

## **Ersatzneubau einer zweigruppigen Kinderkrippe in Heuchling und der Außenstelle des Kinderhortes Hummelnest; Variantenvorstellung**

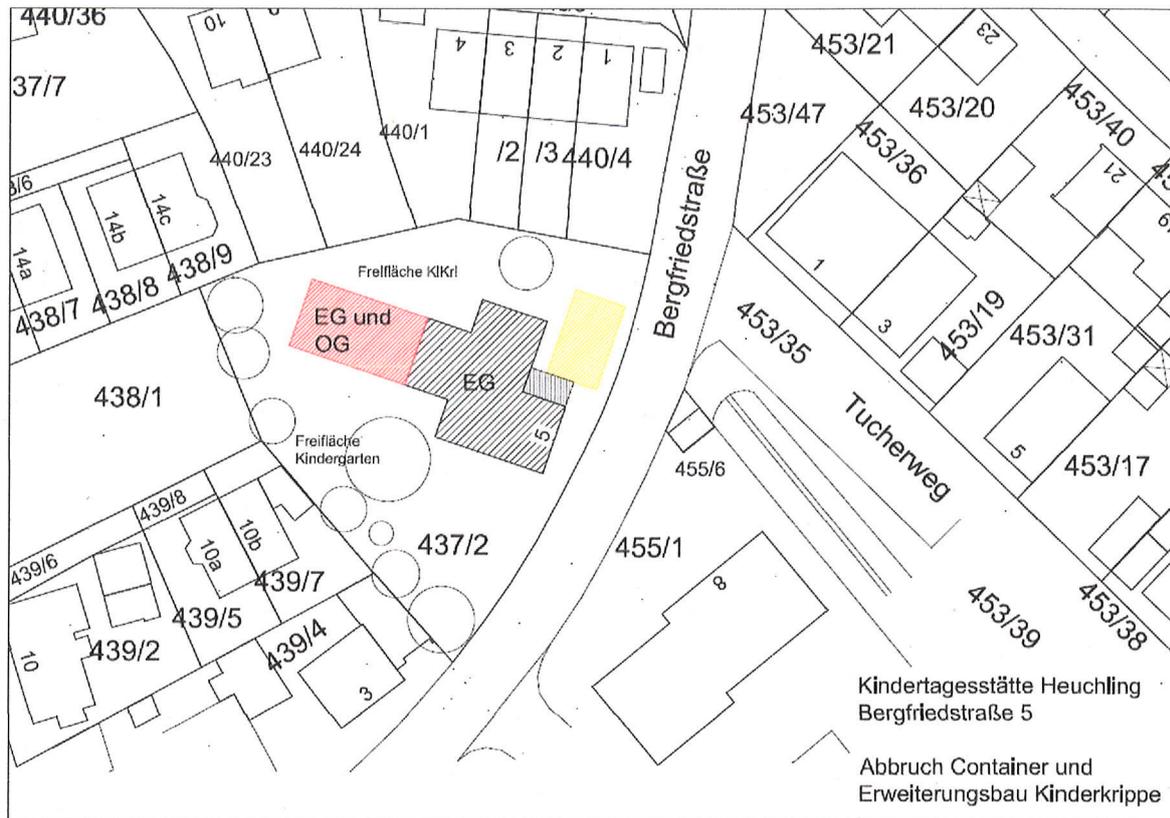
Die Verwaltung wurde beauftragt, Varianten für einen neuen Standort der Kinderkrippe (2 Gruppen mit insgesamt 26 Kindern) sowie mögliche Alternativen für eine Kindertagesstätte in Heuchling zu prüfen.

Zwischenzeitlich wurde von der evangelischen Kirchengemeinde die Erneuerung der Räumlichkeiten für den Hortcontainer in der Kunigundenstraße (kleines Hummelnest) beantragt, weil die Unterbringung in den Containern wirtschaftlich, räumlich und klimatisch als grenzwertig zu bezeichnen ist. Dies kann seitens der Verwaltung nach Inaugenscheinnahme der Räume bestätigt werden. Investitionen in die vorhandenen Container sind nicht sinnvoll, so dass ein Ersatzneubau zur Aufrechterhaltung des Betreuungsangebotes empfohlen wird. Mit Schreiben vom 30.04.2015 hat die Elterninitiative Aktion Vorschulerziehung der Stadt Lauf mitgeteilt, dass sich das Gebäude, in dem sich die Kindertagesstätte „Die Aktion“ befindet am Rande seiner Kapazität befindet. Das über 25 Jahre alte Gebäude ist in städtischem Eigentum und ist kurz-/mittelfristig sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf die inklusive Konzeption ist aktuell weder Barrierefreiheit noch ein Mitarbeiterraum gewährleistet. Die Elterninitiative ist aufgrund dessen auch daran interessiert sich von dem aktuellen Gebäude zu trennen und den Betrieb der Kindertagesstätte in einem neuen Gebäude fortzuführen.

Die Verwaltung hat unter Einbeziehung vorgenannter Punkte folgende Varianten von Betreuungsangeboten für den Ortsteil Heuchling ausgearbeitet.

- a) Abbruch der Container und Anbau einer zweigruppigen Kinderkrippe an den städtischen Kindergarten in der Bergfriedstraße 5.
- b) Neubau einer Kindertagesstätte, bestehend aus einer zweigruppigen Kinderkrippe und einem zweigruppigen Kindergarten auf dem Gelände der Schule Heuchling, Schulstraße 25. Die bisherige Kita Heuchling in der Bergfriedstraße 5 wird komplett abgebrochen und das Grundstück verkauft. Zusammenfassend entsteht auf dem Schulgrundstück eine Kita mit 2 Kindergartengruppen und 2 Kinderkrippengruppen.
- c) Wie Variante b, jedoch mit zusätzlichen 2 Kindergartengruppen der „Aktion“. Das bisher von der „Aktion“ genutzte (im städtischen Eigentum befindliche) Anwesen in der Eichenlohe 2 wird verkauft. Zusammenfassend entsteht auf dem Schulgrundstück Eine Kita mit 4 Kindergartengruppen und 2 Kinderkrippengruppen.
- d) Neubau eines zweigruppigen Kinderhortes entweder an der Kunigundenschule (ehemaliger Lehrerparkplatz oder als Erweiterung der Kindertagesstätte an der Schule Heuchling.

**Variante a: Zweigruppige Kinderkrippe in der Bergfriedstraße 5**



Das städtische Grundstück auf dem sich derzeit der Kindergarten (2 Gruppen) und die Kinderkrippe (1 Gruppe) befinden hat eine Gesamtfläche von 1.783 m<sup>2</sup>. Es befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplangebiets. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Grundstücksfläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Zusatz: Kindergarten) dargestellt.

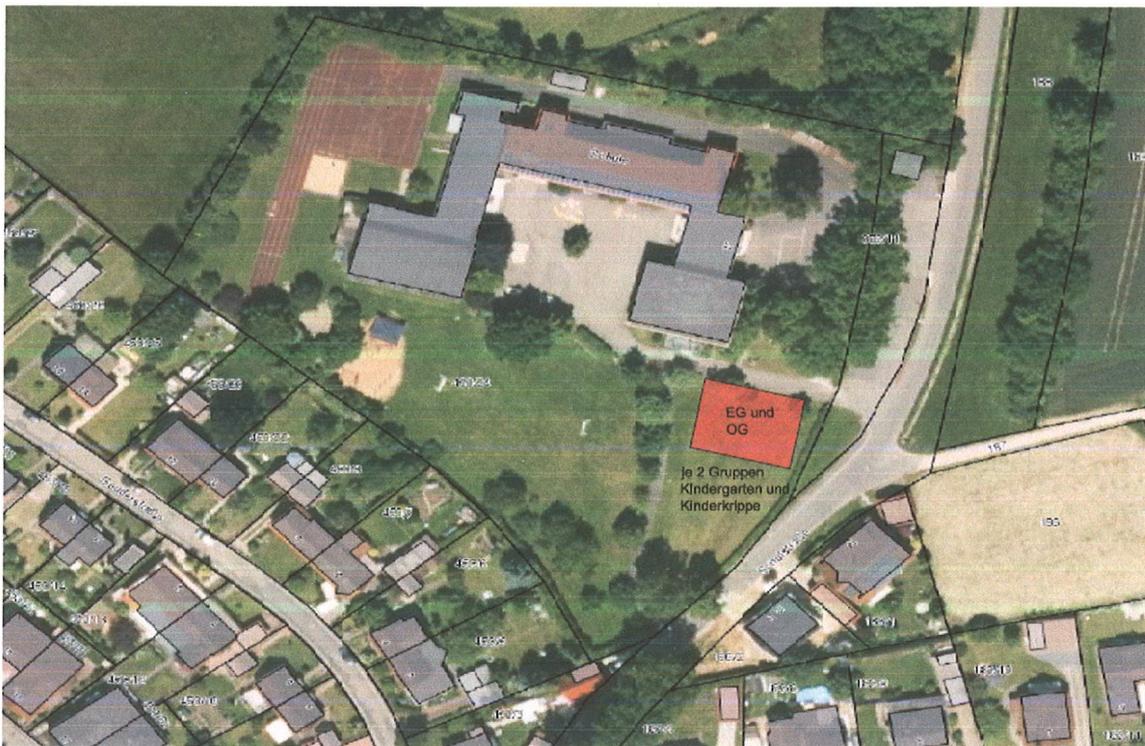
Die erforderlichen Nutzfläche (NF) für eine zweigruppige Kinderkrippe einschließlich Schlaf-, Gruppen-, Bewegungs- und Personalräumen beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>, wobei Personal, Verwaltungs- und teilw. Sanitärräume (ca. 45 m<sup>2</sup>) des bestehenden Kindergartens mitgenutzt werden können. Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. **600.000 €**.

Die förderfähigen Kosten werden über den Kostenrichtwert (z.Zt. 3.883 €/m<sup>2</sup> HNF) ermittelt. Mit einer maximalen förderfähigen HNF von 184 m<sup>2</sup> ergeben sich förderfähige Gesamtkosten von 714.472 €. Nachdem das Sonderförderprogramm für den Neubau von Kinderkrippen ausgelaufen ist, erfolgt derzeit eine Förderung nur nach FAG (aktuell ca. 38 % der Zuschussfähigen Kosten und beträgt maximal ca. 271.499 €. Falls Synergieeffekte genutzt werden und nicht sämtliche förderfähigen Flächen neu errichtet werden, wird der Zuschuss entsprechend reduziert. Ein nachfolgendes Sonderförderprogramm wird derzeit diskutiert und soll in Bälde in Kraft treten. Genauere Zahlen, Daten oder Fakten sind derzeit jedoch noch nicht bekannt. Um hier im Nachhinein noch eine Förderung bekommen zu können, ist es möglich eine Unbedenklichkeitsbescheinigung zu beantragen.

Eine Erweiterung des bestehenden städtischen Gebäudes ist grundsätzlich möglich. Da die nutzbaren Freiflächen jedoch beschränkt sind, wird empfohlen, einen zweigeschossigen Anbau zu planen. Evtl. könnte der Erweiterungsbau auch für eine Kindergartennutzung konzipiert und das bestehende Gebäude für Krippennutzung umgebaut werden.

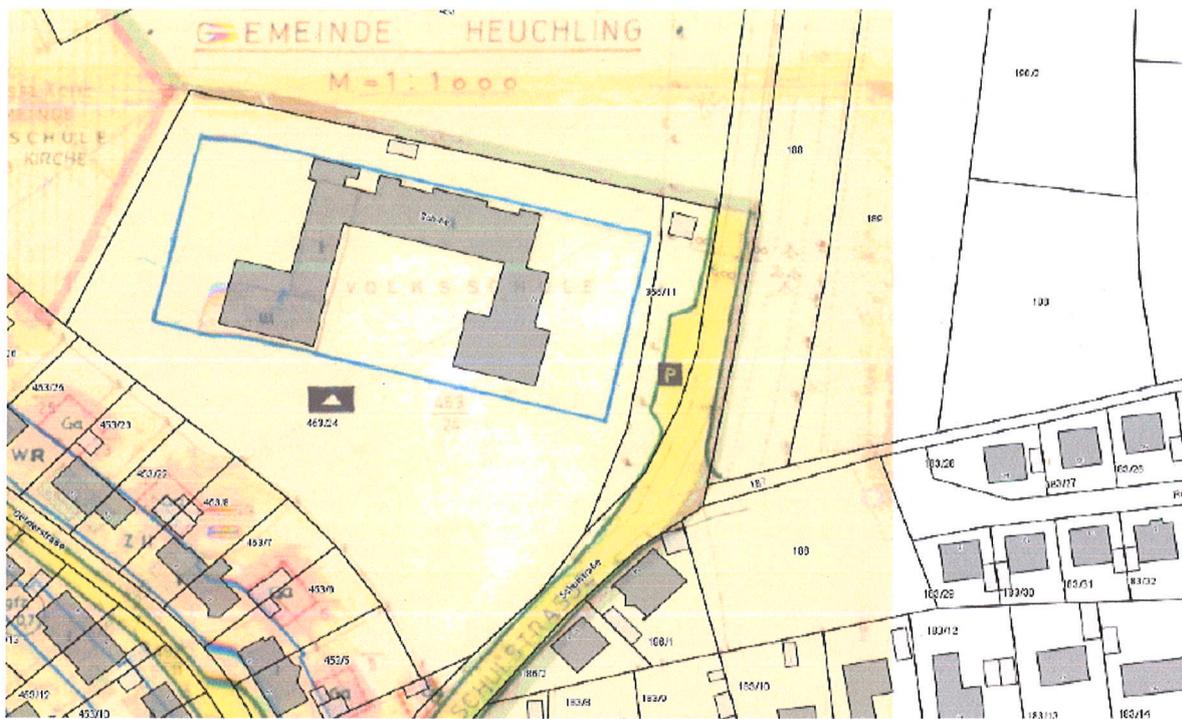
Fazit: Der Anbau eines zweigeschossigen Gebäudes ist grundsätzlich möglich. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 600.000 € (Stand heute) abzgl. Förderung.

### **Variante b: Zweigruppiger Kindergarten und zweigruppige Kinderkrippe in der Schulstr. 25**



*Schule Heuchling: Neubau 2 Kindergartengruppen und 2 Kinderkrippengruppen*

Das Grundstück der Schule Heuchling hat eine Gesamtfläche von 12.247 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Bebauungsplangebiets Tucherstraße bis Geuderstraße (B - Plan Nr. 50). Für eine Bebauung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen müsste eine Befreiung erteilt oder eine Tektur zum Bebauungsplan erstellt werden.



*Schule Heuchling (Auszug aus Bebauungsplan Nr. 50)*

Hinsichtlich der möglichen Bebauung sind weiter keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Eine mögliche Bebauung wäre ein zweigeschossiger Bau analog dem Neubau der Kindertagesstätte Kunigundenstraße.

Die erforderlichen Nutzfläche (NF) für eine viergruppige Kindertagesstätte einschließlich Schlaf-, Gruppen-, Bewegungs- und Personalräumen beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. **2.250.000 €**.

Einnahmen: Durch den Verkauf des Grundstücks Bergfriedstraße könnten nach Einschätzung des FB 4 ca. 570.000 € abzgl. ca. 75.000 Abbruchkosten eingenommen werden. Da die Fläche im Bebauungsplan jedoch als Sonderbaufläche ausgewiesen ist, müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Die förderfähigen Kosten werden über den Kostenrichtwert (z.Zt. 3.883 €/m<sup>2</sup> HNF) ermittelt. Mit einer förderfähigen HNF von 434 m<sup>2</sup> ergeben sich förderfähige Gesamtkosten von 1.685.222 €. Eine Förderung erfolgt derzeit nur nach FAG (aktuell ca. 38 % der Zuschussfähigen Kosten) und beträgt ca. 640.384 €. Zur Sonderförderung vgl. a).

Ein Neubau auf dem Grundstück der Schule Heuchling ist mit der Einschränkung hinsichtlich der erforderlichen Befreiung zum Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Es wird empfohlen, einen kompakten, zweigeschossigen Baukörper zu planen. Eine Krippennutzung im EG sowie eine Kindergartennutzung im OG scheint zweckmäßig.

Für den Fall eines Neubaus ist für den Zeitraum bis zur Fertigstellung ein Interimsbau (Kinderkrippe mind. 1-gruppig) erforderlich. Die Kosten für Auf- und Abbau sowie Miete für geschätzte 4 Jahre betragen ca. 100.000 €.

### Variante c: Viergruppiger Kindergarten und zweigruppige Kinderkrippe in der Schulstr. 25

Aktuell befinden sich in Heuchling zwei Kindertagesstätten. Die Kindertagesstätte in der Bergfriedstraße (2 Kindergartengruppen und 1 Krippengruppe) befindet sich in städtischer Trägerschaft und die Inklusive Kindertagesstätte „Die Aktion“ (2 Kindergartengruppen mit Alteröffnung und Aufnahme von 2-Jährigen) in der Eichenlohe 2 befindet sich in der Trägerschaft der Elterninitiative Aktion Vorschulerziehung e.V. Wie bereits erwähnt ist der Verein an einer Fortführung seiner Kindertagesstätte in einem neuen Gebäude weiter interessiert. Allerdings hat der Verein bereits schriftlich mitgeteilt, dass er das Gebäude nicht selbst errichten möchte, sondern sich lediglich die Trägerschaft in einem von der Stadt Lauf errichteten Gebäude vorstellen kann.

Grundsätzlich ist die Kinderbetreuung eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Im Hinblick darauf, dass die Trägerschaft einer Kindertagesstätte aber nicht zwingend in kommunaler Hand sein muss, sondern auch in freigemeinnütziger oder sonstiger Trägerschaft liegen kann (Art. 3 BayKiBiG), wäre es durchaus sinnvoll die Trägerschaft der neuen Kindertagesstätte in Heuchling auszuschreiben. So hätte die Stadt Lauf unter anderem die Möglichkeit eventuell einen potentiellen Träger zu finden, der die Bau- und/oder die Betriebs-trägerschaft anstelle der Stadt Lauf übernimmt. Hierbei müssten die rechtlichen Möglichkeiten entsprechend geprüft werden.



Schule Heuchling: Neubau 4 Kindergartengruppen und 2 Kinderkrippengruppen

Hinsichtlich der Größe und der Bebaubarkeit des Grundstücks gilt b). Die Außenfläche der Grundschule Heuchling ist ausreichend groß, um eine sechsgruppige Betreuungseinrichtung für Kinder vorzusehen.

Die erforderlichen Nutzfläche (NF) für eine sechsgruppige Kindertagesstätte einschließlich Schlaf-, Gruppen-, Bewegungs- und Personalräumen beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. **3.000.000 €**.

Für den Fall eines Neubaus ist für den Zeitraum bis zur Fertigstellung ein Interimsbau (Kinderkrippe mind. 1-gruppig) erforderlich. Die Kosten für Auf- und Abbau sowie Miete für geschätzte 4 Jahre betragen ca. 100.000 €.

Folgende Einnahmen könnten generiert werden:

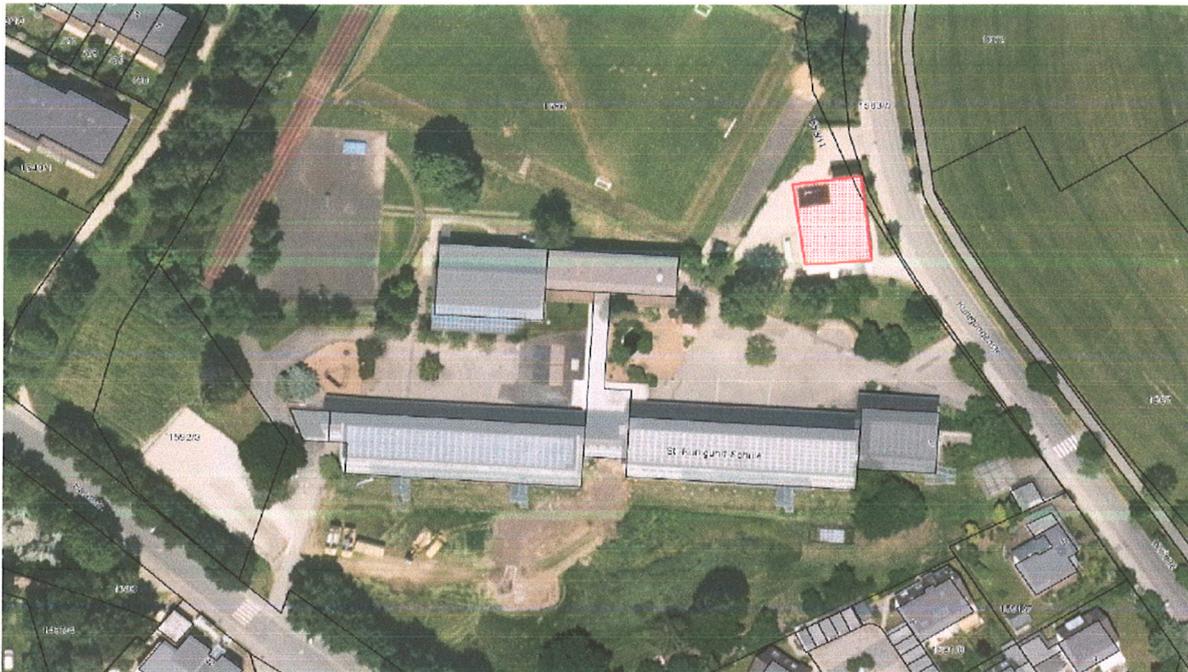
Förderung.	917.786 €
Verkauf Bergfriedstraße	495.000 €
Verkauf Eichenlohe	415.000 €
Summe:	<b>1.827.786 €</b>

#### **Variante d: Zweigruppiger Kinderhort in der Kunigundenstraße oder bei der Schule Heuchling**

Für die Errichtung eines zweigruppigen Horts wird empfohlen, einen Standort in der Nähe einer Schule zu wählen. Hier bieten sich die Kunigundenschule oder die Schule Heuchling an.

Die Neubaukosten sind an beiden Standorten vergleichbar und belaufen sich auf ca. **1.225.000 €**.

Die förderfähige Fläche beträgt 287 m<sup>2</sup> HNF. Die zuwendungsfähigen Kosten belaufen sich auf ca. 1.114.421 €.



*Kunigundenschule: Neubau 2 Hortgruppen auf ehemaligen Lehrerparkplatz (derzeit Mensa)*

Als Standort an der Kunigundenschule wird der derzeitige Standort des Mensapavillons empfohlen.



*Schule Heuchling: Neubau 4 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen und 2 Hortgruppen*

---

Hinsichtlich der Größe und der Bebaubarkeit des Grundstücks gilt b). Die Außenfläche der Grundschule Heuchling ist ausreichend groß, um eine achtgruppige Betreuungseinrichtung für Kinder vorzusehen.

Aktuell besuchen das kleine Hummelnest ausschließlich Kinder aus dem Schulsprengel der Grundschule I. Dies soll bei der Wahl des Standortes mit berücksichtigt werden, weshalb die Verwaltung den Standort an der Kunigundenschule bevorzugen würde. Bezüglich der Bau- und/oder Betriebsträgerschaft gilt das ebenfalls das bei Variante c) vorgestellte Vorgehen.

Sollte sich kein Träger finden, der auch die Bauträgerschaft übernehmen würde, sollte überlegt werden, den Bau für einen freien Träger gegen eine Gegenleistung (z.B. Miete) zur Verfügung zu stellen.