

Sitzungsvorlage 027/2024

öffentlich

TOP: Ersatzneubau für Kita Zwergenstübchen in Markwerben

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	19.02.2024	
Ausschuss für Schule, Soziales, Jugend und Sport	20.02.2024	
Ortschaftsrat Markwerben	26.02.2024	
Stadtrat	14.03.2024	

☐	Einbeziehung des Senioren- und/oder	☐	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:					
Mittel stehen bereit im Budget:	☐ ja	☐ Nein, jedoch	☐ apl	☐ üpl	☐
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	☐	Deckung in Budget Nr.			
KSt:		aus Produkt:			
SK:		aus SK / USK			
USK:		aus Maßnahme-Nr.			
Unterschrift Budgetverantwortlicher					
Mitzeichnung im Bedarfsfall:			Unterschrift		
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen					
Bestätigung durch Amt Finanzen					

Sachstandsbericht:

Die Stadt Weißenfels ist Träger der Kindertageseinrichtung Zwergenstübchen im Ortsteil Markwerben. Die Einrichtung besitzt aktuell eine Betriebserlaubnis für bis zu 50 Kinder im Krippen- und Kindergartenalter. Die Einrichtung ist voll ausgelastet. Bei dem Gebäude, in welchem die Kita untergebracht ist, handelt sich um ein sogenanntes nationales Aufbauprojekt für Kita und Wohnungen mit der Fertigstellung im Jahr 1953 **Baubeginn im Jahr 1955**. Das Gebäude wurde dabei mit der Nutzung Kita im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss errichtet. Eine der (ehemaligen) Wohnungen im Obergeschoss nutzt seit ca. 10 Jahren die Kita teilweise zusammen mit der Ortsfeuerwehr Markwerben (die Kameraden haben hier ein Büro). Die andere (ehemalige) Wohnung ist aktuell ungenutzt.

Die Kita besitzt im Vergleich zu modernen Kindertageseinrichtungen erhebliche funktionelle Mängel. Das Raum- und Platzangebot ist deutlich eingeschränkt. Das Obergeschoss darf nur maximal für bis zu 9 Personen genutzt werden, da kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist. Behördliche Auflagen bzw. gesetzliche Vorgaben haben in den letzten Jahren den Träger dazu gezwungen, sich mit baulichen Anpassungen für das Objekt zu beschäftigen.

Das bestehende Gebäude besitzt neben funktionalen auch erhebliche bauliche und brandschutztechnische Mängel. 2019 fand eine brandschutztechnische Bewertung des Gebäudes statt, daraus resultierten baulich notwendige Umbauten, die die Sicherheit hinsichtlich des Brandschutzes verbessern sollten. Der zweite Rettungsweg im Erdgeschoss führt derzeit durch den einzigen Sanitärbereich für Kinder, die Nutzerzahl im Dachgeschoss ist aufgrund des fehlenden zweiten baulichen Rettungsweges beschränkt. Zur Erhöhung der Nutzerzahl des Dachgeschosses und Verbesserung der Rettungswegsituation im Erdgeschoss wurde die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges in Form einer Außentreppe geplant.

Im Zuge dieser, aus Sicht des Brandschutzes erforderlichen Maßnahme, sollten auch die funktionalen Mängel der Einrichtung behoben werden. Mit der Sanierung war ein neuer Sanitärbereich im Dachgeschoss geplant, ein neuer Treppenhauseinbau am derzeitigen Haupteingang würde die innenliegende Erschließung aller Geschosse ermöglichen.

Die geplante Sanierung des Bestandsgebäudes in mehreren Bauabschnitten wurde nach Baugrund- und Bauteiluntersuchungen, sowie statischen Vorbetrachtungen verworfen. Am Standort liegen äußerst ungünstige Baugrundverhältnisse und ungünstige hydrologische Verhältnisse (Grundwasser) vor. Eine konventionelle Lastabtragung der neuen Treppenanlagen ist über die im Untergrund angetroffenen Auesedimente aus geotechnischer Sicht nicht durchführbar. Umfangreiche Setzungsrisiken mit langfristigen und hohen Setzungen und Schiefstellungen können nicht ausgeschlossen werden. Zudem werden die bei einer Sanierung erforderlich Lastansätze für Nutz- und Verkehrslast durch die Bauteile im Bestand nicht erreicht, aufwendige Verstärkungen der Decken wären notwendig.

Das vorhandene Kehlbalkendach wird nur durch die Außenwände gestützt, was eine weitere statische Herausforderung bei dem geplanten Dachumbau darstellen würde. Die bei einer grundhaften Sanierung erforderlichen energetischen Maßnahmen sind nur schwer und mit hohem Aufwand umsetzbar.

Es wurde daher ein neuer Planungsansatz verfolgt, dieser beinhaltet den Rückbau des bestehenden Erd- und Dachgeschosses und die Errichtung von zwei neuen Vollgeschossen in Holzmodulbauweise auf dem bestehenden massiven Keller.

Die Vorplanung dieser Variante liegt uns mit einer Kostenschätzung in Höhe von 3,77 Mio Euro (Stand 10/2023) vor.

Zur Umsetzung der Barrierefreiheit wird in dieser Variante eine ca. 40 m lange Rampe zur Erschließung des Erdgeschosses erforderlich.

Die Erschließung des Obergeschosses wäre weiterhin nicht barrierefrei, da der Einbau eines Aufzuges in den bestehenden Keller nicht oder nur schwer umsetzbar wäre. Nach Untersuchungen des bestehenden Kellermauerwerks wurde außerdem eine Durchfeuchtung der Wände mit zusätzlich hohem Salzgehalt festgestellt. Die Sanierung des Kellers ist in den o.g. Kosten berücksichtigt, kann aber nicht in allen Anschlussbereichen normgerecht erfolgen. Zudem hat der Keller eine sehr geringe Raumhöhe, kann daher nur für Nebenräume genutzt werden.

Aus den benannten Gründen wurde eine weitere Variante hinsichtlich der Kosten untersucht, diese beinhaltet den Neubau des Kellers in Massivbauweise, die Aufstockung der zwei Geschosse erfolgt weiter in Holzmodulbauweise. Der Neubau des Kellers ermöglicht eine neue Höheneinordnung des Gebäudes, somit kann der Eingangsbereich mit Garderoben in das Untergeschoss verlegt werden, Erd- und Obergeschoss werden barrierefrei mit einem Aufzug erschlossen. Die geschätzten Kosten dieser Variante belaufen sich auf 3,83 Mio. Euro (Stand 10/2023), eine Vorplanung liegt noch nicht vor. Die Vorteile eines Neubaus sind die vollständige Umsetzung der Barrierefreiheit, die mögliche Unterbringung einer höheren Kinderzahl aufgrund vollflächiger Nutzung des Kellergeschosses und eine längere Nutzungsdauer durch Umsetzung aktueller baulichen Normen.

Das Grundstück liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet. Abstandsflächen liegen teilweise auf benachbarten Grundstücken. Neben einer dreigeschossigen Variante wird auch untersucht, ob ein ein- oder zweigeschossiger Baukörper umgesetzt werden könnte. Eine Bauvoranfrage soll die Kubatur, Höheneinordnung und Lage des Neubaus auf dem Grundstück rechtlich absichern.

Aufgrund der Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten schlägt die Stadtverwaltung vor, eine Kapazität von 72 Betreuungsplätzen anzustreben. Dieser Bedarf an Betreuungsplätzen ist allein im Ortsteil Markwerben nicht gegeben. Vielmehr muss die Einrichtung, wie auch schon in den vergangenen Jahren, den Bedarf an Kita-Plätzen über den Ortsteil Markwerben hinaus in der Stadt mit abdecken. Konkret muss die Kita dabei Betreuungsbedarfe aus der Weißenfelder Neustadt mit auffangen. Die Entwicklung der Anzahl der Kinder im Kita-Alter im Stadtteil Neustadt sowie der anhaltende Zuzug in den Stadtteil begründen hierfür auch einen Bedarf.

Im Handlungskonzept Kindertageseinrichtungen bis 2035 (Beschluss SR 355-36/2022 vom 17.11.2022) ist die Einrichtung als Bedarfseinrichtung ausgewiesen. Als Schwerpunkteinrichtung ist die Kita Sonnenkäfer in Uichteritz ausgewiesen. An der Einstufung der Kita Zwergenstübchen als Bedarfseinrichtung ist keine Änderung vorgesehen. Auf Basis der aktuellen 7. Bevölkerungsprognose kann im Bereich nur die Kita in Uichteritz als dauerhaft gesicherte Kindertageseinrichtung abgebildet werden. Eine Investition in die Kita in Markwerben ist daher mit Ansatz verbunden, dass der

tatsächliche Verlauf der Bevölkerungsentwicklung für die jüngsten Einwohner oberhalb der erwarteten Einwohnerzahlen der aktuellen Bevölkerungsprognose liegen wird. Für den Fall, dass die künftigen Kinderzahlen einen langfristigen Erhalt der Kita nicht ermöglichen, wird bewusst der planerische Ansatz verfolgt, das Gebäude auch einer anderen Nutzung zuführen zu können.

Eine dreigeschossige Variante mit Aufzug und zentralem Treppenhaus bietet die Möglichkeit, das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen, mit beispielsweise jeweils zwei altersgerechten Wohneinheiten auf jeder Etage.

Weiterhin wird bei Bedarfs- und Investitionsentscheidungen für die Kitas in der Kernstadt künftig die Investition in die Kita in Markwerben mit zu berücksichtigen sein. Konkret stehen in den nächsten Jahren Investitionen in Nachfolgelösungen für die Kita St. Elisabeth und die Kita Haus unserer Kinder an. Über perspektivische Anpassungen in den Kapazitäten, welche beide genannte Einrichtungen gegenwärtig aufweisen, könnte die künftige Auslastung auch der Kita in Markwerben mit beeinflusst werden (geringere Kapazitäten).

Bumann
Fachbereichsleiter III

Beschlussvorschlag für den Stadtrat der Stadt Weißenfels:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt die Realisierung eines Ersatzneubaus Kindertageseinrichtung im Ortsteil Markwerben für bis zu 72 Kinder.

Martin Papke
Oberbürgermeister