

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>25.02.2016                               | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Eigenbetrieb<br>Immobilienmanagement<br>Darmstadt          | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2016/0047</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b> 21-10303-01<br><b>Kostenträger:</b> 201 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>Investitionsnummer:</b> INV 00231<br><b>Sachkonto:</b> 0951010                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** Kindertagesstätte Am Ruthsenbach

**Vorlage vom:** 11.02.2016

### Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der veränderten Sanierungskonzeption und Verbleib des Hortes nach Abschluss der Gesamtsanierung und der daraus entstehenden Erhöhung der Baukosten von 283.400,00€ zu.
2. Der Magistrat stimmt der Durchführung der Baumaßnahme Umbau und Modernisierung Kindertagesstätte Am Ruthsenbach mit Baukosten von 2.215.400,00 € brutto zu.
3. Der Magistrat stimmt der Finanzierung dieser zusätzlichen Maßnahmen mit Mitteln der Maßnahme „Erweiterung Friedrich-Fröbel-Haus“ in 2016 im Rahmen des Kindertagesstätten-Sanierungs-Programm zu.

**Anlagen:** 11\_04\_2016-02-04\_Folgekosten\_KindertagesstaetteRuthsenbach

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

|                     |                                        |                               |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Folgekosten:</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Beschluss des Magistrats vom</b> |
|-------------------------------------|

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 11.02.2016**

Gemäß Magistratsbeschluss-Nr.2015/0152 „Kindertagesstätten-Sanierungs-Programm 2015 bis 2019 vom 17.06.2015“ ist mit der Planung der Gesamtsanierung der Kindertagesstätte Am Ruthsenbach begonnen worden.

Das entsprechende Maßnahmenbudget des Kindertagesstätten-Sanierungs-Programms in Höhe von 1.932.000,00 € basiert auf einem Sanierungskonzept des Architekturbüros Netzwerk Architekten vom Anfang 2016.

In Abstimmung mit den Nutzern, der ev.-luth. Auferstehungsgemeinde und dem Fachamt ist hierbei davon ausgegangen worden, dass die beengte räumliche Situation, in Übereinstimmung mit den mittelfristigen Planungen des „Pakts für den Nachmittag“, durch eine Nichtrückkehr des Hortes nach Ende der Bauzeit entspannt werden kann. Der Hort sollte im Anschluss an die Gesamtsanierung in der nahegelegenen Astrid-Lindgren-Schule untergebracht werden.

Der Ansatz der ursprünglichen Planung war es, die beengte räumliche Situation durch eine Auslagerung des Hortes zu entspannen. Ein Gruppenraum und mehrere Nebenräume sollten ins das freiwerdende Obergeschoss verlegt werden.

Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung im Mai 2015 wurde deutlich, dass diese Übergangsfrist für den Hort, die der Dauer der Bau- und Planungszeit von eineinhalb Jahren entspricht, von den Betroffenen als zu kurz angesehen wird. Es muss vielmehr davon ausgegangen werden, dass Eltern, deren Kinder heute in der Kindertagesstätte betreut werden, einen Hortplatz am Ruthsenbach beanspruchen werden.

In einer erneuten Abstimmung mit der Kita-Leitung, der ev.-luth. Auferstehungsgemeinde, dem Fachamt und den Elternvertretern wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass der Hort nach Ende der Bauzeit im Sommer 2017 in die jetzigen Räume zurückkehren kann, bis eine entsprechende Überleitung in die Schulbetreuung erfolgt.

In der überarbeiteten Planung soll zu diesem Zweck eine Erweiterung auf der Gartenseite angebaut werden. Durch diesen Zugangsbereich mit einem vorgelagertem Stiefelgang und einer Kindergarderobe, sowie durch eine geänderte Fluchtwegesituation wird eine vielfältige Nutzung des Erdgeschosses ermöglicht. Außerdem wird durch ein „offenes Konzept“ mit Lern- und Bildungsräumen anstatt der vorhandenen Gruppenräume, eine intensivere Nutzung der vorhandenen Flächen erreicht. Hierzu ist eine weitgehende Neumöblierung dieser Räume erforderlich.

Dies führt zu einer Erhöhung der Baukosten um 283.400,00 € auf 2.215.400,00 €.

## **Erläuterung des Projekts**

Die seit 1974 bestehende Kindertagesstätte „Am Ruthsenbach“ entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Nutzungen einer Kindertagesstätte. Der Gebäudekomplex liegt in der Ortsmitte von Arheilgen. Sie verfügt über ein großes Außengelände, da Teile des kirchlichen Gemeindegartens mitgenutzt werden können. Die Kindertagesstätte soll grundlegend saniert und modernisiert werden. Abbruch und Neubau wurden nach der Vor-

untersuchung ausgeschlossen, da die vorhandene Bausubstanz erhaltenswert ist. Außerdem ist die Zugänglichkeit mit größeren Baumaschinen über die sehr beengte Bachstraße kaum möglich. Ein Neubau ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen auf diesem Grundstück nicht wirtschaftlich.



### **Betriebsbeschreibung**

Die Kindertagesstätte „Am Ruthsenbach“ wird von der ev.-luth. Auferstehungsgemeinde Arheilgen betrieben.

Derzeit sind dort 127 Kinder untergebracht:

4 Gruppen für die Altersklasse 3 - 7 Jahre je ca. 25 Kinder = ca. 100 Kinder

1 Gruppe für die Altersklasse 6 - 12 Jahre mit ca. 30 Kindern

Betreuungszeiten für die Kindertagesstätte und Hort sind von 7:00 - 17:00 Uhr

Die hausinterne Küche bereitet das Mittagessen für 99 Kinder.

## Aktuelle Außenaufnahmen



## Bestand

Brutto-Grundfläche 857 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 2.053,35 m<sup>2</sup>

Eröffnet im Jahr 1974 mit drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und zwei Hausmeisterwohnungen im Obergeschoss. Der Umbau der Hausmeisterwohnungen zur Hortnutzung erfolgte in zwei Bauabschnitten 2003 und 2011.

Es handelt sich um einen Massivbau mit kleinteiliger Trag- und Gebäudestruktur, unflexibel für Möglichkeiten der Raumaufstockung. Konzeptionelle Veränderungen in der Raumstruktur sind nur mit hohem Aufwand möglich. Das Dach besteht aus mehreren versetzten Pultdächern, welche auf verschiedenen Höhen anschließen.

### Fassade, Dächer, Wände, Böden:

Die einzelnen Bauelemente weisen einen, dem Alter des Gebäudes entsprechenden, erheblichen Sanierungsstau.

Eine Schadstoffuntersuchung wurde durchgeführt, die vorgefundenen Schadstoffe sind im eingebauten Zustand unschädlich und werden während der Sanierung weitestgehend entfernt. (Trittschalldämmung unter Estrich und Parkettboden verbleibt). Mögliche Schadensfolgen im Hinblick auf die Nutzungsart liegen nicht vor.

#### Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro:

Die Anlagentechnik ist veraltet. Legionellenprobleme erfordern eine komplette Neuinstallation des Trinkwassersystems. Die Elektroinstallation entspricht nicht dem Stand der Technik. Der Heizkessel wurde 2005 erneuert.

Das 1. Obergeschoss ist bereits in 2003 und 2011 modernisiert und umgebaut worden und wird in der Gesamtsanierung nur in der Außenhaut (Dach/Fassade) und an den Übergängen angepasst.

#### Außenanlage:

Mit der Umsetzung der straßenschuhfreien Kindertagesstätte wird ein neuer, barrierefreier Eingangsbereich auf der Gartenseite des Gebäudes angebaut.

Das Außengelände ist in einem guten baulichen Zustand. Abstellräume, Feuerwehrturm und weitere bauliche Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Sanierungsmaßnahme. Die Kindertagesstätte nutzt Teile des kirchlichen Gemeindegarten als eigenes Außengelände mit.

### **Zielplanung**

#### Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wird derzeit von der ev.-luth. Auferstehungsgemeinde erstellt und mit den Fachämtern abgestimmt.

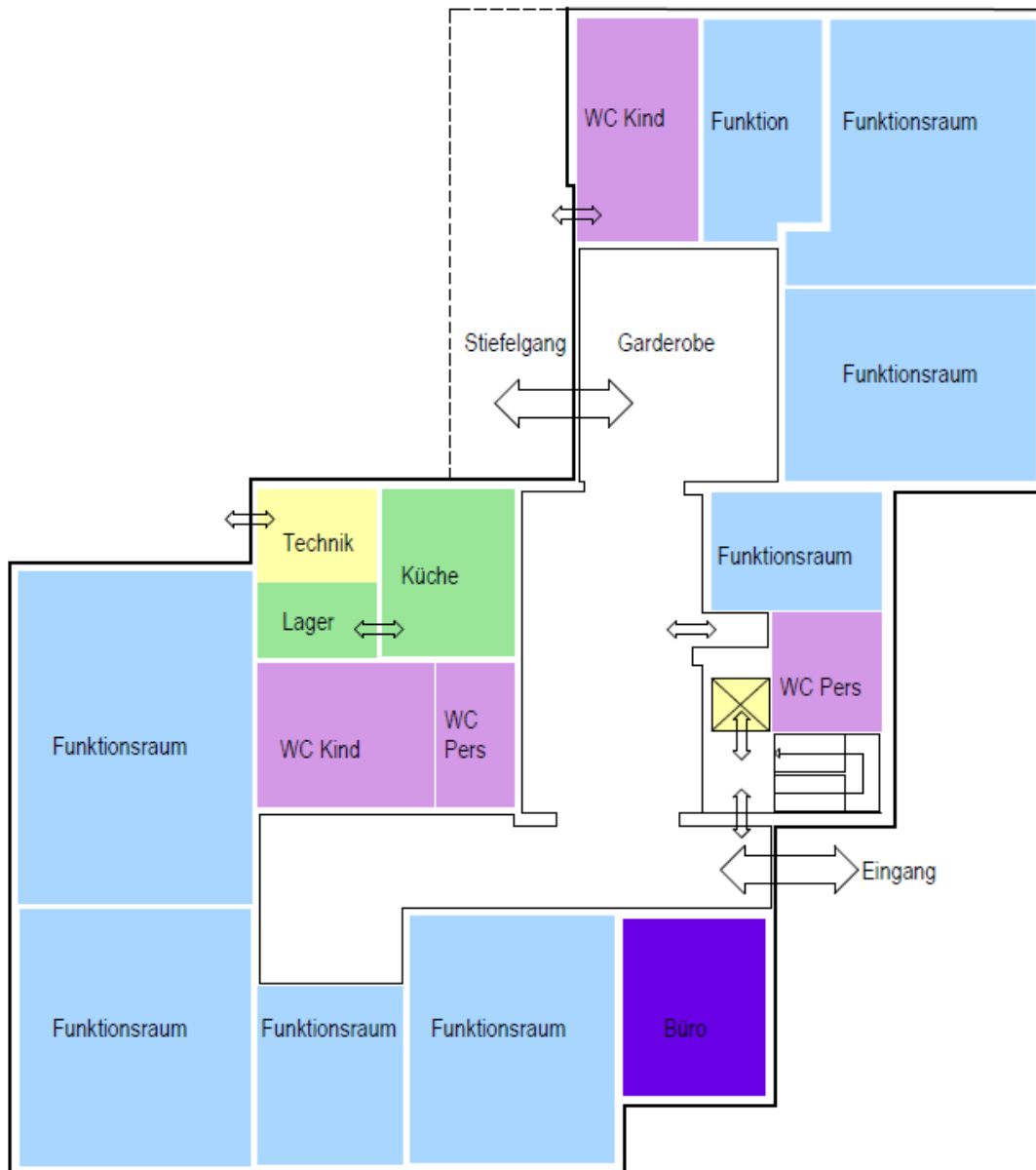
Aufgrund der räumlich vorgegebenen Situation ist ein „Offenes Konzept“ zur besseren räumlichen Ausnutzung im Kindergartenbereich geplant. Ein zweiter Zugangsbereich über das Außengelände mit vorgelagertem Stiefelgang und einer Kinder-Garderobe, sowie eine geänderte Fluchtwegesituation ermöglichen dem Kindergartenbereich im Erdgeschoss eine vielfältige Nutzung.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss werden nach der Sanierung weiterhin, übergangsweise von den beiden Hortgruppen genutzt. Ein konzeptioneller Übergang in Kooperation mit den Grundschulen „Pakt für den Nachmittag“ wird angestrebt.

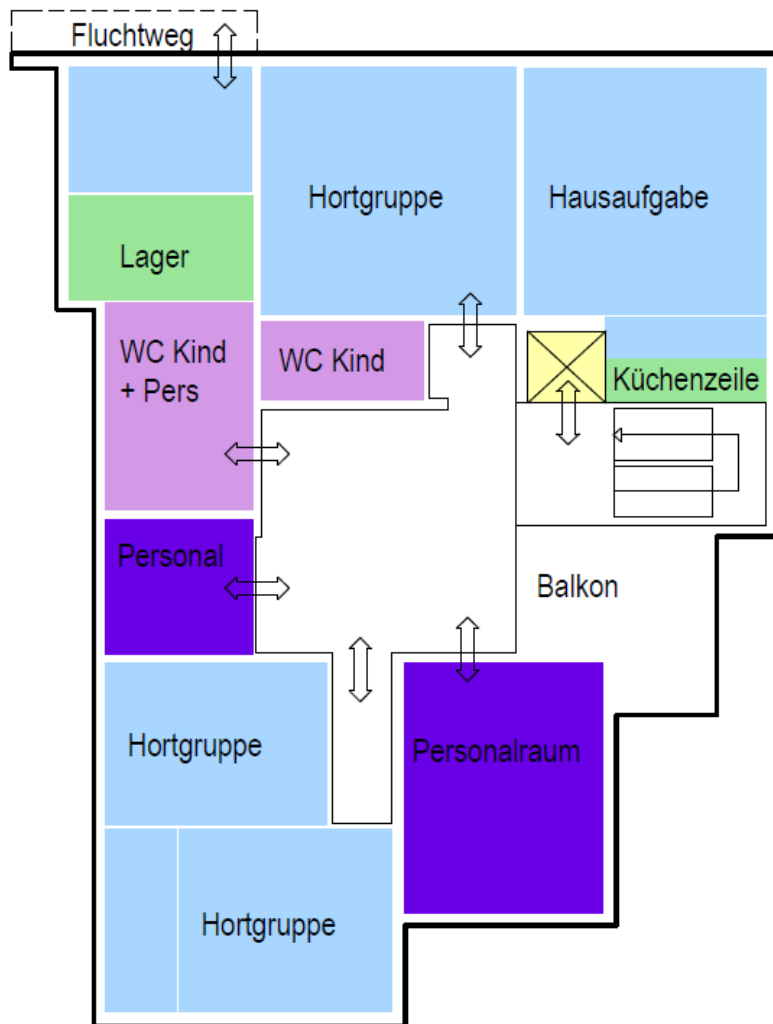
#### Bauliche Anforderungen

- Barrierefreier Zugang zum OG (Aufzug)
- Neue sanitäre Einrichtungen Kinder/Personal, Küchenpersonal, Behinderten-/Besucher-WC
- Aktuelle Anforderungen aus EnEV 2014
- EEWärmeG vom 21.07.2014
- Handlungsempfehlung (HE-KITA, Stand 2012) zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder
- BG/GUV-SR2- Kindertageseinrichtungen, GUV-SI 8029, GUV-SI 8045, Hessisches Kinderförderungsgesetz
- Als weitere Grundlagen dienen alle einschlägigen Gesetze und Verordnungen (BauGB, HBO, BauNVO, ArbStättVO, ASR) Normen (DIN, DIN EN, VDI-Richtlinien, Regeln der Unfallversicherungsträger, allgemeine anerkannte Regeln der Technik, Richtlinien)

## Grundriss Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## Bauabschnitte

Eine Sanierung bei laufendem Betrieb ist aufgrund der grundhaften Sanierung der Gebäudetechnik und der Gebäudehülle nicht möglich. Es ist geplant, ein Interimsgebäude (Mietcontainer) für die Bauzeit aufzustellen. Die Kosten hierfür sind in der Kostenschätzung enthalten.

## **Baukosten, Finanzierung**

Die Gesamtkosten in Höhe von 2.215.400,00€ werden aus Mitteln des Kindertagesstätten-Sanierungs-Programms, finanziert. Die Finanzierung wird folgendermaßen aufgeteilt: 1.932.000,00€ in 2015 und weitere 283.400,00€ in 2016.

### **Kostenschätzung nach DIN 276**

| <u>Kostengruppen</u>                                       | <u>nach BKI</u>          | <u>Summe inkl. MwSt.</u> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 Grundstück                                             | (vorhanden)              | 0 €                      |
| 200 Herrichten und Erschließen                             |                          | 29.000 €                 |
| Interimsunterkunft                                         |                          | 160.000 €                |
| 300 Bauwerk/Baukonstruktion                                | (bauteilweise ermittelt) | 1064.500 €               |
| 400 Technische Ausstattung                                 | (bauteilweise ermittelt) | 317.500 €                |
| 500 Außenanlage                                            |                          | 58.300 €                 |
| 600 Ausstattung                                            |                          | 81.000 €                 |
| 700 Baunebenkosten                                         | (30 % aus KGr 300-400)   | 437.500 €                |
| <u>Sonstige Kosten (Abbruch und Schadstoffentsorgung)</u>  |                          | <u>25.000 €</u>          |
| <b>Gesamtkosten</b>                                        |                          | <b>2.172.800 €</b>       |
| <b>BKI 2 % Kostensteigerung bei Baufertigstellung 2017</b> |                          | <b>42.600 €</b>          |
|                                                            |                          | <b>2.215.400 €</b>       |

### **Bauzeit**

Es werden 8 Monate für Baugenehmigungsverfahren, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Beauftragung der Firmen veranschlagt. Derzeit wird von einer Bauzeit von etwa 12 Monaten ausgegangen.

Der ev.-luth. Auferstehungsgemeinde wurde der Umzug der Kindertagesstätte in die Interimsunterkunft in der Schließzeit der Sommerferien 2016 in Aussicht gestellt.

### **Planungsbeteiligte**

Architekt: Netzwerkarchitekten GmbH, Donnersbergring 20, 64295 Darmstadt  
Fachplaner HLSE: GS-Plan, Am Sonnenhang 23, 67697 Otterberg  
Schadstoff: CDM Smith Consult GmbH, Neue Bergstr. 13, 64665 Alsbach  
Statiker/Energie: Dr. Kreutz+Partner, Hintere Ledergasse 18, 90403 Nürnberg

### **Projektleitung und Bauherrenvertretung**

Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt  
Fachbereich Planung und Projektsteuerung und Fachbereich Energie- und Anlagentechnik

Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagements Darmstadt hat der Vorlage am 18.11.2015 zugestimmt 2015/66.

Darmstadt, 11.02.2016, 11-04/11-07

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Die Dezernentin V

Cornelia Zuschke  
Stadträtin

André Schellenberg  
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz  
Stadträtin