



Ausschuss für Kinder, Jugend, Soziales und Integration

BEKANNTMACHUNG

zur 13. Sitzung des Ausschusses für Kinder, Jugend, Soziales und Integration
am Montag, den 05.03.2018, 18:00 Uhr
in den Mehrzweckraum der Kindertagesstätte Osterbach, August-Vilmar-Straße 2, 34576 Homberg
(Efze)

Tagesordnung

1. Grundhafte Sanierung der KiTa im Osterbach (VL-106/2017
3. Ergänzung)
2. Verschiedenes

Homberg (Efze), 21.02.2018

Ulrich Fröhlich-Abrecht
Ausschussvorsitzender



Homberg (Efze), den 06.03.2018

13. Sitzung
Leg.-Periode 2016 / 2021

NIEDERSCHRIFT

der 13. Sitzung des Ausschusses für Kinder, Jugend, Soziales und Integration
am Montag, 05.03.2018, 18:00 Uhr bis 19:55 Uhr

Anwesenheiten

Anwesend:

Ausschussvorsitzender Ulrich Fröhlich-Abrecht
stellv. Ausschussvorsitzende Sandra Melchior
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe
Ausschussmitglied Joachim Jerosch
Ausschussmitglied Marion Ripke
Ausschussmitglied Marcel Smolka
Ausschussmitglied Christian Utpatel

Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz

Von der Verwaltung:

Fachbereichsleiter Nils Arndt

Gäste:

Aus der Kindertagesstätte Osterbach:

Frau Ruth Schmidt
Frau Cornelia Harle
Frau Anette Neidert
Frau Julia Mannheim
Frau Lilli Feist
Frau Manuela Hohmann-Brinken
Frau Karin Auel
Frau Randy Schäfer
Frau Sonja Hopp
Frau Petra Knierim
Frau Julia Raile
Frau Corinna Wierer

Aus der Kindertagesstätte Wernswig:

Frau Elke Wecke

Schriftführer:

Schriftführer Jan Schmitt

Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende, Herr Fröhlich-Abrecht eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist. Einwendungen gegen die Tagesordnung und das Protokoll der letzten Sitzung werden nicht erhoben.

Für den Verlauf der Sitzung wird allen Anwesenden das Wort- und Rederecht eingeräumt.

Er begrüßt Frau Jana Edelmann-Rauthe als offizielles Mitglied im Ausschuss für die CDU Fraktion und bittet den kurzfristig anberaumten Termin zu entschuldigen, dieser sei seiner persönlichen Situation und der Wichtigkeit des Themas geschuldet.

1. Grundhafte Sanierung der KiTa im Osterbach

**VL-106/2017
3. Ergänzung**

Zunächst bittet Herr Fröhlich-Abrecht die Mitglieder des Ausschusses zur Besichtigung des Außenbereiches der KiTa Osterbach. Hier zeigt und erläutert Herr Architekt Gerlach die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Erweiterung der Einrichtung:

Man könne entweder einen Anbau Richtung Spielplatz bauen oder man habe die Möglichkeit, Anbauten hauptsächlich zur August-Vilmar-Straße hin zu errichten.

Die Sitzung wird anschließend in der Einrichtung fortgesetzt.

Hier erteilt der Ausschussvorsitzende das Wort an Herrn Gerlach, der mittels einer Präsentation das Bauvorhaben einer grundhaften Sanierung der KiTa Osterbach vorstellt. Die Präsentation ist dem Protokoll angefügt.

Er erläutert zunächst die Ausgangssituation der KiTa, die mehr Räume und eine Modernisierung benötigt mit dem Ziel, bessere Bedingungen für Kinder und Erzieherinnen zu schaffen.

Ergänzend zum Grundriss des Bestandsgebäudes erklärt Herr Gerlach, dass man eine Bestanduntersuchung (vom Keller bis zum Dach) durchgeführt habe: Das Gebäude sei komplett mit einem Kriechkeller unterkellert, es gäbe lediglich zwei vollwertige Räume unter dem Gebäude. Hier befinde sich die Heizungsanlage und eine Werkstatt. Er stellt anschließend die mit der Kindergartenleitung und der Fachaufsicht entwickelten Konzeptpläne vor. Dieser Konzeptplanung sei eine grundsätzliche Bewertung der Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung, wie zuvor im Außenbereich besichtigt, vorangegangen.

Der Architekt erläutert im Folgenden, ausgehend von einer Übersicht (Grundriss), die An- und Umbauten auch in detaillierteren Plänen.

Er führt aus, dass man bei der Entwicklung der Pläne besonderen Wert auf die sinnhafte Anordnung der verschiedenen Funktionsbereiche zueinander gelegt habe.

Ergänzende Legende zur Folie „Übersicht Funktionen“:

Büro/Verwaltung: hellbraun

Sanitär: blau

Bewegung: rot
Küche: gelb
Differenzierung: braun
Schlafen: beige
Gruppenräume, alle mit Vordächern zum Außenbereich hin versehen: grün

Zur „Skizze Süd-Westseite“ erklärt der Architekt die Planung von bodentiefer Verglasung, daher seien neue Wand- oder Konsolenheizkörper vorgesehen.

Als mögliche Alternative stellt der Architekt in seiner Präsentation den Anbau von Räumen an der Nord- Westseite vor. Sein Fazit dazu: Diese Variante stelle keine gute Basis für die Zukunft dar.

Herr Gerlach erläutert anschließend die wesentlichen Maßnahmen und schildert u.a. die derzeitige Situation der Dämmung im Bestand: Unter den Bodenbelägen befinde sich gipshaltiger Estrich. Eine Wärme- und Trittschalldämmung gebe es aber nicht. Man müsse daher eine Dämmung von unten, vom Kriechkeller aus aufbringen.

Auch sei das Gebäude zwar von außen gedämmt, der Sockel aber nicht. Ob dieses nach der Energieeinsparverordnung erforderlich sei, müsse noch geprüft werden.

Herr Gerlach geht des Weiteren auf die Organisation der Baumaßnahme in 4 Phasen ein. Phase 1-3 wolle man während des laufenden Betriebs der KiTa umsetzen. Lediglich die Phase 4 (Flur etc.) müsse man in den KiTa-Ferien organisieren.

Zum Punkt Kosten erklärt Herr Gerlach, dass die Kostenschätzung vom März 2017 nicht durch das Büro Gerlach Architekten erstellt worden sei. Er beschreibe das Vorgehen seines Büros und stelle die daraus resultierende Kostenprognose vom März 2018 vor und erläutere, warum und bei welchen Gewerken sich ein Differenzbetrag von rund 650 Tsd. € zur Prognose aus dem März 2017 ergeben habe. Er präsentiere anschließend Einsparvorschläge, dennoch bliebe eine Kostenerhöhung von über 504 Tsd. Euro.

Der Architekt schließt seinen Vortrag mit der Erklärung, dass es ihm und seinem Büro sehr wichtig sei, steigende Kosten transparent und schnell zu kommunizieren um diese rechtzeitig und umfänglich diskutieren zu können.

Im Anschluss an die Präsentation formuliert Herr Fröhlich-Abrecht seinen Dank an den Architekten und auch an die KiTa-Leitung Frau Schmidt und Frau Harle, die für die Ausarbeitung der vorgestellten Planungen eingebunden worden seien.

Hiernach bittet Herr Architekt Gerlach um Fragen zum Vortrag.

Herr Bürgermeister Dr. Ritz stellt fest, dass für die Möblierung 100 Tsd. Euro und für Klemmschutztüren weitere 50 Tsd. € eingeplant worden seien. Er erkundigt sich, ob es hierbei Einsparmöglichkeiten gäbe.

Herr Gerlach führt aus, dass das Thema Möbel ein sehr wichtiges sei, man könne aber mit der KiTa –Leitung besprechen, in wieweit eine sinnvolle Weiterverwendung von Bestandsmöbeln möglich ist. Wenn man Bestandsmöbel durch Neuanschaffungen ergänzen würde und auf diese Weise statt 100 Tsd. Euro nur 50 Tsd. € ausgeben müsse, sei das sicher ein guter Kompromiss. Die Neuanschaffung der Küche, aber auch die Anschaffung einer neuen Wickelkommode, seien aber wichtig bzw. erforderlich.

Herr Fröhlich-Abrecht führt aus, dass Herr Gerlach schon die Kostenschätzungen für die Altstadt-KiTa vorgenommen habe und er daher auch hier von einer fundierten Berechnung ausgehe. Dennoch sei er von der Höhe der nun vorgelegten Kosten erschrocken. Man spreche ja von einer Sanierung, nicht von einem Neubau.

Herr Dr. Ritz führt aus, dass er das Thema Abbruch und Neubau gegenüber einer grundhaften Sanierung der KiTa mit Herrn Gerlach besprochen habe. Da der Standort ideal und daher beizubehalten sei, hieße ein Abbruch die Schließung der Einrichtung für ca. ein Jahr. Für eine 6 Gruppige KiTa müsse dann eine Interimslösung gefunden werden. Dies sei mit sehr hohen Kosten verbunden. Er bittet den Architekten zu erläutern, ob man mit der Grundhaften Sanierung der KiTa eine gleichwertige Einrichtung wie mit einem Neubau schaffen könne.

Herr Gerlach führt aus, dass die Grundstruktur als Ausgangssituation hierfür gut sei. Darauf aufzubauen sei zukunftsfähig.

Frau Edelmann-Rauthe erkundigt sich nach Alternativen.

Der Bürgermeister erläutert, dass man einen „Riegel“ Richtung Spielplatz anbauen könne. Die zweite Möglichkeit sei eine „Vollgrätsche“ also ein sofortiger Stopp der Planungen. Eine kleinere Alternative sehe er aber darin, die Planungen Position für Position auf Einsparmöglichkeiten hin zu prüfen, um dem Haushaltsansatz auf diese Weise näher zu kommen. Er halte aber ein Stoppen der Planungen nur für eine Vertagung.

Herr Jerosch stellt fest, dass vor ca. zwei Jahren über überschaubare Renovierungsarbeiten gesprochen worden sei. Nun spreche man über eine sehr umfangreiche und mit hohen Kosten verbundene Sanierung und Erweiterung. Eine solche Entscheidung müsse man gut begründen und die Notwendigkeit erklären können. Er erkundigt sich, ob man nicht durch Auslagerung der Gruppen Geld sparen könne.

Der Architekt erklärt, dass man vorgesehen habe in wenigen Bauabschnitten zu arbeiten, damit schnell gebaut werden und eine Aufteilung der Gruppen nicht nötig sei. Dies sei gut für die Handwerker und auch gut für die Erzieherinnen. Eine Aufteilung auf andere Gebäude bringe zudem Kosten für die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften mit sich.

Bürgermeister Ritz ergänzt, dass ein Abbruch und Neubau nicht günstiger sei als eine grundhafte Sanierung. Man müsse eigentlich alle 20 Jahre eine Sanierung in den Einrichtungen vornehmen. In den letzten 30 Jahren sei dies so aber nicht geschehen. Man habe daher einen Sanierungsstau, auch in anderen KiTas.

Herr Utpatel stellt fest, dass man sich die Frage stellen müsse, wieweit man mit der Sanierung gehen müsse. Seiner Meinung nach solle man, wenn man über Sanierung spreche, es auch richtig machen. Die hohen Kosten sieht er aber kritisch, denn man spreche von einer KiTa von hohem Niveau. Andererseits gebe er lieber Geld für eine KiTa aus, als an anderer Stelle.

Herr Gerlach fügt hinzu, dass eine auf die energetische Sanierung beschränkte Aufwertung des Gebäudes zu keiner Veränderung der Funktionalität und somit auch zu keiner Verbesserung der Betreuungssituation führe.

Frau Melchior erkundigt sich nach der Finanzierbarkeit des Vorhabens, auch im Hinblick auf den Schutzschirm.

Der Bürgermeister antwortet, dass die Finanzierung nichts mit dem Schutzschirm zu tun habe. Geplant seien ursprünglich Kosten i.H.v. 1,5 Mio. € Er hoffe, dass der KiTa Neubau in Mardorf günstiger werde und dass durch weitere Umschichtungen im Haushalt 1,9 Mio. € zu finanzieren seien. So der politische Wille bestehe sei dieses auch haushalterisch machbar.

Herr Fröhlich-Abrecht spricht sich für die Umsetzung des Projektes aus, man müsse aber ggf. Planungen die KiTa Holzhausen betreffend dann politisch anders bewerten.

Herr Smolka wirft die Frage auf, ob nicht ein Neubau generell mehr Potential biete.

Herr Ritz bezeichnet dies als Kern der Diskussion, es ginge um die Abwägung Neubau oder Umbau der KiTa Osterbach.

Herr Jerosch erkundigt sich, ob gesetzliche Auflagen einen Umbau erforderlich machen.

Dazu erläutert Herr Gerlach, dass es bei dem Vorhaben insbesondere darum gehe, der aktuellen pädagogischen Situation Rechnung zu tragen. Die Aufenthaltsdauer der Kinder in einer KiTa sei länger geworden, die Zahl der „Schlafkinder“ habe sich damit erhöht und man habe mehr Integrationen. Daher seien Differenzierungsräume nötig. Die Tendenz gehe zunehmend vom Kindergarten zur Kindertagesstätte. Daher reiche hier auch eine reine energetische Sanierung nicht aus. Eine neue pädagogische Situation müsse auch räumlich dargestellt werden. Er fügt hinzu, dass der vorgelegte Grundriss kaum Kompromisse eingehe, ein Neubau würde demnach nicht grundlegend anders aussehen.

Des Weiteren erkundigt sich Herr Jerosch nach der Situation der anderen KiTas.

Bürgermeister Ritz erklärt, man habe es insgesamt mit einem Sanierungsstau zu tun. Dieses habe man auch im Kindergartenentwicklungskonzept berücksichtigt. Er rechne, dass zu den bekannten Bauvorhaben in den nächsten 5 Jahren mindestens noch 3 weitere Baumaßnahmen anstünden. Man brauche die KiTa Osterbach als 6 Gruppige Einrichtung, müsse aber auch über die Sinnhaftigkeit und Maßnahmen bei anderen KiTas nachdenken um diese Kernaufgabe zukunftssicher und intelligent zu gestalten. Ein Verschieben des Vorhabens helfe dabei nicht wirklich weiter. Derzeit könne man zudem Fördermittel von rund 1 Mio. Euro rechnen.

Herr Utpatel hat Fragen die Architektur des Umbaus betreffend: Er möchte wissen, ob der vorgesehene Eingangsbereich nicht zu klein und weniger einladend als bisher geplant sei.

Frau Ruth Schmidt erklärt, dass die offene Küche, so wie bisher zukünftig nicht mehr sein dürfe. Die Planung würde zudem sinnhaft für die Pumuckl-Gruppe und den Bedürfnissen der Schwerbehinderten angepasst sein. Zur Frage des Herrn Utpatel, das Dach des Gebäudes betreffend, führt Herr Gerlach aus, dass das Dach saniert und energetisch verbessert sei. Es sei fachtechnisch richtig gemacht worden, er aber hätte dabei auch die

Dachneigung verändert. Dies würde nun aber ca. 150 Tsd. Euro Mehrkosten mit sich bringen.

Frau Edelmann-Rauthe erfragt die Kosten eines 6-gruppigen Neubaus. Herr Gerlach beziffert dies mit ca. 2,5 – 3,0 Mio. Euro.

Herr Smolka möchte wissen, ob man nicht auch statt an die KiTa Osterbach anzubauen, dies auch an anderen KiTas tun könne.

Herr Dr. Ritz erläutert, dass es sinnvoll sei, die KiTa Osterbach als 6 gruppige Einrichtung zu führen und Herr Utpatel rät dazu, die Entscheidung über Baumaßnahmen an dieser KiTa nicht mit Standortentscheidungen anderer KiTas zu verknüpfen.

Bürgermeister Dr. Ritz erläutert, dass das frühe Zusammenkommen des Ausschusses und die neuen Informationen zum Projekt wichtig seien, da man entscheiden müsse, ob die Maßnahme gestoppt oder weiter verfolgt werden solle. Man solle bei einer Entscheidung für die grundhafte Sanierung der KiTa Osterbach im weiteren Vorgehen die Möglichkeiten von Einsparungen oder Veränderungen der Planungen berücksichtigen und im Ausschuss begleitend diskutieren. Herr Smolka sieht die energetische Aufwertung des Gebäudes als sehr wichtig an. „Kosmetische Eingriffe“ könne man ggf. günstiger gestalten und als punktuelle Details besprechen.

Herr Gerlach informiert, dass eine spätere Entscheidung dazu führe, dass das Projekt zunächst ausgesetzt werden müsse. Damit könne man den vorgesehenen Zeitplan z.B. im Blick auf die Ausschreibungen und die Durchführung des 4. Bauabschnittes (Flure etc. in den KiTa-Ferien) womöglich nicht mehr einhalten.

Herr Fröhlich-Abrecht sieht als Ergebnis des Diskussionsverlaufs und in Abwägung der erörterten Alternativen, dass man die Planungen mit den nun vorgelegten Zahlen weiter umsetzen solle. Die grobe Richtung sei vorgegeben. Ein Neubau würde sich nicht wesentlich anders darstellen und sei daher keine Alternative. Detailfragen solle man im weiteren Vorgehen besprechen. Er bitte den Ausschuss hierzu um eine grundsätzliche Entscheidung:

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt grundsätzlich die Planung und Umsetzung der grundhaften Sanierung der KiTa Osterbach aufgrund der heute vorgestellten Zahlen. Einsparungsmöglichkeiten und Detailfragen werden im Ausschuss fortlaufend geprüft und besprochen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7
Ja-Stimmen: 4
Enthaltungen: 3

2. Verschiedenes

Herr Bürgermeister informiert zum Sachstand Neubau der KiTa in Mardorf, dass das Interessenbekundungsverfahren derzeit laufe. Eine Vergabeentscheidung werde Ende des Monats März getroffen. Man könne

nach einer überschlägigen Schätzung im ersten Quartal 2019 mit der Fertigstellung rechnen.

Ulrich Fröhlich-Abrecht
Ausschussvorsitzender

Jan Schmitt
Schriftführer

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-106/2017 3. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge

KJSI

Termin

05.03.2018

Grundhafte Sanierung der KiTa im Osterbach

a) Erläuterung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 30. November 2017 beschlossen, den Auftrag für Architektenleistungen zur grundhaften Sanierung der Kindertagesstätte Osterbach an das Büro Gerlach Architekten, Fritzlar, zu vergeben.

Auf der Basis der Auftragserteilung wurde ein Detailplan zur Um- und Ausbauplanung erarbeitet, der im Zuge der Ausschusssitzung vorgestellt werden soll.

Dabei soll insbesondere über Einzelmaßnahmen und deren Alternativen diskutiert werden – nicht zuletzt vor dem Hintergrund dass von diesen Einzelentscheidungen die Gesamtkosten der Maßnahme abhängig sein werden.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

HOAI, HVTG, Vergabeerlass mit zugehörigen Richtlinien, Freihändige Vergabe zu o.g. Leistungen.

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle:	10.50211801	Sachkonto:
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:	1.450.000,00 €	
Tatsächlich verfügbare Mittel:	1.438.843,26 €	

d) Beschlussvorschlag:

An aerial photograph of a school building with a white roof and large windows. In front of the building is a large green lawn with a wooden fence. To the left, there is a playground with various equipment including slides, swings, and a climbing structure. A person is visible on the lawn near the playground. The scene is surrounded by trees, some of which are bare, suggesting a cooler season. The text "HERZLICH WILLKOMMEN!" is overlaid at the bottom in white, bold, serif font.

HERZLICH WILLKOMMEN!



KITA Osterbach

Ausschusssitzung Kinder, Jugend, Soziales und Integration zur
grundhaften Sanierung der Kita

05.03.2018



GERLACH
Architekten



Themen:

1. Vorstellung Planung
2. Maßnahmen
3. Bauphasen
4. Kostenschätzung 2017
5. Kostenprognose 2018
6. Entscheidungsoptionen.

STARTPUNKT

ist eine Kita, die (mehr) Räume benötigt
und modernisiert werden muss.



Grundriss Bestand

Umbau und Erweiterung
der Kindertagesstätte Osterbach
in Homberg (Ezra)
**Bestand Grundriss
M 1:100**

Nord Ost Ansicht ▽

Nord West Ansicht ▽

Süd West Ansicht ▽



Statische Maße sind vor Ort von
Linienniveau gemessen worden
Abweichungen sind der Bezeichnung
entsprechend zu verstehen.
Für Höhen sind die in
Verbindung mit den gärtnerischen
Maßangaben des
Tagebauzeichners, sowie der
Zustellbescheinigung über den
gelieferten Anlagen
Zustandgebühren mit dem Angebots
Der Ausführungs zu verstehen, das
Ausmaß der
Ausführungs der
Ausführungs
Anwesenheit (VOR, 3.3.3)

- ▽ = Ok Fertigbau
 - ▲ = Ok Fertigbau
 - ▼ = Ok Rohbau
 - ▲ = Ok Rohbau
 - ▬ = Wanddurchbruch
 - ▬ = Türendurchbruch
 - ▬ = Bodendurchbruch
 - ▬ = Abbruch
- FD = Fundamentdurchbruch
 - FA = Fundamentausparnung
 - FB = Fundamentstütze
 - WG = Wanddurchbruch
 - WA = Wandausparnung
 - WS = Wandstütze senkrecht
 - WV = Wandstütze waagrecht
 - DD = Deckendurchbruch
 - DA = Deckenausparnung
 - DB = Deckenstütze
 - FB = Fußbodendurchbruch
 - FBA = Fußbodenausparnung
 - S = Stair
 - H = Heizung
 - E = Elektro
 - L = Lüftung
 - G = Gas

Dipl.-Ing. (FH)
Christian Gerlach
Gründergärten 8
34560 Frinlar
Tel: 05622-918823
Fax: 05622-918844
info@gerlach-architekten.com
www.gerlach-architekten.com

BAUVORHABEN:
Grundriss Sanierung
der Kindertagesstätte
Osterbach
in Homberg (Ezra)
August-Vital-Strasse 2
34576 Homberg (Ezra)

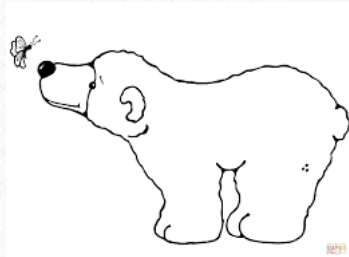
AUFTRAGGEBERBAUER:
Magister der Stadt
Homberg (Ezra)
Rathauspassage 1
34576 Homberg (Ezra)

PLATTFORMAT: A1 Maßstab:
Einheit: Gerlach
Gezeichnet: Martin Zeh
Gezeichnet: Martin Zeh
Planmaß: 19.12.2017
Maßstab: 1:100

PLANZEICHNUNG:
Bestand Grundriss

ZIEL

Bessere Bedingungen für die Kinder und
die Erzieherinnen.



Wie ist der Weg?

Vorstellung Planung

Grundsätzliche Überlegungen:

- es gibt eine gut nutzbare Außenfläche mit großer Akzeptanz auf der Süd-Westseite
- auf der Nordostseite ist das Hanggrundstück nicht gut nutzbar

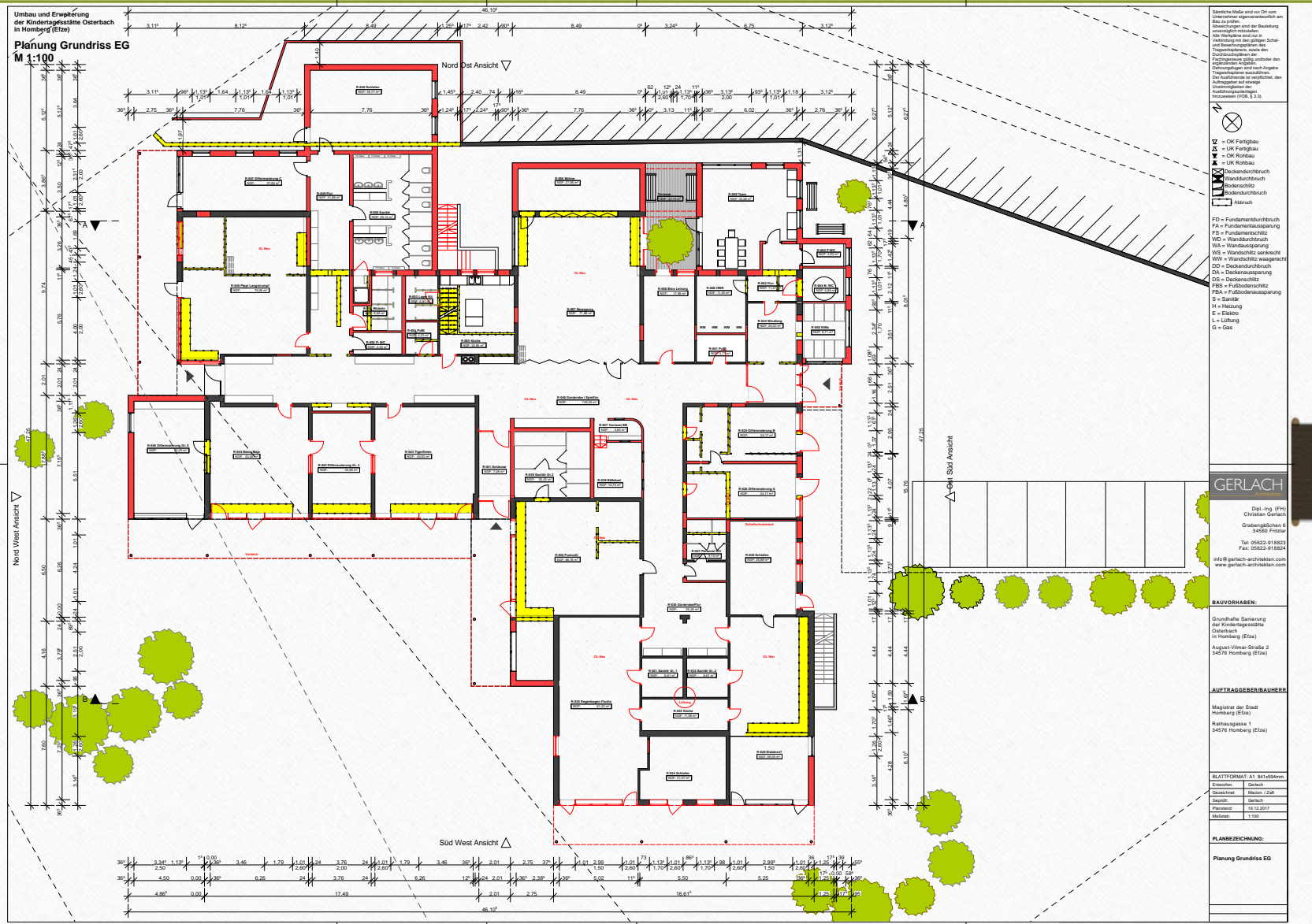
Fazit:

Auf dieser Seite sollte baulich erweitert werden.



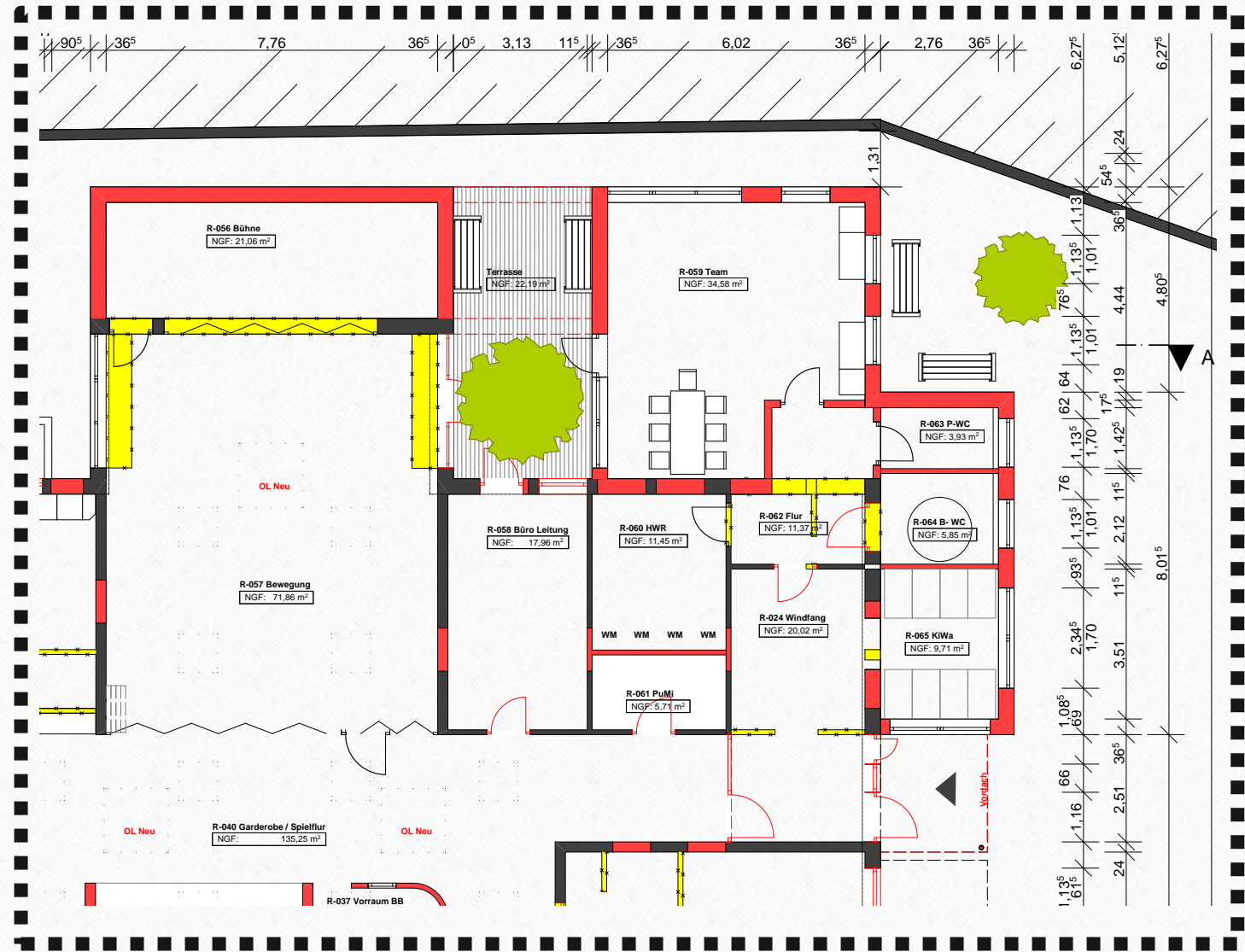
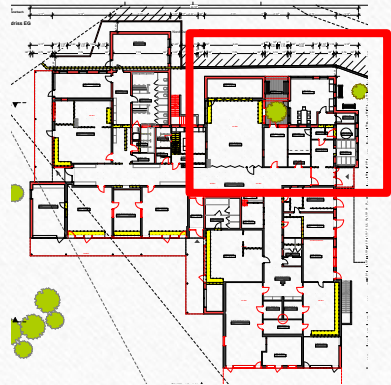
Grundriss Planung Übersicht

Rote Farbe: Neu
Gelbe Farbe: Abbruch
Schwarze Farbe: Bestand

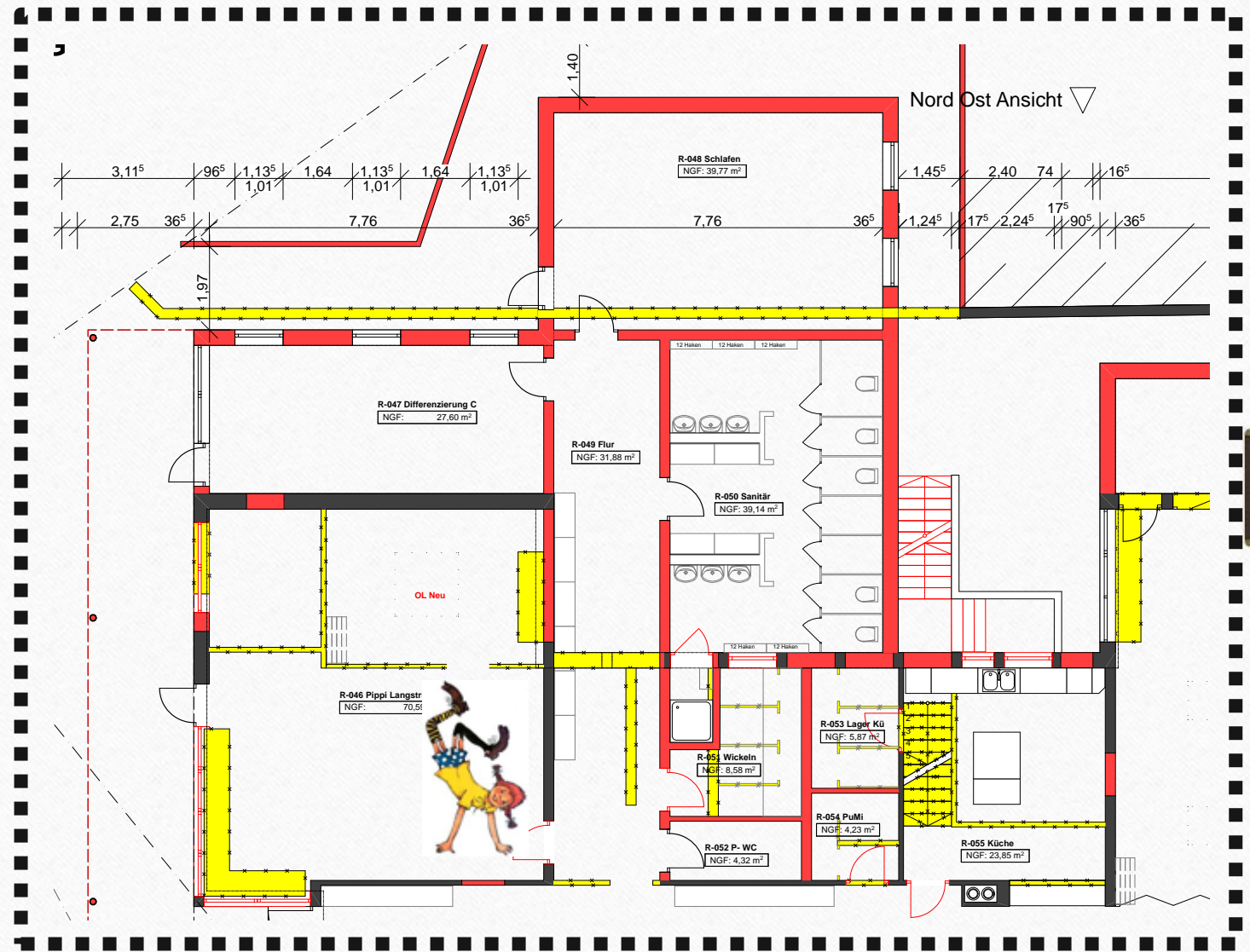
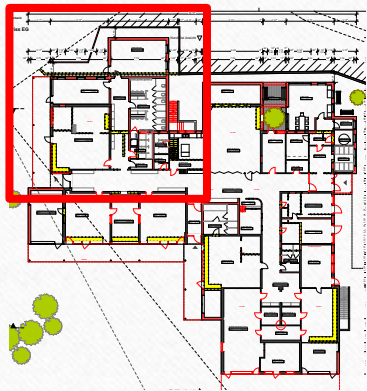




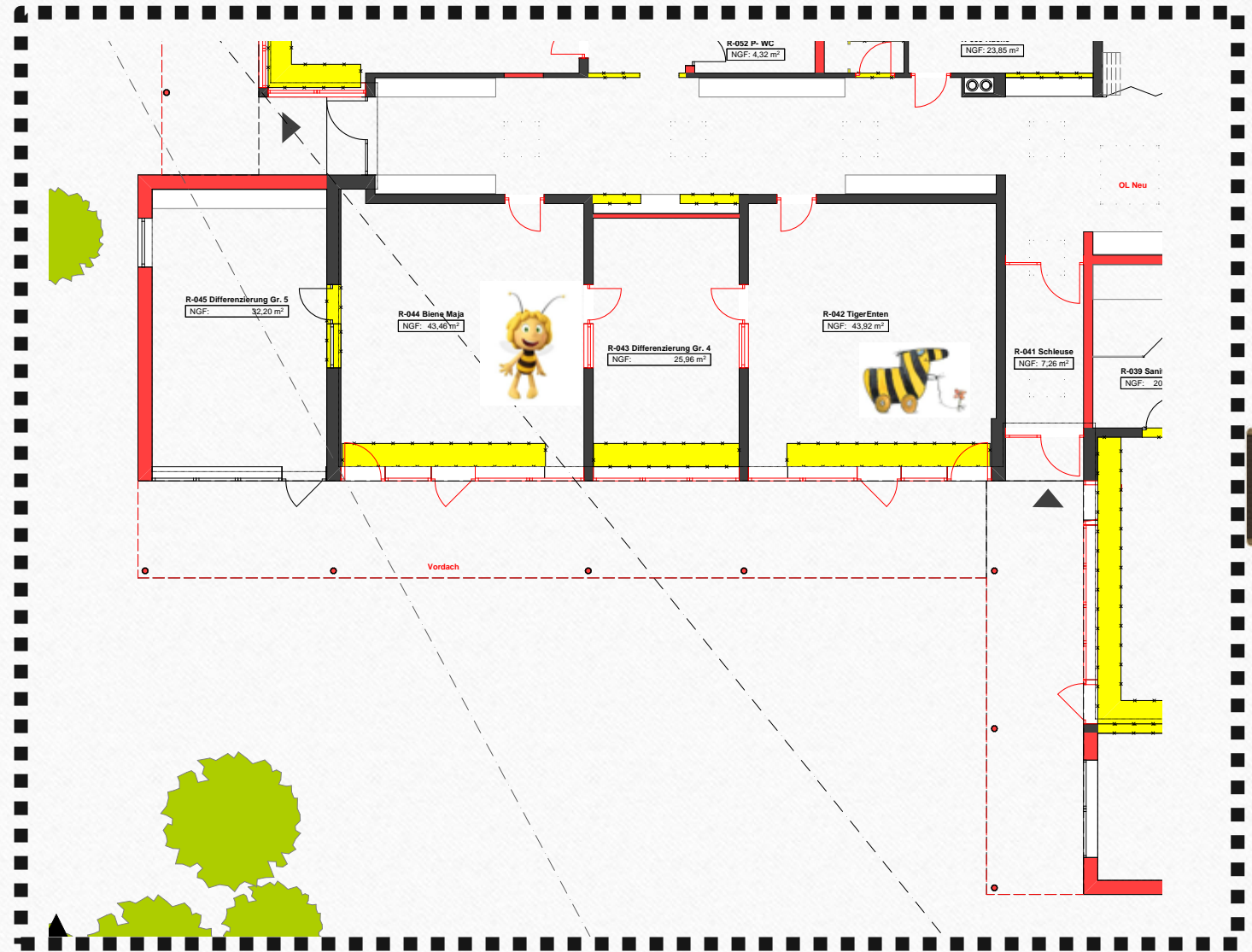
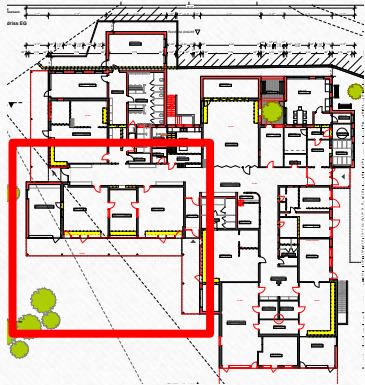
- Vordach
- Eingang mit kleiner Tür
- KIWA- Abstellbereich
- Leitung & Team
- Hauswirtschaft
- Bewegungsraum mit Bühne/
Lager



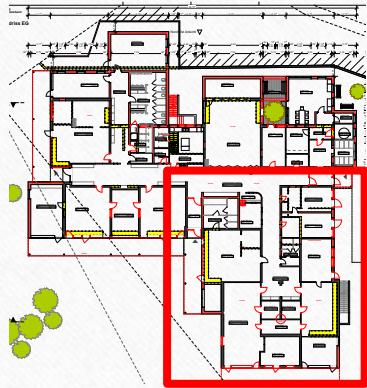
- Küche mit Lager
- Putzmittel
- WC- Personal
- WC mit extra Dusche
- Rückzug/ Schlafen
- Differenzierung
- Pippi-Langstrumpfgruppe



- Gruppenräume für Biene Maja und Tigerenten mit räumlicher Erweiterung
- Vordach



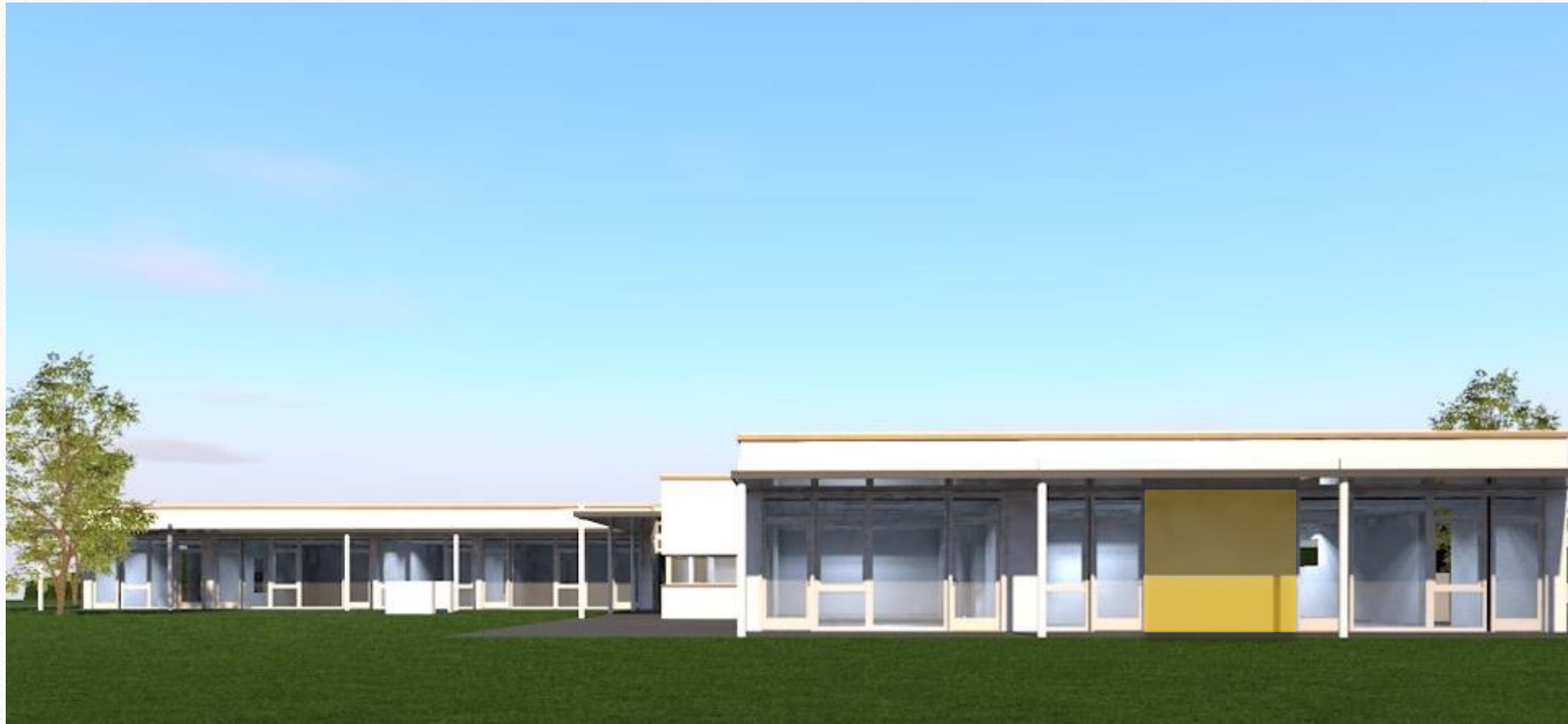
- Gruppenräume für Biene Maja und Tigerenten mit räumlicher Erweiterung
- Vordach



Übersicht Funktionen



Skizze Süd-Westseite



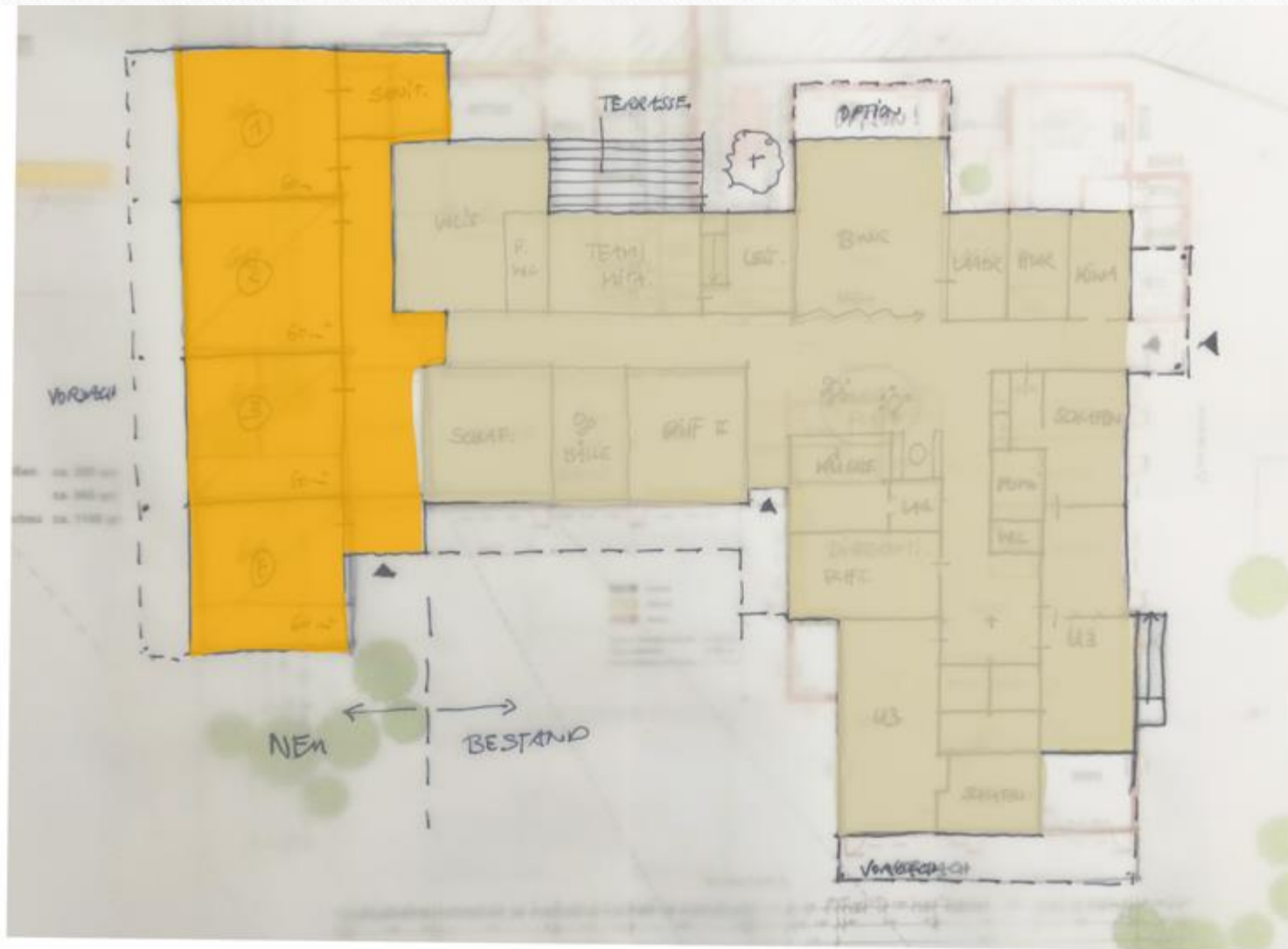
Skizze Eingang



Alternative?

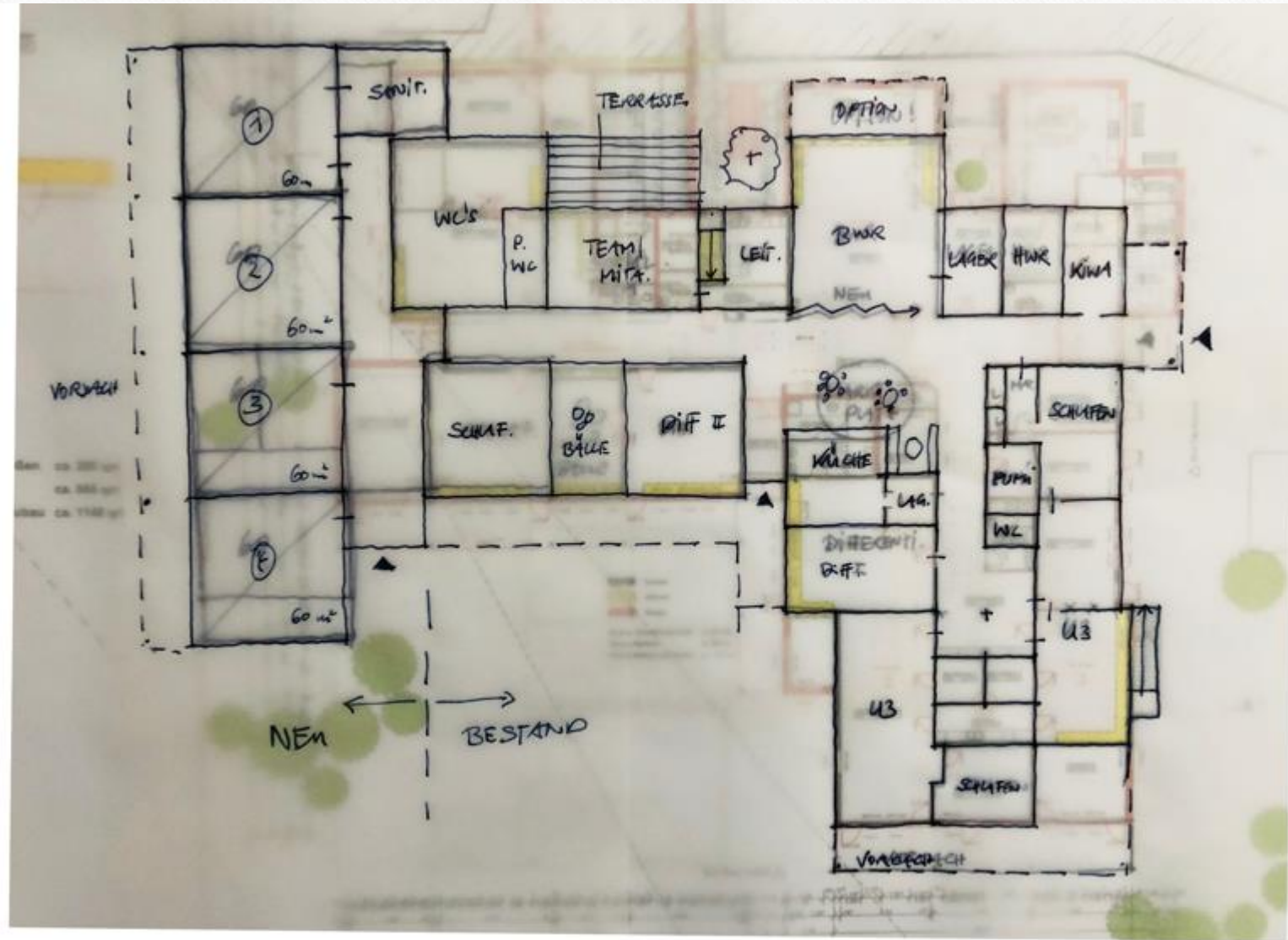
Überlegung:

Wir "räumen" das Raumprogramm in den Bestand eine und bauen die Räume auf der Nord- Westseite an, die uns fehlen.



Erkenntnis:

Es geht „irgendwie“
aber die Funktionen
sind nicht immer an
der richtigen Stelle.



Fazit:

Eine räumliche Optimierung „um jeden Preis“ ist hier nicht möglich. Die Gruppen sind sehr weit voneinander entfernt und so entsteht keine gute Basis für die Zukunft.

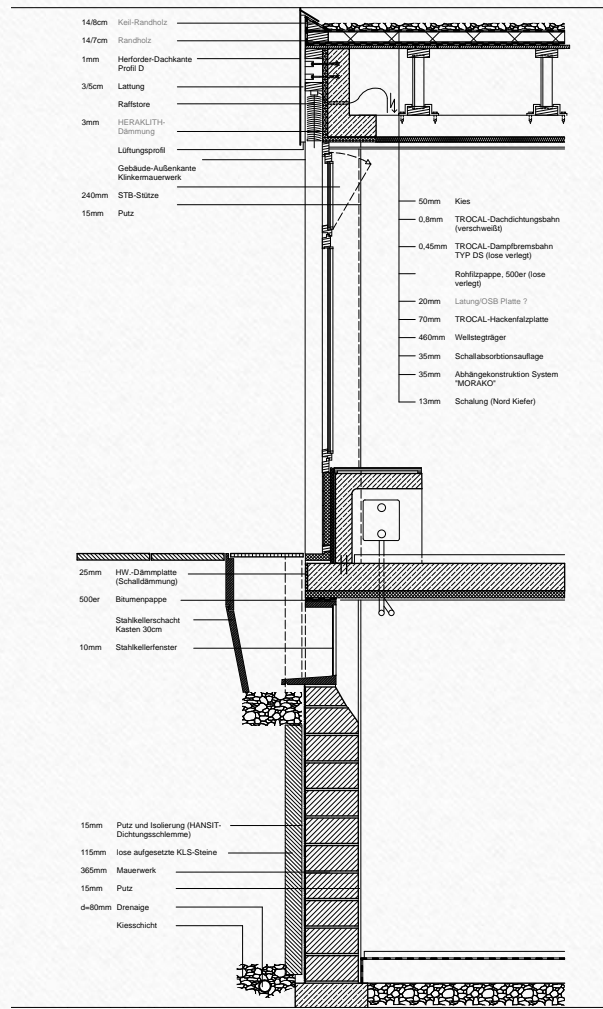
Auch geht so die wertvolle Außenfläche verloren.



Was wird gemacht?

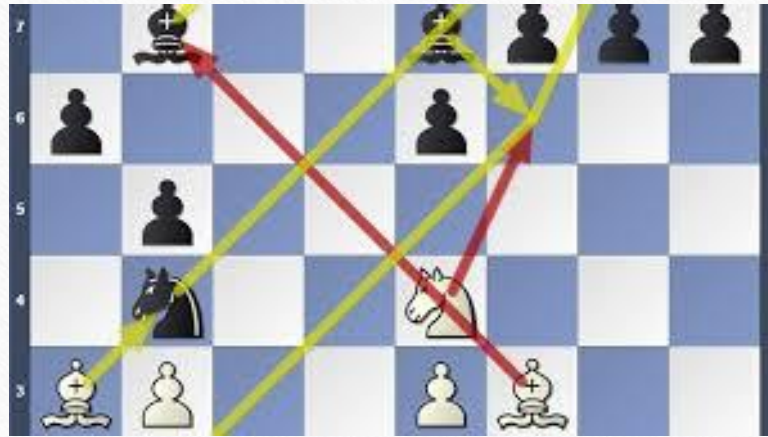
Wesentliche Maßnahmen

- Neue Akustikdecken
- Fußböden
- Klemmschutztüren
- Mobile Trennwand
- Beleuchtung (dimmbar, teilweise Bewegungsmelder)
- Heizkörper, teilweise Fußbodenheizung (U3)
- Sanitäreanlagen
- Küchen
- Belüftung innenliegender Räume
- Vordach
- weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz



Organisation?

Bauphasen

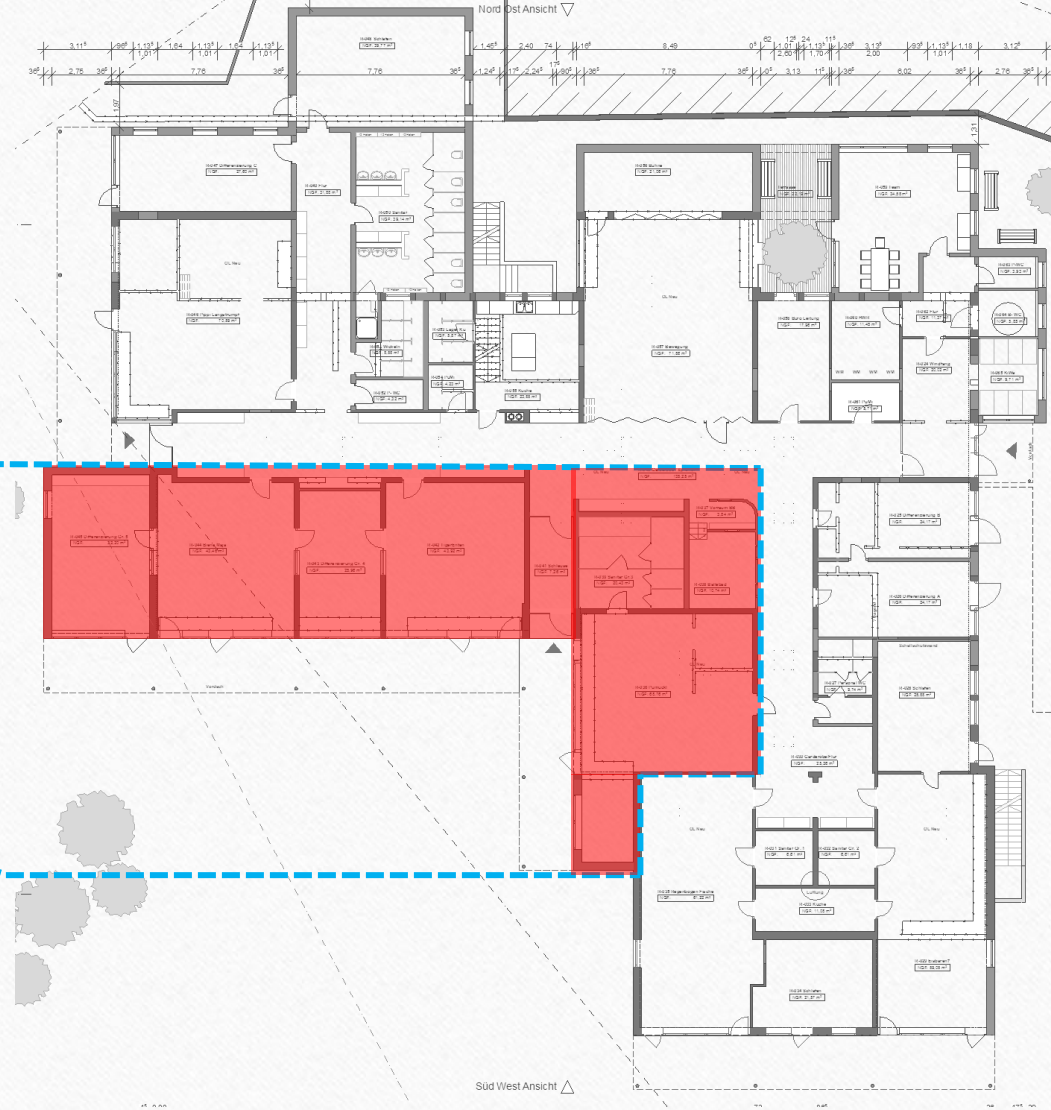


PHASE 1

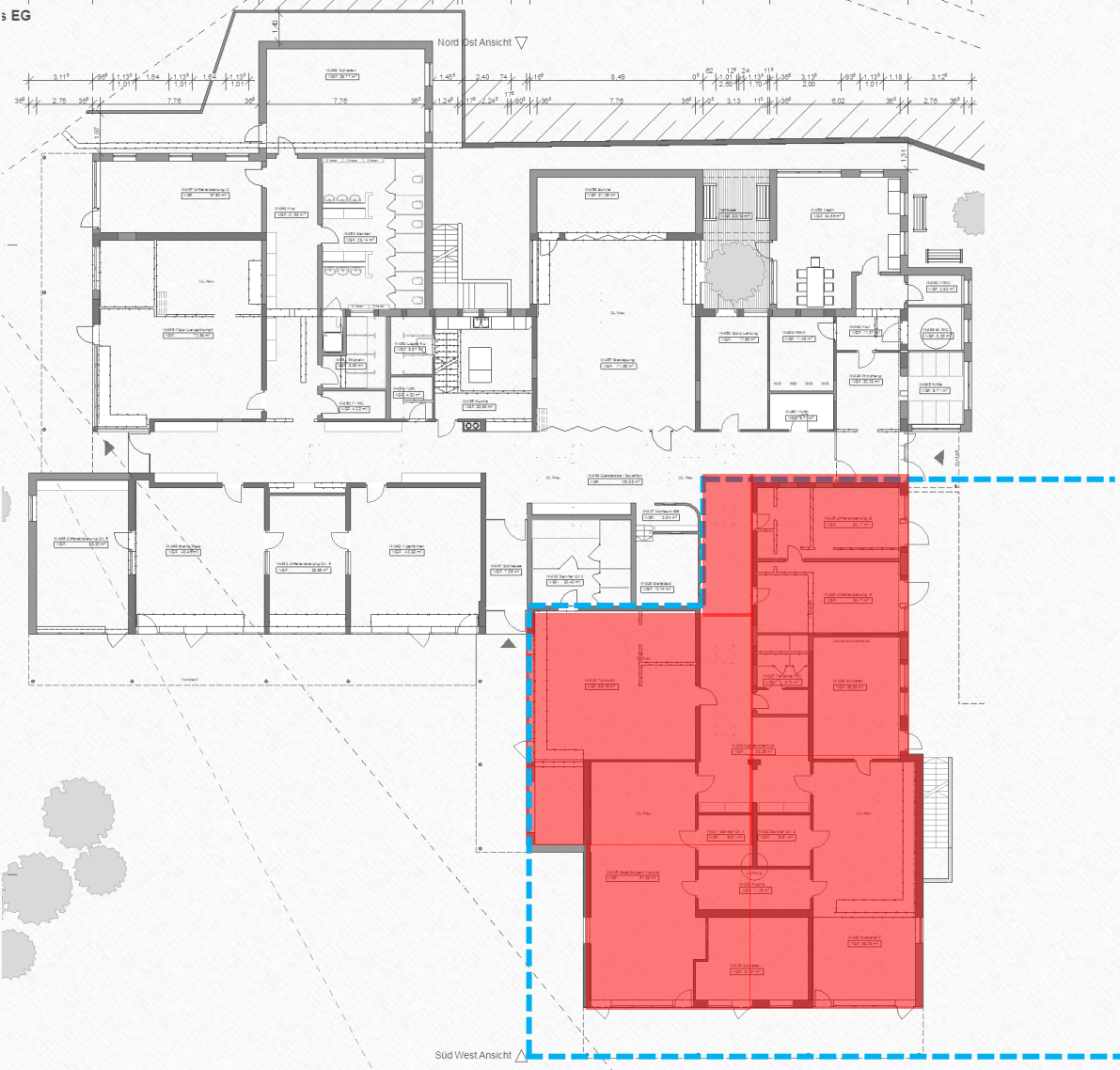


PHASE 2

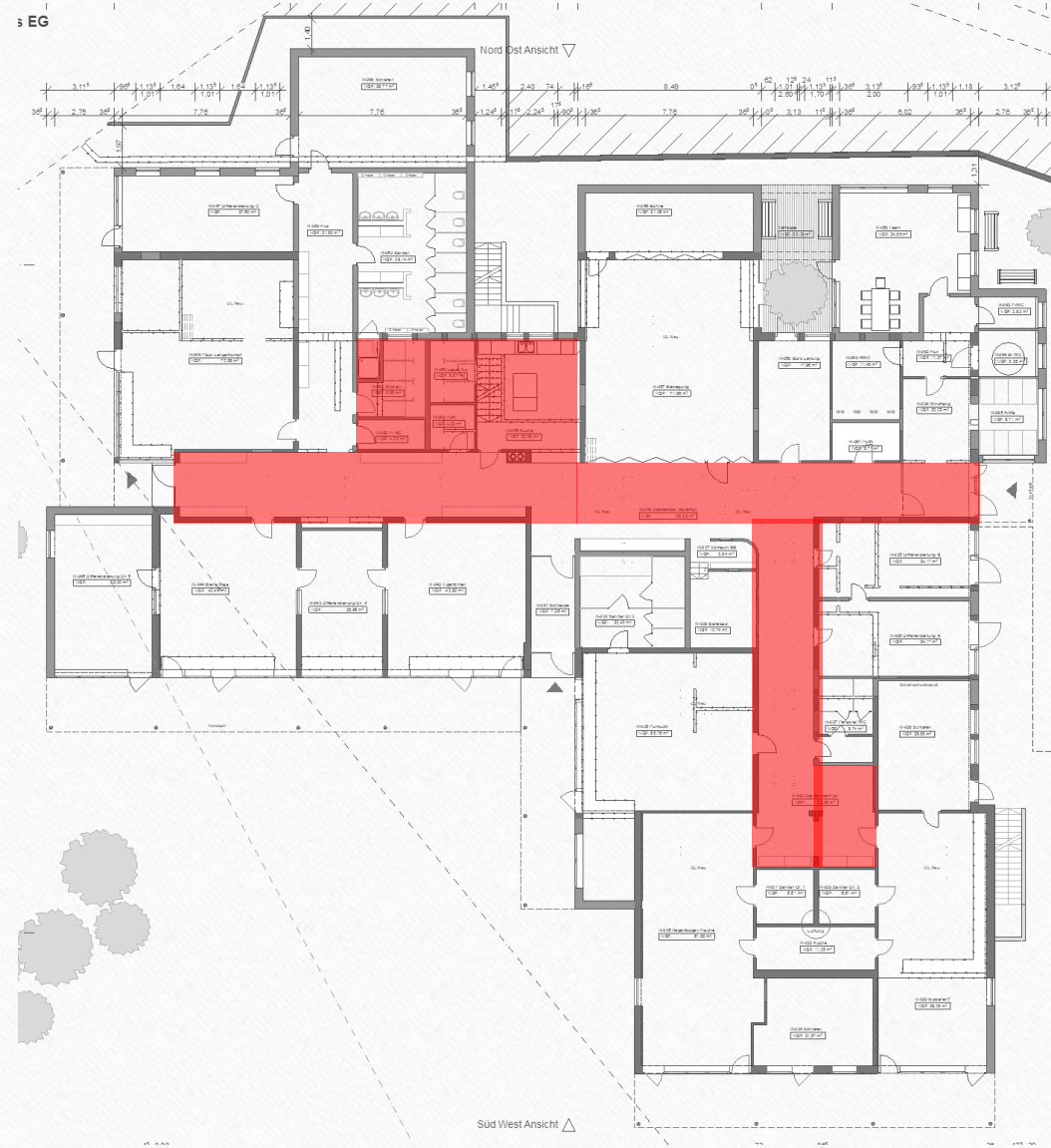
EG



PHASE 3



PHASE 4



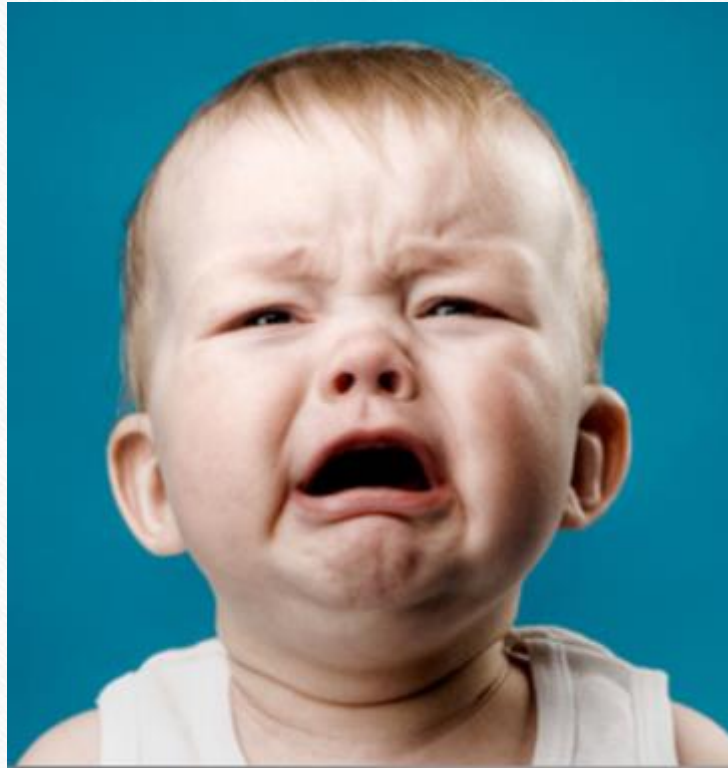
Thema Baustelle im laufenden Betrieb der KITA:



- Alle Bauabschnitte werden mit stabilen Staubschutzwänden abgeschottet.
- Die Materialien und Handwerker werden von *AUSSEN* in die Räume und Abschnitte gelangen.
- Lärm ist nicht ganz zu vermeiden, wird aber sofern möglich in abgestimmten Zeitfenstern durchgeführt.



Kosten



Phase 1 Kostenschätzung März 2017

Phase 2 Kostenschätzung März 2018

Phase 1 Kostenschätzung März 2017

nicht durch Büro GERLACH Architekten ermittelt

Kita Osterbach, Kostenprognose März 2017

Büro Lph 1

A

Kosten im Bestand

	netto	19 % MwSt	brutto
Abbrucharbeiten	66.125,00 €	12.563,75 €	78.688,75 €
Fenster- und Türen	131.200,00 €	24.928,00 €	156.128,00 €
Boden	31.162,50 €	5.920,88 €	37.083,38 €
Heizung- Sanitär Arbeiten	49.990,00 €	9.498,10 €	59.488,10 €
Schallschutz	45.472,50 €	8.639,78 €	54.112,28 €
Maler- Trockenbauarbeiten	72.059,00 €	13.691,21 €	85.750,21 €
Elektrik	20.500,00 €	3.895,00 €	24.395,00 €
Einrichtung	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €
andere unkl. Position	66.141,00 €	12.566,79 €	78.707,79 €

Zwischen

Summe

510.475,00 €

96.990,25 €

607.465,25 €

B **Neubau**

Räume	300 + 400 Kosten Ansatz 1400.-/qm BGF 285,5 qm x 1400.-€	399.700,00 €	75.943,00 €	475.643,00 €
Vordach	138 qm x 500.-€	69.000,00 €	13.110,00 €	82.110,00 €
Vordach E.	6 qm x 650.-€	3.900,00 €	741,00 €	4.641,00 €
Zwischen	Summe	472.600,00 €	89.794,00 €	562.394,00 €

C **Einrichtung**

	Einrichtung	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €
Zwischen	Summe	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €

D

Nebenkosten

psch. 20 % der Nettobaukosten

202.180,00 €

38.414,20 €

240.594,20 €

1.010.900,00 €

Zwischen

Summe

202.180,00 €

38.414,20 €

240.594,20 €

Summe A bis D

1.213.080,00 €

230.485,20 €

1.443.565,20 €

(Es gibt einen Unterschied zu den ermittelten 1.438.842,26 €, den ich nicht ursächlich klären konnte)

Phase 2 Kostenschätzung März 2018

Was haben wir gemacht:

- Raumprogramm in Abstimmung mit Kita-Leitung und Fachaufsicht entwickelt
- Bestanduntersuchung durchgeführt (vom Dach bis zum Keller)
- Schadstoffuntersuchung durchgeführt
- Vorstatik erarbeitet
- Fachplanung HLS
- Fachplanung Elektro



Kita Osterbach, Kostenprognose 2018

Gerlach Architekten Lph 2-8

A Kosten im Bestand

	netto	19 % MwSt	brutto
Abbrucharbeiten	32.810,00 €	6.233,90 €	39.043,90 €
Erd- und Rohbauarbeiten	49.680,00 €	9.439,20 €	59.119,20 €
Außenfassaden und -türen	130.851,00 €	24.861,69 €	155.712,69 €
Innentüren	59.125,00 €	11.233,75 €	70.358,75 €
Malerarbeiten Innen inkl. Putz	96.780,00 €	18.388,20 €	115.168,20 €
Kellerdecke dämmen	22.500,00 €	4.275,00 €	26.775,00 €
Malerarbeiten Außen	17.950,00 €	3.410,50 €	21.360,50 €
Sockeldämmung (o. Erdbau)	8.125,00 €	1.543,75 €	9.668,75 €
Elektroarbeiten	61.680,00 €	11.719,20 €	73.399,20 €
Beleuchtung/ Leuchten	24.750,00 €	4.702,50 €	29.452,50 €
Heizung-Lüftung-Sanitär	115.000,00 €	21.850,00 €	136.850,00 €
WC-Trennwände	5.580,00 €	1.060,20 €	6.640,20 €
Trockenbau inkl. Akustikdecken	36.090,00 €	6.857,10 €	42.947,10 €
Mobile Trennwand BWR/ Flur	15.700,00 €	2.983,00 €	18.683,00 €
Mobile Trennwand BWR/ Lager	5.100,00 €	969,00 €	6.069,00 €
Heizestrich in U3 Gruppen	12.500,00 €	2.375,00 €	14.875,00 €
Bodenbeläge/ Wandbeläge San.	55.940,00 €	10.628,60 €	66.568,60 €
Blitzschutz	15.000,00 €	2.850,00 €	17.850,00 €
Dachdeckung, Oberlichter + Lüft.	30.500,00 €	5.795,00 €	36.295,00 €
Attika anpassen, Trespa	31.700,00 €	6.023,00 €	37.723,00 €
Vordach vor den Gruppenräumen	36.800,00 €	6.992,00 €	43.792,00 €
Gerüstarbeiten	7.699,00 €	1.462,81 €	9.161,81 €
Baureinigung	12.000,00 €	2.280,00 €	14.280,00 €
Außenanlagen wiederherstellen	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
Stundenlohnarbeiten je Gew. 30 h	30.000,00 €	5.700,00 €	35.700,00 €
Zwischen Summe	963.860,00 €	183.133,40 €	1.146.993,40 €

B		Neubau		
	300 + 400 Kosten			
	Ansatz 1750.-/qm NNF			
	280 qm x 1750.-€	490.000,00 €	93.100,00 €	583.100,00 €
Zwischen	Summe	490.000,00 €	93.100,00 €	583.100,00 €
C		Einrichtung		
	Möblierung und Küchen	90.000,00 €	17.100,00 €	107.100,00 €
	Küche	17.000,00 €	3.230,00 €	20.230,00 €
	Spezialwickelkommode	4.800,00 €	912,00 €	5.712,00 €
Zwischen	Summe	111.800,00 €	21.242,00 €	133.042,00 €
D		Nebenkosten		
	Architekt	185.000,00 €	35.150,00 €	220.150,00 €
	Statik und Wärmeschutz	25.000,00 €	4.750,00 €	29.750,00 €
	Vermesser	4.500,00 €	855,00 €	5.355,00 €
	Schadstoffgutachten	3.500,00 €	665,00 €	4.165,00 €
	Baugenehmigung	5.000,00 €	950,00 €	5.950,00 €
Zwischen	Summe	223.000,00 €	42.370,00 €	265.370,00 €
Summe A bis D		1.788.660,00 €	339.845,40 €	2.128.505,40 €

Es gibt eine Differenz von 684.940,20 € brutto

Woran liegt das?

Folgende Kosten führen zu einer Erhöhung:

	Gewerk	Stichwort	brutto
1.	Elektroarbeiten	alte Leitungen	49.004,20 €
2.	HLS-Arbeiten	neuer Brenner	77.361,90 €
3.	Blitzschutz	nicht vorhanden	17.850,00 €
4.	Dämmung Kellerdecke	nicht vorhanden	20.000,00 €
5.	Möblierung, Küchen und Möblierung	komplett neu	99.930,25 €
6.	Kostenansatz Neubau, kleine Anbaueten	Aufwand höher	20.706,00 €
7.	Oberlichter	bessere Belichtung, ENEC	36.295,00 €
8.	Attika	Anpassung	37.723,00 €
9.	Innentüren	Klemmschutz neuester Stand	50.129,00 €
10.	Baureinigung	zwingend,	14.280,00 €
11.	Malerarbeiten	wenn Elektro neu, viel Wandausbess.	65.000,00 €
12.	Außenanlagen	Anpassung Bauwerke	42.000,00 €
13.	Baustelleeinrichtung, Schutzmaßn.	Unfallverhütung, laufender Betrieb	15.000,00 €
14.	Stundenlohnarbeiten	Unvorhergesehenes	30.000,00 €
15.	Gerüstarbeiten	zwingend,	9.161,81 €
16.	Beleuchtung erneuern	dimmbar, LED	25.000,00 €
16.	Schadstoffe	zwingend, Mehrkosten	20.000,00 €
17.	Ansatz der Einzelpreise, Bauabschnitte ..	Baukonjunktur	55.000,00 €
	<i>zur Rundung</i>		499,04 €
	Summe		684.940,20 €

Welche Einsparpotentiale kann man diskutieren?

F Einsparvorschläge				
1.	2. Terrassentür entfällt	4.800,00 €	912,00 €	5.712,00 €
2.	Sockeldämmung entfällt	23.000,00 €	4.370,00 €	27.370,00 €
3.	Oberlichter entfallen	27.000,00 €	5.130,00 €	32.130,00 €
4.	Attikaänderung entfällt	31.700,00 €	6.023,00 €	37.723,00 €
5.	Fußbodenheizung U 3 im Bestand entfällt	17.500,00 €	3.325,00 €	20.825,00 €
6.	keinen Anbau an U3	37.800,00 €	7.182,00 €	44.982,00 €
6.	Anteil Nebenkosten	10.000,00 €	1.900,00 €	11.900,00 €
Zwischen	Summe	151.800,00 €	28.842,00 €	180.642,00 €
A bis D abzgl. F		1.636.860,00 €	311.003,40 €	1.947.863,40 €

Es bleibt eine Differenz von 504.298,20 € brutto

... UND JETZT?



Vielen herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit ☺

