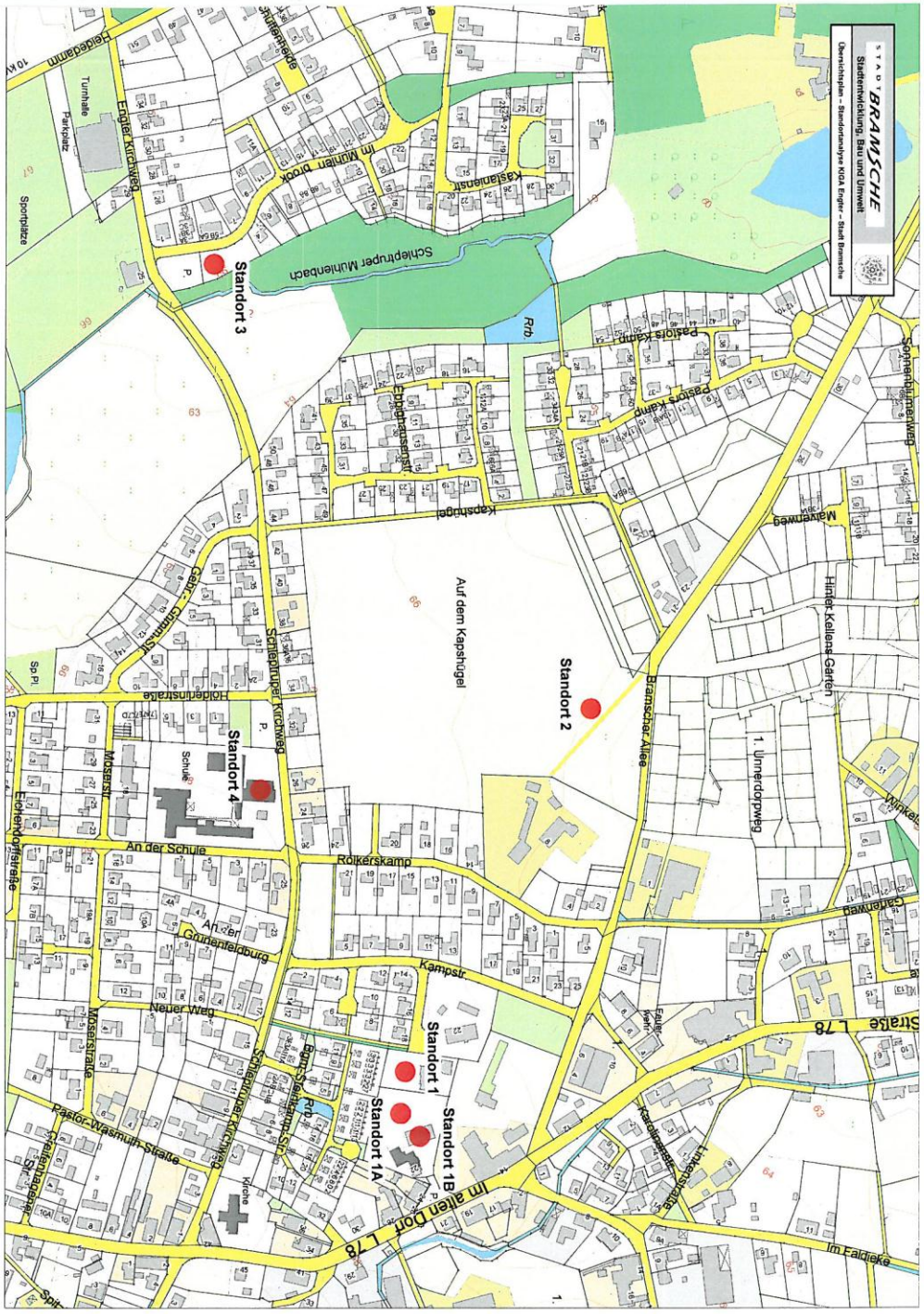
II/Gr. 29.01.2013

Standortanalyse Kindergarten Engter

Für einen zweigruppigen Kindergarten stehen in den Ortsteilen Engter und Schleptrup 4 Standorte zur Verfügung (**Anlage 1**), davon einer differenziert in Standort A und B, je nachdem, ob eine Neubau- oder Umbaulösung favorisiert wird. Die Standorte und die dort jeweils zu realisierenden Raumprogramme werden nachfolgend einer vergleichenden Untersuchung unterzogen.

<u>Anlage 1</u>



Standort 1

Der Standort 1 stellt den jetzigen dreigruppigen Kindergarten mit angebauter Krippengruppe am Standort „Kampstraße“ dar. Der vorhandene Kindergarten wird die zusätzliche Nachfrage am Standort Engter nicht abdecken können. Der Kindergarten wurde in 2012 um eine Krippe ergänzt.

Standort 1a

Der Standort 1a beruht auf einem Vorschlag der Kirchengemeinde St. Johannis Engter. Der Vorschlag beinhaltet den Neubau eines zweigruppigen Kindergartens im Garten des Pfarrhauses Im Alten Dorf 20 (siehe **Anlage 2**).

- Raumprogramm: Am Standort 1a kann das Standardraumprogramm für einen zweigruppigen Kindergarten nachgewiesen werden. Es liegt kein differenziertes Raumprogramm für den Standort vor, da es sich um keine offizielle von der Kirchengemeinde beauftragte Planung handelt. Das Amt für Bau- und Kunstpflege – Herr Nehmelmann- hat deshalb nur eine auf Erfahrungswerten basierende Planung und Kostenschätzung vorgelegt. Das Raumprogramm sieht zwei Gruppenräume, Intensivraum, Küche, Essbereich und Mitarbeiterraum vor. Das Amt für Bau- und Kunstpflege geht von 2.600 cbm umbautem Raum aus. Der notwendige Außenspielbereich kann problemlos nachgewiesen werden.

- Kosten: Es liegt aufgrund der o.g. Ausführungen nur eine grobe Kostenschätzung vor, die nachfolgend wiedergegeben wird:

Bauwerk 2.600 cbm x € 245,-/cbm =	637.000,00	€
Hausanschlüsse etc.	5.500,00	€
Außenanlagen	38.500,00	€
Einrichtung	95.500,00	€
Baunebenkosten	94.000,00	€
	870.500,00	€

  Die vorstehend genannten Kosten enthalten keine Kosten für die Erschließung. Es ist nicht bekannt, ob die Planung/Kostenschätzung einen Bewegungsraum enthält. Die Bauverwaltung hält o.g. grobe Kostenschätzung für zu niedrig, es sei denn, es erfolgt ein Verzicht auf Teile des üblichen Raumprogramms unter Inanspruchnahme der Räumlichkeiten des Kindergartens an der Kampstrasse. Die Verwaltung geht für einen zweigruppigen Kindergarten mit Bewegungsraum von Kosten i.H.v. über 1 Mio. € aus.

- Erschließung: Eine den Ansprüchen eines Kindergartens genügende Erschließung ist nicht vorhanden und auch nicht zu gewährleisten. Auch die notwendigen Stellplätze können nur unter Inanspruchnahme einer Zuwegung über Flächen Dritter erfolgen, und zwar über das Flurstück 146/3. Der Erwerb einer Wegeparzelle aus diesem Flurstück ist der Stadt nicht möglich.

- Zeitliche Komponente: Der Standort liegt im unbeplanten Innenbereich. Bei Gewährleistung einer gesicherten Erschließung (s.o.) könnte eine Baumassnahme noch im Jahr 2013 begonnen werden.

- **Gesamtbewertung:** Der Standort 1a bietet bei (aus Verwaltungssicht sinnvoller) identischer Trägerschaft den Vorteil der unmittelbaren Nähe zum bestehenden

Kindergarten an der Kampstrasse. Durch Unterstellung des neuen Kindergartens unter die Leitung der vorhandenen Einrichtung können Ersparnisse im laufenden Betrieb erzielt werden. Bei Umsetzung einer Neubaulösung kann ein wunschgemäßes Raumprogramm am Standort realisiert werden. Ggfs. können Kosteneinsparungen erzielt werden, wenn bei gleicher Trägerschaft auf Räumlichkeiten des benachbarten Kindergartens zurückgegriffen werden kann. Aufgrund der für einen Kindergarten absolut unzureichenden Erschließung, die auch nicht durch Flächenankauf gesichert werden kann und der nicht nachzuweisenden Stellplätze (schon der Standort Kampstrasse hat ein Defizit an Stellplätzen) kann die Errichtung eines Kindergartens am Standort 1a **nicht** empfohlen werden.

Standort 1 b

Der Standort beruht ebenfalls auf einem Vorschlag der Kirchengemeinde St. Johannis Engter. Die Gemeinde schlägt vor, das denkmalgeschützte Pfarrhaus Im Alten Dorf 20 umzubauen und dort den Kindergarten zu realisieren. Es ist z.Zt. offen, ob das Gebäude in Eigentum der Kirche bleibt oder auf die Stadt übertragen wird.

- Raumprogramm: Der beigefügte Grundriss (**Anlage 3**) ist von der städtischen Bauverwaltung entwickelt worden. Die Umsetzung des für einen zweigruppigen Kindergarten erforderlichen Raumprogramms erfordert, sowohl das Erdgeschoss, als auch das Obergeschoss des in Rede stehenden Gebäudes zu nutzen. Bei Inanspruchnahme des Obergeschosses ist ein 2. Fluchtweg vorzusehen. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind Einschränkungen bei der Belichtung (Beibehaltung der Fensterformate) in Kauf zu nehmen. Das Gebäude bedarf einer grundlegenden Sanierung, der EnEV-Standard ist zu gewährleisten. Die Bauverwaltung hat sich bemüht, aufgrund der Denkmalqualität keine vollständige Entkernung anzudenken, sondern nach Möglichkeit auch Ständerwerk zu belassen. Der notwendige Außenspielbereich kann im Garten des Pfarrhauses geschaffen werden. Der in der **Anlage 3** dargestellte Grundriss beinhaltet folgendes Raumprogramm:

Kindergarten Engter

Umbau und Sanierung "Pastorenhaus"

<u>Raumprogramm-Erdgeschoss</u>

Gruppenraum I	47,63 m²
Gruppenraum II	53,43 m²
Sanitärraum I	17,59 m²
Sanitärraum II	20,69 m²
Abstellraum I	10,59 m²
Abstellraum II	11,07 m²
Spielflur/Garderobe	34,60 m²
Treppenhaus/Flur	23,15 m²
Flur	8,92 m²
Essraum	33,19 m²
Küche	8,90 m²
Flur	3,63 m²

Erdgeschoss gesamt		**273,39**	**m²**

Raumprogramm-Dachgeschoss

Personalraum	ca.	32,00	m²
Büro	ca.	19,50	m²
Personal WC	ca.	7,20	m²
Flur	ca.	10,00	m²
Material	ca.	33,00	m²
ZBV	ca.	100,00	m²
Dachgeschoss gesamt	**ca.**	**201,70**	**m²**

Nutzfläche Erdgeschoss und Dachgeschoss gesamt	**ca.**	**475,09**	**m²**

- Kosten: Die vorstehend beschriebene Planung wurde durch die Verwaltung einer Kostenschätzung unterzogen, die aufgrund des engen Bearbeitungszeitraumes sicherlich mit Unsicherheiten behaftet ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude Im Alten Dorf 20 deutlichen Instandhaltungsrückstau hat und bestimmte Probleme ggfs. erst bei der tatsächlichen Baumassnahme zum Vorschein kämen.

Kindergarten Engter

Umbau und Sanierung "Pastorenhaus"

Kostenschätzung nach Gewerken

1. Rückbau-, Abbruch- Erd-, Maurer- u. Betonarbeiten, Putz- u. Estricharbeiten	250.000,00 €
2. Dachdecker-, Zimmerer- u. Klempnerarbeiten	195.000,00 €
3. Fenster	50.000,00 €
4. Heizung/Lüftung	85.000,00 €
5. Sanitär	50.000,00 €
6. Elektro/Blitzschutz	120.000,00 €
7. Trockenbauarbeiten/Wärmedämmarbeiten Innendämmung	100.000,00 €
8. Tischlerarbeiten, Innentüren	35.000,00 €
9. Brandschutzelemente/Fluchtwegtreppe	25.000,00 €
10. Fliesenarbeiten	25.000,00 €
11. Malerarbeiten, Innen- u. Außenarbeiten	45.000,00 €
12. Bodenbelagsarbeiten	40.000,00 €

Baukosten gesamt	**1.020.000,00**	€
+ 20 % Nebenkosten	204.000,00	€
Hausanschlüsse	20.000,00	€
Außenanlagen	40.000,00	€
GESAMTKOSTEN	**1.284.000,00**	€

- Erschließung: Auch die Erschließung des Gebäudes Im Alten Dorf 20 genügt nicht den Anforderungen, die an die Erschließung (dies betrifft im Wesentlichen die Anfahrbarkeit und den Nachweis notwendiger Stellplätze) eines Kindergartens zu stellen sind. Die Zufahrt zum Gebäude ist rel. eng und durch dem Gemeindehaus vorgelagerte Stellplätze zusätzlich eingeschränkt. Die notwendigen Stellplätze können nicht nachgewiesen werden. Der durch einen Kindergartenbetrieb ausgelöste Verkehr, insbesondere das Bringen und Abholen der Kinder, kann ohne zusätzliche Erschließung (siehe dazu Ausführungen unter Standort 1 a) nicht bewältigt werden.

- Zeitliche Komponente: Die Realisierung der Baumassnahme ist an die Neuorganisation der Pfarrstellen gebunden. Das Gebäude Nr. 20 steht voraussichtlich erst 2014 zur Verfügung, sodass mit einer möglichen Inbetriebnahme des neuen Kindergartens unter Berücksichtigung des Umbaus eines Baudenkmales nicht vor August 2015 gerechnet werden kann.

- **Gesamtbewertung:** Der Standort 1 b bietet bei (aus Verwaltungssicht sinnvoller) identischer Trägerschaft den Vorteil der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Kindergarten an der Kampstrasse. Die räumliche Nähe zum Kindergarten Kampstrasse kann zu Kostenersparnissen im Betrieb durch Personalunion in der Leitung des Kindergartens führen. Aufgrund der Tatsache, dass ein Umbau innerhalb eines Baudenkmales erfolgt, sind eindeutig Kompromisse bei der Umsetzung des Raumprogramms hinzunehmen. Ein adäquates Raumprogramm kann nur bei Inanspruchnahme des Dachgeschosses umgesetzt werden. Dies erhöht die Baukosten. Die Erschließung des Standortes 1 b ist analog zum Standort 1 a als nicht ausreichend anzusehen, weil die durch einen Kindergartenbetrieb ausgelösten Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück nicht angemessen bewältigt werden können. Die notwendigen Stellplätze können nicht an zweckentsprechender Stelle nachgewiesen werden. Die zeitliche Komponente spricht ebenfalls gegen den Standort 1 b, insbesondere (und vor allem) die Kosten. Die Realisierung der geplanten Baumassnahme am Standort 1 b kann verwaltungsseitig **nicht** empfohlen werden.

Standort 2

Der Standort 2 wurde als Alternative in die Gesamtbetrachtung aufgenommen, weil es sinnvoll erscheint, über eine Neubaulösung im engen räumlichen Zusammenhang mit den in den letzten Jahren realisierten Neubaugebieten nachzudenken. Der städtebauliche Wettbewerb Engter hatte auf den Flächen südlich der Bramscher Allee einen möglichen Kindergartenstandort vorgeschlagen (**Anlage 4**).

- Raumprogramm: Am Standort 2 existieren noch keine inhaltlichen Planungen, die über einen Standortvorschlag hinausgehen. Selbstverständlich lässt jeder

Standortvorschlag in einem noch zu entwickelnden Neubaugebiet ein Raumprogramm nach den Vorstellungen der planenden Kommune zu.

- Kosten: Aufgrund fehlender Planung können keine über Erfahrungswerte hinausgehenden Aussagen zu Kosten gemacht werden. Nach Erfahrungswerten geht die Verwaltung von Kosten i.H.v. ca. 1,1 - 1,2 Mio. € aus.

- Eine Erschließung des Standortes ist z.Zt. nicht gegeben. Die Flächen befinden sich nicht in Besitz der Stadt, könnten aber voraussichtlich zeitnah erworben werden. Baurecht am Standort 2 ist z.Zt. aufgrund fehlender Bauleitplanung und fehlender Erschließung nicht gegeben.

- Zeitliche Komponente: Die in Rede stehenden Flächen müssten in einem sinnvollen Bauabschnitt erworben werden und die verbindliche Bauleitplanung müsste vorgenommen werden. Realistisch könnte ein Baubeginn frühestens im 2. Quartal 2014 erfolgen, Inbetriebnahme Frühjahr 2015.

- Gesamtbewertung: Aufgrund des erheblichen Bedarfes an Kindergartenplätzen im OT Engter, dem kurzfristig zu begegnen ist, kann der Standort 2 aufgrund noch zu regelnder Eigentumsfragen und der noch zu erstellenden Bauleitplanung verwaltungsseitig im Rahmen einer Gesamtabwägung **nicht** empfohlen werden.

Standort 3

Beim Standort 3 handelt es sich um einen Kindergartenstandort, der bereits im Jahre 1995 überplant wurde. Der Standort „Im Mühlenbrook“ ist ausgewiesener Kindergartenstandort in einem Bebauungsplan und für die vorstehend beschriebene Fläche existiert eine fertige Planung (Architekten Bocklage & Buddelmeyer, Vechta) für einen zweigruppigen Kindergarten, die Ende der 90er Jahre aus Mangel an Bedarf nicht umgesetzt wurde.

- Raumprogramm: Die vorliegende Planung (**Anlage 5**) beinhaltet einen zweigruppigen Kindergarten inkl. Bewegungsraum, die auf den Standort „Im Mühlenbrook“ abgestimmt ist.

  Raumprogramm der **wichtigsten** Räume:

Gruppenraum I	50,92	m²
Gruppenraum II	48,75	m²
Intensivraum I	14,53	m²
Intensivraum II	14,17	m²
Emporen zu den Gruppenräumen	12,82	m² (2 x)
Mehrzweckraum	53,30	m²
Spielstraße	79,72	m²
Therapieraum	12,31	m²
Personalraum	19,82	m²
Nutzfläche gesamt	**476,47**	**m²**
Umbauter Raum gesamt	**2.179,12**	**m³**

- Kosten: Die Kosten wurden bereits im Jahre 1995 ermittelt und bedürfen der Anpassung. Eine Rückfrage beim planenden Architekten ergab zu erwartende Baukosten von ca. 950.000,- €. Im Vergleich zur Alternative 1 a ist hier zu berücksichtigen, dass der Planung aus dem Jahre 1995 ein umbauter Raum von 2.179 m³ zu Grunde lag, die überschlägige Planung am Standort 1 a beinhaltete dagegen ein Raumprogramm von 2.600 cbm. Dieser Zahlenvergleich unterstreicht die Skepsis der Bauverwaltung bei den zu Standort 1 a genannten Kosten. Angesichts der Ausschreibungsergebnisse bei der Erweiterung des Kindergartens in Hesepe hält die Bauverwaltung den überschlägig kalkulierten Ansatz der Architekten Bocklage und Buddelmeyer für zu optimistisch.

- Erschließung: Der Standort ist voll erschlossen. Baurecht liegt vor.

- Zeitliche Komponente: Nach Einstellung der o.g. Kosten in den Haushalt kann nach Genehmigung des Haushaltsplanes mit der Vorbereitung der Baumassnahme begonnen werden. Eine Fertigstellung ist bis August 2014 denkbar.

- Gesamtbewertung: Aufgrund des gegebenen Baurechtes und der bereits vorliegenden Planung könnte eine mögliche Baumassnahme sehr zeitnah umgesetzt werden. Beim Raumprogramm müssen keine Kompromisse gemacht werden. Die Baumassnahme ist allerdings günstiger als die Realisierung des Standortes 1b und mit dem Standort 1 a voraussichtlich vergleichbar, was die Baukosten angeht. Die Erschließung des Standortes 3 ist optimal und damit deutlich besser als an den Standorten 1 a und 1 b. Dem Standort 3 ist aus Verwaltungssicht der **Vorrang** vor den Standorten 1 a und 1 b zu geben.

Standort 4

Die Realisierung eines zweigruppigen Kindergartens ist am Standort 4 von vorausgehenden Entscheidungen über die Zukunft des Hauptschulzweiges an der Schule Engter abhängig. Der Standort 4 liegt in relativer Nähe zum vorhandenen Kindergarten an der Kampstraße (**Anlage 6**).

- Raumprogramm: Der Umbau der Räumlichkeiten in der Hauptschule ermöglicht die Realisierung eines kompletten zweigruppigen Kindergartens incl. Mehrzweck-/Bewegungsraum. Die erforderliche Außenspielfläche kann an der Ostseite des umzubauenden Traktes angelegt werden. Dort stehen Flächen in einer Größe von ca. 750 qm zur Verfügung. Der dort vorhandene Fahrradstand muss versetzt werden.

<u>Raumprogramm der wichtigsten Räume</u>

Gruppenraum I		59,07 m²
Gruppenraum II		51,70 m²
Intensivraum I	13,58 qm	
Intensivraum II	13,58 qm	
Essbereich		23,50 m²
Küche		22,45 m²
Mehrzweckraum		63,68 m²
Spielstraße		63,09 m²
Personalraum		20,38 m²
Sanitär I u. II	je	12,67 m²

Nutzfläche gesamt **481,26 m²**

KIGA-Engter Kostenschätzung

Übersicht	Kostenschätzung	
Rohbauarbeiten	17.450,00	€
Elektro	28.000,00	€
Trockenbau	49.550,00	€
Innentüren	16.900,00	€
Heizung- u. Sanitärarbeiten	33.750,00	€
Fliesenarbeiten	16.500,00	€
Fenster/Außentür	4.100,00	€
Malerarbeiten	38.000,00	€
Bodenbelagsarbeiten	25.000,00	€
Sonstiges	20.000,00	€
Netto	249.250,00	€
Nebenkosten	80.000,00	€
	329.250,00	€
MwSt. 19 %	62.557,50	€
Baukosten brutto	**395.000,00**	**€**
Außenanlagen	**40.000,00**	**€**
Gesamtkosten	**435.000,00**	**€**

- Erschließung: der projektierte Standort ist voll erschlossen. Baurecht ist gegeben. Die notwendigen Stellplätze können an der Westseite des Gebäudes nachgewiesen werden. Die Anbindung an den Schleptruper Kirchweg ist gegeben. Für die Grundschule hat die Umnutzung keine Nachteile. Ein weiterer Zugang zum Schulhof kann an der Nordwestseite des Gebäudes im Bereich der Turnhalle geschaffen werden.
- Zeitliche Komponente: Die Umsetzung hängt an der Entscheidung über den Hauptschulstandort Engter (siehe Vorlage 263). Sollte gem. Verwaltungsvorschlag beschlossen werden, könnte die Baumassnahme im Frühjahr 2014 abgeschlossen werden. Die Alternative 4 stellt somit die am schnellsten zu realisierende Variante dar.
- Gesamtbewertung: Der Standort 4 beinhaltet die am schnellsten realisierbare Variante eines Kindergartenneubaus in Engter und stellt zudem die kostengünstigste Lösung dar. Das Raumprogramm eines Kindergartens kann mit großzügigen Raumgrößen in dem vorhandenen Hauptschultrakt ebenerdig realisiert werden. Die Qualität der Erschließung ist der des Standortes 3 vergleichbar und den Varianten 1 a und 1 b deutlich überlegen. Unter Berücksichtigung der Kosten und dem Argument einer sinnvollen Verwendung vorhandener Bausubstanz, aber auch in einer Gesamtwichtung aller Kriterien **ist der Standortvorschlag 4 dem Standort 3 vorzuziehen und der relativ beste der von der Verwaltung untersuchten Standorte.**