

Neubau der KiTa Am Erdwall

Inhalt

1) Vorgaben für Raumprogramm und -größe in Kindertagesstätten in Rheinland-Pfalz	2
2) Präventives Konzept städtische Kitas	6
3) Eckdaten und Kostenberechnungen der KiTa Am Erdwall	11
4) Honorar Architektenleistungen	13
5) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Weiersbach	14
6) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Lehpfad Urmitz/ KiTa Schultheis-Park Weißenthurm.....	16
7) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Sinzig Abenteuerland	20
8) Eckdaten zu den Kita-Neubauten der VG Pellenz	22
9) Kosteneinsparmöglichkeiten Kita Am Erdwall.....	23
10) Fazit der Stadtverwaltung	25

Anhang:

Planunterlagen der KiTa Weiersbach

Planunterlagen der KiTa Schultheis-Park, Weißenthurm

Eingangsbereich KiTa Weiersbach, Varianten Eingangsbereich KiTa Am Erdwall

1) Vorgaben für Raumprogramm und -größe in Kindertagesstätten in Rheinland-Pfalz

Das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung, Rheinland-Pfalz hat im Juli 2010 eine Orientierungshilfe „Raumkonzepte für Kindertagesstätten – Orientierungshilfe“ für die Planung einer Kindertagesstätte herausgegeben.

In diesem Dokument steht ausdrücklich, dass in Rheinland-Pfalz bewusst auf die Vorgaben von einem detaillierten Raumprogramm und Raumgrößen bei der Planung einer Kita verzichtet wurde. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf die Konzeption der jeweiligen Einrichtung ausgerichtet werden soll und am Anfang einer Planung die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Fachberatung, sowie Betriebsträger der Einrichtung in die Planung mit einbezogen werden sollen. Dies wurde bei der Planung der Kita Am Erdwall berücksichtigt und umgesetzt. Ebenfalls wurden alle Fachbehörden im Vorfeld mit in die Planung eingebunden.

Die Fraktionsmitglieder werden darum gebeten sich diese Orientierungshilfe detailliert durchzulesen und dabei die Planung für die Kita Am Erdwall zur Hand zu nehmen. Es wurden, bis auf ein paar wenige konzeptionell Unterschiede (z.B. Verzicht auf eine Mensa), fast alle Empfehlungen zur Raumplanung, -größe und Anordnung bei der Planung der Kita Am Erdwall umgesetzt.

Mangels der Vorgaben für Raumprogramm und Raumgröße für das Land Rheinland-Pfalz ist es nicht möglich eine Kita mit Mindestgrößen und Mindestanforderungen an das Raumprogramm zu kalkulieren und daraufhin die Mindestkosten zu berechnen.

Aus: „Raumkonzepte für Kindertagesstätten – Orientierungshilfe“ vom Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung, Rheinland-Pfalz; Juli 2010

Zitate:

„Die Beschäftigung mit der jeweiligen Konzeption der Einrichtung sollte jeweils am Beginn der Raumplanung stehen.“

„Im Falle von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie von Neubaumaßnahmen sollte die Planung von Anfang an unter Beteiligung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Fachberatung sowie Betriebsträgern der Einrichtung entwickelt werden, um pädagogische und architektonisch-baufachliche Aspekte zu verzahnen.“

„Zu den Mindeststandards für Gruppen- und Raumgrößen sowie dem Personalschlüssel werden in Deutschland unterschiedliche Vorgaben gemacht. (...) In Rheinland-Pfalz wurde bewusst auf einen reglementierenden Rahmen verzichtet.“

„Es kann nicht „den einen optimalen Grundriss“ mit vorgegebenen Quadratmeterangaben für die einzelnen Räume geben.“

Zusammenfassung der geforderten Räumlichkeiten

2.1 Aktionsräume:

- ausreichende Anzahl von Räumen
- Räume, die unterschiedliche Formen des Spiels gewährleisten
- Kreativraum
- Raum für Naturwissenschaften

- Medienraum
- Ruheraum
- Bewegungsraum
- Gemeinschaftsräume für Gespräche, Feiern und Projekte

2.2 Ruhe- und Schlafbereich

- Möglichst separater und jederzeit zur Verfügung stehender Raum

2.3 Die Sanitärräume

- WCs, Wickeltische, Dusche

2.4 Der Essbereich

- Sollte eine ruhige Umgebung bieten
- Kinder von null bis drei Jahren: Einnehmen der Mahlzeiten im Gruppenraum
- Kinder zwischen drei und sechs Jahren: besonderer Essbereich z.B. Kindercafeterias

2.5 Räume für Personal, Eltern und Gäste

- Personalraum
- Umkleide für Hauswirtschaftskräfte
- Personaltoiletten (H/D)
- Treffpunkte und Begegnungsräume für Eltern und Gäste
- Gästetoilette

2.6 Verkehrswege und Garderoben

1. Eingangsbereich: Visitenkarte der Einrichtung; großzügig bemessen; ausreichend freie Flächen
2. Garderoben: müssen genügend Platz bieten für Kinder und Eltern
3. Übergänge zwischen Räumen: Die ganze Kindertagesstätte ist Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort für Kinder; großzügig gestaltete Flure; multifunktionale Spielbereiche; Türen mit Glaseinsatz, sowie Fenster zu benachbarten Räumen sind sinnvoll
4. Übergangszone von Außengelände ins Gebäude (für Stiefel und Matschhosen)
5. Anordnung der Räume um einen zentralen Platz

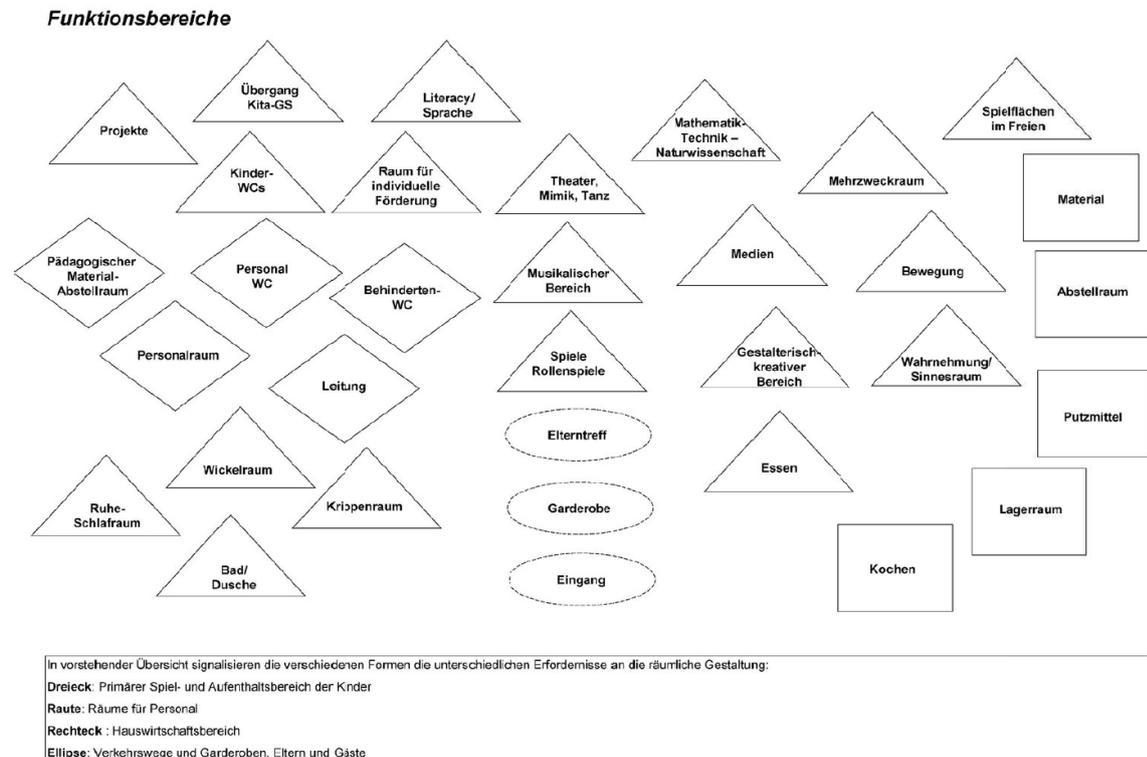
2.7 Hauswirtschaftsbereich

1. Küche: Konzeptionell Frischküche oder Anlieferküche; Bei einer Neuplanung sollte die Küche so dimensioniert werden, dass die verschiedenen Mahlzeiten im Tagesablauf für alle Kinder frisch zubereitet werden können; Vorgaben Gesundheits- und Veterinärämter
2. Lagerräume im Hauswirtschaftsbereich: Lagerräume für Lebensmittel in der Nähe der Küche; Außenzugang zur Anlieferung und Abfallbeseitigung

2.8 Weitere Lager- und Materialräume

1. Putz- und Reinigungsmittelraum
2. Materialräume

Erfordernisse an die Räumliche Gestaltung:



3.3 Praxisbeispiel

„Es kann nicht „den einen optimalen Grundriss“ mit vorgegebenen Quadratmeterangaben für die einzelnen Räume geben.“

Praxisbeispiel: Auslegung für 85 Plätze, 4 Gruppen/ Auslegung für 135 Plätze, 6 Gruppen (WICHTIG: Planungsbeispiele wurden vor 2010 entwickelt)

Kita Am Erdwall: Auslegung für 130 Plätze, 6 Gruppen

Gruppenraum:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 45 m²

6 Gruppen: 50,18 - 53,13 m²

Kita Am Erdwall: 49,73 m²

Nebenraum:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: bis zu 22 m²

6 Gruppen: 17,43 m²

Kita Am Erdwall: 23,52 m²

Mehrzweckraum:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 80 m²

6 Gruppen: 61,35 m²

Kita Am Erdwall: Bewegungsraum: 79,84 m²

Plaza/„Halle“/ Innenhof/ Eingangsbereich-Spieltreppe

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 96 m²

6 Gruppen: 69,56 m²

Kita Am Erdwall: Eingangsbereich: 82,90 m²; Bewegungsraum EG + Spieltreppe: 77,02 m²

Personalraum:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 25 m² (8 Vollzeitstellen aufgeteilt auf 12 bis 14 Kräfte)

6 Gruppen: 28,50 m²

Kita Am Erdwall: inkl. Teeküche: 62,25 m² (Kita Weiersbach: 18,8 Vollzeitstellen aufgeteilt auf mehrere Teilzeitstellen + 2,5 Hauswirtschaftskräfte, ½ Sozialarbeiter, 2 Azubis)

Leiter/innenbüro:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 15 m²

6 Gruppen: 19,31 m²

Kita Am Erdwall: 24,92 m² (ergibt sich aus dem Gebäuderaster)

Küchenbereich:

Praxisbeispiel:

4 Gruppen: rund 45 m² (Zubereitung für 60 Essen)

6 Gruppen: 19,17 m² (keine Frischküche)

Kita Am Erdwall: 72,12 m² (Zubereitung für 105 Essen)

Räume für Material-, Geräte-, Umkleide-, Putz- und Waschmittelräume, Foyer mit Abstellmöglichkeit für Buggys und Kinderwagen sind in der Größe variabel.

Die Praxisbeispiele unterscheiden sich stark in Größe und Aufteilung.

4. Außengelände

- Möglichst vielseitige und natürliche Spielangebote
- Unterschiedliche Bereiche
- Bereich für Krippenkinder
- Ausreichend Schattenbereiche
- Barrierefreie Wege

2) Präventives Konzept städtische Kitas

Der steigende Förderbedarf in der frühkindlichen Entwicklung, die Integration von Flüchtlingskindern sowie die integrative Öffnung des Regelsystems und die verlängerten Betreuungszeiten stellen die Kita-Pädagogik vor große Herausforderungen. Besonders Kinder mit Fluchterfahrung benötigen intensive Unterstützung, um sprachliche, soziale und emotionale Kompetenzen zu entwickeln. Gleichzeitig steigen die Kosten für Eingliederungshilfe, da hier nur auf individuelle Förderbedarfe (Einzelfallhilfe) eingegangen werden muss.

Ein nachhaltiges Konzept, das Pooling-Ansätze, teiloffene Betreuungsstruktur verbunden mit der Werkstattpädagogik, pädagogisch gestaltete Essenzeiten, individuelle Förderpläne sowie Sozialraumorientierung kombiniert, könnte langfristig Kosten senken und qualitätssteigernd wirken.

Herausforderung:

- steigende Kosten für individuelle Integrations- und Inklusionsmaßnahmen
- hoher Förderbedarf bei Flüchtlingskindern/Familien hier im Besonderen im Bereich Sprache aber auch in der sozial-emotionalen Entwicklung
- Mangelnde Ressourcen: Fachkräfte, Räumlichkeiten, individuelle Betreuung
- Eingeschränkte Elternarbeit: durch Sprachbarrieren und fehlende Erfahrung mit dem Bildungssystem aber auch durch hohe Belastung der Eltern durch gesellschaftliche Bedingungen
- fehlende Vernetzung mit dem Sozialraum

Ziel des Konzeptes:

- Frühzeitige Förderung zur Reduzierung späterer Unterstützungsbedarfe
- Pooling-Ressourcen, um Fachkräfte effizient für mehrere Kinder einzusetzen
- Teiloffenes System, um Bindungstheoretisch einzuwirken und Selbstständigkeit und soziale Teilhabe zu fördern
- Werkstattpädagogik, um das selbstbestimmte Lernen und die Kreativität zu fördern
- pädagogisch gestaltete Essenzeiten, um Sprachförderung und soziale Integration zu stärken
- individuelle Förderpläne um gezielt Stärken und Schwächen zu bearbeiten und zu fördern
- Resilienzförderung, um emotionale Stabilität zu stärken
- Sozialraumorientierung, um die Kita mit dem Umfeld zu vernetzen und das Lebensumfeld der Familien einzubeziehen

Pooling-Lösung in der Kita:

Pooling bedeutet, dass mehrere Kinder mit ähnlichen Förderbedarfen gemeinsam gefördert werden, um Ressourcen effizient zu nutzen

- Sprachfördergruppen: Kinder mit Deutsch als Zweitsprache; Elternangebote z.B Eltern Café mit Angeboten bzw. Bedarfsanalysen
- Sozialkompetenz-Training: Steigerung der Gruppenfunktionalität, im Besonderen hier für § 35a SGB VIII Kinder (Konzept § 35a SGB VIII)
- Bindungsorientierte Gruppenangebote zur Traumabewältigung und sozial emotionaler Förderung
- Einsatz von Dolmetschern und kultursensiblen Fachkräften
- Multiprofessionelle Teams

Teiloffenes System:

Ein teiloffenes Konzept ermöglicht es Kindern sich nach und nach an neue Lernformen zu gewöhnen und gleichzeitig selbstbestimmt zu agieren

- Stammgruppen für emotionale Sicherheit
- offene Bildungsbereiche für selbstbestimmtes Lernen
- Fördermaßnahmen alltagsintegriert in offenen Räumen

Werkstattpädagogik:

Offenes Lernkonzept, bei dem Kinder selbstständig und mit allen Sinnen in vorbereiteten Werkstätten lernen. Dieser Ansatz bietet einen sicheren Raum für spielerisches Lernen, Selbstverwirklichung und Kreativität

- verschiedene thematische Werkstätten (Bauwerkstatt, Kunstwerkstatt, Naturwerkstatt usw.)
- Materialvielfalt und freie Wahl der Aktivitäten
- Lernen durch Handeln, Forschen und Experimentieren
- inklusive Angebote, die Kindern mit unterschiedlichen Lernbedarfen unterstützen

Pädagogische Essensversorgung:

Eine durchdachte Essensversorgung in der Kita ist mehr als nur Nahrungsaufnahme - sie ist ein wichtiger Teil der frühkindlichen Bildung. Die Kombination aus Frischküche, das Essen in der Stammgruppe und die Einbeziehung der Eltern, bringt pädagogische Vorteile:

- höhere Nährstoffqualität
- weniger Zusatzstoffe und Zucker - keine Konservierungsstoffe oder versteckten Zuckerfallen

- saisonale und regionale Zutaten - Nachhaltigkeit und besserer Geschmack
- individuelle Anpassung - Allergien, Unverträglichkeiten und kulturelle Essgewohnheiten
- Kinder lernen, wo ihr Essen herkommt - Einblick in Zutaten, Zubereitung und Herkunft
- Sinnesschulung
- Selbständigkeit und Verantwortung – Kinder können in die Essenszubereitung mit einbezogen werden (z.B Gemüse schneiden, Teig herstellen)

Essen im Gruppenraum:

- Kinder haben während der Mahlzeit eine vertraute Umgebung und feste Bezugspersonen
- besonders jüngere Kinder benötigen konstante Gruppen
- weniger Unruhe und Ablenkung
- durch regelmäßige Abläufe lernen Kinder soziale Regeln beim Essen
- gemeinsame Rituale fördern die Gruppenidentität
- Kinder essen mit den Bezugserzieherinnen und Freunden
- Stärkung der Gruppendynamik und Förderung der Empathie und Rücksichtnahme
- Erzählkompetenz und soziale Interaktion, Erweiterung Wortschatz
- Bezugserzieherinnen können individuell auf die Kinder eingehen und Essenssituationen beobachten
- in ruhiger Atmosphäre essen Kinder bewusster und langsamer
- aktive Übernahme von Tischdiensten
- bessere Inklusion und individuelle Förderung möglich

Eltern spielen eine entscheidende Rolle dabei, gesunde Ernährung nachhaltig in den Alltag zu integrieren:

Elternbeteiligung:

- Koch-Workshop: Eltern-Kind-Kochen, gesunde Rezepte kennenlernen und kochen
- Einbeziehung des Elternausschusses
- Ernährungs- Infoabend „Kita isst besser“
- Bewertung durch die Kinder
- wöchentlicher Wunschtag der Kinder
- gemeinsamer Kita-Garten, Anbau Gemüse und Kräuter im eigenen Kita-Gemüsegarten
- Elternbeteiligung stärkt die Zusammenarbeit zwischen Kita und Familie und verbesserte die Essgewohnheiten auch zu Hause

Sozialraumorientierung:

Aktive Zusammenarbeit mit lokalen Netzwerken, Familien und Ressourcen mit dem Ziel, bestehende Strukturen zu nutzen und bedarfsgerecht zu erweitern.

- Elternberater
- Verfahrenslotse
- Frühe Hilfen
- Migrationsdienste
- Logo-/Ergotherapeuten

Große Kitas mit über 100 Kindern stehen vor besonderen Herausforderungen:

- Hoher individueller Förderbedarf, insbesondere durch zunehmende Inklusions- und Integrationskinder
- Fachkräftemangel, wodurch eine effiziente Ressourcennutzung noch nötiger ist
- wachsende Bedeutung von frühkindlicher Bildung für Chancengleichheit

Ein teiloffenes, bindungsorientiertes Konzept bietet eine wissenschaftlich fundierte Lösung:

Bindungstheorie (Bowlby, Ainsworth, Grossmann & Grossmann)

- Kinder brauchen sichere Bindungen, um sich emotional und kognitiv gut zu entwickeln
- besonders Kinder mit schwierigen familiären Hintergründen und Fluchterfahrung profitieren von verlässlichen Bezugspersonen
- bindungsunsichere Kinder haben ein höheres Risiko für Entwicklungsstörungen

Feste Bezugserzieher und kleine Stammgruppen sind wichtig für Sicherheit und emotionale Stabilität:

Selbstwirksamkeit (Montessori, Piaget, Reggio-Pädagogik):

- Freies Lernen ist wertvoll, aber nur, wenn es in einer sicheren Umgebung geschieht

Neurobiologie & Resilienzforschung (Hüther, Perry, Spitzer)

- Sicherheit und Exploration müssen ausbalanciert sein

Es gibt mehrere Studien und Forschungsergebnisse die zeigen, dass ein teiloffenes Konzept in großen Kitas mit über 100 Kindern bessere Entwicklungswerte bringt.

(Grossmann & Grossmann 2003, Nationale Untersuchung zur Bildung, Betreuung und Erziehung in der frühen Kindheit NUBBEK 2012)

Teiloffene Kitas erreichen die besten Werte in den Bereichen:

- Sprachentwicklung
- soziale Kompetenz

- Selbstregulation und Frustrationstoleranz

Langzeitstudie zur frühkindlichen Bildung (Sylva et. A., 2004, EPPE-Studie):

- Kinder aus Kitas mit einer Mischung aus Struktur und offenen Bildungsräumen zeigen bessere schulische Leistungen und mehr soziale Kompetenz
- besonders für Kinder aus sozial benachteiligten Familien war ein klar strukturiertes Konzept mit Wahlmöglichkeiten optimal
- Konzept/Vereinbarung Übergang Kita-Grundschule ist derzeit in der Überarbeitung bzw. in der Abstimmung mit den beteiligten Institutionen

3) Eckdaten und Kostenberechnungen der KiTa Am Erdwall

- 6 gruppig, ausgelegt für 130 Kinder
- analog zur Kita Weiersbach, kann im Bedarfsfall auf 150 Kinder aufgestockt werden
- Bruttogrundfläche insg.: 1.684 m²; pro Betreuungsplatz: 12,95 m²; pro Betreuungsplatz in den Gruppen- und Nebenräumen: 3,39 m²
- Grundstücksgröße: 3.735 m²
- Inkl. Ausbau von 10 Stellplätzen + Doppelgarage Hausmeister + Zufahrt Anlieferung
- Geplant als zweigeschossiger Baukörper in Holzbauweise
- Frischküche
- Photovoltaik (genaue Größe noch unbekannt)

Kostenberechnung nach DIN 276

Kostengruppe	Kosten
KG 200 – Herrichten und Erschließen	90.500 €
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktionen	3.791.500 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	2.056.500 €
KG 500 – Außenanlagen	832.500 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	390.000 €
KG 700 – Baunebenkosten	1.030.000 €
Netto	8.191.000 €
Inkl. 19% MwSt.	9.747.290 €

Kostenberechnung nach BKI

Die Berechnung nach DIN 276 ist auf das geplante Gebäude bezogen und wurde in der 3. Ebene berechnet. Somit ist die Berechnung nach DIN 276 wesentlich genauer.

Die Werte des BKIs ergeben sich aus statistischen Kostenkennwerten von Beispielbauten in gleicher Bauweise. Deshalb ist es möglich, dass Kostengruppen, die nichts mit dem Gebäude zu tun haben, z.B. KG 500 Außenanlagen, in der Kategorie Kindergarten in Holzbauweise, nicht unterkellert mit 428 €/m² berechnet werden und in der Kategorie Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard mit 162 €/m². Dadurch können in den einzelnen Berechnungen große Unterschiede entstehen, welche an sich nichts mit der Bauweise zu tun haben.

Baukostenberechnung nach „BKI – Baukosten Gebäude Neubau 2023“ - Stand 1. Quartal 2023
Berechnung anhand der Bundesdurchschnittswerte für einen Kindergarten in Holzbauweise, nicht unterkellert (S. 327).

6-Gruppige Kita:

Größe Kita Am Erdwall: 1.684 m² BGF

Grundstück: 3.735 m²

Mögliche Grundstückspreise wurden nicht berücksichtigt.

KG 100 (Grundstück): Kosten nicht definierbar
KG 200 (Vorbereitende Maßnahmen): $31 \text{ €/m}^2 \text{ GF} \times 3735 \text{ m}^2 = 115.785 \text{ €}$
KG 300 (Baukonstruktion): $2207 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1684 \text{ m}^2 = 3.716.588 \text{ €}$
KG 400 (Technische Anlagen): $616 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1684 \text{ m}^2 = 1.037.344 \text{ €}$
KG 500 (Außenanlagen und Freiflächen): $428 \text{ €/m}^2 \text{ AF} \times (3735 \text{ m}^2 - 842 \text{ m}^2) = 1.238.204 \text{ €}$
KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke): $98 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1684 \text{ m}^2 = 165.032 \text{ €}$
KG 700 (Baunebenkosten): $631 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1684 \text{ m}^2 = 1.062.604 \text{ €}$
Baukosten insg. = 7.335.557 € laut BKI 2023 (Stand 1. Quartal 2023)

Anmerkung: Bei der Kita Weiersbach lagen die Kosten für die KG 600 bei 300.000 €.

Der Baupreisindex ist laut *statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) für Wohn- und Nichtwohngebäude* im 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 um 8,9% gestiegen. Vom 2. Quartal 2023 bis zum 2. Quartal 2024 waren es 3,1%.

Annahme: in den nächsten Jahren steigt der Index um 3,1%.

Anmerkung: Es gibt keine Statistischen Kennwerte für Gebäude in Holzbauweise und auch keine Kennwerte explizit für Lehrinrichtungen bzw. Kindertagesstätten.

2024: $7.335.557 \text{ €} \times 1,031 = 7,56 \text{ Mio. Baukosten 2024}$

2025: $7.562.959 \text{ €} \times 1,031 = 7,8 \text{ Mio. Baukosten 2025}$

2026: $7.797.411 \text{ €} \times 1,031 = 8,04 \text{ Mio. Baukosten 2026}$

Berechnung für die Reduzierung der BGF um 130 m² (mehr dazu unter Kosteneinsparmöglichkeiten):

KG 100 (Grundstück): Kosten nicht definierbar
KG 200 (Vorbereitende Maßnahmen): $31 \text{ €/m}^2 \text{ GF} \times 3735 \text{ m}^2 = 115.785 \text{ €}$
KG 300 (Baukonstruktion): $2207 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1554 \text{ m}^2 = 3.429.678 \text{ €}$
KG 400 (Technische Anlagen): $616 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1554 \text{ m}^2 = 957.264 \text{ €}$
KG 500 (Außenanlagen und Freiflächen): $428 \text{ €/m}^2 \text{ AF} \times (3735 \text{ m}^2 - 777 \text{ m}^2) = 1.266.024 \text{ €}$
KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke): $98 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1554 \text{ m}^2 = 152.292 \text{ €}$
KG 700 (Baunebenkosten): $631 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1554 \text{ m}^2 = 980.574 \text{ €}$
Baukosten insg. = 6.901.617 € laut BKI 2023 (Stand 1. Quartal 2023)

Anmerkung: Bei der Kita Weiersbach lagen die Kosten für die KG 600 bei 300.000 €.

Der Baupreisindex ist im 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 um 8,9% gestiegen.

Vom 2. Quartal 2023 bis zum 2. Quartal 2024 waren es 3,1%.

Annahme: in den nächsten Jahren steigt der Index um 3,1%.

2024: $6.901.617 \text{ €} \times 1,031 = 7,12 \text{ Mio. Baukosten 2024}$

2025: $7.115.567 \text{ €} \times 1,031 = 7,34 \text{ Mio. Baukosten 2025}$

2026: $7.336.150 \text{ €} \times 1,031 = 7,56 \text{ Mio. Baukosten 2026 bei Reduzierung der BGF um } 130 \text{ m}^2$

4) Honorar Architektenleistungen

Leistungsphase

1.Grundlagenermit.	2,0%	11.453,86 €
2.Vorplanung	7,0%	40.088,52 €
3.Entwurfsplanung	15,0%	85.903,97 €
4.Genehmigungspl.	3,0%	17.180,79 €
5.Ausführungspl.	25,0%	143.173,28 €
6.Vorber.Vergabe	10,0%	57.269,31 €
7.Mitwirk.Vergabe	4,0%	22.907,72 €
8.Objektüberw.	32,0%	183.261,80 €
9.Objektbetr.	2,0%	11.453,86 €
GESAMT / ANTEIL	100,0	572.693,12 €

Ersparnis durch Eigenleistung der LPH 1-4 = 154.627 €

Ersparnis durch Eigenleistung der LPH 8-9 = 194.715 €

Mögliche Ersparnis insg. = ca. 350.000 €

Die Ersparnis durch die Leistungsphasen 1-4 in Eigenleistung wurden bereits in der Kostenberechnung nach DIN 276 einkalkuliert.

5) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Weiersbach

Kostenkalkulation zu Beginn des Projektes: 4,7 Mio. Euro

Tatsächliche Kosten: 5,75 Mio. Euro

Bauzeitraum: 05/2020 – 05/2022

Planunterlagen im Anhang.

Das Raumprogramm der Kita Weiersbach hat sich in der Nutzung bewährt und wurde in der Planung der Kita Am Erdwall übernommen. Zudem werden zusätzliche Räumlichkeiten wie ein Raum für den Hausmeister, ein Eltern-Besprechungsraum/ Raum für den Sozialarbeiter, ein Raum für Kinderwagen, ein zweiter Ruheraum und eine Umkleide für Küchenpersonal benötigt.

Trotz der 6 zusätzlichen Räume ist die Grundfläche des Gebäudes, die Bruttogrundfläche, der Bruttorauminhalt und die Nutzfläche der beiden Kitas nahezu identisch.

Pro Betreuungsplatz sind in der Kita am Erdwall 12,95m² BGF geplant, in der Kita Weiersbach waren es 13,28 m² BGF pro Platz. Der Richtwert laut Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung RLP liegt bei bis 13 m² BGF pro Betreuungsplatz bei einem U3-Anteil unter 50%. Die Kita Am Erdwall ist etwas kompakter geplant als die Kita Weiersbach und erfüllt den Richtwert.

Legende:

Größer
Kleiner
Ähnliche Größe
Zusätzliche Räume

Flächen und Volumen

	KiTa Am Erdwall	KiTa Weiersbach
Auslegung Anzahl Kinder	130 Kinder	130 Kinder
Grundfläche Gebäude	842 m ²	863 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1.684 m ²	1.726 m ²
Bruttorauminhalt	6.399 m ³	6.987 m ³
Nutzfläche	1.092 m ²	1.083 m ²
Grundstücksgröße	3.735 m ²	3.450 m ²
BGF pro Betreuungsplatz (Richtwert: 13 m ² BGF/ Platz)	12,95 m ² BGF/ Platz	13,28 m ² BGF/ Platz

Raumaufteilung

	KiTa Am Erdwall	KiTa Weiersbach
Eingangsbereich mit Windfang	97,89 m ²	101,44 m ²
Flure	170,58 m ²	174,14 m ²
Spieltreppe/ Spielflure	37,76 m ²	98,64 m ²
Bewegungsräume mit Nebenräumen insg.	118,74 m ²	184,79 m ²
Matschschleuse	25,13 m ²	Nicht vorhanden
Kinderwagen-Raum	11,33 m ²	Nicht vorhanden
Gruppenräume je	49,73 m ²	47,43 m ²
Nebenräume je	23,52 m ²	23,25 m ²
Küche	38,97 m ²	40,06 m ²
Küche-Lager insg.	24,50 m ²	17,36 m ²
Umkleide Küchenpersonal	6,21 m ²	Nicht vorhanden
Kreativraum	25,60 m ²	47,49 m ²
WC Kinder/ Wickelraum	62,89 m ²	63,58 m ²
WC Personal, Gäste insg.	28,89 m ²	31,35 m ²
HWR/ Putzmittel	14,32 m ²	21,38 m ²
Ruheraum	39,03 m ²	47,40 m ²
Zweiter Ruheraum	25,13 m ²	Nicht vorhanden
Eltern-Besprechungsraum/ Sozialarbeiter	19,80 m ²	Nicht vorhanden
Hausmeister	25,10 m ²	Nicht vorhanden
Personalraum mit Teeküche	62,25 m ²	59,18 m ²
Kita-Leitung	24,92 m ²	22,77 m ²
Technikraum	38,76 m ²	23,12 m ² x2
Lager	9,55 m ²	38,78 m ²
HA-Fernwärme	Nicht vorhanden	4,98 m ²

6) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Lehpfad Urmitz/ KiTa Schultheis-Park Weißenthurm

- 4 Gruppig
- Planung Ausgelegt für 85 Kinder/ Betriebserlaubnis für 115 Kinder (Kita Am Erdwall ausgelegt für 130 Kinder / im Bedarfsfall, analog zur Kita Weiersbach, kann auf 150 Kinder aufgestockt werden)
- Offenes Konzept

- BGF: 1231,18 m² (Kita Am Erdwall: 1.684 m²)
- Massivbauweise, eingeschossig
- Luftwasserwärmepumpe
- Keine zentrale Lüftungsanlage (Küche und Schlafräume dezentral)
- Grundstück: ca. 3.500 m² (Kita Am Erdwall: 3.735 m²)
- PV: 25 kWp
- Frischküche (recht klein)
- Bauzeitraum: Urmitz 04/2019 – 11/2020; Weißenthurm: 04/2022 – 12/2024
- Bei der Kita Weißenthurm wurden die Kostengruppen 300 + 400 teilweise in Bündelausschreibung vor Baubeginn und somit vor dem extremen Anstieg der Baustoffpreise im 2. Quartal 2022 ausgeschrieben. Von dem Baupreisanstieg waren vor allem Materialien wie Holz, Dämmstoffe und Eisen betroffen. Die beiden Gebäude wurden mit Leichtbetonsteinen Stärke 42,5 cm errichtet. Die Bodenplatte sowie die Decke bestehen aus Stahlbeton. Im Bereich von Betonflächen (Fassade und Untersichten) ist vor den Betonflächen eine Wärmedämmung, Dicke 14 cm angebracht. An den Außenwänden wurde keine zusätzliche Wärmedämmung verbaut. Der Jahres-Primärenergiebedarf der Kita Schultheis-Park in Weißenthurm wurde auf Grundlage des GEG 2020 berechnet. Damals lag der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude bei 75% des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes. Mit dem GEG 2023 wurde der Wert auf 55 % reduziert. Die Kita Schultheis-Park in Weißenthurm erfüllt den vorgegebenen Wert des GEG 2020.

- **Baukosten Urmitz: 3,4 Mio. Euro; Eigenanteil der VG: 2,52 Mio. Euro**
- **Baukosten Weißenthurm: voraussichtlich 3,95 Mio. Euro; Eigenanteil der VG: 3,11 Mio. Euro**
- Vergabeverfahren: Öffentlich (Kita Am Erdwall: 80% Europaweites Vergabeverfahren, 20% Nationales Vergabeverfahren -> wesentlich aufwendiger)

Planunterlagen im Anhang.

Legende:

Größer
Kleiner
Ähnliche Größe
Zusätzliche Räume

Flächen und Volumen

	KiTa Am Erdwall	KiTa Urmitz/ Weißenthurm
Anzahl Kinder	130 Kinder	115 Kinder
Grundfläche Gebäude	842 m ²	1231 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1.684 m ²	1231 m ²
Grundstücksgröße	3.735 m ²	3.500 m ²
BGF pro Betreuungsplatz (Richtwert: bis 13 m ² BGF/ Platz)	12,95 m ² BGF/ Platz	10,70 m ² BGF/ Platz

Raumaufteilung

	KiTa Am Erdwall	KiTa Weißenturm
Eingangsbereich mit Windfang	97,89 m ²	79,45 m ²
Flure/ Spielflure	170,58 m ²	129,32 m ²
Spieltreppe	37,76 m ²	Nicht vorhanden
Bewegungsräume mit Nebenräumen insg.	118,74 m ² (2 Räume)	81,08 m ²
Matschschleuse	25,13 m ²	73,95 m ²
Kinderwagen-Raum	11,33 m ²	9,71 m ²
Gruppenraum 1	49,73 m ²	46,19 m ²
Gruppenraum 2	49,73 m ²	46,19 m ²
Gruppenraum 3	49,73 m ²	45,58 m ²
Gruppenraum 4	49,73 m ²	45,58 m ²
Gruppenraum 5	49,73 m ²	Nicht vorhanden
Gruppenraum 6	49,73 m ²	Nicht vorhanden
Nebenraum 1	23,52 m ²	17,08 m ²
Nebenraum 2	23,52 m ²	15,08 m ²
Nebenraum 3	23,52 m ²	15,06 m ² (Dusche)
Nebenraum 4	23,52 m ²	16,55 m ²
Nebenraum 5	23,52 m ²	Nicht vorhanden
Nebenraum 6	23,52 m ²	Nicht vorhanden
Küche	38,97 m ²	23,01 m ²
Küche-Lager insg.	24,50 m ²	17,59 m ²
Umkleide Küchenpersonal	6,21 m ²	3,52 m ²
Mensa/ Bistro	Nicht vorhanden	77,01 m ² (Durchgangsraum)
Kreativraum	25,60 m ²	Nicht vorhanden
WC Kinder/ Wickelraum	62,89 m ²	49,54 m ²
WC Personal	14,40 m ²	15,39 m ²
WC Gäste	2,04 m ²	Nicht vorhanden
WC Küchenpersonal	2,44 m ²	2,00 m ²
HWR/ Putzmittel	14,32 m ²	13,60 m ²
Ruheraum	39,03 m ²	24,61 m ²
Zweiter Ruheraum	25,13 m ²	24,61 m ²
Dritter Ruheraum	Nicht vorhanden	41,71 m ²
Eltern-Besprechungsraum/ Sozialarbeiter	19,80 m ²	16,02 m ² (Ohne Sozialarbeiter)
Hausmeister	25,10 m ²	Nicht vorhanden
Personalraum mit Teeküche	62,25 m ²	28,86 m ²
Kita-Leitung	24,92 m ²	16,33 m ²
Technikraum	38,76 m ²	24,20 m ²
Lager/ Material	9,55 m ²	43,26 m ²

Gruppen- und Nebenraumfläche pro Kind

	KiTa Am Erdwall	KiTa Weißenturm
Gruppenraum	2,30 m ²	1,60 m ²
Nebenraum	1,09 m ²	0,42 m ²
Insgesamt	3,39 m ²	2,02 m ²

Baukosten für die Kita Schultheis-Park, Weißenthurm nach BKI:

Baukostenberechnung nach „BKI – Baukosten Gebäude Neubau 2023“ - Stand 1. Quartal 2023

Berechnung anhand der Bundesdurchschnittswerte für einen Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard (S. 298).

Die Kostenberechnung nach BKI orientiert sich an der Bruttogrundfläche und an der Grundstücksgröße. Demnach steigen oder sinken die Baukosten. Die Berechnungswerte werden anhand von Gebäudebeispielen berechnet. Anhand der niedrigsten und der höchsten Werte wird ein Mittelwert angenommen. Dieser ist die Grundlage der nachfolgenden Berechnungen.

Bruttogrundfläche Kita Schultheis-Park, Weißenthurm: 1231 m² BGF

Grundstücksgröße: 3.500 m²

Mögliche Grundstückspreise wurden nicht berücksichtigt.

KG 100 (Grundstück): Kosten nicht definierbar

KG 200 (Vorbereitende Maßnahmen): 22 €/m² GF x 3500 m² = **77.000 €**

KG 300 (Baukonstruktion): 1.989 €/m² BGF x 1231 m² = **2.448.459 €**

KG 400 (Technische Anlagen): 572 €/m² BGF x 1231 m² = **704.132 €**

KG 500 (Außenanlagen und Freiflächen): 163 €/m² AF x (3500 m² - 1231 m²) = **369.847 €**

KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke): 141 €/m² BGF x 1231 m² = **173.571 €**

KG 700 (Baunebenkosten): 561 €/m² BGF x 1231 m² = **690.591 €**

Baukosten insg. = 4.463.600 € laut BKI (Stand 1. Quartal 2023)

Anmerkung: Bei der Kita Weiersbach lagen die Kosten für die KG 600 bei 300.000 €.

Der Baupreisindex ist laut *statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) für Wohn- und Nichtwohngebäude* im 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 um 8,9% gestiegen.

Vom 2. Quartal 2023 bis zum 2. Quartal 2024 waren es 3,1%.

Annahme: in den nächsten Jahren steigt der Index um 3,1%.

Anmerkung: Es gibt keine Statistischen Kennwerte für Gebäude in Holzbauweise und auch keine Kennwerte explizit für Lehreinrichtungen bzw. Kindertagesstätten.

2024: 4.463.600 € x 1,031 = 4,6 Mio. Baukosten 2024

2025: 4.601.972 € x 1,031 = 4,74 Mio. Baukosten 2025

2026: 4.744.633 € x 1,031 = **4,89 Mio. Baukosten 2026**

Zur Vergleichbarkeit mit der Kita Am Erdwall:

Baukostenberechnung nach „BKI – Baukosten Gebäude Neubau 2023“ - Stand 1. Quartal 2023

Berechnung anhand der Bundesdurchschnittswerte für einen Kindergarten in Holzbauweise, nicht unterkellert (S. 327).

Die Kostenberechnung nach BKI orientiert sich an der Bruttogrundfläche und an der Grundstücksgröße. Demnach steigen oder sinken die Baukosten. Die Berechnungswerte werden anhand von Gebäudebeispielen berechnet. Anhand der niedrigsten und der höchsten Werte wird ein Mittelwert angenommen. Dieser ist die Grundlage der nachfolgenden Berechnungen.

Bruttogrundfläche Kita Schultheis-Park, Weißenthurm: 1231 m² BGF

Grundstücksgröße: 3.500 m²

Mögliche Grundstückspreise wurden nicht berücksichtigt.

KG 100 (Grundstück): Kosten nicht definierbar

KG 200 (Vorbereitende Maßnahmen): 31 €/m² GF x 3500 m² = **108.500 €**

KG 300 (Baukonstruktion): 2207 €/m² BGF x 1231 m² = **2.716.817 €**

KG 400 (Technische Anlagen): 616 €/m² BGF x 1231 m² = **758.296 €**

KG 500 (Außenanlagen und Freiflächen): 428 €/m² AF x (3500 m² - 1231 m²) = **971.132 €**

KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke): 98 €/m² BGF x 1231 m² = **120.638 €**

KG 700 (Baunebenkosten): 631 €/m² BGF x 1231 m² = **776.761 €**

Baukosten insg. = 5.452.144 € laut BKI 2023 (Stand 1. Quartal 2023)

Anmerkung: Bei der Kita Weiersbach lagen die Kosten für die KG 600 bei 300.000 €.

Der Baupreisindex ist laut *statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) für Wohn- und Nichtwohngebäude* im 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 um 8,9% gestiegen.

Vom 2. Quartal 2023 bis zum 2. Quartal 2024 waren es 3,1%.

Annahme: in den nächsten Jahren steigt der Index um 3,1%.

Anmerkung: Es gibt keine Statistischen Kennwerte für Gebäude in Holzbauweise und auch keine Kennwerte explizit für Leereinrichtungen bzw. Kindertagesstätten.

2024: 5.452.144 € x 1,031 = 5,62 Mio. Baukosten 2024

2025: 5.621.160 € x 1,031 = 5,76 Mio. Baukosten 2025

2026: 5.795.416 € x 1,031 = **5,98 Mio. Baukosten 2026**

Anmerkung:

Die Werte des BKIs ergeben sich aus statistischen Kostenkennwerten von Beispielbauten in gleicher Bauweise. Deshalb ist es möglich, dass Kostengruppen, die nichts mit dem Gebäude zu tun haben, z.B. KG 500 Außenanlagen, in der Kategorie Kindergarten in Holzbauweise, nicht unterkellert mit 428 €/m² berechnet werden und in der Kategorie Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard mit 162 €/m². Dadurch können in den einzelnen Berechnungen große Unterschiede entstehen, welche an sich nichts mit der Bauweise zu tun haben.

7) Vergleich KiTa Am Erdwall – KiTa Sinzig Abenteuerland

Die Kita Abenteuerland in Sinzig verfolgt ein offenes Raumkonzept. Die Kinder sind nicht einer bestimmten Gruppe zugewiesen, sondern dürfen sich in den Gruppenräumen frei bewegen. Deshalb ist auch nicht jedem Gruppenraum ein Nebenraum zugeteilt. Insgesamt sind in der Kita Abenteuerland 3 Nebenräume weniger vorhanden. Durch das offene Konzept gibt es auch keine Kreativräume oder weitere Bewegungsräume. Zudem hat die Kita Abenteuerland keine Lüftungsanlage im ganzen Gebäude und keine Frischküche. Letztere soll nun nachgerüstet werden. Wegen Platzmangels muss jedoch erneut angebaut werden. Dadurch entstehen weitere Baukosten und die Bruttogrundfläche pro Kind wird erhöht.

Das Grundstück der Kita Am Erdwall ist wesentlich größer, wie das Grundstück der Kita Abenteuerland. Dies muss ebenfalls in den Kosten berücksichtigt werden.

Pro Betreuungsplatz sind in der Kita am Erdwall 12,95m² BGF geplant, in der Kita Abenteuerland sind es 10,48 m² BGF pro Platz. Der Richtwert laut Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung RLP liegt bei bis 13 m² BGF pro Betreuungsplatz bei einem U3-Anteil unter 50%.

Eckdaten zur Kita Sinzig Abenteuerland:

- 5 Gruppig, 105 Kinder
- BGF: 1100 m² (Kita Am Erdwall: 1.684 m²)
- Massivbauweise, eingeschossig
- Luftwasserwärmepumpe; keine Lüftungsanlage
- Grundstück: ca. 1.066 m² zusätzlich, somit insg. 2.166 m² (Kita Am Erdwall: 2.893m² zusätzlich, insg. 3.735 m²)
- Baubeginn 2020 – 2023
- Anlieferküche (günstiger wie Frischküche, welche in der Kita Am Erdwall eingeplant wurde; weniger Räumlichkeiten erforderlich z.B. Lager und Räume für Küchenpersonal)
- Photovoltaik: 65 Module (Kita Am Erdwall: die Größe der PV-Anlage muss noch definiert werden)
- **Baukosten zunächst: 3,6 Mio. Euro angenommen, letztendlich 5,7 Mio. Euro gekostet; Zusätzliche Kosten für den Anbau einer Frischküche**
- Vergabeverfahren: Öffentlich beschränkt oder freihändig vergeben (Kita Am Erdwall: 80% Europaweites Vergabeverfahren, 20% Nationales Vergabeverfahren -> wesentlich aufwendiger)

Legende:

Größer
Kleiner
Ähnliche Größe
Zusätzliche Räume

Flächen und Volumen

	KiTa Am Erdwall	KiTa Sinzig Abenteuerland
Auslegung Anzahl Kinder	130 Kinder	105 Kinder
Grundfläche Gebäude	842 m ²	1100 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1.684 m ²	1100 m ²
Nutzfläche	1.092 m ²	741 m ²
Grundstücksgröße	3.735 m ²	2.166 m ²
BGF pro Betreuungsplatz (Richtwert: bis 13 m ² BGF/ Platz)	12,95 m ² BGF/ Platz	10,48 m ² BGF/ Platz

Raumaufteilung

	KiTa Am Erdwall	KiTa Sinzig Abenteuerland
Eingangsbereich mit Windfang	97,89 m ²	58,26 m ²
Flure/ Spielflure	170,58 m ²	123,46 m ²
Spieltreppe	37,76 m ²	Nicht vorhanden
Bewegungsräume mit Nebenräumen insg.	118,74 m ² (2 Räume)	96,74 m ²
Matschschleuse	25,13 m ²	20,81 m ²
Kinderwagen-Raum	11,33 m ²	Nicht vorhanden
Gruppenraum 1	49,73 m ²	46,98 m ²
Gruppenraum 2	49,73 m ²	46,98 m ²
Gruppenraum 3	49,73 m ²	46,98 m ²
Gruppenraum 4	49,73 m ²	46,98 m ²
Gruppenraum 5	49,73 m ²	46,98 m ²
Gruppenraum 6	49,73 m ²	Nicht vorhanden
Nebenraum 1	23,52 m ²	29,93 m ²
Nebenraum 2	23,52 m ²	29,93 m ²
Nebenraum 3	23,52 m ²	29,93 m ²
Nebenraum 4	23,52 m ²	Nicht vorhanden
Nebenraum 5	23,52 m ²	Nicht vorhanden
Nebenraum 6	23,52 m ²	Nicht vorhanden
Küche	38,97 m ²	35,20 m ²
Küche-Lager insg.	24,50 m ²	Nicht vorhanden
Umkleide Küchenpersonal	6,21 m ²	Nicht vorhanden
Mensa	Nicht vorhanden	50,40 m ²
Kreativraum	25,60 m ²	Nicht vorhanden
WC Kinder/ Wickelraum	62,89 m ²	44,88 m ²
WC Personal	14,40 m ²	17,87 m ²
WC Gäste	2,04 m ²	Nicht vorhanden
WC Küchenpersonal	2,44 m ²	Nicht vorhanden
HWR/ Putzmittel	14,32 m ²	15,26 m ²
Ruheraum	39,03 m ²	25,56 m ²
Zweiter Ruheraum	25,13 m ²	25,25 m ²
Eltern-Besprechungsraum/ Sozialarbeiter	19,80 m ²	9,10 m ² (Ohne Sozialarbeiter)
Hausmeister	25,10 m ²	Nicht vorhanden
Personalraum mit Teeküche	62,25 m ²	33,17 m ²
Kita-Leitung	24,92 m ²	15,75 m ²
Technikraum	38,76 m ²	24,07 m ²
Lager	9,55 m ²	16,70 m ²

Gruppen- und Nebenraumfläche pro Kind

	KiTa Am Erdwall	KiTa Sinzig Abenteuerland
Gruppenraum	2,30 m ²	2,24 m ²
Nebenraum	1,09 m ²	0,86 m ²
Insgesamt	3,39 m ²	3,10 m ²

8) Eckdaten zu den Kita-Neubauten der VG Pellenz

Kita Vulkanstraße, Kruft:

- 6 Gruppig, 135 Kinder
- Massivbau, 2-geschossig
- Nutzfläche: 1.010 m² (Kita Am Erdwall: 1.092 m²)
- Brutto-Grundfläche (BGF): 1.966,40 m² (davon allein 117 m² für Lüftungsanlage/ Kita Am Erdwall: 1684 m²)
- 14,57 m² BGF/ Betreuungsplatz (Kita Am Erdwall: 12,95 m³ BGF/ Betreuungsplatz)

- Grundstücksgröße: 12.214 qm
- Anlieferküche
- Luft-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Baubeginn Frühjahr 2025 bis Frühjahr 2027

- **Vorläufige Baukosten: 8.823.325 €**
- Vergabeverfahren: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV

Plaidt:

- 4 Gruppig, 85 Kinder
- Holzbau, 2-geschossig
- Brutto-Grundfläche (BGF): 1.262,20 m² (Kita Am Erdwall: 1684 m²)
- 14,85 m² BGF/ Betreuungsplatz (Kita Am Erdwall: 12,95 m³ BGF/ Betreuungsplatz)
- Grundstücksgröße: 3.713 m²

- Anlieferküche
- Luft-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Baubeginn 06.2025 bis 06.2027

- **Vorläufige Baukosten: 7.365.098,86 €**
- Vergabeverfahren: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV

9) Kosteneinsparmöglichkeiten Kita Am Erdwall

Reserve

Die Kosten nach DIN 276 für den Neubau der Kita Am Erdwall wurden mit einer Reserve von rund 850.000 € berechnet.

Diese zusätzliche Reserve wurde für mögliche Preissteigerungen und für unvorhergesehene Faktoren eingeplant, wie z.B. mögliche Mehrkosten nach einem Bodengutachten oder einer Kampfmittelsondierung. Auch unvorhergesehene Kosten für den Grundstückstausch mit der Agentur für Arbeit können mit dieser Reserve abgedeckt werden.

Bei der Reserve könnten **450.000 € - 850.000 €** eingespart werden. Bei einer Reduzierung um 850.000 € wäre keine Reserve mehr vorhanden und eine Kostensteigerung im Bauablauf möglich.

Bauweise

Im Nachfolgenden finden Sie die Berechnungen für die Kita Am Erdwall laut BKI in Holzbauweise, nicht unterkellert und eine weitere Berechnung, bei welcher die Berechnung für die Kostengruppe 300 mit den Bundesdurchschnittswerten für einen Kindergarten, nicht unterkellert, mittlerer Standard ausgetauscht wurde. Die restlichen Kostengruppen bei dieser zweiten Berechnung wurden aus der Tabelle für einen Kindergarten in Holzbauweise, nicht unterkellert übernommen, damit die zwei unterschiedlichen Bauweisen vergleichbar sind.

Laut diesen Berechnungen wäre ein Neubau in Massivbauweise hochgerechnet auf das Jahr 2026 laut BKI voraussichtlich rund 400.000 € günstiger wie ein Neubau in Holzbauweise.

Das Gebäudemanagement der Stadt Mayen geht nicht davon aus, dass der Unterschied zwischen den beiden Bauweisen dementsprechend groß sein wird. Da die berechnete Zahl nach BKI aber berücksichtigt werden muss, wird davon ausgegangen, dass wenn das Gebäude anstatt in Holzbauweise in Massivbauweise errichtet wird schätzungsweise **250.00 € bis maximal 400.000 €** eingespart werden können.

Technik

Verzicht auf eine zentrale Lüftungsanlage (Alle Räume werden belüftet). Für die Lüftungsanlage wurden in der Kostenberechnung nach DIN 276 rund 450.000 € eingeplant. Zudem könnte ein Teil der Kosten für den Planer der technischen Gebäudeausrüstung wegfallen. Insgesamt wurden ca. 300.000 € für die Technische-Gebäude-Ausrüstung-Planung kalkuliert, davon könnten grob geschätzt 50.000 € der Kosten entfallen, wenn auf eine zentrale Lüftungsanlage verzichtet wird.

Zudem könnten Wartungskosten im Lebenszyklus des Gebäudes eingespart werden und der Technikraum könnte verkleinert werden, sodass der Lagerraum vergrößert werden könnte.

Wenn auf eine zentrale Lüftungsanlage verzichtet werden würde, müssten jedoch dezentrale Lüftungsanlagen in der Frischküche und ggf. in den Ruheräumen eingeplant werden. Dafür müssten rund 150.000 € (inkl. Planung) einkalkuliert werden.

Insgesamt könnten bei Verzicht auf eine zentrale Lüftungsanlage schätzungsweise **350.000 €** eingespart werden.

Ausstattung

Gründach: Bei Verzicht auf eine Flachdachbegrünung können rund **40.000 €** eingespart werden.

Spieltreppe: Für die Spieltreppe inkl. Konstruktion wurden in der Kostenberechnung rund 180.000 € eingeplant. Wenn die Spieltreppe wegfällt, würde auch der darunterliegende Raum für Kinderwagen entfallen. Zudem müsste eine Deckenkonstruktion eingezogen werden (ca. 60.000 €) und der Bereich mit zusätzlichem Mobiliar und Spielgeräten bestückt werden. Wenn auf den Raum für Kinderwagen verzichtet werden kann, können bei Verzicht auf die Spieltreppe rund **110.000 €** eingespart werden.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen wurde in der Kostenberechnung 990.000 € einkalkuliert, da eine große Fläche vor dem Gebäude für die Stellplätze und Anliefer-Zufahrt, sowie der Weg zum Haupteingang und entlang des Gebäudes für die Feuerwehrezufahrt befestigt werden muss. Ursprünglich war diese Zufahrt zusätzlich parallel zum jetzigen Parkplatz der Agentur für Arbeit geplant und somit sehr lang. Durch den Grundstückstausch verringert sich die Fläche, deshalb könnte an dieser Stelle etwas eingespart werden. Zudem wurde ein Betrag für den Spielplatz auf dem Grundstück neben der KiTa einkalkuliert. Wenn die Herrichtung des Spielplatzes nicht über die Maßnahme KiTa Am Erdwall abgerechnet wird und die Verkürzung der Zufahrt für Anlieferung und Feuerwehr einberechnet wird, könnten rund **100.000 €** bei den Außenanlagen eingespart werden.

Bruttogrundfläche

Durch Reduzierung der Bruttogrundfläche können Kosten eingespart werden. Es wäre, mit Einschränkungen, möglich insg. 130 m² (65 m² pro Geschoss) einzusparen. Dabei würde im Erdgeschoss der Kreativraum entfallen. Der Nebenraum 3 würde auf die andere Seite des Baukörpers, Richtung Westen, umpositioniert werden und nicht mehr direkt neben dem Gruppenraum 3 liegen. Die Räume für den Hausmeister und der Elternbesprechungsraum/ Sozialarbeiter würden um die Hälfte verkleinert werden. Im Obergeschoss würde der zweite Ruheraum und die Teeküche für das Personal entfallen. Der Technikraum würde kleiner werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn auf eine zentrale Lüftungsanlage verzichtet wird.

Damit könnten laut BKI (hochgerechnet mit 3,1% auf das Jahr 2026) schätzungsweise **475.000 €** eingespart werden.

Fazit

Durch die Änderung der Bauweise, der Verzicht auf die zentralen Lüftungsanlage, sowie der Dachbegrünung und der Spieltreppe und bei Einsparungen der Außenanlagen könnten **850.000 € - 1.000.000 €** eingespart werden. Bei Reduzierung der Bruttogrundfläche könnten zusätzlich schätzungsweise **475.000 €** eingespart werden.

Zusammen mit dem gesamten Verzicht auf die Reserve wäre eine maximale Kosteneinsparung zwischen **2,18 Mio. Euro und 2,33 Mio. Euro** möglich.

10) Fazit der Stadtverwaltung

Die Planung und die Ausarbeitung des räumlichen Konzeptes der Kita Am Erdwall erfolgte in Absprache mit dem Bereich 2.1 Jugendamt, der Kita-Leitung Weiersbach und sämtlicher Fachbehörden (Unfallkasse, Gesundheitsamt, Veterinärdienststelle, Brandschutzdienststelle).

Das Raumprogramm der Kita Weiersbach hat sich in der Nutzung bewährt und wurde in dem Grundkonzept der Kita Am Erdwall übernommen. Zudem werden zusätzliche Räumlichkeiten wie ein Raum für den Hausmeister, ein Eltern-Besprechungsraum/ Raum für den Sozialarbeiter, eine Matschschleuse, ein Raum für Kinderwagen, ein zweiter Ruheraum und eine Umkleide für Küchenpersonal benötigt.

Der Leitfaden des Landesamtes für Soziales, Jugend und Versorgung, Rheinland-Pfalz „Raumkonzepte für Kindertagesstätten – Orientierungshilfe wurde bei dem Raumprogramm berücksichtigt und alle Räumlichkeiten wurden in einem strukturierten und klar definierten Raster angeordnet.

Die Baukosten ergeben sich größtenteils aus der Bruttogrundfläche des Gebäudes und der Grundstücksgröße. Wenn die Bruttogrundfläche oder auch die Grundstücksgröße verringert wird, werden auch die Kosten sinken. Jedoch werden alle eingeplanten Räumlichkeiten der Kita Am Erdwall benötigt.

Die Spielflure, welche gleichzeitig als Garderobe dienen, haben eine Breite von 2,20 m und sind damit schmäler wie in der Kita Weiersbach. Zum Vergleich: die Flure im Altbau des Rathauses haben eine Breite von 2,15 m und dienen nicht als Garderobe.

Der Eingangsbereich der Kita Am Erdwall hat dieselbe Breite wie der Eingangsbereich der Kita Weiersbach. Ein großer Eingangsbereich ermöglicht eine flexible Nutzung. Er kann als multifunktionaler Raum dienen, in dem verschiedene Aktivitäten stattfinden können, wie z.B. Begrüßungsrituale, kleine Versammlungen oder kreative Spiele. Dies fördert nicht nur die Gemeinschaft, sondern bietet auch Raum für spontane Aktivitäten, die den Alltag der Kinder bereichern. Darüber hinaus kann dieser Raum, falls es in einigen Jahren konzeptionell erforderlich wird, auch als Essbereich dienen. Wenn der Eingangsbereich verkleinert werden sollte, ist dies nicht mehr möglich. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Sicherheit. Ein offener, großzügiger Eingangsbereich kann so gestaltet werden, dass er eine klare Sicht auf die Ankommenden und Abgehenden bietet. Dies erleichtert es dem Betreuungspersonal, den Überblick zu behalten und sorgt für ein sicheres Umfeld, in dem Eltern und Kinder sich wohlfühlen können. Nicht zuletzt ist ein großer Eingangsbereich auch ein Ort der Kommunikation. Hier können Eltern Informationen austauschen, sich mit dem Personal unterhalten und sich über aktuelle Themen oder Veranstaltungen informieren. Dies stärkt die Bindung zwischen Eltern und Einrichtung und fördert ein positives Miteinander. Insgesamt trägt ein großer, offener Eingangsbereich entscheidend dazu bei, eine freundliche, sichere und einladende Umgebung zu schaffen, die das Wohlbefinden und die Entwicklung der Kinder unterstützt. Deshalb würden wir vorschlagen, die ursprüngliche Größe des Eingangsbereiches beizubehalten.

Die Spieltreppe bietet den Kindern an Tagen mit schlechtem Wetter eine wertvolle Möglichkeit, sich drinnen aktiv zu betätigen. Bewegung ist für die körperliche und geistige Entwicklung von Kindern essenziell, und die Treppe ermöglicht es ihnen, ihre motorischen Fähigkeiten zu trainieren, Gleichgewicht und Koordination zu verbessern und gleichzeitig Spaß zu haben. Durch das Spielen an der Treppe lernen die Kinder zudem den sicheren Umgang mit Treppen, was eine wichtige Lebenskompetenz darstellt. Ein weiterer bedeutender Aspekt ist die multifunktionale Nutzung der Spieltreppe. Sie kann nicht nur als Spielgerät dienen, sondern auch als eine Art Auditorium, also als

Bühne für Veranstaltungen, Elternabende oder z.B. Theateraufführungen oder Puppenspiele. Diese Flexibilität fördert die Gemeinschaft und schafft einen Raum, in dem Eltern und Kinder zusammenkommen können, um gemeinsame Erlebnisse zu teilen. Die Spieltreppe wird somit zu einem zentralen Element des sozialen Lebens in der Kita. Zusätzlich bietet der Platz unter der Treppe eine praktische Lösung für die Unterbringung von Kinderwagen. Dies sorgt für Ordnung und Sicherheit im Eingangsbereich und ermöglicht es den Eltern, ihre Kinderwagen bequem abzustellen, ohne den Zugang zur Einrichtung zu behindern. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Spieltreppe nicht nur einen hohen Spielwert bietet, sondern auch wichtige Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Kinder schafft. Sie fördert Bewegung, soziale Interaktion und Kreativität und trägt dazu bei, die Kita zu einem lebendigen und einladenden Ort für Kinder und Eltern zu machen. Da die Kosteneinsparungen bei diesem Ausstattungspunkt gering sind, würden wir vorschlagen die Spieltreppe als wichtiges konzeptionelles Element weiterhin in der Planung zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Dachbegrünung.

Der Bau in Holzbauweise bietet zahlreiche Vorteile, die ihn zu einer sinnvollen Alternative zur Massivbauweise machen. Zunächst einmal ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, der bei nachhaltiger Forstwirtschaft umweltfreundlich gewonnen werden kann. Im Vergleich zu den energieintensiven Materialien der Massivbauweise, wie Beton und Ziegel, hat Holz eine deutlich geringere CO₂-Bilanz, was den Einsatz von Holz zu einem aktiven Beitrag zum Klimaschutz macht. Darüber hinaus verfügt Holz über hervorragende natürliche Dämmeigenschaften, die dazu beitragen, den Energieverbrauch für Heizung und Kühlung zu reduzieren. Dies führt nicht nur zu einem angenehmen Raumklima, sondern senkt auch die Betriebskosten über die Lebensdauer des Gebäudes. Ein weiterer Vorteil der Holzbauweise ist die schnellere und effizientere Bauzeit. Vorfertigte Elemente können zügig montiert werden, was die Bauzeit erheblich verkürzt und die Kosten für Arbeitskräfte senkt. Die positiven Auswirkungen von Holz auf das Raumklima sind ebenfalls nicht zu unterschätzen. Holz reguliert die Luftfeuchtigkeit und sorgt für ein angenehmes Wohlbefinden. Unter der Berücksichtigung dieser Punkte würden wir vorschlagen, das Gebäude, wie geplant, in Holzbauweise zu errichten.

Durch die Reduzierung der Bruttogrundfläche würde es Einschränkungen im Raumprogramm geben. Durch den Entfall des Kreativraumes würde es keine räumliche Ausweichmöglichkeit für Gruppen geben und auch die Materiallagerfläche, die dieser Raum bietet, würde entfallen. Der Raum für den Hausmeister und der Elternbesprechungsraum/ Sozialarbeiter wären bei einer Verkleinerung rund 12 m² groß. Dies ist recht kompakt. Der Technikraum könnte, bei Entfall der zentralen Lüftungsanlage, generell kleiner werden, dadurch könnte das Lager vergrößert werden. Wir würden vorschlagen, die ursprünglich geplanten Räume und die ursprüngliche Bruttogrundfläche beizubehalten.

Um die Gesamtkosten zu reduzieren würden wir vorschlagen einen Teil der eingeplanten Reserve in Höhe von 650.000 € einzusparen. Eine Reserve von 200.000 € wäre dann noch für Unvorhergesehenes vorhanden.

Wenn die Kita in Holzbauweise errichtet wird kann der Wandaufbau diffusionsoffen geplant werden. Das bedeutet, dass die Materialien in einem Holzbau Feuchtigkeit durchlassen können, was zu einem gesunden Raumklima beiträgt. Diffusionsoffene Materialien können überschüssige Feuchtigkeit aufnehmen und bei Bedarf wieder abgeben. Dies hilft, Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Durch die Regulierung der Luftfeuchtigkeit wird ein angenehmes und gesundes Raumklima geschaffen. Zudem hat sich in der Praxis in anderen städtischen Einrichtungen mit zentraler Lüftungsanlage gezeigt, dass diese nicht richtig genutzt wird und auch in diesen Einrichtungen täglich die Fenster zum Lüften geöffnet werden. Durch regelmäßiges Lüften kann die Luftqualität aufrechterhalten werden, ohne dass eine zentrale Anlage notwendig ist. Zudem können

Kinder aktiv in den Lüftungsprozess einbezogen werden, was das Bewusstsein für Raumklima und Gesundheit fördert.

Durch den Verzicht der zentralen Lüftungsanlage können nicht nur Kosten in der Bauphase, sondern auch Wartungskosten vermieden werden. Deshalb würden wir auf eine zentrale Lüftungsanlage verzichten. Dadurch können rund 350.000 € eingespart werden.

Ebenfalls könnten weitere 100.000 € im Bereich Außenanlagen eingespart werden.

Insgesamt können also 1,1 Mio. Euro eingespart werden, wenn auf einen Teil der Reserve und auf die zentrale Lüftungsanlage verzichtet wird und bei den Außenanlagen etwas eingespart wird. Die Baukosten der Kita Am Erdwall würden sich dann auf rund 8,65 Mio. Euro belaufen. Der Eigenanteil der Stadt Mayen würde in diesem Fall voraussichtlich bei rund 4,65 Mio. Euro liegen.