



In den	Zuständigkeit	Sitzung am:
Verwaltungsausschuss, ratsöffentlich	Beschluss	13.08.2018
Ausschuss für Jugend und Soziales	Kenntnisnahme	06.09.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	Kenntnisnahme	07.09.2018
Rat der Stadt Wolfenbüttel	Kenntnisnahme	12.09.2018

Kindertagesstätte Fämmelse - Sanierung der Dachfläche und Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Schaffung von Krippenplätzen

Beschlussvorschlag:

Der dargestellten Sanierung der Dachkonstruktion des Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte Fämmelse sowie der baulichen Erweiterung wird zugestimmt (INV16.0080, Teilhaushalt 9). Das Maßnahmenbudget wird auf 1.600.000 € festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger-/Investitions-Nr. 365905 / INV16.0080

<input type="checkbox"/>	keine finanziellen Auswirkungen	
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen* in Höhe von	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben* in Höhe von	1.600.000 €
* Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich.		
<input type="checkbox"/>	keine	
<input type="checkbox"/>	einmalige	
<input checked="" type="checkbox"/>	laufende	Folgekosten/-leistungen i. H. v. <u>45.000</u> €/Jahr
(Auswirkung i. d. Folgejahren einschätzen)		
[Folgekosten = positiver Betrag, Entlastung = negativer Betrag]		

Begründung:

Dachsanierung

Die Dachkonstruktion des Gebäudes der Kindertagesstätte Fämmelse (Unteren Dorfstraße 1) wurde 1974 in Holzbauweise errichtet. Die zeitgemäße Architektur des Flachdachbaus spiegelt sich in der großzügigen Verglasung wider. Zusätzlich befinden sich feste Oberlichtverglasungen zwischen den sichtbaren Holz-Dachbindern.

Trotz regelmäßiger Sanierungen im Dachbereich (Überarbeitungen der Dachränder und der Dacheinläufe), weist die Dachhaut des Flachdaches mittlerweile altersgerechte Risse durch Aushärtungen auf. Die zunehmenden kleineren Ausbesserungsarbeiten verstärken dabei die mangelhafte Ausdehnungsfähigkeit der Dachhaut bei Temperaturschwankungen und führen zu Schadensbildern in immer kürzeren Frequenzen.

Durch den sparsamen Aufbau der tragenden Konstruktion sind zusätzlich zu beseitigende Mängel im Dachaufbau entstanden:

- Die Dachschalung weist Lücken auf, was bei Belastung des Daches (Sturm oder Begehungen) dazu führt, dass Partikel des Daches in den Innenraum gelangen.
- Die elektrischen Installationen befinden sich auf der Dachschalung und führen zu Beschädigungen der Dampfsperre.
- Die Dampfsperre ist durch Bauteilbewegungen und dem fortgeschrittenen Alterszustand rissig, was zur Durchfeuchtung der Dachdämmung geführt hat.
- Innenliegende Entwässerungen führen ebenso zunehmend zu Undichtigkeiten.

Bauartbedingt besitzen die tragenden Holzbinder nach heutigen Maßstäben sowohl einen zu geringen Querschnitt, als auch einen zu hohen Sparrenabstand, was die erforderliche Dachsanierung durch eine verminderte Tragfähigkeit erschwert.

Aus den o. g. Gründen ist eine vollständige Neuerrichtung des Dachaufbaues mit Dampfsperre, Dämmung und Dachhaut zur Aufrechterhaltung des Kita-Betriebes dringend erforderlich. Dabei kann das Wasser, trotz eingeschränkter Belastbarkeit der Konstruktion, durch eine Gefälledämmung weitestgehend nach außen geführt werden und somit das Entwässerungssystem des Daches weniger anfällig ausgebildet werden.

Die ausschließliche Erneuerung der oberen Dachbahn würde die bauphysikalischen Probleme nicht beseitigen und die Grundkonstruktion durch dauerhafte Feuchtigkeit zerstören.

Nach bisheriger Planung fallen Sanierungskosten für die Arbeiten am Bestandsdach in Höhe von **rd. 150.000 €** an. Es handelt sich bei dieser Maßnahme um eine Investition, da eine erhebliche Verbesserung des Dachaufbaus und eine Anbindung an den etwaig zu errichtenden Anbau erreicht wird.

Gebäudeanbau zur Schaffung von Krippenplätzen, Personal- und Funktionsräumen

Der aktuelle Sachstand zur Betreuungssituation in den Kindertagesstätten wurde den politischen Gremien mit der Drucksache 0064/2018/1 dargestellt. Des Weiteren wurde die Verwaltung hierdurch u.a. zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Betreuungsplätzen beauftragt, die Planungen für den Erweiterungsbau der Kindertagesstätte Fümmlerse weiterzuverfolgen.

So wurden im ersten Schritt bereits vorbereitende Analysen vorgenommen. Diese planerischen Voreinschätzungen ergaben, dass eine bauliche Erweiterung und damit die Möglichkeit dem aufkommenden zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden, am Standort der Kindertagesstätte Fümmlerse, unter der Voraussetzung der Erweiterung des Grundstücks auf der Nordseite, sinnvoll erscheint.

Schließlich entstand eine Planung, welche sowohl die Nutzerwünsche, als auch eine maximale Ausnutzung des Grundstücks und eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Gebäudestruktur ermöglicht. Auf diese Weise können zwei zusätzliche Krippengruppen, entsprechende Sozialräume sowie ein Küchenbereich mit Funktionsräumen geschaffen werden.

Der Entwurf sieht im Detail einen Anbau vor, der sich in einem zeitgerechten Erscheinungsbild bewusst von dem Bestandsbau absetzt. Dabei werden zwei klar geometrische Gebäudekörper mit den wesentlichen Funktionsräumen über eine sog. „Fuge“ mit Glasfassaden und etwas tieferer Dachhöhe verbunden. Die äußere Formsprache spiegelt dabei die inneren Raumfunktionen wider. Die nördliche Grundstücksgrenze, welche mit der schiefwinkligen Anbindung an den Bestand für die maximale Ausnutzung der zu bebauenden Fläche erforderlich ist, wird über die „Fuge“ mit dem Bestandsbau harmonisch verbunden.

Das geplante Raumprogramm berücksichtigt ebenfalls die durch die Vergrößerung der Gesamtkapazität zusätzlich erforderlichen Büro und Sozialräume sowie eine Vergrößerung der Küche.

In der Planung soll die Bekleidung der Fassaden mit pflegeleichten, farbigen Wandtafeln erfolgen, welche sowohl die bauliche Trennung von Bestands- und Neubau, als auch die Funktion einer modernen Kindertagesstätte unterstützen und nach außen transportieren.

Durch die konjunkturelle Lage im Hochbaubereich soll, um einen zügigen Bauverlauf gewährleisten zu können, die weiteren Projektierung und Umsetzung der Maßnahme - wie bereits in den Entwurfsphasen - durch eigene Ingenieure geleistet werden. Zusätzlich werden externe Fachingenieure für Statik und Versorgungstechnik beauftragt.

Durch die relativ weit vorangeschrittenen Planungsabstimmungen kann der Bauantrag - vorbehaltlich der Beschlussfassung - kurzfristig gestellt werden. Die Bautätigkeit wird voraussichtlich im Herbst 2018 aufgenommen.

Nach Abschluss der Fassadenarbeiten und dem Rückbau der baubedingten Außenbereiche ist die Fertigstellung der Anbaumaßnahme für Ende 2019 / Anfang 2020 geplant.

Die Arbeiten sind in ständiger Abstimmung mit dem Kita-Betrieb durchzuführen.

Die Kosten für die Dachsanierung sowie den Anbau mit Ausstattung, den Rückbau der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) belaufen sich insgesamt gemäß beiliegender Kostenberechnung auf rd. **1.600.000 €**.

Stellungnahmen der Gleichstellungsbeauftragten und des Behindertenbeauftragten

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden zum geplanten Anbau Stellungnahmen der Gleichstellungsbeauftragten, des Behindertenbeauftragten und der Beauftragten für die Arbeitssicherheit eingeholt, die im Folgenden aufgeführt werden:

- Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Wolfenbüttel, Frau Reese, teilte mit:

„Ich finde es großartig, dass die Personalräume durch eine mobile Wand verbunden bzw. getrennt sind. Zu dem Anbau habe ich keine Einwände, denn ich hoffe, dass die Planung gemeinsam mit der Leitung stattgefunden hat.“

Die geplante Baumaßnahme, insbesondere das geplante Raumprogramm, wurde selbstverständlich in enger Abstimmung mit der späteren Nutzerin gemeinsam entwickelt.

- Die Stellungnahme der von der Stadtverwaltung beauftragten Fachkraft für Arbeitssicherheit des BAD, Herrn Ratzke, liegt dieser Vorlage als **Anlage 5** anbei.

Der „sommerliche Wärmeschutz“ wird in den aktuellen, verbindlich einzuhaltenden Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt und fordert zunehmend in diesen Bereichen bauliche Veränderungen. Eine konkrete Berechnung gem. EnEV ist bislang noch nicht erstellt, fließt aber unweigerlich in die spätere Ausführungsplanung ein. Für die in der Stellungnahme von Herrn Ratzke erwähnten („teilweise sehr großen“) Fensterfronten der West-Seite sind Sonnenschutzglas und außenliegender Sonnenschutz geplant und in die Kostenberechnung eingeflossen.

Die Küche ist in intensiver Zusammenarbeit mit dem Nutzer geplant und optimiert worden.

Die Anforderungen an die Gestaltung von Bildschirmarbeitsplätzen wird unabhängig vom Bauprozess vor der Inbetriebnahme durch die Nutzerin formuliert. Die Anregungen von Herrn Ratzke werden zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt.

- Der städtische Behindertenbeauftragte, Herr Hornig, beteiligte sich folgendermaßen:

„Eine Stellungnahme ist momentan nicht möglich. Nach der UN-Konvention und dem Behindertengleichstellungsgesetz müssen auch Kindergärten außen und innen barrierefrei sein, sowohl für die Kinder und die Angehörigen sowie für das Personal. Alle Kinder aus dem

Wohnumfeld haben das Recht, diesen Kindergarten zu besuchen. Über diese Fragen sollten wir mit den Beteiligten ein Gespräch führen. Hierbei ist auch zu klären, wie es mit der Inklusion aussieht und wie die weitere Entwicklung mit mehrfach schwerstbehinderte Kinder ist? Wie sieht es mit der Ausbildung der Erziehungskräfte aus?“

Bis zur Erarbeitung dieser Vorlage konnte noch kein abschließendes Gespräch mit Herrn Hornig vereinbart werden. Dies wird kurzfristig nachgeholt. Ausschlaggebend für die Bewertung der Barrierefreiheit in Kindertagesstätten sind die Regelungen des § 49 Abs. 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Demnach müssen Tagesstätten für Kinder barrierefrei sein, sofern dies nicht u.a. wegen einer ungünstigen vorhandenen Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann. In welchem Umfang die Anforderungen einer vollständigen Barrierefreiheit aller Räume auch auf die Bestandsbebauung anzuwenden sind, wird die Verwaltung kurzfristig ergründen. Insbesondere die Zugänge des zu errichtenden ebenerdigen Erweiterungsbaus sowie ein Sanitärraum werden definitiv barrierefrei erstellt werden.

Zu 3)

Für die Gesamtmaßnahme stehen folgende **Haushaltsmittel** zur Verfügung:

INV16.0080 „Kita Fümmele – Dachsanierung und Anbau“	2018	2019*)	Summe
Laufende Mittel	800.000 €	800.000 €	1.600.000 €
Haushaltsausgabereste	150.000 €	-	150.000 €
Summe	950.000 €	800.000 €	1.750.000 €

*) Für das Jahr 2018 steht eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe des Ansatzes für das Jahr 2019 zur Verfügung.

Die Differenz in Höhe von 150.000 € zwischen der seinerzeitigen Haushaltsanmeldung (1.750.000 €) und der aktuellen vertiefenden Kostenberechnung (1.600.000 €) wird vorlagengemäß überwacht und die Mittel mit Abschluss der Maßnahme und Inbetriebnahme der Einrichtung zur Einsparung vorgeschlagen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Pink

Anlagen

- 1.) Lageplan der Kita
- 2.) Plan des Erdgeschosses
- 3.) Ansicht des Anbaus
- 4.) Kostenberechnung nach Kostengruppen
- 5.) Stellungnahme der Beauftragten für Arbeitssicherheit