



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	13.09.2012	1096/12 -I/238
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	01.10.2012		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Neubau Kindertagesstätte Spilburg

Anlage/n:

3 Pläne DIN A3 (Grundriss, Ansichten, Schnitte)

Beschluss:

Der Planung zum Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte an der Sportparkstraße in Wetzlar wird zugestimmt.

Wetzlar, den 13.09.2012

gez. Semler

Begründung:

1. Bedarf an Betreuungsplätzen

Gemäß § 24 Abs. 2 Kinderförderungsgesetz (KiföG) besteht ab dem 01.08.2013 ein Rechtsanspruch auch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr. Aus diesem Grund sind die örtlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe gehalten, den Ausbau dieser Betreuungsplätze voranzutreiben, so dass bis zum Jahr 2013 für mindestens 35 % der Kinder dieser Altersgruppe adäquate Betreuungsplätze vorhanden sind, mittlerweile geht man in Wetzlar von einem Bedarf von mindestens 40 % der unter Dreijährigen aus. Aus diesem Grund erstellt das Jugendamt jährlich einen Ausbauplan, in dem bereits in der Magistratsvorlage für das Jahr 2010 mit dem Hinweis auf Aufschiebung für 2011, der Neubau einer Einrichtung im Bereich der Spilburg festgeschrieben wurde.

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten zu Bauausführung und Finanzierung geprüft (sh. Pkt. 5).

Um die Investitionsfördermittel in Anspruch nehmen zu können, muss der Bau bis zum 31.12.2013 abgeschlossen sein.

Durch den Bau der neuen Kita Spilburg werden die Krippen- und die Kindergartenkinder aus dem Stadtgebiet neu verteilt, so dass auch in den bestehenden Einrichtungen alle vorhandenen Plätze für unter Dreijährige von dieser Altersgruppe belegt werden können. Geplant sind zwei Krippengruppen mit insgesamt 20 Plätzen für unter Dreijährige zu schaffen sowie eine geöffnete Gruppe mit 15 - 25 Plätzen, davon 6 Plätze für Kinder ab dem 2. Lebensjahr sowie eine Regelkindergartengruppe mit 25 Plätzen für drei- bis sechsjährige Kinder.

2. Entwurf

2.1. Lage:

Die projektierte Kindertagesstätte liegt im Gewerbepark Spilburg in der Kernstadt Wetzlar. Das Baugrundstück liegt in der Sportparkstraße an der Ecke Theodor-von-Schacht-Straße und umfasst ca. 5.300 m² Grundfläche. Das Grundstück ist unbebaut, aber durch eine großflächige Betondecke zu 2/3 versiegelt. Die Betondecke ist entsprechend der Planung zurückzubauen. Die Topographie des Grundstück hat von Ost nach West eine Höhendifferenz von 2,70 m.

Die Erschließung erfolgt von der Sportparkstraße. Das rechteckige Grundstück (ca. 57 x 92 m) orientiert sich in Nord-Süd-Richtung als idealer Zuschnitt für die geplante Nutzung als Kindertagesstätte.

Von dem Grundstück wird die nördliche Teilfläche für die Kindertagesstätte genutzt (ca. 3.000 m²).

2.2. Nutzung:

Die Kindertagesstätte ist geplant als 4-gruppige Einrichtung für die Ganztagsbetreuung von Kindern im Alter von 1 - 6 Jahre.

Entsprechend der Nutzung sind Freiflächen, Mehrzweck- und Nebenräume sowie Küchen- und Essräume vorgesehen. Das Gebäude ist 1-geschossig und barrierefrei zu erreichen.

2.3. Konzept:

Das Gebäude liegt im nördlichen Bereich des Grundstücks um eine kurze Erschließung zur Sportparkstraße zu ermöglichen und den südlichen Grundstücksteil als Freibereich zu

nutzen.

Die Kindertagesstätte ist ein mehrgliedriges Gebäude welches durch seine differenzierten Bauformen eine Ablesbarkeit der Funktionsbereiche ermöglicht. Hieraus sind 3 Baukörper zu erkennen.

Quer liegt nach Süden orientiert der Gruppenbereich mit Anbindung an die Außenspielfläche.

Als „Rückgrat“ nach Norden sind parallel zur Straße die Funktionsräume mit der Küche angeordnet.

Den Abschluss an der Ecke der beiden Straßen bildet der Baukörper des Mehrzweckraums.

Diese Baukörper mit geneigten Dächern sind durch den zentralen Erschließungs- und Essbereich miteinander verbunden.

Das eingeschossige, ebenerdige Gebäude erfährt durch die großflächigen Verglasungen und die verglasten Ausgänge in den Gruppenräumen und Erschließungsflächen einen direkten Bezug zum Außenbereich.

Andere Bereiche wie die Differenzierungs- und Schlafräume sind durch kleine Fensterflächen introvertiert und „abgeschottet“. Untergeordnete Räume erhalten entsprechend ihren Anforderungen ausreichende Belichtung.

Die Reduzierung von Flurflächen und die Nutzung der Erschließungsflächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind Kern des Konzeptes. Direkte Anbindungen der Räume untereinander und an die Funktionsräume ermöglichen einen kompakten Grundriss.

Der Ausbau und die Gestaltung soll im höchsten Maße kindgerecht sein. Um Raum für eine positive Entwicklung der Kinder zu schaffen, wird allerdings bewusst auf farbige und formale Überladung verzichtet.

2.4. Raumprogramm:

Der Gruppenbereich beinhaltet 4 Gruppenräume mit jeweils 46m² Fläche. Daran direkt angegliedert sind die Schlaf- und Differenzierungsräume für den Krippen- und Kindergartenbereich.

Jeder Gruppenraum hat einen direkten Ausgang auf eine überdachte Terrassenfläche.

Die beiden Sanitärbereiche sind jeweils von 2 Seiten aus den Gruppenräumen zu erreichen. Ein Sanitärbereich ist mit Wickelmöglichkeit für die Kinder von 1-3 Jahren vorgesehen, der andere ist durch eine entsprechende Anzahl an WC- und Waschplätzen für die Kinder von 3-6 Jahren gedacht und besitzt eine Verbindung zum Spielflur.

Den zentralen Bereich mit Spielflur und Garderobe erreicht man über das Eingangsfoyer von der Sportparkstraße. Im Bereich des Windfangs ist ein Parkraum für Kinderwagen angeschlossen. Der Spielflurbereich hat jeweils 2 seitliche Ausgänge zum Spielbereich mit einer Stiefelschleuse. Im erweiterten Bereich nach Osten schließt sich an den zentralen Spielflur das „Kinderrestaurant“ für die Mittagsversorgung an.

Im nördlichen „Rückgrat“ des Gebäudes sind die Büroflächen für die Leitung, Personal- und Besprechungsräume, Sanitär- und Nebenräume für Personal sowie die Küche untergebracht.

Die Küche wird als Aufwärmküche mit Vorratshaltung ausgeführt. Ein separater Eingang ermöglicht eine direkte Essensanlieferung. Für den Küchenbereich ist eine Umkleide und ein WC aus hygienischen Gründen vorgesehen.

Am östlichen Ende dieses Gebäudeteils befindet sich der Raum für Außenspielgeräte. Westlich des Eingangsbereichs ist der Bewegungs- und Mehrzweckraum mit ca. 65 m² angeordnet. Hierzu gehört ein Stuhl- und Gerätelager.

3. Baubeschreibung:

3.1. Baukonstruktion

Die Kindertagesstätte wird als Holzrahmenbau auf einer tragenden Fundamentplatte errichtet.

Das Gebäude entspricht der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV) und ist durch die Wahl der Bauweise wirtschaftlich mit schlanken und flächensparenden Bauteildicken umzusetzen.

Die Gründung erfolgt mit Stahlbetonstreifenfundamenten und einer Fundamentplatte in wasserundurchlässiger Bauweise.

Die Wandkonstruktion der Außenwände besteht aus einem aussteifend beplankten Holzrahmen mit innen liegender Dämmung und einer putzfähigen Außenbeplankung aus großformatigen Holzweichfaserplatten. Die Oberfläche der Außenwände erhält einen hellen Putz. Farbige Teilflächen werden mit witterungsbeständigen Faserzementplatten verkleidet.

Die tragenden Innenwände werden ebenfalls mit einem ausgesteiften Holzrahmen mit Beplankung aus Gipsfaserplatten erstellt. Analog dazu sind die leichten, nicht tragenden Wände aus Metallprofilen mit Gipsfaserbeplankung geplant.

Das Dach ist eine zimmermannsmäßige Pfettendach-Konstruktion. Die geneigten Dächer sind mit einer Dachdeckung aus Kunststoff (flach geneigte Dächer) bzw. einer Metaldachdeckung aus Aluminium (Steildächer) geplant. Die Sparrenzwischenräume werden vollflächig gedämmt, die Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Die Fenster werden als lasierte Holzfenster mit einer Außenschale aus lackiertem Aluminium entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutzes eingebaut.

Fensterflächen, die der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind, erhalten einen Sonnenschutzraffstore oder Rollläden aus Aluminium (Schlaf- und Ruheräume) um diese komplett zu verdunkeln.

Fensterbänke im Außenbereich sind aus Aluminium, im Innenbereich aus einer Schichtstoffplatte.

Die Zugänge und Windfangtüren werden als verglaste Aluminiumtüranlagen mit Edelstahlgriffstangen ausgeführt.

Der Innenausbau erfolgt in Trockenbau mit tapezier- und putzfähigen Gipsfaserplatten an den Wänden und einer akustisch wirksamen Gipslochplattendecke. Die Wände erhalten im Wesentlichen eine Glasgewebetapete mit Anstrich. Teilflächen werden mit widerstandsfähigen Bekleidungen aus HPL- oder Holzoberflächen verkleidet. In den Sanitär- und Hauswirtschaftsräumen werden die Wände teilweise mit hellen Steinzeugfliesen gefliest oder direkt gespachtelt und gestrichen.

Die Bodenkonstruktion besteht aus einem gedämmten schwimmenden Heizestrich mit einer den Anforderungen der EnEV entsprechenden Konstruktionsdicke. Als Oberboden wird ein großflächiger Kautschukboden mit entsprechenden Randleisten verlegt. Flächen im Sanitär- und Küchenbereich, sowie in Nebenräumen werden gefliest.

Die Innentüren sind aus Holz mit lackierten Stahlzargen. Die Türen erhalten eine widerstandsfähige, abwaschbare, farbige Oberfläche mit Edelstahltürbeschlägen. Die schallschutz-, feuchteschutz- und brandschutzrelevanten Ausführungen für die verschiedenen Räume werden hierbei berücksichtigt.

3.2. Technische Ausstattung

3.2.1. Sanitär

Die Sanitärobjekte sind aus weißer Keramik vorgesehen. Im Kinderbereich sind altersgerechte Objekte in entsprechender Anordnung geplant. Bedienungsfreundliche und funktionale Armaturen werden eingebaut. Die Abtrennungen der WC-Anlagen erfolgen mit

HPL-beschichteten, farbigen Trennwänden, die Türen erhalten einen Klemmschutz. Neben WCs und Waschbecken wird eine Dusche zur Reinigung der Kinder im Sanitärraum integriert.

Abwasserleitungen aus Kunststoff werden verlegt. Erforderliche Revisions- und Kontrollschächte sind im Außenbereich eingeplant. Die Grundleitungen münden im öffentlichen Kanalnetz in der Theodor von Schacht Straße. Der Anschluss ist noch zu erstellen.

Trinkwasserleitungen sind aus Edelstahl vorgesehen. Die Trinkwasserbereitung erfolgt dezentral mit strombetriebenen Warmwassergeräten. Vorgeschriebene Spül- und Reinigungsfilter für die Trinkwasserversorgung werden installiert.

Eine Zisterne zum Sammeln von Regenwasser und der Gartenbewässerung wird vor dem Gebäude im Erdreich eingebaut.

3.2.2. Heizung

Das Gebäude wird mit einer Erdwärme-Wärmepumpe mit Heizenergie versorgt. Diese Energie ist regenerativ. Die hierfür notwendigen Tiefenbohrungen werden im Außenbereich gebohrt.

Die Wärmepumpe wird im Gebäude in einem separaten Raum integriert und über Anschlussleitungen mit den Tiefenbohrungen verbunden. Wärmeträger ist ein Wasser-Sole-Gemisch.

Wärmeverteiler an entsprechenden Punkten versorgen die Räume. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung in den Räumen übertragen.

Durch die Beheizung mit Erdwärme ist der neue Kindergarten unabhängig von der Fernwärmeversorgung.

Die Installation eines Blockheizkraftwerkes wurde ebenso geprüft. Da das Grundstück nicht an das städtische Gasnetz angeschlossen ist und die Kosten für die Verlegung der Gasleitung zum Grundstück über 60.000 € betragen, wurde diese Beheizungsvariante nicht weiter verfolgt.

Die Beheizung mit Solarthermie (Sonnenkollektoren) wurde nicht weiter verfolgt, da sie nur zusätzlich zu einer anderen Beheizungsvariante erfolgen kann. Die Investitionskosten stünden bei der vorgesehenen Beheizung mit Erdwärme in keinem Verhältnis zu den Einsparungen.

3.2.3. Lüftung

Die Be- und Entlüftung von innen liegenden Räumen erfolgt mit 2 dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Diese Geräte sind geräuscharm und werden in der abgehängten Decke installiert. An diese Anlage werden zusätzlich die beiden Schlafräume angehängt, um hier einen ständigen Luftwechsel zu gewährleisten.

3.2.4. Elektro

Die Versorgung erfolgt über das Stromnetz der Enwag. Übergabe, Zähler und Unterverteilung wird im Hausanschlussraum untergebracht.

Die Installation von Elektro wird entsprechend den Anforderungen an eine Kindertagesstätte erfolgen. Kindersichere Steckdosen und Schalter sind geplant. Vorgesehen sind zudem gerätspezifische Versorgungsleitungen in der Küche und im Hauswirtschaftsbereich.

Objektbezogene Beleuchtungsanlagen mit punktuellen oder linienförmigen Leuchtkörpern für eine ideale und energiesparende Ausleuchtung der Räume werden in die Decken eingebaut oder an den Wänden installiert.

Flächendeckende vernetzte Rauchmelder und Präsenzmelder, sowie eine Telekommunikationsinstallation zur Telefon- und Datenversorgung ergänzen die Installation.

Im Außenbereich sind Wandleuchten und mehrere Standleuchten zur Ausleuchtung des Zugangs, der Stellplätze und Terrassen vorgesehen.

3.3. Einrichtung

Die Einrichtung der Kindertagesstätte erfolgt mit kindgerechten, abgestimmten Möbeln aus Holz.

Die Wickeltische und eine Waschmöglichkeit werden mit entsprechenden Schubladen und Ablagen aus Holz von einem Schreiner gefertigt. Ein elektrisch höhenverstellbarer Wickeltisch wird installiert.

Verschiedene Wand- und Einbauschränke für Leitung, Personal, Hauswirtschaft und Lagerräume werden fest eingebaut. Im Bereich der Hauswirtschaft werden eine Waschmaschine und ein Trockner eingebaut.

Die Küche wird als Aufwärmküche mit entsprechenden Geräten zur Versorgung der Kita ausgestattet. Für die Einrichtung sind Küchenmöbel aus Edelstahl vorgesehen.

4. Eckdaten:

Bruttogrundrissfläche neu (BGF): 918 m².

Umbauter Raum neu : 3.649 m³

Nettogrundrissfläche neu (NGF): 852 m²

5. Kosten:

5.1. Baukosten

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahme wurden auf 2.500.000 € geschätzt

Kostenzusammenstellung:

KG	Bezeichnung	Kosten
KG 100	Grundstück	entf.
KG 200	Herrichten und Erschließen	103.000,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	940.600,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	321.100,00 €
KG 500	Außenanlagen	168.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	93.000,00 €
<u>KG 700</u>	<u>Baunebenkosten</u>	<u>264.500,00 €</u>
Gesamtkosten netto		1.890.200,00 €
<u>19 % Mehrwertsteuer (gerundet)</u>		<u>359.800,00 €</u>
Gesamtkosten brutto		2.250.000,00 €
<u>10 % Zuschlag für Unvorhergesehenes</u>		<u>225.000,00 €</u>
Zwischensumme		2.475.000,00 €

Zur Aufrundung	25.000,00 €
Gesamtkosten	<u>2.500.000,00 €</u>

Die unter Pkt. 1 angeführte Prüfung verschiedener Varianten umfasste u. a. die Untersuchung von verschiedenen Bau- und Finanzierungsmodellen zum Neubau einer Kindertagesstätte.

Ein erster Vorentwurf des beauftragten Architekten (Vorentwurf) wurde abgeändert, um die geplanten Flächen und damit die Baukosten zu reduzieren. Der Grundriss wurde übersichtlicher und der Gebäudekörper kompakter gestaltet (Variante 1).

Ausgehend von dieser Planung (Variante 1) in herkömmlicher Bauweise mit einem relativ hohen Ausführungsstandart und mit geschätzten Baukosten in Höhe von ca. 2.750.000,00 € wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Bei einem Mietmodell (Variante 2) für ein schlüsselfertiges Gebäude eines Investors wurden basierend auf dem angebotenen Mietpreis jährliche Mietkosten in Höhe von ca. 135.730 € ermittelt . Bei einer zu Grunde gelegten Mietdauer von 13 Jahren hätte dies Kosten in Höhe von insg. ca. 2.000.000 € verursacht, danach hätte das Gebäude abgelöst werden können.

Ein ebenfalls untersuchtes Forfaitierungsmodell (Variante 3) hätte in 15 Jahren Kosten in Höhe insg. ca. 2.500.000 € verursacht.

Bei beiden Modellen war ein Anschluss für Fernwärme (höhere Betriebskosten) vorgesehen. Beide Varianten wurden mit einem deutlich niedrigeren Ausstattungsstandart (z. B. Kunststofffenster) angeboten, die Funktionalität der Grundrisse war teilweise nicht gegeben. Bei beiden Modellen wurden keine Zuschläge für Unvorhergesehenes hinzuaddiert.

Aus Kostengründen und Gründen der Funktionalität wurde die Planung des Architekten weiter verfolgt. Durch Änderung des hohen Ausstattungsstandards und durch Reduzierung auf den Energiestandard EnEV 2009 (vorher EnEV – 30 %, keine komplette Lüftungsanlage und somit keine Teilunterkellerung erforderlich etc.) konnten weitere Einsparungen erzielt und die Kosten auf 2.500.000,00 € (siehe Kostenzusammenstellung) gesenkt werden (Variante 4).

5.2. Förderung

Zur Refinanzierung neu geschaffener Plätze für unter Dreijährige im Rahmen eines Neubaus wurden aus dem Investitionsprogramm des Bundes und des Landes Hessen eine Fördersumme von 390.000 € (26 x 14.500 € für die Schaffung der Kita-Plätze + 26 x 500 € für Einrichtung) beantragt und bewilligt.

5.3. Folgekosten:

Für die neue Kindertagesstätte wurden jährliche Folgekosten ermittelt:

5.3.1. Aufwand:

a) Personalaufwand:	695.000,00 €
b) Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	
Bauunterhaltung:	30.000,00 €
Bewirtschaftung (Energie, Gebäudereinigung, Pflege Außenanlage, Personalkosten Unterhaltung, etc.):	80.000,00 €
c) Abschreibung:	62.500,00 €
d) Verzinsung:	42.200,00 €
Gesamtbetrag Aufwand	909.700,00 €

5.3.2. Ertrag:

a) Gebühren:	72.300,00 €
b) Erträge aus Auflösung Sonderposten	9.750,00 €
Gesamtbetrag Ertrag	82.350,00 €

Wir bitten um Zustimmung zur geplanten Maßnahme.