



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	19.06.2023
Az.:	467-00/leh/kri/mi
Vorlagennr:	BV 0480/2023

## Beschlussvorlage

**Neubau Kita Räuberhöhle, hier: Neu-, Ersatzbau der Kita Räuberhöhle, Haingraben 18, 61200 Wölfersheim – OT Melbach**

### Sachverhalt:

1. Zustimmung Beginn der Planungs-, Realisierungs- und Bauleistungen
2. Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Zustimmung Vorentwurfsplanung
4. Zustimmung Grundstückswahl mit allen erforderlichen Vermessungsarbeiten im Zusammenhang mit einer neuen Parzellierung der Grundstücksflächen Flur 1, Flurstücke 177/5 und 98/3

1960 eröffnete die Kita Räuberhöhle als eingruppiger Kindergarten seine Pforten und kann nunmehr auf mehr als 60 Jahre Kindergartengeschichte zurückblicken.

Mittlerweile können in der im Ortsteil Melbach ansässigen Kindertagesstätte bis zu 45 Kinder ab dem zweiten Lebensjahr in der Zeit von 07:00 bis 17:00 Uhr betreut werden.

Auch wenn die angrenzend zum Dorfgemeinschaftshaus Melbach (DGH) befindlichen Räumlichkeiten seit 1960 mehreren Sanierungsmaßnahmen unterzogen wurden, so entspricht die Einrichtung nicht unserem Anspruch einer zeitgemäßen und qualitativen Kindergartenbetreuung.

Neben einem fehlenden Schlaf- und Differenzierungsraum, mangelt es an einem Personalzimmer und einem Gäste-WC. Der Abstellraum, das Büro und die Küche sind im Hinblick auf heutige Anforderungen viel zu klein. Der Sanitärbereich ist sanierungsbedürftig und müsste entsprechend den Standards für den U3 Bereich umgebaut werden (niedrige Waschbecken, U3 – Toiletten und Wickelbereich mit Aufstiegshilfe). Eine behindertengerechte Toilette ist ebenso nicht vorhanden.

Die Anforderungen von Familien an unterstützende, begleitende Betreuungseinrichtungen sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen und auch aktuell in rasanter Bewegung. Die Aufgabe der Gemeinde Wölfersheim ist es, auf die Folgen zu reagieren und die örtlichen familienbegleitenden Strukturen in einem permanenten, kontinuierlichen Prozess der Lebenswirklichkeit der Familien anzupassen und auszubauen.

Um die Kita Räuberhöhle räumlich zu verbessern, kamen mehrere Möglichkeiten in Betracht. Neben einem Neubau an unterschiedlichen, analysierten Standorten im Ortsteil Melbach, wurde auch die Möglichkeit eines Um- bzw. Anbaus (Aufstockung) am jetzigen Standort (Haingraben 18) geprüft. Vor- und Nachteile wurden intensiv mit der Bauabteilung

abgewogen.

Verschiedene, mögliche Standorte im Ortsteil Melbach scheiterten an der Bereitschaft der Eigentümer, Grundstücke zu veräußern. Gleiches gilt für einen optionalen Erweiterungsbau an die bestehende Einrichtung, auch hier signalisierten uns die angrenzenden Nachbarn, Grundstücksanteile nicht veräußern zu wollen.

Darüber hinaus wurde auch die Eignung des „Mörschel-Geländes“ geprüft, aber im Hinblick auf die an das Gelände angrenzende Bundesstraße, wird dieser Standort von uns als ungeeignet eingestuft.

Der Nachteil der Aufstockung kann in nachfolgender Erläuterung kurz dargestellt werden:

1. Errichtung einer weiteren Containereinrichtung als Übergangslösung oder aufwendige Umgruppierung in andere Einrichtungen in anderen Ortsteilen über den Zeitraum der Bauphase.
2. Aufwendige Untersuchungen im Bestand zur Aufnahme baulicher Lasten auf das bestehende Mauerwerk und die Fundamentierung sowie den Baugrund.
3. Neuerrichtung separater, neuer Hausanschlussleitungen.
4. Umgestaltung und Verkleinerung des schon jetzt kleinen Außenbereiches.
5. Beschränkte Grundstücksflächen im Bestand, dadurch erhöhte Kosten innerhalb der Abwicklung der Baumaßnahme und der Baustellenlogistik.
6. Fehlende Räumlichkeiten im DGH – müsste mit ergänzt werden.
7. Aufwendige Entkernung im Bestand, da das neue Konzept in dieser Form und Raumanordnung nicht anwendbar wäre.
8. Aufwendige Abbruch- und Rückbauarbeiten der Dachkonstruktion mit Entsorgungskosten

Daher wurde in Verbindung aller Beteiligten zunächst eine Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie unter der Führung der Stabsstelle Hochbau durchgeführt. Hierbei kam man zu dem Ergebnis, dass eine Neuerrichtung und somit freie Wahl des Raumprogramms im Umfeld des bestehenden Standortes wirtschaftlich, strukturell, bürgernah und perspektivisch die beste Lösung darstellt. Man untersuchte im Laufe der Zeit verschiedene Modelle und entschied sich letztendlich zur Ausarbeitung eines ersten Vorentwurfes in der hier vorliegenden Variante. Hierbei möchte man besonders in der Gestaltung des Baukörpers auf die umliegende Bebauung und die Plätze achten. Das Gebäude soll sich unauffällig und zeitgemäß einfügen. Die vorhandenen Grundstücksflächen und deren topografische Ausrichtung lassen eine Grundrissgestaltung in der derzeitigen Form gut zu und ermöglichen eine angepasste Gestaltung der Innerräume und Freiflächen. Um dem Thema der Fördermöglichkeiten, der Bauphysik und der Energieversorgung gerecht zu werden hat man im Zuge der Vorplanung bereits in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Technische Gebäudeausstattung und Klimaschutz erste Lageanalysen durchgeführt.

Die Planung der Räumlichkeiten wurden im ersten Schritt vom Hochbauleiterleiter, Herrn Anton Krippner, und der für die Kindertagesstätten verantwortliche Fachbereichsleitung Nicole Stelzner-Lehmann selbst vorgenommen. Es wurde aus Kosten- und Organisationsaufwand zunächst auf die Beauftragung eines externen Architektenbüros verzichtet um eine Planungsgrundlage bezogen auf die Standortanalyse ausarbeiten zu können. Ein daraus resultierender, erster Vorentwurf wurde in einem zweiten Schritt den Leitungen aller Kindertagesstätten der Gemeinde Wölfersheim in einer der Leiterinnensitzung vorgestellt. Die Kolleginnen hatten im Anschluss die Möglichkeit, Erfahrungswerte aus bereits vorangegangenen Neu- und Umbauten, sowie aus dem pädagogischen Alltag der Kolleginnen und Kollegen einfließen zu lassen, so dass weitere Korrekturen zu der nun vorgestellten Vorentwurfsplanung führten.

Gleichzeitig wurde im engen Austausch mit dem Fachdienst Bauordnung Nord des Wetteraukreises (Bauaufsicht) die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen

besprochen und nun in die weiteren Planungsschritte eingearbeitet. Man geht derzeit von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) aus. Hierbei sollen in naher Zukunft dann in Abstimmung der Gremien entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Mit dem Neubau der Kita Räuberhöhle möchten wir die Einrichtung um eine weitere Gruppe erweitern, so dass wir drei Gruppenräume eingeplant haben, die mit einer Größe von 50 qm dem durchschnittlichen Standard einer Raumgröße entspricht.

Derzeit werden in der Kita Räuberhöhle bis zu 45 Kinder ab dem 2. Lebensjahr betreut, mit dem Neubau streben wir eine Betriebserlaubnis für bis zu 75 Kinder ab dem 1. Lebensjahr an. Dabei können maximal 12 Kinder ab dem 1. Lebensjahr aufgenommen werden, die Betreuungsplätze reduzieren sich damit auf 62 Plätze, da für jedes aufgenommen Kind unter drei Jahren (U3) eine bestimmte Platzreduktion vorgenommen werden muss und nicht mehr als 12 U3 Kinder in einer Gruppe betreut werden können. Die Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe dient vor allem der Betreuung von Kindern unter drei Jahren. Da die Kita Räuberhöhle oftmals im Bereich der Betreuung von über Dreijährigen an ihre Kapazitätsgrenze gelangt, möchten wir auch im Ü3 Bereich mehr Plätze schaffen.

Mit der Beantragung einer Rahmenbetriebserlaubnis für die Betreuung von Kindern ab dem 1. Lebensjahr und bis zum Schuleintritt, wird nicht nach Einrichtungsteilen U3 und Ü3 getrennt und damit einhergehend keine bestimmte Anzahl von U3 Plätzen festgelegt. Sollte die Nachfrage nach U3 oder Ü3 Plätzen über die kommenden Jahre variieren, können wir damit gezielter auf die Nachfrage entsprechender Plätze reagieren.

Dieser Ansatz der „Flexibilität“ findet sich auch in unserer Raumplanung wieder. So kann der für die U3 Kinder geplante Gruppenraum auch kurzfristig für die Betreuung von Kindern über drei Jahren genutzt werden. Die Ausstattung der Gruppenräume soll mit höhenverstellbaren Tischen und Stühlen vorgenommen werden. Die zwei geplanten Sanitärräume werden mit Sanitärobjekten beider Altersklassen ausgestattet werden. Auch Wickelmöglichkeiten wird es in der Nähe aller Gruppenräume geben. Neben einem Schlafrum, wurde ein weitere Funktionsraum eingeplant, der bei Bedarf als zusätzlicher Schlafrum genutzt werden könnte. Alternativ steht der Raum für zusätzliche, pädagogische Angebote oder möglicherweise auch als weiterer Speiseraum zur Verfügung.

Flexible Trennwände zwischen Gruppenraum I und II sowie zwischen Gruppenraum U3 und dem Schlafrum U3 können aufgeschoben werden, so dass zwei große Räumlichkeiten von 70 qm und 100 qm für Veranstaltungen, Elternabende oder Fortbildungen zur Verfügung stehen.

Die Küche ist so geplant, dass darin gegessen werden kann. Dieses Konzept hat sich in den Kitas Pustelblume, Regenbogen und Löwenzahn bewährt.

Die Leitungen der Wölfersheimer Einrichtungen sind, gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Gute-Kita Gesetzes, vom Gruppendienst freigestellt. Damit die Leitung der Kita Räuberhöhle aber weiterhin im Geschehen der Einrichtung verweilen kann und als Ansprechpartner für Kinder, Eltern und Personal zur Verfügung steht, haben wir uns ganz bewusst dazu entschieden, das Leitungsbüro im Erdgeschoss und nicht im Staffelgeschoss (OG) unterzubringen. Im Gegenzug war es uns wichtig, den Personalraum mit integrierter Teeküche im Staffelgeschoss zu platzieren, damit die Mitarbeiter der Kita Räuberhöhle sich in Ruhe zurückziehen könne, sei es zur Pause oder zur Dokumentation oder Vorbereitung ihrer pädagogischen Arbeit.

Im Staffelgeschoss (OG) befindet sich ein weiterer Raum, der für pädagogische Angebote, wie z.B. der Vorschule genutzt werden soll sowie die Haustechnik und die Räumlichkeiten für die Angestellten. Verschieden große Materialräume im Erdgeschoss und Staffelgeschoss,

WCs und der Flurbereich mit Platz für Garderoben runden das neue Raumprogramm der Kita Räuberhöhle ab. Auf einen Bewegungsraum wurde verzichtet, da hierfür das nahe gelegene Dorfgemeinschaftshaus (DGH) weiterhin genutzt werden kann, was auch eine erhebliche, wirtschaftliche Kostenersparnis darstellt.

Vergleicht man die jetzigen Räumlichkeiten der Kita Räuberhöhle mit den Planungen des hier vorgestellten Neubaus, so können deutliche Verbesserungen erzielt werden.

So kann das Außengelände mit derzeit ca. 570 qm, kann nach jetzigem Planungsstand, auf 661qm<sup>3</sup> vergrößert werden.

Deutliche Verbesserungen erzielen wir im Bereich der Nutzfläche. So verdreifachen wir diese von bestehenden 171 qm auf ca. 551 qm. Mit einer Gegenüberstellung des Raumbuches Altbau vs. Neubau kann dies verdeutlicht werden:

<b>Neubau</b>		<b>Altbau</b>	
<b>Räume</b>	<b>Größe in qm<sup>2</sup></b>	<b>Räume</b>	<b>Größe in qm<sup>2</sup></b>
<b>Gruppenraum U3 inkl. I Abstellraum</b>	50,11 + 4,73	-	-
<b>Schlafrum</b>	19,04	-	-
<b>Sanitär U3</b>	17,59	-	-
<b>Differenzierungsraum</b>	19,22	-	-
<b>Küche inkl. Bistro</b>	41,51	Küche	6,18
<b>Gruppenraum I inkl. Abstellraum</b>	50,13 + 5,25	Gruppenraum I	52,50
<b>Gruppenraum II inkl. Abstellraum</b>	50,08 + 5,25	Gruppenraum II	57,00
<b>Sanitär</b>	22,38	Sanitär	18,60
<b>Leitungsbüro</b>	13,9	Leitungsbüro	9,10
<b>Personal-WC</b>	1,88	Personal-WC	3,50
<b>Behindert-WC / PuMi</b>	6,37	PuMi	3,50
<b>Flur gesamt</b>	59,78	Flur gesamt	29,00
<b>Materialraum (OG)</b>	30,07	Materialraum	7,02
<b>Differenzierungsraum (OG)</b>	29,39	Derzeit wird die Empore des DGH für die Vorschularbeit genutzt	
<b>Personalraum (OG)</b>	33,56	-	-
<b>Personal – WC (OG)</b>	2,93	-	-

Die hier vorgestellte Planung des Neubaus, lässt eine optionale Erweiterung der Räumlichkeiten zu, so dass sowohl die Gruppenräume I und II, als auch Küche, und Flurbereich vergrößert werden können.

Vorhandene und nutzbare Infrastruktur mit Erschließungs-/Hausanschlussleitungen runden die Empfehlung zum Standort im Haingraben weiter ab.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zustimmung zum gewählten Standort am Haingraben, Flur 1, Flurstück 177/5, Ortsteil Melbach auf Grundlage der in dieser Vorlage ausgearbeiteten Standortanalyse und eine zeitnahe Vergabe von notwendigen Vermessungsarbeiten sowie die ggf. erforderliche Neuordnung der Grundstückspartellen wird erteilt.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) auf Grundlage der Vorentwurfsplanung zu erstellen.
3. Die Zustimmung zu den vorliegenden Vorentwurfsplanungen des Projektes „Neubau der Kindertagesstätte Räuberhöhle“ auf dem gemeindeeigenen Grundstücken Flur 1, Flurstücke 177/5 und 98/3, Erbsengasse/Haingraben im Ortsteil Melbach wird erteilt.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die weiteren Entwicklungs-, Erschließungs- und Planungsphasen gemäß den Vorgaben des Baugesetzes, des Vergabegesetzes (VgV), des Vergabeerlasses des Landes Hessen in neuster Fassung sowie der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einzuleiten.
5. Die Gemeindevertretung wird im Laufe der weiteren Planungen eingebunden. Dies gilt insbesondere für den Bereich Kosten, Zuschüsse und Energetik.

Nicole Stelzner-Lehmann

**Anlage/n:**

- 01 Abzeichnung der Flurkarte 1-500
- 02 Ansicht Luftbild
- 03 KIGA Melbach\_EP-09 Visualisierung 2\_2023-06-145
- 04 KIGA Melbach\_EP-09 Visualisierung 1\_2023-06-145
- 05 KIGA Melbach\_EP-01 Grundriss EG\_2023-06-07
- 05 KIGA Melbach\_EP-02 Grundriss OG\_2023-06-07
- 06 KIGA Melbach\_umbauter Raum - Nutzflächen\_2023-06-07