

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.01.2014	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0368 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 21-11468-01 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV 00218 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Kindertagesstätte „E44 in Darmstadt-Eberstadt, Thomasstr. 50“

Vorlage vom: 13.12.2013

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt den Bau der Kindertagesstätte „E44 in Darmstadt- Eberstadt, Thomasstr. 50“ mit Gesamtkosten in Höhe von 3.390.000 € zur Kenntnis.
2. Der Magistrat nimmt in Abhängigkeit von der Trägerschaft die Etatisierung der Folgekosten gemäß Anlage in den folgenden Wirtschaftsplänen zur Kenntnis.

Anlagen: Folgekostenberechnung_KitaE44
Pläne_KitaE44

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.12.2013

Zur Steigerung der Versorgungsquote an Betreuungsplätzen des Jugendamts für Kinder unter 6 Jahren und vor dem Hintergrund des gesetzlich garantierten Betreuungsanspruchs ab August 2013, soll die Kindertagesstätte „E 44 in Darmstadt-Eberstadt, Thomasstr. 50“ als 6-gruppige Einrichtung für insgesamt 90 Kinder entstehen.

3 Gruppen für die Altersklasse 0 - 3 Jahre je 10 Kinder = 30 Kinder

3 Gruppen für die Altersklasse 3 - 6 Jahre je 20 Kinder = 60 Kinder

Beschreibung der Einrichtung

Lage:

Das Grundstück liegt zwischen Boskoopweg und Thomasstrasse am Ostende des Quartiersplatzes, der im Westen an die Luise-Dittmar-Strasse grenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an einen öffentlichen Weg, jenseits dessen sich die Streuobstwiesen erstrecken. Der zweigeschossige, nicht unterkellerte Baukörper mit begrüntem Flachdach und Sheddach-elementen zur Belichtung von oben liegt auf der westlichen Baufenstergrenze und grenzt so das Außenspielgelände vom Quartiersplatz ab.

Bauliches Konzept:

Der Baukörper ist in zwei Bereiche gegliedert: Zum Platz hin die Nebenraumzone mit massiven Wänden, zum Außengelände hin die Gruppenräume als Stahlbeton-Skelettkonstruktion mit leichten Trennwänden und nichttragenden Fassaden. Vorgelagert ist eine Balkonzone, die dem Zugang zum Außengelände und als Fluchtweg aus den Gruppenräumen dient.

Im EG ist die Betreuung der unter 3-jährigen mit den dazugehörigen Räumen vorgesehen, im OG die der über 3-jährigen.

Die Küche im EG und der Mehrzweckraum im OG dienen beiden Bereichen; die Einheit aus Mehrzweckraum und Küche ist auch außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte nutzbar.

Konstruktion:

Die Tragkonstruktion wird massiv in Mauerwerk und Stahlbeton ausgeführt. Leichte Trennwände sind in Trockenbauweise geplant, die nichttragenden Fassaden in Holzelementbauweise mit Außenbekleidungen aus Holzwerkstoffplatten.

Die Brandschutzqualitäten der Bauteile entsprechen den Vorgaben im Brandschutzkonzept.

Haustechnikkonzept:

Sanitär:

Die Dachentwässerung wird über Flachdacheinläufe und Fallrohre zu Grundleitungen geführt, und in den städtischen Regenwasserkanal geführt.

Das Gebäude liegt unter der Rückstauenebene. Deshalb wird das anfallende Schmutzwasser über eine Hebeanlage geführt. Die Küchenabwässer werden in einen Fettabscheider vor dem Gebäude entwässert und über die gemeinsame Hebeanlage und Übergabeschacht in den nördlichen Schmutzwasserkanal geführt.

Die Warmwasserbereitung wird dezentral elektrisch weitgehend mit der Photovoltaik erzeugt.

Heizung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Gasbrennwerttechnik mit der Fußbodenheizung in den Gruppenräumen betrieben. Die restlichen Räume sind mit Heizkörper ausgestattet. Zur Ergänzung wird die dezentrale Lüftung mit Luftherwärmern ergänzt, so dass eine schnelle Aufheizung und Regelbarkeit besteht.

Lüftung:

Die Gruppenräume werden mit dezentralen Fassadenlüftungsgeräten ausgerüstet, die kein Kanalnetz benötigen. Die Geräte sind mit Wärmerückgewinnung und luftqualitätsabhängiger Regelung ausgerüstet. Für die Küche ist eine separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Entlüftung über Dach geplant. Die innenliegenden Nassräume werden über Dach entlüftet.

Elektro:

Auf dem Sheddach sind Photovoltaikpaneele zur Eigennutzung installiert. Die zusätzlich benötigte Leistung wird über einen Niederspannungsanschluss aus dem öffentlichen Netz bezogen. Die Beleuchtung wird energiesparend größtenteils in LED Technik ausgeführt und tageslicht- und präsenzabhängig geregelt. Die Jalousien werden in das Lichtmanagement einbezogen. Die Kommunikation geschieht über EIB. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage KAT. III versehen

Barrierefreiheit:

Alle Zugänge sind schwellenlos geplant. Die vertikale Erschließung erfolgt über den dem Foyer zugeordneten barrierefreien Personenaufzug.

Gleichfalls dem Foyer angegliedert ist das barrierefreie WC. Die in diesem Raum geplante bodenebene Dusche ist für die allgemeine Nutzung vorgesehen, sie erfüllt nicht die Anforderungen an eine barrierefreie Dusche.

Nutzung:

Beide Geschosse sind über ein gemeinsames Foyer im EG neben der zentralen Treppe über einen Personenaufzug erschlossen. Dieser dient auch dem Transport von Speisen und Geschirr.

Die Küche ist als Aufwärmküche für Kinder und Personal geplant.

Raumprogramm Erdgeschoss:

3 Gruppenräume mit 3 angeschlossenen Intensivräumen und 3 Sanitärräume mit Wickeltisch, erschlossen über einen Flur zwischen Gruppenraum- und Nebenraumzone

1 Raum für Leitung

1 Elternaufenthalt

1 WC Behinderte/Besucher, 4 WC Personal Kindertagesstätte (2 männlich, 2 weiblich je eine pro Geschoss, 1 WC Küchenpersonal

1 Küche mit Lagerraum

- 1 Putzraum
- 1 Abstell-/Materialraum
- 1 Wäscheraum
- 1 Matschzone im Spielflur mit Zugang zum Außenspielgelände
- 1 Technikraum
- 1 Personalraum

Raumprogramm Obergeschoss:

Die im Obergeschoss angeordnete Betreuung der über 3-jährigen wird nach einem offenen Konzept geplant. Daher gibt es keine definierten Gruppen- und Intensivräume.

Das Programm beinhaltet somit:

- 1 Gemeinschaftsraum
- 6 in der Nutzung variable Funktionsräume,
erschlossen durch einen von oben belichteten Spiel- u. Aufenthaltsflur. Alle vorgenannten Räume öffnen auf einen gemeinsamen Balkon, der über eine Außentreppe mit dem Außenspielgelände verbunden ist und auch als Fluchtweg dient.
- 2 Kinder-Sanitärräume mit Dusch- und Matschbereich
- 1 Putzraum
- 5 Personal-WC
- 1 WC Behinderte/Besucher
- 1 Abstell-/Materialraum
- 1 Mehrzweck-/Bewegungsraum mit 2 Nebenräumen.

Der Mehrzweck- und der gegenüberliegende Gemeinschaftsraum können durch Wegfahren der mobilen Wände unter Einbeziehung des Flurs zu einer großen Funktionsfläche zusammengeschaltet werden.

Tagesablauf:

Derzeit steht noch kein Nutzer fest.

Es ist von einer Betriebszeit von Montag bis Freitag 7:00 bis 17:00 Uhr auszugehen.

Außerhalb der Betriebszeiten der Kindertagesstätte kann der Mehrzweckraum, ggf. zusammen mit der Küche im EG, als abgeschlossene Einheit für andere Nutzungen wie z.B. VHS-Kurse, Familienfeiern oder andere Veranstaltungen angeboten werden.

Außengelände:

Das Gelände wird durch einen Spielhügel mit Wasserlauf, über den auch der Zugang aus dem OG stattfindet, gegliedert. Um den Hügel herum gibt es einen befestigten Rundkurs, der mit Spielfahrzeugen und Rollschuhen befahren werden kann. Alle weiteren Freiflächen sind bis auf die Terrasse vor den Gruppenräumen im EG mit Rasen oder wassergebundener Decke versehen oder werden als Sandkasten genutzt.

Die Spielflächen sind durch die Bepflanzung in Bereiche für die verschiedenen Altersstufen gegliedert und mit entsprechenden Spielgeräten versehen.

Am Nordende des Geländes wird in Verlängerung der Ostfassade ein Schuppen zu Lagerung der Außenspielgeräte vorgesehen, der den Höhensprung zwischen Außenspielgelände und

Boskoopweg mit aufnimmt. Außerdem ist eine Spieleinheit eingeplant. Diese wird eventuell durch einen Boltzplatz ersetzt. Zunächst ist jedoch die Spieleinheit vorgesehen.

Bauzeit:

Der Baubeginn ist für Dezember 2013 vorgesehen. Die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist für Dezember 2014 geplant, um so den Förderrichtlinien des Landes im Rahmen des Landesinvestitionsprogramms zum Ausbau der U3-Plätze, erfüllen zu können.

Baukosten, Finanzierung:

Die Kostenschätzung für den Neubau der Kindertagesstätte beläuft sich auf 3.390.000 €.

Das Budget enthält den genehmigten Ansatz des Wirtschaftsplan 2013 in Höhe von 300.000 €, sowie die im Entwurf zum Nachtragswirtschaftsplan 2013 enthaltenen Kosten von 1.000.000 €. Weitere 1.800.000 € sind im Entwurf zum Wirtschaftsplan 2014 etatisiert.

Das Gesamtkostenbudget erhöht sich gegenüber den Ansätzen, die vom Eigenbetrieb – vorbehaltlich der Planungsparameter – grob auf 3.100.000 € geschätzt wurden, um 290.000 € auf 3.390.000 €.

Begründung ist der größere Bedarf an Flächen seitens des Jugendamts gegenüber dem Referenzprojekt Asternweg, gestiegene Baunebenkosten (neue HOAI) und insbesondere schwierige Gründungsverhältnisse (Flugsand), welche einen vollflächigen Bodenaustausch mit Nachverdichtung erfordert.

Die sich gegenüber den Planansätzen ergebende Differenz in Höhe von 290.000 € wird aus den für 2014 etatisierten Mitteln für das Kindertagesstätten-Sanierungs-Programm zur Verfügung gestellt.

Kindertagesstätte		1.259m²
E44, Thomasstraße 50		6-gruppig
Kostenschätzung	Kostengruppe	
Herrichten, Erschließen	200	€ 26.180.-
Baukonstruktion	300	€ 1.552.646.-
Technische Anlage 25 %	400	€ 692.352.-
Außenanlagen	500	€ 225.000.-
Kunst am Bau	600	€ 35.553.-
Erstausrüstung u .Möblierung	600	€ 142.800.-
Baunebenkosten 27%	700	€ 715.055.-
Zur Rundung		€ 414.-
Gesamtkosten (brutto)		€ 3.390.000.-
(gerundet)		

Die vom Land Hessen in Aussicht gestellten 450.000 € für drei U3-Gruppen sind im Wirtschaftsplanentwurf 2014 von IDA eingeplant.

Die Kosten für die lose Möblierung und Ausstattung werden in Höhe von 142.800 € vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement vorfinanziert. Diese sind in den Gesamtkosten in Höhe von 3.390.000 € enthalten. In Abhängigkeit der noch zu beschließenden Trägerschaft sind diese Kosten dem Eigenbetrieb vom Jugendamt zu erstatten.

Über die künftige Etatisierung der für den Betrieb notwendigen Haushaltsmittel (Folgekostenberechnung Punkt 2+3) ist in Abhängigkeit der künftigen Trägerschaft gesondert zu entscheiden. Die hierzu notwendige Magistratsvorlage wird im 1. Halbjahr 2014 von Jugendamt eingebracht.

Zustimmung durch die Betriebskommission:

Dem Bau der Kindertagesstätte „E44“ in Darmstadt-Eberstadt wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebs Immobilienmanagement am 02.10.2013 zugestimmt.

Projektleitung und Bauherrenvertretung

Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt, Fachbereich Planung und Projektsteuerung.

Architekten

Ap88 architekten partnerschaft, Sickingenstraße 39, 69126 Heidelberg.

Darmstadt, 13.12.2013

65-11-01

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Die Dezernentin V

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin