

Anlage 1 zur B 2022/012 - Variantenvergleich zur Auslagerung Kita Pesterwitz für Ersatzbau Containeranlage

Variante	Vorzüge	Nachteile
1. Auslagerung in Mietcontainer am aktuellen Standort	<ul style="list-style-type: none"> + Organisatorisch durch Kitaleitung und pädagogisches Personal gut umsetzbar (flexibler Personaleinsatz bei krankheitsbedingten Ausfällen; Räume im Bestandsgebäude, Märchenscheune und Turnhalle nutzbar) + Zeitnahe Lösung (Verfügbarkeit Containerprovisorium vorausgesetzt) + Fahrwege für Eltern bleiben unverändert + Zusammenarbeit mit Grundschule zur Schulvorbereitung möglich + Kinder bleiben im gewohnten Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwendige Erschließungsarbeiten für Medien erforderlich ohne langfristigen Nutzen - Kostenintensive und technisch aufwendige Errichtung von Fundamenten, die nach der Nutzung ebenso aufwendig wieder entfernt werden müssen - ggf. zeitliche Probleme aufgrund fehlender Mietangebote - Zuwegung für Eltern noch nicht abschließend geklärt (Container, Bestandsgebäude, Parkplatz) - Für langfristige Lösung (für weitere Auslagerungen) wären baurechtliche Vorgaben (B-Plan) zeitaufwändig zu lösen und die Anforderungen an die Container kostensteigernd anzupassen (Dämmung)
	<p>Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohe Kosten für Vorbereitungs- und Erschließungsarbeiten, sowie die Errichtung, die Miete und den Rückbau der Container in Höhe von rund 1,2 Mio. € brutto - 0,5 Mio. € brutto Abbruch Bestandscontainer, Baufreimachung - 3,0 Mio. € brutto Teil-Ersatzneubau KITA - Gesamt rund 4,7 Mio. € brutto 	

<p>2. Auslagerung in Container (zum Erwerb) an zentralem Standort (Goetheplatz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Nachnutzung als Auslagerungskita möglich (z.B. Umbau „Willi“ nach Fertigstellung Lessingschule für konzeptionelle Neuausrichtung, Sanierung weiterer Bestandskitas) - konkrete Finanz-/Zeitplanung dafür jedoch noch nicht vorgenommen, deshalb ungewiss + Zentrale Lage bietet gute Erreichbarkeit für Eltern aus verschiedenen Stadtteilen 	<ul style="list-style-type: none"> - Organisatorisch mit Problemen verbunden, da nur ein Teil der Kita ausgelagert wird (bspw. Klärung zusätzliche Leitung vor Ort, Kompensation bei kurzfristigen ungeplanten Personalausfällen in der aktuellen Situation, Zusammenlegung von Gruppen nicht so flexibel möglich, schwierige Zusammenarbeit im gesamten Team) - Aufgrund des pädagogischen Konzepts mit altershomogenen Gruppen unter Umständen mehrfacher Eingewöhnungsprozess durch Standortwechsel während Bauphase nötig - Elternperspektive: ggfs. räumliche Trennung von Geschwisterkindern, zusätzliche Fahrtwege → hierfür ggfs. Elternbeitragsermäßigung, zentrale Bus-Shuttles zu bestimmten Zeiten nötig - durch vorgenannte Lösungsansätze zusätzliche Aufwendungen - Komplexe Aufgabenstellung aufgrund von verschiedenen Anforderungen - Zusätzliche Außenanlagen erforderlich
<p>Grobe Kostenschätzung (ohne planerische Untersetzung):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kauf Container (einfache Ausführung, keine besonderen Anforderungen berücksichtigt) telefonische Kostennote mitgeteilt 1.13 Mio. € brutto - Vorbereitung Containerstellfläche/Erschließung (analog zum Standort Pesterwitz) 500.000 € brutto - Zusätzliche Schaffung Außenbereich Kindergarten 200.000 € brutto - Zusätzliche Schaffung energetische Gebäudehülle für Container (da kein Provisorium für 2 Jahre) 250.000 € brutto. - 0,5 Mio. € brutto Abbruch Bestandscontainer, Baufreimachung - 3,0 Mio. € brutto Teil-Ersatzneubau KITA - Gesamt rund 5,58 Mio. € brutto 		
<p>3. Auslagerung in alte Schule Kleinnaundorf</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Keine Errichtung Ersatzbau notwendig + Schnellste Lösung 	<p>zusätzlich zu den unter 2 genannten Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzögerung der bereits geplanten Nutzung des Gebäudes durch den G-Haus-Verein - Notwendige Sanierung verschiebt sich

		<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung des Pachtvertrags mit dem G-Haus-Verein notwendig, ggf. Beanspruchung von bereits durch den G-Haus-Verein in Nutzung befindlichen Räumen - Nutzungskonflikte und Folgewirkungen (bspw. bei Telefonanlage, Verschmutzungen, Diebstahl) - Sehr weite Wege für Eltern und Personal - Kita auf 3 Etagen - Hygieneregeln: eingeschränkter Regelbetrieb
	<p>Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Äußerst geringe Kosten für Herrichtung der Räumlichkeiten (Garderobe/Gruppenräume), da das Gebäude bereits teilweise als Kita genutzt wird - 0,5 Mio. € brutto Abbruch Bestandscontainer, Baufreimachung - 3,0 Mio. € brutto Teil-Ersatzneubau KITA - Gesamt rund 3,5 Mio. € brutto 	
<p>4. Auslagerung in Schulanbau am aktuellen Standort (noch in Modulbauweise zu errichten)</p>	<p>Zusätzlich zu den unter 1. genannten Aspekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Nachnutzung durch Schule/Hort am Standort möglich (ggfs. teilweise Auflösung der Doppelnutzung) + Zusätzliche Möglichkeit für Auslagerung ggf. bei Sanierung Kita-Wurgwitz + Voraussichtlich keine B-Plan-Änderung erforderlich, Maßnahme mit Baugenehmigung umsetzbar + ggf. Barrierefreiheit herstellbar + Optimale Zusammenarbeit mit Schule + Chance für „grundhafte Ordnung“ der Nutzungen am Standort + Chance für Lösung von Problemen am Gebäude Grundschule/Hort (bspw. Anzahl der Toiletten, Größe der Räume, ggf. Fachräume schaffen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zeitliche Verzögerung im Vergleich zur aktuellen Planung, komplexe Aufgabenstellung, längere Nutzung der sanierungsbedürftigen Container erforderlich - Kosten zur Gebäudeerrichtung zunächst höher als bei allen anderen Varianten und bisher nicht im Haushalt geplant, ggfs. ungeforderte Umsetzung - Ggfs. Wegfall von Parkplätzen für Eltern/Mitarbeiter am jetzigen Standort bzw. Wegfall von nutzbarer Außenfläche → Kompensation durch Alternativen möglich, zusätzliche Kosten, jedoch erst nachrangig erforderlich - Risiko für erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung der Bestandscontainer, grundsätzlich noch Nutzung im geplanten Zeitraum möglich
	<p>Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,5 Mio. € Erweiterungsbau Grundschule - 1,5 Mio. € Umstrukturierung, Anpassungsarbeiten Bestandsgebäude Grundschule (beide Positionen nur grobe Schätzung ohne planerische Untersetzung) - 0,5 Mio. € Abbruch Bestandscontainer, Baufreimachung 	

	<ul style="list-style-type: none"> - 3,0 Mio. € Teil-Ersatzneubau KITA - Gesamt rund 8,5 Mio. € brutto 	
<p>5. Ursprungsvariante: keine Auslagerung, gleich Neubau im hinteren Bereich</p>	<p>Zusätzlich zu den unter 1. genannten Aspekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Kinder müssen sich räumlich nicht umgewöhnen, ziehen gleich in den Neubau + Räumliche Neuordnung ohne zusätzlichen Baukörper in der Mitte des Grundstücks 	<ul style="list-style-type: none"> - Zeitaufwändiges B-Plan-Verfahren mit ungewissem Ausgang - Zuwegung für Eltern noch nicht abschließend geklärt (Container, Bestandsgebäude, Parkplatz) - Dauerhafte Erschließung für Ver- und Entsorgung (über Parkfläche / Gelände SV Pesterwitz) problematisch - Keine bauliche Verbindung des Neubaus mit dem Bestandsgebäude - Risiko für erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung der Bestandscontainer
	<p>Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Kosten für ein Interim - 0,5 Mio. € Abbruch Bestandscontainer, Baufreimachung - 3,0 Mio. € Teil-Ersatzneubau KITA - Gesamt rund 3,5 Mio. € brutto 	