

**Bedarfsplanung Kindertageseinrichtungen;
Ersatzneubau mit Erweiterung Kindertagesstätte Bronn****I. Sachverhalt**

Im Zusammenhang mit der Bedarfsplanung der Kindertageseinrichtungen in Pegnitz hat der Stadtrat betreffend den Ortsteil Bronn in der Sitzung am 23.11.2023 folgenden Beschluss gefasst:

„Im Ortsteil Bronn werden Räumlichkeiten für 1 Krippengruppe(12 Plätze), die bestehende Kindergartengruppe (25 Plätze), 1 Mischgruppe (18 Plätze) und 1 Gruppe zur Schulkindbetreuung (20 Plätze) geschaffen. Die Entscheidung über die Örtlichkeit dieser Einrichtung ist gesondert anhand einer Gegenüberstellung der Kosten- und Förderstruktur beschlussmäßig zu treffen.“

Zur Umsetzung dieses Bedarfs steht das Gebäude des früheren Seniorenwohnheims in der Klumpertalstraße 24 sowie das Grundstück des Bolzplatzes auf der Fl.Nr. 173/16, Gemarkung Bronn, zur Verfügung.

Diese 2 Standorte wurden hinsichtlich der Umsetzung zur Abdeckung des Bedarfs unter Einbeziehung der Fachaufsicht im Landratsamt Bayreuth und des künftigen Trägers untersucht.

Grundlage der Untersuchungen war die für den gegebenen Bedarf anzusetzende förderfähige Nutzfläche von 584 m² und die sich daraus nach dem aktuellen Kostenrichtwert von 6.929 €/m² ergebenden förderfähigen Kosten von rund 4,04 Mio. €.

Nach der vom Architekten Geppert, Pegnitz, ausgearbeiteten Untersuchung (siehe Anlage 1) für die Umnutzung des Gebäudes Klumpertalstraße ist folgendes festzustellen:

- Die für die Unterbringung der Krippenkinder notwendigen Flächen im Erdgeschoss sind nicht komplett vorhanden und müssen durch einen Anbau hinzugewonnen werden (in Anlage 1 rot markiert)
- Der erforderliche Mehrzweckraum kann im Gebäude nicht abgebildet werden und muss angebaut werden (in Anlage 1 rot markiert)
- Durch die Mehrgeschossigkeit ist zwingend ein Aufzug einzuplanen (in Anlage 1 rot markiert)
- Aufgrund der zu geringen Fluchtwegebreiten im Treppenhaus ist ein Treppenhaus zu errichten (in Anlage 1 rot markiert)
- Es sind viele für die Nutzung als KiTa nicht geeignete Flächen im Keller und Dachgeschoss vorhanden, die aber mit saniert werden müssen

Die Umsetzung dieser nicht unerheblichen Baumaßnahmen incl. insbesondere auch der zur Einhaltung der Vorschriften erforderlichen Anbauten liegen unter Berücksichtigung der Kosten für den Erwerb des Gebäudes und des Grundstücks nach einer groben Kostenschätzung rund 300.000 € über den förderfähigen Kosten von ca. 4 Mio. €.

Neben der Untersuchung für eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes wurde vom Büro G.I.A. Planung, Bayreuth, auch ein Neubau auf dem danebenliegenden städtischen Grundstück (siehe Anlage 2) betrachtet.

Bei dieser Konzeption wurde insbesondere darauf geachtet, dass die nach dem Summenraumprogramm nicht förderfähigen Nutzflächen möglichst minimiert werden.

Die ausgearbeitete Konzeption wird in der Sitzung erläutert.

Auf der Grundlage der aktuellen Kosten beim Neubau Kita St. Franziskus kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten bei einer konventionellen Bauweise ebenfalls im Rahmen der förderfähigen Kosten von ca. 4 Mio. € bewegen.

Bei Realisierung der Baumaßnahme in der von der G.I.A. Planung vorzustellenden Modulbauweise wird von Kosten von rund 4,1 Mio. € ausgegangen.

Die Varianten „Umnutzung Seniorenwohnheim zu einer Kita“ und „Neubau“ wurden mit dem Landratsamt Bayreuth und dem künftigen Träger besprochen.

Seitens des Landratsamtes Bayreuth wurden von der Fachaufsicht Kindertagesstätten insbesondere zur Umnutzung des Bestandsgebäudes folgende Hinweise gegeben:

- Bestandsbedingt besteht ein hoher Flächenverbrauch – der nur teilweise förderfähig ist (z. B. sind Flure, Garderoben, Waschräume, Technikräume, Treppenanlagen, Fluchttreppen nicht förderfähig). Die förderfähige Fläche mit 584 m² inklusive Lagerflächen steht im Missverhältnis zu den zum Umbau vorhandenen Flächen.
- Mehrgeschossige Nutzungen sind komplizierter bzw. unpraktischer und personalintensiver; auch hinsichtlich Verkehrs- und Rettungswegen und der Rettungszeiten. Sie sind deutlich im Nachteil gegenüber ebenerdigen Gebäuden.
- Die räumlichen Gegebenheiten (Weitläufigkeit, Mehrgeschossigkeit, viele Flure, Treppe, etc...) erschweren einen reibungslosen Ablauf in der Organisation des Personals und der Tagesorganisation der KiTa. Daher sind sie im Betrieb verhältnismäßig kostenintensiv (Reinigungsflächen stark erhöht, Aufsichtsführung ist mit Personal sicher zu stellen, durch die verteilte Lage der Gruppenräume braucht man insgesamt für die Organisation mehr Personal (höhere Kosten im Betrieb als bei vergleichbarer ebenerdiger, kompakt angeordneter Kita)
- Die Barrierefreiheit ist erschwert und nur mit hohem Aufwand wie z.B. Aufzug sind die gesetzlichen Mindeststandards zu erreichen.
- Die Energieeffizienz bzw. Betriebskosten (Heizung, etc.) im Verhältnis zum Neubau sind als schlechter anzunehmen.

Nach einem Gespräch mit dem künftigen Träger am 03.05.2024 hat dieser folgende Einschätzung übermittelt:

„Nach Sichtung der 2 unterschiedlichen Varianten – Neubau oder Umbau des bestehenden Gebäudes – möchte ich Ihnen nun kurz schriftlich meine Einschätzung mitteilen.

Mit Blick des Betriebsträgers kann bei einem Neubau die Struktur und das Layout von Grund anders und an den Bedürfnissen entsprechend gestaltet werden. Beispielsweise ist die Anordnung der Haupträume beim Neubau zentraler zu verwirklichen und nicht verwinkelt wie im Bestandsgebäude. Das bedeutet, dass bei der Betriebsführung im Bestandsgebäude evtl. mehr personelle Ressourcen benötigt werden.

Die laufenden Betriebskosten (Reinigung, Wartung des Aufzugs, ...) könnten im Bestandsgebäude insgesamt höher ausfallen. Beim Neubau können alle Räume ebenerdig angesiedelt werden und erspart hier den Aufzug. Auch eine „schuhfreie Zone“ ist leichter im Neubau umzusetzen und die Abnutzung und der Reinigungsaufwand halten sich geringer.

Im Bestandsgebäude könnten die Dachfläche und der Keller nur als Lagerfläche genutzt werden. Als Mehrzweckraum kann der Kellerraum nicht genutzt werden, da die Deckenhöhe zu niedrig ist. Nach aktuellem Planungsstand müsste ein Mehrzweckraum angebaut werden, welcher dann wieder von der Anordnung weiter von den Gruppenräumen entfernt und daher schlecht einsehbar ist, falls Kinder auch mal alleine den Raum nutzen möchten.

Nach einer ersten Einschätzung wäre aus meiner Sicht ein Neubau für die Betriebsführung wirtschaftlicher und mit dem päd. Konzept kompatibler“

In Ergänzung zu den obenstehenden Ausführungen wir noch angemerkt, dass bei einer Sanierung und Umnutzung der teilweise über 85 Jahre alten Gebäude eine höhere Kostenunsicherheit besteht.

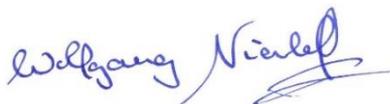
Zusammenfassend ergeht somit folgender

Beschlussvorschlag:

Die Unterbringung des in Bronn gegebenen Bedarfs für eine Kita mit insgesamt 4 Gruppen ist durch einen Neubau auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 173/16, Gemarkung Bronn, zu realisieren.

II. Zur Sitzung

Pegnitz, 07.05.2024



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister