

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 04.11.2013
BV-0168/2013
öffentlich

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Schulz

Datum:	04.11.2013
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	28.11.2013							
Bauausschuss	02.12.2013							
Sozialausschuss	04.12.2013							
Finanzausschuss	10.12.2013							
Hauptausschuss	12.12.2013							
Gemeinderat	19.12.2013							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Erweiterung Kindergarten "Barleber Schlümpfe"

Der Ortschaftsrat Barleben fasst den Grundsatzbeschluss für die Erweiterung des Kindergartens „Barleber Schlümpfe“ und legt dafür gemäß den Darstellungen im Sachverhalt die Variante ... fest.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

1.Vorbemerkung

Bereits im Jahr 2007 wurde eine Planung für ein damals benanntes Multifunktionsgebäude für den Kindergarten „Barleber Schlümpfe“ angeschoben.

Ein Beschluss zu einem Neubau wurde im Jahr 2009 (BV-0048/2009) gefasst. Jedoch war die Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes eine Förderung aus dem Konjunkturpaket II. Die Förderung wurde nicht bewilligt und demnach nicht umgesetzt.

Die vorhandene Planung aus dem Jahr 2009 wurde jedoch als Grundlage für die Erweiterung des Kindergartens genutzt und die inzwischen ständig steigenden Anforderungen und neuen Erkenntnisse zur Kinderbetreuung hat die GVI als Planungsbüro in direkter Abstimmung mit dem Nutzer und dem Auftraggeber in das überplante Projekt einfließen lassen.

Die Kindereinrichtung, die in der umgebauten Villa und einem Nebengebäude untergebracht ist, wurde von 1998 bis 2002 grundhaft saniert. Nach Aussagen der Leiterin geben verwinkelte Flure, viele Treppen, Nischen und Ecken dem Kindergarten ein ganz eigenes Flair und sorgen für eine sehr wohlige Atmosphäre, andererseits aber auch für Enge und Beschwerlichkeit.

Mit einer Kapazität von 120 Kindern war der Kindergarten in den letzten Jahren immer ausgelastet, das ist auch derzeit so.

Den Kindern steht in den vorhandenen Räumen zu wenig Platz z.B. zum langfristigen Beobachten von Experimenten, zum Stehenlassen von Bauwerken, kreativen Mal- und Matschaktionen, zum Umräumen oder Höhlen bauen zur Verfügung, da alle Gruppenräume zum Spielen, Essen und Schlafen genutzt werden.

Um den ansteigenden individuellen Förderbedarf einzelner Kinder gerecht zu werden, sind keine Rückzugsmöglichkeiten in den ausgelasteten Gruppenräumen vorhanden.

Der Bewegungsraum im Keller, wird den Ansprüchen an einen Turnraum für ca. 20 Kinder nicht gerecht. Mit den älteren Kindern kann die für sportliche Aktivitäten die Mittellandhalle genutzt werden, mit den kleineren Kindern ist dies jedoch sehr beschwerlich.

Für Feste und Feiern wird der Spielplatz im Sommer genutzt. Für die kalte Jahreszeit und bei schlechtem Wetter muss die Kindereinrichtung mit einem hohen organisatorischen Aufwand andere Räumlichkeiten suchen.

Die Kinder sollen die Möglichkeit haben zu kochen und zu backen, sie sollen ihr Frühstück und andere Mahlzeiten selbst zubereiten. Aufgrund von Hygienevorschriften ist dies in den Gruppenräumen nicht möglich.

Eine weitere fehlende Einrichtung ist die Toilette im Außenbereich und Spielplatznähe.

Seit dem 1. August 2013 ist das „Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt“ gültig. Darin sind unter anderem Ziel, Freiwilligkeit und Anspruch der Kinderbetreuung, die Betreuung und Versorgung des Kindes sowie die Aufgaben der Tageseinrichtungen festgelegt. Weiterhin ist im Gesetz verankert: (gem. §5 des Gesetzes) „Die Träger der Tageseinrichtungen gestalten die Umsetzung des Erziehungs- und Bildungsauftrages in eigener Verantwortung. Verbindliche Grundlage ist das Bildungsprogramm „Bildung: elementar – Bildung von Anfang an“ unter besonderer Beachtung der Sprachförderung....“

Als Auszug aus dem Bildungsprogramm „Bildung: elementar - Bildung von Anfang an“ sind die „Leitlinien für die Qualität von Bildungsprozessen in Kindertageseinrichtungen“ der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Erweiterung des Kindergartens ist also nicht nur der Wunsch der Einrichtung sondern ein wesentlicher Faktor für die Umsetzung der neuen Gesetze und zur Verbesserung der Betreuungs- und Bildungsqualität.

2.Entwurfsplanung

Das Gebäude wird auf dem Gelände des Kindergartens südlich an der Grenze der Grundstücke Hansenstraße 41 errichtet. Die Gebäudelängsseite ist im Abstand von 3 m zu dieser Grundstücksgrenze angeordnet. Der östliche Giebel soll nach den städtebaulichen Vorschriften straßenbegleitend direkt an der Hansenstraße sein.

Die Abmessung des eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach ist mit 41 m Länge und 12,5 m Breite geplant.

Im Erdgeschoss wird ein großer Bewegungs- und Begegnungsraum von ca. 165 m² Platz für die täglichen Aktivitäten der Kinder, für Veranstaltungen mit den Eltern und vieles mehr bieten.

Mit mobilen Trennwänden kann der Raum je nach Veranstaltung oder Nutzung durch minimalen Aufwand verändert werden.

Eine Bühne, die durch ein Faltelement in der Wand auch im Außenbereich nutzbar ist, soll den Kindern für unterschiedliche Aufführungen zur Verfügung stehen. Ebenso soll sie für die Kreativitäts- und Sprachentwicklung der Kinder im Alltag genutzt werden.

Ein Raum für Requisiten, Turngeräte, Stühle und Tische steht im unmittelbaren Zusammenhang und ist für die Unterbringung derselben erforderlich. Sanitärräume für die Besucher zu den Veranstaltungen sind ebenso erforderlich wie eine Garderobe. Der Einbau eines Behinderten-WC ist vorgesehen.

Im Bereich des westlichen Giebels, in Spielplatznähe, sind die Toiletten und Waschgelegenheiten für die Kinder angeordnet. Damit wird der Weg vom Spielplatz bis zur Toilette wesentlich kürzer und ein weiterer Vorteil, nicht nur für die Erzieherinnen, geschaffen.

Eine Küche, die in erster Linie zum Kochen mit den Kindern nutzbar ist, bietet viel Platz. Abwechselnd werden die Gruppen täglich die Küche nutzen.

Hier können auch Feste und Feiern vorbereitet werden, die mit Eltern und Gästen stattfinden.

Ein Lager für die Küche sowie ein Essenraum oder Kinderrestaurant schließen sich direkt an die Küche an. Die Kinder sollen das selbst zubereitete ja auch servieren und essen.

Im Küchenbereich ist ein kleiner Lastenaufzug vorgesehen. Damit die zubereiteten Speisen schnell und ohne Wärmeverlust in das Obergeschoss transportiert werden.

Ein Forscher- bzw. Kreativraum bietet den Kindern die Möglichkeit zu experimentieren. Hier können Experimente auch über einen längeren Zeitraum aufgebaut bleiben und beobachtet werden.

Von der Nordseite, dem Hof der Kindereinrichtung, wird das neue Gebäude über eine 2-flügelige Tür erschlossen. Eine Treppe führt im Eingangsbereich/Windfang direkt in das Obergeschoss.

Im Bereich der östlichen Giebelseite (Hansenstraße) wird ein weiteres Treppenhaus zum Obergeschoss als zweiter erforderlicher Fluchtweg dienen. Der Hausanschlussraum für die Zuführung der Medien in das Gebäude ist ebenfalls an dieser Giebelseite angeordnet. Der Zugang zum Hausanschlussraum erfolgt straßenseitig.

Nach den städtebaulichen Vorgaben ist das Gebäude mit einem Satteldach zu errichten. Das damit entstehende Dachgeschoss soll nicht ungenutzt sondern für die Kindereinrichtung ausgebaut werden.

Es ist der Wunsch der Einrichtung (und hier steht wieder das Bildungsprogramm im Vordergrund), dass zwei zusätzliche Gruppenräume im Dachgeschoss geschaffen werden. Ein Sanitärbereich für die Kinder der beiden Gruppen soll eingebaut werden. Jeweils einem Gruppenraum ist eine Garderobe zuzuordnen. Für das Personal sind ein Aufenthaltsraum vorzuhalten sowie eine Teeküche und die Toiletten und Waschgelegenheit. Im Dachgeschoss bleibt dann noch Platz für ein Atelier, in dem alle Kinder der Einrichtung und nicht nur die der beiden neuen Gruppenräume sich künstlerisch betätigen und entfalten können. Hier können das Material zum Pinseln und Malen und die noch nicht fertig gewordenen Werke auch mal zeitunabhängig liegen bleiben. Die Kunstwerke können von allen Kindern und auch von den Eltern betrachtet werden.

Die Belichtung im ausgebauten Dachgeschoss wird mit Erkern und Dachflächenfenstern gewährleistet.

Die Fassaden sowie die Gestaltung der Dachflächen sind bereits mit dem Bereich städtebauliche Sanierung und dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde abstimmt.

Nach der bisherigen Beschluss- bzw. Sachlage wird die Gemeinde eine Toranlage als östliche Grundstücksbegrenzung der unmittelbar an das Gelände des Kindergartens angrenzenden Flächen für die Grundstücke Hansenstraße 41-41 a errichten. Als Termin wurde spätestens der 31.12.2015 benannt. Die Umsetzung des Erweiterungsgebäudes der Kindereinrichtung ist jedoch Voraussetzung dafür. Der verbindende Mauerbereich zwischen dem Gebäude und der Toranlage soll der neuen Fassade angeglichen werden.

Grundsätzlich lässt die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auch eine geputzte Fassade zu (§ 3 (1) ÖBV), sodass städtebauliche Forderungen für eine zwingende Umsetzung einer Bruchsteinfassade, wie im Vorfeld dargestellt, nicht bestehen.

3.Baubeschreibung (in Stichworten)

1. Rohbau

1.1 Fundamente/Sohlplatte

Streifenfundamente aus Stahlbeton, Sohlplatte aus Stahlbeton, wasser- und durchlässig. Betongüte gem. Statik.

Abdichtung gem. DIN 18195 Teil 4 und als Dampfbremse gegen diffundierende Feuchtigkeit aus dem Unterbau auf der Sohlplatte.

1.2 Konstruktion

Mauerwerksbau, tragende Wände aus Hochlochziegeln, nichttragende Innenwände aus Hochlochziegeln oder Trockenbau

1.3 Außenwandbekleidungen

Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmung aus Mineralfaserplatten, nichtbrennbar.

1.4 Decke über EG

Stahlbetondecke, F 90.

1.5 Dach

Dachform Satteldach als Pfettendach,

Dacheindeckung aus Hohlfaßziegeln, Farbton rot.

Unterspannbahn diffusionsoffen, Dämmung zwischen den Sparren

und wenn nach Wärmeschutznachweis erforderlich, unter den Sparren, aus Mineralfaser, Dicke und WLG gem. Wärmeschutznachweis.

Dampfsperre unterhalb der Dämmung.

Raumseitige Verkleidung aus Gipskartonbauplatten.

1.6 Dachflächenfenster

In der max. vorgegebenen Größe der örtlichen Bauvorschriften, in dem Treppenhaus 2 als Rauchabzug.

Dachflächenfenster innen Kunststoffbeschichtet,

Farbton außen passend zur Dacheindeckung.

1.7 Fenster

Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung. Farbton wird noch bestimmt.

Sonnenschutz außen montiert.

1.8 Außentüren

Verglaste Holztüren, bzw. Holztür zum Hausanschlussraum.

Türgriffe aus Edelstahl.

1.9 Wärmeschutz Nach Vorschriften (EnEV)

1.10 Schallschutz Nach Vorschriften (DIN 4109)

1.11 Brandschutz

Nach DIN 4102 und nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

2. Ausbau

2.1 Deckenbekleidungen

Abgehängte Akustik-Rasterdecke im Erdgeschoss,

Gipskartonbekleidung der Dach- und Deckenkonstruktion im OG.

2.2 Putz

Innenwandputz aus Kalkzementputz.

2.2 Bodenbeläge

Schwimmend verlegter Zementestrich mit Belägen aus:

Fliesen in Sanitärräumen, Küche, Essen, Heizung und Lager.

Fliesen in den Treppenhäusern und der Garderobe im Eingang.
Linoleum in Gruppenräumen, Teeküche, Personalraum und Flur OG.

2.3 Wandbeschichtung

WC-Räume bis zu einer Höhe von 1,50 m gefliest,
ansonsten Raufasertapete, mittlere Struktur, scheuerbeständig gestrichen.

2.4 Innentüren

Türblätter furniert, Röhrenspaneinlage, Holzumfassungszargen,
Türgriffe aus Edelstahl.

2.5 Beleuchtung

Einbauleuchten im Erdgeschoss, Anbauleuchten im Obergeschoss.

2.6 Heizung

Zentralheizung, das System wird in der weiteren Planung erarbeitet (die EnEV ist im Hinblick des Anteils an erneuerbaren Energien zu berücksichtigen),

2.7 Warmwasser

geplant, Dezentral über 5 L WW-Bereiter und Durchlauferhitzer (nach EnEV)

3. Außenanlagen

3.1 Terrasse

Holzbelag aus Riffelbohlen inkl. Unterkonstruktion.

3.2 Terrassenüberdachung

Tragkonstruktion aus Holz, Verglasung als Dacheindeckung.

3.3 Wege und Pflanzen

Anpassung der Freiflächen zum Spielplatz und um das Gebäude, Zuwegung mit Betonpflaster, div. Pflanzarbeiten (hier werden noch Festlegungen mit dem Nutzer getroffen)

4. Varianten und Kosten

Wie vor beschrieben, soll die Erweiterung des Kindergartens nach den Erfordernissen und Wunsch der Einrichtung als komplett ausgebautes Gebäude hergestellt werden. Also Erdgeschoss mit Bewegungsraum, Kreativraum, Küche und Sanitärräumen und das ausgebaute Dachgeschoss mit Gruppenräumen, Personalräume, Sanitärräume und Atelier.

Diese Planung ist als Variante 1 dargestellt.

Mit der Variante 2 würden die Räume im Dachgeschoss entfallen und werden nicht ausgebaut. Das Dachgeschoss wird für eine mögliche spätere Nutzung vorbereitet. Die Dämmung muss jedoch aus energetischen Vorschriften im Dachraum vorgenommen werden und die Verteilung der Medien (Heizung, Elektro, Wasser) muss nach oben geführt werden. Die Geschossdecke muss mindestens gedämmt hergestellt werden.

Der Ausbau des Erdgeschosses ist für Variante 1 und 2 gleich.

Die Kosten werden vom Planungsbüro GVI für die ausgebaute Variante 1 in Höhe von 1.430.000 € geschätzt. In dieser Summe sind die Kosten für Ausstattung nicht enthalten.

Nach den Vorstellungen der Kindereinrichtung sind die Kosten für die Ausstattung mit rd. 70.000 € zu beziffern. Hierzu gab es bereits Abstimmungen mit einem Fachunternehmen.

Für die Variante 2 mit ausgebautem Erdgeschoss und ohne Nutzung, jedoch für einen Ausbau vorbereiteten Dachgeschoss sind rd. 1.210.500 € veranschlagt.

Die Ausstattung wird mit Kosten in Höhe von rd. 40.000 € geschätzt.

Für die erste Planung der GVI im Jahr 2007 waren für das geplante Gebäude ohne Ausbau des Dachgeschosses Kosten in Höhe von 910.000 € ermittelt. Dazu die Ausstattungskosten von rd. 85.000 €

Im Vergleich zu den neu ermittelten Kosten wird festgestellt, dass Kostensteigerungen in den 6 Jahren auf neue Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV), geänderte Brandschutzvorschriften und eine neue Honorarordnung zurückzuführen sind.

Es sind zum Beispiel Heizsysteme nach EnEV mit 30% erneuerbarer Energie einzubauen.

Die Stärke der Dämmung ist erhöht worden und für die Außendämmung muss Mineralfaser verwendet werden, die nicht brennbar ist. Die neu eingeführte HOAI 2013 bringt im Verhältnis zu 2007 eine Erhöhung von ca. 30% mit sich. Des Weiteren sind Erhöhungen der Material- und Lohnkosten allgemeinen zu verzeichnen.

Für die Haushaltsplanung 2014 sind nur die Planungskosten für die Errichtung des Gebäudes in Höhe von 240 T€ beantragt.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf Grund des Investitionsvolumens, die Maßnahme durch einen Projektsteuerer begleiten zu lassen. Die Kosten für die Projektsteuerung werden derzeit verhandelt und sind in der Kostenermittlung des Planungsbüros GVI noch nicht enthalten.

Das Projekt mit den Varianten 1 und 2 wird am Sitzungstag vom Planungsbüro GVI vorgestellt.

Rechtsgrundlage

GO LSA, Hauptsatzung der Gemeinde Barleben

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«540,00 €»
-------------------------------	------------

Kosten der Maßnahme

x JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/-lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- Einnahmen
		(i.d.R.= se/ Kreditbedarf)	(Zuschüs- Beiträge)
Für Variante 1: 1190000 € ohne Planung 70.000 € Ausstattung , (240.000 €Planung für Haus- halt angemeldet), gesamt 1500000 €	20.000 € Abschreibung und ca. 8.000-10.000 € Wartungen und Bewirtschaftung	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
☐ JA	☐ JA	
☐ NEIN	☐ NEIN	36502.0961010

Anlagen

Grundriss Erdgeschoss V 1+2

Dachgeschoss ausgebaut V 1

Dachgeschoss ohne Ausbau V 2

Gebäudequerschnitt

Ansichten gemäß Abstimmung Planer und Sanierungsbeauftragten

Lageplan

Kosten nach Variante 1

Kosten nach Variante 2

Auszug Leitlinien „Bildung elementar – Bildung von Anfang an“