

Beschlussvorlage Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GVER/012/2017

Bauabteilung
Birgit Schwing
Datum: 22.08.2017

Beratungsfolge

Sozialausschuss	05.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	06.09.2017
Gemeindevertretung	11.09.2017

Betreff

Erweiterung / Neubau von Kindertagesstätten

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein beauftragt die Verwaltung das entsprechende Verfahren zur Umsetzung der Variante einzuleiten. Die sich daraus eventuell ergebenden Veränderungen im Entwurf des Haushaltsplanes 2018 sind im Rahmen der Haushaltsberatungen zu berücksichtigen.

Begründung

Validierung der Möglichkeiten anhand der Ausbaupotenziale und Neubaukonzeptionierung

Das Bauamt der Gemeindeverwaltung hat anhand der Bedarfssituation zwei Varianten mit Kosten hinterlegt. Die Kostenbetrachtung sind reine Herstellungskosten ohne Personal.

Die Variante 1 betrachtet den Umbau/Anbau in der Einrichtung Burg-Hohenstein, Holzhausen über Aar und Hennethal.

In einem allgemeinen gefassten Teil wird rekapituliert welche Maßnahmen derzeit bereits ergriffen werden.

In der Variante 2 werden die Kosten für einen möglichen Neubau einer Kindertagesstätte bzw. einer damit einhergehenden Siedlungserweiterung betrachtet.

Variante 1

OT 2 Burg-Hohenstein

Burg Hohenstein hat gegenwärtig eine Betriebserlaubnis für eine altersgemischte Gruppe. Diese darf max. sechs Kinder unter drei Jahren aufnehmen. Die max. Anzahl der restlichen Kinder über drei Jahren richtet sich nach dem Betreuungsschlüssel.

Die Einrichtung stammt aus dem Jahr 2001 und wurde von dem Architekturbüro 4 Senkrecht als Niedrigenergiehaus geplant und gebaut. Die Einrichtung verfügt im DG über einen Lagerraum und einer offenen Spielebene. Diese ist nur bedingt nutzbar durch die Einbindung eines Traufständischen und eines Giebelständischen Satteldaches. Für die Schaffung von Freiraum über der genehmigten „Spielebene“ muss die Tragkonstruktion des Balkenwerks mit erheblichen Aufwand überplant werden. Hierzu muss ein Teil des Daches abgetragen werden. Das Satteldach über dem Lagerbereich hat Traufseitig keinen Kniestock und beschneidet die Raumhöhe in erheblichem Maße. Traufseitig ist das Satteldach zur Talseite mit einer durchgängigen Gaube bzw. mit Fenstern zu versehen, um die notwendige Deckenhöhe, Fläche und Lichtverhältnisse zu gewinnen. Das DG verfügt aktuell nicht über einen zweiten Rettungsweg. Die eingetragene Wendeltreppe dient nur als Nottreppe für die Spielebene. Bei einem Ausbau des DG bedarf es daher einer neuen Treppenanlage und

Überarbeitung der Austrittssituation. Der Fußbodenaufbau im Lager wurde bedingt durch die angestrebte Nutzung als Lagerraum nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgelegt und ist nachträglich statisch konstruktiv zu verstärken. Dies bedingt ein Öffnen der gesamten Fußbodendecke. Der potenzielle Gruppenraum wurde nur bedarfsgerecht, aber nur unfertig mit einem Trockenestrich ausgestattet. Die Sparrenlage ist gedämmt und mit einer Dampfbremse versehen. Die Sparrenlage, Giebel und Wände entbehren gegenwärtig den brandschutzrechtlichen Auflagen als Gruppenraum. Der potenzielle Gruppenraum ist mit einer Teeküche auszustatten. Versorgung für Wasser-/Abwasserinstallation sowie Elektroarbeiten fehlen, können aber an den Bestand angeschlossen werden. In der Baugenehmigung sind nur zwei befestigte Parkflächen ausgewiesen. Bei einer Erweiterung des Betreuungsangebotes kann eine Flächenerweiterung vorgenommen werden (ca. 60 m²). Da das Gegenwärtige öffentliche Gebäude baurechtlich als eine eingeschossige Bauweise gilt, ist der Brandschutz mit 48m³/h x2 bemessen worden. Bei einer angestrebten zweigeschossigen Bauweise ist der Brandschutz auf 96m³/h x2 auszulegen. Dies ist aktuell über das Trinkwasserversorgungsnetz in der Ortslage Burg-Hohenstein nicht zu leisten. Ein entsprechender Wasserspeicher ist hierfür zu planen.

Anhand der vorangegangenen Thematik wurden nachfolgende Kosten ermittelt:

Gruppenraum	20.000,00
Ausstattung	20.000,00
2. Rettungsweg	70.000,00
Dachgaube	40.000,00
verbess. Statik Decke	20.000,00
Sanitär	5.000,00
Elektro	3.000,00
Technik	5.000,00
HZB Brandschutz	4.500,00
Fenster/Türen	15.000,00
Dach ü. Spielebene	15.000,00
Löschtank	30.000,00
befest. Parkfläche	5.000,00
Summe	252.500,00
Nebenkoten 18%	45.450,00
Summe	297.950,00
MwSt.	61.094,50
Summe	354.560,50
Förderung [geschätzte Höchstsumme]	160.000,00

OT3 Holzhausen über Aar

Holzhausen über Aar hat gegenwärtig eine Betriebserlaubnis für zwei altersgemischte Gruppen. Demnach dürfen max. zwölf Kinder unter drei Jahren aufgenommen werden. Die max. Anzahl der restlichen Kinder über drei Jahren richtet sich nach dem Betreuungsschlüssel.

Die Einrichtung stammt aus dem Jahr 2000 und wurde von dem Architekturbüro 4 Senkrecht in Ständerbauweise, mit gemischter Dacheindeckung als Grün- und Zinkdach geplant und gebaut.

Die vorhandene Zinkeindeckung ist mangelhaft. Lochfraßkorrosion im Zink, hervorgerufen durch den Kontakt mit der Bitumenunterbahn, muss zukünftig unterbunden werden.

Die vorhandene Außenanlage bietet Fläche für eine mögliche Überplanung. Möglich wäre

ein Anbau für zwei Gruppen mit Nebenanlagen.

Die vorhandene Außenanlage müsste in Teilbereichen rückgebaut werden. Gespräche mit dem Grundstückseigentümer der angrenzenden Bolzplatzfläche wurden für eine Verlagerung der Außenanlage bereits geführt. Eine grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft ist gegeben. Das Vorhaben liegt in einer Talsohle mit natürlichem entsprechendem Ablagerungshorizont. Dieser ist hinsichtlich der Gründung zu sondieren. Die Wasserverhältnisse (Bachverrohrung) im Zustrom (Klüfte) sind bei der Gründung zu berücksichtigen.

Der Anbau würde mit einem Teilumbau der vorhandenen Einrichtung einhergehen. Küche, Personalraum und Flur sind entsprechend einzubinden und die Dachkonstruktion in diesem Bereich zu überplanen.

Die Orientierungswerte richten sich für den Flächenbedarf der Gruppenräume nach der Bertelsmann Stiftung. Die Kostenermittlung erfolgt auf der Grundlage der statistischen Kostenwerte des baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) für Gebäude/Neubauten und respektive erfolgter vergleichbarer Maßnahmen unter Anwendung der Aufschlüsselung der Kostengruppen nach DIN 276.

Anhand der vorangegangenen Thematik wurden nachfolgende Kosten ermittelt:

Raumbezeichnung	Anzahl	Bedarfsfläche	Summe
Gruppenraum	2	100	200
WC Kita Kinder	2	15	30
WC Personal	1	8	8
Personalraum	1	15	15
Lager	1	15	15
Erschließungsfläche	1	50	50
		Summe:	318
Konstruktionsfläche	15%		47,7
	Grundfläche		365,7

Herrichten Erschließen		pauschal		10.000,00
Bauwerk/Konstruktion	365,70	BGF (m ²)	1.170,00	427.869,00
Bauwerk/ Technik	365,70	BGF (m ²)	415,00	151.765,50
Außenanlage		pauschal		30.000,00
Ausstattung		pauschal		30.000,00
Baunebenkosten	365,70	BGF (m ²)	292,50	106.967,25
Zwischensumme Anbau				756.601,75
Förderung [geschätzte Höchstsumme]				320.000,00
Sanierung Bestandsdach	400,00	m ²	90,00	36.000,00
Gerüst	300,00	m ²	7,00	2.100,00
Zwischensumme Dachsanierung				38.100,00
Gesamtsumme netto				854.701,75
			MwSt.	162.393,33
				1.017.095,08

OT6 Hennethal

Hennethal hat gegenwärtig nur eine Betriebserlaubnis für die Kindergruppe Hennethal als Freier Träger für eine naturpädagogische Gruppe. Nach Rücksprache mit dem Jugendamt würde für eine Krippengruppe mit max. 11 Kindern eine Betriebserlaubnis erteilt. Eine Überführung in eine altersgemischte Gruppe ist potentiell möglich, führt aber zur

Reduzierung der U3-Betreuungskapazitäten.

Die Einrichtung stammt aus dem Jahr 1994 und wurde von dem Architekturbüro Willi Bietz geplant und gebaut.

Die vorhandene Küche der Einrichtung ist auf den Stand der Technik bzw. Funktionsgerecht umzubauen. Anzuschaffen ist eine sind lediglich neue technische Geräte. Die Sanitäreinrichtung teilweise für Kinder unter drei Jahren umzubauen. Der Personalraum ist als Schlafraum zu nutzen und mit einer Verdunklung auszustatten. Für Personal und Büro ist die Empore herzurichten. Der Außenbereich ist zweckentsprechend anzupassen. Eine Nutzung des öffentlichen Spielplatzes kann respektive der Sicherheitsbestimmungen gewährt werden. Dies bedingt eine Erweiterung des Spielangebotes speziell für den U3 Bereich und Anpassung des Fallschutzes (8ter Rundkorn gewaschen).

Ausstattung	5.000,00
Sanitär	3.000,00
Küche	2.000,00
Elektro	3.000,00
HZB Brandschutz	5.500,00
Fenster/Türen	3.000,00
Außenanlage	3.000,00
Verdunkelung	2.000,00
Telefonanschluss	500,00
Summe	27.000,00
MwSt.	5.130,00
Summe	32.130,00
Förderung (<i>geschätzte Höchstsumme</i>)	16.000,00

Allgemein

Für den aktuellen Bedarf wurden mit dem Jugendamt des Rheingau-Taunus-Kreise (Frau H. Albers) temporäre Möglichkeiten der Kinderbetreuung geprüft und mit folgenden Auflagen genehmigt. Die Umsetzung erfolgt gegenwärtig.

OT1 Breithardt

Der vorh. Bewegungsraum darf für ein weiteres Jahr als Gruppenraum genutzt werden. Hierzu ist der Schallschutz anzupassen.

OT3 Holzhausen über Aar

Der vorh. Bewegungsraum darf temporär als Gruppenraum genutzt werden. Hierzu ist die Zugangssituation mit einer Tür zu beschränken, die Beleuchtung anzupassen, der Schallschutz ist im Betrieb zu prüfen und gegebenenfalls aufzuwerten.

OT4 Strinz-Margarethä

Das DG wird mittels eines zweiten Rettungsweges erschlossen. Giebelseitig erfolgt der Austritt auf eine zweiläufige Treppe mit Wendepodest. Ein Umbau des im DG vorh. Sanitärbereich ist notwendig. Im Gruppenraum ist ein Teilbereich als Schlafraum abzutrennen und mit einer Verdunklung auszustatten. Der Schallschutz ist nach Betriebsaufnahme zu prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen

OT7 Steckenroth

Die ehemalige Kita im Haus des Dorfes darf als Außenstelle der Einrichtung „Breithardt“ für die Dauer von max. 1,5 Jahren genutzt werden. Im Gebäude ist ein innenliegender Sonnenschutz anzuschaffen. Der Personalraum ist als Schlafraum zu nutzen und mit einer Verdunklung auszustatten. Der Küchenbereich ist vom Gruppenraum zu trennen. Der Fingerschutz ist an allen Türen zu ergänzen. Der Schallschutz ist nach Betriebsaufnahme zu

prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Der öffentliche Spielplatz darf über die Nutzungsdauer als Außenanlage der Einrichtung genutzt werden. Bedingung ist eine Einfriedung, diese muss auf min. drei Seiten umgesetzt werden sowie ein Sonnenschutz.

Variante 2

OT7 Steckenroth

Neubau einer Kindertagesstätte mit angrenzender Siedlungserweiterungsfläche

Die Orientierungswerte richten sich für den Flächenbedarf der Gruppenräume nach der Bertelsmannstiftung. Die Kostenermittlung erfolgt auf der Grundlage der statistischen Kostenwerte des baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) für Gebäude/Neubauten und respektive erfolgter vergleichbarer Maßnahmen unter Anwendung der Aufschlüsselung der Kostengruppen nach DIN 276. Die Kosten für die Siedlungserweiterung basieren auf Erfahrungswerten vorangegangener Vorhaben.

Anhand der vorangegangenen Thematik wurden nachfolgende Kosten ermittelt.

Ausgaben:	€=brutto
FNP u. B-Plan	15.000,00
Kanal	44.240,00
Wasser	35.400,00
Löschreserve 48 cbm/h *2	30.000,00
Straße	116.300,00
Beleuchtung	15.000,00
Kita	1.630.000,00
Teilungsvermessung	20.000,00
Summe Kita	1.630.000,00
Summe gesamt:	<u>1.905.940,00</u>
Einnahmen:	
Förderung Kita [<i>geschätzte Höchstsumme</i>]	480.000,00
Delta:	<u>1.425.940,00</u>

Ermittlung Flächenbedarf

Raumbezeichnung	Anzahl	Bedarfsfläche	Summe
Gruppenraum	3	90	270
WC Kita Kinder	2	15	30
WC Personal	2	5	10
Personalraum	1	15	15
Büro	1	12	12
Lager Putzmittel	1	4	4
Lager Material	1	15	15
Haustechnik	1	10	10
Bewegungsraum	1	70	70
Erschließungsfläche	1	65	65
		Summe:	501
Konstruktionsfläche	15%		75,15
	Grundfläche		576,15
			576,00

Herstellungskosten Neubau Kita

Herrichten Erschließen		pauschal		15.000,00
Bauwerk/Konstruktion	576,00	BGF (m ²)	1.170,00	673.920,00
Bauwerk/ Technik	576,00	BGF (m ²)	600,00	345.600,00
Außenanlage		pauschal		80.000,00
Ausstattung		pauschal		90.000,00
Baunebenkosten	576,00	BGF (m ²)	292,50	168.480,00
Zwischensumme Neubau				1.373.000,00
			MwSt.	260.870,00
				1.633.870,00
				1.630.000,00

Förderung

Die Angabe von Fördermitteln ist der Förderrichtlinie 2017/2020 entnommen. Diese sind nicht verbindlich und unterliegen der Einzelgenehmigung.

Der Neubau eines Gruppenraumes gemäß Punkt 5.5 der Förderrichtlinie hat eine Zweckbindung von 25 Jahren sowie der Umbau eines Gruppenraumes von 5 Jahren.

Je Neubau eines Gruppenraumes werden gemäß Punkt 5.1 und 5.1.1 der Förderrichtlinie 90 % der Herstellungskosten, jedoch bis zu einer Summe von max. 160.000 EUR gefördert.

Der Umbau eines vorh. Gruppenraumes wird gemäß Punkt 5.1.2 der Förderrichtlinie mit bis zu 50.000 EUR.

Zusammenfassung

Variante 1

OT 2	354.560,50 EUR
OT3	1.017.095,08 EUR
OT6	32.130,00 EUR
Einnahme Förderung (potentiell)	530.000,00 EUR
Summe:	<u>907.785,58 EUR</u>

mögliche Förderung

160.000,00 EUR
320.000,00 EUR
16.000,00 EUR

Variante 2

Neubau	1.905.940,00 EUR
Einnahme Förderung (potentiell)	480.000,00 EUR
Summe:	<u>1.425.940,00 EUR</u>

mögliche Förderung

480.000,00 EUR

Für beide Varianten gilt als mögliche Gegenfinanzierung die Veräußerung von Bauland aus der möglichen Projektierung „Geisgarten“ bzw. Steckenroth.

Die Notwendigkeit des (kurzfristigen) Ausbaus der Kinderbetreuungsangebote wird aus den beigefügten Anlagen ersichtlich. Daraus ergibt sich einerseits ein temporärer Handlungsbedarf, um schnell auf die gestiegenen Anmeldezahlen gerade im U3 Bereich reagieren zu können (Anstieg der erforderlichen Betreuungsfaktoren von 265 Punkten im Jahr 2016/2017 auf 330 Punkte im Jahr 2017/2018 und dem dann folgenden, prognostiziert manifestierten Anstieg auf ~345 Punkte bis zum Jahr 2020/2021. Die rechnerisch erwarteten Altersstrukturen werden gleichsam dargestellt. Daraus ergibt sich, dass die absolute Zahl der Kinder in den Hohensteiner Kindertagesstätten stetig ansteigt und sich, bei gleichbleibender Geburtenrate, bis zum Jahr 2020/2021 auf 300 Kinder (Ende 2016/2017 = 224 Kinder) stark steigend entwickelt.

Ergänzend zu den vorgeschlagenen Varianten wird vorgeschlagen, die Neueröffnung der KITA in Steckenroth aufgrund der gestiegenen Kinderzahlen zu prüfen. Besonders hinsichtlich der Neugestaltung des Außengeländes müssten ggf. Vorkehrungen getroffen werden. Die gruppentechnische Ausgestaltung als altersübergreifende Gruppe, wäre zumindest in einem zweiten Schritt erstrebenswert. Die Kosten zur Neugestaltung des Außengeländes liegen bei ca. 80.000 Euro.

Anlagen

Diverse Unterlagen