

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 06/2021/58
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 01.09.2021
	Verfasser: Frau Behrend
Variantenvergleich - Kindertagesstätte in Kargow	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
N	Finanzausschuss Kargow
Ö	21.09.2021
	Gemeindevertretung Kargow

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt in Auswertung der Variantenprüfung den Neubau einer Kita im direktem Umfeld der jetzigen Schule, also die Variante 3.

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt ihre alte sanierungsbedürftige Kindertagesstätte neu auszubauen, damit weiterhin die Kinder betreut werden können und der Hort abgesichert bleibt.

Für die Entscheidungsfindung über die Art und Weise des Ausbaus wurde eine Darstellung von drei Varianten mit entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgenommen. In der Gemeindevertretersitzung vom 10.08.2021 stellte ein Planungsbüro die 3 Varianten gegenüber

1.Variante: Sanierung der bestehenden Kita mit Baukosten von rd. 2.542.000,00 €

2.Variante: Abbruch und Wiederaufbau der Kita am gleichen Standort mit Baukosten von rd. 2.218.000,00 €

3.Variante: Neubau einer Kita im direkten Umfeld der jetzigen Schule mit Baukosten von rd. 2.160.000,00 €

Im Ergebnis der Abwägung zur Variantenprüfung wird die Variante 3 als wirtschaftlichste Variante vorgeschlagen.

Anlagen:

Variantendarstellung

Frau Behrend

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
8				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeister

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 bereitstehen 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/-Spielenachmittage 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 Staubbelästigungen 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. Sanitärräume	min. 0,75 m²/Kind	50	37,50		EG
8. Sanitärräume 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/Esplatz	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
			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	m ² m ²	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	m ²	
						nach dem ermittelten Raumprogramm müssten ca. 308 m ² angebaut werden

Variante 2

Berechnung BGF

Abbruch und Neubau der KITA am gleichen Standort

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

siehe Anlage Lageplan	mögliche Größe	996,30 666,47	m ² m ²
gefordert nach Raum- programm wäre vertretbar bzw. Änderung / Vergrößerung auf 672 m ²	996,30	329,83	m ²

Variante 3

Berechnung BGF

ca. Abmaße grob

Neubau einer KITA im direkten Umfeld der jetzigen Schule

in Abstimmung mit dem Bauamt ist der Neubau möglich;
zählt als Lückenbebauung

	996,30	m ²
--	--------	----------------

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.)			- €		- €	
	- Teilabbrüche	672,00 m ²		35,00 € m ³	43.680,00 €	144.648,00 €	- €	
	- Erschließung	996,30 m ²		25,00 € m ²	- €	- €	- €	Auffüllung gem. übersch. Berechnung
	- Erschließung	996,30 m ²		55,00 € m ²	- €	24.907,50 €	- €	
	- Übergangslösung i. Container	672,00 m ²		1.119,95 € m ²	752.606,40 €	- €	54.796,50 €	Übergangslösung bei Sanierung im Bestand
	(Berechnung erfolgt an Hand v. Vergleichsprojekt Raab Karcher Stralsund)							(Unterbringung der Kinder auf andere KITA's nicht möglich) deshalb Unterbringung i. Container für ca. 12 Monate
	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							
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	996,30 m²					Bauplanung (V 2 B-Plan)
	Variante 2 (N / S. 219)			323.000,00 €			Statik
	Variante 3 (N / S. 219)				278.000,00 €		Schall-Brandschutz
					2.218.302,50 €	240.000,00 €	TGA-Haustechnik
				2.541.809,90 €		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
Tel: 03991 165289
E-Mail: info@bpb-brueggemann.de

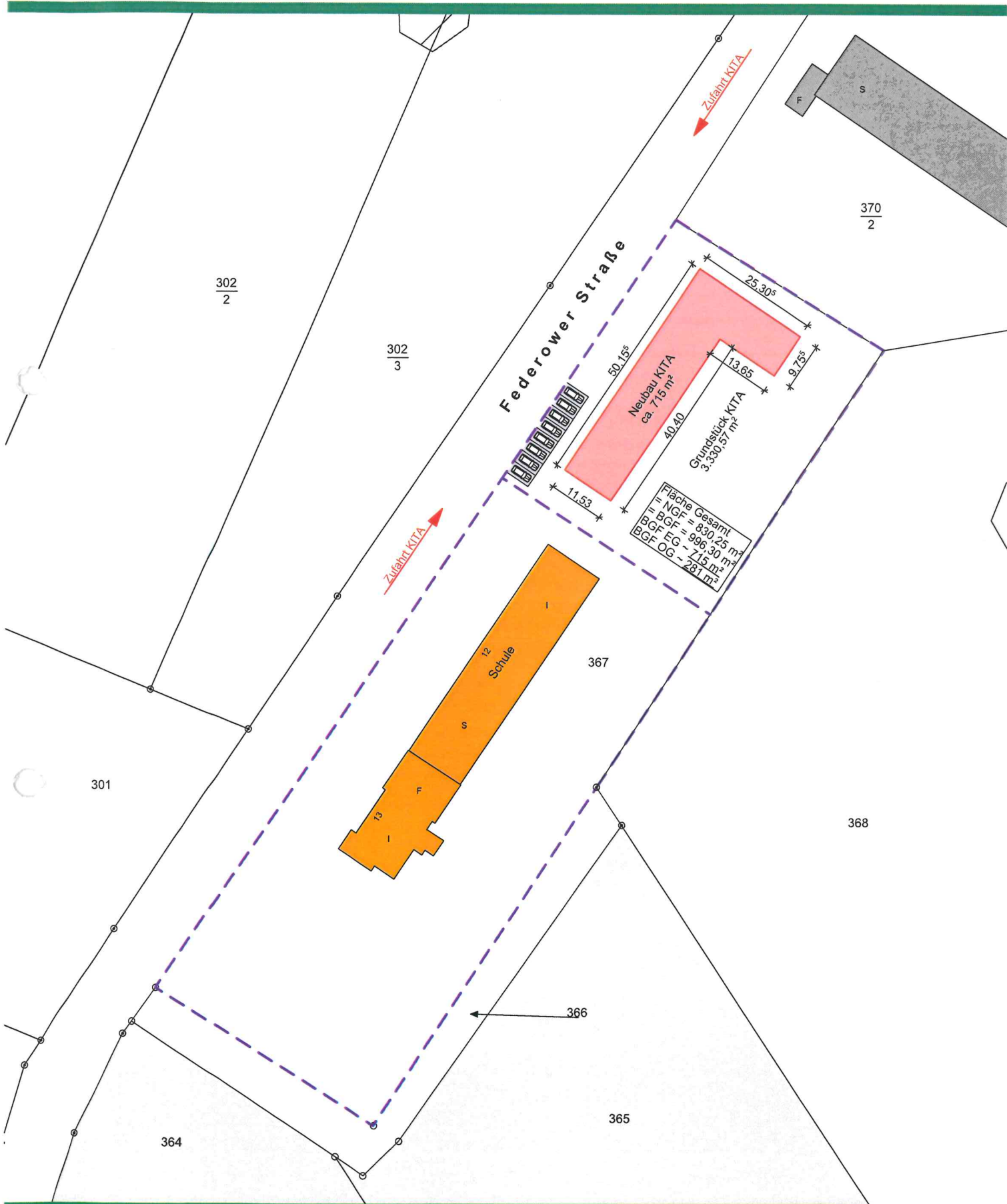


Lageplan Standort 1 - Bestand



Bauplanung - Beratung - Bauüberwachung

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



Lageplan Standort 2 - Neubau