

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Dr.-Gustav-Heinemann-Str. 52, Generalsanierung Haus für Kinder und Erweiterungsbau

Die Maßnahme „Dr.-Gustav-Heinemann-Str. 52, Generalsanierung Haus für Kinder und Erweiterungsbau“ wurde im Jahr 2017 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 17.07.2018 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst eine Generalsanierung der Bestandsgebäude und Errichtung eines Erweiterungsbaus.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Das Haus für Kinder an der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 52 besteht aus zwei versetzt stehenden Systembauten aus Holz. Der südliche der beiden Baukörper beherbergt den Kindergarten und Hort der Einrichtung und ist zweigeschossig, der nördliche ist als Kinderkrippe eingeschossig gebaut worden. Der Zwischenraum der beiden Baukörper ist mit dem Dach des zweigeschossigen Gebäudes überdeckt, das auf drei Stützen auf dem Dach des eingeschossigen Baukörpers aufgelagert ist.

In den beiden Gebäuden sind 24 Krippen-, 52 Kindergarten- und 52 Hortplätze untergebracht. Das Haus für Kinder mit dem Außengelände ist dringend sanierungsbedürftig. Das Dach ist undicht und wird regelmäßig repariert. Außerdem ist in vielen Räumen der Estrich zu erneuern. Eine Toilettensanierung ist in allen Bereichen erforderlich. Die Küchen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen (es fehlt ein Fettabscheider). Die Pflasterbeläge im Außenbereich sind teilweise so uneben, dass sie eine Unfallgefahr darstellen.

Planung und Baubeschreibung

Ziel der Maßnahme ist die Sanierung und Erweiterung des Bestandes. Dabei soll dieser den heutigen pädagogischen Anforderungen angepasst und energetisch saniert werden. Zusätzlich soll zwischen den zwei bestehenden Gebäuden ein Verbindungsbau eingefügt werden, der einen wetter- und witterungsgeschützten Übergang der drei Einrichtungen schafft und diese mit Hilfe eines Aufzuges barrierefrei verbindet.

Außerdem soll eine neue Verteilerküche in einem Neubauteil entstehen, die die aktuellen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Das Einfügen der Verteilerküche im Bestand würde große Eingriffe in der vorhandenen Bodenplatte bedeuten. Daher soll diese in einem neuen Bauteil ausgeführt werden, gelegen zwischen den zu bedienenden Bereichen.

Im Zuge der Maßnahme soll die temporär geplante Fluchttreppe, die über den Putzbalkon gebaut wurde, durch eine dauerhafte Lösung ersetzt werden. Aus diesem Grund wird ein neues, besser an die Außenanlagen angepasstes und den heutigen Ansprüchen an Rettungswege entsprechendes Treppenhaus aufgebaut. Um den zentralen Bereich von Brandschutzansprüchen frei zu halten, wird außerdem ein zweiter baulicher Rettungsweg angelegt. Dieser soll mit Hilfe einer Rettungsrutsche, die zum Sandkasten führt, umgesetzt werden. So kann die gleichzeitige Nutzung als Fluchtweg und Spielgerät gewährleistet werden. Um zu verhindern, dass die Kinder nur durch das Haus auf die Rutsche kommen, soll ein Klettergerüst einen Zugang von den Außenanlagen aus ermöglichen.

Aufgrund geänderter Standards, Anforderungen und Normen werden außerdem in den Gebäuden einzelne Strukturen verändert, um neue Nutzungen in verschiedenen Räumen unterbringen zu können.

So wird beispielsweise der Sanitärbereich der Krippe nach heutigen Standards als Wassererlebnisbereich umgebaut, derzeitige Speiseräume und Küchen werden mit pädagogischen Küchenzeilen ausgestattet.

Auch wird ein barrierefreier Zugang zum Obergeschoss hergestellt. Da der Einbau eines Aufzugs im Bestand erheblichen Aufwand und Umbauarbeiten bedeuten würde, ist geplant den Fahrstuhl gegenüber der vorhandenen Treppe im Zentrum zu situieren und beide Bauteile so weit einzuhausen, dass das Erreichen des Obergeschosses innerhalb des umbauten Volumens ermöglicht wird.

Beide Gebäudeteile werden witterungsgeschützt miteinander verbunden. Aufgrund der vorhandenen Lage der gegenüberliegenden Eingänge zu den Bereichen und der Lage der Bestandstreppe entsteht so eine zentrale Verteilerfläche. Das darüber liegende Dach der zentralen Verteilerfläche wird außerhalb der neu entstehenden Einhausung im Obergeschoss nach Osten hin fortgeführt und dient als überdachte Eingangssituation. Unterhalb dieses Vordachs können z.B. Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder für ankommende und wartende Eltern geschaffen werden. Das neu hinzukommende Dach wird mit zusätzlichen Aussparungen ausgestattet, um für genügend natürliche Belichtung und freundliche Atmosphäre zu sorgen.

Um die gewünschten Energieeinsparungen zu erreichen, werden die Schwachpunkte des Hauses verbessert. Vor allem die Glasscheiben der Fenster in der Außenfassade und auf den bestehenden Oberlichtbändern von Kinderkrippe und Hort werden ausgebaut und durch moderne Zweischeibenverglasungen ersetzt. Außerdem wird das Bestandsdach neu gedämmt und mit einem Gründachaufbau belegt. Durch diese Maßnahmen wird sich die verbrauchte Energie im Betrieb stark verringern.

Zur Be- und Entlüftung der festgelegten Räume werden verschiedene Lüftungsanlagen im Gebäude installiert. Die vorhandene Beleuchtung wird im gesamten Objekt erneuert. Es werden ausschließlich LED- Leuchten eingebaut. Die komplette Dachfläche soll vollflächig mit einer Photovoltaikanlage belegt werden. Das Trinkwassernetz wird ebenfalls komplett erneuert.

Das durch die Bestandsbäume angehobene Pflaster in den Außenanlagen wird nach Möglichkeit ausgebaut, teilweise werden die Wege auch umverlegt oder die Baumwurzeln mit Podesten überbaut. Die Außenanlage des Kindergartens erhalten neue Spielgeräte in Form eines Klettergeräts mit Rutsche, zweier unterschiedlicher Wippen, einer Vogelnechtschaukel und eines Waldxylophons. Außerdem wird der Sandspielbereich um einen Wasserspielbereich ergänzt und der Bolzplatz mit einer wassergebundenen Decke befestigt und mit Minitoren ausgestattet. In die Freianlagen wird ein Barfußpfad integriert und eine große Weide erhält eine Rundbank zum Aufenthalt im Baumschatten.

Im Außenbereich der Krippe bleibt der Rutschenhügel erhalten, um den Bestandsbaum vor weiteren Eingriffen zu schützen. Die Freianlagen werden durch einen großzügigen Sandspielbereich mit Matschplatz und einer Mininechtschaukel aufgewertet. Das Spielhaus bleibt erhalten. 2 Sonnensegel beschatten die jeweiligen Sandspielbereiche der Krippe und des Kindergartens.

Die maroden Holzterrassen beider Gebäude werden durch Betonplatten ersetzt und vergrößert. Grundsätzlich wird der naturnahe Charakter der Anlage erhalten bleiben. Natursteinblöcke terrassieren das Gelände wo nötig. Es sollen bewusst auch Bereiche v.a. innerhalb des Baumbestandes unberührt bleiben.

Im Zuge der Sanierung werden 6 Stellplätze wiederhergestellt. Hierzu wird der Asphalt geöffnet, um die Stellplätze in wasserdurchlässigem Betonfugenpflaster herstellen zu können.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen vorbehaltlich der Kostenprüfung 4,983 Mio. €. Die Kostenberechnung wurde im Rahmen des BIC-Verfahrens Rpr zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund des engen zeitlichen Prüfungszeitraums konnten die Kosten seitens Rpr jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Es sind daher innerhalb der Verwaltung noch weitere Abstimmungen und Prüfungen notwendig, die möglicherweise Auswirkungen auf die vorgelegte Kostenberechnung haben. Die Gesamtkosten sind daher ggf. noch anzupassen und nur als vorläufige Kosten zu verstehen.

Es werden nach Art. 10 Bay FAG Landesmittel in Höhe von 2,804 Mio. € als Zuwendungen erwartet.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bereits bereitgestellte Mittel: 0,359 Mio. €

2024: 1,264 Mio. €

2025: 1,853 Mio. €

2026: 1,507 Mio. €

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 4,983 Mio. €

Es fallen keine zusätzlichen Folgekosten an, da keine zusätzlichen Betreuungsplätze geschaffen werden.

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden.

Zeitliche Umsetzung

Der Baubeginn soll im 2. Halbjahr 2024 erfolgen; der Abschluss der Generalsanierung und die Wiederinbetriebnahme sind im 2. Quartal 2026 geplant.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.