

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 24/4784**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 3 Bauen, Umwelt, Stadtplanung, WBL	14.11.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtplanung	04.12.2024	Ö
Stadtrat	19.12.2024	Ö

Kita Kastanienplatz; hier: Temporärer Ersatzbau in Modulbauweise, Zustimmung zur Ausschreibung

Sachverhalt:

Aufgrund des starken Voranschreitens der Schäden an der Holzdachkonstruktion der Kita Kastanienplatz wurde von Seiten des beratenden Ingenieurbüros Veauthier empfohlen, die Kindertagesstätte aus Sicherheitsgründen zeitnah auszulagern (siehe BV 24/4719).

Verwaltungsseitig wurde daher die Möglichkeit eines temporären Ersatzbaus in Modulbauweise geprüft und mit dem Träger der Kita abgestimmt. Die geplante temporäre Kita in Modulbauweise soll sechs Gruppenräume, zwei Schlafräume und zusätzliche Nebenräume umfassen, um den Bedarf für insgesamt 135 Kinder zu decken. Berücksichtigt wird hier bereits der zusätzliche Bedarf von Kita-Plätzen. Der Träger hat sich dafür ausgesprochen dementsprechend zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen.

Es wurden verschiedene Standorte für einen temporären Ersatzbau der Kita untersucht. Aufgrund der Größe der Grundfläche und des erforderlichen zusätzlichen Platzbedarfs für ein Außenspielgelände der Kita ist ein ausreichend großes Grundstück erforderlich.

Zunächst wurde der Bereich des Kita-Außengeländes einschließlich des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes überprüft. Dieser Standort bietet jedoch nur bedingt Platz, da das noch zur Verfügung stehende Außengelände nicht ausreichend groß ist. Zum anderen würde der gut besuchte öffentliche Spielplatz über einen längeren Zeitraum nicht mehr für die Bürger/innen zur Verfügung stehen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls von weiteren Spielplätzen in den öffentlichen Anlagen am Rhein während der BUGA-Baumaßnahmen ab 2027 sollte der Kinderspielplatz Kastanienstraße erhalten bleiben.

Die Möglichkeit auf dem Sportgelände des Schulzentrums eine temporäre Kita zu errichten kann nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und den Schulen, ebenfalls nicht in Betracht gezogen werden.

Nach Abwägung der v.g. Optionen könnte der ehemalige Sportplatz in Friedrichsseggen an der Erzbachstraße als Standort dienen. Dieser Platz bietet ausreichend Raum für die Anlage sowie für die Herstellung kindgerechter Außenflächen. Des Weiteren befindet sich unmittelbar vor dem Sportplatz ein großzügiger Bereich, der als Parkplatz und Eingangsbereich genutzt werden kann.

Das Gesamtprojekt Neubau Kita Kastanienplatz wird bis zur Fertigstellung einen Zeitraum von etwa drei Jahren in Anspruch nehmen.

Im Hinblick auf Überlegungen einer Erweiterung und Sanierung der Kita am Europaplatz könnte der Modulbau einer weiteren temporären Auslagerung dienen. Insofern würde die Nutzung der Raummodule voraussichtlich weit über fünf Jahre hinausgehen, so dass ein Erwerb der Module die wirtschaftlich sinnvollere Option gegenüber einer Anmietung darstellt.

Auf der Grundlage des abgestimmten Raumkonzeptes wurden Miet- und Kaufoptionen der erforderlichen Modulelemente gegenübergestellt, um eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu ermitteln. Für die Auslagerung und Erweiterung der Kita Kastanienplatz auf 135 Kita-Plätze werden etwa 65 Module mit einer Größe von jeweils 3 m x 6 m benötigt.

Zur Vorbereitung des Grundstücks für den Aufbau der Module sind noch Fundamente und die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Wasser und Abwasser herzustellen. Die Kosten für das Herrichten des Grundstücks betragen ca. 60.000 €. Für die Herstellung eines Außengeländes, Einfriedung, Erdarbeiten, Spielgeräte mit Fallschutzflächen sind zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 140.000 € erforderlich. Sobald alle Vorarbeiten abgeschlossen sind, kann mit der Montage der Module begonnen werden, die Aufbauzeit beträgt etwa eine Woche.

Kostenvergleich: Mietoption vs. Kaufoption (verschiedene Zeiträume)**Nutzungsdauer: 3 Jahre**

Option	Kosten	Herrichtung Grundstück	Wiederverkaufswert	Endkosten
Mietoption	1,19 Mio. EUR	200.000 EUR	-	1,39 Mio. EUR
Kaufoption	2,00 Mio. EUR	200.000 EUR	25 % potenzieller Wiederverkaufswert	1,50 Mio. EUR

Nutzungsdauer: 5 Jahre

Option	Kosten	Herrichtung Grundstück	Wiederverkaufswert	Endkosten
Mietoption	1,95 Mio. EUR	200.000 EUR	-	2,15 Mio. EUR
Kaufoption	2,00 Mio. EUR	200.000 EUR	20 % potenzieller Wiederverkaufswert	1,60 Mio. EUR

Nutzungsdauer: 8 Jahre

Option	Kosten	Herrichtung Grundstück	Wiederverkaufswert	Endkosten
Mietoption	3,10 Mio. EUR	200.000 EUR	-	3,30 Mio. EUR
Kaufoption	2,00 Mio. EUR	200.000 EUR	15 % potenzieller Wiederverkaufswert	1,70 Mio. EUR

Im Vergleich zwischen Miet- und Kaufoption zeigt sich, dass für eine Nutzung von bis zu 3 Jahren die Mietlösung um etwa 0,1 Mio. Euro günstiger ist als der Kauf der Module.

Wenn die Nutzungsdauer jedoch zwischen 3 und 5 Jahren liegt, wird die Kaufoption leicht günstiger, wobei der Unterschied im Vergleich zur Mietoption gering bleibt.

Bei einer Nutzung von mehr als 5 Jahren, wie z.B. bei einer Laufzeit von 8 Jahren, wird der Kauf der Module deutlich wirtschaftlicher als die Mietlösung. Zusätzlich könnte es nach Ablauf der Nutzungsdauer, abhängig von einer Bewertung durch einen Gutachter, möglich sein, die Module zu einem Wiederverkaufswert von etwa 15 bis 25 % des ursprünglichen Kaufpreises zu veräußern. Der genaue Wert hängt von Faktoren wie dem Zustand der Module und dem Marktwert zum Zeitpunkt des Verkaufs ab.

Es ist vorgesehen den Ersatzbau in Modulbauweise nunmehr öffentlich auszuschreiben. Die erforderlichen Erdarbeiten und Herstellung des Kita-Außengeländes hierzu sollen in einer separaten öffentlichen Ausschreibung erfolgen. Die Fertigstellung des Ersatzbaus wird dann voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen können.

Finanzierung:

Für die Maßnahme „Kita Kastanienplatz“ sind im Haushalt unter Produkt 360500000-004, Sachkonto 0399 9000, Mittel in Höhe von 2.750.000 € bereitgestellt.

Eine Förderungsmöglichkeit wird zur Zeit geprüft.

Auswirkungen Umweltschutz:

Die Durchführung des öffentlichen Ausschreibungsverfahrens hat keine Auswirkungen auf den Umweltschutz.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt das öffentliche Ausschreibungsverfahren für eine Kindertagesstätte mit 135 Kita-Plätzen in Modulbauweise, einschl. Herstellung eines Außengeländes auf dem Standort Sportplatz Friedrichsseggen durchzuführen. Ein Ankauf der erforderlichen Module ist vorzusehen.

Anlagen:

Lageplan mit Grundriss Ersatzbau – Modulbauweise
Lageplan mit Grundstücksgrenzen

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister