

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.06.2016	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Jugendamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV Dezernat III Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0244 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 365010 Kostenstelle: 051-007-1400 Kostenträger: 3650-11		
Investitionsnummer: 14051-8655 Sachkonto:		

Betreff: KITA – Ausbauprogramm 2016
hier: Sanierung der Bestandskita „Child Development Centers“ auf dem Gelände der
ehemaligen Lincoln-Siedlung

Vorlage vom: 14.06.2016

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat beschließt die umfassende Sanierung der Bestandskita „Child Development Centers“ für den weiteren Betrieb mit insgesamt 9 Gruppen (maximal 143 Plätze), hiervon 5 Gruppen für Kinder im Alter von unter drei Jahren sowie 4 Gruppen für Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren.
2. Die hierfür veranschlagten Gesamtkosten betragen auf Grundlage der bisherigen Vorplanung mit Kostenschätzung 4.350.000 Euro. Die Haushaltsmittel stehen im Kernhaushalt unter der Investitionsnummer 14051-8655 zur Verfügung.

Anlagen: 65_11_06_KITALINC_2016-02-09_Magistratsvorlage_ENTWURF_ANLAGE

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.06.2016

1. Einführende Erläuterung

Das Gelände der Lincoln-Siedlung verfügt bereits über einen Baukomplex in dem eine Kindertageseinrichtung untergebracht war. Das sogenannte „Child Development Center“ soll auch in Zukunft für die Kinderbetreuung genutzt werden.

Dies setzt jedoch eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes voraus.

Geplant und auch im Versorgungsbericht 2014 festgeschrieben, ist eine Einrichtungsgröße von 5 Krippengruppen á 11 Plätzen sowie für 4 Kindergartengruppen á 22 Plätzen, insgesamt somit 143 Plätzen.

Der bereits vorab angesprochene Versorgungsbericht 2014, welcher per Magistratsbeschluss Nr. 129 vom 08.04.2015 (Vorlagen-Nr. 2015-0113) veröffentlicht wurde beschreibt, dass lediglich 10 % der Plätze für Kinder unter drei Jahren sowie rund 28 % der Plätze für Kinder im Kindergartenalter unter städtischer Trägerschaft geführt werden.

Um den Einfluss auf die Vergabe der Betreuungsplätze zu erhöhen, ist eine Übernahme dieser Einrichtung in städtische Trägerschaft sinnvoll und angebracht.

Aufgrund der Übernahme der Betriebsführung durch die Stadt Darmstadt, wird die Kita „Lincolnsiedlung“, nach Abschluss aller Baumaßnahmen durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt, als Betrieb gewerblicher Art (BgA) dem Jugendamt direkt zugeordnet und in den städtischen Kernhaushalt übergehen.

Hinsichtlich der konkreten Bedarfe im Hinblick auf personelle Kapazitäten sowie finanzielle Ressourcen für die laufende Betriebsführung beabsichtigt das Jugendamt eine gesonderte detaillierte Vorlage zu erstellen.

Für die bevorstehende Sanierung können – vorbehaltlich der Verlängerung des „Investitionsprogramm 2013 bis 2014 zur Schaffung von U3 Plätzen“ – Mittel für die geplanten U3-Plätze beantragt werden.

Nach dem aktuellen Stand würde sich eine mögliche Förderung auf 200.000 Euro für den Umbau sowie 25.000 Euro für die Ausstattung belaufen.

2. Erläuterung der erforderlichen Baulichen Maßnahmen

2.1 Einführung

Das eingeschossige Gebäude wurde Ende der 1990er Jahre erbaut und in Massivbauweise entsprechend den damals geltenden Vorschriften und den Anforderungen der amerikanischen Streitkräfte errichtet und ausgestattet. Die ehemalige Funktion als „Child-Development-Center“ ist auf einem stringenten zweizügigen Grundrissmuster mit Mittelgang auf einer Grundfläche von ca. 84m x 22 m organisiert und entspricht in Raumaufteilung und Ausstattung nicht den heutigen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich. So sind beispielsweise die sanitären Anlagen offen in den Gruppenräumen integriert, Rückzugsräume sind nicht vorhanden. Darüber hinaus sind bedingt durch den langen Leerstand über ein Jahrzehnt technische Anlagen nicht mehr benutzbar, bzw. müssen den aktuellen Anforderungen entsprechend umgebaut werden. Die Außenanlagen sind komplett neu zu gestalten.

Ziel der Umbau- und Sanierungsmaßnahme ist es, mit der Schaffung einer modernen attraktiven und zukunftsfähigen Kinderbetreuungseinrichtung Kindern und Personal ein positives Entwicklungs- bzw. Arbeitsumfeld im neuen Stadtteil zu schaffen.

Auf Grundlage der bisher erfolgten und im Zuge der Beteiligung und Bauwerksuntersuchung festgeschriebenen Grundlagenermittlung sieht die von den PlanerInnen erstellte Vorplanung folgendes Maßnahmenpaket vor:

2.2 Zukünftiges Gebäudekonzept

Gemäß den Planungen des Jugendamtes soll die Kita für 4 Ü3 und 5 U3-Gruppen entsprechend dem Anforderungskatalog umgebaut werden. Im Zuge der Neustrukturierung des Grundrisses des Gebäudes werden getrennte Bereiche der Ü3- und U3-Betreuung, ein Verwaltungsbereich sowie ein Multifunktionsbereich neu geschaffen. Der Küchenbereich wird um Sozialräume ergänzt. Entsprechend der Raumerfordernisse werden jeweils separate Räume für das gemeinsame Essen (Ü3), Schlafen U3 sowie Werk- und Bastelräume neu geschaffen. Die Sanitärräume und der Personalbereich werden zeitgemäß und bedarfsgerecht hergerichtet. Des Weiteren sind brandschutztechnische Ertüchtigungen einzelner Bauteile und grundlegende Sanierungen und Umbauten an Decken, Wänden und Fußböden notwendig.

2.3 Brandschutzmaßnahmen

Aufgrund der Größe des Gebäudes erfolgt eine Bewertung als ungeregelter Sonderbau der Gebäudeklasse 3, was kostenintensive Brandschutzmaßnahmen erfordert. Das langgestreckte Gebäude wird brandschutztechnisch in insgesamt vier Teilbereiche unterteilt. Die Dachgeschossbereiche werden dabei brandschutztechnisch jeweils dem darunterliegenden Teilbereich zugeschlagen. Ausnahme bildet die gesondert abgetrennte Lüftungszentrale. Alle Aufenthaltsräume erhalten Ausgänge direkt ins Freie. Die erforderliche Brandfrüherkennung erfolgt durch mindestens vernetzte Rauchwarnmelder sowie Druckknopfmelder.

2.4 Erneuerung der Sanitärinstallation

Die Trinkwasserleitungen im gesamten Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Verlege- und Hygienevorschriften und können nicht wie gedacht weitergenutzt werden. Eine komplette Neuinstallation der Trinkwasseranlage ist notwendig. Durch den jahrelangen Leerstand sind Leitungen korrodiert und müssen komplett ausgetauscht werden. Ein Großteil der neuen sanitären Anlagen kann wieder an die Bestandsanschlüsse der Entwässerung angeschlossen werden. Wo dies nicht möglich ist, muss die Bodenplatte geöffnet werden. Um eine Langlebigkeit der Anlage garantieren zu können, wird eine zentrale Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Die bestehende Sprinkleranlage wird komplett demontiert.

2.5 Heizung / Warmwasser

Das bestehende Fußbodenheizungssystem wird größtenteils für die neue räumliche Aufteilung übernommen und weiter betrieben. Wo dies nicht möglich ist, werden statische Heizflächen verwendet. Zur Trinkwarmwasserbereitung wird eine Erwärmung über ein Durchlaufsystem vorgesehen, da dies die Ansprüche an die Trinkwasserhygiene erfüllt. Die Vorlauftemperatur der einzelnen Gruppen wird momentan über eine Einspritzschaltung geregelt. Diese muss in eine Beimisch-Schaltung umgebaut werden.

2.6 Lüftungsanlage

Das Gebäude verfügt über eine Lüftungsanlage mit Vollklimatisierung gemäß den Standards der ehemaligen Nutzer. Wegen der zu erwartenden hohen Betriebskosten wird die Anlage durch den Einbau eines neuen RLT-Gerätes mit Wärmerückgewinnung auf die Lüftungstechnischen und energiesparenden Erfordernisse ohne Klimatisierung reduziert und umgebaut. Die bestehende Kälteanlage wird zurückgebaut. Die neue RLT-Anlage ist für die Zuluft-/Abluft-Versorgung der innenliegenden Räume, der Gruppen- und Schlafräume und der Sanitärbereiche geplant. Das vorhandene Rohrleitungsnetz wird an die neuen Räumlichkeiten angepasst werden. Die bestehende Küchenabluftanlage wird umgebaut.

2.7 Elektroinstallation

Die bestehende Elektrohauptverteilung wird ertüchtigt, die weiteren Elektrounterverteiler werden neu errichtet. Die bestehende Elektroinstallation einschließlich der Beleuchtung wird demontiert und der neuen Raumstruktur angepasst. Die bestehende Blitzschutzanlage wird überprüft und angepasst. Die bestehenden Schwachstromanlagen wie Videoüberwachung, Brandmeldeanlage werden demontiert. Die Brandmeldeanlage ist gemäß Brandschutzkonzept als Hausmeldeanlage neu aufzubauen. Das bestehende EDV-Übertragungsnetz wird teilweise übernommen und durch zusätzliche EDV-Anschlüsse angepasst.

2.8 Küche

Die Küche soll in die vorhandenen Räumlichkeiten des ehemaligen Küchenbereichs eingepasst werden; die baulichen Strukturen sind somit funktionsbestimmend. Die Küche wird gemäß den Vorgaben des Jugendamtes weitestgehend als Frischkostküche für bis zu 400 Kinder im Alter von 1 Jahr bis ca. 10 Jahren betrieben und genutzt werden. Neben der Versorgung der Kinder in dem eigentlichen Gebäude der Kita sollen auch andere Einrichtungen im näheren Umkreis mit versorgt werden. Dies ist jedoch in dieser Vorlage nicht mit enthalten.

2.9 Außenanlagen

Die Freianlagen der Kita müssen von Grund auf saniert und neu geschaffen werden. Das Freigelände wird in verschiedene Funktionsbereiche und entsprechend der verschiedenen Altersgruppen gegliedert. Der vorhandene Baumhain wird als Naturerlebnisraum entwickelt, daran schließt ein Bewegungsspielbereich sowie ein Wiesenbereich mit modelliertem Gelände und Hügeln an. Vor den Gruppenräumen befinden sich Aktivzonen mit Spielgeräten. Die Erschließungsflächen im Eingangsbereich erhalten Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze. Im Westen der Kita werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, im Osten, neben Küche und Energiezentrale, wird der Wirtschaftshof für die Anlieferung und Entsorgung hergerichtet.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden muss, eine Regenwasserkanalisation gibt es im Planungsgebiet nicht. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Freiflächen ist der Einbau von zwei Kunststoffrigolenanlagen geplant. Wegen des vorhandenen Zinkmetalldaches sind Filterschächte zur Vorbehandlung des Dachflächenwassers erforderlich, für die befestigten Freiflächen ist ein Absetzschacht ausreichend. Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsaspekten in zukunftsfähigen Baugebieten.

3. Raumprogramm

Im Zuge der erfolgten Vorplanung wurde eine Raumkonzeption entwickelt, die im bestehenden Gebäude wie folgend dargestellt realisiert werden kann:

U3 Bereich	
Gruppenraum 1	46,80 m ²
Gruppenraum 2	47,10 m ²
Gruppenraum 3	41,30 m ²
Gruppenraum 4	41,90 m ²
Gruppenraum 5	41,60 m ²
Schlafrum 1	16,70 m ²
Schlafrum 2	16,90 m ²
Schlafrum 3	17,20 m ²
Schlafrum 4	16,90 m ²
Schlafrum 5	17,30 m ²
Sanitärbereich 1	14,40 m ²
Sanitärbereich 2	9,50 m ²
Sanitärbereich 3	8,90 m ²
Sanitärbereich 4	8,50 m ²
Sanitärbereich 5	8,50 m ²
Sanitärraum allg.	8,00 m ²
Personal WC H	3,30 m ²
Personal WC D	2,50 m ²
Kreativraum	59,10 m ²
Garderoben	39,60 m ²
Summe	466,00 m²

Allgemeine und Gemeinschaftsflächen	
Mehrzweck- u. Bewegungsraum	63,30 m ²
Elternbesprechung	31,70 m ²
Büro Leitung	24,10 m ²
Putzraum	6,10 m ²
Personalraum	33,40 m ²
WC Personal	9,50 m ²
WC Eltern	13,00 m ²
Windfang	24,20 m ²
Foyerfläche	44,00 m ²
Wäscheraum	3,30 m ²
Kinderwagenraum	11,90 m ²
Küchenbereich	158,50 m ²
Summe	423,00 m²

Ü3 Bereich	
Gruppenraum 1	63,30 m ²
Gruppenraum 2	57,10 m ²
Gruppenraum 3	65,50 m ²
Gruppenraum 4	53,80 m ²
Bistro / Gemeinschaftsraum	103,80 m ²
Werkraum	34,80 m ²
Ruheraum	34,80 m ²
Garderoben	79,80 m ²
Sanitärbereich 1	14,70 m ²
Sanitärbereich 2	15,60 m ²
Sanitärbereich 3	17,20 m ²
Personal WC H	5,50 m ²
Personal WC D	5,50 m ²
Abstellraum	16,70 m ²
Summe	568,10 m²

Außengelände	
Spielbereich U3	1.300,00 m ²
Spielbereich Ü3	1.200,00 m ²
Gemeinschaftsflächen	500,00 m ²
Naturraum	740,00 m ²
Eingangszone	160,00 m ²
Wirtschaftshof u. Randgrün	510,00 m ²
Stellplätze	390,00 m ²
Summe	4.800,00 m²

Die Gesamtnutzfläche im Gebäude beträgt 1.457 m².

4. Kosten

Auf Grundlage der bisher erfolgten Grundlagenermittlung und Vorplanung wurden von den beteiligten Planungsbüros Kosten für die vorgesehenen Umbaumaßnahmen fundiert ermittelt:

Kostengruppe	Bezeichnung	brutto in €
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen pauschal	30.000,00 €
300	Baukonstruktion einschl. Rückbau ohne unvorhergesehene Schadstoffe	1.220.000,00 €
400	Technische Gebäudeausrüstung	920.500,00 €
400	Technische Gebäudeausrüstung Heizung	85.500,00 €
400	Technische Gebäudeausrüstung Lüftung	180.000,00 €
400	Technische Gebäudeausrüstung Elektro	285.000,00 €
400	Technische Gebäudeausrüstung Sanitär	220.000,00 €
	Technische Gebäudeausrüstung Küche	150.000,00 €
500	Außenanlagen Neuanlage Außengelände ca. ohne unvorhergesehene Bodenverfasstheiten	920.000,00 €
500	Außenanlagen Neuanlage Außengelände	770.000,00 €
500	Außenanlagen Entwässerungsanlagen	150.000,00 €
600	Ausstattung ca.	330.000,00 €
	Summe KGR 200 - 600	3.420.500,00 €
700	Baunebenkosten pauschal 27 %	923.535,00 €
	Summe KGR 200 - 700	4.344.035,00 €
	Zur Rundung	5.965,00 €
	Gesamtsumme Investition ca.	4.350.000,00 €

5. Zeitplanung

Auf Grundlage der bisherigen Vorplanung soll die Planung nach politischem Beschluss sofort ohne weiteren Zeitverzug weitergeführt werden. Als Planungszeitraum einschließlich des Baugenehmigungsverfahrens sowie der erforderlichen Vergabeverfahren werden ab politischem Beschluss mindestens 10 Monate kalkuliert. Für die Umbaumaßnahmen nach Vorliegen der Baugenehmigung und Übergang der Liegenschaft in städtisches Eigentum sind ebenso mindestens 10 Monate einzuplanen.

Möglicher Zeitrahmen (best case) :

- Beschluss Magistrat 06.2016
- Beschluss Stadtverordnetenversammlung 07.2016
- Gebäudeplanung 08.2016 bis 06.2017
- Beginn Bauausführung 06.2017 bis 05.2018
- Inbetriebnahme 06. 2018

6. Planungsbeteiligte

Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement ist als stadtinterner Dienstleister für das Jugendamt als mittelverwaltende Stelle und Nutzeramt für das Projektmanagement verantwortlich.

Bisher für die Vorplanung beauftragte Planungsbüros:

- Architekt: Design In Architektur DIA Architekten,
Darmstadt
- Fachplanung Haustechnik: Ingenieurbüro ITG GmbH, Lorsch
- Freianlagenplanung: Dittmann+Komplizen
Landschaftsarchitekten, Frankfurt
- Küchenplanung: Herzig Architekten, Darmstadt
- Brandschutzplanung
- Tragwerk / Bauphysik Ingenieurbüro Tichelmann&Barillas,
Darmstadt

Anlage

Konzeptübersicht DIA Architekten (4 Seiten) mit

- Lageplanausschnitt
- Bestandsgrundriss
- Grundrissdarstellung neues Raumkonzept
- Neukonzeption Außenanlagen

Darmstadt, 14.06.2016

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin