

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage

06/2023/38

öffentlich

Grundsatzbeschluss - Errichtung einer Kindertagesstätte in Kargow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Hannes Fischer	<i>Datum</i> 14.09.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Kargow (Vorberatung)	26.09.2023	N
Finanzausschuss Kargow (Vorberatung)	20.10.2023	N
Gemeindevertretung Kargow (Entscheidung)	24.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow beschließt, für den Bau und Betrieb einer neuen Kindertagesstätte in Kargow, mit Bauträgern Gespräche über eine mögliche private Errichtung dieser Einrichtung und anschließende Vermietung an einen Träger von Kindertagesstätten, auf dem gemeindeeigenen, jetzigem „Schulgrundstück“ zu führen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Kargow hatte am 08.01.2020 erstmals ein Gesprächstermin mit Vertretern der AWO Müritz zur perspektivischen Entwicklung der Kindertagesstätte in der Gemeinde Kargow. Bereits hier wurde festgestellt, dass das derzeitige Gebäude einen erheblichen Sanierungsstau aufweist und ein Neubau von allen Beteiligten favorisiert wird.

Im April 2021 wurde das Planungsbüro Brüggemann mit einer Variantenplanung zum Kitaneubau/Kitasanierung beauftragt. Diese wurde nach mehreren Abstimmungsgesprächen am 14.08.2021 erstellt. Die Unterlage ist dem Beschluss anbei gefügt. **(Anlage 1)**

In der Sitzung vom 19.10.2021 wurde durch die Gemeindevertretung nach Auswertung der Variantenbetrachtung beschlossen, dass ein Neubau der Kita im direkten Umfeld der jetzigen Schule vorangetrieben werden soll.

Es wurden im Jahr 2021 Kosten in Höhe von 2.158.072,00 € geschätzt. Nach Aktualisierung der Kosten mit dem derzeit geltenden Baupreisindex würden sich Kosten von voraussichtlich 2.818.442,03 € (Steigerung von 30,6 %) ergeben. **(Anlage 2)**

Die Gemeinde Kargow hat neben der Kindertagesstätte weitere Investitionen die vorangetrieben werden sollen (Sanierung der Schule, Ausbau der Straße OL Speck in Kooperation mit dem Landkreis, die Erneuerung der Fischadlerkamera, Gestaltung des Schulcampus über LEADER, etc.) vorgenommen.

Aufgrund der knappen finanziellen Mittel sind nicht alle Vorhaben im Haushalt abbildbar bzw. finanzierbar, daher wurde mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ein Gespräch geführt, in dem über die Fördermöglichkeiten und Umsetzungsmodalitäten beraten wurde.

Dabei wurden für den Kindertagesstättenneubau kaum Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt, jedoch auf ein Modell hingewiesen, in dem ein privater Träger den Kitaneubau durchgeführt hat und das Gebäude anschließend an einen Träger vermietet werden konnte. Dieses Modell ist im Landkreis bereits erfolgreich durchgeführt worden.

Diese Option würde den kommunalen Haushalt erheblich entlasten und trotzdem für die Bürger und Kinder der Gemeinde die Möglichkeit schaffen, eine qualitativ hochwertige Kinderbetreuung in einem neuen Gebäude zu erhalten.

Mit diesem Beschluss soll das grundsätzliche Einverständnis der Gemeinde erklärt werden, für ein solches Modell Gespräche mit möglichen Bauherren und Trägern zu führen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☐	Ja, PSK
Kosten in €	☐	außerplanmäßiger /	☐	überplanmäßiger Aufwand EH
	☐	außerplanmäßige /	☐	überplanmäßige Auszahlung FH

Anlage/n

1	Anlage 2 - Baupreisindex (öffentlich)
2	Anlage 1- Variantenvergleich (öffentlich)



Entscheidungshilfe zum Umbau, Neubau der KITA-Kargow an zwei verschiedenen Standorten

Anmerkung:

Die Gemeinde Kargow beabsichtigt den Bau einer neuen Kindertagesstätte für 70 Kinder einschl. 28 Hortkinder. Es gibt die Wahl zwischen drei Varianten/Standorten.

1. Sanierung der bestehenden Kita am Standort 1 – im folgenden Variante 1
2. Abbruch und Wiederaufbau der Kita am gleichen Standort – im folgenden Variante 2
3. Neubau einer Kita im direkten Umfeld der jetzigen Schule – im folgenden Variante 3

Beschreibung der einzelnen Varianten nach Pro und Kontra:

1. Sanierung der bestehenden Kita am Standort

Das Gebäude wurde weit vor der Wende (ca. 1975), wie es damals üblich war, in Feierabendtätigkeit errichtet. Nach einer Begehung sind einige gravierende Fehler in der Bauausführung aufgefallen. Sei es hinsichtlich des Wärmeschutzes, der zur damaligen Zeit keine große Rolle spielte, sowie Treppe, unterschiedliche Fußbodenhöhen innerhalb des Gebäudes sowie die Raumaufteilung nach heutigen Standards. Ein großes Handicap aus meiner Sicht ist die Eingangstreppe und das beengte Grundstück mit den zu wenigen Parkplätzen.

Gut und günstig ist natürlich die Fußläufigkeit, quasi die Lage mitten in der Ortschaft und die damit verbundene Sicherheit für unsere Kleinen.
Das ist aber meines Erachtens der derzeit einzige Vorteil an dem bestehenden Gebäude.

Eine Sanierung ist sehr, sehr aufwendig und kostenintensiv (Berechnungen folgen). Es wird eine Totalentkernung einschl. Herausnahme des Fußbodens im Keller sowie die Abdichtung.

Von einer Sanierung des alten Gebäudes sollte abgesehen werden, der Aufwand ist enorm hoch und kostspielig – die Einschränkungen bei der Grundrissgestaltung wären zu groß, die Richtlinien für Tageskinderstätten könnten nur teilweise, bis gar nicht eingehalten werden. Das könnte sich auch negativ auf die Beantragung / Bereitstellung der Fördermittel auswirken. Weiterhin müsste eine Erweiterung von ca. 308 m² Nutzfläche entstehen, um die Flächen für die geplante erforderliche Kinderanzahl zur Verfügung zu stellen.
Die Kinder müssten für die Zeit der aufwendigen Sanierung anderweitig kindgerecht untergebracht werden, wofür ebenfalls Gelder bereitstellen müssen – geschätzte Kosten für Container bzw. Miete/Herrichten von evtl. vorh. Räumen der Gemeinde: ca. 750.000 €

2. Abbruch und Wiederaufbau der Kita am gleichen Standort

Der Vorteil dieser Variante wäre der gut zu Fuß erreichbare ortskernnahe gewohnte Standort der neuen KITA. Durch die 2. Reihe ist es ein sicherer verkehrsberuhigter Bereich.

Nicht optimal wäre der zur Verfügung stehende Platz für die neue KITA und die während der Bauphase auftretenden Lärm- und Staubbelästigungen, die durch die unmittelbare Nähe auftreten werden. Auch würde der gewohnte Ablauf durch veränderte Zugangs- und nutzbare Hof- und Spielbereiche stark eingeschränkt werden.
Weiterhin ist der Platz für die Zuwegung/Zufahrt und vor allem für die Parkplatz Situation bei Bringen und Abholen der Kinder durch die Eltern begrenzt. Es könnte in den Stoßzeiten zu Staus kommen.

Ansonsten könnte auch bei dieser Variante ein schönes Konzept entwickelt werden – evtl. auch teilweise für die Hortkinder in einem geplanten Obergeschoss mit Außenterrasse, wegen des Platzbedarfs im EG aber auch um den Kindern für die Hausaufgabenzeiten einen ruhigen konzentrierten Platz zu schaffen.

3. Neubau einer Kita im direkten Umfeld der jetzigen Schule

Aus unserer Sicht ist die Variante 3 die effektivste und auf lange Sicht die beste Lösung. Die unmittelbare Nähe / Nachbarschaft zur Schule ist für die Eltern, die vielfach mehrere Kinder haben als auch für die Kinder die mit Ihren Geschwistern zusammen-gebracht bzw. abgeholt werden, ein großer Vorteil.

Für die Gefahr durch die Nähe zur Straße, die aufgrund ihrer Abschüssigkeit zu erhöhten Geschwindigkeiten verleitet, muss im Zuge des Baus der KITA zusammen mit dem Straßenverkehrsamt und der Gemeinde eine Lösung gesucht werden.

Das große Grundstück bietet Platz für eine optimale Grundrissgestaltung und nebenbei auch für einen großzügigen Außenbereich für die Kinder.

Hier wäre auch genügend Platz für eine optimale Zuwegung / Zufahrt und PKW-Stellflächen für die Eltern direkt an die Zufahrtsstraße anbindend.

Der sich in unmittelbarer Nähe befindliche Sportplatz könnte nach Vereinbarung mit der Schule auch für Sportveranstaltungen der KITA Kinder – wie Sportfeste/-Spielemittage genutzt werden.

Um die erforderlichen Nutzflächen für die geplante Anzahl der Kinder zu erreichen, wird auch hier ein Obergeschoß geplant, mit allen Räumen für die Hortkinder und sämtlichen Nebenräumen. Die im OG geplanten Räume geben den Hortkindern einen ruhigen Ort für die Hausaufgaben und Lerntätigkeiten. Zum gemeinsamen Spielen mit den KITA- Kindern und auch zum Essen kann der sich im EG befindliche Gemeinschaftsraum genutzt werden.

Die Kinder könnten bis zur Fertigstellung der KITA ihre alte Einrichtung nutzen, ohne Lärm – und Staubbelastungen ausgesetzt zu werden.

Eventuell brauchbare Außenspielgeräte könnten auf dem neuen Grundstück wieder aufgestellt werden.

Aufgestellt: V. Brüggemann

Warenschhof, den 14.08.2021

Bauherr Gemeinde Kargow
17192 Kargow

BV: Umbau/Sanierung / Neubau Kita
Ort: 17192 Kargow

Ermittlung Raumprogramm gemäß Richtlinie Kindertagesstätten M/V und Arbeitsstättenrichtlinie

Vorgaben :
- insgesamt 85 Kinder
- davon 35 Hortkinder
- davon 20 Krippenkinder
- davon 30 Kindergartenkinder

Räume	Größe min. m²/Kind	Anzahl Kinder	Flächenbedarf m²	Anmerkungen	Geschoß
1. Gruppenräume	min. 2,5 m²/Kind	50	125,00		EG
2. Gruppennebenräume	min. 1,0 m²/Kind	50	50,00		EG
3. Schlafräume	min. 2,0 m²/Kind	-	-	Kinder über 2,5 Jahren schlafen im Gruppenraum	EG
4. Schlafräume Krippe	min. 2,0 m²/Kind	20	40,00	Kinder unter 2,5 Jahren schlafen im gesonderten Raum	EG
5. Stauraum für Betten	min. 0,5 m²/Kind	50	25,00		EG
6. Hortkinder	ca. 2 m²/Kind	35	70,00		OG
7. Sanitäräume	min. 0,75 m²/Kind	50	37,50		EG
8. Sanitäräume Hort	je 2 x WC+VR		12,00		OG
9. Mehrzweckraum			70,00	in Verbindung mit Ausgabeküche/Essen	EG
10. Ausgabeküche/Essen	1,5-2,5 m²/Essplatz	50	100,00		EG
11. Garderobe	min. 0,75 m²/Kind	85	63,75		EG
12. Personal / Umkleide	2 m² / AK		18,00	Aufenthalt / Umkleide / Pausenraum	OG

Räume	Größe min. m²/Kind	Anzahl Kinder	Flächenbedarf	m²	Anmerkungen	Geschoß
13. Büro KITA			18,00	m²		OG
14. Therapie/Krankenraum			25,00	m²		OG
15. B-WC / Eltern			6,00	m²		EG
16. Abstellen von außen			10,00	m²		EG
17. Abstellen Deko etc.			20,00	m²		OG
18. Abstellen / Waschen			10,00	m²		OG
19. HA-Raum			10,00	m²		EG
20. WF / Flure			120,00	m²	ca. 70 m² EG + 50 m² OG	EG/OG
Gesamtfläche			830,25	m²		

Bauherr

Gemeinde Kargow
17192 Kargow

BV: Umbau/Sanierung / Neubau Kita
Ort: 17192 Kargow

Ermittlung BGF an Hand der Ermittlung Raumprogramm NGF (NettoGrundFläche)

Anmerkungen

	NGF BGF (NGF * 1,2)	Gesamtfläche	830,25 996,30	m² m²	Ermittlung Raumprogramm	
<u>Variante 1</u>	Sanierung der bestehenden KITA am Standort					
Berechnung BGF	Flächen					
Kellergeschoß	10,50 m * 32,8 m	344,40				der jetzige Kindergarten befindet sich im Außengebiet; eine Sanierung wäre möglich die Kosten für eine Auslagerung der KITA müssen bedacht werden (siehe Kostenaufstellung-Variantenvergleich)
Erdgeschoß	10,50 m * 32,8 m	344,40				
Ist BGF		688,80				
gefordert nach Raum- programm		996,30	-	307,50	m²	
						nach dem ermittelten Raumprogramm müssten ca. 308 m² angebaut werden

Variante 2

Abbruch und Neubau der KITA am gleichen Standort

Berechnung BGF

der jetzige Kindergarten befindet sich im Außengebiet; eine Sanierung wäre möglich; ein Neubau nicht ohne B-Plan-Aufstellung; Dauer von Aufstellung bis zur Umsetzung des B-Plan mindestens 1,5 Jahre	996,30	m²			
siehe Anlage Lageplan	mögliche Größe	666,47	m²		
gefordert nach Raum- programm	996,30	-	329,83	m²	
wäre vertretbar bzw. Änderung / Vergrößerung auf 672 m²					

Variante 3

Neubau einer KITA im direkten Umfeld der jetzigen Schule

Berechnung BGF

in Abstimmung mit dem Bauamt ist der Neubau möglich; zählt als Lückenbebauung	996,30	m²			
ca. Abmaße grob	kann ohne Probleme realisiert werden 46,50 x 14,5 m				

Bauherr: Gemeinde Kargow
17192 Kargow

BV: Umbau/Sanierung / Neubau Kita
Ort: 17192 Kargow

Kosten - Variantenvergleich (Variante 1-3) Grundlage ist Baukostenkatalog BK1 von 2018 der 1. Ebene; Vergleichsobjekte und aktuelle Preise

KG	Kostengruppen	BGF-Fläche 996,30 m ²	Kosten pro KG in €/m ²	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Anmerkungen
100	Grundstück	-	- €	- €	4.500,00 €	6.500,00 €	Vermessung
200	Herrichten u. Erschließen						
	- Abbrucharbeiten komplett (688,80 *6,00= 4.132,8 m ³ u.R.)		35,00 € m ³	- €	144.648,00 €	- €	
	- Teilabbrüche	672,00 m ²	65,00 € m ²	43.680,00 €	- €	- €	
	- Erschließung	996,30 m ²	25,00 € m ²	- €	24.907,50 €	- €	Auffüllung gem. übersch. Berechnung
	- Erschließung	996,30 m ²	55,00 € m ²	- €	- €	54.796,50 €	
	- Übergangslösung i. Container (Berechnung erfolgt an Hand v. Vergleichsprojekt Raab Karcher Stralsund) 330 m ² für 369.584,68 € für 12 Monate = 1.119,95 €/m ² für ca. 672 m ² x 1.119,95 €/m ²	672,00 m ²	1.119,95 € m ²	752.606,40 €			Übergangslösung bei Sanierung im Bestand (Unterbringung der Kinder auf andere KITA's nicht möglich) deshalb Unterbringung i.Container für ca. 12 Monate
300	Bauwerk-Baukonstruktion			796.286,40 €			
	Variante 1 (A / S. 197)	996,30 m ²	980,00 € m ²	976.374,00 €			
	Variante 2 + 3 (N / S. 219)		1.250,00 € m ²		1.245.375,00 €	1.245.375,00 €	
400	Bauwerk-techn. Anlagen						
	Variante 1 (A / S. 197)	996,30 m ²	310,00 € m ²	308.853,00 €			
	Variante 2 + 3 (N / S. 219)		365,00 € m ²		363.649,50 €	363.649,50 €	
500	Außenanlagen						
	Variante 1+2 (A / S. 197)	1.650,00 m ²	50,00 € m ²	82.500,00 €	82.500,00 €		
	Variante 3 (N / S. 219)	3.330,57 m ²	50,00 € m ²			166.528,50 €	
600	Ausstattung / Möblierung						
	Variante 1 (A / S. 197)	996,30 m ²	55,00 € m ²	54.796,50 €			WV von Bestandsmöbel
	Variante 2 + 3 (N / S. 219)		75,00 € m ²		74.722,50 €	74.722,50 €	

KG	Kostengruppen	BGF-Fläche 996,30 m²	Kosten pro KG in €/m²	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Anmerkungen
700	Baunebenkosten						
	Variante 1 (A / S. 197 +			2.218.809,90 €	1.935.802,50 €	1.911.572,00 €	beinhaltet:
	20 % Umbauzuschlag						Bauplanung (V 2 B-Plan)
	Variante 2 (N / S. 219)			323.000,00 €			Statik
	Variante 3 (N / S. 219)				278.000,00 €		Schall-Brandschutz
						240.000,00 €	TGA-Haustechnik
				2.541.809,90 €	2.218.302,50 €	2.158.072,00 €	
			Gesamtsumme Brutto =				

Aufgestellt: V. Brüggemann

Warenshof, den 14.08.2021



Bauplanung - Beratung - Bauüberwachung

Bauplanungsbüro V. Brüggemann GmbH
Adlerstr. 2
17192 Warenshof
03991 165289
Tel:
E-Mail: info@bpb-brueggemann.de



Lageplan Standort 1 - Bestand



Bauplanung - Beratung - Bauüberwachung

Bauplanungsbüro V. Brüggemann GmbH

Adlerstr. 2

17192 Warenschhof

03991 165289

Tel:

E-Mail: info@bpb-brueggemann.de



Lageplan Standort 2 - Neubau

Baupreisindex

Der Baupreisindex ist eine **wichtige Kennzahl im Bereich der Baukostenplanung**, die die zeitliche Entwicklung der Baupreise aufzeigt – immer gebunden an regelmäßig festgelegte Basisjahre.

Der Baupreisindex 2023 für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt

Für die Fortschreibung der Baupreisindex-Reihe in Ihrem BKI Kostenplaner (ab Version 21) verwenden Sie ausschließlich die Werte der Bruttoreihe 2015=100.

Der Nettoindex dient dazu Kosten oder Kostenkennwerte die in netto angegeben sind in zeitlich aktualisierte Nettowerte umzurechnen. Insbesondere BKI-Fachbücher mit Positionspreisen, die aufgrund üblicher Praxis von BKI mit Nettowerten herausgegeben werden, können so problemlos fortgeschrieben werden.

In der folgenden Tabelle finden Sie den aktuellen Baupreisindex sowie die Daten zum Baupreisindex bis 2006 sowohl als Bruttoreihe wie auch als Nettoreihe.

		Bruttoreihe 2015=100	Nettoreihe 2015=100
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
2/2015	Mai	99,8	99,8
1/2015	Februar	99,6	99,6
4/2014	November	98,9	98,9
3/2014	August	98,7	98,7
2/2014	Mai	98,3	98,3
1/2014	Februar	98,1	98,1
4/2013	November	97,3	97,3