

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Generalsanierung der Kindertagesstätte
Obere Röd 33
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für die Generalsanierung der Kindertagesstätte Obere Rödte 33 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 868.800 € (Hst. 2.8800.940000.020).

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundriss Kellergeschoss
A 2	Grundriss Erdgeschoss
A 3	Grundriss Obergeschoss
A 4	Ansicht Südost
A 5	Ansicht Südwest
A 6	Ansicht Nordost
A 7	Ansicht Nordwest
A 8	Schnitt

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n:
(Codierung)

QU 1

Ziel/e:

Solide Haushaltwirtschaft

Begründung:

Die Generalsanierung der Kindertagesstätte macht den Einsatz von finanziellen Mitteln erforderlich.

SOZ 5

Ziel/e:

Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche.

Begründung:

Mit der Sanierung der Kindertagesstätte wird der Forderung an einen bedarfsgerechten Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder Rechnung getragen.

SL 10

Ziel/e:

Barrierefrei Bauen

Begründung:

Im Zuge der Generalsanierung wird die Einrichtung durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n:
(Codierung)

(keine)

Begründung:

(keine)

Begründung:

Zustandsbeschreibung

Das städtische Gebäude Obere Rödt 33 im Pfaffengrund ist seit 1965 an die Arbeiterwohlfahrt vermietet. Der Kreisverband Heidelberg der Arbeiterwohlfahrt unterhält in dem Gebäude eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen. Zwei Gruppenräume befinden sich im Erdgeschoss, drei Gruppen werden im Obergeschoss betreut.

Das Gebäude ist inzwischen in einem sehr schlechten Zustand und bedarf insgesamt einer Sanierung. Außerdem entspricht das Gebäude nicht mehr den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes, so dass u. a. ein zweiter Fluchtweg gefordert wird, der von allen Nutzungseinheiten erreicht werden kann und direkt ins Freie führt.

Vorgesehene Maßnahmen

Gebäudehülle

Die Kellerwände im Erdreich enthalten keine Abdichtung gegen Feuchtigkeit. Sie sind feucht, so dass eine Trocknung und Abdichtung zur dauerhaften Substanzerhaltung dringend empfohlen wird.

Der Außenputz ist in Teilbereichen schadhaft und muss abgeschlagen werden. Anschließend soll das Gebäude in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ein Wärmedämm-Verbundsystem erhalten. Die vorhandenen Fenster sollen ausgebaut und durch wärmegeämmte Holzsparsen-Verbundfenster ersetzt werden. Der Sonnenschutz an der Gebäude-Südseite wird erneuert. Das Dach ist punktuell zu erneuern, die Dachentwässerung wird insgesamt instandgesetzt. Die erforderliche Wärmedämmung wird auf dem Dachboden verlegt.

Der notwendige 2. Fluchtweg sowie die Barrierefreiheit sollen durch einen Aufzug in Kombination mit einer Fluchttreppe an der Südwestseite des Gebäudes geschaffen werden. Erschlossen sind hierdurch das Kellergeschoss, sowie Erd- und Obergeschoss.

Umbaumaßnahmen

Den Auflagen der Feuerwehr entsprechend sind für die Einrichtung zusätzliche Fluchtwege für den Brandfall erforderlich. Dies macht den Umbau von zwei Türen im Obergeschoss zu einer rauchdichten Tür notwendig, die Schaffung eines 2. Rettungsweges über eine Treppe nach außen, das Herstellen der Rauchdichtigkeit aller Zugänge zu den Fluchtwegen und den Einbau einer Klappe für die Rauchwarnanlage im Treppenhaus.

Umzubauen bzw. zu erneuern sind die WC-Anlagen sowohl für die Kinder als auch das Personal der Arbeiterwohlfahrt. Im Erdgeschoss wird ein kombiniertes barrierefreies Damen-WC mit Dusche hergestellt.

Innensanierung

Die vorhandenen Boden- und Wandbeläge sind verbraucht und müssen instandgesetzt bzw. ersetzt werden. Der Klinkerboden im Flur des Erdgeschosses und im Eingangsbereich bleibt vorhanden und wird aufgearbeitet wie auch die Dielenunterkonstruktion im Obergeschoss. Die übrigen Räume erhalten einen neuen Linoleum-Belag, die Feuchträume neue Fliesen. Die Wände werden, sofern erforderlich, ausgebessert und gestrichen.

Die Innentreppe wird instandgesetzt und imprägniert.

Haustechnik

Im Zuge der Sanierung werden das Wärmeverteilternetz erneuert und die Heizkörper ausgetauscht. Der vorhandene Brennwertkessel wird weiter genutzt.

Die Wasserver- und -entsorgung werden ebenfalls erneuert und durch eine Kleinhebeanlage sowie einen Fettabscheider ergänzt.

Die Elektroinstallation ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und muss ersetzt werden.

Möbliering

Ausstattung und Möbel in den Gruppenräumen sind verbraucht und müssen durch neue ersetzt werden. Erneuerungsbedürftig ist auch die Küchenzeile mit den Anrichten.

Mit der energetischen Sanierung des Gebäudes werden die Vorgaben der Energiekonzeption 2004 der Stadt Heidelberg erfüllt.

Durch die Wärmeschutzmaßnahmen vermindern sich die jährlichen Heizkosten um ca. 1.800 €.

Kosten

Für die beschriebene Sanierungsmaßnahme wurden folgende Kosten ermittelt:

200	Herrichten und Erschließen		ca. €	3.300
300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	472.900
300	Erdarbeiten	€	19.600	
308	Dränarbeiten	€	17.700	
330	Mauerarbeiten	€	700	
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	43.900	
332	Natur- und Betonwerksteinarbeiten	€	29.400	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	10.800	
336	Abdichtungsarbeiten	€	17.800	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	2.800	
339	Klempnerarbeiten	€	2.400	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	80.500	
	Trockenbauarbeiten	€	7.300	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	12.100	
353	Estricharbeiten	€	3.600	
355	Tischlerarbeiten	€	35.700	
357	Beschlagsarbeiten	€	4.700	
358	Rolladenarbeiten	€	12.400	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	14.800	
361	Verglasungsarbeiten	€	53.500	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	45.800	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	17.900	
366	Tapezierarbeiten	€	4.400	
391	Baustelleneinrichtung	€	2.500	
392	Gerüstarbeiten	€	5.900	
394	Abbruchmaßnahmen	€	23.100	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	3.600	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	113.300
440	Starkstromanlagen	€	57.800	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	5.200	
460	Förderanlagen	€	35.000	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	4.300	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	11.000	
500	Außenanlagen		€	14.500
600	Ausstattung		€	88.700
700	Baunebenkosten (ca. 20 %)		€	139.300
	Baukosten		€	832.000
	Kosten für Umzug und externe Unterbringung		€	36.800
	Insgesamt		€	868.800

Hinzu kommen die Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen mit € 58.560,--, die Wärmeversorgung mit € 35.000,--, die Lüftungstechn. Anlagen mit € 9.000,-- sowie der Gebäudeautomation mit € 3.300,--, die gem. GR-Beschluss vom 16.12.2004 (DS: 0238/2004/BV) von der KIS durchgeführt werden. Dafür erhält die KIS eine jährliche Investitionsrate von € 10.500,--.

Im Vermögenshaushalt 2005 und 2006 stehen für die Sanierung des Gebäudes bei Hst. 2.8800.940000-020 jeweils 460.000 €, insgesamt also 920.000 € zur Verfügung.

Termine

Mit den Arbeiten zur Sanierung soll im Januar 2006 begonnen werden. Dies setzt eine vorgezogene Genehmigungsplanung voraus. Die Bauzeit beträgt ca. acht Monate, so dass die Einrichtung das Gebäude nach den Sommerferien 2007 wieder benutzen kann.

Während der Durchführung der Arbeiten werden die fünf Gruppen im Gemeindehaus der evangelischen Emaus-Gemeinde in der Pfaffengrundstraße 70 untergebracht. Dort stehen für diese Zeit 5 größere Räume und ein Saal sowie die erforderlichen Nebenräume zur Verfügung.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg