



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Gebäudemanagement	13.11.2018	1177/18 - I/389
---------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	19.11.2018		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	26.11.2018		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Kita Münchholzhausen: Umbau und Erweiterung sowie Brandschutzsanierung  
(gefördert durch das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes (KInFG))**

### **Anlage/n:**

- 1 Plan DIN A4:
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 3 Pläne DIN A3:
  - Entwurfsplanung Grundriss EG
  - Entwurfsplanung Grundriss KG / OG / Schnitt
  - Entwurfsplanung Ansichten

### **Beschluss:**

Der Planung und Umsetzung auf der Grundlage der Kostenberechnung zum Umbau und der Erweiterung sowie Brandschutzsanierung der Kita Münchholzhausen wird zugestimmt.

Wetzlar, den 13.11.2018

gez. Semler



## **Begründung:**

### **1. Allgemeines, Gebäudehistorie**

Das Gebäude wurde im Jahre 1957 als Dorfgemeinschaftshaus durch die Gemeinde Münchholzhausen erbaut und als solches auch genutzt.

Später wurde das Gebäude für die Nutzung als Kindertagesstätte umgebaut und seither durchgängig genutzt.

Im Laufe der Jahre kam es zu mehreren Um- und Anbauten, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Kita wurde durch einen Anbau um einen Gruppenraum und einen Mehrzweckraum erweitert und die Eingangssituation wurde umgestaltet und erhielt einen überdachten Eingang mit Windfang.

Die Außenanlage der Kita beinhaltet Sandspielflächen und Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen.

Die zukünftige Konzeption des Jugendamts sieht hier die Nutzung mit sechs Gruppen und einer Wandergruppe vor, die den Bedarf des Stadtteils Münchholzhausen decken soll.

Durch den geplanten Anbau auf zwei Ebenen kann die Kita den künftigen Anforderungen gerecht werden.

### **2. Planung**

Der zweigeschossige Anbau ergänzt das Bestandsgebäude in nördlicher Richtung, im Bereich des jetzigen Einganges.

Der Entwurf sieht vor, die jetzige 4-gruppige Einrichtung um zwei weitere Gruppen mit dazugehörigen Differenzierungs- und Sonderräumen sowie Sanitärbereichen zu erweitern.

Im vorhandenen Untergeschoss soll ein Personalraum und ein Werkraum für eine Wandergruppe umgebaut und hergerichtet werden. Hierfür muss auch das innenliegende Treppenhaus brandschutztechnisch ertüchtigt und ein zweiter Rettungsweg ins Freie geschaffen werden.

Im Erdgeschoss wird ein vorhandener Gruppenraum umgebaut und ein weiterer Gruppenraum sowie ein Differenzierungsraum und das Büro neu errichtet. Zwei Gruppenräume bleiben erhalten. Die Sanitärräume und der Wickelraum müssen gemäß Planung umgebaut werden.

Im Obergeschoss werden ein Gruppenraum, ein Differenzierungsraum sowie die Sanitärräume für Kinder, Personal und Gäste neu errichtet. Ein vorhandener Gruppenraum, die Küche und der Essraum müssen umgebaut werden. Der notwendige zweite Rettungsweg aus dem Obergeschoss in die Freifläche der Kita muss über eine Stahl-Außentreppe geschaffen werden.

Die weiteren Räume im Bestand bleiben in ihrer Größe und Funktion erhalten.

Eine Erneuerung der Heizungsanlage und Trinkwarmwasserbereitung (Baujahr 2012) ist nicht erforderlich.

Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen müssen komplett gemäß gültigen DIN Vorschriften erneuert werden.

Durch die Installationsarbeiten im Anbau und dem Bestand müssen auch der Abbruch und das Wiederherstellen von abgehängten Decken, das Herstellen und Verschließen von Schlitzfenstern im Mauerwerk sowie anschließende Trockenbau-, Spachtel-, Tapezier- und Malerarbeiten an Wänden und Decken, sowie Bodenbelagsarbeiten durchgeführt werden.

Im Zuge dieser Maßnahme muss das gesamte Gebäude gemäß dem vorliegenden Brandschutzkonzept brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Die Außenanlage des Eingangsbereiches wird an die neue Grundrissaufteilung angepasst. Die restliche Außenfläche mit den Spielgeräten und Sandflächen bleibt unberührt.

Mit der Planung und Bauüberwachung ist das Architekturbüro Weil aus Dillenburg beauftragt.

Der Baubeginn ist für Mitte März 2019 vorgesehen. Die Bauarbeiten für den Anbau sollen im April 2019 beginnen.

Für die Dauer der Bauarbeiten im bestehenden Gebäude (nach derzeitiger Schätzung etwa 12 Monate) kann die Kita nicht genutzt werden.

Die Kita soll für diese Zeit in einem Teil des Bürgerhauses und den Kirchensaal der evangelischen Kirchengemeinde in Münchholzhausen ausgelagert werden. Dort werden entsprechende Maßnahmen getroffen, um einen sicheren und reibungslosen Kita-Betrieb zu gewährleisten.

Die notwendige Abstimmung mit den Nutzern und anderen zu beteiligenden Ämtern und Dienststellen erfolgt durch das Fachamt.

Zurzeit befindet sich das Projekt in der Bauantragsphase.

Parallel wird die Ausführungsplanung erstellt und die Ausschreibungen vorbereitet.

Die Kita wird ab dem 11. März 2019 in die Ausweichquartiere ausgelagert.

Anschließend erfolgt die Räumung der Kita durch eine Umzugsfirma und die eigentlichen Arbeiten werden voraussichtlich Ende März 2019 beginnen.

### **3. Kosten**

Die Grundlage der Kostenaufstellung ist die Kostenschätzung des Architekturbüros Weil vom 29.09.2018.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf:

KGR 200	
Herrichten und Erschließen	14.290,00 €
KGR 300	
Bauwerk/Baukonstruktion:	942.010,00 €
KGR 400	
Bauwerk/Technische Anlagen:	296.640,00 €
KGR 500	
Außenanlagen:	102.520,00 €
KGR 600	
Ausstattung und Kunstwerke:	50.420,00 €
KGR 700	
Baunebenkosten:	270.060,00 €

---

Gesamtkosten netto:	1.675.940,00 €
Zzgl. 19% Mwst:	318.428,60 €
Rundung -4.368,60 €	

---

**Gesamtkosten brutto: 1.990.000,00 €**

Die Maßnahme wird im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes gefördert.

Im Förderantrag wurde die o.g. Maßnahme als Umbau und Erweiterung sowie Brandschutzsanierung beschrieben.

Zum Zeitpunkt der Stellung der Förderanträge für das KIP lag, aufgrund der knappen Frist zur Förderantragstellung, nur ein Vorentwurf mit einer sehr groben Kostenkalkulationen (nur für den Anbau) in Höhe von 950.000,- € vor.

Diese Kosten wurden am 16.05.2017 vom Stadtparlament genehmigt und im Haushalt eingestellt. (Fördermittel in Höhe von 746.457,- €, Eigenanteil in Höhe von 203.543,- €).

Der sonst übliche Sicherheitszuschlag entfällt bei den KIP-Maßnahmen.

Die Differenz der Kostenberechnung zum Haushaltsansatz ergibt sich aus der Tatsache, dass bei der Kostenschätzung für die mehr als 35 KIP-Maßnahmen im vergangenen Jahr in der Kürze der Zeit nicht alle Objekte vollständig untersucht werden konnten, sondern lediglich eine sehr grobe Kostenschätzung zu Grunde gelegt werden konnte.

Viele Einzelheiten haben sich erst nach Beauftragung von Fachplanern und späteren Untersuchungen vor Ort ergeben.

So muss z.B. die gesamte Elektro-Verteilung inklusive Hausanschluss für den ursprünglichen Gebäudeteil komplett zurückgebaut und anschließend erneuert werden, da diese aus dem Jahr 1960 und nach heutigem Stand der Technik nicht mehr zulässig ist.

Mit der Erneuerung der Elektroinstallation geht ein Abbruch der vorhandenen abgehängten Decken einher, die anschließend wieder neu hergestellt werden müssen. Hinzu kommen für das Gewerk umfangreiche Schlitzarbeiten sowie anschließende Spachtel- und Malerarbeiten.

Die komplette Heizungsinstallation der Kita datiert auf das Baujahr 1957 bzw. 1982. Das bedeutet, dass diese ebenfalls erneuert werden muss, damit die Heizung insgesamt

energieeffizient funktionieren kann und Schäden, die erfahrungsgemäß bei den alten Leitungssystemen irgendwann auftreten, verhindert werden können.

Bei den vorhandenen Grundleitungen sind an verschiedenen Stellen dringend sanierungsbedürftige Schadstellen aufgefallen, die im Rahmen der Maßnahme behoben werden müssen.

Hieraus ergibt sich:

Gesamtbedarf	1.990.000,00 €	
Förderanteil	1.000.000,00 €	(Aufstockung durch die Verschiebung von Restmitteln aus diversen KIP Maßnahmen)
Differenz	990.000,00 €	
Eigenanteil (vorh. HH 2017)	203.543,00 €	(in Haushaltsplanung berücksichtigt)
Mehrbedarf	786.457,00 €	

#### **4. Deckung**

Auf Grund von nicht verausgabten Mitteln innerhalb des genehmigten Gesamthaushaltes bei den Produkten,

1. 0196100 842100130 Brandschutzsanierung, Neues Rathaus = 100.000,00 €
2. 0196100 842100051 AiB, Fenstersanierung, Neues Rathaus = 48.000,00 €
3. 0196100 842100166 AiB, EDV-Verkabelung, Neues Rathaus = 23.000,00 €
4. 0196100 842000086 AiB, Altes Rathaus = 115.000,00 €

*Restmittel aus energetischer Sanierung (Einbau neuer Fenster, hydraulischer Abgleich und Ausbau Dachgeschoss)*

5. 0820100 843301020 Werkzeug, Kleingeräte, etc. Bäder = 20.000,00 €

sowie Haushaltsmittel die in 2018 nicht mehr verausgabt werden können,

1. 0420300 824100139 Wetzlarer Musikschule e. V. = 480.457,00 €

*(Da sich die Maßnahme zeitlich verschiebt, werden die bereitgestellten Haushaltsmittel 2018/2019 nicht verausgabt und werden in der kommenden Haushaltsplanung für die Folgejahre neu beantragt)*

besteht die Möglichkeit einer Deckung der Gesamtmaßnahme.

Auf Grund dieser Tatsache empfiehlt der Magistrat den vorgesehenen Umbau und der Erweiterung sowie der Brandschutzsanierung der Kita Münchholzhausen in der erläuterten Form umzusetzen.

Um Zustimmung wird gebeten.