Gemeinde Querenhorst

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Der Gemeindedirektor	**Vorlagen-Nr.: 023/21** Datum: 07.05.2021	

Tagesordnungspunkt

Grundsatzentscheidung über den Neubau der Kindertagesstätte in Querenhorst

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
10.06.2021	GR Querenhorst	ö					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Schulz	gez. Schulz
(Schulz)	(Schulz)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Querenhorst beschließt den grundsätzlichen Neubau der örtlichen Kindertagesstätte. Auf den Umbau bzw. Anbau am bestehenden Standort wird aufgrund der dort sehr begrenzten Platzsituation ohne weiteres Entwicklungspotenzial daher verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Querenhorst betreibt den örtlichen Kindergarten aktuell als Ein-Gruppen-Kindergarten mit insgesamt 25 Plätzen am Standort Helmstedter Straße 3b. Eine Krippe ist nicht vorhanden. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden im begrenzten Umfang aber U3-Kinder aufgenommen, sofern insgesamt freie Plätze vorhanden sind.

Im bestehenden Gebäude sind die räumlichen Kapazitäten erschöpft und bereits sehr beengt. Eine Erweiterung am bestehenden Gebäude ist aufgrund der Konstruktion als Fertighaus sowohl statisch als auch baulich nur sehr aufwendig möglich. Bedingt durch gesetzliche Vorgaben lassen die derzeitigen räumlichen Möglichkeiten auch keinen Ganztagsbetrieb zu. Der Kindergarten schließt bisher um 14.30 Uhr.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Krippenplätzen in der Samtgemeinde Grasleben insgesamt stark ansteigend ist. In den Gemeinden Querenhorst und Rennau sind derzeit aber noch gar keine Krippenangebote vorhanden. Insbesondere die Gemeinde Rennau nutzt das Angebot des Kindergartens Querenhorst auch für die dort lebenden Kinder.

Weiterhin sind sowohl in Querenhorst als auch in der Gemeinde Rennau in den letzten Jahren diverse Neubaugebiete entstanden bzw. aktuell in der Umsetzung oder Entwicklung befindlich.

Dies lässt für die kommenden Jahre ein unverändert anhaltendes Nachfrageverhalten erwarten. Dabei ist auch festzustellen, dass die Elternschaft stetig zunehmend auch Krippenangebote immer früher in Anspruch nehmen möchte und entsprechend nachfragt. Ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz besteht bereits für einjährige Kinder.

Bereits seit Längerem befassen sich der Rat Querenhorst und die Verwaltung daher mit zukunftsfähigen Lösungen für den Standort Querenhorst. Primär wurde bisher ein Anbau am bestehenden Standort geprüft. Allerdings lassen die räumliche Nähe zum dortigen Blockheizkraftwerk der Biogas GmbH und der angrenzende Tennisplatz kaum ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Für einen zukunftssicheren Betrieb und zur Befriedigung der stark steigenden Nachfrage bei der Betreuung von unter 3-jährigen Kindern ist die Erweiterung des Kindergartens um

- eine Krippengruppe (mit 15 Plätzen) und
- eine altersübergreifende Gruppe (Krippen- und Kita-Plätze) erforderlich.

Darüber hinaus sind zur Sicherstellung des künftig ganztägigen Betriebs weitere Funktionsräume zu schaffen. Hierzu gehören u.a. eine Küche/Essensraum und mindestens ein Schlafraum für den U3-Bereich. Weiterhin wird auch ein zusätzlicher Bewegungsraum als pädagogisch sinnvoll bewertet. Ebenfalls deutlich verbessert werden muss die räumliche Situation für die Leitung und das Personal hinsichtlich der Büro- und Sozialräume.

Verbunden mit einer Erweiterung auf drei Gruppen erwächst auch die Notwendigkeit eines größeren Außengeländes. Da verbunden mit dem großflächigen Anbau eines weiteren Gebäudes das derzeit bestehende Außengelände nahezu vollständig überbaut werden würde, müssten weitere Grundflächen dem Kindergarten zugeordnet werden. Allerdings lassen der stark fallende Geländezuschnitt und weitere Aspekte (Sicherstellung der Erschließung des BHKWs und des Tennisplatzes) dies nicht immer in einem angemessenen Volumen zu.

Diese baulichen Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten wurden im Laufe der Jahre 2020 und 2021 auf Umsetzbarkeit am bestehenden Standort überprüft. Dabei bleibt festzustellen, dass die begrenzten Platzverhältnisse eine Umsetzung nur sehr erschwert und insbesondere auch kostenintensiv ermöglichen würden. Darüber hinaus wären nochmalige Kapazitätserweiterungen in der Zukunft am bestehenden Standort dann gar nicht mehr möglich. Schwierig und zugleich kostenintensiv bleibt zudem auch die Erschließung des Geländes insgesamt für Fahrzeuge (Lieferverkehr) und die Sicherstellung des Brandschutzes.

In der Abwägung aller Aspekte und nach Prüfung von vergleichenden Kostenschätzungen hinsichtlich eines Anbaus/Umbaus bzw. Neubaus an einem neuen Standort muss der Rat Querenhorst nunmehr eine Entscheidung über die weitere Ausrichtung der Planung treffen, um die weitergehenden Planungen auf ein konkretes Ziel zu fokussieren.

Im weiteren Jahresverlauf 2021 ist eine Konkretisierung der Kita-Planung vorgesehen. Allerdings ist bei der Entscheidung für einen vollständigen Neubau an einem anderen Standort auch zu berücksichtigen, dass die Baureife am neuen Standort vermutlich nicht vor 2024 erreicht werden kann. Dies bedeutet, dass zumindest zeitnah noch kein ergänzendes Angebot im Krippenbereich entwickelt und angeboten werden kann.

Daher sind bei Inanspruchnahme/Bedarf an einem Krippenplatz in der Samtgemeinde unverändert nur Angebote in Grasleben und Mariental vorhanden. Da aber im Jahr 2021 das Angebot in Mariental ebenfalls erweitert wird, kann die bestehende Nachfrage dort zunächst überwiegend erfüllt werden. Dies ermöglicht der Gemeinde Querenhorst ein angemessenes Zeitfenster für die im Weiteren geplante Umsetzung.

Über die Nachnutzung des derzeitigen Kindergartengebäudes ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Anlagen:

- Kostenschätzungen für Umbau am bestehenden Standort und Neubau

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Kita Querenhorst
Kostenschätzung nach DIN 276
ERWEITERUNG VARIANTE 1

1-geschossig, 2 Gruppenräume

A+I Architekten + Ingenieure
PLANUNGSGRUPPE
DROSSELGASSE 28 + 38442 WOLFSBURG
FON 05362/50227-0 + FAX 05362/50227-70
WWW.AUNDI.NET

Bauvorhaben:	**VARIANTE 1 - Erweiterung Kita Querenhorst**	
Bauherr:	Gemeinde Querenhorst	
Grundlagen		
Planungsgrundlagen:	**Bestandsplan**	
	Ersteller:	A+I Planungsgruppe
	Planungsstand:	Entwurf; Maßstab: 1:100
	Datum vom:	15.02.2021
Flächen und Rauminhalte		
Grundstückfläche GF [m²]:	0,00	
NEUBAU Brutto-Grundfläche BGF [m²]:	471,00	
Außenanlagenfläche AF [m²]:	662,00	
Kostenstand: Bürointerne Preisdaten aus realisierten Bauvorhaben		
Voraussichtliche Bauausführung:	ca. 2022	
Kostensteigerung bis zur Ausführung:	ca. 6,00 %	

Kostenschätzung nach DIN 276 - 1. Ebene

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Menge	Einh.	KKW €	Kosten €
100	Grundstück	0,00	m² GF	0,00	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00	m² GF	0,00	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	471,00	m² BGF	1673,00	787.983,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	471,00	m² BGF	513,00	241.623,00 €
	Bauwerk	471,00	m² BGF		1.029.606,00 €
500	Außenanlagen	662,00	m² AF	180,00	119.160,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	471,00	m² BGF	218,00	102.678,00 €
700	Baunebenkosten	30,00	% von Bauwerk (KG 300+400)		308.881,80 €
	Gesamtkosten Neubau			**Σ100 bis 700:**	**1.441.165,80 €**

Regionalfaktor (Land- oder Stadtkreis)				
gewählt:	Helmstedt		0,852	1.227.873,26 €
Anpassung Baupreisindex				
Quartal KKW	Index KKW	aktuelles Quartal	aktueller Index	
I. Quartal 2020	117,70	IV. Quartal 2020	119,00	1.241.435,16 €
Preissteigerung Zukunft				
Prognose bis zur Vergabe	6,00%	Mehrkosten aus Prognose:		74.486,11 €
		Gesamtkosten:		1.315.921,27 €
		Gesamtkosten gerundet:		**1.320.000,00 €**

Erläuterungen zur Kostenschätzung

Vorgehensweise:
Zunächst haben wir die Kosten für vergleichbare Projekte mit den entsprechenden Kostenkennwerten (KKW in €/Einheit, Gebäudestandard: mittel, aus BKI 2020) zu Grunde gelegt und hierüber die Baukosten für ein Standardgebäude gleicher Größe errechnet. Diese Werte finden Sie in den Tabellen zu KGR 300 und KGR 400 nach DIN 276.

Kostenrisiken/Genauigkeitsgrad

Kostenrisiken bestehen in unserer Kostenschätzung unter anderem zu folgenden Themen:

a) Baugrund
Ein Baugrundgutachten liegt uns nicht vor, wir sind bei unserer Kostenschätzung von normalen Bodenbedingungen ausgegangen. Sollte im Zuge der Bearbeitung LPH 3 im Gutachten andere Randbedingungen vorgefunden werden, werden sich die Kosten in der Kostengruppe 300 erhöhen.

b) Genauigkeit der Kostenschätzung
Auf Grundlage der vorliegenden Planung in Form einer 1:100 Planung und ohne Hinzuziehung von Sonderfachleuten (Baugrund, Tragwerk, Brandschutz, TGA) kann die Genauigkeit einer Kostenschätzung naturgemäß nur recht vage ausfallen. Im Bereich des Restrisikos verbleiben Unschärfen in einer Größenordnung von bis zu 30% nach derzeitigem Kenntnisstand. Die Unschärfe kann erst im Zuge der LPH 3 (Kostenberechnung) und LPH 6 (Kostenanschlag) weiter verringert werden.

Wolfsburg 12.03.2021

rten

8/4

Dorfgemeinschaftshaus

Kindergarten Spielfläche
300,35 m²

Krippe Spielfläche
360,68 m²

306,33 m²

Bewegungsraum
14,90 m²

Garderobe
12,08 m²

gr. Gruppenraum
63,60 m²

HZR
2,34 m²

Flur
14,43 m²

WC H
4 m²

Lager
8,26 m²

WC/Waschraum
10,85 m²

16,14 m²

Schlafraum 1
22,01 m²

Bewegungsraum
41,91 m²

Krippe 2
53,20 m²

Lager
7,80 m²

Sani
20,29 m²

Dusche

Garderobe
23,95 m²

Leitung
20,07 m²

Mittarbeiter
26,76 m²

Flur
20,71 m²

WC
6,25 m²

Küche
21,37 m²

Schlafraum 1
22,01 m²

Krippe 1
53,20 m²

Lager
7,80 m²

Sani
20,29 m²

Dusche

Sani
5,99 m²

Dusche

Umkleide
9,06 m²

Lager
11,26 m²

14,895

4,49

30,51

Stellplatz 1

beh. Parkplatz

Tennisplatz

Variante 1

1-geschossig, 2 Gruppenräume

Kita Querenhorst
Kostenschätzung nach DIN 276
ERWEITERUNG VARIANTE 2

2-geschossig, 2 Gruppenräume

A+I Architekten + Ingenieure
PLANUNGSGRUPPE
DROSSELGASSE 28 + 38442 WOLFSBURG
FON 05362/50227-0 + FAX 05362/50227-70
WWW.AUNDI.NET

Bauvorhaben:	**VARIANTE 2 - Erweiterung Kita Querenhorst**	
Bauherr:	Gemeinde Querenhorst	
Grundlagen		
Planungsgrundlagen:	**Bestandsplan**	
	Ersteller:	A+I Planungsgruppe
	Planungsstand:	Entwurf; Maßstab: 1:100
	Datum vom:	15.02.2021
Flächen und Rauminhalte		
Grundstückfläche GF [m²]:	0,00	
NEUBAU Brutto-Grundfläche BGF [m²]:	541,00	
Außenanlagenfläche AF [m²]:	662,00	
Kostenstand: Bürointerne Preisdaten aus realisierten Bauvorhaben		
Voraussichtliche Bauausführung:	ca. 2022	
Kostensteigerung bis zur Ausführung:	ca. 6,00 %	

Kostenschätzung nach DIN 276 - 1. Ebene

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Menge	Einh.	KKW €	Kosten €
100	Grundstück	0,00	m² GF	0,00	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00	m² GF	0,00	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	541,00	m² BGF	1673,00	905.093,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	541,00	m² BGF	513,00	277.533,00 €
	Bauwerk	541,00	m² BGF		1.182.626,00 €
500	Außenanlagen	662,00	m² AF	180,00	119.160,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	541,00	m² BGF	218,00	117.938,00 €
700	Baunebenkosten	30,00	% von Bauwerk (KG 300+400)		354.787,80 €
	Gesamtkosten Neubau			**Σ100 bis 700:**	**1.655.351,80 €**

Regionalfaktor (Land- oder Stadtkreis)				
gewählt:	Helmstedt		0,852	1.410.359,73 €
Anpassung Baupreisindex				
Quartal KKW	Index KKW	aktuelles Quartal	aktueller Index	
I. Quartal 2020	117,70	IV. Quartal 2020	119,00	1.425.937,20 €
Preissteigerung Zukunft				
Prognose bis zur Vergabe	6,00%	Mehrkosten aus Prognose:		85.556,23 €
		Gesamtkosten:		1.511.493,43 €
		Gesamtkosten gerundet:		**1.510.000,00 €**

Erläuterungen zur Kostenschätzung

Vorgehensweise:
Zunächst haben wir die Kosten für vergleichbare Projekte mit den entsprechenden Kostenkennwerten (KKW in €/Einheit, Gebäudestandard: mittel, aus BKI 2020) zu Grunde gelegt und hierüber die Baukosten für ein Standardgebäude gleicher Größe errechnet. Diese Werte finden Sie in den Tabellen zu KGR 300 und KGR 400 nach DIN 276.

Kostenrisiken/Genauigkeitsgrad

Kostenrisiken bestehen in unserer Kostenschätzung unter anderem zu folgenden Themen:

a) Baugrund
Ein Baugrundgutachten liegt uns nicht vor, wir sind bei unserer Kostenschätzung von normalen Bodenbedingungen ausgegangen. Sollte im Zuge der Bearbeitung LPH 3 im Gutachten andere Randbedingungen vorgefunden werden, werden sich die Kosten in der Kostengruppe 300 erhöhen.

b) Genauigkeit der Kostenschätzung
Auf Grundlage der vorliegenden Planung in Form einer 1:100 Planung und ohne Hinzuziehung von Sonderfachleuten (Baugrund, Tragwerk, Brandschutz, TGA) kann die Genauigkeit einer Kostenschätzung naturgemäß nur recht vage ausfallen. Im Bereich des Restrisikos verbleiben Unschärfen in einer Größenordnung von bis zu 30% nach derzeitigem Kenntnisstand. Die Unschärfe kann erst im Zuge der LPH 3 (Kostenberechnung) und LPH 6 (Kostenanschlag) weiter verringert werden.

Wolfsburg 12.03.2021