



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	02.02.2011	2080/11 - I/731
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.02.2011	5.2	
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	21.02.2011	2	
Bauausschuss	28.02.2011	14	
Stadtverordnetenversammlung	15.03.2011	8	

Betreff:

An- und Umbau KiTa Westend (B 41)

Anlage/n:

3 Pläne DIN A3

Beschluss:

Der An- und Umbauplanung für den Kindergarten Westend (B 41) wird zugestimmt.

Wetzlar, den 28.01.2011

gez. Semler

Begründung:

Die Kindertagesstätte im Erdgeschoss des ehemaligen Kasernengebäudes B 41 im Westend wird, ebenso wie das Nachbarschaftszentrum, von der Caritas Lahn-Dill-Eder e.V. betrieben.

Gemäß dem Kinderförderungsgesetz (KiföG) § 24 Abs. 2 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. Aus diesem Grund erstellt das Jugendamt jährlich einen Ausbauplan, in dem für das Jahr 2010 ein Anbau an die Caritas-Einrichtung im Westend bereits aufgeführt war.

Derzeit besteht die Einrichtung aus einer altersstufenübergreifenden Gruppe, welche mit maximal 20 Kindern -davon 8 Kinder unter 3 Jahren- belegt werden kann.

Nach der neuen Verordnung zur Neuregelung der Mindestvoraussetzungen in Tageseinrichtungen für Kinder vom 17.12.2008 dürfen nur noch 6 Kinder in einer geöffneten Kindergartengruppe betreut werden. Aus diesem Grund wird als sinnvoll erachtet, die Einrichtung um eine Krippengruppe mit 10 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren, zu erweitern. Die bisherige Gruppe würde eine Betriebserlaubnis für eine „geöffnete Gruppe“ mit bis zu 6 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren erhalten.

Die Erweiterung soll in Form eines Anbaus an die bisherigen Räume erfolgen. Die Erweiterung der bestehenden Tageseinrichtung bedeutet, dass nicht nur zusätzliche Gruppenräume benötigt werden, sondern dass auch die entsprechenden Sanitär- und Funktionsräume zusätzlich eingerichtet werden müssen.

Durch die mögliche Integration der bestehenden Hausmeisterwohnung im Gebäude B41 besteht die Option, die Einrichtung langfristig zu einem Kinder- und Familienzentrum zu erweitern.

Die Schaffung neuer U3-Plätze in der KiTa wird durch das Bundesprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ gefördert.

Durch den Erweiterungsbau können insgesamt 8 neue förderfähige Plätze geschaffen werden. Diese werden aus dem Bundesprogramm mit 14.500 € für den Bau und 500 € für die Ausstattung pro Platz bezuschusst. Die Gesamtfördersumme beläuft sich für dieses Projekt auf 120.000 €. Es handelt sich hierbei um eine Festbetragsfinanzierung.

Durch die Erweiterung der Kindertagesstätte im Gebäude B 41 und den Umbau der dortigen ehemaligen Hausmeisterwohnung soll im Nachbarschaftszentrum Westend ein Angebot entstehen um

- mehr Kinder in der erweiterten Kindertagesstätte (KiTa) betreuen zu können, und damit den gesetzlichen Vorschriften über den Ausbau von U3-Plätzen gerecht zu werden.
- langfristig einen Treffpunkt für Familien mit Kindern anzubieten.

Dazu werden durch den Neubau und entsprechende Umbaumaßnahmen im bestehenden Gebäude folgende Räumlichkeiten geschaffen:

- ein neuer Gruppenraum für U3-Kinder
- ein neuer Personalraum im Bereich der ehemaligen Hausmeisterwohnung
- die erforderlichen Nebenräume (Wasch- und Wickelräume, WC, Abstellraum und Garderobe)
- ein weiterer Schlafraum
- Räumlichkeiten zur Einrichtung z.B. einer Familienbücherei oder eines Unterrichtsraums

Planung

Die vorliegende, mit dem Jugendamt und dem Träger abgestimmte Planung sieht vor, dass der bestehende Kindergarten auf der Westseite einen eingeschossigen Anbau in Massivbauweise erhält. Der Haupteingang des bestehenden Kindergartens wird entsprechend Richtung Westen verschoben und der Zuweg vom Nachbarschaftszentrum aus angepasst. Im Bereich des ehemaligen Eingangs wird der bestehende Flur verlängert und um einen verglasten Windfang erweitert.

Der Anbau besteht aus drei Baukörpern. Zum einen die nach Norden zum NBZ hin orientierte „Schlafbox“ mit Flachdach, der Eingangsbereich im Westen mit dem Flurbereich (ebenfalls mit Flachdach) und der nach Süden orientierte neue Gruppenbereich mit Pultdach, bestehend aus dem neuen Gruppenraum, einem Wasch- und Wickelraum und dem Garderobenbereich.

Die „Baugrenze“ des Gebäudes nach Westen hin und somit der Verlauf der westlichen Außenwand werden durch zwei in diesem Bereich unterirdisch über das Grundstück verlaufende Kanäle vorgegeben, zu denen ein gewisser Abstand eingehalten werden muss. Jedoch kann innerhalb dieses bebaubaren Bereichs das erforderliche Raumkonzept realisiert werden.

Der Anbau wird teilweise auf die bestehenden Wände des Kellerzugangs aufgelagert.

Nach Süden hin wird der Anbau auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Das angrenzende Flurstück ist eine öffentliche Grünfläche und ebenfalls im Besitz der Stadt Wetzlar. Ein schmaler Streifen davon wird bereits als Außenspielfläche für den Kindergarten genutzt.

Der Bestand bleibt in seiner jetzigen Form weitgehend unverändert, jedoch kommen zwei Räume aus der ehemaligen Hausmeisterwohnung dazu und die momentan vorhandene Trennwand zur Wohnung wird entfernt. Durch die Erweiterung der KiTa entfällt der bisher vorhandene Abstellraum am Ende des bestehenden Flures.

Das ehemalige Bad der Wohnung ist als Wasch- und Wickelraum, besonders für die Kinder unter drei Jahren der geöffneten Gruppe, vorgesehen.

Ein ehemaliges Schlafzimmer der Wohnung soll künftig als Personalraum dienen.

Während der Bauphase steht der jetzige Eingang des Kindergartens nicht zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt dann über die ehemalige Wohnung. Vor Baubeginn soll hier die Trennwand entfernt und eine neue Tür eingebaut werden.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass ein möglichst uneingeschränkter KiTa-Betrieb und vor allem die Sicherheit der Kinder gewährleistet werden kann.

Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt Bestand:	3553,13 m ³
Bruttorauminhalt Anbau:	587,15 m ³
 Bruttorauminhalt Gesamt:	 4140,28 m³

Raumprogramm

Es werden nur die Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes betrachtet.

Nutzflächen Anbau:	Windfang	5,15 m ²
	Eingangsflur neuer Teil	11,16 m ²
	Schlafräum	15,59 m ²
	Flur 2	5,46 m ²
	Wickelraum/WC	13,83 m ²
	Abstellraum	1,78 m ²
	Garderobe	4,74 m ²
	Gruppenraum	41,60 m ²
	Anbau gesamt:	99,31 m ²
Nutzflächen Bestand:	<u>Hinzukommende Nutzflächen durch Umbau</u>	
	Personalraum	16,73 m ²
	Wasch- und Wickelraum	7,94 m ²
	Flur	8,82 m ²
	Gesamt:	33,49 m ²

unveränderte Nutzflächen

Material-/Abstellraum	8,95 m ²
Gruppenraum 1	33,30 m ²
Spielraum 1	16,50 m ²
Spielraum 2	16,10 m ²
Büro	9,02 m ²
Spielflur	23,52 m ²
Essraum	22,58 m ²
Küche	10,64 m ²
WC Kinder	6,66 m ²
WC Personal	2,03 m ²
Eingangsflur bestehender Teil	10,16 m ²
Bestand Gesamt:	159,46 m ²

Gesamt-Nutzfläche KiTa 292,26 m²

Übrige Nutzflächen ehemalige
Hausmeisterwohnung:

Raum 1	11,58 m ²
WC	1,52 m ²
Flur	15,67 m ²
Küche	8,35 m ²
Raum 2	17,04 m ²
Raum 3	33,18 m ²
Gesamt:	87,34 m ²

EG Gesamt: 379,60 m²

Kosten

Bei den unten aufgeführten Kosten handelt es sich um eine Kostenberechnung für den Anbau und die im Bestand notwendigen Umbaumaßnahmen.

Es wurden folgende Kosten nach DIN 276 ermittelt:

Kostengruppen	Baukosten (netto)
100 Baugrundstück	entfällt
200 Herrichten und Erschließen	6.100,00 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	207.549,50 €
310 Baugrube	4.900,00 €
320 Gründung/Bodenbeläge	40.840,00 €
330 Außenwände	93.398,00 €
340 Innenwände	15.781,50 €

350 Decken	entfällt €
360 Dächer	30.750,00 €
370 Baukonstruktive Einbauten	8.444,00 €
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	13.436,00€
400 Bauwerk – Technische Anlagen	35.863,00 €
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	14.154,00€
420 Wärmeversorgungsanlagen	10.565,00€
430 Lufttechnische Anlagen	620,00€
440 Starkstromanlagen + Beleuchtungsanlagen	7.524,00€
450 Fernmelde- u. Informationstechnik	1.500,00€
460 Förderanlagen	entfällt
470 Nutzungsspezifische Anlagen	entfällt
480 Gebäudeautomation	entfällt
490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	1.500,00 €
500 Außenanlage	18.515,00 €
510 Geländeflächen	10.155,00 €
520 Befestigte Flächen	3.260,00 €
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	3.500,00 €
540 Technische Anlagen in Außenanlagen	500,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	100,00 €
590 sonstige Maßnahmen in Außenanlagen	1.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	10.000,00 €
610 Möblierung Personalraum, Gruppenraum, Wickelraum	10.000,00 €
700 Baunebenkosten	24.000,00€
710 Bauherrenaufgaben	entfällt
720 Vorbereitung Objektplanung	500,00 €
730 Arch./Ing. – Leistungen	17.000,00 €
740 Gutachten und Beratung	4.500,00 €
770 Allgemeine Baunebenkosten	2.000,00 €

Gesamtbaukosten (netto)	302.027,50 €
Gesamtbaukosten (brutto)	359.412,73 €
Zur Aufrundung:	587,27 €
Gesamtbaukosten (gerundet)	<u>360.000,00 €</u>

In den oben aufgeführten Gesamtkosten sind die Kosten für die notwendigen Umbauarbeiten im Bestand enthalten.

Für dieses Bauvorhaben stehen Fördergelder in Höhe von 120.000 € im Rahmen einer Festbetragsfinanzierung zur Verfügung. (8 förderfähige Plätze à 15.000 €)

Die verbleibenden Kosten von 240.000 € werden durch die Stadt Wetzlar finanziert.