

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 13 öffentlich (Presse: ja)	Amt Stabstelle Gemeindeplanung/ Gebäudemanagement
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 461.31 - LB
Sitzung am: 16.07.2019	Datum: 08.07.2019
Umbau Bürgerhaus Schlatt am Randen zu einem eingruppigen Kindergarten	

Sachverhalt:

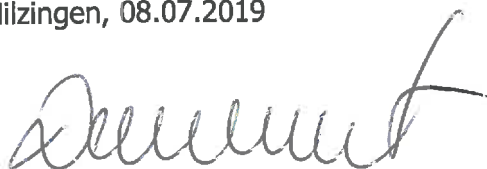
Aufgrund mangelnder Kindergartenplätze, hat der Gemeinderat beschlossen das Bürgerhaus in Schlatt am Randen zu einem eingruppigen Kindergarten umzubauen.

Hierzu wurden diverse Planungen angestrebt. Diese werden durch den beauftragten Architekten Andreas Wieser in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat den Entwurf des Architekten zu beschließen und die Zustimmung zur Stellung des Bauantrages gem. § 53 Abs. 4 LBO zu erteilen. Ebenso bittet die Verwaltung um die Zustimmung zur Vergabe der Aufträge an die genannten Fachplaner.

Hilzingen, 08.07.2019


Dennert, Leiterin der Stabstelle

BAUVORHABEN: **Umnutzung des Bürgerhauses Schlatt a.R. zum Kindergarten**
BAUHERR: **Gemeinde Hilzingen, Hauptstraße 36, 78247 Hilzingen**
DATUM: **04.07.2019**

PLANUNGSKONZEPT

Grundkonzeption

Trotz Einrichtung eines Kindergartens soll die Funktion des Gebäudes als Bürgerhaus erhalten bleiben. Dies setzt voraus, dass sowohl ein Bürgersaal wie auch die Toiletten im Obergeschoss erhalten bleiben. Der Entwurf sieht deshalb den Anbau einer Kindertantoilette vor und die Schaffung eines zweiten behindertengerechten Eingangs.

Die Bereiche sollen räumlich zwar getrennt werden, jedoch ist eine bereichsübergreifende Nutzung möglich. Alle Umbauten sollen reversibel sein, so dass die ursprüngliche Funktion nach Aufgabe der Kindertantennutzung wieder leicht herstellbar ist.

Da die Kindertantoilette in Absprache mit dem Statiker „unterkellert“ werden muss, könnten dort auch die Toiletten des Erdgeschosses geschaffen werden. Die bisherigen Toiletten im Bereich der ehemaligen Umkleide sind am Ende ihrer Lebensdauer und eine Sanierung muss in den nächsten Jahren erfolgen. Sofern die alten Toiletten entfallen, könnte in diesem Bereich ein zusätzlicher Jugendraum entstehen, der den entfallenen zweiten Bürgersaal teilweise kompensieren kann. Der Austausch der alten Holzfenster in diesem Bereich und der Eingangstüre im Erdgeschoss ist bereits im Haushaltsplan 2019 vorgesehen.

Die Kostenberechnung weist mehrere unterschiedliche Maßnahmen aus, die am Ende erläutert sind.

Brandschutz

Um einen zweiten Fluchtweg zu schaffen wird ein neuer Zugang auf der Nordseite vorgesehen. Der vorhandene Flur wird mit einer verglasten F30-Türanlage in zwei Hälften abgetrennt. Dadurch entsteht im westlichen Bereich ein notwendiger Flur in dem keine brennbaren Gegenstände gelagert werden dürfen und im östlichen Bereich der „Kindertantflur“, der lediglich den zweiten Fluchtweg bildet und deshalb auch die Garderobe enthalten darf. Die Türen zu den Fluren sind dichtschießend auszuführen.

Der neue Gruppenraum erhält eine zweite Türe mit Glasausschnitt, die als Hauptzugang an den östlichen Flurteil angebunden ist. Die bestehende Türe zum Gruppenraum wird nur im Brandfall als Fluchtweg genutzt und erhält einen Türgriff oberhalb der Erreichbarkeit durch die Kinder und keinen Glasausschnitt.

Der zweite Fluchtweg des Bürgersaals ist über die Faltwand oder wahlweise bei Stromausfall über die Fenster der Südseite vorgesehen.

Da die Widerstandsklasse des Glasabschlusses der Innentreppe nicht bekannt ist, wird das Treppenhaus als dritter Fluchtweg dem Kindertantbereich zugeschlagen und der Erdgeschossflur durch eine F30-Türe abgetrennt. Dadurch bildet das Treppenhaus im Erdgeschoss auch eine Windfanganlage.

Das Erdgeschoss ist nachweislich kein Kellergeschoss, obwohl es auf der Nordseite eingegraben ist. Dadurch reduziert sich die geforderte Brandschutzklasse der Decke. Die zweiten Fluchtwege im Erdgeschoss führen einerseits über den Ausgang des Proberaums und in den anderen Vereinsräumen direkt über die Fenster ins Freie.

Der Brandschutz wurde bereits mit dem Sachverständigen des Landratsamts abgestimmt.

Zugang

Das Obergeschoss des Bürgerhauses erhält einen neuen Zugang entlang der Nordgrenze. Dieser wird behindertengerecht mit einer Rampe ausgeführt und dient einerseits dem Zugang zum Vereinsraum, andererseits als Zugang zum Kindergarten. Eltern können somit die Kinder „anliefern“, ohne den Spielplatzbereich durchqueren zu müssen. Die Sicherung gegen „Abhauen“ bildet jedoch nicht die Eingangstüre, sondern die F30-Verglasung im Flur, die mit einem elektronischen Verriegelungselement und obenliegenden Bedienung ausgestattet wird.

Der bisherige Eingang wird zum künftigen Spielplatzzugang. Er kann für Anlieferungen oder Veranstaltungen aufgrund des Doppeltors im Zaun weiterhin genutzt werden. Jedoch ist vorgesehen dieses Zauntor während der Kindergartenzeiten geschlossen zu halten und nur außerhalb der Öffnungszeiten zu öffnen, um die Nutzung des Spielplatzes auch durch andere Kinder zu ermöglichen. Möglicherweise wird auch nur die Zauntüre auf der Südseite hierzu verwendet.

Bürgersaal

Der Bürgersaal bleibt unverändert erhalten. Auf einen Bewegungsraum für den Kindergarten im Gebäude wird verzichtet. Der Kindergarten kann die in 100m Entfernung über den Sportplatz hinweg erreichbare Sporthalle nutzen. Diese wird unter Tags nicht genutzt. Damit müssen auch die Stühle und Tische nicht jedes Mal wieder versorgt werden. Auf einen Stuhllager kann verzichtet werden.

Die vorhandene Küche liegt zwar im „Bereich“ des Kindergartens, soll aber weiterhin ausschließlich der Vereinsnutzung dienen. Sie erhält eine zentrale elektrische Abschaltung. Ob sie von den Erzieherinnen als Teeküche überhaupt genutzt werden muss, ist noch zu klären.

Kindergarten

Der Entwurf des Kindergartens wurde mit der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) sowie dem Landratsamt Konstanz Amt für Gesundheit und Versorgung abgestimmt.

Es ist eine Betreuung von Kindern ab dem dritten Lebensjahr vorgesehen. Der Kindergarten soll lediglich verlängerte Öffnungszeiten anbieten. Die Möglichkeit einer Verpflegung ist nicht geplant. Behinderte Kinder sind im Rahmen einer Einzelintegration nicht vorgesehen.

Gruppenraum

Vom Gruppenraum wird ein Intensivraum mit ca. 12 m² abgetrennt. Diese Abtrennung erfolgt in geschlossener Weise mit entsprechenden Schallschutzanforderungen. In die Abtrennung werden Einbauschränke integriert.

Der Gruppenraum hat mit zweiter Ebene eine Fläche von 47,84 m².

Der Bereich zwischen Intensivraum und Flur erhält eine zweite Ebene auf ca. 1,70 m Höhe, die über eine ca. 60 cm breite Treppe erreichbar ist. Darunter wird eine „Spielhöhle“ mit einer lichten Höhe von ca. 1,50 m vorgesehen. Die Zugangstüre für Erwachsene erhält für Kinder einen kleineren Ausschnitt um hineinzukriechen. Um eine minimale Beleuchtung

sicherzustellen wird ein Fenster mit ca. 60 x 60 m in den Flur vorgesehen. Sofern im Rahmen der vom Gemeinderat vorgegebenen Kosten realisierbar soll die Empore einen „Ausguck“ in Form eines seitlich verglasten Würfels erhalten, der in den Flur hinausragt.

Die Empore und die Treppen werden mit Teppich belegt. Der Handlauf der Treppe zur zweiten Ebene könnte als Kugelbahn ausgebildet werden. Die Brüstung erhält Ausschnitte mit Seilnetzen, um den Einblick auf die Emporen zu ermöglichen. Neben der Treppe ist ein Schrank vorgesehen, der als Kuselhöhle (97x62) und Ruhebereich dienen soll.

Das vorhandene Waschbecken wird durch eine Kleinküchenzeile mit Einbauwaschtisch, Spülbecken, Backofen und Kochfeld ersetzt. Von der Westseite her ist ein Podest mit 30 cm Höhe und zwei Stufen vorgesehen. Entlang der Flurwand zwischen den Türen werden zusätzlich Schränke vorgesehen. Für die restlichen Spielsachen werden Rollregale flexibel im Raum aufgestellt.

Es sind insgesamt 25 Stühle mit denen im Intensivraum vorgesehen.

Der Schallschutz könnte mithilfe von Deckensegeln (OWA Selecta Loop) verbessert werden. Die Beleuchtung wird ersetzt. Die scharfkantigen Rippenheizkörper werden durch Röhrenradiatoren ersetzt. Die vorhandenen Fenster haben Brüstungshöhen über 80 cm und -tiefen über 20 cm, so dass sie nicht ersetzt werden sollen. Lediglich zu besserer Belüftung werden möglicherweise auf der Nordseite Lüftungsflügel in die Oberlichter eingebaut. Mit einer elektronischen Steuerung zur Öffnung kann damit auch nachts für den sommerlichen Wärmeschutz eine ausreichende Abkühlung ermöglicht werden. Diese Maßnahme ist auch im Bürgersaal vorgesehen.

Garderobe

Die Garderobe wird im Flur untergebracht. Da die Brüstung des Fensters nur 1,08 m beträgt, müssen die Ablagefächer tiefer angebracht werden und die Kleidungsstücke hängen somit tiefer als die Sitzbankhöhe. Aus diesem Grund wird die Sitzbank entsprechend weit von der Wand abgerückt.

Toiletten

Der Kindergarten erhält einen neuen Toilettenanbau mit drei kindgerechten WC-Anlagen für ab 3-Jährigen und halbhohen Trennwänden, sowie eine Waschrinne mit drei Wasserhähnen. Außerdem wird eine Dusche mit obenliegender Armatur vorgesehen. Die Toilette erhält eine nach Außen öffnende Türe. An der Außenwand wird ein klappbarer Wickeltisch montiert.

Eine separate Personaltoilette wird im Bereich der ehemaligen Lehrertoilette vorgesehen. Auf eine behindertengerechte Toilette kann nach Absprache mit dem Landratsamt Sachbereich Baurecht gem. § 39 Abs. 3 LBO verzichtet werden.

Ein Pissoir im Erdgeschoss erhält eine programmierbare Automatikspülung um die regelmäßige Spülung der Wasserleitung sicher zu stellen.

Abstellraum Außenspielgeräte

Für die Außenspielgeräte wird ein separat vom Spielplatz zugänglicher Abstellraum geschaffen.

Büro

Der Ortschaftsrat und die Feuerwehr werden das bisherige Sitzungszimmer aufgeben und bis zur Fertigstellung des Neubaus der Feuerwehr im Vereinsraum Ost im Erdgeschoss fagen.

Aufgrund des geringen Personalstands wird auf einen Personalraum verzichtet. Das Büro

erhält einen Schreibtisch mit Besprechungsecke. Eine Garderobe mit Privatfächern für die Erzieherinnen und Einbauschränke trennen den Materialraum ab. Im Materialraum sind Stahlregale vorgesehen.

Spielplatz

Die Umgestaltung des Spielplatzes wurde mit der KVJS und dem Spielgerätegutachter des TÜVs abgestimmt.

Der Spielplatz hat eine Fläche von ca. 440 m² und somit ca. 18 m² je Kind. Er wird ringsum mit einem Stabgitterzaun eingezäunt. Es könnten alle Spielgeräte auch für einen Kindergartenspielplatz übernommen werden. Jedoch stellt das Karussell die höchste Gefährdung dar und sollte bei Platzmangel als erstes entfallen. Um ausreichend Rasenfläche zu schaffen empfiehlt es sich auch die Doppelschaukel abzubauen und durch die Nestschaukel zu ersetzen. Die Tischtennisplatte sollte außerhalb z.B. auf der Südseite neu aufgebaut werden.

Der Sandkasten wird von der Straße in den Bereich des vorhandenen Baums versetzt und erhält eine Einfassung / Sitzfläche aus RO-FLEX Gummi-Blockstufen.

Die Einfassung des Spielgerätebereichs mit Stellkanten bildet eine Stolperfalle die eliminiert werden muss. Die kann durch Ausbau, Abschneiden oder durch Aufbringen eines zusätzlichen Bitumenbelags erfolgen. Nicht geklärt ist bisher, ob teerhaltige Baustoffe verwendet wurden. Der vorhandenen Rindenmulch muss turnusgemäß ersetzt werden.

Im Bereich des alten Sandkastens wird der Zaun um ca. 4,5 m zurückgenommen, um außerhalb des Spielplatzes eine Fläche für Kinderwagen und Fahrräder, sowie zum Warten und „Anliefern“ der Kinder zu schaffen.

Türen

Die vorhandenen Türen werden erhalten. Lediglich die Türen des Kindergartens die von Kindern benutzt werden erhalten einen Fingerklemmschutz bzw. werden nachgerüstet (Gruppenraum, WC, Büro und Gartenzugang). Diese Türen erhalten auch neue U-förmige Türgriffe.

Die Gartenzugangstüre und die Haupteingangstüre erhalten jeweils Panikbeschläge. Die Haupteingangstüre zusätzlich mit horizontaler Betätigungsstange.

Fußböden

Der vorhandene Fußbodenbelag im Gruppenraum bleibt erhalten. Für die Schaffung eines Sitzkreises könnte ein Teppich vorgesehen werden.

Der neue Anbau erhält einen Fliesenbelag mit einer Rutschfestigkeitsklasse R10. Im Eingangsbereich werden neue Reinstreifmatten vorgesehen bzw. eingebaut. Der vorhandenen Kunststeinbelag im Flur soll erhalten werden.

Putzraum

Der ehemalige Putzschrank wird vergrößert, um ausreichend Platz für Putzutensilien und Putzmitteln zu schaffen.

Müllraum

Zum Abstellen der Müllgefäße wird im Eingangsbereich eine Nische geschaffen, die durch zwei Schiebeflügel abgetrennt ist.

Entwässerung

Im Bereich des Vereinsraums Ost Erdgeschoss kommt es immer wieder zu Rückstau. Die vorhandenen Pläne über die Leitungsführung sind nicht nachvollziehbar. Aus diesem Grund erfolgt nächste Woche eine Kamerabefahrung und Ortung der Leitungen. Ob aufgrund vorhandener Schäden weitere Maßnahmen notwendig werden kann noch nicht abgeschätzt werden.

Nachweislich ist die Grundleitung im Bereich des Clubheims stark überlastet. Aus diesem Grund sollten die neuen Toiletten des Kindergartens nicht angeschlossen werden. Erst nach Sondierung der Grundleitung mit dem Bagger kann auch festgestellt werden, ob eine ausreichende Tiefe vorhanden ist. Möglicherweise sollte die Entwässerung der Norddachflächen über die Regenwasserleitung der Ostseite erfolgen.

Nicht geklärt ist, ob die vorhandenen Toiletten im Obergeschoss über die Grundleitung des Clubheims oder über die ehemaligen Toiletten der Umkleide entwässern. Sofern keine Leitung gefunden wird, die tief genug liegt, muss das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage gehoben werden.

Die Kosten für mögliche Kanalsanierungen der bestehenden Leitungen sind nicht in der Kostenberechnung enthalten.

Kostenberechnung

Die erste Kostenspalte weist die Kosten aus, die für den Einbau eines Kindergartens notwendig sind. Darin enthalten sind selbstverständlich auch die notwendigen Rohbaukosten der Unterkellerung des WC-Anbaus. Die zweite Spalte weist die Kosten für den Ausbau des Erdgeschoss-WCs aus. Die dritte Spalte umfasst sonstige wünschenswerte Maßnahmen, wie Außenanstrich Nebengebäude, die Austausch der Erdgeschoss-Fenster (diese Maßnahme ist bereits im Haushaltsplan enthalten), der Ersatz der Heizraumdüre, Baumpflanzungen und eine Stützmauer auf der Südwestseite des Spielplatzes. Die vierte Spalte weist die Kosten für den Umbau der ehemaligen Toiletten zum Vereinsraum aus.

Hilzingen, 04.07.2019