

Beschlussvorlagezur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat****Betreff:** **Kinderhaus Weilheim - Umbau und Erweiterung:
Baubeschluss****Bezug:** Vorlagen 146/2014, 396/2014**Anlagen:** 1 Pläne
2 Kostenschätzung**Beschlussantrag:**

1. Der Umbau und die Erweiterung des Kinderhauses Weilheim wird auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung durchgeführt.
2. Die mit der Planung beauftragten Architekten und Fachingenieure werden mit den für die Durchführung der Maßnahme erforderlichen Planungsleistungen beauftragt.
3. Beim Land werden die notwendigen Förderanträge gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	2013	2014	2015	Summe
Vermögenshaushalt:					
1. Umbau Kinderhaus Weilheim:					
Ausstattung 2 Gruppen	2.4642.9350.000-1201		70.000 €		70.000 €
Planungs- und Baukosten	2.4642.9400.000-1201	200.000 €	400.000 €	350.000 €	950.000 €
	Haushaltsbelastung:	200.000 €	470.000 €	350.000 €	1.020.000 €
2. Erweiterung Grundschule Weilheim:					
Zuschuss des Landes	2.2122.3610.000-1210			-96.000 €	-96.000 €
Planungs- und Baukosten	2.2122.9400.000-1210			400.000 €	400.000 €
	Haushaltsbelastung:			304.000 €	304.000 €
Haushaltsbelastung insgesamt:		200.000 €	470.000 €	654.000 €	1.324.000 €

Ziel:

Umbau, Erweiterung und Sanierung des Kinderhauses Weilheim zur gemeinsamen Nutzung durch das Kinderhaus und die Grundschule Weilheim.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 396/2014 wurde beschlossen, das Kinderhaus Weilheim zu erweitern und damit die Ganztagesbetreuung der Kindergartenkinder und der Schüler zu ermöglichen. Darüber hinaus soll das Gebäude saniert werden. Für die bauliche Umsetzung sind die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

2.1 Planungsstand

Die bisher vorliegende Planung wurde auf Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderats nun auf die konkret zu realisierende sog. mittlere Variante ausgerichtet. Die bisherige Planung hat sich hierbei bestätigt, ebenso wie die Kostenberechnungen. Im Zuge des Umbaus wird das vorhandene Raumkonzept auf die aktuellen Bedarfe aus Kinderhaus und Schule umgestellt, das Obergeschoss durch den Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug barrierefrei erschlossen und hier weitere Räume entsprechend Raumprogramm hergestellt.

2.2 Sanierung

Das Kinderhaus Weilheim ist aufgrund seines Baujahrs 1968 dringend sanierungsbedürftig. Insbesondere die Gebäudehülle ist in einem schlechten baulichen Zustand, die Fenster und das Dach sind abgängig, die Dämmeigenschaften der Porenbetonwände sind schlecht. Auch das Innere ist abgenutzt und muss teilweise erneuert werden. Ebenso sind die haustechnischen Einrichtungen veraltet und müssen zusammen mit den sanitären Anlagen weitestgehend erneuert werden. Im Rahmen der Sanierung wird der energetische Standard auf Grundlage der Energieleitlinie optimiert. Dadurch wird sich die Gebäudesanierung als größter Kostenblock durch eine deutliche Reduzierung der Heiz- und Stromkosten teilweise amortisieren.

2.3 Raumprogramm und Erweiterung

Die vorhandenen Flächen der Einrichtung müssen insbesondere für die Umstellung auf Ganztagesbetrieb und die Integration der Betreuungsräume der Grundschule erweitert werden. Die bestehenden Räume werden hierfür unterteilt, Ruhe- und Differenzierungsräume entstehen um das geforderte Raumprogramm umzusetzen. Der Speiseraum im Erdgeschoss wird vom Kinderhaus und der Schulkinderbetreuung gemeinsam genutzt, die Essensversorgung wird über einen Caterer sichergestellt. All diese Veränderungen können in der vorhandenen Gebäudekubatur realisiert werden.

Die derzeit im Obergeschoss vorhandenen Räume werden zukünftig von der Schülerbetreu-

ung der Kinder aus der Grundschule genutzt. So entsteht eine sinnvolle funktionale Verbindung zwischen dem Speiseraum im EG und den Aufenthaltsräumen im OG in einem räumlich zusammenhängenden Bereich. Durch den separaten Eingang können die gegenseitigen Störungen gering gehalten werden.

Die Gebäudeerweiterung entsteht durch das neue Treppenhaus und die Mitarbeiterinnenräume. Die Erweiterung wurde in mehreren Planungsschritten so optimiert, dass der zusätzliche bauliche Aufwand relativ gering ist, gleichzeitig jedoch alle wesentlichen räumlichen Defizite auch im Bestand beseitigt werden können.

2.4 Barrierefreiheit und Brandschutz

Die Räume im Obergeschoss waren bisher nicht barrierefrei zugänglich. Auch entspricht die innenliegende Treppe bezüglich Breite und Steilheit nicht den Erfordernissen des vorbeugenden baulichen Brandschutzes.

Im Zuge der Erweiterung des Obergeschosses um Räume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden durch Anbau des Treppenhauses, einem Aufzug und einer außenliegenden Fluchttreppe diese Defizite beseitigt. Gleichzeitig werden im Zuge der Maßnahme alle sonstigen Belange der Barrierefreiheit und des Brandschutzes erfüllt.

2.5 Spätere Erweiterung

Die nun zu realisierende Mittlere Variante mit Erweiterung im Obergeschoss wird so geplant, dass zu einem späteren Zeitpunkt im Süden angebaut werden kann. Mit einem weiteren Gruppenraum im Erdgeschoss und dem Bewegungsraum im Obergeschoss kann das Raumprogramm einer 3-gruppigen Einrichtung erfüllt werden. So könnte bei entsprechendem Bedarf auch die Betreuung von Kleinkindern räumlich ermöglicht werden.

2.6 Baumaßnahme bei laufendem Betrieb

Um Kosten für die Aufstellung von Containern zu sparen, ist die Baumaßnahme bei laufendem Betrieb geplant. Hierzu wird zunächst die Erweiterung im Obergeschoss realisiert, um einen räumlichen Puffer zu schaffen. Die Umbauten in den Gruppenräumen können dann umgesetzt werden. Nicht auszuschließen ist, dass während der Schulferien auch Räume in der Schule für die Kinderbetreuung genutzt werden müssen, um die notwendigen Freiräume zur sicheren Durchführung der Bauarbeiten zu schaffen.

2.7 Zeitplan

Der Baubeginn ist für September/Oktober 2015 vorgesehen, die Bauzeit wird 18 Monate betragen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Maßnahme wird wie beschrieben durchgeführt.

4. Lösungsvarianten

Das Kinderhaus wird lediglich saniert, für die Ganztagesbetreuung der Schulkinder wird eine andere Lösung wie z.B. die Erweiterung des Schulgebäudes angestrebt.

5. Finanzielle Auswirkung

Im Haushaltsplan (Vermögenshaushalt) sind für den Umbau des Kinderhauses Weilheim und die Erweiterung der Grundschule Weilheim folgende Mittel eingestellt (siehe auch Tabelle auf Seite 1):

Planungs- und Baukosten für den Umbau des Kinderhauses	950.000 €
<u>Planungs- und Baukosten für die Grundschule</u>	<u>400.000 €</u>
Summe	1.350.000 €

abzüglich Zuschuss des Landes für Schulbauförderung	-96.000 €
<u>zuzüglich Ausstattung für 2 Gruppen Kinderhaus</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtkosten netto:	1.324.000 €

Für die Realisierung der Vorhaben fallen folgende Kosten an:

Gebäudesanierung und Umbau der Gruppen	545.000 €
Umbau für Schulkindbetreuung	400.000 €
Erweiterung Treppenhaus und Obergeschoss	<u>410.000 €</u>
Gesamtkosten	1.355.000 €

Landeszuschuss Schulbauförderung	96.000 €
Ausstattung für 2 Gruppen Kinderhaus	<u>70.000 €</u>
Haushaltsbelastung netto	1.329.000 €

6. Anlagen

- 1 Pläne
- 2 Kostenschätzung