

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-146/2020  
öffentlich

| Beratungsfolge                     | Termin     | Behandlung |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bildung und Soziales | 16.11.2020 | öffentlich |
| Ortsbeirat Elstal                  | 10.11.2020 | öffentlich |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 17.11.2020 | öffentlich |
| Haushalts- und Finanzausschuss     | 18.11.2020 | öffentlich |
| Gemeindevertretung                 | 01.12.2020 | öffentlich |

### **Bauvorhaben Kita Sonnenschein "Ersatzbau für das Haus Wolkenschäfchen" hier: Beratung und Beschlussfassung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Durch die Gemeindevertretung Wustermark wird für das Bauvorhaben „Ersatzbau für das Haus Wolkenschäfchen“ der Kita Sonnenschein Elstal folgendes beschlossen:

1. Den Ersatzbau „Haus Wolkenschäfchen“ mit einer Kapazität für 69 Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt zu planen und dementsprechend die Planungsleistungen europaweit auszuschreiben. Dahingehend wird der Beschluss vom 16.07.2019 – Beschluss-Nr. B-087/2019, der noch eine Kapazität von 118 Kindern vorsah, geändert.
2. Der Ersatzbau für das „Haus Wolkenschäfchen“ wird auf der derzeit genutzten Fläche des Skaterparks errichtet, um die Häuser der KITA „Sonnenschein“ (Haus am Teich und Wolkenschäfchen) nunmehr miteinander zu verbinden.
3. Der neue Standort für den Skaterpark wird am Schulzentrum Elstal, im Bereich der Puschkinstraße und dem Dyrotzer Ring, festgelegt. Die zeitliche Umsetzung des Skaterparks wird für das Jahr 2022 angestrebt.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit den Beschlüssen B-039/2018 und B-087/2019 wurde die Gemeindeverwaltung mit der Durchführung der Ausschreibung für das o.g. Bauvorhaben zur Planungsleistung beauftragt.

In diesem Zusammenhang wurden die insgesamt für die Gemeinde Wustermark benötigten Betreuungsplätze noch einmal kritisch bewertet. Diese Betrachtung ergab unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklungen im Ortsteil Elstal und den anderen Ortsteilen folgenden Stand:

- Kita-Neubau am Radelandberg für ca. 100 neue Plätze - Träger AWO/SPI
- Kita-Neubau im Olympischen Dorf für ca. 80 - 100 neue Plätze – ggf. Hofbauerstiftung (mit Integration der „Kita Kinderland“)

- Übernahme der Räumlichkeiten der „Kita Kinderland“ mit ca. 54 zusätzlichen Plätze für die „Kita Kiefernwichtel“ (dann insgesamt ca. 145 Plätze in der Kita Kiefernwichtel)
- Kita-Neu-/Umbau "Zwergenburg" in Priort derzeit 30 Plätze (ggf. Erhöhung auf 48 Plätze)
- Kita "Spatzennest" derzeit 180 Plätze
- Kita "Sonnenschein" derzeit 207 Plätze (keine Veränderung durch Ersatzbau Wolkenschäfchen)
- Hort „Abenteuerland“ derzeit 250 Plätze
- Neubau Schulzentrum Elstal wird mit ca. 180 - 250 Hortplätze geplant

Mit diesen aktualisierten Ansätzen ergibt sich eine positive Entwicklung bei den Kita- und Betreuungsplätze im Gemeindegebiet für die nächste Zukunft. Diese o.g. Kitaplätze sind ebenfalls im Kitabedarfsplan des Landkreises Havelland mit Stand vom 20.02.2019 anerkannt worden.

Aus diesem Grund wäre eine nochmalige Erhöhung der Betreuungsplätze am Standort Kita „Sonnenschein“ im Zuge des Ersatzbaus „Haus Wolkenschäfchen“ in Elstal nicht erforderlich. Priorität hat nunmehr die derzeitige Betriebserlaubnis für die Kita "Sonnenschein" mit 207 Betreuungsplätzen - die sich auf die zwei räumlich getrennte Häuser – Haus am Teich mit dem Krippenanbau und Wolkenschäfchen - verteilen - nunmehr am Gesamtstandort Schulstraße 1d zu vereinen.

Die Betriebserlaubnis für die Kita „Sonnenschein“ mit insgesamt 207 Betreuungsplätzen setzt sich wie folgt zusammen:

- 67 Kinder vom Krippenalter bis 3 Jahre
- 69 Kinder vom Krippenalter bis zum Schuleintritt
- 71 Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt

Deshalb wird die Verwaltung den Grundsatzbeschluss B-039/2018 nunmehr umzusetzen. Unter Beibehaltung der Betriebserlaubnis des „Haus Wolkenschäfchen“ soll der Ersatzbau an das Haupthaus an einem gemeinsamen Standort entwickelt und umgesetzt werden.

Wie im Beschluss B-039/2018 dargestellt, ist ein Neubau zwingend erforderlich, da das bisher genutzte „Haus Wolkenschäfchen“ einen erheblichen Sanierungsaufwand, bedingt durch die Gebäudesubstanz, hat. So sind im Bereich des baulichen und technischen Brandschutzes sowie bei der technischen Gebäudeausstattung erhebliche Baumaßnahmen und Investitionen erforderlich. Da eine bauliche Veränderung unweigerlich den Verlust des Bestandschutzes bedeutet und somit ein Bauantrag nach geltendem Baurecht und dem Gebäudeenergiegesetz erstellt werden muss, käme eine Sanierung nach Kostengesichtspunkt einem Neubau gleich.

Dieses erklärt sich durch die unzureichende Gebäudehülle, der unzureichenden Dämmung in der Dachkonstruktion und Schäden im Fundamentbereich. Gegen die Sanierung des bestehenden „Haus Wolkenschäfchen“ spricht weiterhin, dass die Bauleistungen während des laufenden Betriebes erfolgen müssten, da eine übergangsweise Unterbringung in einer anderen Einrichtung auf Grund fehlender Kapazitäten im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Aus diesen Gründen kommt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur ein Neubau in Frage.

Die Verwaltung empfiehlt als Standort für den Neubau den Skaterpark neben dem Haupthaus der Kita Sonnenschein „Haus am Teich einschl. Krippenanbau“ aus den folgenden Gründen:

Durch die Zusammenführung der Häuser an einem gemeinsamen Standort wird endlich die räumliche Trennung der Häuser aufgehoben, es werden Synergien durch bereits vorhandene Räume, Ausstattung und Haustechnik im Haupthaus geschaffen. Weiterhin wird die Verkehrssicherheit für die Kinder, Eltern und Mitarbeiter/innen verbessert, da nicht mehr die Schulstraße gekreuzt werden muss, wenn sich zwischen den Häusern bewegt wird. Die Eltern haben nach erfolgter Baumaßnahme nur noch einen Anlaufpunkt, wenn diese mehrere Kinder in der Einrichtung betreuen lassen (derzeit müssen einige Eltern ein Kind im „Haus Wolkenschäfchen" und ein Kind am Hauptstandort hinbringen/abholen). Weiterhin werden die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter/innen, die technischen Kräfte und die Leitungsebene der Einrichtung deutlich erleichtert, da dann alle Mitarbeiter an einem Standort effektiv zusammenarbeiten können.

Die Verwaltung hat aufgrund der Kostenschätzung für den Wiederaufbau des Skaterparks am Standort des Schulzentrums in Höhe von ca. 400.000 EURO (bei guten Bodenverhältnissen, unter

Beibehaltung der vorhandenen Anlagen, ohne Herrichten und Erschließung des Baufeldes) auch geprüft, welche Vorteile und Nachteile der bisherige Standort „Haus Wolkenschäfchen“ aufweist.

| Vorteile                                                                                             | Nachteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keine Kosten für den Rückbau des Skaterparks und für die Errichtung eines neuen Skaterparks.         | Für die erforderliche Baugenehmigung müssten gesicherte Stellplätze sowie eine gesicherte Feuerwehzufahrt nachgewiesen werden. Hierfür wäre ein Flächenankauf von einem Dritten bzw. die Umverlegung des auf dem KITA-Grundstück befindlichen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Beide Optionen wären mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. |
| Ein Angebot für eine weitere kleinteilige familiäre Situation im Kita-Bereich kann angeboten werden. | Es wären zusätzliche Räume wie ein Leiterzimmer, Personalräume inkl. Sanitärräume, Behinderten-WC, eine Ausgabeküche inkl. Personal- und Lagerräume, Bewegungsraum für die Kita zu errichten.                                                                                                                                                    |
|                                                                                                      | Für die Wasser-, Strom- und Wärmeversorgungen sowie für die Haustechnik wären zusätzliche Technik- und Lagerräume zu errichten.                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                      | Durch den Höhensprung auf dem Grundstück sind erhebliche Tiefbaumaßnahmen zum Gefälleausgleich erforderlich, da nur am derzeitigen unteren Grundstücksbereich eine ebene Baufläche gegeben ist.                                                                                                                                                  |
|                                                                                                      | Es sind für die verschiedenen Altersklassen, unter und über 3 Jahren, die Außenspielflächen zu errichten.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                      | Während der Bauphase müssten zudem Ersatzunterkünfte (z.B. Mietcontainer) angemietet werden, um die Kinder des Hauses Wolkenschäfchen unterzubringen.                                                                                                                                                                                            |

Auf Grundlage der vorhandenen unbefristeten Betriebserlaubnis des „Haus Wolkenschäfchen“ für 69 Kinder im Krippenalter bis Schuleintritt ist im Ersatzbau ein Raumbedarf von 2 Haupt- und Nebenräumen für Kinder im Krippenalter bis 3 Jahren, 3 Haupt- und Nebenräume für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt sowie weitere Räume für die pädagogische Arbeit, Verwaltung und Bewirtschaftung geplant.

Aus diesem Raumbuch und den gesetzlichen Forderungen des anzusetzenden Flächenbedarfs für eine Kita ergibt sich eine Bruttogeschoßfläche von ca. 690 qm. Für die Außenanlagen mit Frei- und Spielbereichen werden 790 qm Grundfläche angesetzt. Hierbei wurde mit einem Ansatz von 10 qm für einen Betreuungsplatz gemäß den Vorgaben des Bildungsministeriums zur Planung von Freianlagen in Kindertageseinrichtungen kalkuliert. Aus dem Planungsansatz für das Gebäude und den Außenanlagen ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1.880 qm.

Bei der Standortwahl kommt für die erforderliche und gewünschte innere Erschließung aller Häuser die Fläche des angrenzenden Skaterparks in Betracht. Auf dieser Fläche kann der Ersatzbau in seiner Grundfläche komplett untergebracht werden. Der Ersatzbau kann auf dieser Fläche so angeordnet werden, dass es als Abschirmung gegen den Umgebungslärm durch den Bahncampus sowie die Zubringerstraßen dient.

Eine Ersatzfläche für den Skaterpark wird am neuen Schulzentrum Elstal im Bereich Dyrotzer Ring und Puschkinstraße vorgehalten. Die Neuanlage des Skaterparks ist auf Grund seiner Größe nach Landesbauordnung genehmigungspflichtig. Die Gestaltung des Skaterparks, die Auswahl der Elemente und der nutzbaren Spielfläche sollte in Zusammenarbeit mit den Nutzern und den Gemeindevertretern erfolgen.

Aus den gesetzlichen Abhängigkeiten und dem Abstimmungsbedarf zur Ausführung des Skaterparks, wird die Umsetzung in 2022 angestrebt. Damit ist abgesichert, dass der Skaterpark vor der Baumaßnahme Ersatzbau „Haus Wolkenschäfchen“ gemäß Beschluss B-039/2018 umgesetzt wird.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Nach einer überschlägigen Kostenschätzung gem. HOAI §35, Stand 2013 ergeben sich für den Ersatzbau „Haus Wolkenschäfchen“ incl. Außenspielfläche und Rückbau/Wiedererrichtung des Skaterparks folgende Kosten:

- anrechenbaren Baukosten von ca. 3,06 Mio. €7brutto,
- Baukosten für den neuen Skaterpark von ca. 400.000 €/brutto
- Baunebenkosten für Architektenleistungen, Sachverständigen und Gutachten von ca. 500.000€ brutto
- Kosten für den Rückbau und die Einlagerung zum späteren Wiedereinbau der Skaterpark von ca. 40.000€ brutto

und damit insgesamt in Höhe von ca. 4.000.000,00 € brutto.

Gemäß des beschlossenen und genehmigten Haushaltsplan 2019/2020 sind auf dem

Sachkonto: 365002 G013  
für das Haushaltsjahr: 2020  
HH-Mittel: 300.000 €

eingestellt.

Zur Umsetzung der Baumaßnahme müssten bei einer Fertigstellung des Ersatzbaus im Jahr 2023 in den Haushalt der Gemeinde Wustermark für die Haushaltsjahre 2021/2022/2023 folgende HH-Mittel eingestellt werden:

|                                     |           |             |             |
|-------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| • Ersatzbau „Haus Wolkenschäfchen“: |           |             |             |
| Haushaltsjahre:                     | 2021      | 2022        | 2023        |
| HH-Mittel:                          | 200.000 € | 1.400.000 € | 2.100.000 € |

Da im Jahr 2021 nur die Planungsleistungen 1 bis 3 beauftragt werden, um dann mit der Entwurfsplanung die benötigten Unterlagen zur Einreichung eines Fördermittelantrages vorliegen zu haben, wäre mit dem HH-Ansatz für 2021 diese Projektphase finanziell gedeckt.

Es ist beabsichtigt, die entstehenden Investitionskosten für den Ersatzbau „Haus Wolkenschäfchen“ und für den Skaterpark über Fördermittel zu verringern. Vorgespräche zu künftigen Förderprogrammen, die diese Projekte unterstützen, gab es mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB). Ein abschließendes Ergebnis liegt der Verwaltung noch nicht vor.

Az.:  
03.11.2020