

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-004/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	10.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	17.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich

Grundsatzentscheidung zur baulichen Umsetzung der Kita Zwergenburg im OT Priort hinsichtlich

- der Lage
 - Sanierung/Erweiterung oder Neubau
 - der Anzahl der Kinder
- Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Durch die Gemeindevertretung wird für die bauliche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens „Kita Zwergenburg“ im OT Priort Folgendes beschlossen:

1. Die bauliche Umsetzung erfolgt am derzeitigen Standort in der Straße der Gemeinschaft 15, 14641 Wustermark OT Priort. Die Festlegung zum Standort erfolgt in der Sitzungsrunde April/Mai 2021.
2. Die bauliche Umsetzung erfolgt als Ersatzneubau.
3. Die Kita „Zwergenburg“ wird auf eine Kapazität für 48 Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt erweitert.

Sachverhalt/ Begründung:

1. Einleitung

Ausgangspunkt ist, dass die räumliche Situation der Kita „Zwergenburg“ derzeit keine ausreichenden Bedingungen für eine gute Kinderbetreuung sowie für die Arbeitsplatzbedingungen Mitarbeiter/innen aufweist. Es fehlt an Räumlichkeiten hinsichtlich der Kinder und des Personals. Die Kita verfügt über keinen Bewegungsraum, es fehlen Personalräume, ein zusätzlicher Raum für Vorschule, Lagermöglichkeiten, Wirtschaftsräume und eine größere Küche für das Angebot einer gesunden Ernährung.

2. Standort

Die Kita Zwergenburg ist seit Jahrzehnten in der Straße der Gemeinschaft ansässig. Man kann im besten Sinne von einer gefestigten Struktur sprechen. Der jetzige zentrale Standort der Kita im Ortsteil Priort ist von den Anwohnern anerkannt und es sind der Gemeinde keine Beschwerden gegen diesen Standort von Seiten der Anwohner bekannt.

Zudem ist aus Kostengesichtspunkten die notwendige medienseitige Erschließung auf dem Grundstück vorhanden und die verkehrstechnische Anbindung bereits hergestellt.

Im Zuge der Flächenermittlung wurde geprüft, inwieweit die geplanten neuen Varianten auf dem vorhandenen Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken, Platz finden. Dies ist in jedem der vier untersuchten Varianten der Fall. Bei Zusammenlegung der beiden vorhandenen Flurstücke ergibt sich vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung eine maximale Grundstücksfläche von 2.470 qm. Die nachfolgend aufgeführten Flächenbedarfe verstehen sich inkl. Gebäude, Außenanlagen (u.a. Spielflächen) und Verkehrsflächen (s. Anlage 1):

1. Variante Sanierung + Anbau für 30 Kinder
Flächenbedarf = 1.290 qm
2. Variante Sanierung + Anbau für 48 Kinder
Flächenbedarf = 1.597 qm
3. Variante Ersatzneubau für 30 Kinder
Flächenbedarf = 1.343 qm
4. Variante Ersatzneubau für 48 Kinder
Flächenbedarf = 1.720 qm

Insofern finden alle berechneten Varianten auf den vorhandenen beiden Flurstücken Platz. Es wird empfohlen, die bauliche Maßnahme „Kita Zwergenburg“ am jetzigen gewachsenen Standort durchzuführen.

3. Variantenauswahl: Erhalt des Bestandes mit Anbau oder Ersatzneubau

Die bauliche Umsetzung der Maßnahme war zunächst so geplant, dass der vorhandene Bestand saniert und an die Erfordernisse angepasst wird. Die zusätzlich erforderlichen Flächen sollten in einem neuen Anbau generiert werden. Bei weiterer Untersuchung des Bestandes wurden folgende Probleme festgestellt:

- Der Bestandsbau erfüllt nicht die derzeit geltenden bauphysikalischen und wärmeschutzrechtlichen Anforderungen. Aufgrund des Bestandschutzes für dieses Gebäude sind derzeit aus baurechtlicher Seite keine Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Der Bestandschutz entfällt jedoch, wenn Anbaumaßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt werden. Das bedeutet in der Umsetzung, dass zumindest die Außenwände und das Dach neu gedämmt werden müssen sowie Fenster und Außentüren zu erneuern sind.
- Des Weiteren sind die haustechnischen Anlagen zu sanieren bzw. zu modernisieren und diese hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit an das neue Raumprogramm anzupassen.
- Das Bestandsgebäude hat zudem bauliche Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit. Im Gruppenraum ist bereits der Fußboden betroffen. Grund dafür ist die Teilunterkellerung, welche noch von dem ursprünglich an dem Standort befindlichen Gebäude stammt. Eine Trockenlegung nach dem aktuellen Stand der Technik des Kellers ist nur schwer möglich, da sich dieser eingeschoben unter dem jetzigen Gebäude befindet. An die zu sanierenden Kelleraußenwände kommt man ohne aufwendige Abfangmaßnahmen des Bestandsgebäudes nicht heran.
- Der vorhandene Grundriss des Bestandsgebäudes lässt sich aus statischen Gründen nur bedingt dem erforderlichen neuen Raumprogramm anpassen. Insofern wird ein sanierter Bestandsbau mit neuem Anbau gegenüber einem Ersatzneubau hinsichtlich der Anordnung der Erweiterungsräume mit den erforderlichen Wegeflächen keine optimale Lösung sein.

Aufgrund dieser Problematiken wurde entschieden, dass zusätzlich zur Variante Sanierung und Anbau die Variante Abriss des Bestandes und Herstellen eines Ersatzneubaus zu prüfen ist. Hierzu wurden jeweils die Flächen und Kosten ermittelt, welche der Anlage 1 im Detail zu entnehmen sind:

Die Herstellungskosten (Bau- und Planungskosten) sind bei einer angenommenen Realisierung in 2024 (. Anlage 1):

- Herstellungskosten für die Sanierung mit Anbau
Variante mit einer Kapazität für 30 Kinder = brutto ca. 2,16 Mio. €
Variante mit einer Kapazität für 48 Kinder = brutto ca. 2,68 Mio. €
- Herstellungskosten für den Ersatzneubau
Variante mit einer Kapazität für 30 Kinder = brutto ca. 2,71 Mio. €
Variante mit einer Kapazität für 48 Kinder = brutto ca. 3,26 Mio. €

Die Herstellungskosten für den Ersatzneubau liegen im Ergebnis je nach Variante zwischen 22% und 26% über der Sanierung mit Anbau. Der Ersatzneubau bietet jedoch folgende Vorteile gegenüber der Variante Sanierung mit Anbau:

- Der Neubau ist technisch, energetisch und bauphysikalisch auf dem neuesten Stand.
- Die Folgekosten für den baulichen Unterhalt des Neubaus sind wesentlich geringer anzusetzen.
- Die Flächenausnutzung kann in höchstem Maße wirtschaftlich gestaltet werden.

Die Variante Ersatzneubau wird in der Summe als die wirtschaftlichere Variante eingeschätzt und wird zur Ausführung empfohlen.

Zur Umsetzung der Neubauvariante, die den Abriss des Bestandsgebäudes voraussetzt, wird vorgeschlagen, die Betreuung der Kinder der KITA „Zwergenburg“ für die Dauer der Bauphase im Haus „Wolkenschäfchen“ der KITA „Sonnenschein“ in Elstal durchzuführen. Dies bedingt, dass der Erweiterungsanbau an die KITA „Sonnenschein“ (Ersatzbau Haus „Wolkenschäfchen“) zuvor fertiggestellt wurde und die Kinder des Hauses „Wolkenschäfchen“ in den Erweiterungsanbau der KITA „Sonnenschein“ umgezogen sind. Diese Vorgehensweise wurde bereits mit der Kitaleitung besprochen und von dieser befürwortet.

4. Künftige Kapazität der Kita Zwergenburg

Die Kita hat derzeit eine unbefristete Betriebserlaubnis für 30 Kindern im Alter von 0 Jahren bis Schuleintritt und ist seit Jahren zu 100 % ausgelastet. Sie wird hauptsächlich aufgrund der „familiären“ Atmosphäre (kleine Einrichtung) und der naturverbundenen Ausrichtung der KITA von Eltern aus dem gesamten Gemeindegebiet ausgewählt. Es ist zu betonen, dass die Kita nicht hauptsächlich von Priorter Kindern belegt und von Priorter Eltern ausgewählt wird.

Im Kitabedarfsplan des Landkreises Havelland ist die Kapazität seit Jahren als erforderlich anerkannt. Eine zukünftig geplante Erweiterung auf 48 Plätze ist dem Landkreis Havelland angezeigt worden und berücksichtigt insgesamt den zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet.

Eine Erhöhung der Kapazität würde sich ebenfalls positiv auf die mögliche Aufnahme von Kindern aus zugezogenen Familien auswirken, da es oft an Kitaplätzen für Kinder im Alter ab 3 ½ Jahren und aufwärts fehlt. Diesen Kindern kann nicht immer kurzfristig ein Platz zur Verfügung gestellt werden und sie müssen dann bis zur Einschulung außerhalb des Gemeindegebietes betreut werden. Hier hat die Gemeinde dann einen angemessenen Kostenausgleich zu zahlen, der nicht unerheblich ist. In Abstimmung mit der Kitaleitung wurde unter Beibehaltung der Konzeption darüber beraten, dass eine maximale Erhöhung von derzeit 30 Kindern auf dann 48 Kindern den Charakter der Kita weiterhin unterstreicht und optimale Bedingungen für die betreuten Kinder und das Personal schaffen würde.

Aus Sicht der Herstellungskosten ergibt sich bei einer Erweiterung der Kapazität auf 48 Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintritt folgender Stand:

- Anteil Erhöhung der Kapazität von 30 auf 48 Kinder = 60%
- Anteil Erhöhung der Herstellungskosten –
Variante Sanierung mit Anbau = 24%
- Anteil Erhöhung der Herstellungskosten –
Variante Ersatzneubau = 20%

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Variante Ersatzneubau mit einer Kapazität von 48 Kindern am wirtschaftlichsten herzustellen ist. Es wird empfohlen, die Kapazität der Kita Zwergenburg auf 48 Kinder zu erweitern.

Finanzierung:

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

Derzeit entstehen noch keine Kosten, da mit diesem Grundsatzbeschluss zunächst die grundlegenden Parameter für das Bauvorhaben beschlossen werden.

Az.:
19.01.2021