

Beschlussvorlage		06.12.2021	325/2021		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Neustrukturierung der KiTa Altstadtmäuse			X		
Beratungsfolge		Abstimmungsergebnis			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Familie, Kindertagesstätten, Schulen und Sport	03.02.2022	siehe Seite 4			
Ausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft	23.02.2022	siehe Seite 4			
Verwaltungsausschuss	09.03.2022	siehe Seite 4			
Rat	23.03.2022	41	0	0	

Beteiligte Organisationseinheiten	Unterschriften
14 Finanzen	
45 Zentrale Gebäudewirtschaft	
Fachbereichsleitung 4 Planen und Bauen	
Erster Stadtrat	

Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag	325/2021										
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Brandschutzsanierung sowie Neustrukturierung der KiTa Altstadtmäuse ist so auszuführen, dass künftig dort zwei Regelgruppen für Kinder von 3 bis 6 Jahren betrieben werden können. 2. Die Verwaltung wird auf Grundlage der Entscheidung zu 1. mit der weitergehenden Planung beauftragt. 											
Begründung	325/2021										
<p>Die städtische Kindertageseinrichtung „Altstadtmäuse“ besteht im Gebäude „Alte Marktstraße 40“ in zentraler Altstadtlage und konnte 2019 ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Das straßenseitige Hauptgebäude ist ein Baudenkmal nach § 3 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz. Am Erhalt besteht aus städtebaulicher Sicht als Kopfgebäude der geschlossen erhaltenen Fachwerkhauszeile der Alten Marktstraße am Übergang zum Platz vor dem Redenhof ein öffentliches Interesse.</p> <p>Die Einrichtung bedarf aus vielfältigen arbeits- und brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten einer umfassenden Sanierung. So wird der große Waschraum im Erdgeschoss entgegen der geltenden Vorschriften auch als Durchgangsraum zum hofseitigen Nebenhaus genutzt. Der in mehrere Teilräume aufgeteilte Gruppenraum im Dachgeschoss ist in der derzeitigen Form nicht mehr genehmigungsfähig. Eine Forderung des Brandschutzes ist es, für alle Aufenthaltsräume, wie z. B. die Gruppenräume, zwei unabhängige bauliche Rettungswege nachzuweisen. Diese Anforderung wird derzeit nur zum Teil mit Behelfstrepfen erreicht. Es bestehen im ersten Obergeschoss des Vorderhauses weiterhin Nutzungseinschränkungen.</p> <p>Zurzeit bestehen im Stadthaus der Altstadtmäuse folgende Gruppen:</p> <table data-bbox="177 1043 1197 1224"> <tbody> <tr> <td>1 Familiengruppe vormittags</td> <td>15 Ü3 und 5 U3</td> </tr> <tr> <td>1 Familiengruppe ganztags</td> <td>15 Ü3 und 5 U3</td> </tr> <tr> <td>1 Regelgruppe dreiviertel</td> <td>25 Ü3</td> </tr> <tr> <td>2 Halbtagsgruppen (1 vormittags, 1 nachmittags)</td> <td>25 Ü3 + 25 Ü3</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>105 Ü3 und 10 U3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Um das Platzangebot aufrechterhalten zu können, war eine Neustrukturierung der KiTa Altstadtmäuse angedacht. Hierbei war ein Neubau in Form eines mehrgeschossigen Verbindungsbaus zwischen dem Vorderhaus und dem hofseitigen Nebenhaus, mit Aufnahme eines neuen Eingangsbereichs und eines zentralen Treppenhauses, vorgesehen. Es sollten mit diesem Neubau die Anforderungen an Personalräume, Aufenthaltsräume für die Kinder (wie Gruppen- und Schlafräume, Bewegungsraum) sowie des Brandschutzes erfüllt werden können. Ferner sollte das denkmalgeschützte Vorderhaus so weitgehend unverändert erhalten bleiben.</p> <p>Eine grobe Kostenannahme ergab ein Investitionsvolumen von rd. 1 Mio. Euro (+/- 30 %). Dabei basiert eine grobe Kostenannahme in der Regel auf einer konzeptionellen Entwurfsidee und überschlägigen Flächenannahmen und ist daher keine qualifizierte Berechnung von Baukosten; diese können erst bei Abschluss der Entwurfsplanung im Rahmen der Kostenberechnung genannt werden. Dieses Planungsstadium ist bei dem Projekt Altstadtmäuse bisher nicht erreicht worden.</p> <p>Die Umbauzeit zur Realisierung des o.g. Konzeptes wird auf ca. 1,5 Jahre geschätzt. Die Maßnahme wurde in der Prioritätenliste zum 1. NPL 2020/2021 der Hochbaumaßnahmen für den Zeitraum 2023/2024 mit jeweils 500.000 Euro berücksichtigt. Eine entsprechende Beschlussfassung zu diesem Bauvorhaben erfolgte im Rahmen einer haushaltsbegleitenden Vorlage zum Doppelhaushalt 2020/2021 (vgl. Vorlage 282/2019 sowie Vorlage 282/2019-1).</p> <p>Im weiteren Planungsprozess wurden in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, einem Architekten, und dem zuständigen Regionalen Landesamt für Schulen und Bildung, die baulichen Gegebenheiten des Vorderhauses detaillierter untersucht und die Anforderungen an das Raumprogramm überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Mängel im Vorderhaus größer sind als ursprünglich angenommen:</p>		1 Familiengruppe vormittags	15 Ü3 und 5 U3	1 Familiengruppe ganztags	15 Ü3 und 5 U3	1 Regelgruppe dreiviertel	25 Ü3	2 Halbtagsgruppen (1 vormittags, 1 nachmittags)	25 Ü3 + 25 Ü3	Gesamt	105 Ü3 und 10 U3
1 Familiengruppe vormittags	15 Ü3 und 5 U3										
1 Familiengruppe ganztags	15 Ü3 und 5 U3										
1 Regelgruppe dreiviertel	25 Ü3										
2 Halbtagsgruppen (1 vormittags, 1 nachmittags)	25 Ü3 + 25 Ü3										
Gesamt	105 Ü3 und 10 U3										

- eine Weiternutzung des Dachgeschosses des Vorderhauses ist dauerhaft nur über eine Stabilisierung der Decke über dem ersten Obergeschoss (= Fußboden Dachgeschoss) in Verbindung mit einer Teilentkernung und aufwändigen Sanierung der Holzkonstruktion zu gewährleisten. Hier stehen denkmalpflegerische Gründe und das Kosten-/Nutzen-Verhältnis einer derartigen Maßnahme klar entgegen. Es muss daher einer weiteren Nutzung des Dachgeschosses eine Absage erteilt werden. Somit steht dieses weder für die Unterbringung eines Gruppenraumes noch für die Unterbringung von Personalräumen, Ruheräumen etc. zur Verfügung,
- der Umbauaufwand auch im Bestandsgebäude ist durch zusätzlich zu schaffende Waschräume, eines Schlafräume, eines angemessenen Personalraums usw. erheblich,
- aufgrund der aktuellen Bauvorschriften wäre der Einbau eines Aufzugs im Verbindungsbau erforderlich, um eine Gruppe im ersten Obergeschoss unterbringen zu können.

Bei Realisierung dieses Konzeptes würde sich die Außenfläche auf rd. 900 m² verringern und wäre entsprechend der rechtlichen Vorgaben für maximal 75 Kinder zulässig. Unter diesem Gesichtspunkt würde sich nach dieser Neustrukturierung die Nutzbarkeit auf maximal drei Regelgruppen Ü3 reduzieren.

Eine aktuelle Hochrechnung der Kosten zur Umsetzung des beschriebenen Konzeptes, vor allem unter Berücksichtigung der Marktsituation und Materialknappheit sowie der extrem hohen Auftragsdichte bei den Handwerksfirmen, ergibt eine Summe von rd. 2,5 Mio. €. Hier wären dann auch die größeren Aufwendungen im Vorderhaus mit abgedeckt. Eine solche Investition steht im Kontext einer dadurch entstehenden Reduzierung der KiTa-Plätze in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis

Da es sich nicht um neue Plätze, sondern um den Erhalt vorhandener Plätze handelt, bestehen hier Fördermöglichkeiten im Zuge des Denkmalschutzes, die die Kostensteigerungen aber nicht „auffangen“. Die Investition würde zudem auch keine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf pädagogische Belange bringen, da die räumliche Situation (Unterbringung der Gruppen auf verschiedenen Geschossen, erhebliche Wege für das Personal etc.) weiterhin nicht optimal wäre.

Eine weitere Fördermöglichkeit könnte sich aus der Richtlinie des Landes Niedersachsen über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Investitionen in Kindertageseinrichtungen für Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung (Richtlinie IKiga) ergeben. Maßnahmen nach dieser Richtlinie müssen bis zum 31.12.2022 begonnen und bis zum 30.06.2023 abgeschlossen sein. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Landkreis als Träger der Jugendhilfe. Dieser hat insgesamt eine Investitionssumme in Höhe von 1,8 Mio. € gegenüber dem Land bei einer Förderquote in Höhe von 90 % geltend gemacht. Im Mai 2021 wurde dann ein Förderbescheid über lediglich 531.000 € erteilt. Der Landkreis hat bisher diese Mittel nicht aufgeteilt und keine Weiterleitungsbescheide erstellt. Die Stadt erwartet nach vorsichtiger Einschätzung hieraus max. 250.000 €. Hiervon ist ein Betrag für die bereits durchgeführten brandschutztechnischen Maßnahmen vorgesehen (s. weiter unten) und die Restsumme für die Errichtung einer 2-Gruppen KiTa im Gebäude der ehemaligen Sparkassenfiliale in Afferde. Zwar könnten beim Landkreis Fördermittel für weitere Maßnahmen nach dieser Richtlinie bis zum 30.04.2022 beantragt werden, allerdings könnte der Landkreis nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin nur max. 531.000 Euro innerhalb des gesamten Kreisgebietes verteilen. Auch muss die Möglichkeit des Abschlusses der Maßnahme bis 30.06.2023 als unrealistisch bewertet werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Regionalen Landesamt für Schulen und Bildung konnte nachgewiesen werden, dass bei einer Reduzierung der Einrichtung auf zwei Regelgruppen à 25 Ü3-Kinder ein deutlich geringeres Raumangebot erforderlich ist. Die beiden erforderlichen Gruppenräume könnten im Erdgeschoss untergebracht werden. Bei Aufgabe des zweiten Gruppenraums im hinteren Abschnitt des Vordergebäudes könnte der dortige Mittelflur direkt mit einem eigenen Ausgang zum Hof geführt werden, so dass ein Durchgang durch den Waschraum zukünftig entfallen würde.

Bei einer zukünftigen Einrichtung für lediglich zwei Gruppen könnte auf eine Nutzung des ersten Obergeschosses bei beiden Gebäudeteilen in Form von Gruppenräumen verzichtet werden. Die

erforderlichen Nebenräume (Personalräume, Küche, Leitungsraum, Besprechungsraum etc.) könnten im ersten Obergeschoss bzw. im Nebengebäude untergebracht werden.

Die für die Obergeschosse beider Bauteile nachzuweisenden Brandschutzanforderungen für einen zweiten Rettungsweg werden derzeit über Behelfstreppen hofseitig gewährleistet. Weitere Verbesserungen aus brandschutztechnischer Sicht wurden in 2021 durch den Einbau zusätzlicher Türen im Obergeschoss und durch den Einbau von Brandschutztüren in allen relevanten Bereichen als erster Bauabschnitt bereits umgesetzt. Die Behelfstreppen bedürfen eines dauerhaften Ersatzes durch massive Treppen, unabhängig auch bei einer Einrichtung mit zwei Gruppen, und sind planerisch gesondert zu betrachten.

Weiteres Vorgehen:

Eine Verkleinerung der Einrichtung auf zwei Gruppen mit insgesamt 50 Ü3-Kindern könnte bezüglich ihres erforderlichen Raumangebotes in den vorhandenen Gebäudeteilen untergebracht werden. Eine entsprechende Gesamtplanung einschließlich einer Kostenermittlung für diese neue Ausrichtung ist noch zu erbringen, dabei muss insbesondere die Errichtung von festen Treppenanlagen zur Gewährleistung des zweiten Rettungsweges berücksichtigt werden. Die Maßnahme befindet sich aus diesem Grund auch im roten Bereich der Prioritätenliste und müsste zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. im Austausch mit einer anderen Baumaßnahme, neu etatisiert werden.

Für die Dauer der Sanierungsphase muss für die KiTa Altstadtmäuse eine Interimsunterbringung geschaffen werden. Um das wegfallende Platzangebot im Gebäude „Alte Marktstraße“ zu kompensieren, muss an anderer Stelle ein dauerhafter Standort errichtet werden. Wie in der Sitzung des Ausschusses für Familie, Kindertagesstätten, Schulen und Sport am 29.11.2021 berichtet wurde, könnte sich möglicherweise ein solcher Standort in dem „Alten Hallenbad“ finden lassen; eine grundsätzliche Machbarkeit für eine 4-Gruppen-KiTa erscheint gegeben, so dass hier die Altstadtmäuse einziehen könnten. Derzeit wird hierzu eine Kostenermittlung durchgeführt. Über weitere Einzelheiten hierzu kann voraussichtlich in der Sitzung des Fachausschusses am 03.02.2022 mündlich berichtet werden. In die Räumlichkeiten in der Alten Marktstraße könnten dann zwei „neue“ Regelgruppen mit insgesamt 50 Plätzen einziehen.

Personelle Auswirkungen

- Nein

Finanzielle Auswirkungen

- Derzeit nein

Organisatorische Auswirkungen

- Nein

Ökologische Auswirkungen (zusätzlich Angabe in t CO₂-Äquivalent, soweit möglich)

- Nein

Änderungen / Ergänzungen

325/2021

FKSS-A – 03.02.2022:

Der Fachausschuss beauftragt die Verwaltung, den Beschlussvorschlag so zu überarbeiten, dass die Perspektiventwicklung im Bereich der Kita Altstadtmäuse deutlich wird und der Gesamtrahmen (Kosten/Strukturen/Orte) dort aufgeführt wird.

Abstimmungsergebnis:

12x Ja 0x Nein 0x Enthaltung

23.02.2022 - FinA

Die Vorlage inkl. Ergänzungen aus dem Ausschuss für Familie, Kindertagesstätten und Schule wur-

de wie folgt beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0 Enthaltungen 0

VA am 09.03.2022:

Mehrheitlich beschlossen wie im FKSS-A

Rat am 23.03.2022

einstimmig beschlossen wie im FKSS-A