

„Umbau und Sanierung Kita Flößberg“



1. Projektbeschreibung

2019 wird die Kindertagesstätte von Grund auf saniert und mit einem Anbau erweitert. Dadurch soll vorrangig die vorhandenen 30 Betreuungsplätze für Krippe und Kindergarten dauerhaft und nachhaltig erhalten werden. Die Sanierung des Bestandsgebäudes wird über LEADER anteilig gefördert. Der Anbau wird aus Eigenmitteln der Stadt Frohburg finanziert.

Die geplanten Investitionen umfassen das gesamte Grundstück mit dem Gebäude der Kindertagesstätte sowie Nebengebäuden, Neben- und Außenanlagen (siehe grün gekennzeichnete Flächen im Lageplan). Die Zuwegung zum Mietereingang wird nicht neugestaltet und ist daher auch nicht Gegenstand der Investition.

Eine im Hauptgebäude noch vorhandene Wohnung im Obergeschoss bleibt erhalten. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für diese Wohnung sind aber nicht Bestandteil dieses Zuwendungsantrages und der geplanten Investitionen für die Kindertagesstätte.

Die zweite ursprünglich im Obergeschoss des Gebäudes noch vorhandene Wohnung wurde bereits 2016 freigeleitet und soll künftig für Personal- und Nebenräume der Kindertagesstätte umgenutzt werden.

Hierfür sind umfangreiche Umbauarbeiten im Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie im Treppenhaus des bestehenden Gebäudes erforderlich. Diese werden in den betreffenden Bereichen der Kindertagesstätte mit Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten verbunden. Im Zuge der geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbau sind Hinweise und Auflagen von Fachbehörden (Jugendamt, Gesundheitsamt) sowie die zeitgemäßen Erfordernisse des baulichen Unfall-, Gesundheits- und Brandschutzes beachtet worden. Sie sind Bestandteil der Baugenehmigung und der geplanten Maßnahmen.

Zur Schaffung von Baufreiheit, aber auch zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des gesamten Grundstückes, der Kita und des Ortsbildes, werden alle Nebengebäude und Nebenanlagen (Schuppen, Garage, Einfriedungen, Anbau Hinterhof) abgebrochen und das Grundstück beräumt.

Diese Maßnahmen sind mit Bestandteil des Zuwendungsantrages LEADER und sind Voraussetzung für die anderen Maßnahmen, insbesondere für die geplante Außenanlagengestaltung.

Obwohl die vorhandene Freispielfläche für die Kindertagesstätte und die Dorfgemeinschaft in ca. 100m Entfernung erhalten bleibt und auch weiter genutzt werden soll, sollen die zum Grundstück der Kita zugehörigen Freiflächen so umgestaltet werden, dass sie künftig nur noch von der Kindertagesstätte genutzt werden und vor allem das Umfeld der Kindertagesstätte deren Bedürfnissen angepasst wird. Im Zuge der Umgestaltung der Außenanlagen wird der Haupteingang zur Kindertagesstätte hinter das Gebäude verlegt. Somit ist auch in Folge der höhenmäßigen Anpassung der Außenanlagen die Kita künftig barrierefrei für Jedermann zugänglich.

Die einsturzgefährdete Sockelmauer mit Zaun zum Nachbargrundstück der Kirche Flößberg soll vor Beginn der Außenanlagenarbeiten saniert werden. Ohne diese Maßnahme könnte kein sicherer Zugang zum geplanten neuen Haupteingang der Kita gewährleistet werden.

Somit wird aber gleichzeitig auch das Umfeld der Kirche in Flößberg verbessert. Im Zuge der Außenanlagengestaltung müssen aber auch Teilflächen vor dem Gebäude umgestaltet werden. Durch die geforderte Ausweisung von Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Freiwilligen Feuerwehr zur Rettung von Personen in den Obergeschossen im Brandfall vor dem Gebäude, müssen diese Flächen ständig freigehalten werden. Demzufolge entfällt künftig auf diesen Flächen das Halten und Parken von Eltern zum Bringen und Holen von Kindern oder durch den Anlieferverkehr.

Trotzdem werden aber an geeignete Stellen in unmittelbarer Nähe der Kita 2 neue Stellplätze für PKW geschaffen, so dass Eltern ihre Kinder auf kurzem Wege und vor allem sicher in die Kita bringen und abholen können.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen und des Förderantrages LEADER sollen im Bereich der Kita die Haustechnik, insbesondere Heizungs- und Elektrotechnik, erneuert und modernisiert werden.

Die vorhandene Ölheizung einschließlich Verteilungs- und Regeltechnik sowie Heizkörper sind nicht mehr zeitgemäß und energieeffizient. Die Ölheizung soll durch eine moderne energieeffiziente Erdgasheizung mit Brennwerttechnik ersetzt werden. Ähnliches trifft auf die vorhandene Elektrotechnik in der Kita zu. Auch diese soll zeitgemäß so erneuert werden, dass sie auch den Anforderungen des bautechnischen Brandschutzes entspricht.

Der gesamte Leistungsumfang der Kostengruppe 400 für die Kindertagesstätte Flößberg ist Bestandteil des Projekt- und Zuwendungsantrages für das LEADER- Programm.

2. Grob Ablaufplan

Ausgehend von der vorliegenden Baugenehmigung muss zum schnellstmöglichen Zeitpunkt die Weiterplanung beauftragt werden. Für die Beauftragung der erforderlichen Ausführungsplanung muss jedoch je nach Förderprogramm beachtet werden, dass diese Leistungen erst beauftragt werden können, wenn ein Zuwendungsbescheid oder wenigstens die Genehmigung zum förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn vorliegt.

Ausgehend von dieser aktuellen Sachlage und den nachfolgend beschriebenen Zusammenhängen sind ein Baubeginn und die Realisierung der geplanten Maßnahmen 2018 nicht möglich.

Selbst für den geplanten Baubeginn und die Realisierung des Vorhabens ab Januar 2019 muss aber davon ausgegangen werden, dass dafür spätestens im IV. Quartal 2017 Klarheit über die Finanzierung und Förderung der Gesamtinvestitionen bestehen muss.

Die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, wenn während der gesamten Bauzeit die Kinder ausgelagert werden und die Kinderbetreuung anderweitig abgesichert werden kann.

Schon allein aus dieser Tatsache heraus und einer in diesem Zusammenhang erforderlichen ausreichenden Planungssicherheit für Eltern, Erzieher und die Stadt muss frühzeitig ein

Realisierungszeitrahmen festgelegt werden. Ausgehend vom aktuellen Vorbereitungsstand und der Tatsache, dass bis Ende 2017 kaum Bewilligungen für Fördermittel und andere Voraussetzungen als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung vorliegen können, hat der Stadtrat entschieden, die Maßnahmen im Realisierungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 einzuplanen.

Damit können sich nicht nur Eltern darauf einstellen, sondern die Stadt kann das gesamte Jahr 2018 noch nutzen, um die Verlagerung der Betreuungsplätze im Jahr 2019 zu organisieren.

Um die geplanten Baumaßnahmen innerhalb eines Kalenderjahres realisieren zu können, muss bereits im Januar mit Abbruch- und Umbauarbeiten begonnen werden. Demgemäß müssen die erforderlichen Baumaßnahmen bereits im IV. Quartal des Vorjahres öffentlich ausgeschrieben werden.

Für eine Realisierung im Jahr 2018 müssten demgemäß die Voraussetzungen für die öffentliche Ausschreibung bereits Ende Oktober 2017 vorliegen. Eine derartige terminliche Zielstellung ist aber auch nicht realistisch. Neben der Tatsache, dass mit der Ausführungs- und Fachplanung erst nach Vorliegen der Baugenehmigung und der Einreichung des Projektantrages ab August 2017 begonnen werden kann, ist kaum zu erwarten, dass für die Umsetzung der Maßnahme unbedingt erforderliche zusätzliche Fördermittel bis Ende 2018 bewilligt werden könnten.

Im gleichen Maße ist aber diesbezüglich zu beachten, dass es aus Gründen der Planungssicherheit, des Bauablaufes und der Kostenplanung günstig ist, die öffentlichen Ausschreibungen für alle erforderlichen Bauleistungen gleichzeitig und frühzeitig in Vorjahr auszuschreiben und zu vergeben. Dies ist nicht nur für die optimale Nutzung eines Kalenderjahres für die geplanten Maßnahmen von Vorteil, sondern in der Regel auch ausschlaggebend für das Interesse an der Angebotsabgabe von Baufirmen und deren Preisgestaltung.

Die Jahre 2017/ 2018 sollen demgemäß für die weitere Vorbereitung und Planung genutzt werden, um mit Baumaßnahmen ab Januar 2019 beginnen und sie im Jahr 2019 abschließen zu können.

Baudurchführung:

- Spätestens Ende Oktober 2018
 - Öffentliche Ausschreibung aller Bauleistungen
- Ab Januar 2019 (Nach Freilenkung der Kindertagesstätte)
 - Beräumung Gebäude innen
 - Abbruch Nebengebäude, Anbau und bauliche Nebenanlagen im Außengelände
 - Schaffung von Baufreiheit und Vorbereitung Baugelände außen
- Spätestens ab März 2019
 - Neubau Anbau (über Förderprogramm „Brücken in die Zukunft“)
 - Beginn Umbau- und Sanierungsarbeiten innen
- Spätestens Ende November 2019
 - Fertigstellung Baumaßnahmen einschl. Außenanlagen
- Spätestens 01.01.2020
 - Wiederinbetriebnahme Kindertagesstätte „Zwergenland“ Flößberg