

Ortsgemeinde Arzbach – Kindertagesstätte Arzbach

Vergabe der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für den Um- und Anbau der Kindertagesstätte Arzbach

Leistungsbeschreibung

1. Veranlassung und Gegenstand der Maßnahme

Die Ortsgemeinde Arzbach vergibt die Planungsleistungen für den Um- und Anbau sowie die energetische Sanierung der Kindertagesstätte Arzbach, Kirchstraße 21, 56337 Arzbach.

Das Bestandsgebäude der KiTa wurde 1994 errichtet und ist baulich in einem dem Baujahr entsprechend guten Unterhaltungszustand, weist jedoch bauphysikalisch und energetisch deutliche Defizite auf. Es verfügt über drei nebeneinanderliegende Gruppenräume von je ca. 45 m² mit zugehörigen Sanitärbereichen, zwei Funktionsräume, einen Mehrzweckraum sowie Personal- und Nebenräume entlang eines zentralen Multifunktionsflurs. Der gut strukturierte Grundriss ist zukunftsfähig und bietet an den offenen Flurenden gute Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine Kapazitätserweiterung ist nicht vorgesehen; die Einrichtung bleibt auf maximal 65 Kinder ausgelegt. Da die bestehende KiTa jedoch weder über eine Mensa noch über einen Schlafraum verfügt und ein Defizit an weiteren Nebenräumen aufweist, ist auch ohne Kapazitätserweiterung eine räumliche Vergrößerung erforderlich. Die im Vorfeld eingeholte Machbarkeitsstudie geht von einem erforderlichen Anbau von rund 175 m² BGF aus, und zwar verbunden mit einer Umstrukturierung des Bestands und einer energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes.

Die Machbarkeitsstudie ist den Vergabeunterlagen beigelegt. Der Auftragnehmer schuldet die vollständige, eigenverantwortliche Planung ab der Grundlagenermittlung. Die in der Studie enthaltenen Annahmen, Mengen und Lösungsansätze dienen der Beschreibung des angestrebten Ergebnisses und als Orientierung.

2. Grundstück, Bestand und Erweiterungsfläche

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte sowie den angrenzenden Grundstücken der Pfarrei ist derzeit eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Diese soll aufgehoben werden. Zudem soll die

Parzellierung abweichend von der Darstellung in der Machbarkeitsstudie erfolgen. Die vorgesehene Neuparzellierung ist den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Der Planer hat die geänderte Parzellierung, insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächen sowie die Erschließung des Grundstücks, zu berücksichtigen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3. Archäologie / Bodendenkmal

Das Bestandsgrundstück liegt im Bereich eines ehemaligen Römerkastells, das als archäologisches Bodendenkmal eingestuft ist. Probeschürfe haben römische Mauerreste bereits in geringer Tiefe ergeben. Die Anbaufläche ist vor der weiteren Planung archäologisch zu untersuchen. Da Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist die barrierefreie Anbindung über einen optimierten Bodenaufbau zu planen und statisch eine Gründung mittels Säulen bzw. Schraubfundamenten an fundfreien Punkten vorzusehen, sodass das Bodendenkmal nicht zerstört wird. Ein entsprechender Zuschlag für eine Pfahlgründung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Alle Gründungsarbeiten dürfen nur in Abstimmung mit der GDKE, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, erfolgen.

4. Technische Gebäudeausrüstung und energetische Sanierung

Der Neubau ist an die technische Infrastruktur des Bestands anzubinden. Zwingend erforderlich ist die Schaffung eines neuen Hausanschluss-/Heizungsraums, da ein Teil der bisherigen Technik-Infrastruktur derzeit im benachbarten Pfarrhaus untergebracht ist.

Im Rahmen der Maßnahme ist eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes vorzusehen. Der Vergabe liegt die Variante 2 der Machbarkeitsstudie (Realisierung des Anbaus inkl. Sanierung des Gebäudebestands auf Neubaustandard) zugrunde.

Die Ausstattung der Frischküche wird pauschal mit 126.050,00 € netto geschätzt. Die Planung ist Inhalt der Beauftragung und ist über die KG 470 abzurechnen.

5. Raumprogramm

Das Raumprogramm richtet sich nach den Vorgaben des Rhein-Lahn-Kreises, deren Vorgaben zu beachten sind. Neben den vorhandenen Gruppen- und Funktionsräumen sind insbesondere die fehlenden Räume (Schlafraum, Mensa, dritter Nebenraum, Wirtschafts-/Putzraum, Abstellräume, behindertengerechtes WC, getrennte Personal-WC, Hausanschlussraum) zu ergänzen und die zu

kleinen Bereiche (Küche, Personal, WC-Anlagen) anzupassen. Die Küche ist als Frischküche (Vollproduktionsküche) auszubilden.

Raum	geforderte Raumgröße	Vorhandene Raumgröße	Erfüllungsgrad	Anmerkungen
Gebäude				
Gruppe 1 (3 – 6-jährige Kinder á 25 Kinder)	45 m ²	44,33 m ²	näherungsweise	
Gruppe 2 (3 – 6-jährige Kinder á 25 Kinder)	45 m ²	43,32 m ²	näherungsweise	
Gruppe 3 (2 – 4-jährige Kinder)	45 m ²	44,33 m ²	näherungsweise	
Nebenraum 1 (Funktionsraum 1)	15 m ²	23,79 m ²	übererfüllt	
Nebenraum 2 (Funktionsraum 2)	15 m ²	22,62 m ²	übererfüllt	
Nebenraum 3	15 m ²		nein	
Schlafräum	15-18 m ²		nein	
WC Gruppe 1	12-18 m ²	7,02 m ²	zu gering	
WC Gruppe 2	12-18 m ²	7,02 m ²	zu gering	
WC Gruppe 3	12-18 m ²	7,02 m ²	zu gering	
Mehrzweckraum	25-40 m ²	51,81 m ²	übererfüllt	
Mensa	25-40 m ²		nein	
Geräteraum zum Mehrzweckraum (Abst.)	10 m ²	12,54 m ²	erfüllt	
Leitung	10 m ²	12,11 m ²	erfüllt	
Personal	24 m ²	17,68 m ²	zu gering	
Küche mit Vorratsraum (Kochen)	ab 20 m ²	19,27 m ²	zu gering	Vor dem Hintergrund der Vollproduktionsküche
Wirtschafts- und Putzraum	6 m ²		nein	
Abstellraum Gruppe 1	5 m ²		nein	
Abstellraum Gruppe 2	5 m ²		nein	
Abstellraum Gruppe 3	5 m ²		nein	
WC Pers.	2 m ²	6,42 m ²	übererfüllt	
Behindertengerechte Toilette			nein	DIN-Anforderungen sind zu beachten
WC und Umkleide Hauswirtschaftskr.	4 m ²		nein	
SUMME	358-419 m²	319,28 m²		

Der rechnerische Nutzflächenbedarf führt einschließlich Verkehrs- und Konstruktionsflächen zu einer zusätzlich erforderlichen Bruttogeschosfläche von ca. 175 m² BGF für den Anbau. Die bestehenden Kinder-WC-Anlagen können gemäß der Machbarkeitsstudie aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen nur bedingt vergrößert werden. Der Objektplaner ist an diese Lösung nicht gebunden. Im Bereich der Mensa ist eine ergänzende WC-Anlage vorzusehen.

Für die Außenspielfläche sind ca. 2.500 m² vorhanden, die Anforderung von 10 m² pro Kind ist damit erfüllt.

6. Kosten der Maßnahme

Die Baukosten der Maßnahme werden wie folgt erwartet:

KG	Kostengruppe	Kosten (netto)
KG 200	Herrichten und Erschließen	5.882,35 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	788.235,29 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	363.865,55 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	71.428,57 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke (Kunst am Bau)	17.281,51 €
	Baukosten (KG 200 – 600), netto	1.246.693,27 €

Die Kosten der Kostengruppe 400 werden wie folgt angenommen:

KG	Anlagengruppe (DIN 276)	Kosten (netto)
KG 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	60.634,16 €
KG 420	Wärmeversorgungsanlagen	53.676,14 €
KG 430	Raumluftechnische Anlagen	21.868,06 €
KG 440	Elektrische Anlagen	78.277,71 €
KG 450	Kommunikations-, sicherheits- u. inf. Anlagen	18.389,05 €
KG 470	Nutzungsspezifische Anlagen (Küche)	126.050,42 €
KG 480	Gebäude- und Anlagenautomation	4.970,01 €
	KG 400 – Technische Anlagen (Summe, netto)	363.865,55 €

7. Verfahren und zu vergebende Leistungen

Die Leistungen werden in drei Losen ausgeschrieben.

- in Los 1 – Objektplanungsleistungen für Gebäude nach § 34 HOAI und Freianlagenplanung nach § 39 HOAI, beide in den Leistungsphasen 1 bis 9;
- in Los 2 – Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung HLS und Elektro gemäß § 55 HOAI in den Leistungsphasen 1-9;
- in Los 3 – Tragwerksplanungsleistungen gemäß § 51 HOAI in den Leistungsphasen 1-6.

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1–4, sodann die Leistungsphasen 5–9, im Los 3 sollen anschließend die Leistungsphasen 5–6 beauftragt werden.

Bezüglich der Leistungsbeschreibung orientiert sich die Auftraggeberin an der HOAI in der Fassung 2021; Näheres regelt der Vertrag.

8. Fördermittel

Die Maßnahme soll aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die Vorgaben der jeweiligen Fördermittelgeber sind zu beachten; die Planung ist so auszurichten, dass die förderfähigen Anforderungen erfüllt und die erforderlichen Nachweise erbracht werden können.

9. Leistungszeit

Die Planung soll zügig erfolgen. Der Auftrag wird voraussichtlich im Dezember 2026 erteilt. Die Genehmigungsplanung ist so frühzeitig zu erstellen, dass die Beantragung der Fördermittel aus dem I-Stock zum 13.08.2027 erfolgen kann.

Die Fristen des Fördermittelgebers sind zu beachten.

Mit der Bauausführung soll 2028 begonnen werden; die Fertigstellung ist bis spätestens Mitte/Ende 2029 vorgesehen.