

Anlage zur Niederschrift über die gemeinsame öffentliche/nicht öffentliche Sitzung
des Haupt- und Finanzausschusses mit dem Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien
vom 22. Januar 2019



INTERESSENBEKUNDUNGS- VERFAHREN STADT BECKUM

Neubau einer
Kindertageseinrichtung
im Stadtteil Neubeckum

Agenda

1. Planungs- & Realisierungskonzept
1. Wirtschaftlichkeits- & Finanzierungskonzept
2. Investoren- & Firmenvorstellung
3. Referenzprojekte



Meeting
14:30



PLANNUNGS- & REALISIERUNGSKONZEPT

Neubau einer
Kindertageseinrichtung
im Stadtteil Neubeckum

Für die durch die Stadt Beckum am Standort Neubeckum vorgesehene neu zu errichtende Kindertageseinrichtung (Kita) würden wir, bei einer Investorenauswahl zu unseren Gunsten, gerne ein modernes, innovatives und vor allem bereits erprobtes Kita-Konzept am Standort umsetzen wollen. Dieses Konzept sieht eine Kindertageseinrichtung mit den folgenden Eckdaten vor:

Gebäudedaten (aktuelle Planung):

- Eingeschossige Bauweise
- 4-Gruppen; Nutzungsmöglichkeit jeder Gruppenform in jeder Gruppe gegeben
- Aktuell vorgesehene Gruppenstruktur → 2 x Gruppenform I & je 1 x Gruppenform II & III
- Haus in Haus Konzept mit diversen ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten (Zweit- und Drittnutzung)
- Moderne, innovative und kitagerechte Gebäudekonzeption und Ausstattung
- Hohe und zeitgerechte Bau- und Ausstattungsqualitäten
- Hohe energetische Standards und regenerative Energien
- BGF: ca. 950 m² | NF: ca. 760 m²

Aktuelle Problemstellungen:

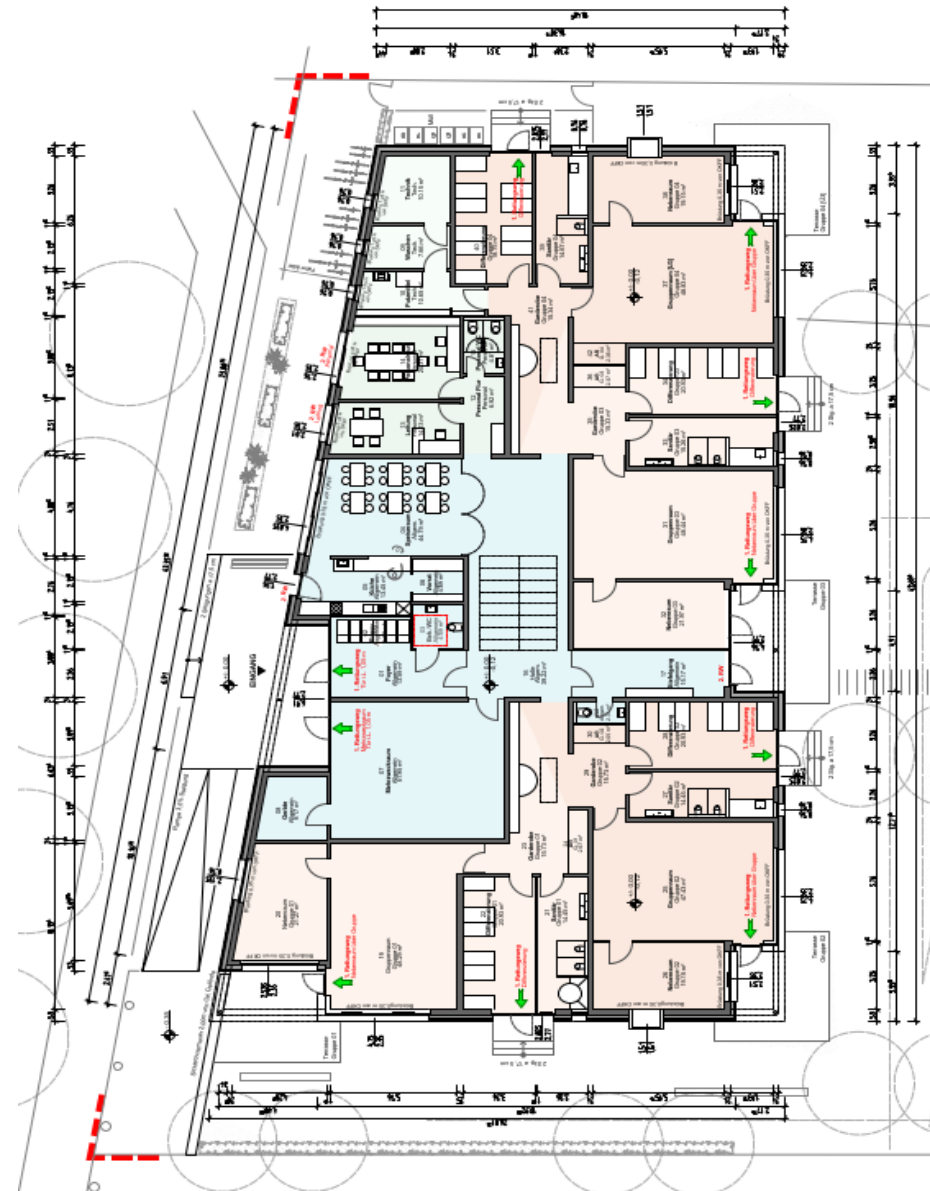
- Baufenster gemäß B-Plan → Das aktuelle Baufenster scheint mit insgesamt 832 m² zu klein für eine eingeschossige Kita Lösung mit 4 Gruppen. Dies resultiert aus der Tatsache das die staatlich geforderten Nutzflächen für eine Kita bei ca. 740 m² liegt, dies erscheint mit dem Baufenster derzeit nicht vereinbar, da die BGF-Flächen einer Kita mit 740 m²/NF die 832 m² des Baufensters deutlich überschreiten. Aufgrund der Grundstücksgröße scheint eine Anpassung des Baufensters (B-Plan) bzw. die Gewährung von Befreiungen für uns am sinnvollsten.
- Finale Analyse und Bewertung Baugrund (Baugrundgutachten) → Zur finalen Beurteilung der möglichen Ausführungsvarianten ist der Baugrund entsprechend zu analysieren und zu beurteilen. Erst nach diesem Schritt ist eine finale und abschließende Beurteilung der zu erwartenden Baukosten möglich

PLANUNGS- UND REALISIERUNGSKONZEPT

Bauweise

Die kompakte Bauweise des Gebäudes bietet zahlreiche Vorteile, sowohl aus baulicher als auch aus Nutzersicht:

- Bauphysikalisch optimiert, d.h. die Technikkosten und die Nutzungseinschränkungen werden durch die Grundform des Gebäudes auf ein Minimum reduziert da nur geringe energetische Verluste auftreten
- Übersichtlichkeit für die Kinder, die zentrale Halle und die damit verbundenen kurzen Wege erleichtern den Kindern die Orientierung innerhalb des Gebäudes
- Betreuungserleichterung für das Personal, die zentrale und lichtdurchflutete Halle in Verbindung mit dem transparenten Speiseraum ermöglichen es den Erziehern die gesamte Bewegungsfläche außerhalb der Gruppen mit geringem Personalaufwand zu betreuen
- Sämtliche Gruppen können im Bedarfsfall alle drei Gruppenformen abbilden und bieten so ein Höchstmaß an Flexibilität für die Zukunft
- Die Bauform bietet diverse Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Betreiber und Nutzer



Gruppen | Haus im Haus Prinzip

Jedem Gruppenraum sind direkt der Gruppennebenraum, Sanitärbereich, Differenzierungs/Ruheraum und ein Abstellraum zugeordnet, ohne dass dafür andere Bereiche gekreuzt werden müssen. Für die Kinder ist diese Einheit der Gruppenräume eine zusätzliche Erleichterung der Orientierung, zudem wird der Geräuschpegel zwischen den Gruppen erheblich reduziert. Zwei Gruppen teilen sich einen Garderobenbereich. Der Gruppenbereich 4 liegt so, dass er sich am besten für eine U3-Gruppe mit einem zugehörigen, geschützten Außenbereich eignet. Alle Gruppen verfügen über einen eigenen Terrassenbereich, der teilweise überdacht ist und Zugang zur allgemeinen Spielfläche hat.

Leitung | Personal

Der Personalbereich ist durch einen vorgelagerten Garderobenbereich separiert und bildet ebenso wie die Gruppen eine Nutzungseinheit aus Leitungsraum, Personalraum und Sanitärraum. Der Raum der Kitaleitung liegt bewusst nicht am Eingang um nicht dauerhaft gestört zu werden. Auch der Personalbereich liegt geschützt um den Betreuern erholsame Pausenzeiten zu ermöglichen.

Ergänzende Räume

Im Windfang befindet sich ein Bereich indem die sperrigen Buggys und Kinderwagen geparkt werden können um einerseits trocken und warm zu bleiben und andererseits die Kita nicht zu verschmutzen.

Gleiches gilt auch für den Stiefelgang mit Regalen für Stiefel und Matschhosen, sowie einem WC, das von den Kindern mit Schuhen genutzt werden kann. Dadurch werden die Gruppenräume weniger mit Sand und Nässe belastet. Zudem stellt der Stiefelgang während der Heizperiode eine wirksame Wärmeschleuse dar (Notwendig für die Erfüllung der Energiesparkonzepte).

Außenbereich | Spielanlage

Zentraler Bereich der Außenanlagen ist der Lärmschutzhügel mit Rutsche und Wasserrinne (Handpumpe) und dem großflächigen vorgelagerten Sandspielbereich. Den Übergang zwischen Hügel und Sand bildet ein durchlaufendes Holzdeck oder eine Grünfläche. Eine großkronige Baumreihe im Süden gibt dem Ballspielbereich Schatten und im Bereich der Gruppenterrassen werden Baumpare als Schattenspender gepflanzt. Die U3-Gruppe erhält einen eigenen geschützten Spielbereich. Die Spielgeräte sind aus naturbelassenen Materialien (Baumstamm-Konstruktionen) geplant.

Familienzentrum & Drittnutzung

Der gesamte Eingangsbereich inklusive Halle, Speiseraum, Küche, Mehrzweckraum und Behinderten-WC ist von der Kitanutzung durch Schiebetüren o.ä. abtrennbar. Somit ist der Bereich anderweitig, außerhalb der Öffnungszeiten der Kita, zum Beispiel als Familienzentrum nutzbar.

Heizen und Warmwasser

Die Heizung und das Warmwasser wird über eine Luftwärmepumpe erzeugt, mit einem Speicher versehen und über eine Fußbodenheizung abgegeben.

Lüftung

Lüftungsanlage mit Wärmetauscher, welche im Sommer zur Kühlung genutzt wird.

Kühlung im Sommer

Fußbodenkühlung über die Luftwärmepumpe im Umkehrbetrieb und die Lüftungsanlage mit zusätzlichen Kühlelementen.

Photovoltaik

Anlage zur Versorgung der permanenten Verbraucher wie Luftwärmepumpe, Lüftungsanlage, sowie Vorratsschränken. Ausbaufähigkeit vorgesehen für die Zukunft von wohnwirtschaftlichen Speichersystemen für Strom.

Regenwasser

Die Regenwassernutzung wird in Kitas aus hygienischen Gründen in der Regel als kritisch betrachtet, daher wird auf ein entsprechendes Nutzungssystem verzichtet.

Fazit

Keine Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Nur eine Energieart – Strom, welcher zum Teil selbst erzeugt werden kann!

Stellungnahme zum Energiekonzept

Ein Passivhaus ist ein Gebäude ohne ein traditionelles Heizsystem. Als alleinige Wärmequelle dient eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, welche die fehlende Wärme dazugibt. Das Gebäude wird hocheffizient gedämmt und luftdicht ausgeführt, so dass bei der geplanten Nutzung nur noch ein geringer zusätzlicher Wärmebedarf entsteht. Ein schnelleres Aufheizen bei unkontrolliertem Wärmeverlust ist nicht möglich. Das Gebäude muss kompakt geplant sein, vorzugsweise alle großen Fenster nach Süden ausgerichtet und im Winter und den Übergangszeiten unverschattet bleiben.

Wir empfehlen nicht eine Kita als Passivhaus (vergleichbar mit KfW 40) zu konzipieren, sondern als KfW 55 Standard.

PLANUNGS- UND REALISIERUNGSKONZEPT

Begründung

- Die Maßgabe die Kita eingeschossig zu planen führt nicht zu einem ausreichend kompakten Baukörper. Alle wesentlichen Nutzungen sind dadurch kaum nach Süden zu orientieren, ohne lange Wege in Kauf zu nehmen.
- Beim Passivhaus entstehen Nutzungseinschränkungen. Unkontrolliertes Lüften im Wickel + Sanitärbereich und häufiges Türöffnen bei der Nutzung des Außenbereiches während der Heizperiode führt zu Wärmeverlusten die sich nur langsam ausgleichen lassen
- Der zusätzliche Wärmebedarf wird aufgrund der fehlenden konventionellen Heizung durch Elektroflächenheizungen erreicht. Das führt zu deutlich erhöhtem Strombedarf.
- Beim Passivhaus kann der Sonnenschutz während der Heizperiode nicht genutzt werden, da der Energiegewinn für den Wärmehaushalt des gesamten Gebäudes benötigt wird.

Daher ist ein KfW 55 Standard derzeit empfehlenswert! Die deutlich höheren Kosten des zertifizierten Bauens und die angesprochenen Nutzungseinschränkungen wiegen die möglichen geringeren Energieeinsparungen nicht auf. Es ist aus unserer Sicht aus allen genannten Gründen für diese Kita zur Zeit die ökologisch, pädagogisch und wirtschaftlich die sinnvollste Lösung!



PLANUNGS- UND REALISIERUNGSKONZEPT

Die Kitaflächen wurden analog zum aktuellen Raumprogramm gemäß dem Kinderbildungsgesetz (KIBIZ) entworfen und konzipiert. Nachstehend finden Sie eine Gegenüberstellung der Entwurfsflächen mit dem allgemeingültigen Raumprogramm und Empfehlungen:

Flächengegenüberstellung - Raumprogramm vs. Planungsentwurf			
Ausstattung	Raumanforderung	Entwurf	Differenz
Spezielles Raumprogramm	408 m²	413,9 m²	5,9 m²
1. Gruppenraum	50 m ²	48 m ²	-2 m ²
1. Nebenraum	20 m ²	19,9 m ²	-0,1 m ²
1. Differenzierungsraum	20 m ²	20,7 m ²	0,7 m ²
1. Sanitärbereich	12 m ²	14,3 m ²	2,3 m ²
2. Gruppenraum	50 m ²	47 m ²	-3 m ²
2. Nebenraum	20 m ²	19,1 m ²	-0,9 m ²
2. Differenzierungsraum	20 m ²	20,7 m ²	0,7 m ²
2. Sanitärbereich	12 m ²	14,2 m ²	2,2 m ²
3. Gruppenraum	50 m ²	48,4 m ²	-1,6 m ²
3. Nebenraum	20 m ²	22,1 m ²	2,1 m ²
3. Differenzierungsraum	20 m ²	20,7 m ²	0,7 m ²
1. Sanitärbereich	12 m ²	15,1 m ²	3,1 m ²
4. Gruppenraum	50 m ²	48,6 m ²	-1,4 m ²
4. Nebenraum	20 m ²	19,1 m ²	-0,9 m ²
4. Differenzierungsraum	20 m ²	21,5 m ²	1,5 m ²
4. Sanitärbereich	12 m ²	14,5 m ²	2,5 m ²
Allgemeines Raumprogramm	216 m²	211,5 m²	-4,5 m²
Mehrzweckraum	55 m ²	51,6 m ²	-3,4 m ²
Geräteraum	10 m ²	9,1 m ²	-0,9 m ²
Küche	15 m ²	13 m ²	-2 m ²
Speiseraum	50 m ²	45 m ²	-5 m ²
Vorratsraum	5 m ²	4,6 m ²	-0,4 m ²
Leitung	12 m ²	14,2 m ²	2,2 m ²
Personal	20 m ²	20 m ²	0 m ²
Abstellschränke vor den Gruppen	24 m ²	8,9 m ²	-15,1 m ²
Putzmittel	7,5 m ²	10,6 m ²	3,1 m ²
Waschen	7,5 m ²	7,6 m ²	0,1 m ²
Personal Sanitär	10 m ²	4,4 m ²	-5,6 m ²
Behinderten-WC		4,6 m ²	4,6 m ²
Technik		10,1 m ²	10,1 m ²
Buggyraum		5,7 m ²	5,7 m ²
Außen-WC		2,1 m ²	2,1 m ²
Verkehrsfläche (21,5 %)	124 m²	135 m²	11 m²
1. Garderobe		15,3 m ²	
2. Garderobe		15,6 m ²	
3. Gardrobe		15 m ²	
4. Gardrobe		15,1 m ²	
Foyer		13,2 m ²	
Große Halle		39,3 m ²	
Flur Personal		6,3 m ²	
Stiefelgang		15,2 m ²	
Gesamtfläche	748 m²	760,4 m²	12,4 m²

PLANUNGS- UND REALISIERUNGSKONZEPT | IMPRESSIONEN **RE|Immobilien**





WIRTSCHAFTLICHKEITS- & FINANZIERUNGSKONZEPT

Zum Bau einer Kindertageseinrichtung im Stadtteil Neubeckum

NEUBAU KITA NEUBECKUM | KEY FIGURES

Wir möchten im Rahmen dieser „Projektvorstellung“ die wirtschaftlichen und finanziellen Eckdaten des geplanten Projekts entsprechend darstellen. Wir möchten an dieser Stelle auch direkt auf die wirtschaftlichen Problemstellungen im Anbetracht der einzugehenden öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) darlegen und anhand der nachstehenden Stichpunkte erörtern:

Investitionsparameter:

- Gesamtinvestitionskosten: 1.850 bis 2.000 kEUR
- Grundstückskosten: ca. 380 kEUR (115 €/m² Grundfläche KP & Nebenkosten)
- Baukosten: ca. 1.500 bis 1.650 kEUR

Die vorgenannten Investitionsdaten berücksichtigen eine optimale Ausgestaltung der geplanten Kita mit vielen Highlights und einem gehobenen Ausstattungsstandard. Sämtliche (Kosten-)Vorteile, die aus der Tatsache resultieren, dass wir als Bauunternehmen relativ kostengünstig bauen können, möchten wir direkt den späteren Nutzern zugute kommen lassen und diese Vorteile

Finanzierungsparameter:

- Gesamtfinanzierung: 1.650 – 1.800 kEUR
- Finanzierungsart: Darlehen KFW Programm IKU 220 + Freifinanziertes Darlehen unserer Hausbanken (Sparkassen und Volksbanken)
- Laufzeit: 30 Jahre
- Zinsbindung: 10 – 20 Jahre

Risikoparameter:

- Bebauungsplan
- Nutzungsdauer
- Umnutzungsmöglichkeiten
- Sonstige übliche (Immobilien-)Risiken

→ Fazit: Das aktuelle Baukostenniveau und die durch das KibiZ-Gesetz gegebenen Refinanzierungsparameter (Umsätze sind durch Mietpauschalen fixiert), lassen zum heutigen Zeitpunkt Investitionen in diesem Segment nur noch bedingt zu. Die Refinanzierung gestaltet sich durchaus problematisch solange man eine Gewinnerzielungsabsicht der Investoren unterstellt.

→ Maßgabe für uns persönlich sind stabile und nachhaltige Investments im Immobilienbereich zu schaffen. Hierzu gehören für uns die saubere und eigenständige Refinanzierungsmöglichkeit des Objekts ausschließlich aus Mieteinnahmen.

Um das Gesamtprojekt auf Basis einer wirtschaftlich soliden Grundlage abzubilden, sehen wir derzeit die folgenden Parameter als maßgeblich an und weisen darauf hin, dass diese zwingend zu erfüllen sind. Wir haben bei der Ausgestaltung der nachstehenden Parameter darauf geachtet, die Bedürfnisse sämtlicher involvierter Parteien bestmöglich zu erfassen und zu berücksichtigen. Bei Änderung übriger Parameter (Bspw. Kaufpreis Grundstück o.ä.), sind die nachstehenden Key Figures ebenfalls wieder entsprechend variabel.

Mietvertragsparameter:

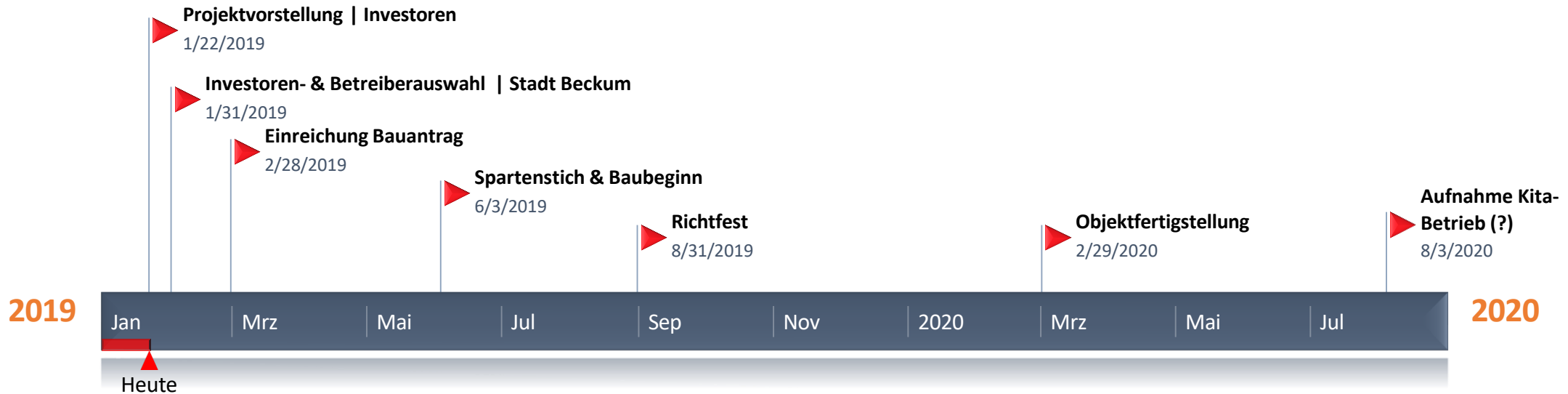
- Mietvertragsstrukturen: Langfristiger Generalmietvertrag
- Laufzeit: 30 Jahre (plus eventuelle Optionen wenn gewünscht)
- Mietzins: gemäß KIBIZ
- Wertsicherung: 1,5 % Staffelmiete mit jährlichen Erhöhungen

Sicherungsmaßnahmen:

- Besicherung des Mietvertrags: Patronatserklärung durch die Stadt Beckum zur Besicherung des Mietvertrags
- Baukostengarantieren: Baukostengarantie durch die Firmengruppe
- Versicherungsstruktur: Spezielle Baurisk-Versicherungen

- Wenn es möglich sein sollte, die vorgenannten Parameter entsprechend darzustellen. Sind wir in der Lage das Gesamtprojekt abzubilden und dabei sämtliche Forderungen aller involvierten Parteien restlos zu erfüllen, ohne das es zu einseitigen Verzichten einzelner Parteien kommt. Generell ist die Mietvertragslaufzeit von 30 Jahren abweichend zu den typischen ÖPP-Modellen in diesem Bereich, die in der Regel auf 20 – 25 jährige Mietverträge abstellen.
- Die Forderung eines 30-jährigen Mietvertrags resultiert aus der Tatsache, dass das Projekt sich nicht innerhalb von 20 – 25 Jahren durch die Mieteinnahmen refinanzieren lässt. Aufgrund der aktuellen B-Plan Situation ist lediglich die Nutzung als Kita zulässig, somit sehen wir hier ein immenses Risiko was nach Ablauf der Erstlaufzeit mit dem Objekt passiert. Sollte die Kita-Nutzung nicht fortgeführt werden, wäre voraussichtlich eine B-Plan-Änderung erforderlich, die wir weder gezielt steuern noch beeinflussen können, sodass das daraus resultierende Risiko entsprechend zu bewerten ist. Die 30-jährige Laufzeit ermöglicht die Refinanzierung im Rahmen des Erstmietvertrags und reduziert die aus dem B-Plan resultierenden Risiken entsprechend und würden das Projekt entsprechend beflügeln.

NEUBAU KITA NEUBECKUM | TIMELINE*



Abstimmungs- & Planungsphase I (Bauantragsphase)



Abstimmungs- & Planungsphase II (Baugenehmigungsphase)



Bau- & Realisierungsphase (Reine Bauzeit 5 - 6 Monate)



Leerstands- & Einrichtungsphase



*Es handelt sich lediglich um eine beispielhafte Darstellung für einen möglichen Zeitablauf. Die Ausschreibungsunterlagen, geben leider keinen genauen Startzeitpunkt für die geplante Kita an. Generell ist zu sagen, dass wir in der durch uns vorgesehenen konventionellen Bauart mit einer Mindestbauzeit von 5 – 6 Monaten rechnen. Aus unserer Sicht sollte das vorgenannte Projekt mit einer Bauzeit von mindestens 8 Monaten vorgesehen werden. Aufgrund der Tatsache, das der Bauantrag noch auszuarbeiten ist und die Baugenehmigung zu erwirken und ggf. noch eine B-Plan-Änderung anstehen könnte, sehen wir eine Gesamtzeit von ca. 12 Monaten bis zur Fertigstellung derzeit als realistisch an.-

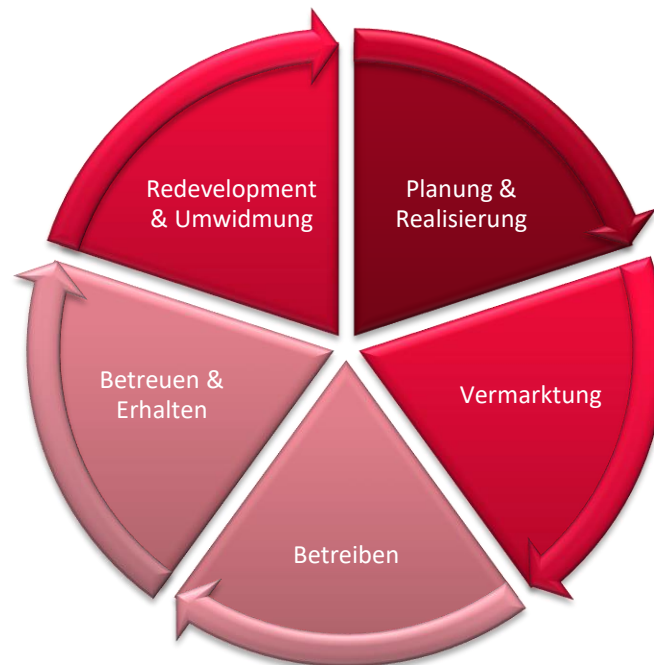


INVESTOREN- UND FIRMENVORSTELLUNG

Vorstellung der RE |
Immobilien Gruppe &
der Jürgen Rebbert
GmbH

Die RE|Bau- und Immobiliengruppe besteht maßgeblich aus zwei vollständig unabhängig voneinander operierenden Gesellschaftszweigen. Dies ist zum einen, die seit über 60 Jahren im Bauhauptgewerbe tätige Jürgen Rebbert GmbH, die neben Ihren Kernleistungen im Hoch- und Tiefbau heutzutage als modernes Generalunternehmen nahezu das gesamte Leistungsspektrum der Bauwirtschaft für seine Kunden bereitstellt und Immobilien Schlüssel- bzw. Einzugsfertig erstellt. Zum anderen wurde im Jahr 2014 mit der Gründung der RE|Immobilien Gruppe eine Immobiliengesellschaft ins Leben gerufen, die sich maßgeblich auf die ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung sowie den Betrieb von Immobilien konzentriert. Die Gesellschaft konnte seit Ihrer Gründung bereits diverse Realisierungs- und Nutzungskonzepte an verschiedenen Standorten entwickeln und gemeinsam mit der Jürgen Rebbert GmbH umsetzen.

Wir, die RE|Bau- und Immobiliengruppe verfolgen dabei die Vision, zukünftig immer nachhaltigere Immobilien zu erstellen und diese während Ihres gesamten Lebens- und Wertschöpfungszyklus zu begleiten um somit den größtmöglichen Mehrwert für die Nutzer und den jeweiligen Standort zu erzielen. Hierzu entwickeln wir gemeinsam mit unseren Kunden professionelle und maßgeschneiderte Lösungen für fast jedes Bauvorhaben. Wirtschaftlichkeit und Qualitätssicherheit sowie Termintreue verstehen sich da von selbst. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: optimierte und schlanke Prozesse, mal reduzierte Kosten, mal besondere Ausstattungen. Oder kurz gesagt immer genau das, was Sie benötigen. So tragen wir zu Ihrem und letztlich auch zu unserem Erfolg bei!





Die seit über 60 Jahren bestehende Jürgen Rebbert GmbH (Vormals: Anton Rebbert Baugeschäft), gibt Ihnen ein Versprechen – nachhaltige Bauqualität – dieses Versprechen lösen wir täglich ein. Dafür steht nicht nur unser Team das aus langjährigen und erfahrenen Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft, aber auch aus jungen und kreativen Köpfen, besteht und somit über ein Höchstmaß an Know How verfügt, sondern auch unsere ganz eigenen Firmenwerte und Ziele. Bei uns trifft Tradition auf Innovation! Als familiengeführtes Traditionsunternehmen, das derzeit durch die zweite und dritte Generation geführt wird, leben wir das traditionelle „Bauhandwerk“ sicherlich wie kaum ein anderer, dennoch sind wir von Beginn an immer schon für Fortschritt und Veränderungen offen gewesen. Neu aufkommende Technologien und Materialien bis hin zu modernen Geschäftsmodellen und -strukturen begleiten uns daher seit Anbeginn und haben zu der überaus erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens beigetragen. Dabei haben wir uns von einem klassischen Hoch- und Tiefbaubetrieb zu einem leistungsstarken und modernen Generalunternehmer entwickelt und bieten unseren Kunden, darunter eine Vielzahl renommierter Firmen und Konzerne, aktuell eine vollumfängliche Betreuung Ihrer Bauvorhaben an.

RE|Immobilien

Aus der Not geboren! Die RE|Immobilien Gruppe wurde in seinen Ursprüngen mehr oder weniger aus der Not heraus geboren. In den „schlechten Zeiten“ der Bauwirtschaft entwickelt die Jürgen Rebbert GmbH | Baugeschäft bereits seit über 20 Jahren immer wieder eigene Objekte. Ursprünglich als reine Überbrückungsmaßnahme für auftragsschwache Jahre der Jürgen Rebbert GmbH gedacht, entwickelte sich im Laufe der Jahre ein gewisses Know How im Bereich der Immobilienkonzeption und Betreuung, was letztlich in der Gründung der RE|Immobilien Gruppe durch die Gesellschafter der Jürgen Rebbert GmbH mündete. Seit 2014 agiert die RE|Immobilien als eigenständiger und unabhängiger Projektentwickler und konnte bereits diverse Projekte erfolgreich abschließen.



REFERENZEN & BEISPIELOBJEKTE

Bauvorhaben &
Projektentwicklungen
der RE | Bau- &
Immobiliengruppe

KITA ABENTEUERLAND OELDE | BEISPIELOBJKETE

Das im Rahmen dieser Präsentation vorgestellte Konzept zum Neubau einer Kindertagesstätte am Standort Neubeckum, orientiert sich maßgeblich an einem bereits realisierten Kitakonzept am Standort Oelde. Mit der durch das DRK betriebenen Kita Abenteuerland konnte im Jahr 2018 eine moderne und innovative Kindertageseinrichtung in Betrieb genommen werden. Die Kita verfügte dabei über die folgenden Eckdaten:

Grundrisskonzeption – „Kita Abenteuerland“

- 4-gruppige-Kita
- Bewirtschaftungs- und Serviceflächen (Ergänzungs- und Betreuungspersonalflächen)

Gebäude- & Mietflächen

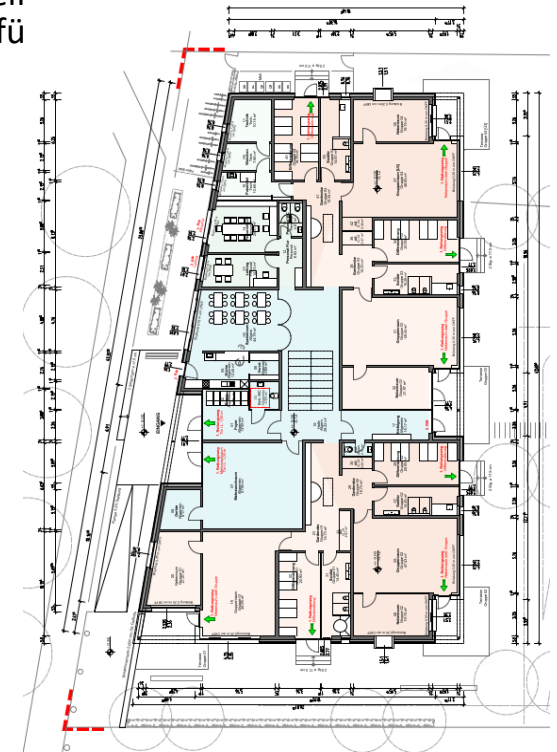
- Bruttogeschossfläche: ca. 950 m²
- Mietfläche: ca. 748 m² (tatsächlich 760,4 m²)

Gebäudequalitäten:

- KfW 55
- Gehobener Ausstattungsstandart mit spezieller Kita-Ausstattung
- Vollständige Barrierefreiheit in allen Bereichen

Betreiber/Mietvertrag

- DRK Kreisverband Warendorf Beckum e.V.
- Generalmietvertrag 30 Jahre Mietvertragstyp – Double Net Mietvertrag



SENIOREN WOHNGEMEINSCHAFT OELDE | BEISPIELOBJKETE **RE|Immobilien**

In Kooperation mit der Seniorenhilfe SMMP wurde im Jahr 2015 mit der Planung einer innovativen Senioren WG am Standort Oelde-Sünninghausen begonnen. Das Objekt wurde nach seiner Fertigstellung im Mai 2017 an den Betreiber übergeben und ist langfristig an diesen vermietet. Nachfolgend finden Sie einige Planungsauszüge der Wohngemeinschaft sowie weitere Informationen zum Projekt.



Grundrisskonzeption – „Hofhaus“

- 12 Serviced Apartments (Einzelnutzung)
- Wohn- und Essbereiche (Gemeinschaftsflächen/WG-Konzept)
- Bewirtschaftungs- und Serviceflächen (Ergänzungs- und Betreuungspersonalflächen)

Gebäudeflächen

- Bruttogeschosfläche: ca. 600 m²
- Mietfläche: ca. 500 m²

Mietflächen

- Mietfläche pro Mieter: ca. 45 – 50 m²
- Mietfläche Apartment: ca. 21 m²

Gebäudequalitäten:

- KFW 40 bzw. KFW 40+/Passivhaus Standard
- Mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandart
- Vollständige Barrierefreiheit und seniorengerechte Bäder und weitere Ausstattungsdetails

Betreiber/Mietvertrag

- Seniorenhilfe SMMP gGmbH (Sitz in Bestwig)
- Generalmietvertrag 20 Jahre (Plus 2x 5 Jahre Option)
- Mietvertragstyp – Double Net Mietvertrag



SENIOREN WOHNANLAGE DORSTEN | BEISPIELOBJKETE

Derzeit befindet sich ein weiteres Objekt im Ruhrgebiet im Bau das ebenfalls zwei ambulante Seniorenwohngemeinschaften vorsieht und zudem durch weitere seniorengerechte Wohnungen (betreutes Wohnen) ergänzt wird. Eine umfangreiche pastorale Anbindung und ein ins Gebäude integrierter ambulanter Pflegedienst runden das Konzept am Standort ab. Nachfolgend finden Sie einige Planungsauszüge der Wohngemeinschaft sowie weitere Informationen zum Projekt.

Grundrisskonzeption – „Hofhaus +“

- 24 Serviced Apartments (Einzelnutzung) aufgeteilt auf 2 Wg's á 12 Apartments
- Wohn- und Essbereiche (Gemeinschaftsflächen/WG-Konzept)
- Bewirtschaftungs- und Serviceflächen (Ergänzungs- und Betreuungspersonalflächen)
- 10 seniorengerechte Wohneinheiten mit jeweils ca. 60 – 75 m² Wohnfläche
- „Kapelle“ Gemeinschaftsflächen und pastorale Anbindung innerhalb einer ehemaligen Kapelle im Gebäude (Teilweise soll der vorhandene Bestand modernisiert und in das Konzept integriert werden)
- Ambulanter Pflegedienst im EG

Gebäudeflächen

- Bruttogeschossfläche: ca. 2.600 m²
- Mietfläche: ca. 2.000 m²

Mietflächen Wohngemeinschaften & betreutes Wohnen

- Mietfläche Wohngruppe pro Mieter: ca. 45 – 50 m²
- Mietfläche Wohngruppen Apartment: ca. 21 m²
- Mietfläche betreutes Wohnen: ca. 60 – 75 m² pro Wohneinheit exkl. Gemeinschaftsflächen

Gebäudequalitäten:

- KfW 40 bzw. KfW 40+/Passivhaus Standard
- Mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandart
- Vollständige Barrierefreiheit und seniorengerechte Bäder sowie weitere Ausstattungsdetails

Betreiber/Mietvertrag

- Diverse Verhandlungsgespräche mit Betreibern laufen derzeit (SMMP, Caritas, DRK)
- Generalmietvertrag 20 Jahre (Plus 2x 5 Jahre Option)
- Mietvertragstyp – Double Net Mietvertrag





VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

RE|Immobilien

REBBERT|Baugeschäft