

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 45/0237/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II		AZ:	
Gebäudemanagement		Datum:	09.05.2016
		Verfasser:	45/200
<b>Realisierung Kita Kirchberg</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.05.2016	KJA	Entscheidung	
06.07.2016	B 4	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt

1. die Mittel für die Umbaumaßnahme Kita Kirchberg aus den verfügbaren Haushaltsmitteln bereitzustellen. Die erforderlichen Beschlüsse zur überplanmäßigen Mittelbereitstellung werden mit gesonderter Vorlage eingeholt.
2. die Verwaltung zu beauftragen, die Herrichtung der Kita Kirchberg als Ersatzstandort für die Kita Albert-Einstein-Straße möglichst zeitnah zu erwirken. Hierfür ist E 26 mit der Umsetzung zu beauftragen.

## finanzielle Auswirkungen

### Baumaßnahme:

5-060101-900-00100-991-3; 78650000<sup>1)</sup>

5-060101-900-00100-991-6; 78650000<sup>2)</sup>

5-060101-800-00100-350-1; 78150000<sup>3)</sup>

5-060101-800-00100-350-1; 68100000<sup>4)</sup>

### Ausstattung/Außenspielgeräte

5-060101-800-00100-810-1; 78350000<sup>5)</sup>

5-060101-800-00900-900-1; 78310000<sup>6)</sup>

Investive Auswirkungen	Ansatz 2016	Fortgeschrieb. Ansatz 2016	Ansatz 2017 ff.	Fortgeschrieb. Ansatz 2017 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	<sup>4)</sup> - 483.500	- 483.500	- 291.400	- 291.400	0	0
	<sup>1)</sup> 615.000 (+921.400 € aus VJ)	615.000 (+921.400 € aus VJ)	1.200.000	1.200.000		
Auszahlungen	<sup>2)</sup> 200.000 <sup>3)</sup> 452.000	200.000 452.000	5.600.000 149.700	5.600.000 149.700	0	0
	<sup>5)</sup> 677.200 <sup>6)</sup> 180.000	677.200 180.000	672.200 360.000	672.200 360.000		
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung /</b> <b>-</b> <b>Verschlechterung</b>	0		0			

### Folgekosten Festwert

1-060101-800-4; 52560000

konsumentive Auswirkungen	Ansatz 2016	Fortgeschrieb. Ansatz 2016	Ansatz 2017 ff.	Fortgeschrieb. Ansatz 2017 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	1.134.200	1.134.200	2.095.700	2.095.700	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung /</b> <b>-</b> <b>Verschlechterung</b>	0		0			

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

Bei einer Begehung der städtischen Kita Albert-Einstein-Straße 84 Ende 2011 wurde festgestellt, dass die Betreuung von Kindern unter zwei Jahren im 2. Obergeschoss nicht genehmigungsfähig ist, da keine ausreichenden Rettungswege gegeben sind.

Als Sofortmaßnahme wurde die Kita-Gruppe daraufhin auf die erste Etage des Gebäudes verlegt. Dies führt jedoch dazu, dass das Raumprogramm der Kita nicht ausreichend ist und hier Handlungsbedarfe entstanden sind.

Gleichzeitig wurde für die Kita lediglich eine befristete bauordnungsrechtliche Nutzungsgenehmigung von Seiten der Bauaufsicht erteilt.

Zwischenzeitlich hat die Bauaufsicht die Genehmigung letztmalig bis zum Sommer 2017 verlängert, so dass bis dahin eine Lösung gefunden werden muss, wenn die Plätze erhalten bleiben sollen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie, die in 2012 von externen Architekturbüros an insgesamt 37 städtischen Kitas durchgeführt wurde, wurde u.a. auch die Kita Albert-Einstein-Straße betrachtet. Eine Ertüchtigung des jetzigen Gebäudes wurde als nicht sinnvoll und auch nicht wirtschaftlich eingeschätzt.

Im Ergebnis wurde in der Machbarkeitsstudie der Vorschlag eines Kita-Neubaus auf dem aktuellen Außengelände der Kita geäußert.

Aufgrund des sehr hohen Kostenvolumens für einen Kita Neubau wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob ein alternativer Standort in einem städtischen Bestandsgebäude hergerichtet werden kann. In den Blick genommen wurden hierbei die Räumlichkeiten der ehemaligen Förderschule Kirchberg.

### **2. Gebäude Kirchberg**

Durch den Auszug der Förderschule sind im Gebäude Kirchberg 14 großzügige Räumlichkeiten inklusive einer Außenfläche frei geworden, die dahingehend geprüft wurden, ob eine Herrichtung zur Kita unter wirtschaftlichen Aspekten möglich ist.

Das Ergebnis dieser Planung zeigt auf, dass bis zu sechs Kita Gruppen hergerichtet werden können, die das Raumprogramm des LVR erfüllen. Auch das Außengelände kann entsprechend gestaltet werden.

Zurzeit werden die Räumlichkeiten noch für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Ein Freizug der Räume ist zum 01.08.2016 geplant.

Mit Blick auf die befristete Nutzungsgenehmigung für die Kita Albert-Einstein-Straße wird es erforderlich sein, die Umbaumaßnahme des Gebäudes Kirchberg zum Sommer 2017 fertig zu stellen, damit ein Umzug der Kita dann erfolgen kann.

Dies erscheint nur dann realistisch, wenn zeitnah die nächsten Schritte der Maßnahme angegangen werden können.

Der Bauantrag für die Umbaumaßnahme ist schnellstmöglich zu stellen, um nach Freizug der Räumlichkeiten, sobald die Baugenehmigung vorliegt, zeitnah mit dem Umbau zu beginnen.

### **3. Finanzierung**

Mit Vorlage der Kostenberechnung durch ein externes Architekturbüro wurden für den Umbau und die Herrichtung des Gebäudes Kirchberg zu einer 6-gruppigen Kita mit U3 Betreuung Kosten i.H.v. 1.770.626 € (inkl. feste Einbauten) kalkuliert.

Bei dieser Planungstiefe verbleiben regelhaft Kostenunsicherheiten i.H.v. etwa 20% (s. Anlage 2). Evtl. Mehrkosten werden aus Mitteln des 10-Kita-Programms gedeckt.

Für die Ausstattung und die Anschaffung von Außenspielgeräten sind insgesamt Mittel i.H.v. 100.000 € vorzusehen. (s. Anlage 1)

In der mittelfristigen Haushaltsplanung stehen folgende Mittel für die Finanzierung der Maßnahme zur Verfügung:

Auf der Position 5-060101-900-00100-991-3; 78650000 stehen für diese Maßnahme 1.000.000 € zur Verfügung (700.000 € aus 2015 sowie 300.000 € in 2016).

Zur Gesamtfinanzierung der Maßnahme werden auf der Position 5-060101-900-00100-991-6; 78650000 Mittel in Höhe von 547.250 € (200.000 € in 2016 sowie 347.250 € in 2017) bereitgestellt.

Über investive Fördermittel des U3 Ausbaus stehen für diese Maßnahme weitere Mittel in Höhe von 222.750 € bei 5-060101-800-00100-350-1; 78150000 zur Verfügung.

Damit ist die Gesamtfinanzierung der Umbaumaßnahme sichergestellt.

Für die **Ausstattung sowie die Anschaffung von Außenspielgeräten** i.H.v. 95.000 € sind ausreichend Mittel bei den Positionen 5-060101-800-0100-810-1; 78350000 sowie 5-060101-800-00900-900-1; 78310000 zur Verfügung.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Aufgrund der derzeit letztmalig befristeten bauordnungsrechtlichen Nutzungsgenehmigung für die Kita im Gebäude Albert-Einstein-Straße besteht dringender Handlungsbedarf, da auf die Kita Plätze im Sozialraum nicht verzichtet werden kann.

Der Umbau der Räumlichkeiten im Gebäude Kirchberg wird als wirtschaftliche Alternative zu einem Kita Neubau gesehen. Die Finanzierung ist aus etatisierten Mitteln sichergestellt.

Auch lässt sich der Umbau schneller realisieren als eine Neubaumaßnahme.

Gleichzeitig bietet dieser Standort die Option, das Raumprogramm für die Kita zu ertüchtigen und die Kita um zwei Gruppen zu erweitern.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen, die Realisierung der Umbaumaßnahme Kita Kirchberg zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Präsentation

Anlage 2 – Kostensicherheit

Anlage 3 – Folgekostenermittlung E 26

# Anlage 1 – Projektbeschreibung: KiTa Kirchberg 14

## Entwurfsbeschreibung

### Konzept

Vorgesehen ist die Umnutzung der Förderschule Walheim als 6-gruppige Kindertagesstätte.

Die bestehende Förderschule ist Teil eines Schulzentrums mit Grundschule, Schwimm- und Sporthalle sowie Mensa. Der Komplex stammt aus den 1960er Jahren. Insbesondere der Teil der Förderschule, ist bis auf die Ostfassade noch weitgehend bauzeitlich. Das zweigeschossige Flachdachgebäude hat eine Geschosshöhe von ca. 2,60 m, während die Flure des OGs im Lichten lediglich eine Höhe von 2,20 m aufweisen. Konstruktiv ist das Gebäude als Schotten-/ bzw. Skelettbau konstruiert. Die vorhandene Zweispänner-Anlage mit Flur und Klassenräumen ermöglicht eine Adaption als Kita mit großzügigem Flächenangebot. Teile der Schultrakte sind mit Kriechkellern versehen, die für die Neuinstallation der Leitungen ideal sind.

Um der Kita im Gesamtensemble des Schulzentrums eine eigene Adresse zu bieten, sieht das Konzept die Schaffung eines eigenen Eingangs zur Straße „Kirchberg“ vor. Dieser ermöglicht mit seiner Nähe zum bestehenden Treppenhaus die optimale Erschließung des Objektes.

### Raumprogramm

Während die Flure als Spielflure umgenutzt werden, werden die Gruppenraumcluster mit Gruppen- u. Nebenraum, dem Raum für differenziertes Arbeiten sowie Sanitär- und Abstellbereich in die ehemaligen Klassenräume integriert. Dabei wird im Entwurf, soweit als möglich, die bestehende Struktur aufgenommen. Gleichzeitig wird die geradlinige Struktur weiter ausformuliert.

Mit der Implantation einzelner eingestellter Boxen werden Funktionsräume konzentriert; dies schafft wirtschaftliche Situationen bei der Leitungsführung und eine sichere Orientierung im Gebäude.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss können jeweils drei KiTa Gruppen untergebracht werden. Hierbei sind alle Gruppen räumlich so ausgestattet, dass sie U3-Kinder aufnehmen können. Die Aufnahme von Kindern mit besonderem Förderbedarf ist im Rahmen der Inklusion ebenfalls möglich. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich der Mehrzweck- und Therapieraum, sowie Küche und Verwaltung. Ein Kinderwagen-abstellraum und eine Stiefelschleuse mit Zugang zum Außengelände ergänzt die Nutzungskulisse.

Ein umlaufender Steg ermöglicht den sicheren Zugang von den Gruppenräumen in den Garten und gewährleistet weiterhin den 2. Rettungsweg mit direkten Ausgängen ins Freie.

Das Obergeschoss bietet den Personalraum und die Teeküche, sowie den Hauswirtschaftsraum. Auf beiden Etagen sind Personal-WCs und Putzmittelräume vorgesehen.

### Folgende Gruppenformen sind für die Einrichtung vorgesehen:

2 X GF I - Kinder ab 2 Jahren - 20 Kinder

2 X GF II - Kinder von Geburt bis 3 Jahren - 10 Kinder

2 X GF III - Integrativ, Kinder ab 3 Jahren – 20 bis 25 Kinder

## Elementbeschreibung

### 100 GRUNDSTÜCK

### 200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN

#### 210 Herrichten

Bestand

#### 220 Öffentliche Erschließung

Bestand

#### 230 Nichtöffentliche Erschließung

Bestand

### 300 BAUWERK KONSTRUKTION

#### 310 Baugrube

Bestand

#### 320 Gründung

Bestand

#### 330 Außenwände

Bestand – Erneuerung von Fassadenanteilen im Bereich vorhandener Betonglaselemente sowie zugehörige Dachanschlüsse

#### 340 Innenwände

Rückführung auf Tragwerk (Skelett-/ Schottenbauweise), Neustrukturierung in Trockenbauweise, in Sanitärbereichen und der Küche imprägnierte Beplankung (GKBI)

#### 350 Decken

Abgehängte Decken als hoch schallabsorbierende Gipskarton Zwischendecke mit in Folie gekapselter Mineralwollauflage. In den Sanitärbereichen feuchtraumgeeignete, abwaschbare Hygienesdecken.

**360 Dächer**

Bestand

**Feste Einbauten**

Einbau-Küche, Teeküche, Kinderspülen in den Gruppenräumen,  
Wickelkommoden in den Sanitärbereichen , Garderoben in den Fluren

**400 BAUWERK TECHNISCHE ANLAGEN****410 Abwasser-, Wasseranlagen**

Bestand, ggfs. Reparaturen

**420 Wärmeerzeugungsanlagen**

Bestand – ggfs. Reparaturen und Montage von Blenden als  
Stoßschutz an den Heizflächen

**430 Lufttechnische Anlagen**

3 Kompaktlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und  
zugehörigem Kanalnetz, raumluftqualität-gesteuert innerhalb der  
Betriebszeiten; manuelle Übersteuerung möglich

**440 Starkstromanlagen**

Aufbau einer neuen Unterverteilung. Kindersichere Steckdosen.  
Wiederverwendung Aufbauleuchten Bestand

**450 Fernmeldeanlagen**

Aufbau einer strukturierten Verkabelung für EDV und Telefon.  
Einbruchmeldeanlage als innerer Schutz. Brandmeldeanlage nach  
DIN 14675 nicht aufgeschaltet, aber über Wählgerät der  
Einbruchmeldeanlage auf den Wachdienst geschaltet. Vorrüstung  
Haussprechanlage mit Türöffner; zunächst jedoch lediglich 6-fach-  
Klingelanlage.

**500 AUSSENANLAGEN**

Geländeflächen, Einfriedungen, Rampen, Stufen, Dränrinnen,  
Außenbeleuchtung, Müll-Einhausung, Sitzbänke, Fahrradständer,  
Sandflächen, Saatgut, Pflaster- und Terrassenflächen, etc.

**600 AUSSTATTUNG (nur feste Einbauten, siehe KGR 370)**

- kein Ansatz -

**700 BAUNEBEKOSTEN (Honorare)**

Architekten- und Ingenieurleistungen

Gutachten und Beratung

Allgemeine Baunebenkosten

## Kenndaten

### Projektbeteiligte

Architektonische Planung:	Medefindt, Dollmann & Partner
Tragwerksplanung:	NN
Technische Ausrüstung HLS:	NN
Technische Ausrüstung Elektro:	NN
Bauphysikalische Planung:	NN
Freianlagenplanung:	Medefindt, Dollmann & Partner
Brandschutzkonzept:	BFT Cognos GmbH
Prüfstatik:	NN

### Terminsituation (Stand März 2016)

Voraussichtlicher Baubeginn:	Sommer 2016
Bauzeit:	ca. 12 Monate
Voraussichtliche Fertigstellung:	Mitte 2017

### Planungsdaten

Nutzfläche (NF):	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Netto Grundfläche (NGF):	1.253 m <sup>2</sup>
Brutto Grundfläche (BGF):	1.692 m <sup>2</sup>
Brutto Rauminhalt (BRI):	6.033 m <sup>3</sup>

## Kostengruppen nach DIN 276 (Stand Kostenberechnung 15.07.2015)

KGR 100	Grundstück	- kein Ansatz-
KGR 200	Herrichten und Erschließen	- kein Ansatz-
KGR 300	Bauwerk Konstruktion	793.849,- €
KGR 400	Bauwerk Technische Anlagen	376.452,- €
KGR 500	Außenanlagen	110.670,- €
KGR 730	Architekten- u. Ingenieurl.	301.070,- €

**Baukosten brutto** **1.582.041,- €**

KGR 710	Bauherrenleistungen E26, aktiviert	84.558,- €
KGR 760	Finanzierungskosten (Index)	15.729,- €

**Projektkosten brutto** **1.682.328,- €**

### Etatisierung bei FB 45

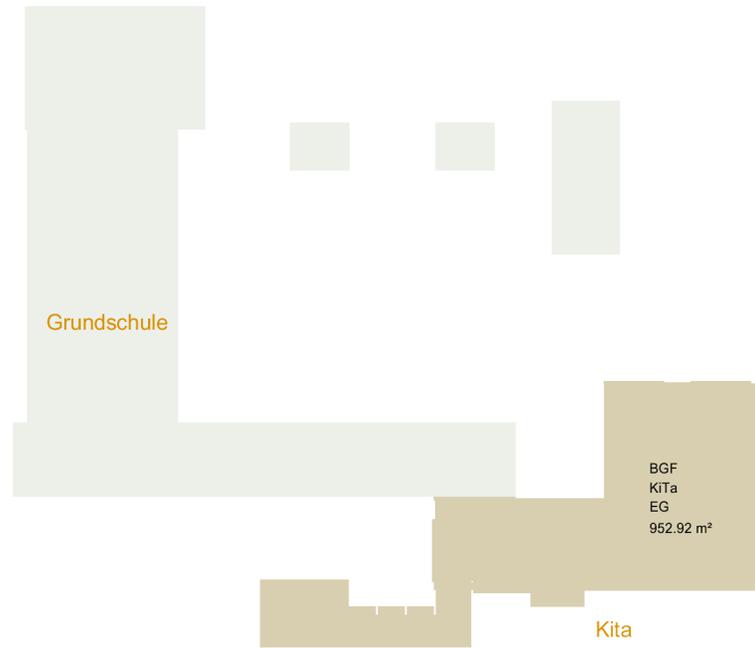
KGR 370	Baukonstruktive Einbauten	88.298,- €
KGR 552	Außenspielgeräte	35.000,- €
KGR 600	Bewegliches Inventar	60.000,- €





# Übersichtsplan

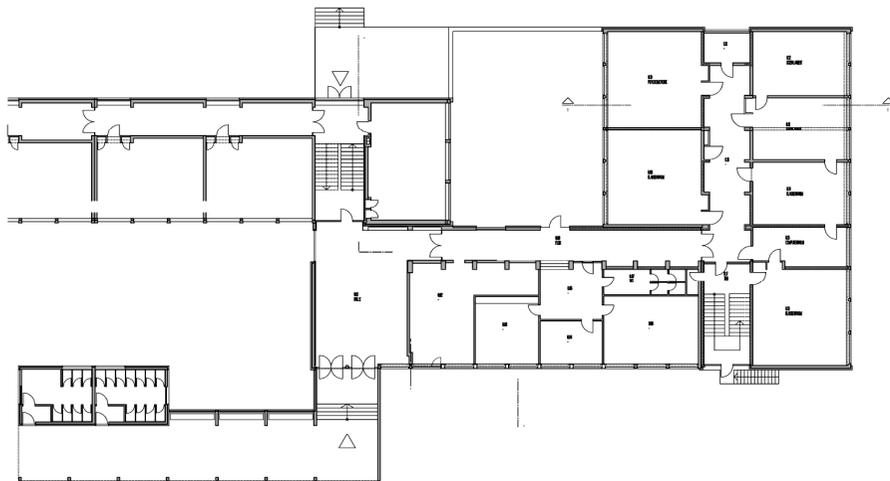
---



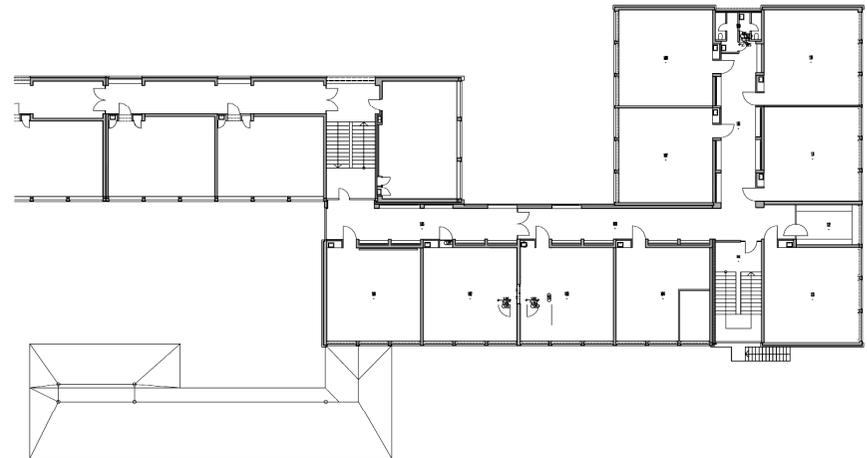
EG



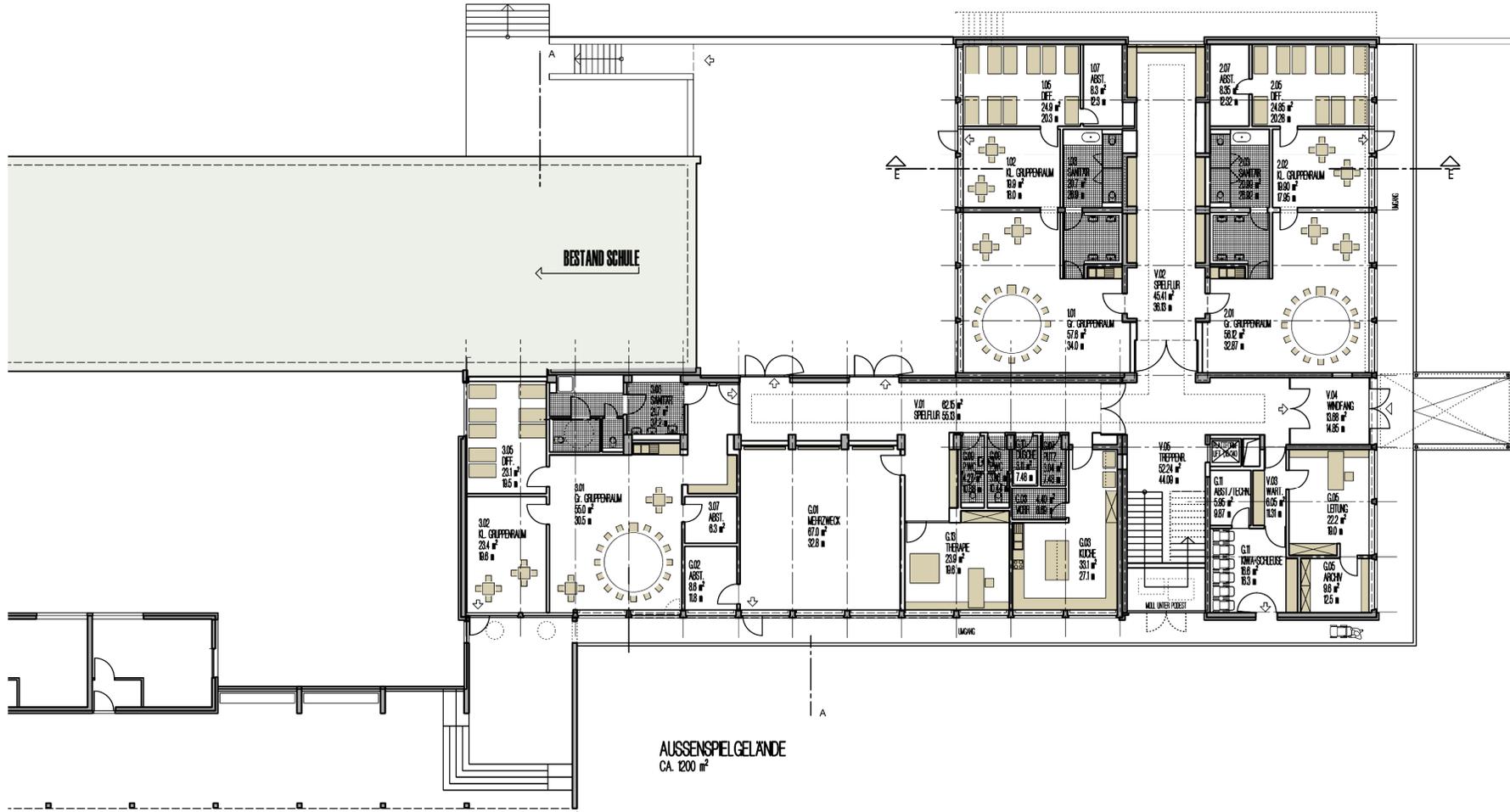
OG



EG



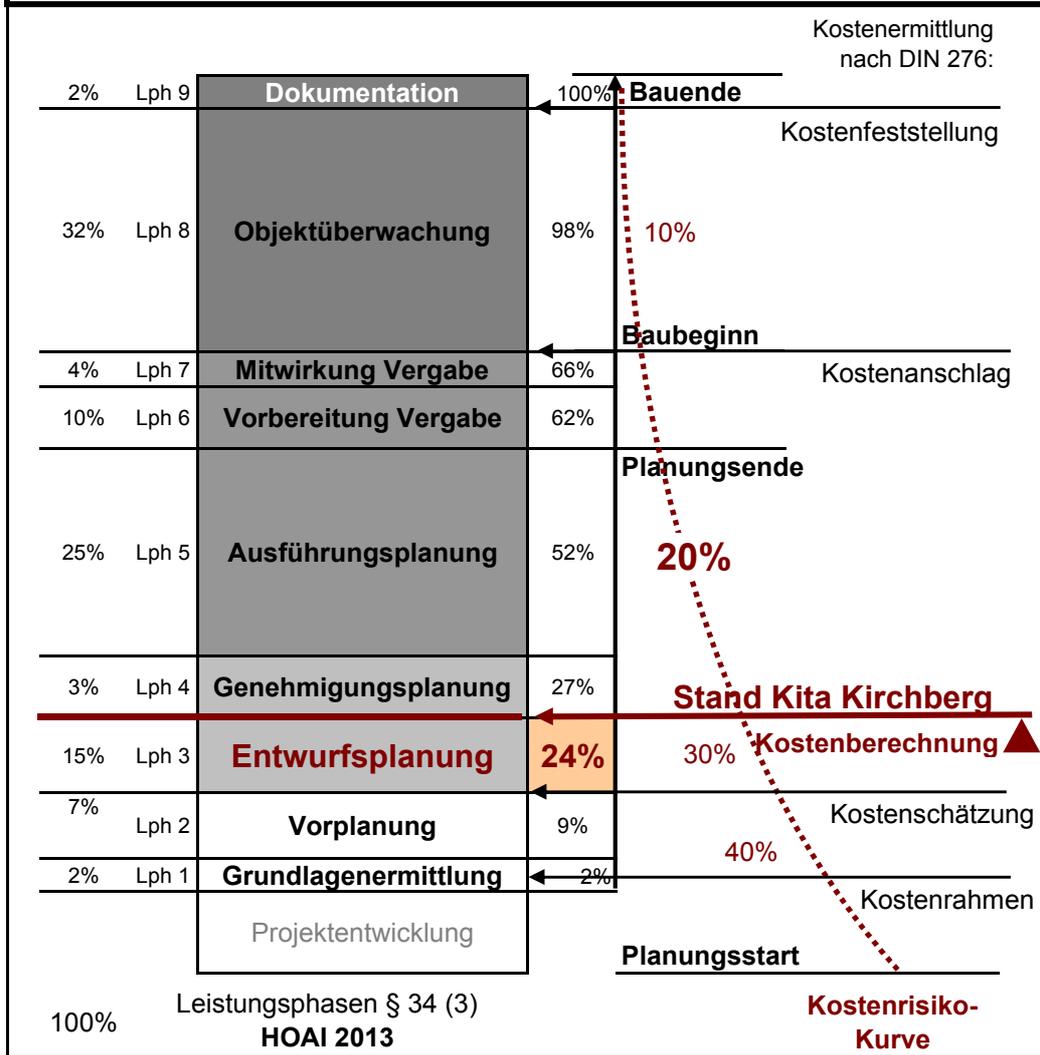
OG







# Kostensicherheit durch Planungstiefe !



## Finanzielle Auswirkung Kirchberg 14, Kita

(Werte in €)

investive Auswirkungen	Ansatz 2016	fortgeschriebener Ansatz 2016	Ansatz 2017 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2017 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
					bedarf (alt)	bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	632.041	1.332.041	250.000	350.287	1.582.041	1.682.328
Ergebnis	-632.041	-1.332.041	-250.000	-350.287	-1.582.041	-1.682.328
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	<b>-700.000</b>		<b>-100.000</b>			
	Deckung gegeben in 2015		Deckung wird über U3-Programm FB 45 gegeben			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2016	fortgeschriebener Ansatz 2016	Ansatz 2017 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2017 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	220.600	0	2.501.900
Abschreibungen	0	0	0	135.600	0	1.491.100
Ergebnis	0	0	0	-356.200	0	-3.993.000
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	<b>0</b>		<b>-356.200</b>			
	Deckung wird im Rahmen der HH- /WPL-Planung 2017 ff. hergestellt					