

|  |               |            |   |    |    |  |
|--|---------------|------------|---|----|----|--|
| Federführender Bereich<br>Immobilienmanagement   |               |            | Beteiligte Bereiche<br>-14-    -20-    -51- |    |    |  |
| Vorlage für<br>Jugendhilfeausschuss  |               |            |   |    |    |  |
| <u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)<br><br>Umbau Haus Sonnenberg in eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung;<br>Vorstellung der Planung und des Raumkonzepts |               |            |   |    |    |  |
| Namenszeichen des federführenden Bereichs  |               |            | Namenszeichen Beteiligte Bereiche           |    |    |  |
| Sachbearbeiter/in  | Leiter/in     | Datum      | 14  | 20 | 51 |  |
|  |               | 20.02.2014 |   |    |    |  |
| Namenszeichen  |               |            |   |    |    |  |
| I/10   | Fachdezernent | Kämmerer   | Bürgermeister                               |    |    |  |
| Bearbeitungsvermerk  |               |            |   |    |    |  |

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 47/2014

Sachbearbeiter/in: Frau Tietz-Graf  
Datum: 20.02.2014

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Jugendhilfeausschuss

## Betreff:

Umbau eines Teils des Gebäudes (Vorderhaus) Haus Sonnenberg zu einer Kindertagesstätte  
hier: Vorstellung der Planung

## Beschlussentwurf:

Der vorgestellten Planung und Ausführung des Teilumbaus Haus Sonnenberg in eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen wird zugestimmt.

## Sachdarstellung:

### 1. Problem

Der Jugendhilfeausschuss hat den Umbau eines Teils des Gebäudes Haus Sonnenberg zu einer Kindertagesstätte am 16.10.2013 beschlossen. Hierbei wird das Vorderhaus für eine zukünftige Nutzung als Kita mit 4 Gruppen umgebaut. Es entstehen 22 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und mindestens 48 Plätze für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren.

Die für die Erweiterung der Kita Haus Sonnenberg benötigten Haushaltsmittel wurden in den Wirtschaftsplan 2014 des Sondervermögens "Kindertageseinrichtungen der Stadt Wesseling" eingestellt.

### 2. Lösung

Das 2-geschossige ehemalige Altersheim aus dem Jahre 1957 wurde nach Auflösung des Altersheims verschiedenen Nutzungen zugeordnet. Das Vorderhaus wird zurzeit hauptsächlich von der Volkshochschule genutzt.

Um den nicht gedeckten Betreuungsbedarf an Kindergartenplätzen auszugleichen und neue U3-Plätze zu schaffen, wurde nach einer innerstädtischen Lösung gesucht. Es wurden mehrere Alternativen überprüft, wie z.B. die Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Errichtung eines Neubaus oder einem geeigneten Bestandsgebäude, welches zur Kita umgebaut werden könnte. Letztendlich hat sich als wirtschaftlichste Lösung die weitere Nutzung von Haus Sonnenberg ergeben, verbunden mit der Ertüchtigung und Sanierung des Gebäudes. Im Hinblick auf den Sanierungsstau bezüglich des Gebäudes, ist eine Ertüchtigung des Gebäudes sinnvoll. Zusätzlich gelangt die Stadt Wesseling, da die Kita durch einen externen Träger geführt wird, zu Mieteinnahmen.

Durch einen größeren Eingriff in das statische System, ist es möglich, den, durch die längliche Gebäudeform schwierigen Grundriss so zu verändern, dass eine Kitanutzung möglich ist. Ein großzügiger Eingangsbereich entsteht sowie funktional sinnvoll einander zugeordnete Räume.

Die Anforderungen des Landschaftsverbands Rheinland an die Räumlichkeiten werden umgesetzt.

Das Immobilienmanagement erarbeitet folgendes Entwurfskonzept, welches zeichnerisch durch das Architekturbüro Sassen umgesetzt wurde:

Im Erdgeschoss werden 2 Gruppen jeweils mit Gruppenraum, Nebenraum, Differenzierungsraum und Sanitär- und Wickelbereich angeordnet. Weiterhin liegen der Mehrzweckraum, das Büro der Leitung sowie die Küche mit Essbereich auf dieser Etage. Über eine Treppe und einen Aufzug ist das Obergeschoss erreichbar. Hier befinden sich weitere 2 Gruppen. Eine Gruppe, wie im Erdgeschoss mit Gruppenraum, Nebenraum, Differenzierungsraum und Sanitär- und Wickelbereich und die zweite Gruppe nur mit Gruppenraum, Nebenraum und Sanitär- und Wickelbereich. Zusätzlich sind im Obergeschoss der Personalraum und ein Therapieraum angeordnet.

## Flächenaufstellung:

### Erdgeschoss:

- Gruppenraum 1                      47.61 m<sup>2</sup>
- Nebenraum 1                        20.30 m<sup>2</sup>
- Differenzierungsraum 1            14.69 m<sup>2</sup>
- Sanitär- und Wickelbereich 1    12.58 m<sup>2</sup>
- Vorraum                              6.16 m<sup>2</sup>
  
- Gruppenraum 2                      49.32 m<sup>2</sup>
- Nebenraum 2                        18.08 m<sup>2</sup>
- Differenzierungsraum 2            18.61 m<sup>2</sup>
- Sanitär- und Wickelbereich 2    14.74 m<sup>2</sup>

- Mehrzweckraum 58.82 m<sup>2</sup>
- Geräteraum 12.78 m<sup>2</sup>
- Büro der Leitung 19.80 m<sup>2</sup>
- Kochen / Essen 31.23 m<sup>2</sup>
- Garderobe 8.45 m<sup>2</sup>
- Barrierefreies WC 5.25 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich 45.76 m<sup>2</sup>
- Treppenraum 16.71 m<sup>2</sup>
- Flur 13.13 m<sup>2</sup>
- Kinderwagen 12.25 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 11.12 m<sup>2</sup>
- Laubengang 20.55 m<sup>2</sup>
- Aufzug 4.05 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- Gruppenraum 3 47.43 m<sup>2</sup>
- Nebenraum 3 16.12 m<sup>2</sup>
- Sanitär- und Wickelbereich 3 12.33 m<sup>2</sup>
  
- Gruppenraum 4 51.08 m<sup>2</sup>
- Nebenraum 4 21.10 m<sup>2</sup>
- Differenzierungsraum 4 18.11 m<sup>2</sup>
- Sanitär- und Wickelbereich 4 22.08 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 4 7.40 m<sup>2</sup>
  
- Personalraum 27.87 m<sup>2</sup>
- Therapieraum 17.10 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 5.25 m<sup>2</sup>
- Sanitär Personal 13.35 m<sup>2</sup>
- Garderobe 13.69 m<sup>2</sup>
- Empore 31.33 m<sup>2</sup>
- Treppenraum 16.72 m<sup>2</sup>
- Flur 19.65 m<sup>2</sup>
- Aufzug 4.05 m<sup>2</sup>

Die Nettogrundfläche beträgt insgesamt 806.65 m<sup>2</sup>.

Der Innenhof des U-förmigen Gebäudekomplexes bietet einen schön zu gestaltenden Außenspielbereich mit entsprechenden Spielgeräten für die Kindertagesstätte.

Das Hinterhaus bleibt unverändert und erhält, seitlich am Vorderhaus vorbei, einen separaten Zugang.

Mit dem Bereich 51, Jugendhilfe und mit dem Landschaftsverband Rheinland ist die geplante Baumaßnahme einvernehmlich besprochen worden. Der Bauplanung für den Umbau des Gebäudes wurde vom Landschaftsverband Rheinland zugestimmt.

Da die Heizungsanlage im Bestand abgängig ist, werden im Zuge der Erweiterung der Kita für die Modernisierung der Heizung Kosten anfallen. Hierfür sind die Mittel noch bereitzustellen.

Die Planunterlagen sind auf DIN-A 4 verkleinert der Vorlage beigelegt.

Die Verwaltung hat die Planung erarbeitet und dabei

- den heutigen Stand der Technik
- alle gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen und Ausführungsbestimmungen und
- die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit unter besonderer Beachtung der Folgekosten

berücksichtigt.

Die Kostenermittlung nach DIN 276 wird nach Kostengruppen nachstehend dargestellt:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| • Bauwerk – Baukonstruktionen  | 1.100.000,00 € |
| • Bauwerk – technische Anlagen | 400.000,00 €   |
| • Außenanlagen                 | 140.000,00 €   |
| • Baunebenkosten               | 360.000,00 € * |
| • Gesamtherstellungskosten:    | 2.000.000,00 € |

\* es ist vorgesehen, dass die Planungsleistungen durch das Immobilienmanagement erstellt werden.

Über die Planung und Ausführung muss ein Beschluss gefasst werden. Die Verwaltung empfiehlt, der vorgestellten Planung zuzustimmen.

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Mit dem Haushaltsplan 2014 wurden Haushaltsmittel in Höhe von 800.000 Euro, sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.200.000 Euro zu Lasten des Haushaltsjahres 2015 bereitgestellt. Fördermittel des LVR sind beantragt.