



Beschlussvorlage

Amt: Zentrale Gebäudewirtschaft
Vorl.Nr.: V/2015/0087
Datum: 05.03.2015

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Bauausschuss	24.03.2015	öffentlich

Tagesordnung

Umbau und Instandsetzung des Kinder- und Jugendhauses (städt. Kindertageseinrichtung „Rasselbande“, (KITA) und Jugendzentrum) im ehemaligen „Alten Amtsgericht“ in 53773 Hennef, Frankfurter Straße 144

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Stadt Hennef(Sieg) beschließt:

Der in der heutigen Bauausschusssitzung durch den Architekten vorgestellten Planung zum Umbau und zur Instandsetzung des Kinder- und Jugendhauses wird zugestimmt. Auf der Grundlage dieser Planung ist der Bauantrag einzureichen und die Baumaßnahme in Einzelgewerken auszuschreiben, zu vergeben und umzusetzen.

Begründung

Es ist beabsichtigt, das Kinder- und Jugendhaus im Bereich der vorhandenen KITA im Obergeschoss umzubauen und das zur Zeit vorhandene, geringe Raumangebot an den heutigen Standard anzupassen. Dafür werden Räume der Jugendbetreuung im Obergeschoss für die KITA benötigt.

Als Ersatz für die entfallenden Räume erhält die Jugendbetreuung Räume im zurzeit ungenutzten ehemaligen „Haus der Vereine“ im Erdgeschoss.

Derzeitige Nutzung

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss wird zur Zeit durch das Jugendzentrum genutzt. Zur Verfügung stehen hier das Jugendcafe, ein Medienraum, ein Ruheraum und ein Werkraum. Der Bereich des ehemaligen Hauses der Vereine (früher DRK-Sozialstation) ist nach Umzug der Vereine in das Mehrgenerationenhaus ungenutzt.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss wird zur Zeit vom Jugendzentrum und der KITA Rasselbande gemeinsam genutzt. Dem Jugendzentrum stehen ein Hausaufgabenraum sowie eine WC-Anlage zur Verfügung. Im KITA Bereich nutzt das Jugendzentrum zwei Mitarbeiterbüros. Der KITA stehen ein Gruppenraum (58,4 m²), eine Kindertoilette (8,0 m), eine Personaltoilette, ein Leiterinnenbüro (10,3 m²) sowie ein Flurbereich (14,3 m²) zur Verfügung. Der Mehrzweckraum (ehemaliger Gerichtssaal) sowie die Küche werden gemeinsam genutzt.

Wegen des geringen Raumprogramms der KITA dürfen laut Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes zurzeit nur 20 Kinder über 3 Jahre dort betreut werden.

Geplante Nutzung

Erdgeschoss:

Die bisher vom Jugendzentrum genutzten Räume werden nach der Sanierung auch weiterhin von diesem genutzt. Die ehemaligen Räume des Hauses der Vereine sollen jetzt ebenfalls dem Jugendzentrum zur Verfügung stehen. Hier werden drei Mitarbeiterbüros mit 6 Arbeitsplätzen, eine Toilettenanlage für Damen und Herren und eine Personaltoilette untergebracht. Im Jugendcafe besteht die Möglichkeit, eine Küche für die Essensversorgung der Jugendlichen einzurichten. Vorerst soll jedoch die Küche im Obergeschoss weiterhin von der Jugendbetreuung und der KITA genutzt werden.

Obergeschoss:

Durch die Verlagerung der Räumlichkeiten der Jugendbetreuung ins Erdgeschoss kann das Raumprogramm der KITA dem heutigen Standard angepasst werden. Zukünftig verfügt die KITA über einen Gruppenraum (55,4 m²), einen Gruppennebenraum 1 (22,0 m²), einen Gruppennebenraum 2 (10,4 m²), einen Schlaf- und Differenzierungsraum (16,4 m²), einen Sanitär- und Pflegebereich (12,9 m²), einen Spiel- und Garderobenflur (14,5 m²) sowie ein Leiterinnenbüro (16,5 m²) und eine Personaltoilette.

Im ansonsten unveränderten Haupttreppenhaus wird ein Putzmittelraum mit Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner abgetrennt.

Der Mehrzweckraum erhält eine bewegliche Trennwand zur Abtrennung eines Lagerraumes für Spielgeräte und Stühle. Die vorhandene Küche verbleibt an ihrem jetzigen Standort und wird vorerst sowohl von der KITA als auch von der Jugendbetreuung genutzt.

Nach dem Umbau können 25 Kinder über 3 Jahre, alternativ 14 Kinder über 3 Jahre und 6 Kinder zwischen 2 und 3 Jahren in der KITA betreut werden.

Geplante Sanierungsmaßnahmen

Die vorhandene Gebäudesubstanz ist trotz des Alters des Gebäudes (Baujahr des Amtsgerichtes um 1900) als gut zu betrachten. Die Klinkerfassade wurde vor ca. 10 Jahren überarbeitet, ebenfalls die Dacheindeckung erneuert. Die Dachkonstruktion sowie Wände und Decken sind in gutem Zustand.

Die Sanierung umfasst eine Erneuerung der Fenster weitestgehend nach historischem Vorbild (Fenster mit historischer Bleiverglasung werden renoviert und erhalten ein innen liegendes Kastenfenster), die Wärmedämmung der Decke über dem Obergeschoss zum nicht ausgebauten Dachraum, die Erneuerung und Neugestaltung aller Sanitärbereiche, die Erneuerung des alten, teils noch auf Schwerkraft laufenden Wärmeverteilsystems einschließlich der Heizkörper, die teilweise Erneuerung der Elektroinstallation und Beleuchtung, raumakustische Maßnahmen und die Erneuerung von Bodenbelägen und Anstrichen soweit erforderlich.

Eine brandschutztechnische Sanierung zur Sicherheit der Nutzer auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes, welches von der Bauaufsicht geprüft und Bestandteil der Baugenehmigung wird, erfolgt ebenfalls.

Außenspielfläche

Die Außenspielfläche der KITA (großer Kletter- und Erlebnisturm mit Rückzugsmöglichkeit und neues Fallschutzmaterial) wurde 2014 erneuert. 2015 wird das Konzept mit einem Matschtisch und einem Spielhäuschen ergänzt.

Kosten

Für vorgenannte Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahre 2013 Baukosten in Höhe von 470.000,00 EUR durch die Verwaltung geschätzt und vom Rat der Stadt Hennef in die Haushalte 2014 und 2015 eingestellt.

Aus haushaltstechnischen Gründen mussten diese Mittel auf die Jahre 2014 (270.000,00 EUR) und 2015 (200.000,00 EUR) verteilt werden. Der Planungsbeginn Ende 2014 gewährleistet, dass die Baumaßnahme etwa im Mai 2015 beginnen kann und unter Ausnutzung der Kindergartenferien (29.06. – 20.07.2015) zum Jahresende 2015 insgesamt fertig gestellt wird.

Die aktuelle Kostenberechnung des Architekten Deisenroth (s. Anlage) beläuft sich aktuell auf 452.495,00 EUR einschließlich Planungskosten und Mehrwertsteuer, jedoch ohne Möblierung.

Für die notwendige Möblierung der KITA (Wickelkommode, Kinderküche, U3-gerechte Möbel und Spielsachen) sowie der Gemeinschaftsräume (Küche/Mehrzweckraum) und des Jugendzentrums stehen im Jahr 2015 im Amtsbudget 06 insgesamt ca. 50.000 € zur Verfügung.

Geplanter Bauablauf

Zuerst werden die Räumlichkeiten des früheren Vereinsbereiches umgebaut und saniert. In diesen Bereich wird dann die Kindergartengruppe nach den Sommerferien einziehen. Ab Beginn der Sommerferien erfolgen Umbau und Sanierung im neugeplanten Kindergartenbereich. Nach dessen Fertigstellung ziehen Kindergarten und Jugendzentrum in etwa parallel in die fertig gestellten Bereiche und es erfolgen Umbau und Sanierung der restlichen Bereiche.

Dieser Bauablauf gewährleistet einen weitestgehend störungsfreien Betriebs- und Bauablauf und verursacht nur geringe Kosten für Provisorien und Umzüge.

Behindertengerechter Zugang

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist über die, am hinteren Eingang befindliche Rampe, behindertengerecht zu erreichen.

Das Obergeschoss ist nicht von körperbehinderten Kindern und Erwachsenen erreichbar.

Der Anbau eines Aufzuges würde Kosten in Höhe von ca. 45.000,00 EUR verursachen. Die Kosten für die jährliche Unterhaltung, Wartung und Prüfung würden sich auf 4.000,00 EUR belaufen.

Da sich jedoch in unmittelbarer Nähe KITA's mit behindertengerechtem Zugang im Erdgeschoss (KITA Friedrich-Ebert-Platz, KITA Kaiserstraße, KITA Edgoven) und auch über das gesamte Stadtgebiet verteilt befinden, sollte auf den Anbau eines Aufzuges an dieser Einrichtung verzichtet werden.

Ein späterer Anbau eines Aufzuges oder ggfls. der Einbau eines Treppenlifters im Haupttreppenhaus wäre bei Bedarf auch später noch möglich.

Der Einbau einer Behindertentoilette für den Jugendbereich im Erdgeschoss wurde jedoch eingeplant und kostenmäßig bewertet.

Der in der Sitzung des Bauausschusses vom 04.11.2014 für die Umbauplanung bestimmte Architekt Michael C. Deisenroth, wird die Planung erneut vorstellen und steht für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
Röddel, Ulrich			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 05.03.2015
In Vertretung

Anlagen

Verkleinerungen der Grundrisszeichnungen mit Eintragung der Umbauplanung

Kostenberechnung

Hinweis:

Aus drucktechnischen Gründen können nur Kopien der Baupläne im DIN A 3 Format beigelegt werden. Jede Fraktion erhält einen Satz Pläne in Originalgröße für ihre Beratungen.