



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Gebäudemanagement	10.04.2017	0556/17 - I/176
---------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	08.05.2017		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Umbau und Erweiterung der KiTa "Abenteuerland" in Wetzlar-Dutenhofen
(gefördert durch das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes (KInFG))**

Anlage/n:

3 Pläne DIN A3: Entwurfsplanung Grundriss
Entwurfsplanung Ansichten
Lageplan mit Darstellung der Außenanlagen

Beschluss:

Der Planung und Umsetzung auf der Grundlage der Kostenberechnung zum Umbau und der Erweiterung der KiTa „Abenteuerland“ wird zugestimmt.

Die erforderlichen Mittel gemäß Deckungsvorschlag werden auf dem Konto 0690100.842100182 bereitgestellt.

Wetzlar, den 03.05.2017

gez. Kortlüke

Begründung:

1. Allgemeines, Gebäudehistorie

Die heutige Kita Abenteuerland wurde im Jahre 1960 durch die Gemeinde Dutenhofen erbaut. Das Gebäude wurde seither durchgängig als Kita genutzt.

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

So kam z.B. in den siebziger Jahren eine geschlossene Liegehalle hinzu. Im Jahre 1985 wurde das Gebäude um einen Büroanbau erweitert. In 1991 kam ein geräumiger Anbau hinzu, der einen großen Gruppen- bzw. Mehrzweckraum sowie Abstell- und Materialräume beherbergt. Im Jahre 2012 erfuhr der Bestand einige Sanierungsarbeiten im Inneren.

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

Mit der umfangreichen Sanierung und dem neuen Anbau werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung als Kita mit Schwerpunkt Krippe geschaffen.

Die zukünftige Konzeption des Jugendamtes sieht hier die Nutzung als gemischte Einrichtung vor, welche zwei U-3 Gruppen (Krippen) und eine altersübergreifende Gruppe (2-6 Jahre) vorsieht. Dadurch soll vornehmlich der Bedarf der Stadtteile Dutenhofen und Münchholzhausen an Krippenplätzen gedeckt werden.

2. Planung

Die Planung sieht einen Anbau mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 110 m² vor, der einen neuen Gruppenraum (39,00 m²), einen Wasch- und Wickelraum (19,00 m²), einen Personalraum (23,00 m²) sowie einen Lagerraum (6,00 m²) beherbergt.

Hier soll zunächst die altersübergreifende Gruppe (2 bis 6 jährige Kinder) untergebracht werden.

Der Anbau ergänzt das Bestandsgebäude in südlicher Richtung, im Bereich der jetzigen Hofeinfahrt.

In Richtung der Wingertenstraße entsteht ein eingezäunter Stellplatz für die Mülltonnen.

Im Bestand werden ebenfalls einige räumliche Änderungen vorgesehen. Der vorhandene Waschraum wird zu einem U3-gerechten Waschraum umgebaut.

Zur Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis müssen ein Hauswirtschaftsraum sowie Umkleieraum und WC für die Hauswirtschaftskraft vorgesehen werden. Diese Räume sind in der Kita bislang nicht vorhanden.

Eine weitere Veränderung stellt der Zugang in den Heizraum im Kellergeschoss dar. Dieser erfolgt momentan über den Waschraum. Diesem Missstand wird durch einen neuen direkten Zugang aus dem Flur entgegengewirkt.

Der jetzige Personalraum, der schon jetzt dem eigentlichen Raumbedarf nicht mehr gerecht wird, soll zum Wickelraum für die U3-Kinder umgebaut werden.

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

Im Zuge der Maßnahme wird die Kita mit funkvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Die Außenanlagen sowie die Spielgeräte werden an die Nutzung als Krippe angepasst. Die Zufahrt zum Hof, z.B. für Wartungs- und Baupflegearbeiten des Stadtbetriebsamts, erfolgt zukünftig über die Außenanlage. Über eine Rampe im Gelände soll der Höhenunterschied von ca. 1,50 m bis zum Hof überwunden werden. Diese Variante ist die wirtschaftlichste Alternative zur momentan vorhandenen Zufahrt. Eine neue Umfahrt des Gebäudes zöge aufwändige Stützmauern mit zusätzlich oben aufsitzenden Zäunen nach sich. Die Planung hierzu erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtbetriebsamt.

Mit der Planung und Bauüberwachung ist das Büro Schmees | Wagner Architekten aus Gießen beauftragt.

Der Baubeginn im Bestand ist für April 2017 vorgesehen. Die Bauarbeiten für den Anbau sollen im Juni 2017 beginnen.

Für die Dauer der Bauarbeiten im bestehenden Gebäude von nach derzeitiger Schätzung etwa 20 Wochen kann die Kita nicht genutzt werden.

Die Kita soll für diese Zeit in bzw. an das Sportlerheim Dutenhofen ausgelagert werden. Dort werden entsprechende Maßnahmen getroffen, um einen sicheren und reibungslosen Kita-Betrieb zu gewährleisten.

Hierfür ist das Aufstellen eines Sanitär- sowie eines Raumcontainers geplant.

Nach Abschluss der Maßnahmen im Bestand zieht die Kita wieder ein und der Betrieb läuft dann bis Ende des Jahres auf kleinerem Raum normal weiter.

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

Die Elternschaft sowie der Ortsvorsteher wurden bereits im Vorfeld über die Planung und das Auslagerungskonzept informiert.

Zur Zeit befindet sich das Projekt im der Bauantragsphase. Parallel werden bereits Angebote eingeholt sowie weitere Ausschreibungen erstellt.

Die Auslagerung der Kita in das Sportlerheim ist seit dem 03.04.2017 erfolgt.

Anschließend erfolgte die Räumung der Kita durch ein Umzugsunternehmen.

3. Kosten

Die Grundlage der Kostenaufstellung ist die Kostenberechnung des Architekturbüros Schmees | Wagner vom 06.02.2017.

Die Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme beläuft sich auf :

KGR 300	
Bauwerk/Baukonstruktion:	320.660,00 €
KGR 400	
Bauwerk/Technische Anlagen:	116.585,00 €
KGR 500	
Außenanlagen:	65.310,00 €

KGR 600	
Ausstattung und Kunstwerke:	12.375,00 €
KGR 700	
Baunebenkosten:	181.626,00 €
<hr/>	
Gesamtkosten netto:	696.556,00 €
Zzgl. 19% MwSt.:	132.345,64 €
<hr/>	
Gesamtkosten brutto:	828.901,64 €

Die Maßnahme wird im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes gefördert.

Es waren seinerzeit 450.000 € durch den Förderbescheid vom 20.06.2016 bewilligt.

Die Höhe der Förderung beträgt 100 % (90 % Bundeszuschuss, 10 % Darlehen).

Der sonst übliche Sicherheitszuschlag entfällt bei den KIP-Maßnahmen.

Für die Maßnahme stehen im Haushalt Mittel in Höhe von insgesamt 520.000,00 € zur Verfügung. Für den Haushalt 2017 wurden bereits Mehrkosten in Höhe von 70.000 € angemeldet.

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 Kostenschätzung zu Grunde gelegt werden konnte.

Viele Einzelheiten haben sich erst nach Beauftragung von Fachplanern und späteren Untersuchungen vor Ort, wie z.B. einer Kanaluntersuchung ergeben.

So muss z.B. die 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 Elektroinstallationen 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.

Da diese Tatsache die Möglichkeit bietet, im Bereich über den alten Decken eine Dämmung für sowohl winterlichen als auch sommerlichen Wärmeschutz einzubauen, wurde eine 14 cm starke Mineralwolle-Dämmung eingeplant, um im Sommer der extremen Hitze in der Kita und der Kälte von oben im Winter entgegen zu wirken und damit das Klima in der Kita erträglicher zu machen.

Die komplette Heizungsinstallation der Kita datiert auf das Baujahr 1960.

Das bedeutet, dass diese ebenfalls erneuert werden muss, damit die neue Heizung insgesamt energieeffizient funktionieren kann und Schäden, die erfahrungsgemäß bei den alten Leitungssystemen irgendwann auftreten, verhindert werden können.

Im Zuge einer Kamerabefahrung der vorhandenen Leitungen sind an verschiedenen Stellen dringend sanierungsbedürftige Schadstellen aufgefallen, die im Rahmen der Maßnahme behoben werden müssen.

Die Kosten, die für die notwendige Sanierung des bestehenden Kanals benötigt werden

kommen folglich ebenfalls hinzu.

Gegenüber dem Haushaltsansatz von 520.000 € wird auf Grundlage der vorgenannten Kostenberechnung aktuell mit Kosten von 830.000 € gerechnet.

Diese gliedern sich wie folgt:

3.1.) Kostenansatz für den Haushalt 2017 (ohne detaillierte Planung): 520.000,00 €

3.2.) Übersicht der Kostenanpassungen nach Vorliegen der Kostenberechnung.

3.2a) Komplettsanierung der elektrischen Anlagen (mit detaillierter Planung):

Die vorhandenen elektrischen Anlagen befinden sich auf dem Stand der Technik des Baujahres 1960.

Die Verkabelung ist zweiadrig und die Elektroverteilung besitzt keine entsprechenden Sicherungen und keinen FI-Schutzschalter. Der Hausanschluss ist ebenfalls veraltet.

Nach heutigem technischem Standard sind diese elektrischen Anlagen nicht mehr zulässig und müssen daher komplett zurück gebaut und neu installiert werden.

Ursprüngliche Kostenschätzung für das Gewerk Elektro: 29.130,00 €:

Aktuelle Kostenberechnung für das Gewerk Elektro: 67.100,00 €

37.970,00 €

3.2b) Installationsarbeiten Heizung-Lüftung-Sanitär (mit detaillierter Planung):

Mit dem geplanten Austausch der Heizungsanlage wird auch der teilweise Austausch der Heizkörper erforderlich. Des Weiteren werden die Heizungs- und Wasserleitungen neu verlegt, da diese ebenfalls auf das Baujahr datieren und erfahrungsgemäß sehr anfällig für Schäden sind. Um solche Schäden, vor allem Wasserrohrbrüche durch veraltete Leitungen in der sanierten Kita zu verhindern, wird sinnvollerweise das Leitungsnetz erneuert.

Die alten vorhandenen Leitungen werden vom Leitungsnetz getrennt und verbleiben im Boden. Das neue Leitungsnetz wird im Bereich der abgehängten Decken hergestellt.

Die Warmwasserbereitung wird auf eine sogenannte Frischwasserstation umgerüstet, was ebenfalls dem Stand der Technik entspricht und künftig Keimbelastungen im Trinkwassernetz vermeiden soll.

Ursprüngliche Kostenschätzung für das Gewerk HLS: 36.800,00 €:

Aktuelle Kostenberechnung für das Gewerk HLS: 59.485,50 €

22.685,50 €

3.2c) Maler- und Trockenbauarbeiten (mit detaillierter Planung):

Durch den enormen Aufbruch im Bestand, der durch die oben beschriebenen Installationsarbeiten (Elektro und HLS) entsteht, werden in großem Umfang vorher nicht eingeplante Trockenbau- und Malerarbeiten erforderlich:

Ursprüngliche Kostenschätzung für die Gewerke Trockenbau und Maler: 20.800,00 €:

Aktuelle Kostenberechnung für die Gewerke Trockenbau und Maler: 71.140,00 €

50.340,00 €

3.2d) Kanalsanierung (geschätzt)

Bei einer im Vorfeld der Planung erfolgten Kamerabefahrung sind erhebliche Mängel an verschiedenen Stellen der Grundleitungen festgestellt worden, die im Rahmen der Baumaßnahme behoben werden müssen.

Ursprüngliche Kostenschätzung für die Kanalsanierung: 0,00 €:

Geschätzte Kosten für die Kanalsanierung : 20.000,00 €

20.000,00 €

3.2e) Sonstige zusätzliche Kosten (mit detaillierter Planung):

Sonstige zusätzliche Kosten, die z.B. durch Optimierung der Raumstrukturen sowie eine geringe Vergrößerung gegenüber den für den KIP-Antrag zu Grunde gelegten Raumbedarf des Anbaus und die zunächst nicht geplante Stellung von Raumcontainern und Bauzäunen entstehen.

Container und Bauzäune für die Auslagerung der Kita: 15.000,00 €

Flächenoptimierung 20.000,00 €

35.000,00 €

3.2f) Architekten- und Fachplanerhonorare

Kosten für mit den anrechenbaren Baukosten gestiegene Honorare: 90.000,00 €

90.000,00 €

Summe Ziffern 3.2a) bis 3.2f): 255.995,50 €

Zzgl. 19% Mehrwertsteuer: 48.630,15 €

Summe Ziffern 3.2a). bis 3.2f). Brutto: 304.634,65 €
Zur Aufrundung: 5.365,35 €

3.2. Kostenanpassungen gesamt = 310.000,00 €

Zusammen mit dem ursprünglichen Haushaltsansatz von den 520.000,00 aus Ziffer 1 ergibt sich ein Bedarf von **830.000,00 €**.

4. Deckung

Auf Grund von Einsparungen bei den Produkten

1. 0196100 095100051 Fenstersanierung Neues Rathaus (200.000,00 €)
2. 0196100 842100166 EDV-Verkabelung Neues Rathaus (50.000,00 €)
3. 0690100 842100070 Neubau Kita Spilburg werden (60.000,00 €)

besteht die Möglichkeit der Deckung der Gesamtmaßnahme.

Die zusätzliche Erhöhung des Eigenanteils von 310.000 € kann ggf. bei der Endabrechnung gemäß den Fördersätzen anteilig reduziert werden.

Auf Grund dieser Tatsache empfiehlt der Magistrat die vorgesehene Erweiterung und den damit verbundenen Umbau der Kita Abenteuerland Dutenhofen in der erläuterten Form umzusetzen.

Um Zustimmung wird gebeten.