



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	03.03.2014	1866/14 - I/405
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.03.2014		
Ortsbeirat Hermannstein			
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Sanierung und Umbau des städtischen Gebäudes Blasbacher Straße 12 in Wetzlar-Hermannstein (ehemaliges Verwaltungsgebäude)

Anlage/n:

6 Pläne DIN A3

Beschluss:

Der Planung zur Sanierung und zum Umbau des städtischen Gebäudes Blasbacher Straße 12 in Wetzlar-Hermannstein wird zugestimmt.

Wetzlar, den 03.03.2014

Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Begründung

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.

Somit gilt es auch für den Bereich Hermannstein, von dem aus auch eine Mitversorgung des Stadtteils Niedergirmes erfolgen kann, den Bedarf entsprechend zu decken.

Die Schaffung von U3-Plätzen wird derzeit noch im Rahmen des Bundesförderungsprogramms „Investitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ bezuschusst.

Voraussetzung für die Förderung ist hier jedoch eine Fertigstellung (Inbetriebnahme) zum 31.12.2014.

Durch die Erweiterung und dringend notwendige Sanierung der Kita Panama können zukünftig 30 Krippenkinder in drei Gruppen (z. Zt. 16 Kinder) betreut werden.

2. Gebäudehistorie

Das Gebäude wurde als Rathaus Hermannstein im Jahre 1971 erbaut.

In den ersten Jahren wurde das Gebäude ausschließlich durch Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, Betriebshof und Schwesternstation genutzt.

Die bestehende Kindertagesstätte wurde im Jahre 1991 in einem Teilbereich des Erdgeschosses (Schwesternstation) eingerichtet.

In 2001 wurde die Kita im Erdgeschoss um weitere Räume der Verwaltung erweitert.

Die letzten baulichen Veränderungen erfuhr das Gebäude im Jahre 2008. Die Flurwand zum Stadtteilbüro wurde erneut verschoben, sodass ein Schlafräum und ein Differenzierungsraum entstanden.

Im Untergeschoss entstanden in den nicht mehr benötigten Räumlichkeiten des Stadtbetriebsamts ein Personal- und Bewegungsraum sowie Nebenräume für die Kita.

Heute sind im Gebäude der ehemaligen Verwaltungsstelle viele unterschiedliche Nutzungen untergebracht.

Das Erdgeschoss des ehemaligen Verwaltungstrakts wird durch die Kita und das Stadtteilbüro genutzt. Im westlichen Gebäudeteil, Wand an Wand mit der Kita, befindet sich die Fahrzeughalle der Feuerwehr.

Im Obergeschoss befindet sich im westlichen Teil der große Mehrzwecksaal, der seit 2007 auch mit einem Aufzug erreicht werden kann.

Im Verwaltungstrakt sind neben dem Sitzungssaal des Ortsbeirats, ein Büro, u. a. zur Nutzung durch den Ortsvorsteher und die Rentenberatung, Vereinsräume, Büro und Kinderbetreuung der Diakonie („Frühe Hilfen“), Archiv- und Abstellräume sowie sanitäre Anlagen untergebracht.

Das Untergeschoss wird noch in Teilbereichen durch die Feuerwehr (Minifeuerwehr) und die Stadtteilarbeiter des Stadtbetriebsamts (Duschen und Umkleiden) genutzt. Neben den Räumen der Kita gibt es hier noch einen Jugendraum mit den entsprechenden Nebenräumen sowie den Hausanschlussraum, der zugleich als Abstellraum genutzt wird.

Durch die starke Nutzungsmischung im Gebäude erfuhr dieses im Laufe der Jahrzehnte zahlreiche Umbauten und Umstrukturierungen.

Die seinerzeit klaren Strukturen eines typischen Verwaltungsgebäudes wurden in großen Bereichen nach und nach nahezu aufgelöst.

Keine oder nur geringfügige Veränderungen erfuhr in all den Jahren die Gebäudehülle. Die Fassade, bestehend aus einem Betonskelett mit Ausmauerung und einer Vorsatzschale aus roten Klinkern, sowie die Aluminiumfenster befinden sich weitestgehend im Originalzustand aus 1971.

Im Jahre 1996 erfuhr das Gebäude eine Dachsanierung, jedoch mit - nach heutigem Stand der Technik - unzulänglichem Wärmeschutz.

3. Planung

3.1. Konzept

Das derzeitige Raumangebot der Kindertagesstätte ist für die Anforderungen unzureichend, und die von der Kita genutzten Räume sind dringend sanierungsbedürftig. Geplant ist die Erweiterung der Kindertagesstätte für dann insgesamt 30 Kleinkinder unter drei Jahre.

Das Konzept sieht vor, die Raumstruktur im Erdgeschoss zu überarbeiten und zu erweitern.

Die benötigten Nebenflächen der Kita sind nach wie vor im Untergeschoss angeordnet. In diesem Bereich werden hierzu die sanitären Anlagen des bestehenden Jugendraums umstrukturiert.

Des Weiteren werden momentan weitgehend ungenutzte WC-Anlagen im Untergeschoss umgebaut und der Kita zugeteilt.

Der bestehende Haupteingang wird zukünftig auch als Haupteingang für die Kita Panama genutzt. Auf diese Weise wird eine barrierefreie Erschließung der Kita möglich.

Für die aktuell vom Stadtteilbüro genutzten Räume (2 Büros) ist der Umzug in das Obergeschoss, wo diese früher bereits untergebracht waren, geplant.

Die Planung der Baumaßnahme wurde vorab mit dem Ortsbeirat und der Behindertenbeauftragten besprochen. Der Tatsache, dass ein direkter barrierefreier Zugang zum Stadtteilbüro gemäß der vorliegenden Planung zukünftig nicht mehr möglich ist, kann mittels technischer Komponenten (Klingel an der Tür) und einer möglichen Erschließung des Obergeschosses über den vorhandenen Aufzug zum großen Saal entgegengewirkt werden.

3.2. Nutzung

Die derzeit starke Nutzungsmischung im Gebäude wird durch die Umbaumaßnahmen zukünftig klarer strukturiert und die Nutzungseinheiten so weit wie möglich baulich voneinander getrennt.

Zugang und Raumaufteilung Kita im Erdgeschoss:

Erschlossen wird die Kita über den jetzigen Haupteingang des Verwaltungstrakts. Im Zugangsbereich wird ein Raum für die Kinderwagen abgetrennt.

Ein neues Vordach verbessert die Situation beim Bringen und Abholen der Kinder.

Vom Treppenhaus aus erreicht man den Eingangsbereich mit zentralem Spiel- und Garderobenflur.

In Eingangsnähe liegt mit direkter Sichtverbindung zum Flur das Leitungsbüro. Es entstehen drei ca. 40m² große Gruppenräume für jeweils 10 U3-Kinder. Der neue Gruppenraum 1 ist in den jetzigen Räumen des Stadtteilbüros geplant.

Die Räume sind nach Osten orientiert und durch direkte Ausgänge aus jedem Gruppenraum mit der Außenspielfläche verbunden.

Hier wird auch der 1. Rettungsweg aus den Gruppenräumen sichergestellt.

Im gegenüberliegenden Bereich (Westseite) sind zwei Schlafräume mit 24 Schlafmöglichkeiten und ein großzügiger Sanitär- und Wickelraum angeordnet.

Im hinteren Bereich entsteht vor der bestehenden und sanierten Küche ein Essbereich zur Mittagsversorgung der Kinder. Erforderliche Nebenräume für Küchenpersonal, Vorräte und Putzmittel, sowie ein Personal-WC ergänzen die Nutzung in diesem Geschoss.

Raumaufteilung Untergeschoss:

Im Untergeschoss gibt es verschiedene Nutzungsbereiche. Der größte Bereich wird durch die Flächen der Kita belegt. Waren die Räume der Kita im UG bislang nur über die Außentreppe zu erreichen, ist gemäß der vorliegenden Planung nun eine interne Verbindung über das Treppenhaus möglich.

Der Differenzierungs- und Bewegungsraum ist nahe dem Ausgang zur Außenspielfläche angeordnet. Ebenso befinden sich hier zur Westseite orientiert ein Personalraum mit entsprechenden Sanitär- und Abstellräumen. Der Hauswirtschaftsraum und ein Kinder-WC ergänzen die Nutzung der Kita.

Der 2. Bereich ist der Jugendraum, der in seinem Bestand nicht verändert wird. Lediglich die sanitären Anlagen und Nebenräume werden durch die Umstrukturierung baulich verändert. Diese sind zukünftig direkt über den Eingangsbereich des Jugendraums erreichbar.

Der Jugendraum der Feuerwehr mit den entsprechenden Nebenräumen sowie die Umkleide- und Sanitäräume des Stadtbetriebsamts werden im Grunde nicht verändert. Die Feuerwehr erhält ein eigenes WC im Flurbereich.

Raumaufteilung Obergeschoss:

Im Obergeschoss werden die Räume der Verwaltungsstelle im Bereich des Treppenhauses, direkt über den jetzigen Räumen im Erdgeschoss, integriert. Die weiteren bestehenden Räumlichkeiten bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen. In diesem Geschoss ist eine Erneuerung der Bodenbeläge und ein Neuanstrich der Wände vorgesehen. Ebenso ist, wie in den anderen Geschossen, eine Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes geplant. Die bestehenden WC-Anlagen werden saniert.

3.3. Baukonstruktion

Die bestehenden Bereiche werden, entsprechend der vorliegenden Planung, teilweise entkernt. Der Abbruch umfasst Oberflächen, teilweise Wände und Durchbrüche, ebenso werden die Fenster ausgebaut. Statisch erforderliche Träger und Stützen werden entsprechend der Statik neu montiert.

Durch die Baumaßnahme werden zunächst die brandschutzrelevanten Schwachpunkte im neu beplanten Gebäudeteil behoben.

Neue Aluminiumfenster und -außentüren mit 3-facher Verglasung werden eingebaut. Ein außen liegender Sonnenschutz als Raffstoreanlage ist in den Räumen mit starker Sonneneinstrahlung vorgesehen.

Der Innenausbau in Erd- und Untergeschoss erfolgt im Wesentlichen im Trockenbau. Hierfür werden die Innenwände nach dem Einbau der technischen Installationen mit Gipsfaserplatten geschlossen und verspachtelt.

Anstrich und Glasgewebetapete sind als fertige Oberfläche der Wände (Bestand und neu) geplant.

Die Decken erhalten akustisch wirksame, abgehängte Decken aus Gipslochplatten oder

Mineralfaserplatten.

Die Bodenflächen erhalten einem homogenen Bodenbelag aus Kautschuk.

In den Wasch- und Feuchträumen wird der Boden gefliest, ebenso Teilflächen der Wände. Die Innentüren sind als furnierte Holztüren mit lackierten Stahlzargen geplant.

Zum weiteren Innenausbau werden Fensterbänke aus Holz und moderne WC-Trennwände eingesetzt.

Einbauten wie Wickeltischkonstruktionen, Garderoben und sonstige Einbauelemente werden durch einen Tischler ausgeführt.

Im Außenbereich sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralfaser.

Ein neues Vordach über dem Haupteingang und 2 neue Außentreppen aus den Gruppenräumen ins Freie – beides aus verzinktem Stahl - werden an die Fassade angebaut.

Die Dachfläche wird neu gedämmt und um ein Pultdach aus Metall ergänzt. Die Dachentwässerung mit Regenrinne und die Fallrohre werden nach außen gelegt.

Auf der Dachfläche soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. .

Für die Belichtung des Personalraums im Untergeschoss wird auf einer Länge von etwa vier Metern die Freifläche zwischen dem Gebäude und der benachbarten Sparkasse abgeöschert.

Im Bereich der Außenanlage sind ein neuer Müllstellplatz, das Versetzen von Einfriedungen sowie kleinere Pflasterarbeiten geplant. Durch das Versetzen des Zaunes wird die Außenanlage der Kita leicht vergrößert. Weitere Maßnahmen an der Außenanlage sind zunächst nicht geplant.

3.4. Energetische Sanierung

Der Kindergarten und damit der gesamte Gebäuderiegel wird mit den geplanten Maßnahmen eine erhebliche energetische Verbesserung erfahren.

Die Gebäudehülle wird entsprechend den aktuellen Anforderungen gemäß EnEV neu „eingepackt.“ Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit Mineralfaserdämmung. Das neue Dach wird ebenfalls mit einer den Anforderungen entsprechenden Wärmedämmung versehen und soll eine Photovoltaikanlage erhalten.

Die großflächigen bestehenden Verglasungen werden durch neue Aluminiumfenster mit 3-fach-Isolierverglasung ersetzt.

3.5. Technische Ausstattung

Sanitär:

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Abwasser) der Kita werden erneuert und an die Leitungen im Untergeschoss angeschlossen. Die sanitären Anlagen sind so angeordnet, dass ein Anschluss an bestehende Steig- und Grundleitungen möglich ist.

Die neu einzubauenden Sanitärobjekte und Armaturen werden analog den anderen neuen Wetzlarer Kindertagesstätten ausgeführt, funktional und kindgerecht.

Das Trinkwassernetz wird hinsichtlich Leitungsführung, Trinkwasserhygiene und Warmwasserbereitung optimiert.

Heizung:

Der bestehende Heizkessel aus dem Jahre 2000 bleibt erhalten, die Leitungsführung und die Heizkörper werden im Bereich der Kindertagesstätte erneuert. Eventuell erforderliche

Maßnahmen an den Leitungen der anderen Nutzungsbereiche sind einkalkuliert.

Lüftung:

Die Schlafräume und der Sanitär- und Wickelraum im Erdgeschoss erhalten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Weitere innen liegende Räume (WC-Personal, Küchenpersonal, Wickelraum 2 und Putzmittelraum erhalten ebenfalls eine Be- und Entlüftungsanlage.

Elektro:

Die Elektroinstallationen werden entsprechend den Erfordernissen für die Bereiche der Kindertagesstätte und der Verwaltung komplett erneuert.

Beleuchtungsanlagen für funktionale Ausleuchtung der Bereiche werden eingebaut.

Rauchmelder, Präsenzmelder und Sicherheitsbeleuchtung ergänzen die Installation.

Die geplante Photovoltaikanlage soll der Stromerzeugung dienen.

3.6. Nutzung des Gebäudes während der Bauphase

Für die Zeit der Bauphase müssen die Räumlichkeiten der Kita komplett geräumt werden. Die Kinder werden in dieser Zeit in den Räumlichkeiten der Kita Müllewapp mitbetreut. Für die weiteren Nutzungen im Gebäude sind geringfügige Einschränkungen zu erwarten.

4. Flächen und Rauminhalte:

Bruttogrundrissfläche (BGF):	1.140 m ²
Umbauter Raum (BRI):	3.300 m ³
Nettogrundrissfläche (NGF):	972 m ²
Kindertagesstätte vor Umbau:	329 m ²
Kindertagesstätte nach Umbau:	412 m ²
Jugendraum vor Umbau:	69 m ²
Jugendraum nach Umbau:	64 m ²
Stadtteilbüro vor Umbau:	75 m ²
Stadtteilbüro nach Umbau:	73 m ²
Sonstiges vor Umbau: (Vereine, Feuerwehr, Stadt- Betriebsamt, Sitzungsräume)	498 m ²
Sonstiges nach Umbau: (Vereine, Feuerwehr, Stadt- Betriebsamt, Sitzungsräume)	423 m ²

5. Kosten

Die Kostenberechnung umfasst den Umbau der bestehenden Kita und die dafür im Bestand notwendigen Umbaumaßnahmen, den Umbau des Stadtteilbüros sowie Sanierung von Dach und Fassade. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme wurden in **3**

Bereiche gegliedert und wie folgt in Anlehnung an die DIN 276 ermittelt:

1.) Erweiterung und Sanierung Kindertagesstätte

Kostengruppen	Baukosten (netto)
200 Herrichten und Erschließen	entfällt
300 Bauwerk – Baukonstruktion	
Rohbauarbeiten	
000 Baustelleneinrichtung	15.500,- €
084 Abbruch- und Rückbauarbeiten	28.000,- €
012 Maurerarbeiten	4.100,- €
013 Beton- und Stahlbetonarbeiten	3.900,- €
013 Stahlbauarbeiten	5.000,- €
Ausbauarbeiten	
023 Putzarbeiten	8.100,- €
024 Fliesenarbeiten	9.200,- €
025 Estricharbeiten	2.000,- €
039 Trockenbauarbeiten	33.900,- €
027 Tischlerarbeiten	38.900,- €
031 Metallbauarbeiten	21.300,- €
034 Maler-, Lackier- und Tapezierarbeiten	20.600,- €
036 Bodenbelagsarbeiten	20.900,- €
033 Gebäudereinigung	2.500,- €
034 Schließanlage	3.300,- €
KGR 300 gesamt	217.200,- €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	29.500,- €
420 Wärmeversorgungsanlagen	21.400,- €
430 Lufttechnische Anlagen	38.000,- €
440 Starkstromanlagen + Beleuchtungsanlagen	55.500,- €
KGR 400 gesamt	144.400,- €
500 Außenanlage	
Umbau Außenbereich KiTa	7.500,- €
KGR 500 gesamt	7.500,- €
600 Ausstattung und Kunstwerke	
Möblierung und Beschilderung allgemein	64.400,- €
KGR 600 gesamt	64.400,- €
Kosten für Erweiterung und Sanierung Kindertagesstätte	433.500,- €

2.) Umbau und Sanierung Verwaltungsbereich (Räume außerhalb der Kita)

Kostengruppen	Baukosten (netto)
---------------	-------------------

200 Herrichten und Erschließen **entfällt**

300 Bauwerk – Baukonstruktion

Rohbauarbeiten

000 Baustelleneinrichtung 5.500,- €

084 Abbruch- und Rückbauarbeiten 9.300,- €

012 Maurerarbeiten 2.300,- €

Ausbauarbeiten

023 Putzarbeiten 4.300,- €

024 Fliesenarbeiten 7.700,- €

025 Estricharbeiten 900,- €

039 Trockenbauarbeiten 13.000,- €

027 Tischlerarbeiten 16.700,- €

031 Metallbauarbeiten 16.700,- €

034 Maler-, Lackier- und Tapezierarbeiten 9.700,- €

036 Bodenbelagsarbeiten 18.200,- €

033 Gebäudereinigung 2.100,- €

034 Schließanlage 2.200,- €

KGR 300 gesamt **108.600,- €**

400 Bauwerk – Technische Anlagen

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen 11.500,- €

420 Wärmeversorgungsanlagen 18.000,- €

430 Lufttechnische Anlagen 600,- €

440 Starkstromanlagen + Beleuchtungsanlagen 37.500,- €

KGR 400 gesamt **67.600,- €**

500 Außenanlage **entfällt**

600 Ausstattung und Kunstwerke

Fluchtwegsbeschilderung, Feuerlöscher 800,- €

KGR 600 gesamt **800,- €**

Kosten für Umbau und Sanierung Verwaltungsbereich **177.000,- €**

3.) Sanierung Dach und Fassade

Kostengruppen

Baukosten (netto)

200 Herrichten und Erschließen **entfällt**

300 Bauwerk – Baukonstruktion

Rohbauarbeiten

000 Baustelleneinrichtung 2.400,- €

001 Gerüstarbeiten 5.100,- €

002 Erdarbeiten 6.300,- €

009 Entwässerungskanalarbeiten 3.500,- €

016 Zimmerer- und Holzbauarbeiten 3.000,- €

020 Dachdeckerarbeiten 59.900,- €

021 Dachabdichtungsarbeiten	800,- €
022 Spenglerarbeiten	9.000,- €
Ausbauarbeiten	
023 Putzarbeiten und Wärmedämmung	38.500,- €
026 Fenster- und Außentürarbeiten inkl. Sonnenschutz	130.200,- €
KGR 300 gesamt	258.700,- €

400 Bauwerk – Technische Anlagen

440 Starkstromanlagen - Blitzschutz	11.300,- €
KGR 400 gesamt	11.300,- €

500 Außenanlage

Müllplatz, Einfriedung und Pflasterfläche	6.000,- €
KGR 400 gesamt	6.000,- €

Kosten für die Sanierung von Dach und Fassade **276.000,- €**

Kostenzusammenstellung 1.) bis 3.) KGR 200 - 600

1.) Kosten für Erweiterung und Sanierung Kindertagesstätte	433.500,- €
2.) Kosten für Umbau und Sanierung Verwaltungsstelle	177.000,- €
3.) Kosten für die Sanierung von Dach und Fassade	276.000,- €
Summe 3 Baubereiche	886.500,- €

700 Baunebenkosten für alle 3 Baubereiche **205.525,- €**
(ca. 25% von KGR 300, 400, 500, 600)

Gesamtbaukosten netto	1.092.025,- €
Zzgl. 19% MwSt	207.485,- €
Gesamtkosten brutto (gerundet)	1.300.000,- €

Zzgl. 10% Sicherheit 130.000,- €

Gesamtkosten inkl. 10% Sicherheit **1.430.000,- €**

Kosten für die geplante Photovoltaikanlage stehen unter der Investitionsnummer 142010008001 (Energetische Sanierung städtischer Gebäude) zur Verfügung.

Nach Angabe des Jugendamts wird der Umbau des U3-Bereiches im Rahmen einer Festbetragsfinanzierung mit 4.000,- € und die Ausstattung mit 500,- € je neu geschaffenem Betreuungsplatz für ein Kind unter drei Jahren gefördert.

Unter Berücksichtigung bereits bestehender und durch interne Umstrukturierungen bereits geschaffener U-3-Plätze sind derzeit noch 23 Plätze förderfähig.

Für 23 Plätze ergeben sich insgesamt 92.000,- € Fördermittel für den Umbau und 11.500,- € für die Ausstattung.

Daraus ergibt sich ein **Gesamtförderbetrag in Höhe von 103.500,- €** für die Maßnahme.

Voraussetzung für die Förderung ist hier jedoch eine Fertigstellung (Inbetriebnahme) zum 31.12.2014.