

## STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-426/2016-2021

Aktenzeichen: FB3 Sch/Wa

Bearbeiter: Wallbott, Ingo

| Beratungsfolge                                   | Termin     |
|--|------------|
| Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt | 22.06.2020 |
| Ausschuss für Soziales, Kultur und Sport         | 23.06.2020 |
| Haupt- und Finanzausschuss                       | 24.06.2020 |
| Stadtverordnetenversammlung                      | 02.07.2020 |

| Sichtvermerke      |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Gez: Ingo Wallbott | Gez: Udo Schöffmann, Bürgermeister |
| Gez: Daniel Schepp | Gez: Bianca Krieb                  |

### Betreff:

Schaffung einer weiteren Kita-Gruppe für die Kita im Stadtteil Grüningen

### Begründung:

Im Stadtteil Grüningen ist im denkmalgeschützten Gebäude, Schulstraße 1, die städt. Kita untergebracht. Zwischen dem Kita-Gebäude und der Limeshalle befindet sich auf dem Gelände der Kita ein rechteckiges alleinstehendes Gebäude. Dieses wurde 1967 von der Gemeinde Grüningen für die damalige Schule als Toilettengebäude errichtet. Des Weiteren wurde eine Garage angebaut, welche in den Baugenehmigungsunterlagen von 1967 nicht eingezeichnet ist.



Im Jahr 2000 wurde das Gebäude durch einen hohen Anteil an Eigenleistung von Grüninger Bürger zu einem Jugendraum umgebaut. Dieser ist aber derzeit nicht mehr in Betrieb. Im Rahmen des Umbaus der Kindertagesstätte wurde der Jugendraum als Ausweichraum für den Kindergarten genutzt. Auch nach dem Umbau erfolgte eine Nutzung durch den Kindergarten, z.B. für die Vorschulkinder.

Da die positive Entwicklung der Anmeldezahlen für die Kindertagesstätten in Pohlheim weiterhin anhält, wurde bei einer Begehung mit der Fachaufsicht des Landkreises Gießen abgeklärt, ob der Raum auch als Gruppenraum für die Kinderbetreuung nutzbar ist. Von Seiten des Jugendamtes wurde eine grundsätzliche Nutzung zugesagt, wenn die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Gruppengröße max. 20 Kinder Ü3
- Herrichtung der Sanitärräume
- Vorraum als Windfang und Garderobe
- Teeküche

Bei einem nachfolgenden Gespräch mit der Bauaufsicht stellte sich heraus, dass es vor den Umbauarbeiten zum Jugendraum im Jahr 2000 versäumt wurde, eine Nutzungsänderung für das Nebengebäude zu beantragen.

Dies bedeutet, dass wir derzeit ein Gebäude mit guter Bausubstanz auf dem Kita-Gelände stehen haben, was baurechtlich weder als Jugendraum, noch als Kita-Raum genutzt werden dürfte.

Es ist daher angedacht, die Räumlichkeiten offiziell der Kita zuzuordnen und als einen weiteren Gruppenraum zu nutzen.

Die Bauaufsicht fordert einen Antrag auf Nutzungsänderung da es als Toilettengebäude genehmigt wurde und nun eine dauerhafte Nutzung als Aufenthaltsraum erfährt (Anmerkung: Dies gilt auch bei der Nutzung als Jugendraum). Damit verbunden sind dann allerdings die derzeitigen geltenden Bauvorschriften. Hier nicht zuletzt die EnEV (Energieeinsparverordnung). Zur Einhaltung sind dann entsprechende Arbeiten zur Energieeinsparung notwendig, welche finanziell gesehen nicht unerheblich sind.

Auf den Grundlagen dieser Gespräche wurde eine Idee erarbeitet, das bestehende Gebäude

umzubauen. Für die Ertüchtigung und den Umbau wurde eine Kostenschätzung vorgenommen. Der Umbau unter der Einbeziehung der Garage würde rund 160.000,00 € kosten. Hinzu kommen weitere ca. 20.000,00 € für die Möblierung, Spielsachen, Geschirr, Küchenzeile usw.. Somit wären rund 180.000,00 € für die Schaffung von 20 Kindergartenplätze Ü3 aufzubringen.

Würde man das Gebäude niederlegen und in denselben Abmessungen (Kubatur) wieder errichten, liegen die Kosten inkl. Möblierung bei rund 260.000,00 €.

In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung auch Überlegungen angestellt auf eine Modulbauweise zurückzugreifen und entsprechende Erkundungen eingeholt. Hier zeichnet sich allerdings ab, dass aufgrund des geringen Bauvolumens keine wirtschaftliche Umsetzung in Modulbauweise möglich ist.

Weiterhin ist zu erwarten, dass bei einem Abriss und Neubau die Belange des Denkmalschutzes neu bewertet werden und zu berücksichtigen sind, denn wie anfänglich erwähnt, steht das Kita-Gebäude unter Denkmalschutz und ein Neubau in unmittelbaren Nähe bedarf auf jeden Fall die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

#### Zusammenfassung:

Derzeit haben wir ein Gebäude auf dem Kita-Gelände, welches wir baurechtlich gesehen nur unbefriedigend nutzen können. Es ist aber da und hat eine gute Bausubstanz. Wir hätten die Möglichkeit das Bestandsgebäude für Kita-Zwecke zu nutzen und bis zu 20 Ü3-Kinder zu betreuen.

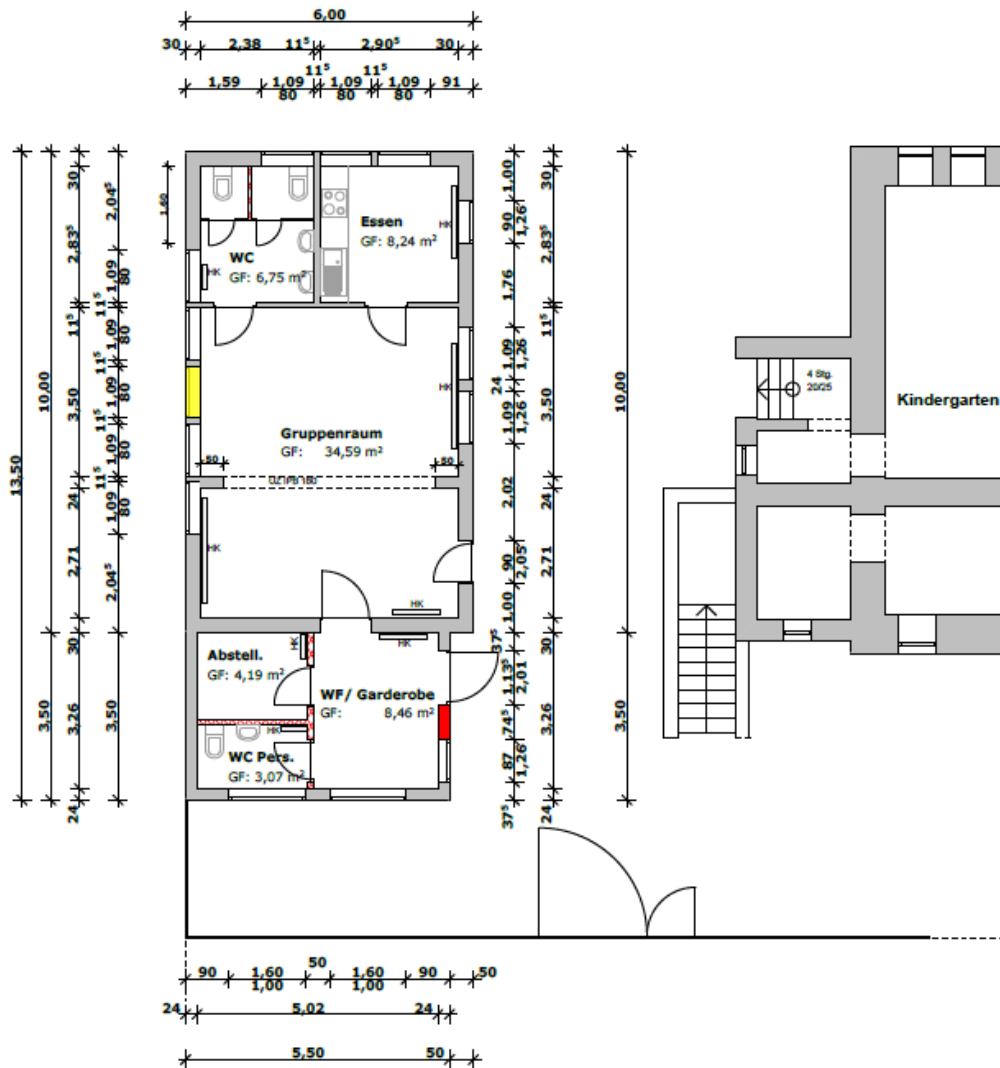
Für eine dauerhafte Nutzung als Aufenthaltsraum muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Dafür sind baurechtliche Vorschriften einzuhalten und das Gebäude muss ertüchtigt werden.

Ein Abriss des Gebäudes und Errichtung eines Neubaus in gleicher Größe ist von der Bausubstanz her nicht notwendig und verursacht höhere Kosten sowie weitere Auflagen.

#### Empfehlung:

Im Kosten- / Nutzungsverhältnis sieht die Verwaltung den Umbau des Bestandes als wirtschaftlichste Variante. Es ist auch am schnellsten umsetzbar. Es wird daher empfohlen, die baurechtlichen Anforderungen an die angedachte Nutzung anzupassen und das vorhandene Gebäude umzubauen.

Ein Haushaltsansatz für Umnutzung steht im Haushalt der Stadt Pohlheim nicht zur Verfügung. Die erforderlichen Mittel für die Umsetzung der Maßnahme sollen aus dem Kontingent der Fördermittel aus dem Hessenkassengesetz zur Verfügung gestellt werden.



Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung über BSU, SKS und HFA folgenden Beschlussvorschlag vorzulegen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass vorhandene ehemalige Toilettengebäude der Schule in Grüningen, auf dem Gelände der Kita im Stadtteil Grüningen, zu einem Kita-Gruppenraum zur Betreuung von Kindern über drei Jahren umzubauen. Dafür wird die baurechtliche Genehmigung bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen beantragt. Mittel für die Umsetzung der Maßnahme werden aus dem Kontingent der Fördermittel aus dem Hessenkassengesetz entnommen.

### Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass vorhandene ehemalige Toilettengebäude der Schule in Grüningen, auf dem Gelände der Kita im Stadtteil Grüningen, zu einem Kita-Gruppenraum zur Betreuung von Kindern über drei Jahren umzubauen. Dafür wird die baurechtliche Genehmigung bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen beantragt. Mittel für die Umsetzung der Maßnahme werden aus dem Kontingent der Fördermittel aus

dem Hessenkassengesetz entnommen.

2.

Der Ausschuss für Soziales, Kultur und Sport empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass vorhandene ehemalige Toilettengebäude der Schule in Grüningen, auf dem Gelände der Kita im Stadtteil Grüningen, zu einem Kita-Gruppenraum zur Betreuung von Kindern über drei Jahren umzubauen. Dafür wird die baurechtliche Genehmigung bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen beantragt. Mittel für die Umsetzung der Maßnahme werden aus dem Kontingent der Fördermittel aus dem Hessenkassengesetz entnommen.

3.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass vorhandene ehemalige Toilettengebäude der Schule in Grüningen, auf dem Gelände der Kita im Stadtteil Grüningen, zu einem Kita-Gruppenraum zur Betreuung von Kindern über drei Jahren umzubauen. Dafür wird die baurechtliche Genehmigung bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen beantragt. Mittel für die Umsetzung der Maßnahme werden aus dem Kontingent der Fördermittel aus dem Hessenkassengesetz entnommen.

4.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass vorhandene ehemalige Toilettengebäude der Schule in Grüningen, auf dem Gelände der Kita im Stadtteil Grüningen, zu einem Kita-Gruppenraum zur Betreuung von Kindern über drei Jahren umzubauen. Dafür wird die baurechtliche Genehmigung bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen beantragt. Mittel für die Umsetzung der Maßnahme werden aus dem Kontingent der Fördermittel aus dem Hessenkassengesetz entnommen.

## **Anlagen:**