

230/0060/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 230  
Peter Laub  
Az:  
Datum: 17.10.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	29.08.2023	Vorberatung	mehrheitlich beschlossen
Magistrat	19.09.2023	Vorberatung	einstimmig beschlossen
Ortsbeirat Umstadt	10.10.2023	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	10.10.2023	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	19.10.2023	Entscheidung	

## Kita Neubau St.-Peray-Str.

### Beschlussvorschlag:

Die STVV beschließt für den Neubau der 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in der St.-Peray-Straße 16 gemäß Beschluss vom 11.05.2023, die folgenden Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Maßnahme:

- 5-gruppige Einrichtung mit zwei U3 Gruppen und drei Ü3 Gruppen.
- Flächenkonzept gemäß ANLAGE in Anlehnung an Empfehlungen des LADADI für Kindertageseinrichtungen. Mit Vollküche und Bistrobereich.
- Vergabe der Planungsleistungen für Objektplanung (Gebäude und Freianlagen), Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung im Rahmen von europaweiten Vergabeverfahren gemäß Vergabeverordnung (VgV).
- Für die Vergabe der Planungsleistungen für die Objektplanung (Gebäude und Freianlagen) sind in der zweiten Stufe von den verbliebenen Bietern (3-5) mit dem Angebot Planungsstudien einzureichen, die von einem Gremium (Bürgermeister, Magistratsvertretern, Vertretungen der zuständigen Abteilungen) bewertet werden. Hierbei sollen insbesondere auch Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden (Ökologie, Ökonomie, Soziokulturelles). Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen“ (BNB) und ist im weiteren Planungsprozess fortzuführen. Gemäß VgV sind diese Leistungen angemessen zu honorieren.
- Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme gemäß „Budgetantrag Einzelinvestition“ 6,0 Mio. EUR. Die Mittel werden im Haushalt 2024 zur Verfügung gestellt.
- Als Träger der Einrichtung ist die evangelische Kirchengemeinde Umstadt vorgesehen.

Weiterhin soll der Beschluss aus dem Jahr 2015 geprüft werden: Linienbusse sowie Kunden der Zulassungsstelle, des UmstadtBüros und der Diakonie werden überwiegend über die St.-Péray-Straße zum Bahnhof Mitte fahren, was zu Verkehrsproblemen an der Einmündung St.-Péray-Straße führen kann. Deshalb wird die Fläche vorerst NICHT verkauft und freigehalten, um ggf. parallel zu den Bahngleisen eine Verbindungsstraße zur Straße „Im Kühlen Grund“ bauen zu können. Dieser Grundstücksstreifen ist zudem als Erweiterungsfläche des P & R – Parkplatzes freizuhalten.

## **Begründung:**

Mit aktuellem Gespräch – 12.09.2023 – signalisierte die Vertretung der GÜT (Gemeindeübergreifende Trägerschaft – Geschäftsstelle Kitas, Groß-Umstadt) die Bereitschaft, die Trägerschaft der Kindertagesstätte in der St.-Peray-Straße zu übernehmen. Ziel der Ev. Kirche ist es weiterhin, in der Kita-Landschaft in Groß-Umstadt vertreten zu sein, so dass im Neubau die Neuverortung der bestehenden Ev. Kita Kinderzeit, Realschulstraße angestrebt werden kann. Bereits seit einigen Jahren wurde der deutlich umfangreiche Sanierungsbedarf des vorhandenen Kitagebäudes der Kinderzeit mitgeteilt – gleichzeitig die Unverhältnismäßigkeit/Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung. Die anteilige Betriebskostenförderung ist sodann entsprechend der bestehenden Förderhöhen bzw. Defizitfinanzierung (Bestandsgruppen 85/15%, neue Gruppen 100/0% - Aufteilung) vertraglich zu vereinbaren.

## **Teil der schon Beschlossenen Vorlage im Magistrat vom 29.08.2023**

Gemäß dem STVV-Beschluss vom 11.05.2023 ist der Neubau einer 5-gruppigen KITA in der St.-Peray-Str.16 zu planen und umzusetzen. Aufgrund der Erfordernis zur Bereitstellung von U3 und Ü3 Betreuungsplätzen ist gemäß den Vorgaben der Abt.140 eine Aufteilung der 5 Gruppen in zwei U3 und drei Ü3 Gruppen sinnvoll.

Da noch kein abschließendes Raumprogramm vorliegt, gibt es ein Flächenkonzept, aus dem die verschiedenen Nutzungszonen ersichtlich sind. Die Flächengrößen orientieren sich an den Empfehlungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg für Kindertageseinrichtungen. Die Einrichtung soll über eine eigene Küche verfügen, die das Kochen vor Ort ermöglicht, und Räumlichkeiten für eine gemeinsame Mittagsverpflegung („Bistro“).

Aufgrund der Höhe der Projektkosten sind die Planungsleitungen für Objektplanung (Gebäude und Freianlagen), Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung im Rahmen von europaweiten Vergabeverfahren gemäß Vergabeverordnung (VgV) auszuschreiben.

Für die Vergabe der Planungsleistungen für Objektplanung (Gebäude und Freianlagen), können in der zweiten Stufe des Verfahrens neben dem „Honorarangebot“ und Angaben zur „Projektorganisation“ und „Herangehensweise“ auch Planungsstudien verlangt werden, die dann für alle verbliebenen Bieter (3-5) angemessen zu honorieren sind (ca. 5.000,- bis 10.000,- EUR je nach festgelegtem Umfang). Bei dem erfolgreichen Bieter werden die Kosten mit der Leistungsphase 1 verrechnet. Die Planungsstudie bietet den Vorteil, dass bereits verschiedene Konzeptansätze beurteilt werden können. Hierbei spielen insbesondere Aspekte der städtebaulichen Einbindung, der Orientierung auf dem Grundstück der Gestaltung und Materialität eine wichtige Rolle. Außerdem sollen Nachhaltigkeitsaspekte eine besondere Berücksichtigung finden. Hierbei spielen neben Ökologischen Kriterien (CO2-Neutralität; Ökobilanz; Ressourcenbedarf; Flächenbedarf; Materialwahl) auch Ökonomische (Lebenszykluskosten; Flexibilität; Flächeneffizienz) auch soziokulturelle und funktionale Aspekte (Thermischer-, Akustischer Komfort; Einflussmöglichkeiten durch Nutzer; Quartierseinbindung; Barrierefreiheit) eine wichtige Rolle.

Da das Grundstück komplexe Randbedingungen aufweist – Anliegerstraße; Bahntrasse; Geländeversprung; Querung Abwasserkanal Resopal) ist bereits für die Planungsstudien eine intensive Auseinandersetzung mit dem Grundstück erforderlich, was praktikable und nachhaltige Lösungsansätze erwarten lässt. Die Beurteilung und Bewertung der Planungsstudien erfolgt durch ein Gremium, dem neben dem Bürgermeister und Magistratsmitgliedern auch Vertretungen aus den beteiligten Abteilungen (220; 230; 140) und des zukünftigen Trägers angehören sollten, um alle relevanten Aspekte berücksichtigen zu können.

Der vorläufige Kostenrahmen wurde auf der Grundlage des vorliegenden Flächenkonzeptes ermittelt und ist als „Budgetantrag Einzelinvestition“ in den Haushalt 2024 mit einem Gesamtvolumen von 6,0 Mio EUR aufzunehmen.