

Variantenstudie zur baulichen Erweiterung von Betreuungskapazitäten für Kinder in der Stadt Dassow

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 16.05.2022	<i>Bearbeitung:</i> Christoph Kappel <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1405
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur und Tourismus der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Im Zeitraum während der Sanierungsarbeiten der Kita Lübecker Straße 42 wurde im Jahr 2018 bereits erkennbar, dass der Gebäudebestand für Kindereinrichtungen in Dassow nicht ausreichend ist. Eine Bedarfsplanung mit baulicher Entwicklung für die nächsten Jahre ist notwendig.

Die in der Anlage befindliche Studie umfasst den vorhandenen Gebäudebestand der Kinderbetreuungseinrichtungen in Dassow, die sich in Trägerschaft des Jugendhilfezentrums „Käthe Kollwitz“ Rehna e. V. befinden.

1. Kita Lübecker Straße 42, Gebäude ist Eigentum der Stadt (Teilsanierung erfolgt)
2. Kita Lübecker Straße 40, Gebäude ist Privateigentum
3. Kita Bahnhofstraße 16, Gebäude ist Eigentum der Stadt (Neubau 2017)

In der Studie werden nach einer Bestands- und Bedarfsaufnahme 6 Varianten von baulichen und organisatorischen Änderungen vorgeschlagen, die alle eine Erhöhung von Einrichtungsplätzen und die Verbesserung der baulichen Substanz der Gebäude als Ziel haben.

In einigen Varianten wird die Sanierung und der Ausbau des Obergeschosses und des Dachgeschosses der Kita Lübecker Straße 42 in verschiedenen Formen aufgeführt. Ein Neubau als Anbau an die Kita Bahnhofstraße 16 ist ebenfalls in einigen Varianten mit einbezogen.

Für eine weitere Durchführung der Planungsarbeiten ist eine Variante der Studie zu beschließen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Dassow beschließt die weitere Planung der:

Variante 1

Variante 2

Variante 3

Variante 4

Variante 5

Variante 6

Es wird die Grundsatzentscheidung gefasst, die Vergabe aller folgenden Planungsleistungen an das Amt Schönberger Land zu delegieren. Weitere Planungsergebnisse sind mit der Bürgermeisterin Frau Pahl zu kommunizieren und anhand des Planungsfortschritts den verantwortlichen Gremien vorzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	11401 096 43
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Anlage 1 - Erläuterungsbericht (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bedarfe Dassow (öffentlich)
3	Anlage 3 - Lübeck.Str.42_Grundriss EG-Flächennutzung_ 02-HuK-GR-00-_-2101-_- (öffentlich)
4	Anlage 4 - Lübeck.Str.42_Grundriss OG-Flächennutzung_ 02-HuK-GR-10-_-2102- (öffentlich)
5	Anlage 5 - Lübeck.Str.42_Ansichten der Varianten (öffentlich)
6	Anlage 6 - Kapazitäten der Varianten (öffentlich)
7	Anlage 7 - Kosten der Varianten (öffentlich)
8	Variante 1 - Lübeck.Str.42_Grundriss EG_02-HuK-GR-20-_-2104-_- Grundriss DG- V1 (öffentlich)
9	Variante 2 - Bahnhofstraße 16_Grundriss EG_02-HuK-GR-00-_-2201-_- Grundriss EG- V2 (öffentlich)

10	Variante 3 - Bahnhofstraße 16_Grundriss EG_02-HuK-GR-00-_-2202-_-Grundriss EG- V3. (öffentlich)
11	Variante 4 - Lübeck.Str.42_Grundriss OG_02-HuK-GR-20-_-2103-_-Grundriss DG- V4 (öffentlich)
12	Variante 5 - Lübeck.Str.42_Grundriss EG_02-HuK-GR-00-_-2101-_-Grundriss EG- V5 (öffentlich)

Erläuterungsbericht

Projekt: Brandschutzsanierung Kindertagesstätte - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Ort: Lübecker Straße 42, 23942 Dassow

1. Aufgabenstellung/ Grundlagen

Im Auftrag der Stadt Dassow sollen die notwendigen Maßnahmen zur Brandschutzsanierung des derzeit als Kindertagesstätte genutzten Gebäudes Lübecker Straße 42 planerisch erarbeitet werden. Die sich aus den baulichen Maßnahmen ergebende quantitativ mögliche Kindergartennutzung soll den Erfordernissen gegenübergestellt werden. Hierzu ist seitens des Amtes Schönberger Land eine Bedarfsplanung bis in das Jahr 2027 bereitgestellt worden (s. Anlage 1).

Zur ganzheitlichen Beurteilung der vorhandenen Betreuungskapazitäten der Stadt Dassow werden die übrigen als Kindertagesstätte genutzten Gebäude in die Betrachtung mit einbezogen.

Die baulich qualitativ und quantitativ erforderlichen Maßnahmen zur Vorhaltung der Betreuungskapazitäten werden baulich und kostenmäßig beurteilt.

2. Bestandssituation

Alle Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt Dassow (mit Ausnahme der Plätze bei Tagesmüttern) befinden sich in Trägerschaft des Jugendhilfezentrums „Käthe Kollwitz“ Rehna e.V. (JHZ). Derzeit liegt eine Betriebserlaubnis für 48 Krippen-, 142 Kindergarten- und 123 Hortplätze vor. Die Kapazitäten teilen sich wie folgt auf:

- Lübecker Str. 42 (JHZ Haus 1), 24 Krippen- und 30 Kitaplätze:
 - o 2 Krippengruppen a 12 Kinder
 - o 2 Kindergartengruppen a 15 Kinder
- Lübecker Str. 40 (JHZ Haus 2), 24 Krippen- und 32 Kitaplätze:
 - o 2 Krippengruppen a 6 Kinder
 - o 1 Krippengruppe a 12 Kinder
 - o 2 Kindergartengruppen a 16 Kinder
- Bahnhofstr. 16 (JHZ Haus 3), 80 Kitaplätze
 - o 5 Kindergartengruppen a 16 Kinder

In Summe ergeben sich 48 Krippen- und 142 Kindergartenplätze in Trägerschaft des JHZ. In der Bedarfsplanung des AG sind bisher 157 Kindergartenplätze mit Betriebserlaubnis ausgewiesen, tatsächlich sind seit 01.04.2021 jedoch nur 142 Plätze genehmigt. Die Differenz von 15 Plätzen ergibt sich aus dem Entfall der Kindergartennutzung des Nebengebäudes auf dem Gelände der Lübecker Str. 40.

Nach Auskunft des JHZ ließ die bauliche Situation des Gebäudebestandes eine Kindergartennutzung nicht dauerhaft zu, die Flächen des Gebäudes werden derzeit als Personalaufenthalt, Umkleide, Personal-WC, Außen-WC, Lager und Hausmeisterwerkstatt genutzt.

Einschränkungen

Die Gebäude Lübecker Str. 40 und 42 bilden aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Sozial- und Außenflächen sowie der Zugänglichkeit eine Funktionseinheit. Die beiden Gebäude sind somit gesamtheitlich zu betrachten.

- Gebäude Lübecker Str. 40: Das Gebäude befindet sich nicht im Besitz der Stadt Dassow, das JHZ ist Mieter. Im Gebäude sind generell Instandhaltungsmängel vorhanden, zuletzt z.B. akuter Legionellenbefall in der Trinkwasserinstallation. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die zur Verfügung stehenden Flächen entsprechen nicht den Maßgaben des FD Jugend des LK NWM. Bei einer ggf. möglichen zukünftigen Bauantragsstellung zum Gebäude Lübecker Str. 40 und damit verbundenen fachtechnischen Neubewertung durch den FD Jugend ist die Neuerteilung einer Betriebserlaubnis mit gleicher Betreuungsquantität nicht sicher.
- Gebäude Lübecker Str. 42: Das Gebäude befindet sich im Besitz der Stadt Dassow, das JHZ ist Mieter. Im Gebäude wurden zuletzt 2018 in größerem Umfang Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt (Bekämpfung eines Befalls durch den „Echten Hausschwamm“ mit Begleitmaßnahmen im EG). Darüber hinaus sind im gesamten Gebäude dem Alter entsprechende Instandhaltungsmängel vorhanden. Zuletzt wurde außerdem eine Brandschutzbegehung des Gebäudes durch einen Sachverständigen durchgeführt. Im Ergebnis wurde dem Nutzer dringend empfohlen, das DG des Gebäudes außer Nutzung zu nehmen. Im DG ist überhaupt keiner, im OG nur ein dysfunktionaler 2. Rettungsweg vorhanden. Die Kindertagesstätte besitzt aufgrund der Nichtnutzbarkeit des DG derzeit keinen Bewegungs-/Mehrweckraum. Der Fortbestand der Betriebserlaubnis im vorhandenen Betreuungsumfang ist nicht sicher.

Die Bereitstellung der erforderlichen Betreuungskapazitäten für Krippen- und Kindergartenplätze lt. Anlage 1 kann aufgrund der vorgenannten Einschränkungen nicht dauerhaft sichergestellt werden. Die ggf. zukünftig erforderlichen Betreuungskapazitäten aufgrund der gewünschten zusätzlichen Wohnbebauung können im Bestand nicht bereitgestellt werden.

Für die Hortbetreuung sind derzeit ausreichend Räumlichkeiten vorhanden. Die Hortbetreuung wird im Weiteren nicht näher betrachtet.

3. Varianten zur Sicherstellung der Betreuungskapazitäten Krippe und Kita

Das Gebäude Bahnhofstr. 16 wurde als Neubau im April 2018 in Betrieb genommen und erfüllt langfristig die Anforderungen an die Erteilung der Betriebserlaubnis (80 Kitaplätze).

Das Gebäude Lübecker Str. 40 kann durch die Stadt Dassow nicht beplant werden, da es sich nicht in deren Eigentum befindet. Die vorhandenen 24 Krippen- und 32 Kitaplätze werden auch für die Zukunft unterstellt.

Das Gebäude Lübecker Str. 42 muss brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Eine Begehung durch einen Brandschutzsachverständigen hat stattgefunden. Ergebnis: Das Gebäude muss baulich umstrukturiert werden. Der 2. bauliche Rettungsweg ist für das OG und DG herzustellen. Desweiteren sind die durchgängige Herstellung von Brandschutzabschlüssen sowie weitere Begleitmaßnahmen notwendig. Im Rahmen des hierfür notwendigen Baugenehmigungsverfahrens werden die derzeit vorhandenen 24 Krippen- und 30 Kitaplätze einer Neubewertung durch den FD Jugend unterliegen. Es sind mehrere Lösungsvarianten untersucht worden:

- Variante 1: Haus 1 nur Brandschutzsanierung, Ausbau DG mit Gaube, Fluchttreppe neu
- Variante 2: Haus 1 baulich wie V1, jedoch nur Krippennutzung, Haus 3 Anbau 2 Kitagruppen
- Variante 3: Haus 1 baulich wie V1, jedoch nur Kitanutzung, Haus 3 Umnutzung von 2 Kitagruppen zu Krippengruppen, Anbau 1 Krippengruppe
- Variante 4: Haus 1 Ausbau DG als Staffelgeschoss, Fluchttreppe neu

- Variante 5: Haus 1 zusätzlich Herstellung der Barrierefreiheit, massiver Anbau Treppenhaus mit Aufzug statt Fluchttreppe, Beh.-WC
- Variante 6: Außernutzungnahme Haus 1+2, Neubau

Die zeichnerische Darstellung der Lösungsmöglichkeiten ist den anliegenden Planunterlagen zu entnehmen:

- Anlage 2: Flächennutzungsplan EG (für Variante 1 bis 4)
- Anlage 3: Flächennutzungsplan OG (für Variante 1 bis 4)
- Anlage 4: Flächennutzungsplan DG (für Variante 1 bis 3)
- Anlage 5: Flächennutzungsplan DG (für Variante 4)
- Anlage 6: Grundriss EG (für Variante 5)
- Anlage 7: Ansichten Bestand, Variante 1 und 4
- Anlage 8: Haus Bahnhofstr. – Grundriss EG (für Variante 2)
- Anlage 9: Haus Bahnhofstr. – Grundriss EG (für Variante 3)

Den Varianten 1 bis 4 ist die notwendige Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe als 2. Rettungsweg gemein. Außerdem soll die vorhandene Raumstruktur im EG erhalten bleiben. Hier sind derzeit 2 Krippengruppen, Küche, Sanitärräume und das Büro der Kitaleitung untergebracht. Die im Bestand vorhandene Betreuungsfläche ist nach den Maßgaben des FD Jugend des LK NWM für 2 Gruppen jedoch unzureichend. Die Fehlflächen werden in den Folgegeschossen kompensiert. Brandschutztechnisch müssen außerdem Feuerschutzabschlüsse neu hergestellt bzw. aufgewertet (Türen, Wände, Durchdringungen) und technische Installationen neu errichtet oder erweitert werden. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges muss im OG die Raumstruktur geändert werden. In Variante 1 bis 3 wird im DG eine Gaube als Fluchtmöglichkeit geschaffen, Unterschiede in diesen Varianten betreffen lediglich die Nutzung (Ausgangssituation, nur Krippe, nur Kita). Bei Variante 4 erweitert sich das DG zum Staffelgeschoss.

In Variante 5 sind notwendige Zusatzmaßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit enthalten. Die außenliegende Fluchttreppe entfällt zu Gunsten eines massiven Treppenhausanbaus mit Aufzug und Behinderten-WC. Außerdem müssen in den Geschossen OG und DG diverse Türöffnungen vergrößert und/oder verschoben werden.

Variante 6 beinhaltet die Aufgabe der Funktionseinheit Lübecker Str. 40 und 42. Die Ermittlung der Neubaukosten für die zu schaffenden Plätze erfolgt unter Annahme der Bedarfe für das Jahr 2027: 58 Krippenplätze = 5 Gruppen, zzgl. 1 Gruppe Wohnbaureserve (=6 Gruppen), 144 Kitaplätze abzgl. 80 vorhandene Plätze in der Bahnhofstr. = 64 Plätze = 4 Gruppen (analog der maximal 16er Belegung in der Bahnhofstr.).

4. Instandhaltungsarbeiten

Im Zuge der notwendigen Brandschutzsanierung und der damit verbundenen umfangreichen Arbeiten im Gebäude ist es zweckmäßig, mangelbehaftete und veraltete Bauteile zu überarbeiten oder zu erneuern, dies betrifft:

- Austausch Fensterelemente
- Energetische Sanierung Dach
- Bodenbelag OG/DG neu
- Wandanstrich/ -beläge OG/DG überarbeiten
- Fassadenanstrich

- Teil-Neuinstallation Elektro OG/DG
- Teil-Neuinstallation Heizung OG/DG

5. Ergebnisse der Variantenuntersuchung

Bestandssituation

Das Gebäude muss zur Nutzungserhaltung brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Die Geschosse OG und DG entsprechen nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Das DG wurde bereits außer Nutzung genommen, hier befindet sich der Mehrzweckraum der Einrichtung. Rechnerisch sind die vorhandenen Betreuungsflächen schon jetzt zu klein für die betreute Anzahl der Kinder (4 Krippenplätze zu viel).

Variante 1

In dieser Variante ist die notwendige Brandschutzsanierung im Gebäude dargestellt. Durch die Umstrukturierung des OG zur Führung des 2. baulichen Rettungsweges entfallen Betreuungsflächen. Im Ergebnis verringert sich die Betreuungskapazität um 8 Krippenplätze (s. Anlage 10, Seite 1). Die Projektion der sich ergebenden Gesamtkapazitäten aller Häuser auf die Bedarfsplanung der Stadt Dassow ist Anlage 10, Seite 2 zu entnehmen. Kurzfristig könnte der Überhang der vorhandenen Kitaplätze zu Krippenplätzen umgenutzt werden. Langfristig (ab ca. 2025) kann die notwendige Betreuungskapazität jedoch nicht sichergestellt werden. Die Kosten der Maßnahme wurden auf brutto 709.000 € geschätzt. Darin sind 244.00 € Instandhaltungsmaßnahmen enthalten (s. Anlage 11, Seite 1).

Variante 2

Die baulichen Maßnahmen im Haus 1 sind gleich der Variante 1. Das Gebäude wird jedoch nur noch als Krippe genutzt. Für die beiden dann auszulagernden Kitagruppen (30 Plätze) wird ein Anbau an Haus 3 geschaffen. In Haus 1 erhöht sich die Betreuungskapazität Krippe um 12 Plätze auf 36, in Haus 3 die Kapazität der Kita um 30 auf 110 Plätze (s. Anlage 10, Seite 1 und 3). Insgesamt erhöht sich die Betreuungskapazität der Stadt Dassow um 12 Krippenplätze. Die dann vorhandenen Betreuungskapazitäten decken den Bedarf zumindest bis 2027 sicher ab. Die Kosten der Maßnahme wurden analog Variante 1 auf 709.000 € für Haus 1 zzgl. 670.000 € Anbaukosten Haus 3 zzgl. 145.000 € für Zusatzmaßnahmen geschätzt (s. Anlage 11, Seite 2). Gesamtsumme 1.524.000 €.

Kritisch ist im Hinblick auf die Nutzergruppe die fehlende Barrierefreiheit zu sehen. Die Genehmigungsfähigkeit wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage vorab zu klären.

Variante 3

Im Unterschied zu voriger Variante ist hier die ausschließliche Kitanutzung für Haus 1 vorgesehen. Für die dann auszulagernden Krippengruppen (24 Plätze) werden vorhandene Kitagruppen in Haus 3 umgenutzt sowie zusätzlich ein kleiner Anbau für 1 Krippengruppe geschaffen. In Haus 1 erhöht sich die Betreuungskapazität Kita um 26 Plätze auf 56, in Haus 3 wird eine Krippe für 36 Plätze geschaffen (s. Anlage 10, Seite 1 und 4). Insgesamt erhöht sich die Betreuungskapazität der Stadt Dassow für Krippenplätze um 12, die Kapazität für Kitaplätze sinkt jedoch um 6. Die dann vorhandenen Betreuungskapazitäten decken den Bedarf bis 2026 ab. Die Kosten der Maßnahme wurden analog Variante 1 auf 709.000 € für Haus 1 zzgl. 500.000 € Anbaukosten Haus 3 zzgl. 160.000 € für Zusatzmaßnahmen geschätzt (s. Anlage 11, Seite 3). Gesamtsumme 1.369.000 €.

Kritisch ist im Hinblick auf die Nutzergruppe die fehlende Barrierefreiheit zu sehen, jedoch aufgrund der im Vergleich zur Vorvariante älteren Kinder ggf. leichter kompensierbar. Die Genehmigungsfähigkeit wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage vorab zu klären.

Eine mögliche Alternative wäre die Umnutzung in Haus 3 von nur 1 Kitagruppe zur Krippengruppe und Anbau von 2 Krippengruppen. Hier wäre dann auch eine Erhöhung der Gesamtkapazität im Bereich Kindergarten um $-6 + 15 = 9$ Plätze gegeben.

Variante 4

Bei dieser Variante wird das DG als Staffelgeschoss ausgebaut und die zur Verfügung stehende Nutzfläche erhöht. Bei Verkleinerung des Mehrzweckraumes ist die Unterbringung einer Gruppe im DG möglich. Die Betreuungskapazität Krippe erhöht sich um 4 Plätze auf 28, insgesamt auf 52 Plätze. Die dann vorhandene Kapazität deckt den Bedarf bis 2025 ab (s. Anlage 10, Seite 1 und 5).

Die Kosten der Maßnahme wurden auf 906.000 € geschätzt (s. Anlage 11, Seite 4).

Kritisch ist im Hinblick auf die Nutzergruppe die fehlende Barrierefreiheit zu sehen. Die Genehmigungsfähigkeit wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage vorab zu klären.

In den Folgejahren könnte nach Feststellung des tatsächlichen Bedarfs dann die Ausbaupkapazität in der Bahnhofstr. (max. 2 Gruppen = 24 Krippen- oder 30 Kitaplätze) genutzt werden.

Variante 5

Diese Variante beinhaltet die Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude. Die Fluchttreppe wird in Massivbauweise als Treppenturm unter Integration eines Aufzugs hergestellt. Außerdem wird im EG des Anbaus das Behinderten-WC untergebracht, im OG und DG stehen in gleicher Größe weitere zusätzliche Nebenflächen zur Verfügung. Die Variante ist als Zusatzmaßnahme zu den Varianten 1 bis 4 zu verstehen.

Die Zusatzkosten der Maßnahme wurden auf 197.000 € geschätzt (s. Anlage 11, Seite 5).

Durch die Herstellung der Barrierefreiheit werden wesentliche bauordnungsrechtliche Forderungen erfüllt.

Variante 6

Die Variante beinhaltet die Aufgabe der Gebäude Lübecker Str. 40 und 42 zur Kindergartennutzung. Die Größe des notwendigen Neubaus wurde anhand der Bedarfe für das Jahr 2027 mit 58 Krippenplätzen (=5 Gruppen) zzgl. 1 Gruppe Wohnbaureserve und 144 abzgl. 80 vorhandene Kindergartenplätze = 64 Plätze (=4 Gruppen mit 16er Belegung) angenommen. Es ergibt sich eine erforderliche Grundfläche von:

6 Krippengruppen a 12 Kinder mit 5,5 m ² /Kind =	6 x 66m ² =	396 m ²
4 Kitagruppen a 16 Kinder mit 3,5m ² /Kind =	4 x 56m ² =	224 m ²
10 Sanitärräume Kinder a 15m ² =		150 m ²
Garderoben 136 Kinder a 0,75m ² =		102 m ²
Mehrzweckraum		80 m ²
Therapieraum		15 m ²
Verteilerküche, Kinderküche, Umkleide Küchenkraft	2 x 15m ² + 5m ² =	35 m ²
Personalaufenthalt und 2 x WC Personal	25m ² + 2 x 5m ² =	35 m ²
Büro Leitung + Besprechung	20m ² + 25m ² =	45 m ²
Behinderten-WC		10 m ²
Putzmittelraum, Waschmaschine	5m ² + 5m ² =	10 m ²
Lager 2 x 20m ² =		40 m ²
Hausanschlussraum, HLS-Technik, E-Technik =		50 m ²

Summe netto		1192 m ²
zzgl. Erschließungsfläche 25%	1192m ² x 0,25 =	298 m ²
zzgl. Konstruktionsgrundfläche 20%	(1192m ² +298m ²) x 0,2 =	298 m ²

Summe brutto (BGF) 1788 m²

Die Neubaukosten wurden auf 4.558.000 € geschätzt (s. Anlage 11, Seite 6). Die Kostenermittlung erfolgte mit den Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums (statistische Mittelwerte). Die Kostenkennwerte sind unter Multiplikation mit auf das Jahr 2022 extrapolierten Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes angepasst worden.

Schlussbemerkung

Die im Bestand vorhandenen Betreuungskapazitäten sind nicht vollständig durch im Eigentum der Stadt Dassow befindliche Kapazitäten abgedeckt.

Fremdkapazitäten:

- Gebäude Lübecker Str. 40, 24 Krippenplätze, 32 Kindergartenplätze
- Plätze bei Tagesmüttern, 22 Krippenplätze

Dadurch ist der Unsicherheitsbereich der vorbeschriebenen Bedarfsdeckungen mit minus 46 Krippenplätzen und minus 32 Kindergartenplätzen anzugeben. Es wird empfohlen, insbesondere für das Gebäude Lübecker Str. 40 mit dem Eigentümer die Bereitstellung der Kapazitäten vertraglich abzusichern.

aufgestellt Gadebusch, 25.02.2022

Jan Scheunchen
Ingenieurbüro Hanft & Kautzky GmbH

Anlage 1

Bedarfe für Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen Stadt Dassow

Jahr	Krippe					Kindergarten				Hort				
	Stand 07/2021					Stand 07/2021				Schulj. 2021/22				
Anzahl der Kinder mit Rechtsanspruch	Plätze bei Tagesmüttern	Platzbedarf in Einrichtungen	vorhandene Betriebs-erlaubnis	zusätzlicher Bedarf	Anzahl der Kinder mit Rechtsanspruch	vorhandene Betriebs-erlaubnis	Betreuung außerhalb geschätzt	zusätzlicher Bedarf	Anzahl der Kinder Rechtsanspruch (beabsichtigt)	Beschulung außerhalb (evang. Schule Schönberg)	Bedarf Hortplätze (Inanspruchnahme ca. 95%)	vorhandene Betriebs-erlaubnis	zusätzlicher Bedarf	
2021	71	22	49	48	1	144	157	5	0	160	19	134	123	0
2022	64	22	42	48	-6	141	157	5	0	142	19	117	123	0
2023	68	22	46	48	-2	122	157	5	0	139	19	114	123	0
2024	72	22	50	48	2	123	157	5	0	135	19	110	123	0
2025	76	22	54	48	6	129	157	5	0	132	19	107	123	0
2026	79	22	57	48	9	136	157	5	0	127	19	103	123	0
2027	80	22	58	48	10	144	157	5	0	122	19	98	123	0

Erläuterung

Basis: Datenbestand des Stat. Landesamt M-V 12/2018 für die Schulentwicklungsplanung mit Ausnahme des Jahres 2021 (aktuelle EMA-Auskunft).

Krippe: Neben der Betreuung in der Kindertageseinrichtung werden Plätze bei Tagesmüttern in Anspruch genommen.

Die Entwicklung der Plätze bei den Tagesmüttern ist nicht abschätzbar und wird bis 2027 daher in gleichem Umfang unterstellt.

Die vorhandene Betriebserlaubnis von 48 Plätzen wird bis 2026 grundsätzlich als ausreichend eingeschätzt. Sollte die Prognose eintreten, wäre erst im Jahr 2027 ein zusätzlicher Bedarf von einer Krippengruppe (6 Kinder) anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der gewünschten Wohnbauentwicklung und unter Berücksichtigung des nicht ganz verlässlichen Platzangebots bei Tagesmüttern wird empfohlen, den Platzbedarf für 1 zusätzliche Krippengruppe zu berücksichtigen.

Kindergarten:

Die vorhandene Betriebserlaubnis mit 157 Plätzen wird auch bei einem leichten Anstieg an Kindern bis 2027 als ausreichend eingeschätzt.

Der Anteil der auswärtig betreuten Kinder wird konstant mit 5 Kindern angenommen.

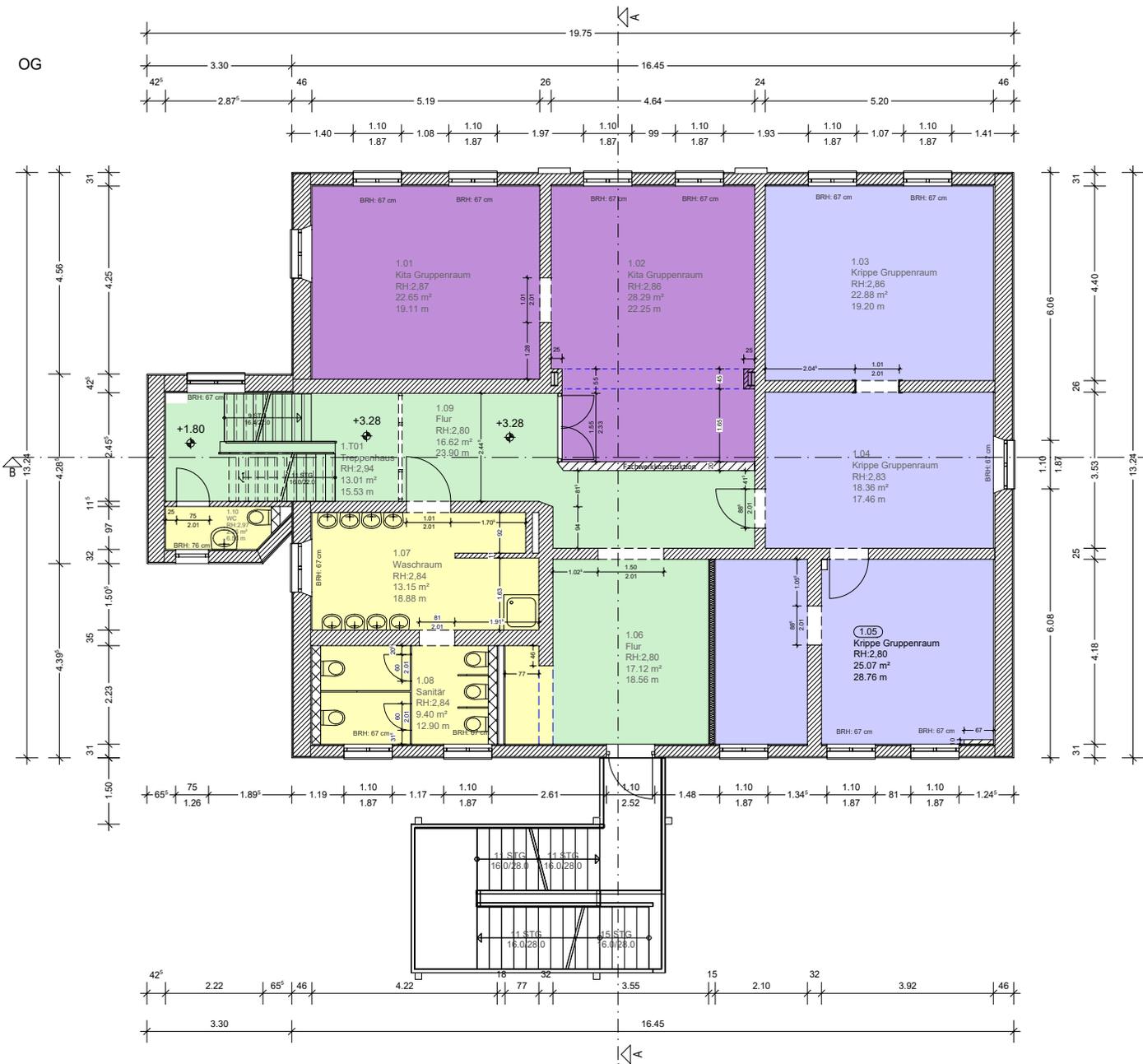
Hort

Die Betriebserlaubnis wird bis 2027 als ausreichend eingeschätzt.

Berücksichtigt wurde eine durchschnittl. Beschulung von 19 Kindern an der Privatschule in Schönberg. Diese Kinder besuchen auch dort den Hort.

Die Inanspruchnahme des Hortangebots liegt bei 95 %.

OG



Legende					
Flächennutzung					
	Krippegruppe		Höhenkote		Stahlbeton
	Sanitär		Rohh. schwarz/ Fertigh. weiß		Mauerwerk
	Kitagruppe		Deckendurchbruch		Trockenbauwand
	Fluchtwege		Bodendurchbruch		Mehrschichtenplatte (Mauerwerk, Putz)
	Sonstiges		Unterzug		

B		
A		
IN	DATUM	ÄNDERUNG

Projektnr.	Planphase	Verfasser	Darstellung	Bauteil	Ebene	Bereich	Plan Nr.	Index
21007	2	HuK	GR	-	10	-	2102	-

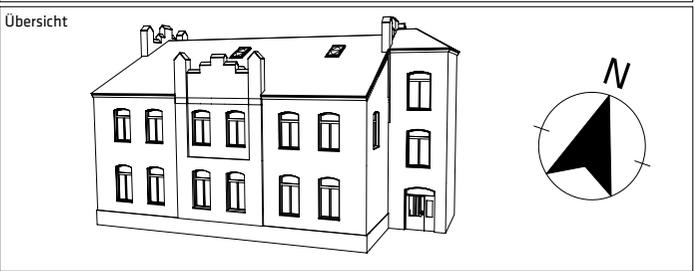
Phase **Vorentwurf**

Bauherr/
Projektsteuerung **Stadt Dassow**
über das Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Fachplaner Architektur/
Tragwerksplanung **INGENIEURBÜRO HANFT & KAUTZKY GmbH**
19205 Gadebusch, Wismarsche Str. 33
Tel: 03886.21100-0, Fax: 03886.21100-18



Projekt **Brandschutzsanierung KiTa Dassow**
Lübecker Straße 42
23942 Dassow



Plan	Grundriss OG Flächennutzung	Bereich	-
		Planausschnitt	

Bauherr (Stempel, Unterschrift)	Entwurfsverfasser (Stempel, Unterschrift)	OK FFB Ebene 0= 0,00
		Index
		-

Bearbeiter: A. J. Raad	erstellt: 04.01.2022	Maßstab
Zeichner: -	PL.Nr.: 2102	1:100

Anlage 7



Bestand



Variante 1-3



Variante 4



Betreuungsflächen Kita Dassow Lübecker Str. 42 (Haus 1)

	Bestand	Variante 1 nur Brandschutz- sanierung	Variante 2 Krippennutzung, zusätzlich Anbau Haus 3	Variante 3 Kitanutzung, zusätzlich Anbau Haus 3	Variante 4 Brandschutz-sanierung und Ausbau DG
Flächen (m²)					
EG	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9
OG	135	117,25	117,25	117,25	117,25
DG	0	0	0	0	63,71
Summe	215,9	198,15	198,15	198,15	261,86
Kapazität					
Krippenplätze (5,5 m ² /Kind)	20	16	36	0	28
Kitaplätze (3,5 m ² /Kind)	30	30	0	56	30
Soll					
Krippenplätze	24	24	24	0	24
Kitaplätze	30	30	0	60	30
Abweichung					
Krippenplätze	-4	-8	12	0	4
Kitaplätze	0	0	0	-4	0

Variantenbezogene Fortschreibung des Bedarfsplanes der Stadt Dassow

Kapazitäten Variante 1

		Haus 1 Lübecker Str. 42	Haus 2 Lübecker Str. 40	Haus 3 Bahnhofstr. 16	gesamt	Bedarf	Abweichung
2022	Krippe	16	24	0	40	42	-2
	Kita	30	32	80	142	141	1
2023	Krippe	16	24	0	40	46	-6
	Kita	30	32	80	142	122	20
2024	Krippe	16	24	0	40	50	-10
	Kita	30	32	80	142	123	19
2025	Krippe	16	24	0	40	54	-14
	Kita	30	32	80	142	129	13
2026	Krippe	16	24	0	40	57	-17
	Kita	30	32	80	142	136	6
2027	Krippe	16	24	0	40	58	-18
	Kita	30	32	80	142	144	-2

Variantenbezogene Fortschreibung des Bedarfsplanes der Stadt Dassow

Kapazitäten Variante 2

		Haus 1 Lübecker Str. 42	Haus 2 Lübecker Str. 40	Haus 3 Bahnhofstr. 16	gesamt	Bedarf	Abweichung
2022	Krippe	36	24	0	60	42	18
	Kita	0	32	110	142	141	1
2023	Krippe	36	24	0	60	46	14
	Kita	0	32	110	142	122	20
2024	Krippe	36	24	0	60	50	10
	Kita	0	32	110	142	123	19
2025	Krippe	36	24	0	60	54	6
	Kita	0	32	110	142	129	13
2026	Krippe	36	24	0	60	57	3
	Kita	0	32	110	142	136	6
2027	Krippe	36	24	0	60	58	2
	Kita	0	32	110	142	144	-2

Variantenbezogene Fortschreibung des Bedarfsplanes der Stadt Dassow

Kapazitäten Variante 3

		Haus 1 Lübecker Str. 42	Haus 2 Lübecker Str. 40	Haus 3 Bahnhofstr. 16	gesamt	Bedarf	Abweichung
2022	Krippe	0	24	36	60	42	18
	Kita	56	32	48	136	141	-5
2023	Krippe	0	24	36	60	46	14
	Kita	56	32	48	136	122	14
2024	Krippe	0	24	36	60	50	10
	Kita	56	32	48	136	123	13
2025	Krippe	0	24	36	60	54	6
	Kita	56	32	48	136	129	7
2026	Krippe	0	24	36	60	57	3
	Kita	56	32	48	136	136	0
2027	Krippe	0	24	36	60	58	2
	Kita	56	32	48	136	144	-8

Variantenbezogene Fortschreibung des Bedarfsplanes der Stadt Dassow

Kapazitäten Variante 4

		Haus 1 Lübecker Str. 42	Haus 2 Lübecker Str. 40	Haus 3 Bahnhofstr. 16	gesamt	Bedarf	Abweichung
2022	Krippe	28	24	0	52	42	10
	Kita	30	32	80	142	141	1
2023	Krippe	28	24	0	52	46	6
	Kita	30	32	80	142	122	20
2024	Krippe	28	24	0	52	50	2
	Kita	30	32	80	142	123	19
2025	Krippe	28	24	0	52	54	-2
	Kita	30	32	80	142	129	13
2026	Krippe	28	24	0	52	57	-5
	Kita	30	32	80	142	136	6
2027	Krippe	28	24	0	52	58	-6
	Kita	30	32	80	142	144	-2

Kostenaufstellung Variante 1

	gesamt brutto	Anteil Instandhaltung
BE/Abbruch/ Rohbau/ Putz	74.000,00 €	15.000,00 €
Gerüstbauarbeiten	21.000,00 €	14.000,00 €
Dachdecker/ Zimmerer	59.000,00 €	10.000,00 €
Aluminiumelemente	41.000,00 €	41.000,00 €
Trockenbauarbeiten	38.000,00 €	18.000,00 €
Innentüren/ Fensterelemente	90.000,00 €	65.000,00 €
Schlosserarbeiten	108.000,00 €	- €
Fliesenlegerarbeiten	2.000,00 €	2.000,00 €
Malerarbeiten	29.000,00 €	15.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten	29.000,00 €	14.000,00 €
Außenanlagen	12.000,00 €	- €
Brandschutzausstattung	3.000,00 €	- €
Schließanlage	2.000,00 €	1.000,00 €
Baureinigung	2.000,00 €	- €
Elektro	24.000,00 €	- €
HLS	24.000,00 €	- €
Nebenkosten 27%	151.000,00 €	49.000,00 €
Summe	<u>709.000,00 €</u>	<u>244.000,00 €</u>

Kostenaufstellung Variante 2

Gesamtkosten Variante 1: **709.000,00 €**

zzgl. Anbaukosten Haus 3: 2 Kitagruppen (30 Kinder)
(Ermittlung nach BKI, Anpassung nach BPI des Statistischen Bundesamtes)

Ansatz BGF	180 m ²
Ansatz Außenfläche AF	1000 m ²
Ansatz Grundstücksfläche GF	1.180 m ²

	Ansatz BKI	Summe
		Rundung auf volle T-€
KG 200	14,88 € x GF =	18.000,00 €
KG 300	1.680,20 € x BGF =	302.000,00 €
KG 400	452,60 € x BGF =	81.000,00 €
KG 500	121,52 € x AF =	122.000,00 €
KG 600	104,16 € x BGF =	19.000,00 €
KG 700	27% x BGF =	146.000,00 €

Summe **670.000,00 €**

Zusatzarbeiten

Fluchttreppe umsetzen	25.000,00 €
Anbindung an Bestand	60.000,00 €
Aufzug	60.000,00 €

Gesamtsumme: **1.524.000,00 €**

Kostenaufstellung Variante 3

Gesamtkosten Variante 1: **709.000,00 €**

zzgl. An- und Umbaukosten Haus 3: 1 Krippengruppe (12 Kinder)
(Ermittlung nach BKI, Anpassung nach BPI des Statistischen Bundesamtes)

Ansatz BGF 120 m²
 Ansatz Außenfläche AF 1000 m²
 Ansatz Grundstücksfläche GF 1.120 m²

	Ansatz BKI	Summe
		Rundung auf volle T-€
KG 200	14,88 € x GF =	17.000,00 €
KG 300	1.680,20 € x BGF =	202.000,00 €
KG 400	452,60 € x BGF =	54.000,00 €
KG 500	121,52 € x AF =	122.000,00 €
KG 600	104,16 € x BGF =	12.000,00 €
KG 700	27% x BGF =	110.000,00 €

Summe **500.000,00 €**

Zusatzarbeiten

Fluchttreppe umsetzen **25.000,00 €**
 Anbindung an Bestand **75.000,00 €**
 Aufzug **60.000,00 €**

Gesamtsumme: **1.369.000,00 €**

Kostenaufstellung Variante 4

	gesamt brutto	Anteil Instandhaltung
BE/Abbruch/ Rohbau/ Putz	98.000,00 €	15.000,00 €
Gerüstbauarbeiten	24.000,00 €	14.000,00 €
Dachdecker/ Zimmerer	104.000,00 €	10.000,00 €
Aluminiumelemente	41.000,00 €	41.000,00 €
Trockenbauarbeiten	53.000,00 €	18.000,00 €
Innentüren/ Fensterelemente	94.000,00 €	65.000,00 €
Schlosserarbeiten	108.000,00 €	- €
Fliesenlegerarbeiten	7.000,00 €	2.000,00 €
Malerarbeiten	38.000,00 €	15.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten	32.000,00 €	14.000,00 €
Außenanlagen	12.000,00 €	- €
Brandschutzausstattung	3.000,00 €	- €
Schließanlage	2.000,00 €	1.000,00 €
Baureinigung	2.000,00 €	- €
Elektro	41.000,00 €	- €
HLS	54.000,00 €	- €
Nebenkosten 27%	193.000,00 €	49.000,00 €
Summe	<u>906.000,00 €</u>	<u>244.000,00 €</u>

Kostenaufstellung Variante 5 (Mehrkosten Barrierefreiheit)

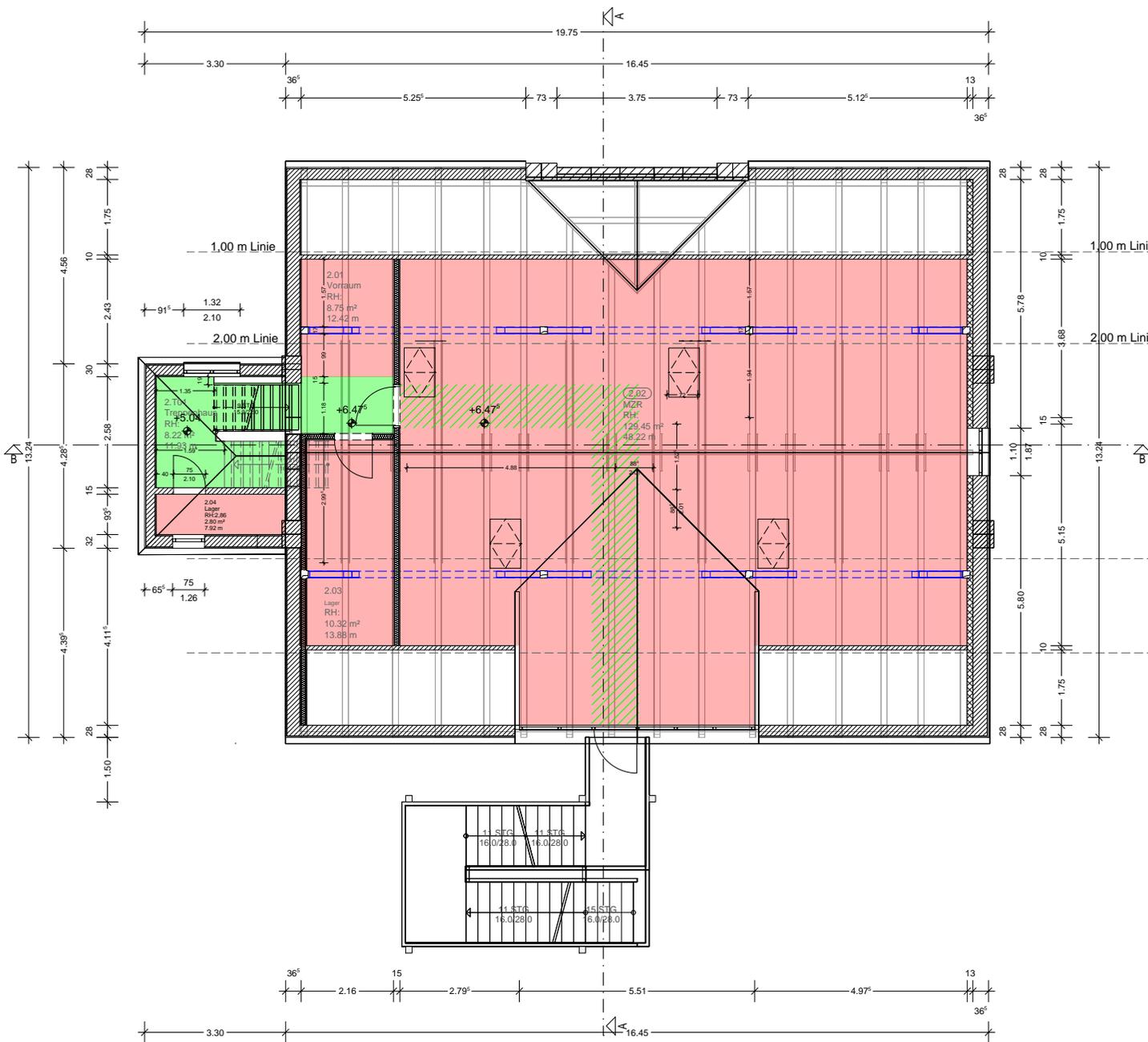
	gesamt brutto
Rohbau/ Putz	88.000,00 €
Gerüstbauarbeiten	8.000,00 €
Dachdecker/ Zimmerer	10.000,00 €
Aluminiumelemente	5.000,00 €
Trockenbauarbeiten	5.000,00 €
Innentüren/ Fensterelemente	13.000,00 €
Schlosserarbeiten	- 77.000,00 €
Fliesenlegerarbeiten	5.000,00 €
Malerarbeiten	5.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten	8.000,00 €
Außenanlagen	15.000,00 €
Brandschutzausstattung	- €
Schließanlage	- €
Baureinigung	- €
Elektro/ Aufzug	65.000,00 €
HLS	5.000,00 €
Nebenkosten 27%	42.000,00 €
Summe	<u>197.000,00 €</u>

Kostenaufstellung Variante 6

Neubaukosten Haus 1+2: 6 Krippengruppen und 4 Kitagruppen
(Ermittlung nach BKI, Anpassung nach BPI des Statistischen Bundesamtes)

Ansatz BGF	1.788 m ²
Ansatz Außenfläche AF	2.500 m ²
Ansatz Grundstücksfläche GF	3.394 m ²

	Ansatz BKI	Summe
		Rundung auf volle T-€
KG 200	14,88 € x GF =	51.000,00 €
KG 300	1.408,64 € x BGF =	2.519.000,00 €
KG 400	384,40 € x BGF =	687.000,00 €
KG 500	121,52 € x AF =	304.000,00 €
KG 600	104,16 € x BGF =	186.000,00 €
KG 700	23% x BGF =	862.000,00 €
Summe		<u>4.558.000,00 €</u>



Legende

Flächennutzung

- Krippengruppe
- Sanitär
- Kitagruppe
- Fluchtwege
- Sonstiges

Symbolik

- Höhenkote
- Rohh. schwarz/ Fertigh. weiß
- Deckendurchbruch
- Bodendurchbruch
- Unterzug

Materialien

- Stahlbeton
- Mauerwerk
- Trockenbauwand

B		
A		
IN	DATUM	ÄNDERUNG

Projektnr.	Planphase	Verfasser	Darstellung	Bauteil	Ebene	Bereich	Plan Nr.	Index
21007	2	HuK	GR	-	20	-	2104	-

Phase **Vorentwurf**

Bauherr/
Projektsteuerung **Stadt Dassow**
über das Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Fachplaner Architektur/
Tragwerksplanung **INGENIEURBÜRO HANFT & KAUTZKY GmbH**
19205 Gadebusch, Wismarsche Str. 33
Tel: 03886.21100-0, Fax: 03886.21100-18



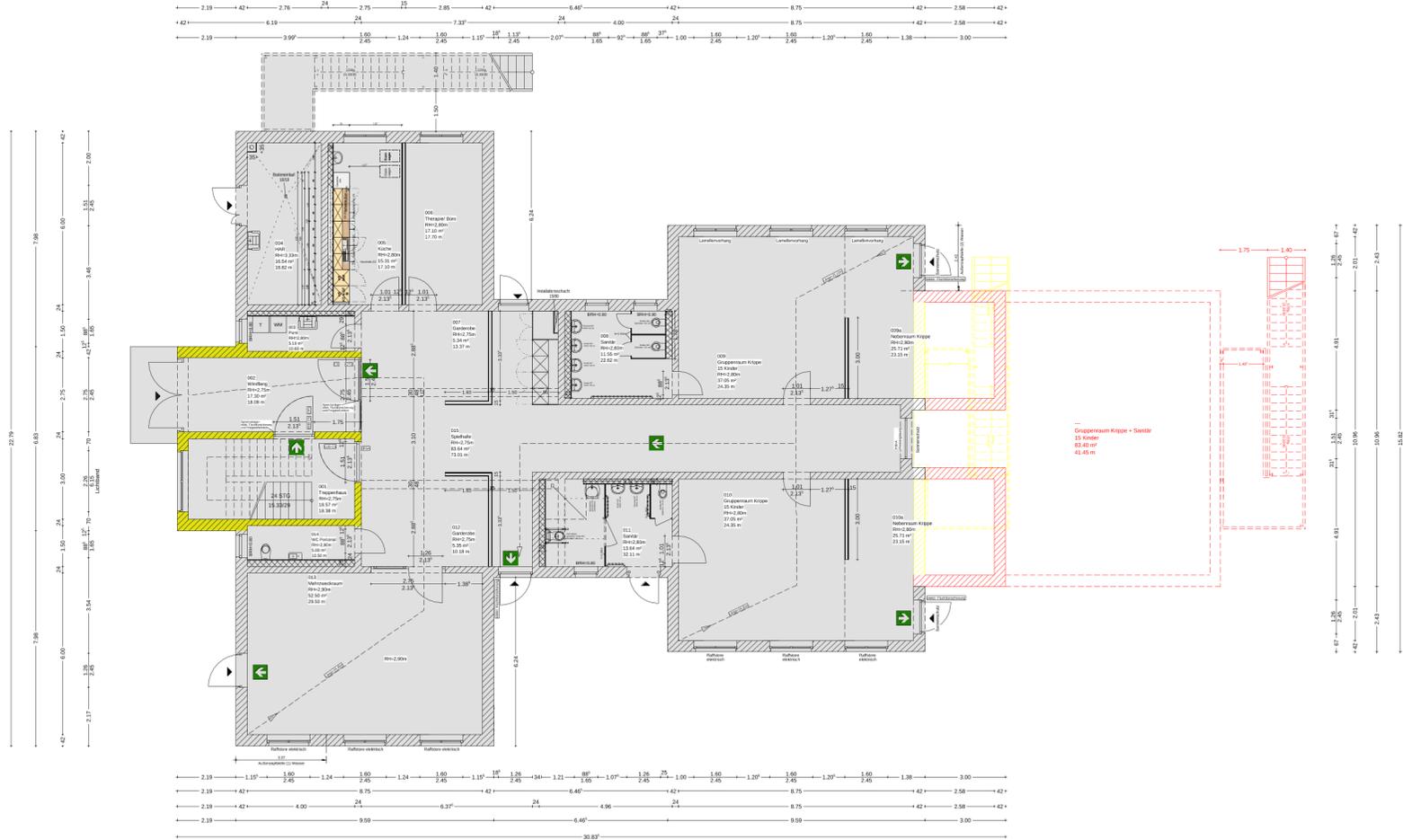
Projekt **Brandschutzsanierung KiTa Dassow**
Lübecker Straße 42
23942 Dassow

Übersicht

Plan	Grundriss DG - Variante1 Flächennutzung	Bereich	-
		Planausschnitt	

Bauherr (Stempel, Unterschrift)	Entwurfsverfasser (Stempel, Unterschrift)	OK FFB Ebene 0= 0,00
		Index
		-

Bearbeiter: A. J. Raad	erstellt: 04.01.2022	Maßstab
Zeichner: -	PL.Nr.: 2104	1:100



Legende			
Flächenutzung		Höhenkote	
	Krippengruppe		Rohr, schwarz/weiß
	Sanitär		Boden-/Deckendurchbruch
	Kitagruppe		Unterzug
	Fluchtwege		Neubau
	Sonstiges		Abbruch
			Stahlbeton
			Mauerwerk
			Trockenbauwand

A		B	
IN	DATUM	ÄNDERUNG	
14095	2	HuK	GR - 00 - 2202 -

Vorentwurf

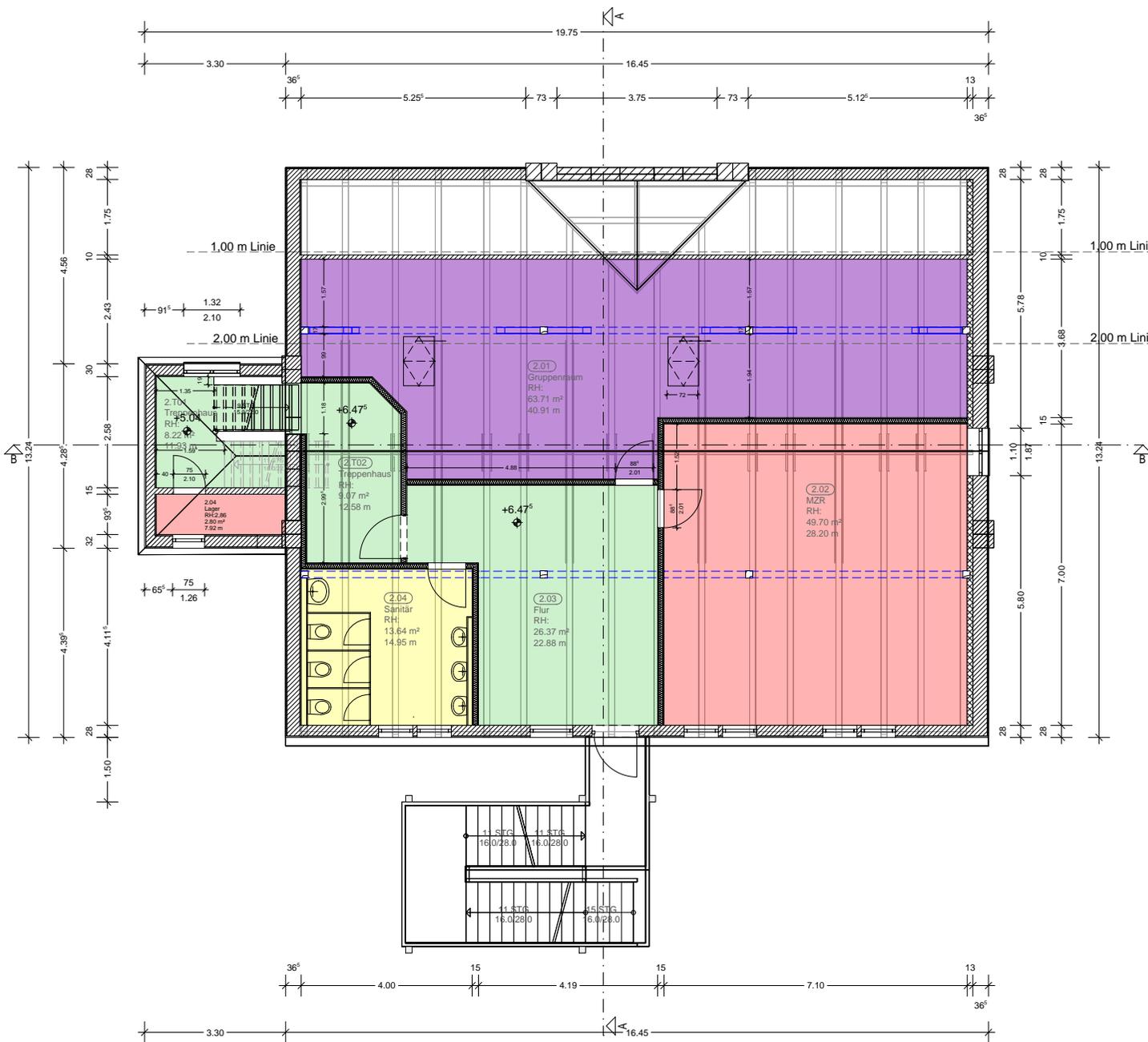
Bauherr/
Projektsteuerung: Stadt Dassow
über das Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Fachplaner Architektur/
Tragwerksplanung: INGENIEURBÜRO HANFT & KAUTZKY GmbH
19205 Gadebusch, Wismarsche Str. 33
Tel: 03886.21100-0, Fax: 03886.21100-18

Projekt: Erweiterungsbau Kindertagesstätte
Bahnhofstraße 16
23942 Dassow



Plan	Bereich	-
	Planausschnitt	
Bauherr (Stempel, Unterschrift)		Entwurfsverfasser (Stempel, Unterschrift)
		OK/FFB Ebene G=0.00
Bearbeiter: A. J. Raad		erstellt: 24.02.2022
Zeichner: -		PL.Nr.: 2202
		Maßstab: 1:100



Legende

Flächennutzung

- Krippengruppe (Blue)
- Sanitär (Yellow)
- Kitagruppe (Purple)
- Fluchtwege (Green)
- Sonstiges (Red)

Symbol Legend:

- Hohekkote (Circle with cross)
- Rohh. schwarz/ Fertigh. weiß (Inverted triangle)
- Deckendurchbruch (Dashed line)
- Bodendurchbruch (Solid line)
- Unterzug (Dashed line)

Material Legend:

- Stahlbeton (Diagonal lines)
- Mauerwerk (Horizontal lines)
- Trockenbauwand (Cross-hatch)

B		
A		
IN	DATUM	ÄNDERUNG

Projektnr.	Planphase	Verfasser	Darstellung	Bauteil	Ebene	Bereich	Plan Nr.	Index
21007	2	HuK	GR	-	20	-	2103	-

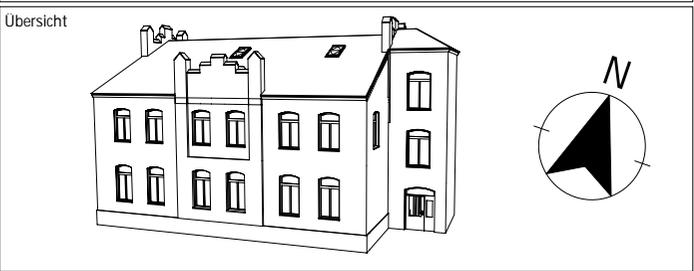
Phase **Vorentwurf**

Bauherr/
Projektsteuerung **Stadt Dassow**
über das Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Fachplaner Architektur/
Tragwerksplanung **INGENIEURBÜRO HANFT & KAUTZKY GmbH**
19205 Gadebusch, Wismarsche Str. 33
Tel: 03886.21100-0, Fax: 03886.21100-18



Projekt **Brandschutzsanierung KiTa Dassow**
Lübecker Straße 42
23942 Dassow



Plan Grundriss DG - Variante 4 Flächennutzung	Bereich -
	Planausschnitt

Bauherr (Stempel, Unterschrift)	Entwurfsverfasser (Stempel, Unterschrift)	OK FFB Ebene 0= 0,00
		Index -

Bearbeiter: A. J. Raad	erstellt: 04.01.2022	Maßstab: 1:100
Zeichner: -	PL.Nr.: 2103	

