

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke/Herr Harres
Datum:	12.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	19.06.2023	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	27.06.2023	unter Hinzuladung des SOBIKA
Stadtverordnetenversammlung	14.07.2023	

Machbarkeitsstudie Neubau/Sanierung Kindergarten Saarstraße Lampertheim**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt die Variante 2 planerisch weiter zu bearbeiten und die entsprechenden Planungen rechtzeitig zur Entscheidung vorzulegen.

Sachdarstellung:**Anlass**

Aufgrund der Verschiebung der Umsetzung des Projektes Neubau Kita Oberlache wurde als Alternative die Umnutzung des ehemaligen Horts in der Saarstraße 48 ins Auge gefasst. Bei dieser Interimslösung konnten in der Zwischenzeit 2 Gruppen eingerichtet werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wurde die Interimslösung von Seiten des Kreis-Jugendamts auf 2 Jahre befristet. Eine Weiternutzung ist nur mit weiteren erheblichen Eingriffen (z.B. Treppe, Brandschutz usw.) möglich. In der Kita Saarstr. 46 fehlen wichtige Funktionsräume für einen ordnungsgemäßen Betrieb und die energetische Situation spielt eine weitere wichtige Rolle in der Beurteilung des Objektes. Der Bedarf vor allem an Krippenplätzen ist in der Kernstadt weiterhin sehr hoch. Diese sind am Standort Saarstr. gerade auch im ehemaligen Hort nicht umsetzbar.

Weiterhin sind die Planungen des Kreises für die Ertüchtigung des Schulstandortes mit in die Betrachtung einzubeziehen. So gibt es Überlegungen zur Errichtung eines Nahwärmenetzes bzw. die Nutzung der Feuerwehrezufahrt zwischen den beiden Gebäuden als Baustellen-zufahrt während der Bauphase zu nutzen.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat sich die Verwaltung entschlossen eine Machbarkeitsstudie für den Standort Saarstr. in Auftrag zu geben. Parallel zur Übergangslösung wurden des-

halb über eine Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten erörtert, in welcher Form die beiden Grundstücke und Gebäude langfristig für die Kinderbetreuung optimal erschlossen werden können.

Ist-Situation

Der Kindergarten Saarstraße 46 ist in den 1970er Jahren in Stahlbauweise errichtet worden, die Bauausführung entspricht in vielen Punkten heute nicht mehr den energetischen Anforderungen, sowie dem notwendigen Raumprogramm.

Zurzeit fehlen folgende Räume:

- eine große Mensa ca. 60 m²
- ein Personalraum mit Platz für Teamsitzungen ca. 30 m²
- ein Elterngesprächszimmer ca. 12 m² (das im Bedarfsfall zum Teamsitzungszimmer zugeschlagen werden kann)
- Personaltoiletten mit Vorraum ca. 10 m² (Wahrung der Intimität)
- Lagerraum für Spielmaterial für alle Gruppen ca. 25 m²
- Multifunktionsraum ca. 50 m² (auch zuschaltbar zur Mensa)

Es fehlen damit insgesamt 187 m² Fläche und an Bruttogeschossfläche (BGF) rund 215 m².

Des Weiteren fehlen überdachte Bereiche vor den Gruppenräumen, als Regen- und Sonnenschutz.

Bei dem jetzigen Grundriss ist aufgrund der vorhandenen Stahlbauweise eine sinnvolle und wirtschaftliche Zuordnung durch Umbauten, Anbauten, sowie eine Aufstockung nicht möglich. Hr. Manfred Hertel, Inhaber der Ingenieurgemeinschaft Hahl & Seelinger, schreibt am 29. September 2021 in seinem Bericht, dass eine Aufstockung nur durch erhebliche statische Eingriffe in die Konstruktion vorgenommen werden kann. Auch wurde noch keine Überprüfung der Fundamente vorgenommen, die aber in jedem Fall auch ertüchtigt werden müssten.

Bei dem Gebäude Saarstr. 48, handelt es sich um ein massiv gebautes Einfamilienhaus, ebenfalls aus den 70er Jahren, dass die letzten Jahre als Kinderhort genutzt wurde. Aufgrund der fehlenden Kindergartenplätze wurde es entsprechend mit Umbaumaßnahmen für 2 Gruppen hergerichtet. Die Genehmigung für diese Interimsnutzung beläuft sich auf 2 Jahre. Sollte hier eine längere Nutzung angedacht werden, sind umfangreiche Maßnahmen zum Weiterbetrieb notwendig. So müsste die Treppe komplett neu errichtet werden, der Brandschutz nachgerüstet werden, ebenso die Barrierefreiheit.

Um beide Gebäude zu verbinden, müssten in allen Bereichen Kompromisse gemacht werden, der finanzielle Aufwand wäre mehr als erheblich und das Ergebnis wäre für alle Beteiligten trotzdem unbefriedigend. Die logistische Bauabwicklung bei laufendem Betrieb erscheint eher unwahrscheinlich und könnte nur über kostenaufwendige Containerlösungen machbar gemacht werden.

Untersuchungsauftrag Machbarkeitsstudie an Büro Kaupp

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt den städtischen Kindergarten in der Saarstraße 46 zu erweitern bzw. um fehlende Flächen zu ergänzen. Der Standort befindet sich in direkter Umgebung zu dem Gebäude des städtischen Kinderhortes in der Saarstraße 48, sowie zu dem Freibereich der Elisabeth-Selbert-Schule und umliegender Wohnbebauung. Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum, die Nutzung der Fläche ist als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf nach § 5 (2) 2 BauGB ausgewiesen. Sowohl der Kindergarten als auch das Hortgebäude, befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben beurteilt sich nach §34 BauGB.

Im Rahmen dieser Studie wurde die Umsetzung der Erweiterung/ Neubau anhand von vier Varianten überprüft. Hierzu sollten die gegebenen Rahmenbedingungen ermittelt und in Plandarstellungen übertragen werden.

1. Notwendige Sanierung im bestehenden Kindergarten und Anbau der benötigten Flächen
2. Notwendige Sanierung im bestehenden Kindergarten und Anbau der benötigten Flächen ohne Einbezug des ehemaligen Wohngebäudes (Ergänzung mit 2 Gruppen) Verkauf des Wohngebäudes (Hort)
3. Neubau auf Fläche des bestehenden Kindergartens ohne Einbezug des ehemaligen Wohngebäudes. 5+ 1 Gruppen (Verkauf des Wohngebäudes)
4. Neubau auf dem Grundstück ehem. Wohngebäudes bei gleichzeitiger Erhaltung des Kindergartens während der Bauzeit. 5+1 Gruppen

Die Umsetzung der benötigten Fläche sollte in den Varianten 1 (eingeschossig) und 2 (zweigeschossig) priorisiert als Anbau an den Bestand erfolgen. Im Hinblick auf eine geringe Flächenversiegelung sowie den Bedarf an gut nutzbaren Außenspielflächen sind in den Varianten 2, 3 und 4 zweigeschossige Neubauten notwendig.

Als weitere Entscheidungsgrundlage soll in der Machbarkeitsstudie ebenfalls eine Investitions- und Betriebskostenermittlung für die geprüften Varianten erarbeitet werden.

Ergebnisse

Vorbemerkungen für alle Varianten

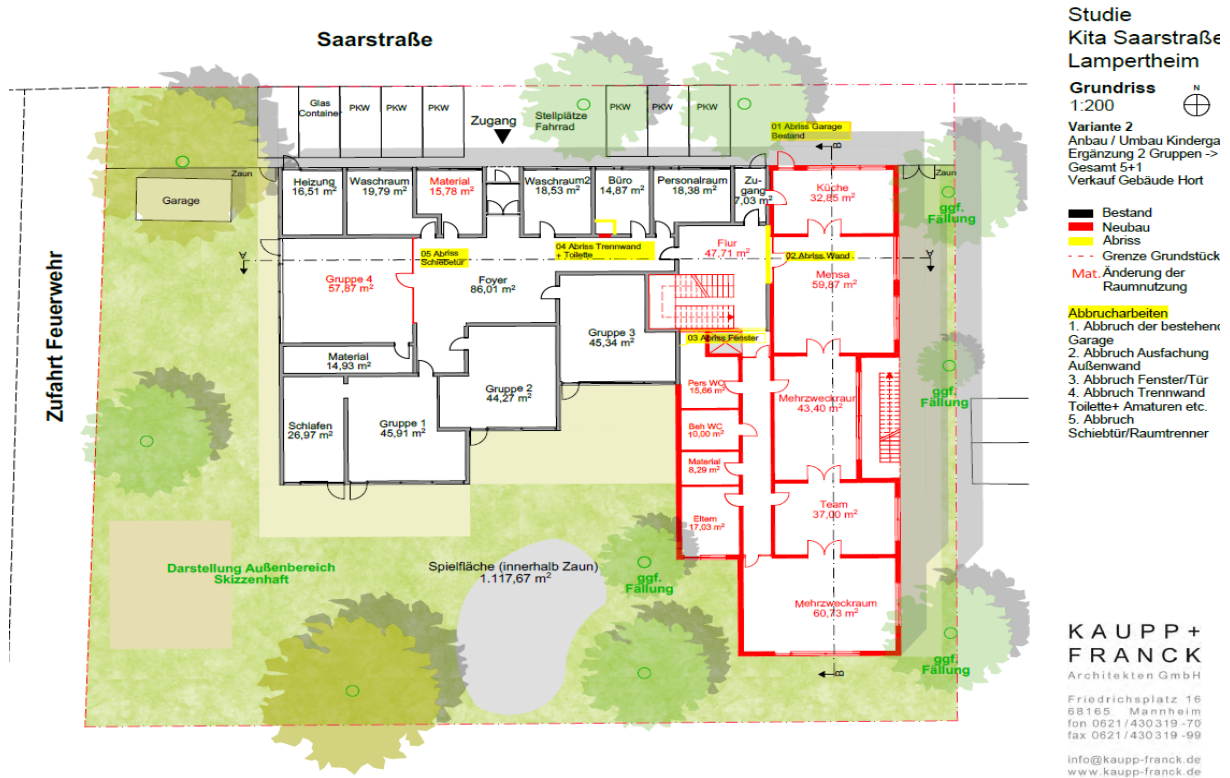
Das Grundstück ist für alle vorgeschlagenen Erweiterungsformen ausreichend groß. Eine genaue Einfügung ist bedingt durch §34 BauGB mit der Bauaufsicht abzustimmen. Der Freibereich hat in allen Varianten eine ausreichende Größe. Variante 2 ist mit etwas über 10 m² pro Kind am unteren Ende der Vorgabe. Abhilfe können hier zwei zusätzliche Spielterrassen im oberen Geschoss des Anbaus schaffen.

Eine Aufstockung / Teilaufstockung wurde durch das Büro Hahl & Seelinger am 29. September 2021 geprüft. Demnach ist eine Aufstockung des Bestandes, nur durch erhebliche statische Eingriffe in die Konstruktion möglich. Eine Prüfung der Fundamente wurde nicht durchgeführt, diese müssten aber in jedem Fall ertüchtigt werden.

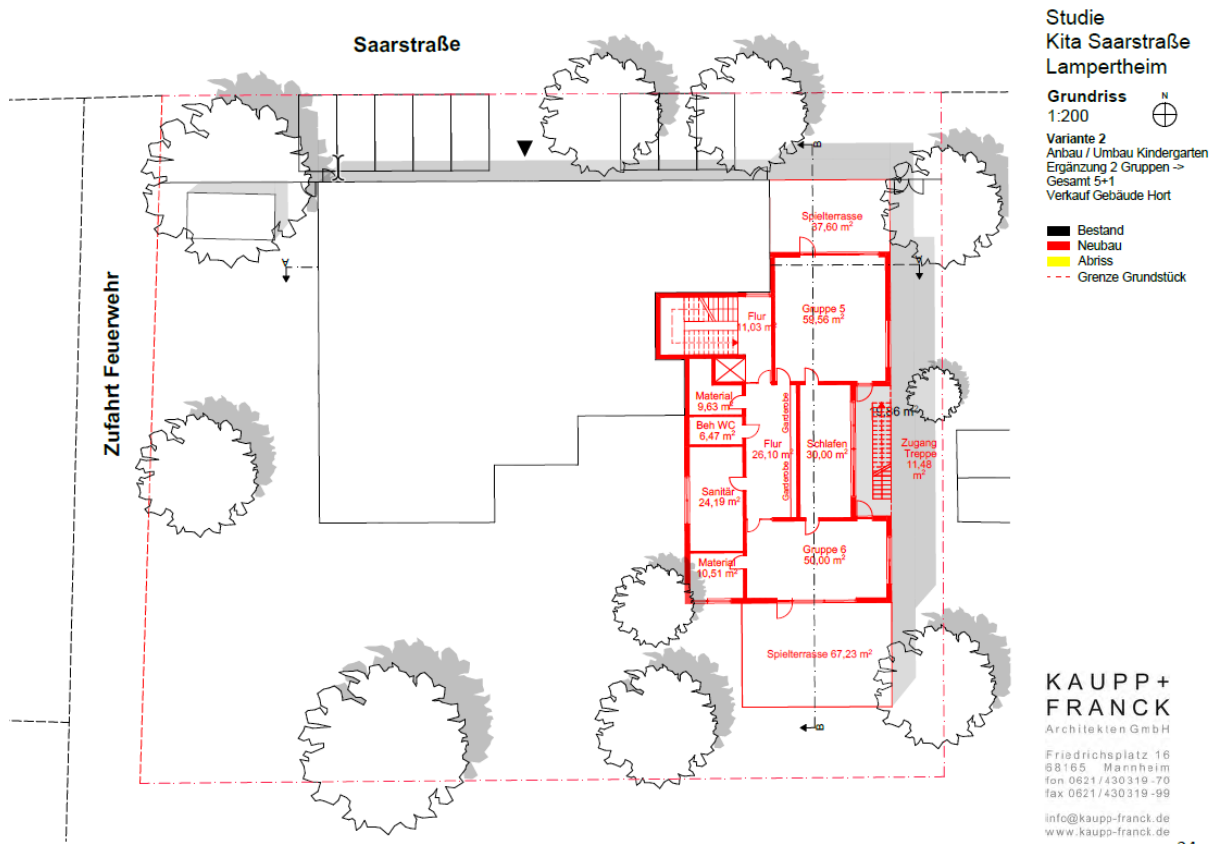
Bei der Betrachtung der möglichen Geschossigkeiten pro Variante, ist die Restfläche der Freifläche / Außenspielfläche nach Anbau / Neubau das entscheidende Kriterium. Variante 1 kann auf Grund der geringen zusätzlichen Fläche eingeschossig ausgeführt werden. Variante 2 und Variante 3 müssen aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfs, zweigeschossig ausgeführt werden, da sonst die gewünschte Freifläche/Außenspielfläche pro Kind zu klein wird. Die Einfügung nach § 34 ist bei einem zweigeschossigen Bau weiterhin gegeben, da das Hortgebäude in direkter Umgebung liegt und ebenfalls zweigeschossig ausgeführt ist.

Variante 1

Die bestehende eingeschossige Struktur lässt sich in östlicher Richtung erweitern. Da das Grundstück ausreichend groß ist, besteht auch zunächst keine Notwendigkeit, 2-geschossig anzubauen.



Obergeschoss



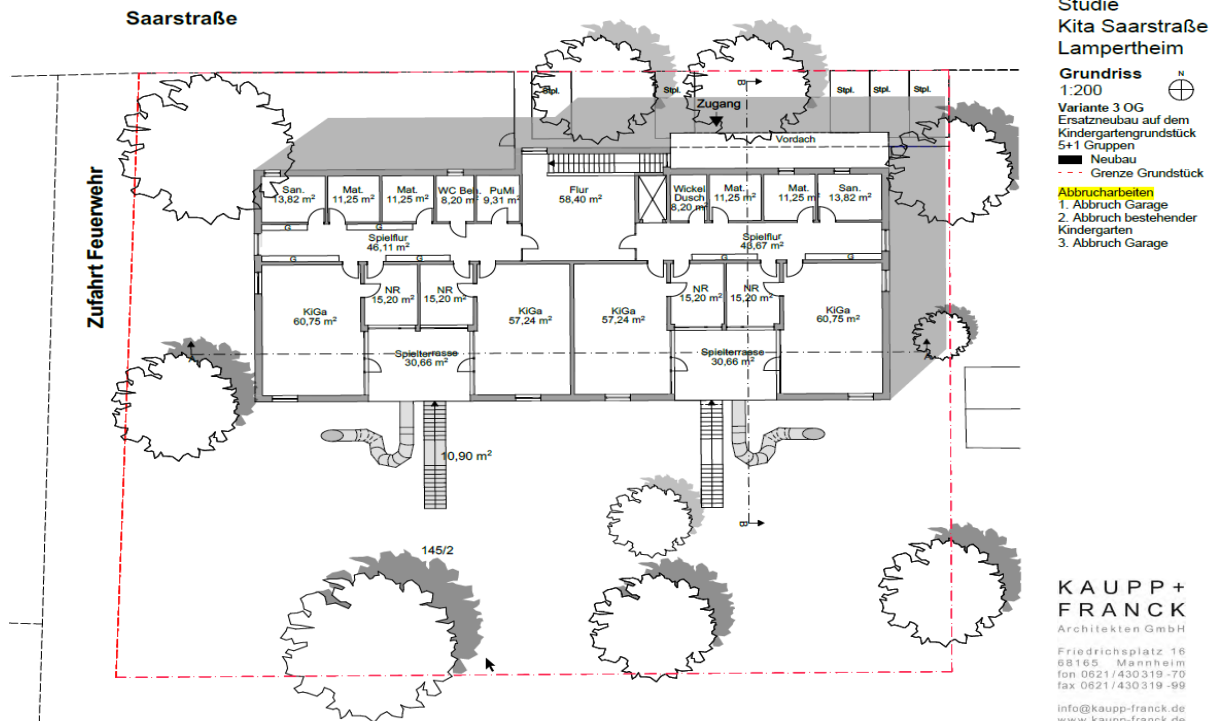
Variante 3

Als Variante Neubau wird ein zweigeschossiger, im Grundriss rechteckiger Baukörper vorgeschlagen. Die Verortung des nördliche Gebäudelinie wird von dem abgerissenen Bestands Kindergarten übernommen.

Erdgeschoss



Obergeschoss

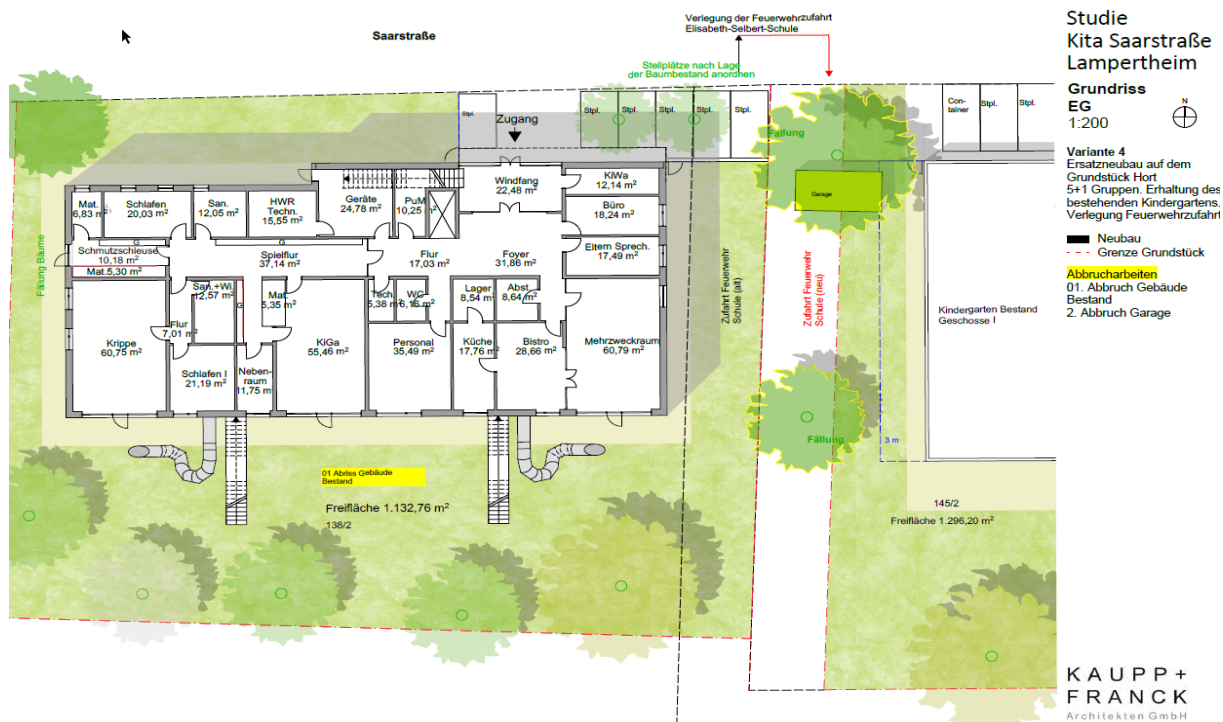


Variante 4

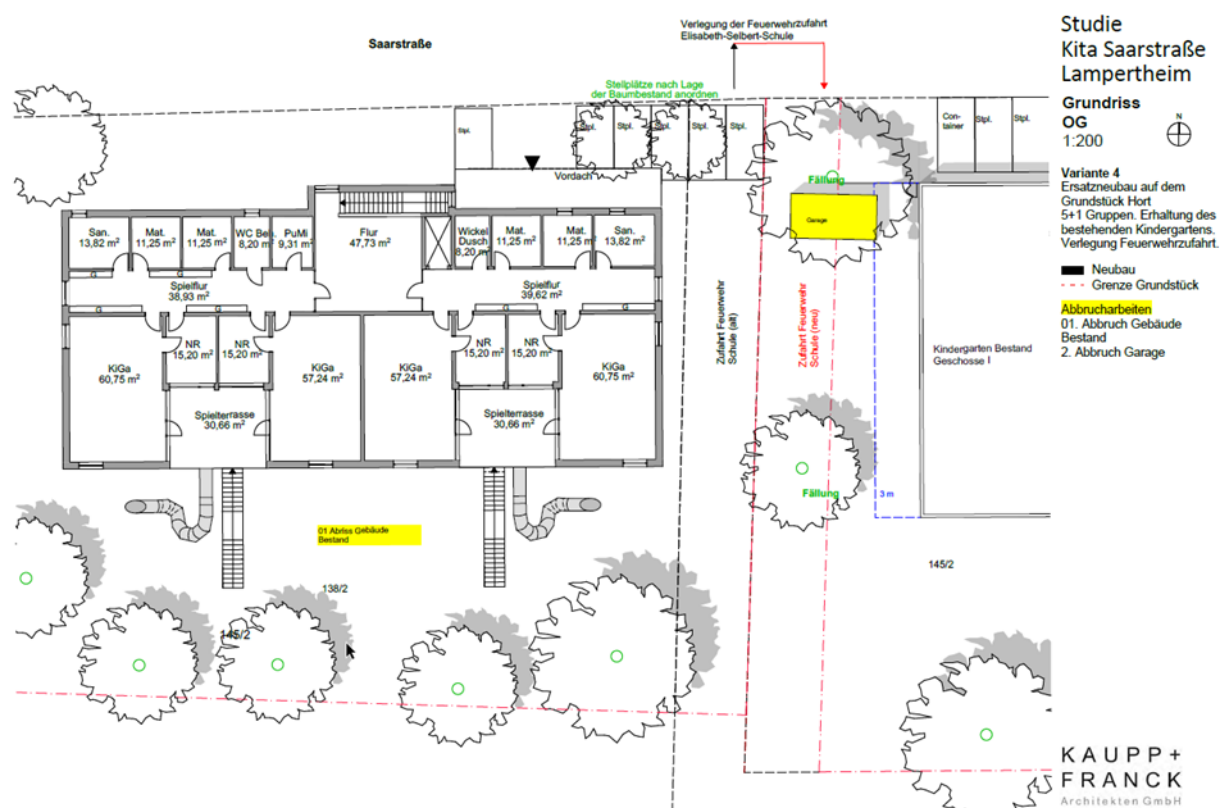
Nach Abriss des bestehenden Gebäudes, wird der Neubau auf dem Grundstück des Hort-Gebäudes errichtet. Der Baukörper selbst kann hier analog zu dem Baukörper der Studie 3 aus-

geführt werden. Nach der Weiternutzung des bestehenden Kindergartens während der Bauphase, könnte das Grundstück nach Fertigstellung des neuen Kindergartens ggf. veräußert werden.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kostendarstellung

Investitionskosten

Zugrunde gelegt wurden Kinderhäuser, nicht unterkellert, mit mittlerem Standard. Je nach Variante sind Maßnahmen auch im Bestand notwendig. Die „Andock-Schnittstelle“ der Varianten 1, 2, erfordern das Öffnen der Außenwand und kleinerer Anpassungsarbeiten. Allgemeine Erhaltungsmaßnahmen und allgemeine Instandsetzungen im Altbau sind nicht enthalten.

Die BKI-Werte wurden rein nach qm, KG 200-700 ermittelt. Die Geschossigkeit bleibt im Statistik Programm unberücksichtigt. Die Kostengruppe 600 „Ausstattung und Möblierung“ wurde aus der Betrachtung herausgenommen, da diese stark betreiberabhängig ist und meist nicht im Baubudget enthalten ist. Die Kostengruppe 100 „Grundstück“ ist nicht berücksichtigt. Die Kostengruppe 700 umfasst die Standard-Nebenkosten eines Projekts. Besondere Kosten (Wettbewerbe, Vergabeverfahren, bauherrenseitige Projektsteuerungskosten, nachgeführte Aufbereitung für FM) sind hier statistisch nicht berücksichtigt).

Es ergeben sich daher folgende Investitionskosten:

Variante 1) Ergänzung Flächen Anbau 1.078.000 € brutto gem. BKI
+ Maßnahmen im Bestand 75.000 € brutto
Variante 1 gesamt: 1.098.000 € brutto

Variante 2) Ergänzung Flächen + 2.261.000 € brutto gem. BKI 2 neue Gruppen, Anbau
+ Maßnahmen im Bestand 75.000 € brutto
Variante 2 gesamt: 2.291.000 € brutto

Variante 3) Neubau 5+1 Gruppen 4.844.000 € brutto gem. BKI Abbruch Kindergarten 50.000 € brutto, Auslagerung 250.000 € brutto
Variante 3 gesamt: 5.144.000 € brutto

Variante 4) Neubau 5+1 Gruppen 4.844.000 € brutto gem. BKI
Abbruch Hort 80.000 € brutto, Auslagerung 150.000 € brutto
Variante 4 gesamt: 5.074.000 € brutto

Die Investitionskostenbetrachtung bildet den Kostenstand 2022 ab.

Unterhaltungskosten

Variante 1) Ergänzung Flächen, Anbau 15.300 € brutto plus Bestand

Variante 2) Ergänzung Flächen 32.000 € brutto plus Bestand +2 neue Gruppen, Anbau

Variante 3) 5+1 neue Gruppen, Neubau 68.600 € brutto

Varianten 4) 5+1 neue Gruppen, Neubau Analog V3

Die Unterhaltskostenbetrachtung bildet den Kostenstand 2022 ab.

Handlungsempfehlung des Büros Kaupp

Alle in der Studie aufgeführten Varianten sind grundsätzlich umsetzbar. Die Varianten 2 und 3 ermöglichen später den Verkauf des Hortes (ehem. Wohngebäude) zur Refinanzierung. Die Variante 4 ermöglicht den Verkauf des Kindergartens zur Refinanzierung, bei weiter Nutzung in der Bauphase Neubau. Grundsätzlich sind bei einer Veräußerung die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan zu prüfen.

In Variante 1 wird der eigentliche Bedarf von 2 zusätzlichen Gruppen nicht in einem Gebäude abgedeckt. Der Kindergarten für sich, wird durch den Anbau in seiner Nutzung verbessert und optimiert. Das ehemalige Hort-Gebäude muss auf Grund des vorliegenden Bedarfes, jedoch weiter genutzt werden. Dies führt nach unserer Erfahrung zu störenden Kompromissen, im täglichen Ablauf und verhindert eine mögliche Refinanzierung durch Verkauf. Auch sind zwei getrennte Gebäude im Betrieb teurer.

Variante 3 ist mit einem Neubau anstelle des derzeitigen Kindergarten-Gebäudes, die kostenintensivste Variante. Langfristig erhält man ein modernes Kindergartengebäude mit moderner Ausstattung und optimalen Verbrauchswerten. Eine Refinanzierung über Verkauf Hort ist frühzeitig zu prüfen. Hier sind die festgesetzten Nutzungsarten im Flächennutzungsplan zu beachten. Weitere Kosten werden durch eine vollständige Auslagerung während der Bauphase entstehen.

Variante 4 hat analog zu Variante 3 dieselben Investitionskosten, hätte aber den Vorteil die Kita im Verlauf der Neubauphase weiter nutzen zu können. „Nur“ der Hort müsste ausgelagert werden. Eine Refinanzierung über Verkauf des Kindergartengebäudes nach Fertigstellung des Neubaus ist frühzeitig zu prüfen. Dabei sind die festgesetzten Nutzungsarten im Flächennutzungsplan zu beachten.

Variante 2 ist nach unserer Ansicht der Kompromiss aus benötigter zusätzlicher Fläche

und erforderlicher Investition. Der bestehende Kindergarten ist in seinem Zustand grundsätzlich erhaltenswert und fehlende Flächen und Gruppen werden durch den Anbau sinnvoll ergänzt. Das Ergebnis ist bei gleicher realisierten Gruppenanzahl weniger kostenintensiv als bei den Neubauvarianten. Auch ist eine Realisierung während des laufenden Betriebs denkbar.

Die Option einer Refinanzierung über den Verkauf des Hort Gebäudes ist frühzeitig zu prüfen. Festgesetzte Nutzungsarten im Flächennutzungsplan sind bei Verkauf zu beachten.

Für die Umsetzung von 5+1 Gruppen in einem Gebäude, empfehlen wir aus Gründen der Kosten- Nutzen- Abwägung die Variante 2 der Studie weiter zu verfolgen.

D. Lidke
FBL 65

M. Harres
FBL 50

M. Schmidt
1. Stadtrat

G. Störmer
Bürgermeister

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

keine

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
()	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
()	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR
3.	Investitionsmaßnahmen	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	

	() Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten	
	() Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
	() Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushalts-	
	jahren, bestehend aus	
	Personalaufwendungen	EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
	Finanzierungsaufwendungen	EUR
	Sonstige Aufwendungen	EUR
5.	() Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		