

Ausgangslage

Das bestehende Gebäude der Kita Groß Santerleben bietet derzeit Platz für 64 Kinder. Ein Gebäudeteil musste gesperrt werden, da hier erhebliche Baumängel und Schadstoffe festgestellt wurden. Die Betreuungsplätze wurden ausgelagert, sodass derzeit nur noch 33 Kinder am Bestandsstandort betreut werden. Am 01.01.2021 war die Einrichtung mit ca. 97% ausgelastet. Um dem zukünftigen Zuzug durch das aktuell neu zu erschließende Wohngebiet und die Ansiedelung der Chipfabrik von Intel Sorge zu tragen, ist für die KiTa im Demografiecheck eine Kapazität von 100 Betreuungsplätzen vorgesehen. Es gilt zu prüfen, ob und mit welchem Aufwand diese Kapazität am vorhandenen Standort realisiert werden kann und welche Vor- und Nachteile es im Vergleich zu einem Neubau gibt.

Notwendige Maßnahme – Erweiterung der Kapazitäten

Auch nach der notwendigen Kernsanierung der Gebäude, würden ca. 36 Betreuungsplätze für die Kapazitätserhöhung fehlen. Diese Plätze wären nur in einem separaten Anbau unterzubringen. Zusätzlich zu den weiteren Gruppenräumen erhöht sich damit auch der Flächenbedarf aller Neben- und Infrastrukturräume (Küche, Personal, Lager, Bewegungsraum etc.) sowie der Außenspielflächen. Dieser erhöhte Flächenbedarf ist auf dem vorhandenen Grundstück nicht zu realisieren. Zudem müssten alle Bestandsbauten vollständig umgebaut werden.

Notwendige Maßnahme – Zwischenlösung

Um das Gebäudeensemble zu sanieren und zu erweitern, müssten auch die noch vorhandenen 33 Kinder in eine Ausweicheinrichtung umsiedeln. Diese Kapazitäten sind in der Gemeinde nicht vorhanden und hätten für die Kinder und Eltern für einen langen Zeitraum eine Ortsveränderung zur Folge. Demzufolge müsste für mindestens 1,5 Jahre eine Containerlösung angemietet und zusätzliche Außenspielflächen geschaffen werden. Diese Zwischenlösung würde nach der Sanierung und Erweiterung nicht mehr notwendig sein, was aus finanzieller, administrativer und ökologischer Sicht miserabel ist. Dies führt zu erheblichen Mehrkosten im Vergleich zu einem Neubau und Umzug der Kinder in eben diesen nach Fertigstellung.

Notwendige Maßnahme - Schimmelsanierung bzw. Abriss

Ein Gebäudeteil des Bestandsgebäudes ist stark feuchtigkeitsbelastet und geruchsbelastet und musste geschlossen werden. Die Sanierung dieses Teils ist sehr kostenintensiv und zeitaufwändig. Außerdem ist aufgrund der Situation der Bodenplatte fraglich, ob eine Kernsanierung des Objektes den gewünschten Effekt hat. Ein Abriss mit anschließendem Neubau wäre die Folge. Alle Maßnahmen können nicht im laufenden Betrieb der KiTa erfolgen.

Notwendige Maßnahme - Gebäudeorganisation

Aktuell ist eine räumliche Trennung, sowohl im Gebäude als auch im Außenbereich, zwischen Kita und Krippenkindern nicht möglich. Im Inneren des Gebäudes gibt es zahlreiche störende und ungeeignete Durchgangssituationen, die sich nachteilig auf den reibungsfreien Ablauf auswirken könnten. Die Anordnung der Sanitärtrakte bietet keine Möglichkeit zur Abgrenzung der beiden Bereiche. Rückzugsbereiche, gerade für die kleineren Kinder in der Altersgruppe 0 bis 3 sind für die frühkindliche Entwicklung sehr wichtig und aktuell nur schwer abzubilden. Der Ruheraum bestimmter Gruppen befindet sich ebenfalls in einem Durchgangsraum, der außerdem als Sportraum fungiert. Eine klare Abgrenzung und betriebliche Organisation zwischen Ruhe und Aktivität ist nicht möglich.

10. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Auch in Aspekten der Sicherheit der Kinder, weisen die Bestandsgebäude erhebliche Schwächen auf: zu hohe Treppen, die für kleine Kinder nicht sicher zu benutzen sind. Die Küche ist ebenfalls ein Durchgangsraum, der unweigerlich von den Kindern passiert werden muss, um den Gruppenraum zu erreichen. Das ist weder mit den Arbeitsstättenrichtlinien konform noch aus hygienischen Anforderungen.

Die beschriebene Situation ist nur durch einen vollständigen Umbau aller Gebäudeteile zu beheben. Dabei müsste massiv in das Tragwerk der Gebäude eingegriffen werden. Das steht verbunden mit allen weiteren genannten Punkten nicht in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu einem Ersatzneubau.

Notwendige Maßnahme - Barrierefreiheit

Der aktuelle Zustand des Gebäudes weist erhebliche Mängel in Bezug auf die Barrierefreiheit auf. Diese Unzulänglichkeiten erschweren oder verhindern den Zugang und die uneingeschränkte Nutzung des Gebäudes für Personen mit Mobilitätseinschränkungen. Die fehlende Barrierefreiheit zeigt sich in verschiedenen Bereichen, wie beispielsweise dem Fehlen von Rampen oder Aufzügen für Rollstuhlfahrer, schmalen Türdurchgängen, die nicht ausreichend Platz für Rollstühle bieten, und unzureichenden Sanitäranlagen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Diese Defizite schränken nicht nur die Teilhabe von Kindern mit Behinderungen am Kindergartenalltag ein, sondern stellen auch eine Verletzung grundlegender Zugänglichkeitsstandards dar, die in unserer Gesellschaft zunehmend an Bedeutung gewinnen. Eine dringende Überarbeitung und Modernisierung des Gebäudes ist erforderlich, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten und die Integration aller Kinder in den Kindergarten zu ermöglichen.

Infolge des hohen Defizites an Barrierefreiheit sind umfangreiche Eingriffe in die Gebäudestruktur notwendig. Dies wirkt sich auf die Gebäudestatik aus – welches wiederum einen hohen Planungs- und Kostenaufwand nach sich zieht.

Notwendige Maßnahme - Arbeitsumfeld / Arbeitsstättenrichtlinie

Des Weiteren darf das Arbeitsumfeld des tätigen Betreuungspersonales nicht außer Acht gelassen werden: Die Arbeitnehmer verdienen für ihre existenziell wichtige Tätigkeit einen Arbeitsplatz, der den Anforderungen an Gesundheitsschutz erfüllt und die tägliche Arbeit nicht erschwert. In den aktuellen Räumlichkeiten gibt es für die Mitarbeiter:innen keinen spezifischen Ort für ihre Garderobe oder für Ruhepausen. Umgezogen wird sich neben der Waschmaschine und dem Wäschetrockner. Um diese Räume zusätzlich unterzubringen, bedarf es einer Erweiterung der Bestandsgebäude, die bei dem eingangs genannten ohnehin erhöhten Platzbedarf durch die Betreuungsplätze nicht möglich ist.

Notwendige Maßnahme - Kernsanierung Keller und Dachstuhl

Die vorhandene Unterkellerung des Altbaus ist feucht und nur schwer zugänglich. Dieser müsste unter Aspekten des Arbeitsschutzes trockengelegt und saniert werden. Das Gebälk des Dachstuhls muss geprüft werden, ob es der Traglast einer Dachsanierung standhält, da die Balken einen teilweise maroden Eindruck machen. Dieses Gutachten ist mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Notwendige Maßnahme - Dachsanierung

Das Dach des Bestandsgebäudes weist Verschleiß und möglicherweise auch Undichtigkeiten aufgrund seines Alters auf. Eine umfassende Sanierung des Dachs ist notwendig, um

10. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Wassereinträge zu verhindern und strukturelle Schäden zu vermeiden. Das Dach des Altneubaus weist nachweislich Undichtigkeiten auf.

Notwendige Maßnahme - Fenster und Isolierung

Die Fenster des Bestandsgebäudes (Baujahr 1910) entsprechen nicht den modernen energetischen Standards. Der Austausch der Fenster und die Verbesserung der Isolierung sind notwendig, um den Energieverbrauch zu reduzieren und den Raumkomfort zu erhöhen.

Notwendige Maßnahme - Sanitärbereiche

Die aktuellen sanitären Einrichtungen sind ungünstig aufgeteilt und erschweren dem Betreuungspersonal die Aufsicht über die Kinder. Ein Neubau ermöglicht die Schaffung von optimal gestalteten Räumen, die den Bedürfnissen der Kinder und des Personals besser entsprechen. Außerdem müssten die Sanitäreinrichtungen erweitert werden, um zum einen der Vorgabe der Kita-Richtlinie zu entsprechen und zum anderen den gesteigerten Betreuungsbedarf der Ortschaft/Gemeinde gerecht zu werden.

Notwendige Maßnahmen – Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der erhebliche Sanierungsbedarf in den genannten Punkten im Bestandsgebäude erhebliche finanzielle Belastungen mit sich bringt und langfristig möglicherweise nicht den modernen Anforderungen und Standards entspricht. Ein Neubau bietet die Möglichkeit, diese Probleme von Grund auf zu vermeiden und ein zeitgemäßes, energieeffizientes, und nachhaltiges Gebäude zu schaffen, das den Bedürfnissen der Kinder und des Personals besser gerecht wird. Zudem ist die Sanierung, Umbau und Erweiterung die wirtschaftlich teurere Variante (siehe Kostenschätzung und Kostenrahmen).

Vorteile eines Neubaus

Es gibt verschiedene schwerwiegende Gründe, die eine aufwendige Sanierung des Bestandes unwirtschaftlich und den Neubau der Kindertagesstätte notwendig machen. Auch hat der Neubau einige Vorteile da er eine langfristige und effizientere Lösung ermöglicht, die den Bedürfnissen der Kinder, des Personals und der Gemeinschaft besser gerecht werden.

Energetische Standards:

Im Zeichen des Klimawandels müssen alle Gebäude so schnell, wie möglich moderne energetische Standards einhalten und ohne fossile Energie beheizt werden. Der Neubau ermöglicht die Einhaltung dieser Standards von Anfang an, was nicht nur die Betriebskosten der Kindertagesstätte reduziert, sondern auch den ökologischen Fußabdruck minimiert. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes, um die gleichen Standards zu erreichen, steht in einem sehr schlechten Verhältnis zum finanziellen Aufwand und beinhaltet auch immer Kompromisse.

Langfristige Kosten:

Die Sanierung der Gebäudehülle und der Anpassung an energetische Standards verursacht hohe Kosten, die langfristig gesehen nicht wirtschaftlich sind. Der Neubau wird in Bezug auf langfristige Kosten und Investitionen in die Zukunft der Kindertagesstätte kosteneffizienter sein.

10. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Nachhaltigkeit:

Der Neubau bietet die Möglichkeit, nachhaltige Baumaterialien und Technologien zu verwenden, die die Umweltauswirkungen minimieren und die Lebensdauer des Gebäudes verlängern. Dies entspricht den modernen Anforderungen an umweltfreundliche und ressourceneffiziente Bauweisen.

Wertsteigerung des Grundstücks:

Der Neubau wird die Attraktivität der Nachbarschaft erhöhen und somit langfristig zur Wertsteigerung des Grundstücks und der umliegenden Immobilien beitragen.

Verbessertes pädagogisches Umfeld:

Der Neubau bietet die Möglichkeit, die pädagogische Umgebung optimal zu gestalten, um die Bildungsqualität und die Entwicklung der Kinder zu fördern.

Kostenersparnis über die Zeit:

Obwohl der Neubau anfangs eine größere Investition erfordert, können langfristige Einsparungen bei den Betriebskosten, Reparaturen und Wartungsarbeiten erzielt werden, was insgesamt kosteneffizienter ist als die Sanierung der veralteten Gebäude.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Der Neubau wird unter Berücksichtigung moderner energieeffizienter Standards geplant, was langfristig zu erheblichen Kosteneinsparungen und einer Verringerung des ökologischen Fußabdrucks führt.

Zukünftige Bedarfsentwicklung:

Der Neubau kann flexibler gestaltet werden, um zukünftigen Bedarfsentwicklungen gerecht zu werden. Dies stellt sicher, dass die Einrichtung auch in den kommenden Jahren den Bedürfnissen der Gemeinschaft entspricht, ohne erneute teure Umbauten oder Erweiterungen.

Barrierefreiheit:

Der Neubau ermöglicht die Gestaltung eines kindersicheren und barrierefreien Umfelds, was die Unfallgefahr erheblich reduziert.

Nachnutzung Bestandsgebäude

Die Freigabe des alten Kita-Gebäudes eröffnet neue Möglichkeiten für die Gemeinde. Dieses Gebäude kann für verschiedene Zwecke umgewidmet werden, je nach den Bedürfnissen und Prioritäten der Gemeinschaft. Zum Beispiel könnten die Räumlichkeiten zu einem Gemeindezentrum umgestaltet werden, das kulturelle Veranstaltungen, Treffpunkte für Bürger und Bildungsangebote bietet. Es könnte auch für soziale Dienste, Gesundheitseinrichtungen oder für gemeinnützige Organisationen genutzt werden, um die Lebensqualität in der Gemeinde zu verbessern. Der Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten besteht jedoch auch in Teilen für eine Nachnutzung.