

## Vorlage zur Beschlussfassung

für das Gremium: **Gemeindevertretung Stahnsdorf**

**Beschlussfassung:** öffentlich

**Beratung:**

**Aussprache:**

**Öffentl. Bekanntmachung:**

**Freigabedatum:**

**Drucksachen - Nr. B-20/066  
BM - FB Finanzen**

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Beratungsergebnis		
		Ja	Nein	Enth.
11.06.2020	Hauptausschuss			
23.06.2020	Gemeindevertretung Stahnsdorf			

### **Betreff**

#### **Neubau einer Kindertagesstätte im Dahlienweg**

Die Gemeindevertretung beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Planung und den Bau der Kita Dahlienweg wie bisher geplant voranzutreiben und den erforderlichen Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen sowie die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel für das Jahr 2021 einzustellen.

## Problembeschreibung/Begründung: zur DS Nr. B-20/066

Maßgabe war die Realisierung der Kita in einem B-Plangebiet unter Einhaltung der Festsetzungen. Laut Beschluss sollten 150 Kinder im Alter von 1 bis 7 Jahren untergebracht werden. Nach Möglichkeit sollte eine eingeschossige Bauweise gewährleistet werden. Nach den Grundsätzen des Verwaltungshandelns bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten soll die Bruttogeschossfläche pro Kind nicht weniger als 10m<sup>2</sup> betragen. Dies gilt für innen und außen. In den Gesprächen mit den zuständigen Behörden wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Thema Inklusion in sämtlichen Einrichtungen in der Gemeinde Stahnsdorf noch keine Berücksichtigung erfährt. Derzeit werden noch keine Inklusionsplätze vorgehalten. Die reinen Baukosten sollten eine Gesamtsumme von 4.231 TEUR nicht überschreiten.

### Standortprüfung:

Gesamtgröße	3.475 m <sup>2</sup>
davon Spielflächen	1.300 m <sup>2</sup>
Parkflächen/Zufahrt	355 m <sup>2</sup>
sonstige befestigte Flächen	240 m <sup>2</sup>
Gebäude BGF	1.300 m <sup>2</sup>
Terrasse	50 m <sup>2</sup>
Grünflächen	230 m <sup>2</sup>

Nach Überprüfung des Grundstücks konnte folgendes Fazit gezogen werden:

Eine eingeschossige Kindertagesstätte kann unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben nicht realisiert werden.

### Alternative:

Zur Unterbringung der Kinder und Einhaltung der Festsetzungen aus dem B-Plan und der Vorgaben zur Unterbringung von 150 Kindern wurde ein zweigeschossiges Gebäude notwendig.

Zur Realisierung von Inklusionsplätzen müssen zusätzliche Therapieräume geschaffen werden, welche bei einer eingeschossigen Bauweise aufgrund von Platzkapazitäten nicht vollumfänglich umgesetzt werden können. Dieses führt zu einem Mehrbedarf an Fläche. In einem ersten Schritt wurde ein verbindliches Raumprogramm entwickelt mit dem Ziel, die Baukosten einzuschränken, ohne die Funktionalität des Gebäudes zu beeinträchtigen oder die Bewegungsräume der Kinder einzuschränken. Das vorgelegte Raumprogramm macht klare und verbindliche Angaben zu Anzahl und Größe der Räume in der zukünftigen Einrichtung (siehe Anlage).

### Zusammenfassung der Kostenfaktoren:

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht über die beeinflussbaren und nicht beeinflussbaren Faktoren:

#### Nicht beeinflussbare Faktoren:

1. Zur Einhaltung der Festsetzungen gemäß dem B-Plan ist eine Realisierung eines eingeschossigen Gebäudes (Unterbringung 130 Kinder) nicht möglich. Demzufolge müssen Kosten für

- eine komplette Zwischendecke,
- die Treppenhäuser,
- die Rettungswege,
- die Realisierung eines Aufzuges,
- die Realisierung einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Obergeschoss (Hallencharakter),
- die sich erhöhenden Verkehrsflächen und demzufolge größer gewordenen Bruttoflächen zusätzlich mit aufgenommen werden.

Die Flächenberechnung zu den Vorgaben aus der Planung zur Kostenberechnung vom 18.05.2020 haben sich um + 403 m<sup>2</sup> erhöht. Diese Kapazitätserweiterung führt zu einem Mehrbedarf von 997.167,08 EUR (Soll-Planung 1.710 m<sup>2</sup> - Ist-Planung 2.113 m<sup>2</sup> - 2.474,36 EUR/m<sup>2</sup>)

2. Aufgrund des jetzt vorliegenden Baugrundgutachtens ist eine Versickerung des Regenwassers im freien Auslauf nicht möglich. Es müssen in einer Tiefe von ca. 2 m Rigolen eingebaut werden. (Mehrkosten ca. 37.000 EUR)

3. Aufgrund des schlechten Baugrundes sind verstärkte Gründungsmaßnahmen vorzusehen.

4. An diesem Standort kann der Löschwasserbedarf durch vorhandene Einrichtungen nicht abgedeckt werden. Deshalb müssen Brunnen zur Absicherung des notwendigen Löschwasserbedarfes von 96 m<sup>3</sup>/pro Stunde gebaut werden (Mehrkosten 48.000 EUR)

5. Das Abwassernetz im Bereich der Straße reicht nicht aus. Deshalb müssen zusätzliche Leitungen verlegt werden. (Mehrkosten ca. 7.000 EUR)

6. Im Außenbereich ist ein Fettabscheider für die Küchen zu realisieren.

7. Zur Sicherstellung der Lichtverhältnisse innerhalb des Gebäudes werden im Obergeschoss Lichtkuppeln und eine größere Fensteranlage auf dem Flachdach realisiert.

8. Das Gebäude erhält eine komplette Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle (Mehrkosten 81.000 EUR).

Beeinflussbare Faktoren:

1. Um den Klimaschutz gerecht zu werden wird von Seiten der Gemeinde vorgeschlagen, auf dem Flachdach der Kindertagesstätte eine Photovoltaikanlage 100m<sup>2</sup> sowie eine Dachbegrünung (extensive Begrünung) zu realisieren. (Mehrkosten ca. 70.000 EUR)

2. Anstelle der Realisierung einer Heizungsanlage auf Basis von Gas soll eine Wärmepumpe installiert werden. Aus Kapazitätsgründen muss eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen (16 Bohrungen) realisiert werden. (Mehrkosten 172.000 EUR)

3. Die Fußbodenheizung soll so ausgelegt werden, dass eine Kühlung im möglichen Umfang für die Sommermonate mit gewährleistet wird.

4. Die Gruppenräume sollen ebenfalls an die Lüftungsanlage angeschlossen werden. (Mehrkosten 70.000 EUR)

5. Im Gebäude sollen eine Ausgabeküche (deren Ausstattung) und eine Kinderküche mit Restaurant und Kreativbereich verwirklicht werden. Die entsprechende Ausstattung ist in Nebenkosten mit vorgesehen. (Mehrkosten 35.000 EUR)

6. Realisierung einer kompletten Einbruchmeldeanlage (Mehrkosten 21.000 EUR)

7. Realisierung einer kompletten Blitzschutzanlage (Mehrkosten 8.500 EUR)

8. Die Beleuchtungsanlagen innerhalb des Gebäudes sollen entsprechend dem Tageslicht gesteuert werden. (Mehrkosten 25.500 EUR)

9. Erschließung von Internet (LAN-Anschlüsse ggf. WLAN) im gesamten Gebäude (Mehrkosten ca. 4.000 EUR)

Unter Berücksichtigung aller Faktoren betragen die reinen Baukosten für das Objekt (ohne Außenanlage – Spielplatz und Ausstattung) nach aktueller Kostenberechnung 4.041.357,27 EUR (brutto). Zusätzlich werden Kosten in Höhe von 357.408,94 EUR für die Außenanlagen veranschlagt, geplant waren 307.000 EUR. Für Ausstattungsgegenstände werden 362.026,70 EUR in Ansatz gestellt, hier lag die Planung bei lediglich 166.000 EUR. Die Nebenkosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 1.047.374,44 EUR (22% der Bausumme), im Haushaltsplan wurden lediglich 665.567 EUR veranschlagt. Zusätzlich wird eine Pauschale für Unvorhergesehenes (Baukostensteigerung) in Höhe von 5% der Bausumme (290.408,37 EUR) kalkuliert. Die Kostenberechnung schließt nunmehr mit einer Gesamtsumme von 6.098.575,72 EUR ab (Variante A). Ursächlich für den größten Teil der Mehrkosten zeigt sich die Kapazitätserweiterung von + 403 m<sup>2</sup> verantwortlich (+ 997.000 EUR).

Um Einsparungen zu realisieren, können die unter den beeinflussbaren Kosten genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. 400.000 EUR eingespart werden, sodann betragen die Gesamtkosten 5.692.575 EUR (Variante B).

Die Verwaltung beabsichtigt die Planung und den Bau der Kita Dahlienweg wie bisher geplant voranzutreiben und den erforderlichen Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen sowie die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel (Variante A) für das Jahr 2021 einzustellen.

**siehe auch Beschluss / Beschlussvorschlag:** (bei Bedarf auszufüllen und zutreffendes unterstreichen)

Nr.	vom	Betreff / Kurzbezeichnung / Thema

**Finanzielle Auswirkungen :**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<b>Haushaltsjahr: 2021</b>
--	-------------------------------	----------------------------

Planmäßige / überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe/ Einnahme (Zutreffendes unterstreichen)

Produktbezeichnung:		
Produkt:	Summe in EUR:	Aufwands- /Ertragskonto:
365000/343	1.800.000	7851000
365000/343	82.000	7831000

**Deckungsvorschläge:**  lfd. HH-Jahr  HAR



Produktbezeichnung:		
Produkt:	Summe in EUR:	Aufwands-/ Ertragskonto:
Produktbezeichnung:		
Produkt:	Summe in EUR:	Aufwands-/ Ertragskonto:

\_\_\_\_\_  
FB Finanzen

\_\_\_\_\_  
Kämmerer / FBL Finanzen

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Drucksache B-20/066 - Beschlüsse

**Betreff:** Neubau einer Kindertagesstätte im Dahlienweg  Drucksache  
**Status:** öffentlich **Drucksache-Art:** Vorlage zur Beschlussfassung  Drucksache

**Einreicher:** BM - FB Finanzen

**Federführend:** BM - FB Finanzen **Bearbeiter/-in:** Gernetzke, Jenny

## Beratungsfolge:

Hauptausschuss Vorberatung  
11.06.2020 **TO** Sitzung des Hauptausschusses ungeändert **NA**  
Gemeindevertretung Stahnsdorf Entscheidung

11.06.2020 Hauptausschuss ungeändert

Der Vorsitzende ruft den TOP auf und begrüßt die Architektin, Frau Fiebig. Er stellt den Antrag auf Rederecht für Frau Fiebig.

### Abstimmungsergebnis zum Antrag auf Rederecht:

Ja-Stimmen: 10      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Frau Fiebig stellt die geplante Bebauung anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

<20:18 Uhr Herr Brenneis abwesend> 9 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

<20:20 Uhr Herr Brenneis anwesend> 10 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Frau Fiebig stellt sich den Fragen der Ausschussmitglieder.

An der Fragerunde beteiligen sich Frau Lieb, Herr Mushack, Frau Schröder-Blohm, Frau Dr. Schmidt-Faber, Herr Otto, Herr Grünwaldt, Herr Brenneis, Frau Barthels, Herr Günther, der Vorsitzende und Frau Knoppke.

Die Ausschussmitglieder bemängeln, dass diese Beschlussvorlage nicht in den Fachausschüssen behandelt worden sei. Diese Thematik sei zu umfangreich, um diese im Hauptausschuss oder der Gemeindevertretung zu diskutieren.

Herr Günther antwortet, das der abschließende Entwurf pandemiebedingt nicht rechtzeitig vor den Fachausschüssen fertiggestellt werden konnte.

Frau Fiebig stellt klar, dass in der Planung die DIN 6000 eingehalten worden sei und die hier präsentierte Planung mit allen Genehmigungsbehörden abgestimmt sei.

Der Vorsitzende betont, dass die Kitaplätze so schnell wie möglich benötigt werden.

Auf Wunsch der Ausschussmitglieder sagt Herr Günther eine Änderung der Vorlage bis zur Gemeindevertretung zu. Die Varianten mit bzw. ohne Klimapaket zu bauen, werden aus der Begründung in den Beschlusstext verschoben.

Herr Mushack stellt den Antrag, dass eine solch umfangreiche fachliche Diskussion nicht nochmals im Hauptausschuss geführt werde. Themen, die eine Diskussion verlangen, seien in den entsprechenden Fachausschüssen zu behandeln.

### Abstimmungsergebnis zum Antrag von Herrn Mushack:

Ja-Stimmen: 8      Nein-Stimmen: 2      Enthaltungen: 0

Vorschlag: Überweisung in die Gemeindevertreterversammlung am 23.06.2020, öffentlich, mit Aussprache.

Abstimmungsergebnis zum Vorschlag:

Ja-Stimmen: 7      Nein-Stimmen: 3      Enthaltungen: 0