



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0083/2009

Der Oberbürgermeister

V/65-651 NKÜ

Dezernat/Fachbereich/AZ

09.02.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss	25.02.2010	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2010	Vorberatung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	08.03.2010	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Kindertageseinrichtung Pregelstraße, Pregelstraße 23, Leverkusen - Rheindorf

- a) Umbau und Erweiterung zur Unterbringung von einer Gruppe für unter Dreijährige im Bestand und zwei Gruppen für unter Dreijährige in einem Anbau
  - Planungsbeschluss
- b) Bezirksbezogene Baumaßnahme ab 30.000 € im Stadtbezirk I
  - Energetische Ertüchtigung des Obergeschosses
  - Sanierung und Umbau von Sanitärbereichen im Erdgeschoss
  - Baubeschluss

**Beschlussentwurf**

**Zu Punkt a)**

1. Der Vorplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für den Umbau und die Erweiterung der Kindertagesstätte Pregelstraße 23, Rheindorf zur Unterbringung von 2 neuen Gruppen mit jeweils 10 Plätzen für Kinder unter drei Jahren im Anbau und 5 neuen Plätzen für Kinder unter drei Jahren im Altbau wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten betragen gemäß Kostenschätzung nach heutigem Stand 1.500.000,- € incl. Mehrwertsteuer.
3. Zur Finanzierung sind im Haushaltsplanentwurf aus den Mitteln des Finanzplanes auf der Finanzposition 783100 Mittel in ausreichender Höhe angemeldet.
4. Die Planung ist auf der Grundlage der Vorplanung des Fachbereichs 65 fortzuführen.

**Zu Punkt b)**

1. Der Entwurfsplanung der Architektenkooperation Frank Lützenkirchen und Andreas Katzenmeier für die energetische Ertüchtigung des Obergeschosses und der Entwurfsplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für die Sanierung und den Umbau von Sanitärbereichen im Erdgeschoss der Kindertagesstätte Pregelstraße 23, Rheindorf wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 505.000,- € inklusive Mehrwertsteuer.
3. Zur Finanzierung sind im Haushaltsplanentwurf aus den Mitteln des Ergebnisplanes auf der Finanzposition 523107 Mittel in ausreichender Höhe angemeldet.
4. Die Planung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.
6. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:  
Adomat

Mues

## **Begründung**

### **Zu Punkt a)**

Der Rat hat zur Schaffung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebot für 35% der Kinder unter drei Jahren in seiner 38. Sitzung (16. TA) am 29.06.09 auf der Grundlage der Vorlage Nr. R 1597/16. TA u. a. die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Pregelstraße 23 in Rheindorf um 3 auf 8 Gruppen beschlossen.

### Vorgesehene Maßnahmen

Das Raumprogramm musste fortgeschrieben werden. Das Landesjugendamt fordert für jede Betreuungsgruppe in der Gruppenform II neben dem Gruppenraum und dem Nebenraum zwingend einen weiteren separaten Schlafräum/ Nebenraum zur Differenzierung. Der Anbau kann nur noch 2 Gruppen für jeweils 10 Kinder unter drei Jahren aufnehmen.

Die geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand sichern zum einen die vollständige Umsetzung des vom Landesjugendamt geforderten Raumprogramms für schon eingerichtete und für die neuen Plätze für Unter-Dreijährige. Zudem können hierdurch im Bestand über die Plätze im Neubau hinaus 5 weitere Plätze für Kinder unter drei Jahren eingerichtet werden.

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat auf Grundlage des genehmigten Raumprogramms in Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder und Jugend und dem Landschaftsverband Rheinland eine Vorplanung erarbeitet.

Die An- und Umbauplanungen sehen im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

- Der Anbau nimmt 2 Gruppenräume für den Gruppentyp II mit jeweils einem zugeordneten Nebenraum und jeweils einem zugeordneten Raum zur Differenzierung, einen gemeinsamen Sanitärbereich mit Wickelmöglichkeiten und einen gemeinsamen Abstellraum auf.  
Im Anbau können 20 Kinder unter drei Jahren betreut werden.
- Im Südflügel des Bestands kann der Mitarbeiterbereich aufgrund der mit der Vorlage Nr. Bez.I /208/ 16.TA beschlossenen Umbaumaßnahmen im Obergeschoss der Pregelstraße 23 entfallen.  
Für die Bestandsgruppe wird ein räumlich getrennter Nebenraum geschaffen. Eine Gruppe der Gruppenform I wird mit dazugehörigem Nebenraum und Abstellraum eingerichtet. Der Raum zur Differenzierung wird vergrößert, um eine gemeinsame Nutzung durch beide Gruppen des Südflügels zu ermöglichen. Ein Sanitärbereich mit Wickelmöglichkeit wird installiert. Ein Hauswirtschaftsraum wird eingerichtet.  
Im Südflügel Bestand bleibt die Betreuungsmöglichkeit für 5 Unter-Dreijährige bestehen, dazu werden 5 Plätze neu geschaffen.

- Im Ostflügel des Bestandsgebäude wird ein Nebenraum unterteilt, um für die vorhandene Gruppe Gruppentyp II, mit 10 Plätzen für unter Dreijährige, den vom Landschaftsverband geforderten Raum zur Differenzierung zu schaffen.
- Im Westflügel Bestand wird ein Teil der Flurfläche, ein Abstellraum und ein Essbereich zusammengelegt, um einen größeren Essbereich für die erweiterte Einrichtung zu schaffen. Ein Gruppenraum wird als zweiter Essbereich eingerichtet. Die Küche wird bedarfsgerecht modernisiert.
- Die energetische Sanierung des Erdgeschosses Bestand ist zurzeit nicht vorgesehen. Auch aufgrund enger funktionaler Verknüpfungen und der Verzahnung der Haustechnik im Bestand und im Erweiterungsbau wurde von einer Passivhausbauweise Abstand genommen. Es ist geplant, den Anbau entsprechend der Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 zu errichten.

### Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung und Sanitär an die Ingenieurgesellschaft Hoffmann + Schmidt zu vergeben. Die Ingenieurleistungen für Elektrotechnik sollen an das Büro itg Merten & Partner vergeben werden. Hinsichtlich der Architektenleistungen wird eine Vergabe, spätestens ab Leistungsphase 5, an die Architektenkooperation Frank Lützenkirchen und Andreas Katzenmeier angestrebt.

### Terminplan

Der Baubeschluss ist für Juli zu erwirken.

Für die Maßnahme ist eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erforderlich. Zurzeit sind jedoch keine Einschränkungen in baulicher und planungsrechtlicher Hinsicht bekannt.

Die Ausführung ist für 2010/ 2011 geplant, die Inbetriebnahme für 2012.

### **Zu Punkt b)**

Im Juli 2008 wurde für die Kindertageseinrichtung Pregelstraße 23 ein Bedarf für die Sanierung der Waschräume festgestellt: Die Waschräume sind ca. 40 Jahre alt. Entsprechend unzureichend ist der hygienische Standard. Der Zuschnitt der Räume entspricht nicht mehr den Anforderungen an die jetzigen Verhältnisse (zu groß, keine Wickelmöglichkeit, kein WC für Behinderte).

Ende 2008 wurde die Sanierung von 2 der 6 Waschräume abgeschlossen.

Im Frühjahr 2009 zeichnete sich ab, dass der Standort Pregelstraße 23 für den Ausbau des Betreuungsangebots für Kinder unter drei Jahre geeignet ist. Um beide Planungen aufeinander abzustimmen, wurde die Sanierung der Waschräume für die Zeit der Erweiterungsplanung gestoppt.

Am 26.08.2009 wurden mit der Vorlage Nr. Bez.I /208/ 16.TA Umbaumaßnahmen im Obergeschoss und die Errichtung eines Glasanbaus beschlossen, die gewährleisten, dass die Kindertageseinrichtung Pregelstraße 23 alle Leistungen eines „Familienzentrums NRW“ erbringen kann.

Bei der Fortschreibung der Planung wurde ein erhöhter Bedarf an Brandschutz sichernden Maßnahmen festgestellt. Zudem hat sich gezeigt, dass das Dach und die Fassade

des Obergeschosses sanierungsbedürftig sind. Es sind bereits sichtbare Bauschäden, wie Feuchte und Schimmelbefall, aufgetreten.

### Vorgesehene Maßnahmen

Die Architektenkooperation Frank Lützenkirchen und Andreas Katzenmeier hat die Entwurfsplanung für die Fassadensanierung Obergeschoss erstellt. Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat unter Berücksichtigung der erhöhten Brandschutzanforderungen aus der Umbauplanung Obergeschoss mit Glasanbau und unter Einbeziehung der Erweiterungs- und Umbauplanung für die Betreuung von Kindern unter drei Jahren die Entwurfsplanung für die Sanierung der Waschräume erstellt.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Um den Erhalt der Bausubstanz zu gewährleisten, die Investitionen der Umbaumaßnahmen im Obergeschoss nicht zu gefährden und den Energieverbrauch zu senken, wird das Dach und die Fassade des Obergeschosses entsprechend der Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 erneuert.
- Da der Mitarbeiterbereich im Erdgeschoss zugunsten einer Gruppe für Kinder unter drei Jahren entfallen kann, werden die angrenzenden abgängigen Personaltoiletten nicht saniert. Sie werden ferner, zusammen mit dem Putzmittelraum in eine unbelichtete Innenzone im Eingangsbereich verlegt.
- Um eine natürliche Belüftung und Belichtung zu gewährleisten, wird das Leiterbüro in einen der abgängigen Waschräume im Westflügel verlegt.
- Ein zweiter Waschraum im Westflügel wird bedarfsgerecht eingerichtet.
- Die verbleibende Fläche im Bereich der ehemaligen Waschräume Westflügel wird zu einem dringend benötigten Nebenraum Küche umgenutzt.
- Brandschutz sichernde Maßnahmen, wie der Einbau von G30 Verglasung, T30-RS Türen und der Einbau einer Brandmeldeanlage, werden ausgeführt.

### Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung und Sanitär an die Ingenieurgesellschaft Hoffmann + Schmidt zu vergeben. Die Ingenieurleistungen für Elektrotechnik sollen an das Büro itg Merten & Partner vergeben werden. Es wird angestrebt, die Architektenleistung ab Leistungsphase 4 durch die Architektenkooperation Frank Lützenkirchen und Andreas Katzenmeier erbringen zu lassen.

### Terminplan

Es ist beabsichtigt, die Baugenehmigung bis März zu erwirken.

Die Ausführung soll spätestens in den Betriebsferien der Kindertageseinrichtung im August 2010 beginnen.

Die Inbetriebnahme ist für 2011 geplant.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Zu Punkt a)**

Gemäß der Kostenschätzung betragen die Gesamtbaukosten

**1.500.000,- €** incl. Mehrwertsteuer.

Haushaltsmittel zur Finanzierung der gesamten Maßnahme sind lt. Haushaltsplanentwurf auf der Finanzstelle 65010170011065 wie folgt angemeldet:

Ansatz 2010	VE 2011
1.000.000,- €	500.000,- €

Ansatz 2011  
500.000,- €

Die Baumaßnahme ist auf Grundlage der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege zum Ausbau von Plätzen für Kinder unter drei Jahren“, RdErl. des Ministeriums für Generationen, Familie, Frauen und Integration förderungsfähig.

Die Förderung besteht in Form einer Anteilsfinanzierung von bis zu 90% der nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit anerkannten Ausgaben pro Platz. Für die 20 neuen Plätze für Kinder unter drei Jahren im Anbau erfolgt die Förderung gem. Ziff. 4.4.1.1 der Richtlinien Investitionsförderung mit 20.000,00 € je Betreuungsplatz. Bei Aus- und Umbaumaßnahmen beträgt die Förderung 8.500 € pro Platz. Für die 5 neuen Plätze für Kinder unter drei Jahren im Bestand kann die Pauschale je Betreuungsplatz nach LV-Rundschreiben Nr. 42/591/2008 (Ziffer 1) gegebenenfalls jedoch auch 20.000,00 € betragen.

Der Zuschussantrag muss bis zum 30.06.2010 dem Landesjugendamt vorgelegt werden.

### **Zu Punkt b)**

Gemäß der Kostenberechnung betragen die Gesamtbaukosten

**505.000,- €** incl. Mehrwertsteuer.

Haushaltsmittel zur Finanzierung der gesamten Maßnahme sind lt. Haushaltsplanentwurf wie folgt angemeldet:

Ansatz 2010  
505.000,-€

### **Anlage/n:**

Baubeschreibung

Flächen nach DIN 277\_Punkt a

Grundrisse M 200\_Ansichten M 200\_ Schnitte M 200

Kostenberechnung\_Punkt b\_Kostengruppe 300

Kostenberechnung\_Punkt b\_Kostengruppe 400\_Elektro

Kostenberechnung\_Punkt b\_Kostengruppe 400\_HLS

Kostenberechnung\_Punkt b\_Übersicht

Kostenschätzung nach DIN 276\_Punkt a

Lageplan M 500\_Ansichten M 200\_Perspektiven  
Mittelabfluss\_Bauzeiten\_Punkt a\_ Ausbau U3-Betreuung  
Mittelabfluss\_Bauzeiten\_Punkt b\_ Sanierung  
Mitzeichnungsvermerk 14