



BESTANDSSANIERUNG UND TEILNEUBAU/ANBAU – KINDERGARTEN SPATZENNEST IN SONNEBERG

06.05.2025



Auszug aus dem Lageplan

STANDORT

1. Sonneberg liegt am Südrand des Thüringer Waldes unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern. Im Norden erhebt sich das Thüringer Schiefergebirge, auf der bayerischen Seite schließt sich das obermainische Hügelland an.
Sonneberg ist mit ca. 23.200 Einwohner Kreisstadt des Landkreises Sonneberg. Die Stadt hat seit 2014 im Zuge der Gemeindefusionierung mit Oberland am Rennsteig 21 Ortsteile.
2. Der Kindergarten Spatzennest befindet sich zentral in der Innenstadt, der sogenannten „Unteren Stadt“. Eigentümer ist die Stadt Sonneberg.
Die Gesamtgrundstückfläche beträgt insgesamt 3.345 m² (Fl.Nr. 1071/6 mit 1.022 m² und Fl.Nr. 1072/15 mit 2.323 m²).
Im Nord-Westen grenzt die Bahnhofstraße (Einkaufsstraße), im Nord-Osten die Juttastraße an. Gegenüberliegend befindet sich der Stadtpark, mit seinen Wasser-,

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN:DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



Spiel- und Aufenthaltsflächen. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe das Deutsche Spielzeugmuseum der Stadt Sonneberg und eine Grundschule.

3. Das Gebäude des Kindergartens liegt innerhalb des Denkmalensembles der „Unteren Stadt“ und im förmlich festgesetzten „Sanierungsgebiet Untere Stadt“.

BESTAND

Angaben zur Gebäudenutzung

Das Gebäude wurde im Jahr 1881 erbaut und gehörte einst dem alten Postamt, der „kaiserlichen Post“.

Seit mehreren Jahrzehnten wird das Gebäude als Kindergarten genutzt. Derzeit können im Objekt 80 Kinder, aufgeteilt auf 5 Gruppen, aufgenommen werden. Es werden Kinder ab dem 1. Lebensjahr bis zum Schuleintritt betreut. Das Kindergartenkonzept schließt die Montessori-Pädagogik ein.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Der Kindergarten ist seitens der Bahnhofstraße ebenerdig zugänglich. Dieser Zugang führt ins Kellergeschoss mit einem integrierten Kindercafé, einer Kinderwerkstatt und Keller-/Lager-Technikräumen.

Der Hauptzugang für den Kindergartenbetrieb erfolgt über die Juttastraße. Dieser Zugang liegt halbgeschossig zwischen dem Keller- und Erdgeschoss und ist somit nicht barrierefrei. Einen Aufzug zur Gewährleistung der geforderten Barrierefreiheit gibt es nicht.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich die Gruppenräume mit den entsprechenden Sanitäranlagen und Kücheneinrichtungen. Das vorhandene Platzangebot entspricht nicht mehr dem aktuell geforderten Platzbedarf. Sanitäranlagen für das Personal befinden sich teils halbgeschossig im Treppenhausbereich und sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

Im Dachgeschoss befindet sich das Büro der Kindergartenleitung. Alle weiteren Räume im Dachgeschoss werden hauptsächlich als Lager und Abstellräume genutzt, da bis auf Ausnahme des Büros der Leitung zu niedrige Raumhöhen vorliegen, um diese Räume als Aufenthaltsräume zu nutzen.

Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude wird vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über ein repräsentatives Treppenhaus erschlossen, welches den 1. Rettungsweg bildet.

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag	8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



Ein 2. Rettungsweg befindet sich in Form einer Außentreppe hofseitig des Gebäudes. Der 2. Rettungsweg führt vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht an den 2. Rettungsweg angebunden.

Die Grundrisse mit den entsprechenden Raumaufteilungen und Angabe der Bruttogeschossflächen sind dem Bestandsplan (Anlage) zu entnehmen.

Angaben zur Gebäudesubstanz

Die Räume im Kellergeschoss können zum Großteil nicht mehr genutzt werden, da sich Feuchtigkeit in den Wänden befindet. Diese zieht sich durch das gesamte Kellergeschoss, teilweise bis in die oberen Etagen. Das Kellergeschoss sitzt halbseitig im Erdreich. Eine entsprechende Gebäudetrockenlegung ist zwingend notwendig.

Bei Starkregen kommt es aktuell zu Überflutung des Untergeschosses.

FÖRDERMITTEL

Es handelt sich um ein Fördermittelprojekt aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung der Städtebauförderung. Die Mittel sind im Jahresantrag angemeldet. Um einen Einzelantrag stellen zu können, sind zunächst in den Leistungsphasen 1 bis 3 die Kosten zu berechnen.

Die Zielstellung ist es, Fördermittel zu generieren, um dann die Leistungsphasen 4 bis 9 vergeben zu können.

Im Rahmen der Leistungsphase 9 ist ein Sachbericht mit einer Fotodokumentation zu erstellen, dieser ist in das Angebot einzukalkulieren.

AUFGABENSTELLUNG

Die künftige Betreuungskapazität soll bei ca. 95 Kindern liegen.

Das Bestandsgebäude bleibt aufgrund seiner Bedeutung im Denkmalensemble erhalten und muss entsprechend kernsaniert werden. Um das fehlende Platzangebot zu kompensieren, wird das Gebäude um einen Neubau/Anbau erweitert. Dieser soll vorzugsweise in Holzbauweise errichtet werden und eine Bruttogeschossfläche von ca. 400 m² aufweisen.

Der Nachhaltigkeitsfaktor spielt für den Auftraggeber sowohl für den Altbau als auch für den Neubau eine wichtige Rolle.

Der laufende Kindergartenbetrieb wird während der Bauzeit in einem anderen Kindergarten untergebracht.

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag	8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



Die unter dem Punkt „Bestand“ erwähnten Herausforderungen des Bestandgebäudes sind maßgebend:

- Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude
- Herstellung eines 2. Rettungsweges
- Gebäudetrockenlegung
- Lösung des Überflutungsproblems bei Starkregen
- Lösung für zu niedrige Raumhöhen im Dachgeschoss
- regelgerechte Herstellung der Raumaufteilungen

Das Angebot beinhaltet die nachfolgenden Leistungen:

1. Stufe 1 Leistungsphasen 1 bis 3 gem. HOAI

Aus Erfahrung sind im Vorfeld Abstimmungstermine entscheidend für eine fruchtbare Zusammenarbeit. Wir legen großen Wert darauf, die Aufgabenstellung zu klären. Hierzu finden zu Beginn folgende Runden statt:

- Briefing, hier werden die Vorstellungen des Auftraggebers mitgeteilt
1 Abstimmungstermin
- Re-Briefing, was wurde vom Auftragnehmer verstanden, Vorlage von ersten Skizzen
1 Abstimmungstermin

2. Stufe 2 Leistungsphase 4 – 9 gem. HOAI

3. Besondere Leistungen

- Vermesser, Statik, Brandschutz, Wärmeschutz, HLSE-Planung, Bodengutachten
- inkl. Beauftragung und Koordination der Fachplaner

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag	8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



INFORMATIONEN ZUR ANGEBOTSABGABE

Als Basis für das Honorarangebot, soll die folgende Kostenannahme (Kostengruppen nach DIN 276) dienen:

Herrichten und Erschließen	Kostengruppe 200	30.000 €
Sanierung Bestandsgebäude	Kostengruppe 300	2.350.000 €
	Kostengruppe 400	1.000.000 €
Anbau/Neubau	Kostengruppe 300	865.000 €
	Kostengruppe 400	500.000 €
Außenanlagen	Kostengruppe 500	200.000 €
<u>Ausstattung/Möblierung</u>	<u>Kostengruppe 600</u>	<u>180.000 €</u>
Gesamt Netto		5.125.000 €
Gesamt Brutto		6.098.750 €

Honorarzone III, Zuschlag für Sanierung

Pauschalangebote je Leistungsstufe sind zulässig und als solches zu kennzeichnen.

1. Stufe 1 LP 1 bis 3
2. Stufe 2 LP 4 bis 9
3. besondere Leistungen

VORLIEGENDE UNTERLAGEN

- Bestandspläne Kindergarten Spatzennest mit Flächenangaben
- Fotodokumentation Kindergarten Spatzennest
- Lageplan mit wichtigen Standorten in der näheren Umgebung
- Konkretisierung Zuschlags-/Wertungskriterien

ZEITPLAN

Angebotsabgabe	10.06.2025
Leistungsphase 1 bis 3	19.12.2025
Lph. 4 bis 9	2026 - 2027

EIGNUNGSKRITERIEN

1. Nachweis der Berufshaftpflicht
2. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
3. Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft
4. Angaben zur Unternehmerstruktur

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag	8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN:DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



Spielzeugstadt **Sonneberg**
Stadtverwaltung

Zur Klärung von offenen Fragen, wird eine Rücksprachetermin angeboten.

i.A. Nicole Schrumpf
Städtisches Bauamt
Stadtplanung

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON