

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Ortsbauamt		09.06.2023	2023/084/1

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	19.06.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	
	Ortstermin	15.05.2023

Zustandsbericht Kindergartengebäude Kippenhausen und weiteres Vorgehen

Sachverhalt

Gebäudesubstanz

Im Rahmen der bautechnischen Zustandserfassung der kommunalen Liegenschaften und Einrichtungen durch das Ortsbauamt wurde auch der Kindergarten in Kippenhausen näher beleuchtet. Dabei wurden folgenden Feststellungen gemacht:

Das einstöckige Gebäude mit Flachdach und den beiden angrenzenden Pultdächern an den Traufen West und Süd wurde 1981 in der baujahrtypischen Massivbauweise errichtet. Die Deckenkonstruktion des Flachdaches besteht aus einer horizontalen Holzbalkenlage mit Zwischendämmung und einer abgehängten Unterdecke, die zumeist aus Mineralfaserdämmplatten besteht. Die Pultdächer bestehen aus sichtbaren Brettschichtholzträgern mit gedämmten Zwischenböden und Plattenverkleidungen. Die Dacheindeckung besteht aus baujahrtypischen Wellfaserzementplatten.

Die Gebäudehülle, in Bezug auf die Außenwände, den Fußboden gegen Erdreich und dem Dach, ist nahezu aus der Bauzeit. Die Fenster-/Verglasungselemente sind auch aus der Bauzeit, im Zuge von Schadensbehebungen wurden der Einfachheit halber nur die Fensterscheiben ausgetauscht.

Die sanitären Räumlichkeiten stammen ebenfalls aus der Bauzeit. Je nach Bedarf, Beschädigungen und Abnutzungsgrad wurden einzelne Einrichtungsgegenstände ausgetauscht, respektive ersetzt.

Im Laufe der Zeit wurden aufgrund diverser Wasserschäden, die durch Dachleckagen und bauphysikalischen Defiziten (z. B. Tauwasserbildung durch fehlende Dampfsperre) verursacht wurden, Plattenmaterial in der abgehängten Unterdecke ausgetauscht. Jedoch wurden im Aufbau der Dachzwischenkonstruktion, insbesondere im Bereich der Mineraleldämmung, keine Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

In der Vergangenheit wurden im Bereich der Aufenthaltsräume die Bodenbeläge ausgetauscht. Der Fußbodenaufbau selbst wurde im Hinblick auf die energetischen Aspekte nicht angetastet und folglich im Bestand belassen.

Aufgrund eines Totalausfalles der Heizungsanlage wurde diese Ende 2021 ausgetauscht. Eine energetische Sanierung wurde nicht in Betracht gezogen.

Die Infrastruktur (Elektroinstallation, Heizungs-/Sanitärinstallationen) stammt aus der Bauzeit. Die Instandsetzung von schadhaften Komponenten oder allgemeine Beschädigungen daran, wurden teilweise nur laienhaft ausgeführt. Verschleißteile wie Dichtungen, dauerelastische Verfügunen wurden nicht instandgesetzt.

Das Gebäude zeigt einen ausdrücklichen Instandsetzungsrückstau auf. Ferner sind aufgrund des Baujahres, Baumaterialien verbaut worden, die mit Schadstoffen belastet sind. Nach dem heutigen Kenntnisstand und unter Zugrundelegung der Technischen Regeln für Gefahrstoffe, sind diese Materialien auszubauen und zu entsorgen.

In Hinblick auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung fallen der Instandsetzungsrückstau, die Schadstoffbelastung und die notwendige energetische Sanierung nachdrücklich ins Gewicht. Aus bautechnischer Sicht ist daher ein zeitnahe Handeln zu empfehlen, verbunden mit der Entscheidung, wie mit dem Kindergarten in Kippenhausen künftig weiterverfahren werden soll. Schon heute zeichnet sich jedoch ab, dass eine wirtschaftliche Generalsanierung des Gebäudes objektiv betrachtet kaum zu erzielen sein wird.

Aufnahme der Kinder des Kindergartens Kippenhausen in Gruppe 6 des Kinderhauses Schulstraße

Als zeitnahe Lösung bietet sich organisatorisch zunächst an, die Kinder des Kindergarten Kippenhausen sowie das Personal in andere, bestehende Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde zu integrieren. Aktuell werden im Kindergarten Kippenhausen 25 Kinder betreut, 7 in Regelbetreuung, 18 in verlängerter Öffnungszeit. Laut aktuellem Stand der Bedarfsplanung werden im Kindergartenjahr 2023/2024 wieder 25 Kinder in Betreuung sein und somit volle Auslastung bestehen.

Eine Verteilung der Kinder auf die Häuser Ruhbühl, Strandbadstraße und Seegaddel kann die Verwaltung aus pädagogischen Gründen nicht empfehlen und ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Die einzig verbleibende Option ist die Aufnahme der Gruppe und des pädagogischen Personals in die aktuell nicht belegte und für die Bedarfsdeckung der Krippenbetreuung 2023/2024 nicht erforderliche Gruppe 6 des Kinderhauses Schulstraße.

Diese verfügt neben dem Gruppenraum, dem Ruhe- oder Schlafrum, dem Kleingruppenraum, dem Atelier, dem Rollenspielraum und der Werkstatt über sämtliche für die Umsetzung des Orientierungsplan Bildung und Erziehung Baden-Württemberg erforderlichen Räume. Darüber hinaus sind gegenüber des Gruppenraumes drei Toiletten und ein Urinal für Kinder von 3 Jahren bis Schuleintritt. Eine Mitnutzung des Bewegungsraumes und des Außenbereichs wurde bereits bis zum Wechsel der beiden Gruppen mit Kindern im Alter von 3 Jahren bis Schuleintritt in den neuen Kindergarten Seegaddel gelebt. Für den Fall, dass der gemeinsame, gruppenverbindende Essensbereich für die gemischte Nutzung ungeeignet wäre, würde im Bereich nördlich des Bewegungsraumes ein geeigneter und hierfür planerisch angedachter Raum für die Kinder der Gruppe 6 zum Essen zur Verfügung stehen.

Der Kommunalverband Jugend und Soziales hat auf schriftliche Anfrage bereits die Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt. Der Antrag mit allen erforderlichen Unterlagen kann allerdings erst nach Zustimmung des Gemeinderates gestellt werden, da die Mitarbeitenden mit ihrem Beschäftigungsumfang und ihrer Qualifikation im Antrag aufzuführen sind und nicht in zwei Häusern angegeben werden können.

Der Wechsel der Kinder und des pädagogischen Personals von Kippenhausen ins Kinderhaus könnte sinnvollerweise – sofern die entsprechenden Genehmigungen vorliegen – zum Beginn des neuen Kindergartenjahres 2023/2024 erfolgen. Anschließend könnte mit der nötigen Sachlichkeit über die weitere Zukunft des Kindergartengebäudes in Kippenhausen beraten und entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Verlegung der Kindergartengruppe (Ü3) aus Kippenhausen in die Schulstraße könnten zunächst jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von mindestens 30.000 € eingespart werden. Für einen langfristigen Weiterbetrieb des Kindergartens Kippenhausen und die Zurückführung von Kindern und

Personal in mittelfristiger Perspektive gilt es jedoch wiederum zu berücksichtigen, dass deutlich höhere Sanierungs- und Unterhaltungskosten oder aber Kosten für einen Ersatzneubau eingeplant werden müssten.

Im Gegenzug gilt es bei der Verlegung aber wiederum zu berücksichtigen, dass die Gruppe 6 im Kinderhaus bisher als U3-Gruppe (Krippe) mit 10 Plätzen vorgesehen war.

Ursprünglich war geplant, die beiden durch den Umzug der Ü3-Betreuung in den neuen Kindergarten Seegaddel freiwerdenden Räume im Kinderhaus Schulstraße für die U3-Betreuung zu nutzen. Für die dadurch neu geschaffenen 10 U3-Plätze (Gruppe 6) wurde ein Landeszuschuss von 10 x 12.000 € (120.000 €) beantragt, bewilligt und bereits ausbezahlt.

Durch die nun vorgesehene Nutzung der Gruppe 6 mit der Kindergartengruppe aus Kippenhausen können die geplanten 10 U3-Plätze nicht mehr geschaffen bzw. angeboten werden. Bei einer längerfristigen Belegung der Gruppe 6 als Ü3-Gruppe ist davon auszugehen, dass dieser Zuschuss wieder zurückbezahlt werden muss.

In der Gesamtbetrachtung erscheint die Verlegung aus Sicht der Verwaltung dennoch als die sinnvollste und geeignetste Möglichkeit.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad beschließt auf Empfehlung des Ortschaftsrates Kippenhausen aus den dargelegten bautechnischen Faktoren die Aufnahme der Kinder des Kindergartens Kippenhausen in Gruppe 6 des Kinderhauses Schulstraße zu Beginn des Kindergartenjahres 2023/2024. Des Weiteren soll zeitnah über die weitere Zukunft des Kindergartengebäudes in Kippenhausen beraten und entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen	☒ Ja	☐ Nein
☒ im Ergebnishaushalt	Aufwand -30.000,00 €	Ertrag €
☒ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) -120.000 €
		einmalig ☐ wiederkehrend ☒
		im Haushalt zu finanzieren 90.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.): KST 365004 (Unterhaltung); I-3650-201 (Zuschuss), I-3650-500		
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren		€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr	(I-3650-500, Einrichtung U3-Gruppe im Kinderhaus)	14.000,00
Planansatz im laufenden Jahr:		€
Summe		14.000,00 €
Noch bereitzustellen:		76.000,00 €
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	KST 365004 – eingesparte jährliche Unterhaltung Kiga KH
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	2024/2025/2026	(jährlich ca. 30.000 €) 90.000,00 €