



Gemeinde Abtsteinach

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

66 - 2026

|              |               |
|--------------|---------------|
| Fachbereich  | Bauen         |
| Verfasser    | Nils Helfrich |
| Aktenzeichen |               |
| Datum        | 03.06.2026    |

| Beratungsfolge           | Termin     | Beratungsaktion |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Gemeindevorstand         | 11.06.2026 | vorberatend     |
| Bau- und Umweltausschuss | 17.06.2026 | vorberatend     |
| Gemeindevertretung       | 25.06.2026 | beschließend    |

### Neukonzeption Kindergarten

#### Erläuterung:

Die Gemeinde Abtsteinach steht vor der strategischen Entscheidung, wie die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Kinderbetreuung umgesetzt werden soll.

In der **Gemeindevertreterversammlung** am **04.07.2024** wurde beschlossen, ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Sanierungs- und Nutzungskonzepts für das Gebäude des ehemaligen katholischen Kindergartens zu beauftragen, mit dem Ziel, eine endgültige Betriebserlaubnis zu erhalten.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde die Trägerschaft übernommen und bereits grundlegende Umbauarbeiten durchführen lassen. Die Übernahme der Trägerschaft erfolgte zum 01.08.2024.

Im Zeitraum November/Dezember 2024 wurden Aufträge für die **Erstellung eines Brandschutzkonzepts**, die aktualisierten Grundrisspläne sowie Vermessungsleistungen vergeben.

Am **21.11.2025** wurde erneut über den ehemaligen Katholischen Kindergarten beraten. **Das Gebäude des Kindergartens** einschließlich des dazugehörigen Grundstücks in Neckarstraße 12 sollte von der Katholischen Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem Bistum Mainz **erworben werden**.

Der Erwerb erfolgte unabhängig von der abschließenden Bewertung des noch ausstehenden Brandschutzkonzepts und diente der Sicherung des Gebäudes und Grundstücks im Ortszentrum von Ober-Abtsteinach.

Über die **künftige Nutzung** und den **weiteren Betrieb der Einrichtung** sollte in einem **gesonderten Beschluss** entschieden werden.

In der Zwischenzeit konnte der **Kaufvertrag** mit der Katholischen Kirchengemeinde erfolgreich abgeschlossen und unterzeichnet werden. Die **Kaufpreiszahlung i. H. v. 238.000 Euro** erfolgt nach dem Erhalt der Zahlungsaufforderung durch den Notar, welche bisher noch nicht vorliegt.

Das erforderliche **Brandschutzkonzept** wurde durch das Ingenieurbüro Stümpert-Strunk GmbH aus Ludwigshafen erstellt und ist der Vorlage beigelegt. Das Brandschutzkonzept befindet sich derzeit noch in der Entwurfsphase, da ein offener Punkt in Bezug auf die Statik besteht. Dieser Aspekt betrifft allerdings vorrangig einen späteren Bauantrag beziehungsweise die Bauausführung und hat für das Brandschutzkonzept selbst eine untergeordnete Bedeutung.

Aus den bisherigen Ergebnissen des Brandschutzkonzepts konnte der begleitende Architekt, Herr Martin Kühlwein (Viernheim), eine **Kostenschätzung** für die **erforderlichen Umbauarbeiten** erstellen.

Die Kostenschätzung umfasst insbesondere den Einbau neuer Decken, Verkleidungen, Brandschutztüren sowie die Installation einer Brandmeldeanlage.

Der **kalkulierte Gesamtbetrag** für die genannten Maßnahmen beläuft sich auf rund **478.000 Euro brutto, einschließlich Architektenhonorar**.

Wichtig ist hierbei hervorzuheben, dass durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen die brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können.

Die Vorgaben des Betriebsstättenrechts sowie die Anforderungen der Unfallkasse Hessen lassen sich im Bestandsgebäude nicht vollumfänglich umsetzen und sind nicht Gegenstand der brandschutzrechtlichen Betrachtung.

Des Weiteren wurde seitens der Gemeindeverwaltung eine **Kostenschätzung** für den **Austausch des Bodenbelags im Dachgeschoss** (Gruppenraum und Besprechungsraum) sowie für den **Austausch zahlreicher älterer, teilweise beschädigter Fenster** eingeholt.

Die kalkulierten Kosten für die Fenster, Außentüren, Dachflächenfenster sowie den Bodenbelag belaufen sich auf insgesamt rund **109.000 Euro brutto**.

Aufgrund der vorgetragenen Punkte sowie der vorliegenden Kostenschätzungen spricht sich die **Verwaltung** eindeutig für die **langfristige Nutzung des derzeitigen Kindergartens** „Abenteuerland“ aus.

Als Alternative wurde bereits im Jahr 2023 durch die Energiegenossenschaft Odenwald ein Konzept für einen 6-gruppigen Kindergarten (zweimal U3 und viermal Ü3) unterhalb der Tennisplätze entwickelt. Die damalige Kostenschätzung belief sich auf 6.772.000 Euro brutto, wobei die mögliche Erschließung an der Landesstraße sowie die erforderliche Bauleitplanung nicht enthalten sind. Angesichts der aktuell niedrigen Geburtenzahlen ist der Bau eines sechsgruppigen Kindergartens nicht mehr erforderlich, sodass die derzeit **vorhandenen Kindergartenplätze als ausreichend** angesehen werden können.

Sollte die Geburtenrate weiterhin nicht ansteigen, könnte perspektivisch die Außengruppe „Kinderinsel“ geschlossen und im Bestandsgebäude integriert werden. Dies würde ebenso im Falle eines Neubaus gelten.

Die **Sanierung des Bestandsgebäudes** stellt somit die wesentlich **wirtschaftlichere und bedarfsgerechte Lösung** dar.

Sollte sich die Gemeindevertretung für den Weiterbetrieb des ehemaligen Katholischen Kindergartens entscheiden, ist bei der Bauaufsicht des Kreises ein Bauantrag – Brandschutzkonzept – einzureichen. Erst nach dem Erhalt der Baugenehmigung können die Umbauarbeiten durchgeführt werden.

Für die **Bauantragsstellung** sowie die **weitere Planung** und **Ausschreibung der Bauleistungen** ist die **Hinzuziehung eines Architekturbüros** erforderlich.

Angesichts der bisher geleisteten unterstützenden Tätigkeiten und der bereits erfolgten Erstellung der Grundrisse durch das **Architekturbüro Martin Kühlwein** erscheint eine Weiterbeauftragung des genannten Büros als sinnvoll und zielführend.

Das **Angebot** von Herrn Kühlwein beläuft sich auf **44.730 Euro netto** (53.229€ brutto).

Der Betrag umfasst den üblichen Umbauschlag von 15 % sowie 4 % Nebenkosten gemäß § 35 HOAI, Honorarzone III, Viertelsatz.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Weiterbetrieb des Bestandsgebäudes:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, das derzeitige Bestandsgebäude des Kindergartens (Neckarstraße 12) weiterhin zu betreiben und von einem Neubau abzusehen.

#### **2. Einreichung des Brandschutzkonzepts:**

Es wird empfohlen, das fertiggestellte Brandschutzkonzept bei der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße einzureichen (Bauantrag). Nach positiver Prüfung und Erteilung der Baugenehmigung sollen die im Brandschutzkonzept vorgesehenen Umbauarbeiten umgesetzt werden.

**3. Zusätzliche Sanierung des Bestandsgebäudes:**

Darüber hinaus wird empfohlen, die defekten Fenster, Außentüren, Dachflächenfenster sowie den Bodenbelag im Dachgeschoss auszutauschen. Diese Maßnahmen werden im Laufe der kommenden Jahre zwingend erforderlich und es ist deutlich wirtschaftlicher, sie im Zuge der geplanten Brandschutzsanierung einzubeziehen.

Die Kosten für diese zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen – unabhängig vom Brandschutz – belaufen sich auf insgesamt rund 109.000 Euro brutto.

Die erforderlichen Mittel sollen im Haushaltsjahr 2027 eingeplant werden.

**4. Beauftragung des Architekturbüros:**

Für die weitere Planung, Ausschreibung sowie Bauüberwachung wird empfohlen, das Architekturbüro Martin Kühlwein zu beauftragen. Das Angebot hierfür beläuft sich auf 44.730 Euro netto (53.229€ brutto).