



NIEDERSCHRIFT

Der 6. Sitzung des Ausschusses Soziale Stadt / Lebendige Zentren vom Montag, den 27.11.2023

Tagesordnung

1. Wahl eines Schriftführers / einer Schriftführerin
2. Konzept für den Neubau der Kita „In der Eck“ VL-152/2023/XIX
3. Verschiedenes

Beginn 19:00 Uhr
Ende 20:45 Uhr

Anwesend

Ausschuss Soziale Stadt / Lebendige Zentren

Vorsitzender

Herr Daniel Gramatte

Mitglieder

Frau Tanja Dechant-Möller

Herr Wolfgang Dreyer

Herr Jürgen Galinski

vertritt Frau Andrea Rahlwes

Herr Kai Hilbig

Frau Simone Horn

Herr Heino von Winning

Herr Dominik Weigand

Magistrat

Herr Steffen Bonk

Herr Holger Heil

Herr Lars Knobloch

Frau Marion Starke

Frau Claudia Wittek

Schriftführer

Herr Steffen Bonk

Gäste

Frau Yvonne Fritsch

Nicht anwesend

Frau Dr. Gabriele Grabiger

Frau Andrea Rahlwes

vertreten durch Herrn Jürgen Galinski

Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende Daniel Gramatte eröffnet die 6. Sitzung des Ausschusses Soziale Stadt / Lebendige Zentren und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung rechtzeitig ergangen und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses Soziale Stadt / Lebendige Zentren gegeben ist.

Er stellt weiterhin fest, dass zur Niederschrift der 5. öffentlichen Sitzung vom 17.10.2023 kein Widerspruch vorliegt.

Es bestehen keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

Tagesordnung

1. Wahl eines Schriftführers / einer Schriftführerin

Der Ausschussvorsitzende Daniel Gramatte schlägt Herrn Bürgermeister Steffen Bonk zum Schriftführer vor. Hiergegen ergeben sich keine Widersprüche, somit ist Herr Bonk einstimmig gewählt.

2. Konzept für den Neubau der Kita „In der Eck“

VL-152/2023/XIX

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes übergibt der Ausschussvorsitzende Daniel Gramatte das Wort an Herrn Bürgermeister Bonk, der kurz in die Thematik einführt und an die ausführende Architektin, Frau Yvonne Fritsch vom Büro HY Architekten, Griesheim, übergibt.

Anhand der in Anlage zur Vorlage befindlichen Präsentation wird dem Ausschuss das Konzept für den Neubau der Kindertagesstätte „In der Eck“ vorgestellt und erläutert.

Die Ausschussmitglieder haben die Gelegenheit, Fragen während der Präsentation zu stellen, diese werden von Frau Fritsch und Herrn Bonk beantwortet.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Jürgen Galinski fragt, ob der Haupteingang der Einrichtung überdacht sei. Dies wird bejaht. Ebenso fragt er, ob die Größe des Kinderwagen-Raums an die Größe der Einrichtung angepasst sei. Dies wird ebenfalls bejaht. In Bezug auf die vorgesehene Innenausstattung teilt Frau Fritsch mit, dass diese, sofern mit dem Baukörper fest verbunden, von Schreibern individuell angefertigt und angepasst sein sollte. Dies erhöht die Praktikabilität in den Abläufen der Einrichtung und geht in aller Regel mit einem Kostenvorteil einher. Kosten hierfür sind in der Kostengruppe 300 berücksichtigt.

Frau Dechant-Möller fragt, ob in der Einrichtung Hochebenen vorgesehen seien, speziell in den Auskragungen des Daches. Frau Fritsch bejaht dies, teilt aber auch mit, dass diese im aktuellen Planungsstand noch nicht konkretisiert seien.

Herr Weigand möchte wissen, ob eine Erweiterung der Einrichtung im Bedarfsfall möglich sei. Dies wird für eine achte Gruppe bejaht. Da in einzelnen Räumen mobile Trennwände eingezeichnet seien, fragt Herr Weigand ferner, ob diese bereits gesetzt seien. Frau Fritsch erklärt, dass die Präsentation zum gegenwärtigen Zeitpunkt Möglichkeiten aufzeigt, solche Details aber noch nicht gesetzt seien.

Frau Horn erkundigt sich nach der Anzahl und der Lage der Stellplätze. Herr Bürgermeister Bonk erläutert, dass auf dem Grundstück ausschließlich Stellplätze für das Personal geschaffen werden sollen. Parkplätze entlang der Industriestraße sollen als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden.

Herr von Winning fragt, ob sich das Außengelände der Einrichtung bereits in Planung befinde. Herr Bonk verweist auf einen Beschluss des Magistrats, wonach der Auftrag zur Gestaltung des Außengeländes an ein Planungsbüro vergeben wurde. Der Bereich soll gemeinsam mit der benachbarten Spiel-, Freizeit- und Retentionsfläche gestaltet werden. Frau Fritsch ergänzt, dass der erste gemeinsame Austausch in Kürze ansteht.

Des Weiteren fragt Herr von Winning, ob der Gebäudekörper vor dem Hintergrund des Einsatzes von Photovoltaik ideal ausgerichtet sei. Frau Fritsch bestätigt dies mit Verweis auf die technische Planung und erläutert die Gründe für die Ausrichtung des Gebäudes im Konzept.

Frau Horn stellt fest, dass das vorliegende Konzept keine ausgewiesenen Räume für ein Familienzentrum beinhaltet. Herr Bürgermeister Bonk bestätigt dies und verweist auf die Möglichkeit zur Nutzung von Räumen der Einrichtung außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte. Dies sei im Konzept speziell berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Idee eines Familienzentrums an dieser Stelle nach Rücksprache mit dem Ministerium aus dem Projekt herausgenommen. Die Verwaltung prüft eine Realisierung an anderer Stelle.

Die Erweiterung des Projekts um Wohnraum wird auf Grundlage der Präsentation innerhalb des Ausschusses diskutiert. Der Grundriss der vorgelegten aktuellen Planung eignet sich aufgrund seiner Dachform nicht für eine Aufstockung und müsste überarbeitet werden. Darüber hinaus geben Herr Bürgermeister Bonk und Frau Fritsch zu bedenken, dass neben der Beispielkosten aus der Präsentation für sechs Wohnungen weitere Kosten für ein zusätzliches Treppenhaus etc. hinzukommen sowie mit Kürzungen bei den Fördermitteln zu rechnen ist. Ferner erläutert Herr Bonk, dass das Grundstück der Kita im Regionalen Flächennutzungsplan sowohl als Vorranggebiet Regionaler Grünzug als auch als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen ist und sowohl Regionalversammlung Süd als auch die Verbandskammer des Regionalverbandes ein mehrgeschossiges Gebäude kritisch sehen dürfte. Abschließend berichtet Herr Bonk, dass die Wohnungsfrage von Bewerberinnen und Bewerbern um eine Stelle als Erzieherin oder Erzieher nicht gestellt wird. Vielmehr erklären Bewerberinnen und Bewerber, dass sie nicht im Ort der Beschäftigung leben möchten. Dies sei sicherlich nicht repräsentativ, aber Ergebnis laufender Vorstellungsgespräche. Änderungen der Planung könnten zur Folge haben, dass die Fristen für die Fördergelder nicht gehalten werden.

Hiernach erfolgt eine Sitzungsunterbrechung von 10 Minuten, in der sich die Mitglieder der Koalition intern beraten.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung um 20:36 Uhr fragt der Ausschussvorsitzende, ob weitere Fragen bestehen. Dies ist nicht der Fall. Im Anschluss lässt Herr Gramatte über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Lebendige Zentren/Soziale Stadt empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die

Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Konzepts zum Neubau der Kindertagesstätte „In der Eck“ sowie die Beauftragung des Magistrats, auf dessen Grundlage die weiteren Schritte zur Realisierung des Projekts durchzuführen.

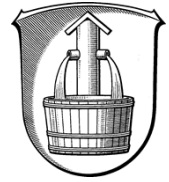
Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3. Verschiedenes

Unter dem Punkt Verschiedenes ergehen keine Wortmeldungen.

gez. Daniel Gramatte
Ausschussvorsitzender

gez. Steffen Bonk
Schriftführer



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-152/2023/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	0
Datum:	02.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	06.11.2023	beschließend
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	13.11.2023	zur Kenntnis
Ausschuss Soziale Stadt / Lebendige Zentren	27.11.2023	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	20.12.2023	beschließend

Betreff:

Konzept für den Neubau der Kita „In der Eck“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Konzeptes zum Neubau der Kindertagesstätte „In der Eck“ und beauftragt den Magistrat, auf dessen Grundlage die weiteren Schritte zur Realisierung des Projektes durchzuführen.

Begründung:

Beschlusslage/Chronologie:

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2019 auf Grundlage einer Standortanalyse möglicher Standorte für eine neue Kita die Grundsatzentscheidung für den Standortbereich „Wingertsgrund/In der Eck“ gefasst.

In den Jahren 2020 bis 2022 erfolgten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Grunderwerb, zur Baulandumlegung und zur Bauleitplanung für den geplanten Kita-Standort.

Im Jahr 2019 wurde erstmals ein Antrag auf Einzelförderung des Projektes aus dem Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gestellt. Dieser wurde zunächst abschlägig beschieden. Auf erneuten Antrag ist Ende 2020 die Aufnahme in das Förderprogramm geglückt. Um die Förderung erlangen zu können, war bereits im Jahr 2019 das Fördergebiet des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ um den Standortbereich „Wingertsgrund/In der Eck“ erweitert worden. Nach einer genaueren Standortbetrachtung und erfolgtem Grunderwerb wurde

2022 eine erneute Anpassung des Fördergebiets an den jetzt geplanten Standort „In der Eck“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und vom Ministerium genehmigt.

Die Förderung des Projektes erfolgt anteilig aus den Förderprogrammen „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (mit 90%iger Förderquote) und „Sozialer Zusammenhalt“ (mit Zweidrittel-Förderung), sodass insgesamt bis zu Dreivierteln der Kosten aus Fördermitteln des Bundes und des Landes gedeckt werden können.

Mit dem Haushaltsplan 2022 erfolgte eine Anpassung der Mittel in der Haushalts- und Finanzplanung an die geänderten Rahmenbedingungen (7- statt 6-gruppige Kita; zudem Sprach-Kita).

Im Jahr 2022 hat der Magistrat, vor dem Hintergrund der Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Handwerkern und der enormen Kostensteigerungen im Bausektor, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von einem darauf spezialisierten Fachbüro erstellen lassen, um zu prüfen, ob eine Vergabe der Bauleistungen an einen Generalüber- bzw. Generalunternehmer (GÜ bzw. GU) wirtschaftlicher ist als eine gewerksweise Vergabe der Planungs- und Bauleistungen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde anhand der Vorgaben für Kindertagesstätten ein detailliertes Raumprogramm entwickelt und die geschätzten Baukosten wurden an die aktuelle Baupreisentwicklung angepasst. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kam vor diesem Hintergrund zur Empfehlung, dass die GÜ- bzw. GU-Vergabe ein in begrenztem Maße wirtschaftlicheres Ergebnis erwarten ließe als die Einzelgewerksvergabe.

Mit dem Fördergeber konnte kein Einvernehmen über die grundsätzliche Vergabe an einen GÜ- oder GU- Unternehmer (statt der üblichen und vergaberechtskonformen gewerksweisen Vergabe) erzielt werden, es konnte aber zur Sicherstellung der Co-Finanzierung für die gestiegenen Baukosten aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ erreicht werden, verbunden mit einer Verlängerung der üblichen Laufzeit des Förderprogramms von 10 auf 12 Jahre, um die Gesamtfinanzierung zu sichern.

Mit dem Haushalt 2023 erfolgte eine Anpassung der Haushaltsansätze an die gestiegenen Baukosten einerseits, an die höheren Fördermittel andererseits. Zu den Ausgaben und Einnahmen im Einzelnen wird auf die Begründung zu den Kostenstellen 464300-1 und 464300-2 verwiesen.

Um die Förderfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden, hat sich der Magistrat für die Einzelgewerksvergabe entschieden. Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung der Architekten- und Fachplanerleistungen hat das Büro HY-Architekten, Birli/Fritsch aus Griesheim den Zuschlag für die Architektenleistungen erhalten.

Konzept für die Kita:

Der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung folgend und unter Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich der Förderwürdigkeit als „Sprach-Kita“ sowie der Anforderungen des VzF Taunus e. V. (Verein zur Förderung der Integration Behinderter) als künftigem Betreiber der integrativen Einrichtung wurde das Projekt mit dem Ziel eines kostensparenden Bauens gemäß Vorgabe des Magistrats an HY-Architekten folgenden Voruntersuchungen unterzogen:

1. ein- oder zweigeschossige Bauweise
2. Holz- oder Massivbauweise, Modulbauweise (Holz/Stahl), kombinierte Bauweisen
3. Möglichkeit einer späteren Erweiterung durch Anbau oder Aufstockung
4. reines Kita-Gebäude oder Ergänzung mit Wohnungen
5. nachhaltiges Energiekonzept

Zum Ergebnis dieser Voruntersuchung und zum vorgeschlagenen Konzept wird auf die angehängte Präsentation von HY-Architekten verwiesen.

Anm.: Das Prüfergebnis für ein nachhaltiges Energiekonzept liegt noch nicht vor. In der Prüfung sind die Varianten Geothermie, Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Eisspeicher, jeweils verbunden mit Photovoltaik.

Finanzielle Auswirkungen:

Zu den Ausgaben und Einnahmen im Einzelnen wird auf den Haushaltsplan und die Begründung zu den Kostenstellen 464300-1 und 464300-2 verwiesen.

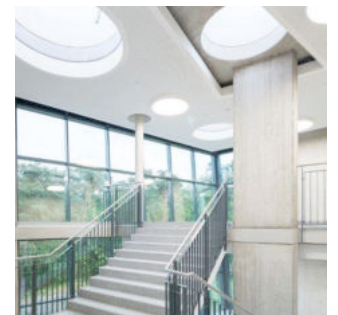
gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

HY/A

HY/ARCHITEKTEN BIRLI FRITSCH PartGmbB





KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

BAUFELD

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



Quelle: Stadt Steinbach

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



Quelle: Stadt Steinbach

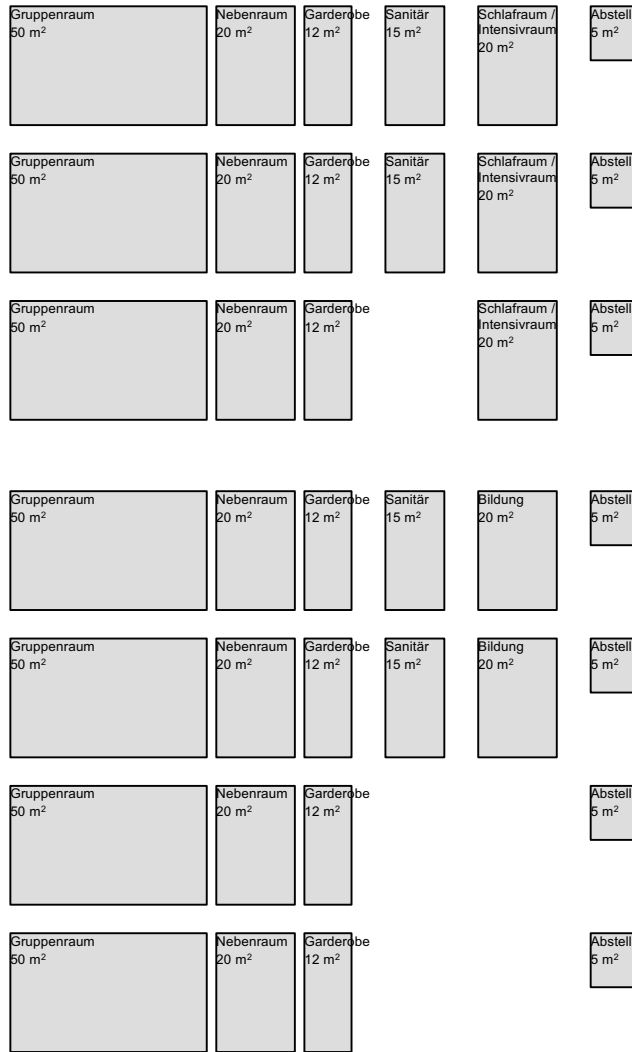


KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

RAUMPROGRAMM

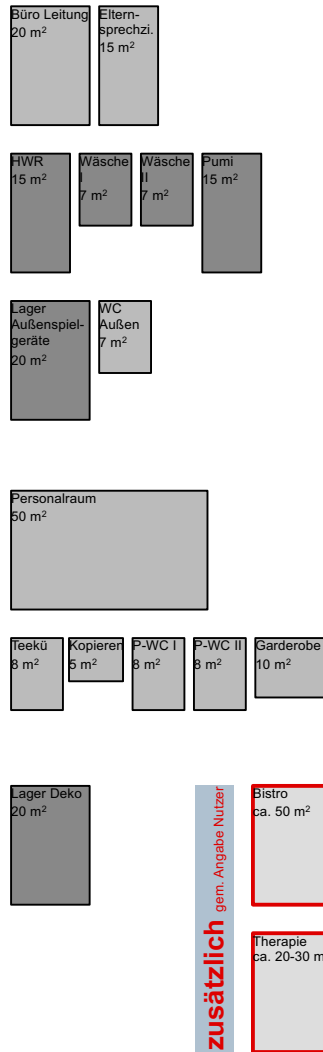
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

Gruppen- und Betreuungsräume

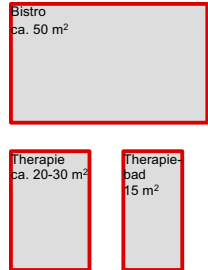


Flächenbudget
Abstellräume
35 m²

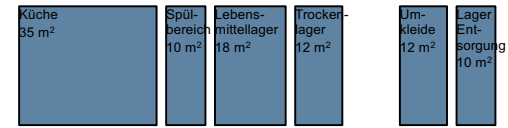
**Hauswirtschafts- und
Personalräume**



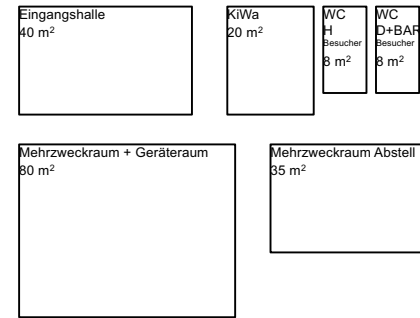
zusätzlich
gem. Angabe Nutzer



Küche



Elternbereich



SUMME ca. 1.370 m² NUF

KONZEPT NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nut- zung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

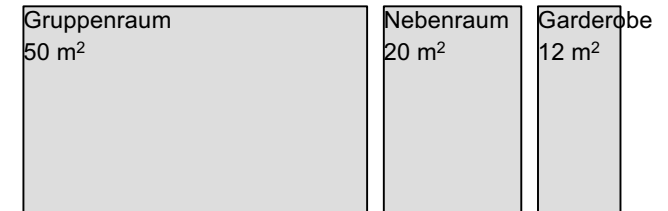
Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

7x



Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafraum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

3x

Schlafräum /
Intensivraum
20 m²

2x

Bildung
20 m²

1x

Therapie
ca. 20-30 m²

1x

Therapie-
bad
15 m²

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

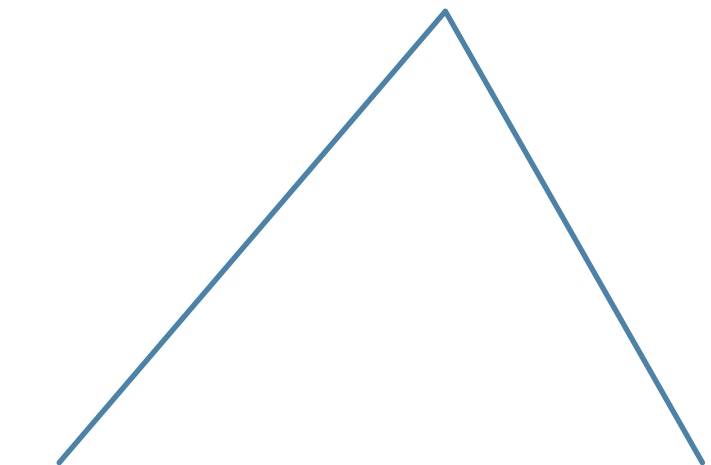
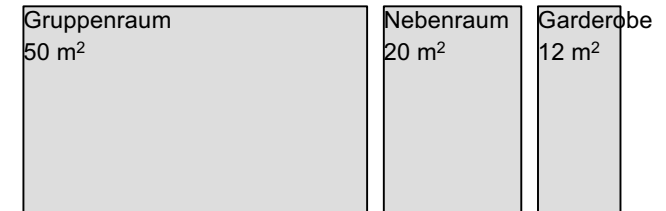
Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Raumgrößen nach Altersgruppen

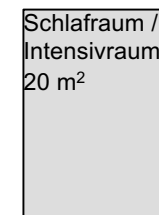
	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

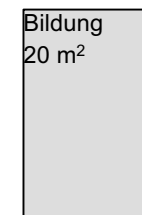
7x



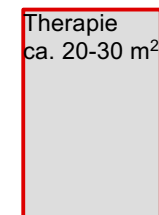
3x



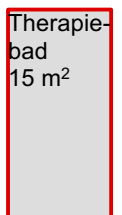
2x



1x



1x



Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

4x

Sanitär
15 m²

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Mehrzweckraum + Geräteraum
80 m²

Mehrzweckraum Abstell
35 m²

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

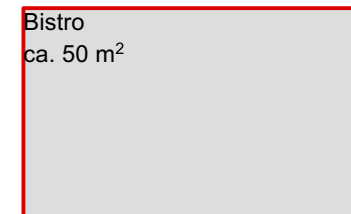
Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	



Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

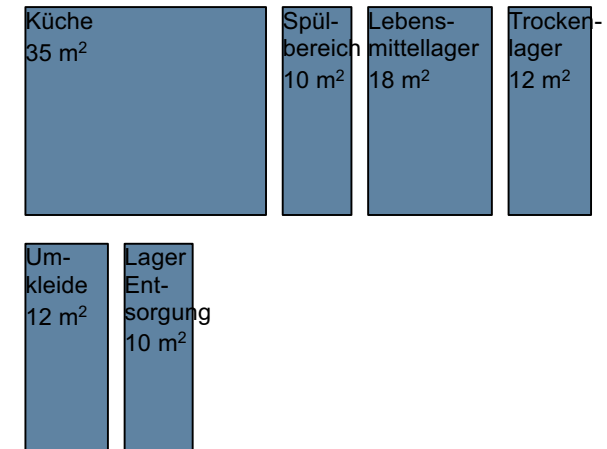
Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	



Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

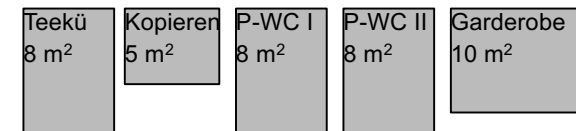
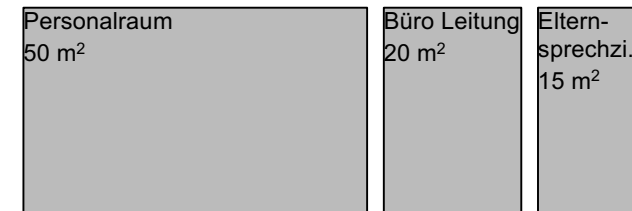
Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	



Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafrum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Abstell
5 m² **7x**

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

3. Allgemeine Hinweise zur Gestaltung einer Kindertageseinrichtung

Raubereich	einzügige Einrichtung	zweizügige Einrichtung	dreizügige Einrichtung	vierzügige Einrichtung	fünfüzügige Einrichtung
Gruppen-/ Funktionsraum	50–60 m ²	100–120 m ²	150–180 m ²	200–240 m ²	250–300 m ²
Raum für besondere pädagogische Nutzung	15–25 m ²	30–50 m ²	45–75 m ²	50–100 m ²	65–125 m ²
Mehrzweckraum mit Geräteraum	–	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Essbereich	30–40 m ²		35–45 m ²		50–60 m ²
Küchenbereich mit Vorratsraum	20–25 m ²		25–30 m ²		30–35 m ²
Büro	12 m ²				
Personal	–	18 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Elternsprechzimmer	10–15 m ²				
Materialraum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²	40 m ²
Geräteraum (zum Mehrzweckraum) und Abstellflächen	24 m ²	24–36 m ²		36–48 m ²	

Raumgrößen nach Altersgruppen

	U3/Krippe	Ü3
Gruppenraum bzw. Funktionsraum	30–36 m ²	50–60 m ²
Schlafräum bzw. ggf. Zusatzraum	15–18 m ²	15–25 m ²
Sanitärbereich pro Gruppe	Wickelbereich eine Toilette ein Waschbecken	Wickelbereich zwei Toiletten zwei bis drei Waschbecken

Tabelle 3: Raumprogramm (Raumgröße nach Bereichen und Größe der Einrichtung), die der Landkreis Groß-Gerau vorgibt (Quelle: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Jugend und Schule – Fachdienst Kindertagesbetreuung, Januar 2015)



Eingangshalle
40 m²

KiWa
20 m²

WC
H
Besucher
8 m²

WC
D+BAR
Besucher
8 m²

HWR
15 m²

Wäsche
I
7 m²

Wäsche
II
7 m²

Pumi
15 m²

Lager Deko
20 m²

Lager Außenspiel-
geräte
20 m²

WC
Außen
7 m²

Quelle: UKH Unfallkasse Hessen
'Kindertageseinrichtungen sicher gestalten'



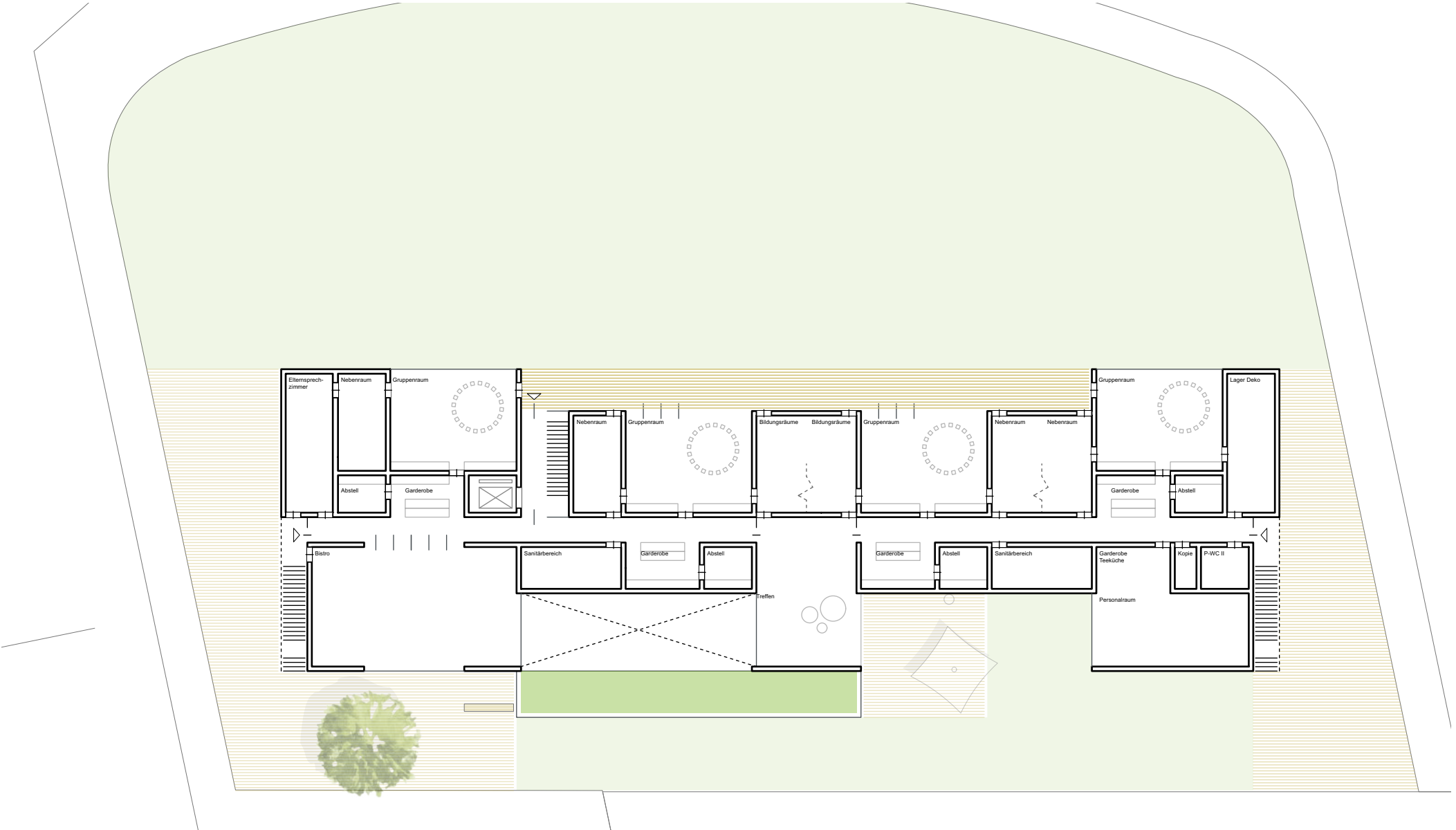
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

2-GESCHOSSIGE KITA

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

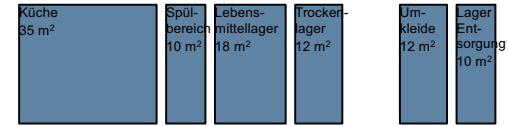
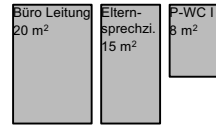
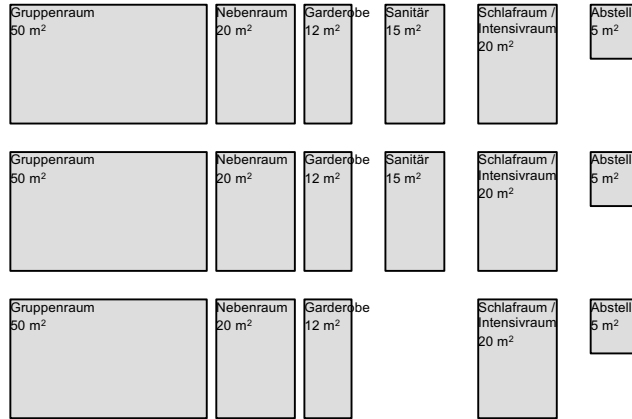
Gruppen- und Betreuungsräume

Flächenbudget
Abstellräume
35 m²

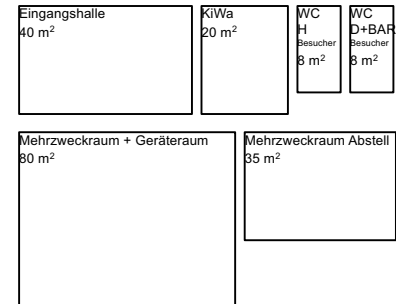
Hauswirtschafts- und Personalräume

Küche

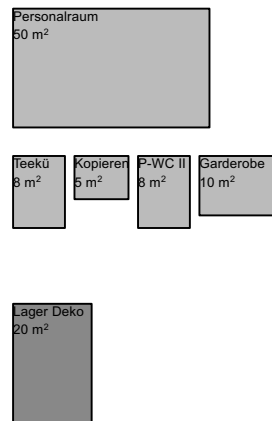
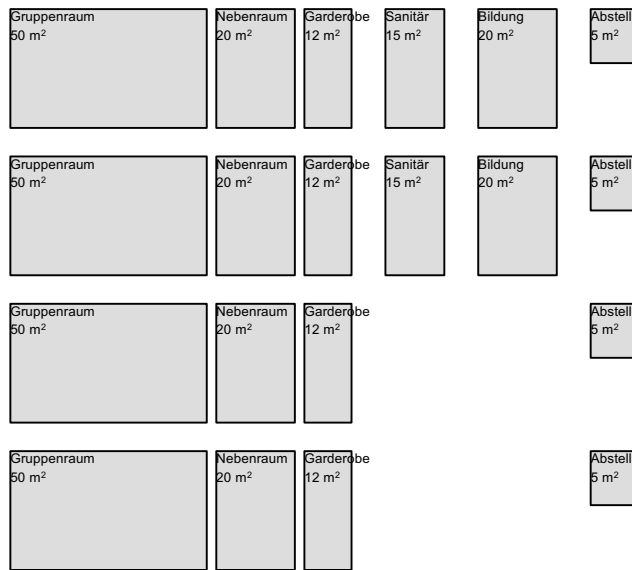
EG 756 m²



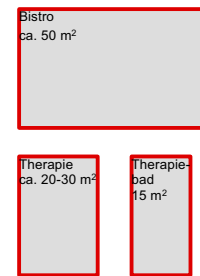
Elternbereich



OG 519 m² + 85-95 m²



zusätzlich
gem. Angabe Nutzer



2-GESCHOSSIGE KITA

—

Aufzug notwendig

Treppenanlagen notwendig

wenig Außenraumbezug der Gruppen im OG

weniger Durchmischung von Ü3 und U3

Betreuung von U3-Kindern im OG problematisch

Fluchtweg OG / HE-Kita / Offener Gang...

insgesamt mehr BGF notwendig

Nutzer wünscht eingeschossige Kita

+

einheitliche Ausrichtung aller Gruppen möglich

kleinere Gründungsfläche

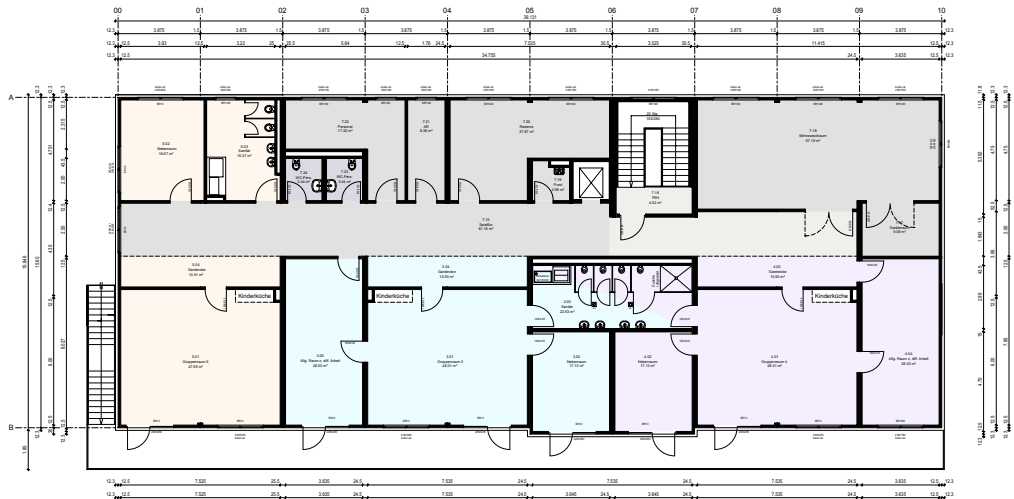
größere Außenfläche



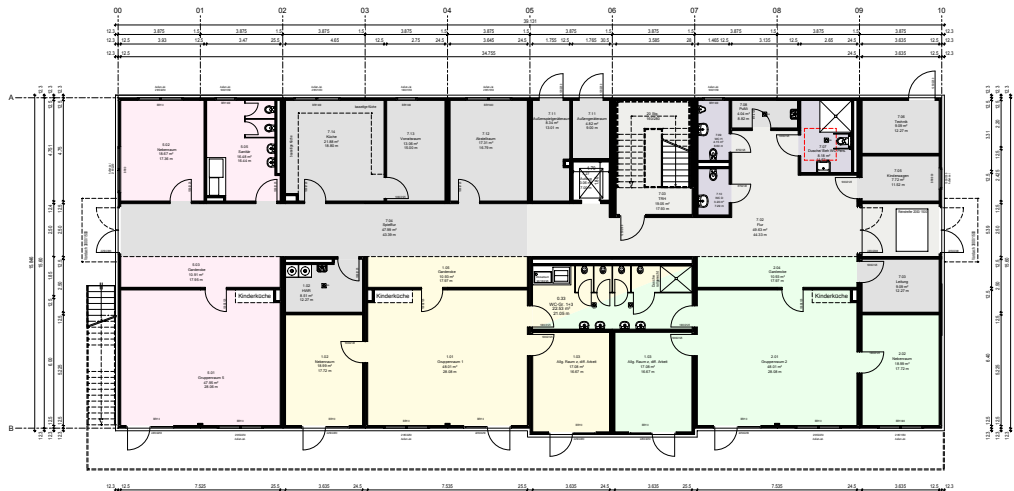
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

MODULBAU

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



OBERGESCHOSS
Geschoss-BGF: 622 m² (inkl. WDVS)
Gesamt-BGF 6 Gruppen: 1.244 m² (inkl. WDVS)



ERDGESCHOSS
Geschoss-BGF: 622 m² (inkl. WDVS)
Gesamt-BGF 6 Gruppen: 1.244 m² (inkl. WDVS)

Quelle: Stadt Steinbach

Berechnung BGF:

$$39,131\text{m} \times 15,846\text{m} = 620,07 \text{ m}^2$$

$$(7,535\text{m} + 0,245\text{m} + 0,245\text{m}) \times 0,30\text{m} = 2,41 \text{ m}^2$$

$$39,131\text{m} \times 15,846\text{m} = 620,07 \text{ m}^2$$

$$(7,535\text{m} + 0,245\text{m} + 0,245\text{m}) \times 0,30\text{m} = 2,41 \text{ m}^2$$

Summe = 1.244,96 m²

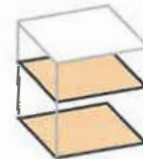
Kindergärten,
Holzbauweise,
nicht unterkellert

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



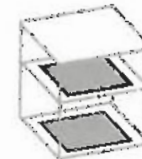
BR 715€/m³

von 590€/m³
bis 900€/m³



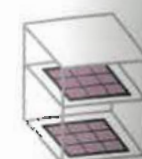
BGF 2.825€/m²

von 2.300€/m²
bis 3.605€/m²



NUF 4.210€/m²

von 3.310€/m²
bis 5.420€/m²



NE 37.155€

von 24.860€/NE
bis 52.840€/NE
NE: Kinder

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

1. Quartal 2023 (brutto)

GEM. BKI KG 300+400

BGF = 1.244,96 m²

1.244,96 m² x 2.825 € = **3.517.012 € brutto**

GEM. ANGEBOT KG 300+400

BGF = 1.244,96 m²

ab OK Fundamente = 3.100.000 netto

Gründung = ca. 250.000 netto

Gründach = ca. 50.000 netto

Var 1 'Holz Fassade' = ca. 155.000 netto

Var 2 'Trespa Fassade' = ca. 235.000 netto

Summe Var 1 = ca. 155.000 netto

Summe Var 2 = ca. 235.000 netto

Variante 1 = 3.945.000 € netto = **4.694.550 € brutto**

Variante 2 = 4.025.000 € netto = **4.789.750 € brutto**

Nach unserer Erfahrung beinhalten die Kostenangaben der Hersteller in der Regel die KG 300+400 sowie **die Planungskosten durch eigene Architekten, Statiker und TGA-Planer** (Teil der KG 700 'Baunebenkosten')

nicht aber die Kosten für:

KG 200 'Vorbereitende Maßnahmen'

KG 500 'Außenanlagen und Freiflächen'

KG 600 'Ausstattung und Kunstwerke'

Teile der KG 700 'Baunebenkosten'

wie Abnahmen, Baugenehmigung, Gebühren, Prüfstatiker, Bodengutachter, Richtfest

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	9	31	63	1,5	4,4	7,8
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.829	2.207	2.825	72,8	78,5	82,8
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	438	616	912	17,2	21,5	27,2
	Bauwerk 300+400	m² BGF	2.300	2.823	3.607	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	129	428	2.964	6,7	11,4	19,5
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	30	98	210	1,1	3,7	8,2
700	Baunebenkosten*	m² BGF	566	631	696	20,2	22,5	24,8
800	Finanzierung	m² BGF	-	-	-	-	-	-

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

GEM. BKI KG 300+400 +Teile der KG 700

1.244,96 m² x 2.825 € = **3.517.012 € brutto**

3.517.012 € brutto + **18%**

KG 300+400, = **4.150.074,16 € brutto**
+ Teile der KG 700

3.517.012 € brutto + **22,5%**

KG 300+400, = **4.308.339,70 € brutto**
+ KG 700

GEM. ANGEBOT KG 300+400 +Teile der KG 700

Variante 1 = 3.945.000 € netto = **4.694.550 € brutto**

Variante 2 = 4.025.000 € netto = **4.789.750 € brutto**

Variante 1 = 3.945.000 € netto = **4.694.550 € brutto**

Variante 2 = 4.025.000 € netto = **4.789.750 € brutto**

Nach unserer Erfahrung beinhalten die Kostenangaben der Hersteller in der Regel die KG 300+400 sowie **die Planungskosten durch eigene Architekten, Statiker und TGA-Planer** (Teil der KG 700 'Baunebenkosten')

nicht aber die Kosten für:

KG 200 'Vorbereitende Maßnahmen'

KG 500 'Außenanlagen und Freiflächen'

KG 600 'Ausstattung und Kunstwerke'

Teile der KG 700 'Baunebenkosten'

wie Abnahmen, Baugenehmigung, Gebühren, Prüfstatiker, Bodengutachter, Richtfest

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	9	31	63	1,5	4,4	7,8
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.829	2.207	2.825	72,8	78,5	82,8
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	438	616	912	17,2	21,5	27,2
	Bauwerk 300+400	m² BGF	2.300	2.823	3.607	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	129	428	2.964	6,7	11,4	19,5
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	30	98	210	1,1	3,7	8,2
700	Baunebenkosten*	m² BGF	566	631	696	20,2	22,5	24,8
800	Finanzierung	m² BGF	-	-	-	-	-	-

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

GEM. BKI KG 300+400 +Teile der KG 700

$$1.244,96 \text{ m}^2 \times 2.825 \text{ €} = 3.517.012 \text{ € brutto}$$

$$3.517.012 \text{ € brutto} + 18\%$$

$$\text{KG 300+400, Teile der KG 700} = 4.150.074,16 \text{ € brutto}$$

4.15 Mio. €

<

GEM. ANGEBOT KG 300+400 +Teile der KG 700

$$\text{Variante 1} = 3.945.000 \text{ € netto} = 4.694.550 \text{ € brutto}$$

$$\text{Variante 2} = 4.025.000 \text{ € netto} = 4.789.750 \text{ € brutto}$$

4.69 - 4.79 Mio. €

MODULBAU



wenig Flexibilität in der Grundrissgestaltung

Raster und Container bleiben deutlich im Innenraum wahrnehmbar

Containerbauweise führt zu Dopplungen in allen Konstruktionen

Zusätzliche Fassaden- und Dachkonstruktion, Bodenplatte etc.

kürzere Lebensdauer des Gebäudes

Schallschutznormen sind i.d.R. auf konventionelle Gebäudekonstruktionen ausgelegt; bei Bauteilen und Anschlüssen, für die keine „genormten“ Werte oder qualifizierte Prüfzeugnisse vorliegen, sind ggf. Messungen der ausgeführten Konstruktionen am Bau erforderlich (Zeit- und Kostenaufwand)

Schalldämmung der üblichen Stahlblech-Container ist sehr gering und muss durch aufwändige Bekleidungen verbessert werden

bei der Containerbauweise handelt es sich um leichte Konstruktionen, die nur geringe thermische Speichermassen aufweisen; Übertemperaturen werden damit im Vergleich zu Massivkonstruktionen häufiger

Brandschutzanforderungen sind schwerer herzustellen
zusätzliche Verkleidungen, Anstriche etc. notwendig > Mehrkosten



Container können ggf. schneller errichtet werden (die nachträgliche Ausbauezeit ist allerdings mit der konventionellen Bauweise vergleichbar)

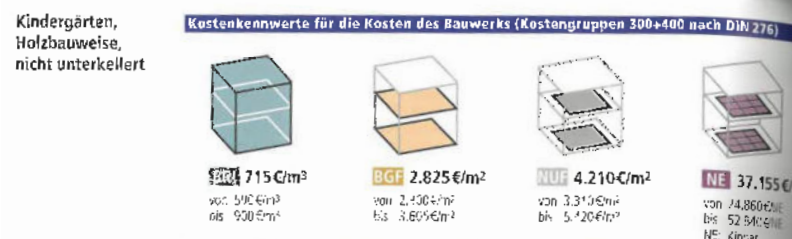
weniger beteiligte Firmen können ggf. zu weniger Problemen bei Schnittstellen führen

MODULBAU + KONVENTIONELLE BAUWEISE

KOSTENGEGENÜBERSTELLUNG KG 300+400

BGF = 1.244,96 m²

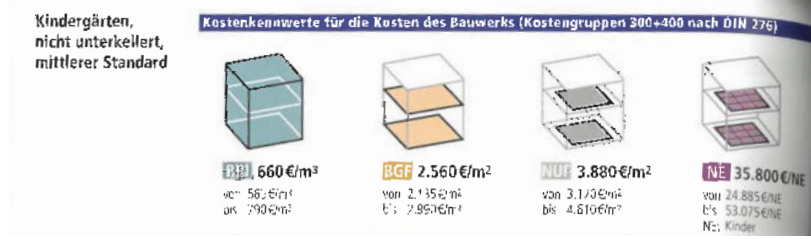
MODUL GEM. BKI



Quelle: BKI 'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

1.244,96 m² x 2.825 € = **3.517.012 € brutto**

KONVENTIONELL GEM. BKI



Quelle: BKI 'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

1.244,96 m² x 2.560 € = **3.187.097,60 € brutto**

3,52 Mio. € > **3.19 Mio. €**



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

GROBE KOSTENSCHÄTZUNG KITA

FLÄCHENERMITTLUNG

Grundflächen	▷ Fläche/NUF (%) ◁		▷ Fläche/BGF (%) ◁			
NUF Nutzungsfläche	100,0	100,0	100,0	62,5	66,7	70,9
TF Technikfläche	2,3	2,9	4,6	1,6	1,9	2,8
VF Verkehrsfläche	20,6	25,7	32,3	13,4	16,4	19,6
NRF Netto-Raumfläche	124,1	128,6	135,5	81,8	85,0	86,6
KGF Konstruktions-Grundfläche	20,2	23,0	31,5	13,4	15,0	18,2
BGF Brutto-Grundfläche	143,4	151,6	163,9	100,0	100,0	100,0

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

$$\begin{aligned} \text{NUF} &= 1.370 \text{ m}^2 - 100 \% \\ &151,6 \% - \text{BGF} = 2.077 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Kindergärten,
nicht unterkellert,
mittlerer Standard

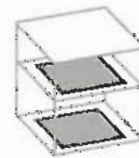
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



BRI 660 €/m³
von 565 €/m³
bis 790 €/m³



BGF 2.560 €/m²
von 2.135 €/m²
bis 2.990 €/m²



NUR 3.880 €/m²
von 3.120 €/m²
bis 4.610 €/m²



NE 35.800 €/NE
von 24.885 €/NE
bis 53.075 €/NE
NE: Kinder

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

1. Quartal 2023 (brutto)

Angenommene BGF: 2.100 m²

KG 300+400: 2.100 m² x 2.560 € = 5.376.000 €

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276							
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷ % an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	8	22	45	1,0	2,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.633	1.989	2.342	72,7	77,7
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	432	572	724	18,3	22,3
	Bauwerk 300+400	m² BGF	2.135	2.561	2.990	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	69	163	257	6,5	11,8
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	68	141	295	2,5	5,4
700	Baunebenkosten*	m² BGF	503	561	618	19,7	22,0
800	Finanzierung	m² BGF	-	-	-	-	-

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

Angenommene BGF: 2.100 m²

KG 300+400: 2.100 m² x 2.560 € = 5.376.000 €

5.376.000 € = 100%

KG 200-700: 141,5% = 7.607.040 €



insg. 141,5%

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

		Bruttoreihe 2015=100	Nettoreihe 2015=100
3/2023	August	160,6	160,6
2/2023	Mai	160,2	160,2
1/2023	Februar	158,9	158,9
4/2022	November	154,7	154,7
3/2022	August	151,0	151,0
2/2022	Mai	147,2	147,2
1/2022	Februar	138,1	138,1
4/2021	November	132,3	132,3
3/2021	August	129,6	129,6
2/2021	Mai	125,2	125,2
1/2021	Februar	120,8	120,8
4/2020	November	115,6	118,6
3/2020	August	115,1	118,1
2/2020	Mai	117,7	117,7
1/2020	Februar	117,2	117,2
4/2019	November	115,7	115,7
3/2019	August	115,1	115,1
2/2019	Mai	114,3	114,3
1/2019	Februar	113,4	113,4
4/2018	November	111,5	111,5
3/2018	August	110,6	110,6
2/2018	Mai	109,2	109,2
1/2018	Februar	108,2	108,2
4/2017	November	106,4	106,4
3/2017	August	105,7	105,7
2/2017	Mai	104,9	104,9
1/2017	Februar	104,0	104,0
4/2016	November	102,7	102,7
3/2016	August	102,4	102,4
2/2016	Mai	101,9	101,9
1/2016	Februar	101,2	101,2
4/2015	November	100,4	100,4
3/2015	August	100,2	100,2

Quelle: <https://bki.de/baupreisindex.html>

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

Baupreisindex 1. Quartal/22	138,10		
Baupreisindex 2. Quartal/22	147,20		
Baupreisindex 3. Quartal/22	151,00		
Baupreisindex 4. Quartal/22	154,70		
Baupreisindex 1. Quartal/23	158,90	2.560,00 €	Mittelwert gem. BKI Kindergärten nicht unterkellert, mittlerer Standard
Baupreisindex 2. Quartal/23	160,20	2.580,94 €	0,82% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/23	160,60	2.587,39 €	0,25% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/23	161,00	2.593,83 €	0,25% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/24	179,70	2.895,10 €	11,61% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/24	173,20	2.790,38 €	-3,62% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/24	170,20	2.742,05 €	-1,73% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/24	167,30	2.695,33 €	-1,70% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/25	200,50	3.230,21 €	19,84% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/25	186,20	2.999,82 €	-7,13% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/25	179,80	2.896,71 €	-3,44% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/25	173,60	2.796,83 €	-3,45% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/26	221,30	3.565,31 €	27,48% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/26	199,20	3.209,26 €	-9,99% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/26	189,40	3.051,38 €	-4,92% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/26	179,90	2.898,33 €	-5,02% Abweichung zu letztem Quartal
angenommene Steigerung bis Bauzeit min.			
Bauzeit Q4 / 2024 - Q3 / 2026	189,66	3.055,61 €	

Gemittelter Baupreisindex für Bauzeit: $(167,3+200,50+186,2+179,8+173,6+221,3+199,2+189,4) / 8 = 189,6625$

158,90 - 100% > 189,66 - 119,4% > + 19,4%

KG 200-700: 141,5% = 7.607.040 € +20% = 9.128.448 € brutto

**+ ggf. höhere Ausstattung für Inklusion / Integration
Nutzerwünsche**



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

GROBE KOSTENSCHÄTZUNG KITA + WOHNEN

FLÄCHENERMITTLUNG

Grundflächen	Fläche/NUF (%)			Fläche/BGF (%)		
NUF Nutzungsfläche	100,0	100,0	100,0	63,6	68,3	71,7
TF Technikfläche	2,7	3,6	8,6	1,8	2,4	5,0
VF Verkehrsfläche	12,8	17,3	26,5	8,6	11,6	15,6
NRF Netto-Raumfläche	117,0	120,9	129,8	77,7	82,2	85,2
KGF Konstruktions-Grundfläche	22,0	26,9	36,3	14,8	17,8	22,3
BGF Brutto-Grundfläche	140,9	147,8	160,0	100,0	100,0	100,0

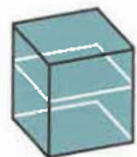
Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

Annahme: 6 Wohnungen mit je 100 m² NUF

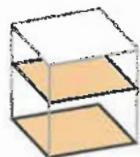
$$\begin{aligned} \text{NUF} &= 600 \text{ m}^2 - 100 \% \\ & \quad 147,8 \% - \text{BGF} = 886,8 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Mehrfamilienhäuser,
mit bis zu 6 WE,
mittlerer Standard

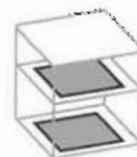
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



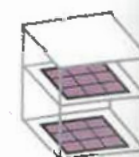
BRI 590 €/m³
von 505 €/m³
bis 680 €/m³



BGF 1.685 €/m²
von 1.460 €/m²
bis 2.010 €/m²



NUF 2.500 €/m²
von 2.080 €/m²
bis 3.190 €/m²



NE 3.155 €/NE
von 2.470 €/NE
bis 4.810 €/NE
NE: Wohnfläche

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

1. Quartal 2023 (brutto)

Angenommene BGF: 900 m²

KG 300+400: 900 m² x 1.685 € = 1.516.500 €

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276							
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400 ◁
100	Grundstück	m² GF	—	—	—	—	—
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	35	86	310	2,0	4,9 8,2
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.186	1.357	1.655	76,9	80,6 83,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	264	328	433	16,6	19,4 23,1
	Bauwerk 300+400	m² BGF	1.460	1.685	2.009	100,0	100,0 100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	63	163	300	2,6	5,1 10,5
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	1	9	11	< 0,1	0,6 0,7
700	Baunebenkosten*	m² BGF	373	415	458	22,2	24,7 27,3
800	Finanzierung	m² BGF	—	—	—	—	—

Quelle: BKI
'Baukosten Gebäude Neubau' 2023

Angenommene BGF: 900 m²

KG 300+400: 900 m² x 1.685 € = 1.516.500 €

1.516.500 € = 100%

KG 200-700: 135,3% = **2.051.824,50 €**



insg. 135,3%

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

Baupreisindex 1. Quartal/22	138,10		
Baupreisindex 2. Quartal/22	147,20		
Baupreisindex 3. Quartal/22	151,00		
Baupreisindex 4. Quartal/22	154,70		
Baupreisindex 1. Quartal/23	158,90	2.560,00 €	Mittelwert gem. BKI Kindergärten nicht unterkellert, mittlerer Standard
Baupreisindex 2. Quartal/23	160,20	2.580,94 €	0,82% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/23	160,60	2.587,39 €	0,25% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/23	161,00	2.593,83 €	0,25% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/24	179,70	2.895,10 €	11,61% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/24	173,20	2.790,38 €	-3,62% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/24	170,20	2.742,05 €	-1,73% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/24	167,30	2.695,33 €	-1,70% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/25	200,50	3.230,21 €	19,84% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/25	186,20	2.999,82 €	-7,13% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/25	179,80	2.896,71 €	-3,44% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/25	173,60	2.796,83 €	-3,45% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 1. Quartal/26	221,30	3.565,31 €	27,48% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 2. Quartal/26	199,20	3.209,26 €	-9,99% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 3. Quartal/26	189,40	3.051,38 €	-4,92% Abweichung zu letztem Quartal
Baupreisindex 4. Quartal/26	179,90	2.898,33 €	-5,02% Abweichung zu letztem Quartal
angenommene Steigerung bis Bauzeit min.			
Bauzeit Q4 / 2024 - Q3 / 2026	189,66	3.055,61 €	

158,90 - 100% > 189,66 - 119,4% > + 19,4%

KG 200-700: 135,3% = 2.051.824,50 € +20% = 2.462.189,40 € brutto

KITA

KG 200-700:

= 9.128.448 € brutto

+ ggf. höhere Ausstattung für Inklusion / Integration
Nutzerwünsche



WOHNEN

KG 200-700:

= 2.462.189,40 € brutto

KITA + WOHNEN



Förderung umfasst nicht 'Wohnen'
durch zusätzliche Nutzung werden Kosten für Gründung, Erschließung etc.
nur anteilig gefördert

2-Geschossigkeit 'stört den Grüngürtel'

es werden zusätzliche Außenraum-Flächen im EG für die Wohnraumnutzung
notwendig (Müll, Fahrradabstellflächen, zusätzliche Stellplätze usw.)

Mehrkosten



Neuer Wohnraum

bessere Ausnutzung des Grundstücks durch Mehrgeschossigkeit

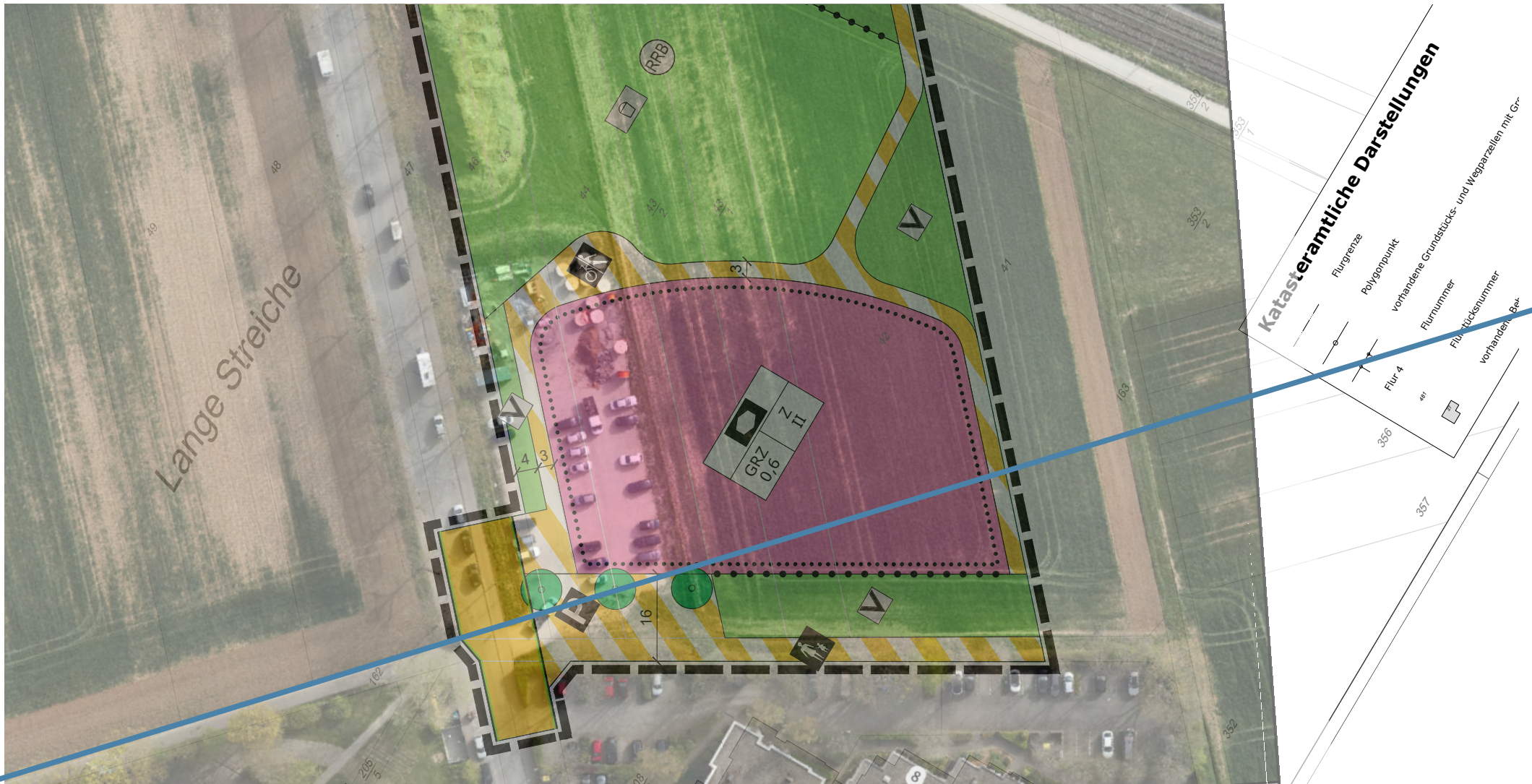
KONZEPT

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



Quelle: Stadt Steinbach

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'





KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



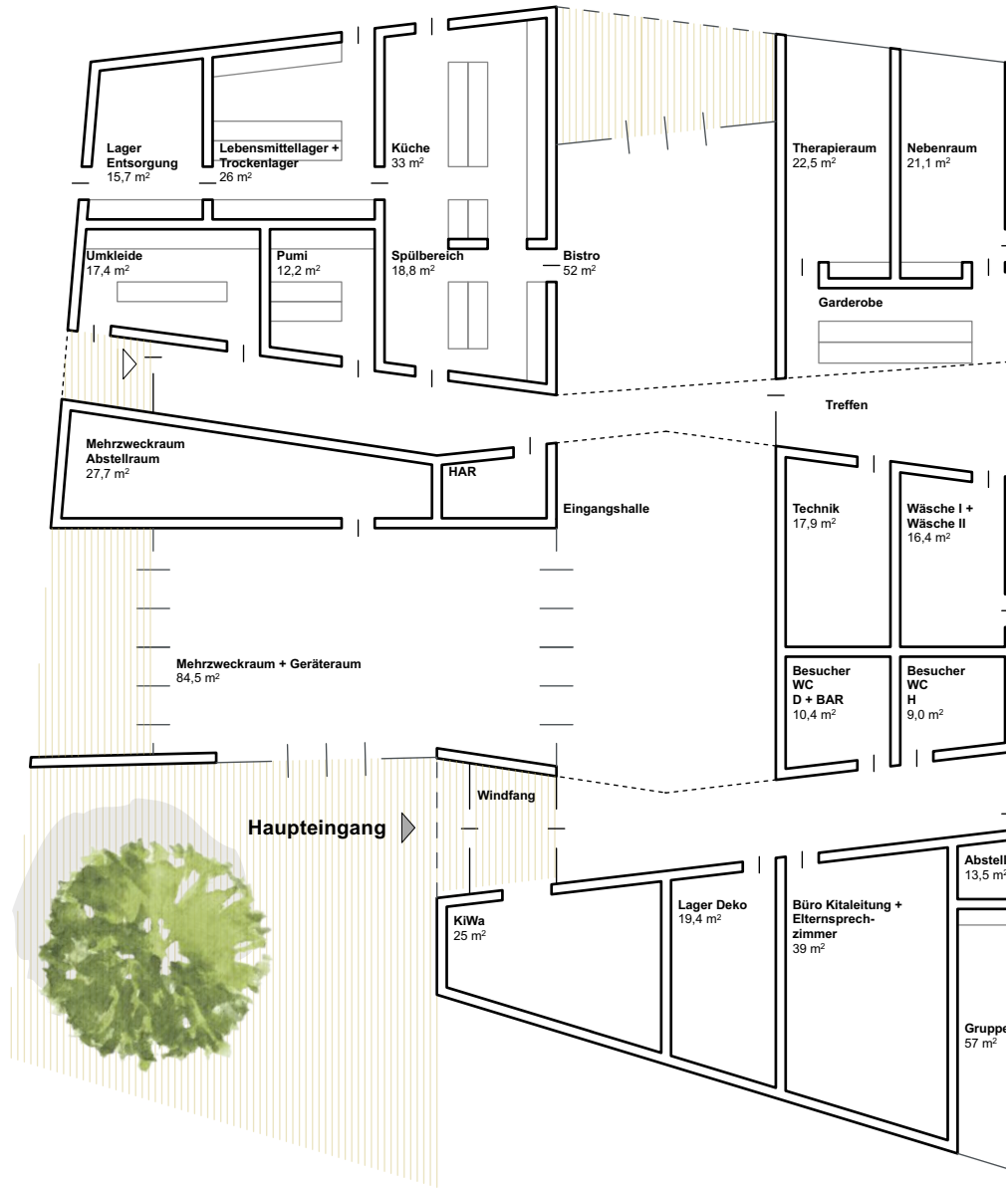
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



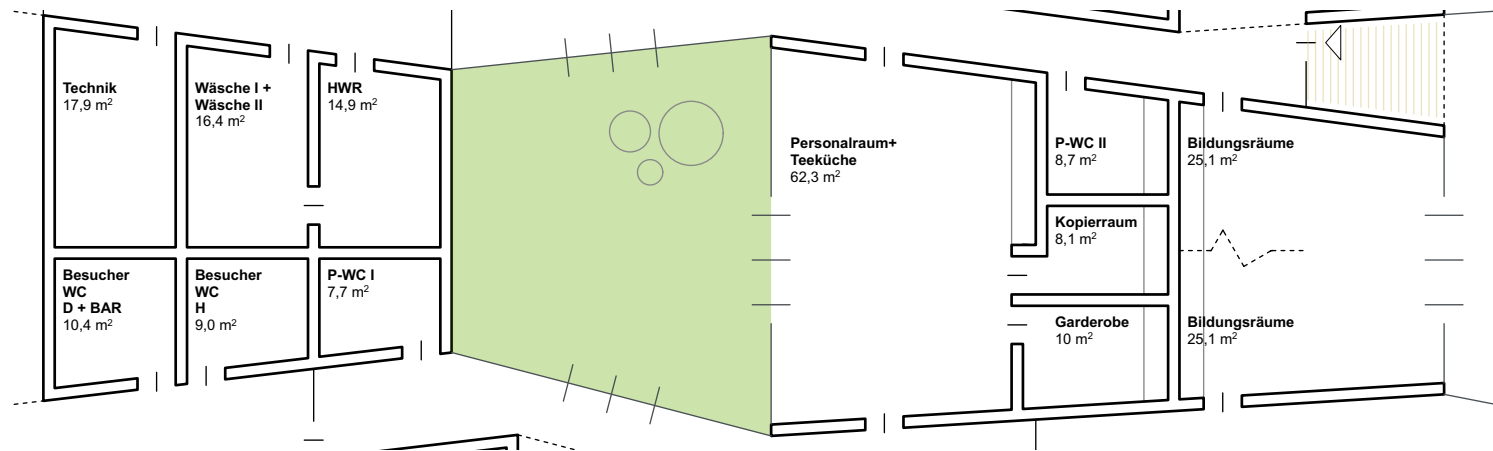
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



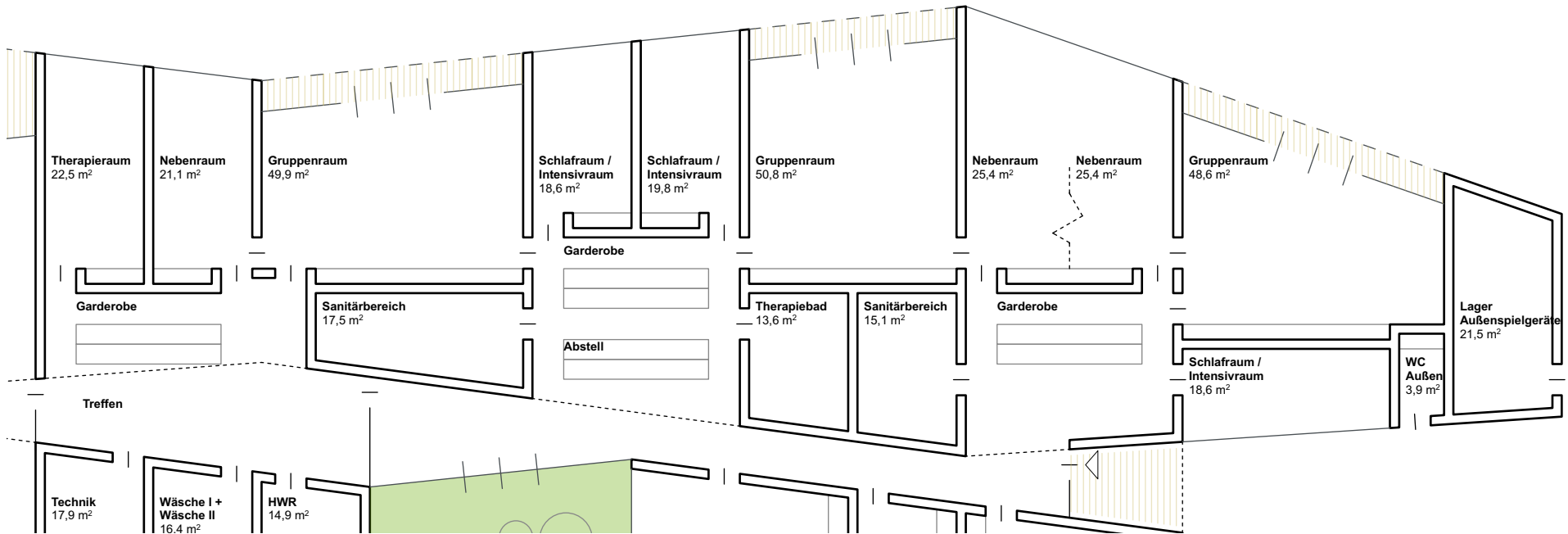
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



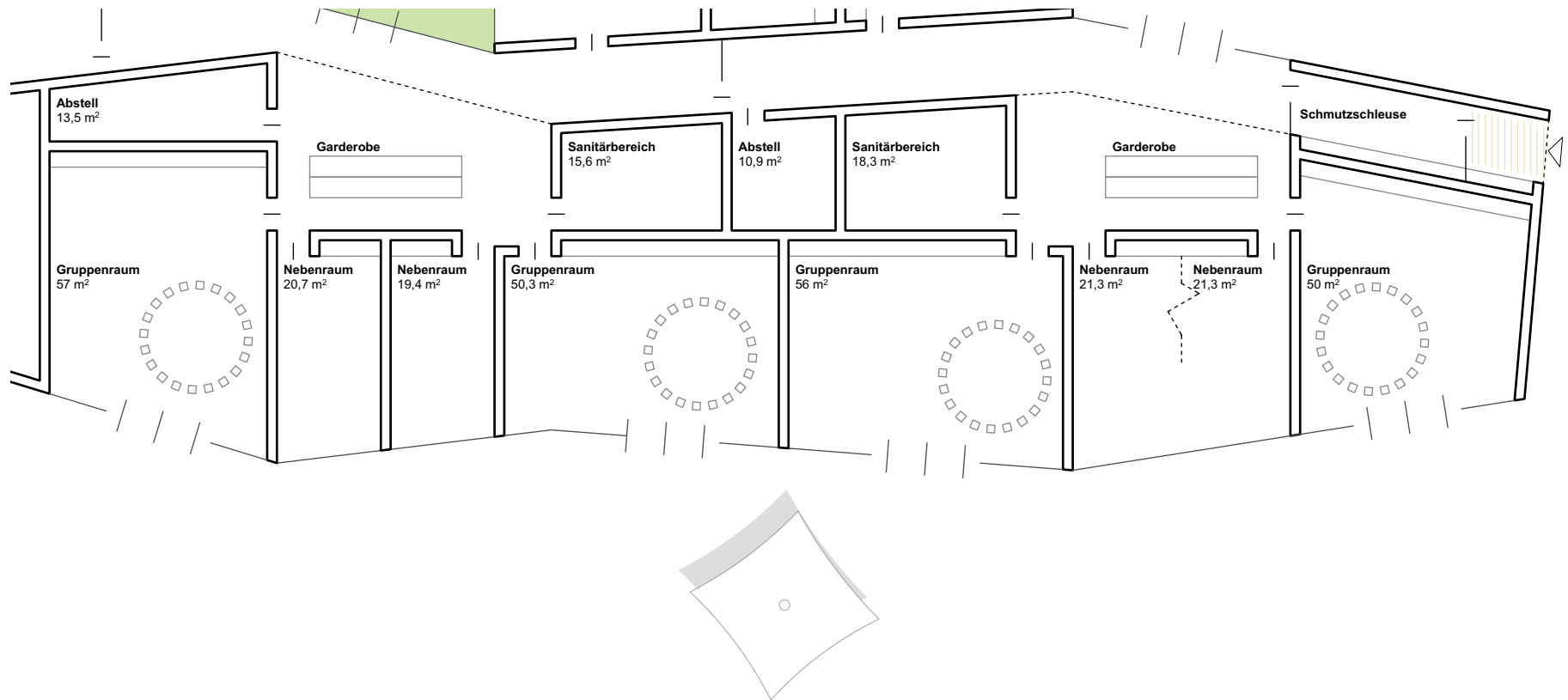
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



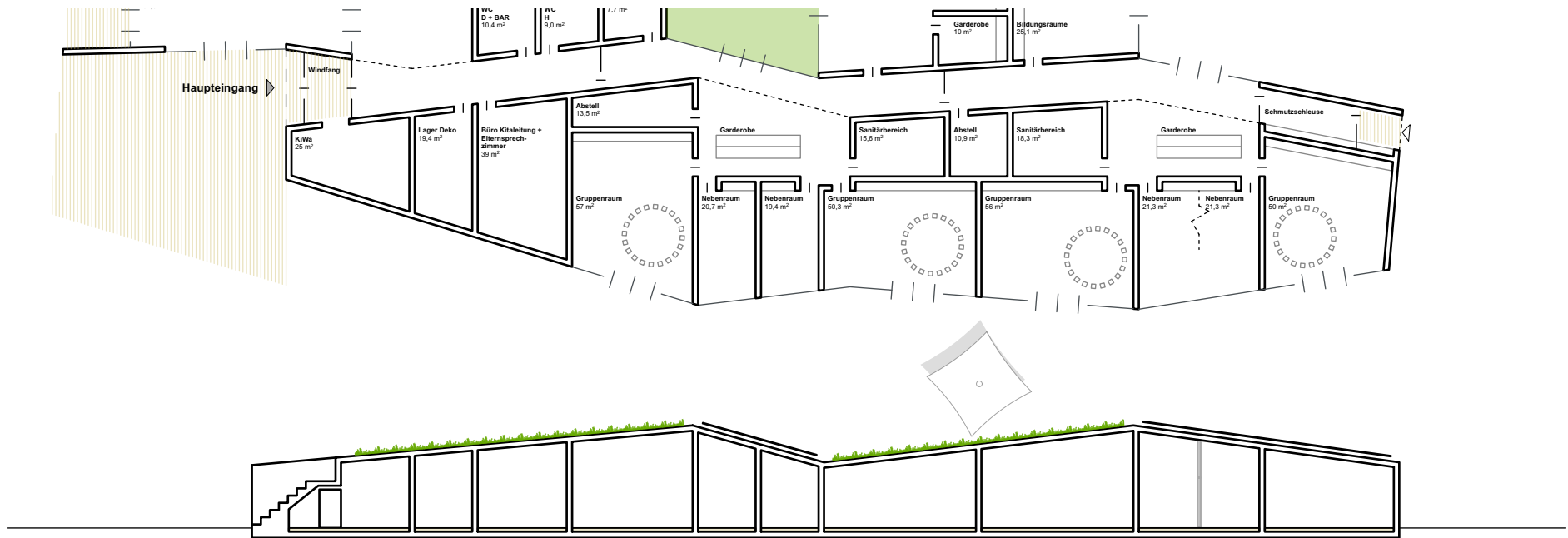
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



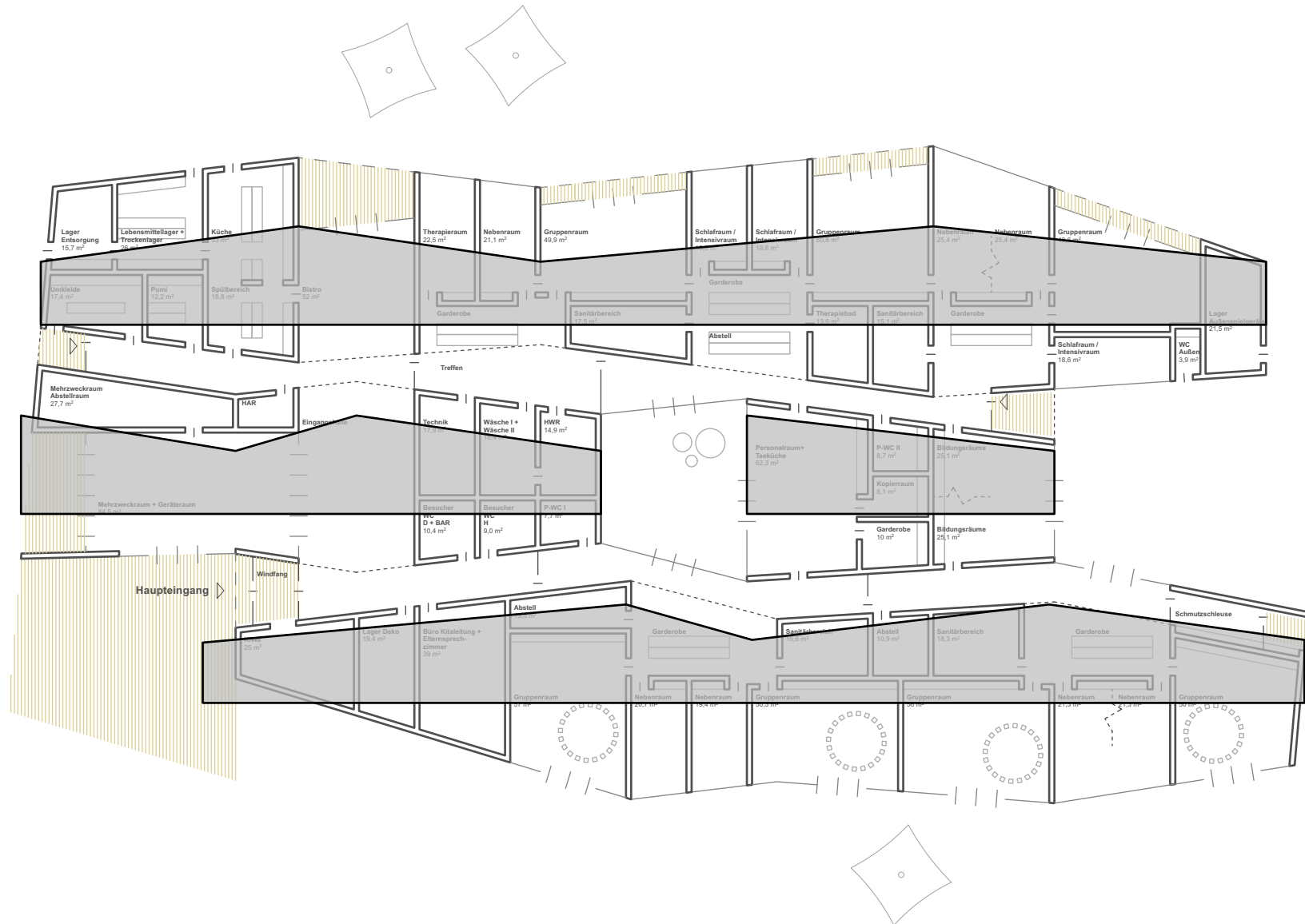
KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

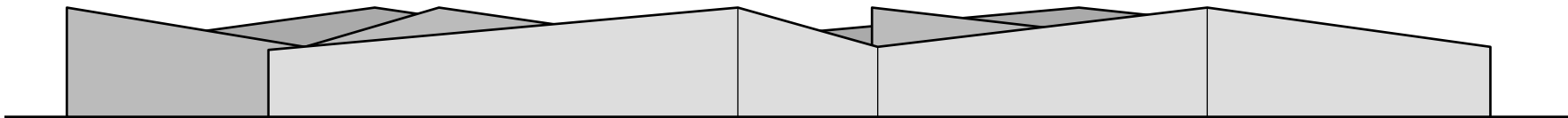


KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'





KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'





KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

MÖGLICHE ERWEITERUNG

KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'



KONZEPT
NEUBAU KITA 'IN DER ECK'

