

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung der Kindertagesstätte  
Vangerowstraße 11  
- Ausführungsgenehmigung  
(Ersetzt die Drucksache: 0252/2007/BV)**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	12.02.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	20.02.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung der Kindertagesstätte Vangerowstraße 11 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 2.718.000 €.*

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefrei Bauen <b>Begründung:</b> Mit dem Einbau eines Aufzuges wird die Einrichtung über alle drei Geschosse barrierefrei erschlossen <b>Ziel/e:</b>
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche <b>Begründung:</b> Mit der Sanierung der Kindertagesstätte wird auch diese Betreuungseinrichtung dem Standard der anderen Einrichtungen der Stadt Heidelberg, aber auch dem Stand der Technik angepasst.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Das Gebäude der Kindertagesstätte Vangerowstraße 11 wurde 1905 errichtet und steht unter Denkmalschutz. In der Einrichtung sind derzeit 74 Kinder in sieben Gruppen untergebracht, nach der Sanierung stehen dem Bedarf entsprechend nur noch sechs Gruppen für 60 Kinder zur Verfügung.

### 1. Zustand

Seit einem Umbau im Jahre 1979 wurden in dem Gebäude keine nennenswerten Baumaßnahmen mehr durchgeführt und auch der laufende Bauunterhalt wurde auf ein Minimum reduziert, nachdem 1997 im Rahmen der Ermittlung des Sanierungsbedarfs der städtischen Kindergärten und Tagesstätten eine Generalsanierung für notwendig betrachtet wurde. Hinzu kommt, dass über eine Dezentralisierung der Krabbelgruppen und den Verkauf des Anwesens nachgedacht wurde.

Der allgemeine Zustand des Objekts und insbesondere der haustechnischen Einrichtungen ist entsprechend schlecht, so dass eine umfangreiche Sanierung notwendig wird. Bei dieser Gelegenheit soll die Küche der Einrichtung vom Dachgeschoss in das Untergeschoss verlegt werden.

## 2. Bauliche Maßnahmen

Wie bereits erwähnt steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Die vorgesehenen Maßnahmen an der Fassade nehmen hierauf Rücksicht. Schäden am Naturstein werden beseitigt, die historische Haupteingangstreppe wird aufgrund ihrer konstruktiven Schäden komplett neu aufgebaut. Als Windfang und barrierefreier Zugang wird das Gebäude an seiner Ostseite um ein unbeheiztes Glasfoyer ergänzt. Der Ausbau mit den Sanitärräumen im Erdgeschoss erhält eine Innendämmung der Außenwände sowie Dämmungen des Fußbodens und der Decke zur Dachterasse.

Die vorhandene Wendeltreppe als Fluchttreppe ist baurechtlich nicht mehr zulässig und wird durch eine Stahltreppe mit geraden Läufen ersetzt.

Die Fenster stammen teilweise noch aus der Entstehungszeit des Gebäudes. Sie werden aufgearbeitet und um Innenfenster mit Wärmeschutzverglasung, teilweise mit Sonnenschutz, ergänzt.

Die Dachflächen bestehen aus Biberschwanzziegeln, die sich in einem schlechten Zustand befinden. Zudem ist die Dachkonstruktion ungedämmt. Vorgesehen ist daher eine neue Biberschwanzdeckung sowie der Einbau einer Wärmedämmung auf dem Dachboden.

Die Böden im Gebäude bestehen aus einem auf Spanplattenbelag befestigten PVC-Belag und können etwa zur Hälfte erhalten werden. Ersetzt wird der Bodenbelag durch Linoleum, etwa die Hälfte der Unterkonstruktion ist ebenfalls auszutauschen.

Die Böden der Sanitärräume werden neu gefliest.

Die Putzflächen der Wände bleiben erhalten und sind nur punktuell zu ergänzen. Ebenfalls erhalten bleiben die historischen Holzverkleidungen die jedoch aufgearbeitet werden. Die Sanitärräume bekommen neue Wandfliesen. Gleichfalls erhalten werden die Decken, nur im Untergeschoss wird eine neue abgehängte Decke montiert.

Die historischen Holzfüllungstüren werden aufgearbeitet und wo erforderlich rauchdicht gemacht. Ebenfalls aufgearbeitet werden die Holzglaselemente, die zum Teil mit Verbundsicherheitsglas auszustatten sind.

Die eingebauten Möbel, auch die der vorhandenen Küche, können nicht weiter genutzt werden und sind zu ersetzen.

Während der Sanierungsmaßnahme muss die Einrichtung ausgelagert werden. Vorgesehen ist die Unterbringung in einer „Containeranlage“ wie bereits bei der Sanierung der Kindertagesstätte Kanzleigasse praktiziert. Als Standort steht die sanierungsbedürftige Rollschuhbahn beim Haus der Jugend an der Römerstraße zur Verfügung.

Nach Abschluss der Sanierung und Rückzug in die Vangerowstraße kann die Containeranlage als Übergangsquartier für die Sanierung der Einrichtung in der Blumenstraße 24 genutzt werden.

## 3. Technische Ausrüstung

Der vorhandene Fernwärmeanschluss einschließlich Rohleitungssystem wird demontiert und durch eine neue Anlage mit Wärmetauscher ersetzt. Gleiches gilt für die Heizkörper, die nicht mehr den Anforderungen der Unfallverhütungsvorschriften entsprechen.

Die Leitungen der Sanitäranlagen stammen teilweise noch aus der Entstehungszeit des Gebäudes, die Sanitärobjekte sind ca. 30 Jahre alt. Beide sind zu ersetzen. Ergänzt wird die Anlage um einen Fettabscheider, die Hebeanlage wird ausgetauscht.

Die Sanitärräume im Erd- und im Dachgeschoss erhalten eine Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die Elektroleitungen sowie die Beleuchtung werden insgesamt demontiert und neu installiert. Entsprechend den Vorgaben an eine barrierefreie Erschließung wird ein Aufzug über drei Geschossen eingebaut.

#### 4. Räumliches Konzept

Die Kindertagesstätte bietet nach der Sanierung folgende Räume zur Nutzung an:

Untergeschoss	Bewegungsraum	47,17 qm	
	Hauswirtschaftsraum	7,77 qm	
	Lager	12,08 qm	
	Küche	31,64 qm	
	WC	14,24 qm	
	Technikraum	16,00 qm	
	Mitarbeiterraum	25,75 qm	
	Büro	22,00 qm	
	WC	7,61 qm	
	Flurbereich	29,40 qm	
	Hofeingangsbereich mit Abstellmöglichkeit	38,00 qm	<b>251,66 qm</b>
	<hr/>		
Erdgeschoss	Gruppe 1	58,47 qm	
	Gruppe 2	66,00 qm	
	Gruppe 3	63,33 qm	
	Toilettenanlagen	28,70 qm	
	Flur	37,30 qm	<b>253,80 qm</b>
<hr/>			
Dachgeschoss	Gruppe 4	52,02 qm	
	Gruppe 5	37,17 qm	
	Gruppe 6	52,35 qm	
	Putzraum	3,60 qm	
	Toilettenanlagen	3,60 qm	
	Sanitärraum	21,00 qm	
	Flurraum	41,50 qm	
	Terrasse	14,30 qm	<b>225,54 qm</b>
<hr/>			
<b>Brutto-Grundfläche</b>			<b>731,00 qm</b>

#### 5. Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme sowie die Auslagerung wurden folgende Kosten ermittelt:

		<b>Sanierung</b>	<b>Auslagerung</b>
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>	€ <b>8.000</b>	€ <b>16.500</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		€ <b>9.200</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>		
300	Erdarbeiten	€	€ 9.500
330	Mauerarbeiten	€ 161.200	€
332	Naturwerksteinarbeiten	€ 40.000	€
333	Betonwerksteinarbeiten	€ 9.200	€
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€ 25.600	€ 31.000

338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	59.700	€	
339	Klempnerarbeiten	€	23.600	€	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	60.000	€	
351	Trockenbauarbeiten	€	62.000	€	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	23.800	€	
353	Estricharbeiten	€	13.900	€	
354	Gussasphaltarbeiten	€	2.400	€	
355	Tischlerarbeiten	€	185.400	€	
357	Beschlagsarbeiten	€	2.500	€	
358	Rolladenarbeiten	€	10.500	€	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	101.100	€	
361	Verglasungsarbeiten	€	105.300	€	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	76.200	€	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	30.200	€	
370	Konstruktive Einbauten	€	47.700	€	
392	Gerüstarbeiten	€	20.000	€	
394	Abbruchmaßnahmen	€	51.900	€	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	5.200	€	
399	Containeranlage	€		€	184.700
		€	<b>1.117.400</b>	€	<b>225.200</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>			€	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	129.500	€	14.800
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	120.100	€	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	24.600	€	
440	Starkstromanlagen	€	87.000	€	22.600
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	11.000	€	4.800
460	Förderanlagen	€	50.000	€	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	18.900	€	3.000
		€	<b>441.100</b>	€	<b>45.200</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>			€	
510	Geländeflächen	€	182.600	€	5.000
520	Befestigte Flächen	€	19.800	€	
		€	<b>202.400</b>	€	<b>5.000</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	€	<b>150.000</b>	€	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (ca. 23 %)</b>	€	<b>441.100</b>	€	<b>56.900</b>
	<b>Insgesamt</b>	€	<b>2.360.000</b>	€	<b>358.000</b>

Das Gebäude Vangerowstraße 11 befindet sich im Besitz der Stiftung Allgemeiner und Landfriedscher Unterstützungsfonds. Dementsprechend sind im Haushalt der Stiftung 2007 und 2008 Mittel für die Sanierung veranschlagt in Höhe von 1,6 Mio. €

Im städtischen Haushalt sind für das Ausweichquartier, die Außenanlage und die Ausstattung Mittel in Höhe von insgesamt 737 T€ enthalten.

Durch die seit den Haushaltsplanungen eingetretene Kostensteigerung werden die veranschlagten Ansätze um 20 T€ beim städtischen Haushalt und um 178 T€ beim Stiftungshaushalt überschritten. Diese zusätzlich benötigten Mittel sind im Haushaltsplan 2009 von Stadt und Stiftung zu veranschlagen.

## 6. Termine

Mit der Sanierung soll im Juli 2008 begonnen werden, die Bauzeit wird ca. 12 Monate betragen. Das Ausweichquartier muss entsprechend früher erstellt werden und soll nach den Sommerferien 2008 im September zur Verfügung stehen.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg