

Anlage 1



Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein

Kita-Werk Niendorf-Norderstedt * Mühlenberger Weg 60 * 22587 Hamburg

Stadt Norderstedt
Amt für Schule, Sport und Kindertagesstätten
Frau Sabine Gattermann
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Kita-Werk Niendorf-Norderstedt im
Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein

Mühlenberger Weg 60, 22587 Hamburg

Uwe Büth
Geschäftsführer

Telefon (040) 800 500 31
Telefax (040) 800 500 99

uwe.bueth@kitawerk-niendorf.de

Montag, 16. Januar 2017

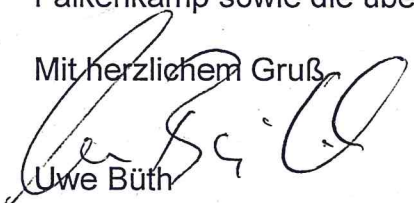
*pers. abgegeben
16.01.17*

Antrag Neubau Kita Falkenkamp

Sehr geehrte Frau Gattermann,

anbei erhalten Sie den Antrag für einen Kita-Neubau im
Falkenkamp sowie die überarbeiteten Pläne hierzu.

Mit herzlichem Gruß


Uwe Büth

Anlagen

Antrag

Das Ev.-Luth. Kita-Werk Niendorf-Norderstedt im Verbund mit der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Johannes-Friedrichsgabe planen den Neubau einer Kindertagesstätte im Falkenkamp 66 auf dem Grundstück der „alten“ Kindertagesstätte Johannes in Friedrichsgabe und bitten die Stadt Norderstedt, die nötigen Finanzmittel für dieses Vorhaben bereit zu stellen.

Der Betrieb der jetzigen Kita im Falkenkamp soll zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Neubaus eingestellt werden.

Begründung

Bedarf

In Friedrichsgabe besteht gemäß der Feststellung der Stadt Norderstedt noch eine Unterversorgung an Krippenplätzen. Auch im Elementarbereich besteht Bedarf. Durch den Neubau werden im Vergleich zur jetzigen Kita (bezogen auf die bestehende Betriebserlaubnis) 20 Krippenplätze und 20 Elementarplätze neu entstehen.

Vergleich der Gruppenstrukturen:

Altbau	Kinder	Neubau	Kinder
2 Gruppen ganztags	40	3 Gruppen ganztags	60
1 Gruppen $\frac{3}{4}$ -tags	20	1 Gruppe $\frac{3}{4}$ -tags	20
1 Gruppe Krippe ganztags	10	2 Gruppen Krippe ganztags	20
		1 Gruppe $\frac{3}{4}$ Krippe	10
Summe	70		110

Altbau

Der Altbau im Falkenkamp weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Kita wurde 1973 erbaut und ist in einer Holzständerbauweise erstellt worden. Mit der Erweiterung der KiTa um die Räumlichkeiten der Kirchengemeinde, die im selben Gebäude lagen, konnte 2011 eine zusätzliche Krippengruppe eingerichtet werden.

Daraus ergibt sich die Kinderzahl von 70 Kindern, die in 4 Gruppen betreut werden. Das alte Gebäude entspricht schon länger nicht mehr den modernen Anforderungen einer Kindertagesstätte. Außer dem Schlafraum für die Krippengruppe gibt es keine weiteren Nebenräume für die Elementar - Gruppen. Der als Bewegungsraum genutzte „Gemeindesaal“ ist zugunsten der Einrichtung der Krippengruppe aufgegeben worden.

Insgesamt sind die sanitären Anlagen wie auch die Küche dringend den Standards anzupassen.

Gruppenübergreifende Angebote, z.B. ein Morgenkreis, können nur im Flurbereich angeboten werden. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen nicht ausreichend Räume zur Vorbereitung, Beratung und für Pausen zur Verfügung.

Die Möglichkeiten einer Sanierung und Erweiterung wurden durch ein vom Kita-Werk beauftragtes Architekturbüro begutachtet und wirtschaftlich als nicht sinnvoll

umsetzbar eingeschätzt. Auch das zuständige Amt der Stadt Norderstedt hat die Kitedementsprechend in Augenschein genommen.

Die vom Kita-Werk in Auftrag gegebene Vorplanung eines Neubaus am Standort Falkenkamp führte zu dem Ergebnis, dass ein Neubau auf dem Außengelände erstellt werden kann, ohne die bestehende Kindertagesstätte im Vorfeld abreißen zu müssen.

Neubau

Es wurde geprüft, ob ein entsprechender Neubau auf dem Gelände der Kindertagesstätte zur realisieren wäre. Der gültige Flächennutzungsplan würde eine derartige Planung zulassen. Der Kirchengemeinderat der Ev. – Luth. Kirchengemeinde Johannes Friedrichsgabe hat einen Auftrag zur Projektentwicklung an die Abteilung EVA Bau des Kirchenkreises Hamburg-West/Südholstein erteilt.

Baubeschreibung

Siehe Anlagen.

Kosten

Die zu erwartenden Herstellungskosten werden vom Bereich Bau des Kirchenkreises Hamburg-West/Südholstein auf € 3.322.997,73 brutto geschätzt (Anlage: Kostenschätzung). Grundlage für die Schätzung ist der Baukostenindex (2. Quartal 2012) indiziert auf 2016 mit Faktor 1.08.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Mittel aus der Krippenausbauförderung des Bundes (20 x € 22.000,-): € 440.000,-
Zuwendung der Stadt Norderstedt: € 2.882.997,73

Der Eigenanteil von 10% wird über die Einbringung des Grundstückes dargestellt.

Eigenanteil

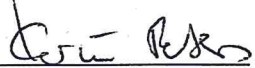
Der Eigenanteil beträgt bei der o.g. Zuwendungssumme € 288.299,-. Das von der Kirchengemeinde für den Bau zur Verfügung gestellte Grundstück hat eine Größe von ca. 3442 m². Gem. den allgemeinen Grundstückspreisen für Norderstedt für 2016 ergibt sich ein Mindestpreis von € 120,-/m² also eine Gesamtsumme von € 413.040,-. Dieses liegt deutlich über dem geforderten Ansatz. Angaben des Gutachterausschusses bezgl. des Bodenrichtwertes für das Grundstück Falkenkamp 66 liegen leider nicht vor.

Alternative Mietlösung

Bei den o.g. Herstellungskosten abzüglich der Zuschüsse durch das Krippenausbauprogramm würde sich eine Jahresmiete von € 162.360,- ergeben (s.Anlage).

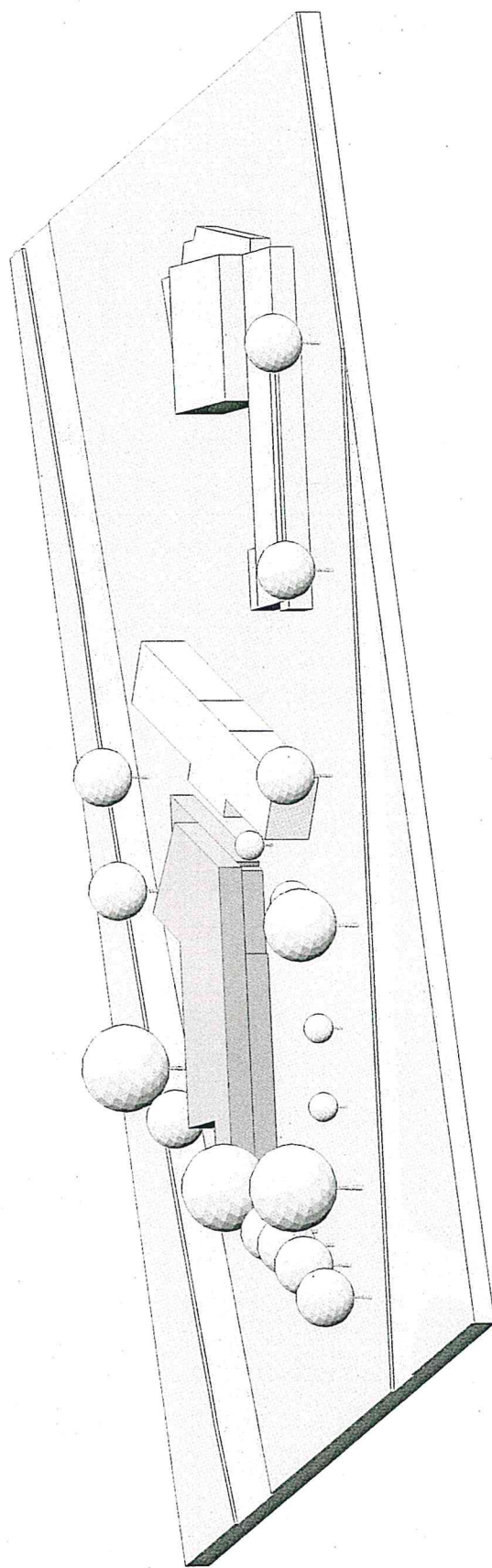
Norderstedt, 04.01.2017


Ev.-Luth. Kita-Werk Niendorf-Norderstedt


Pastorin Christa Wallen
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Johannes-Friedrichsgabe

7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

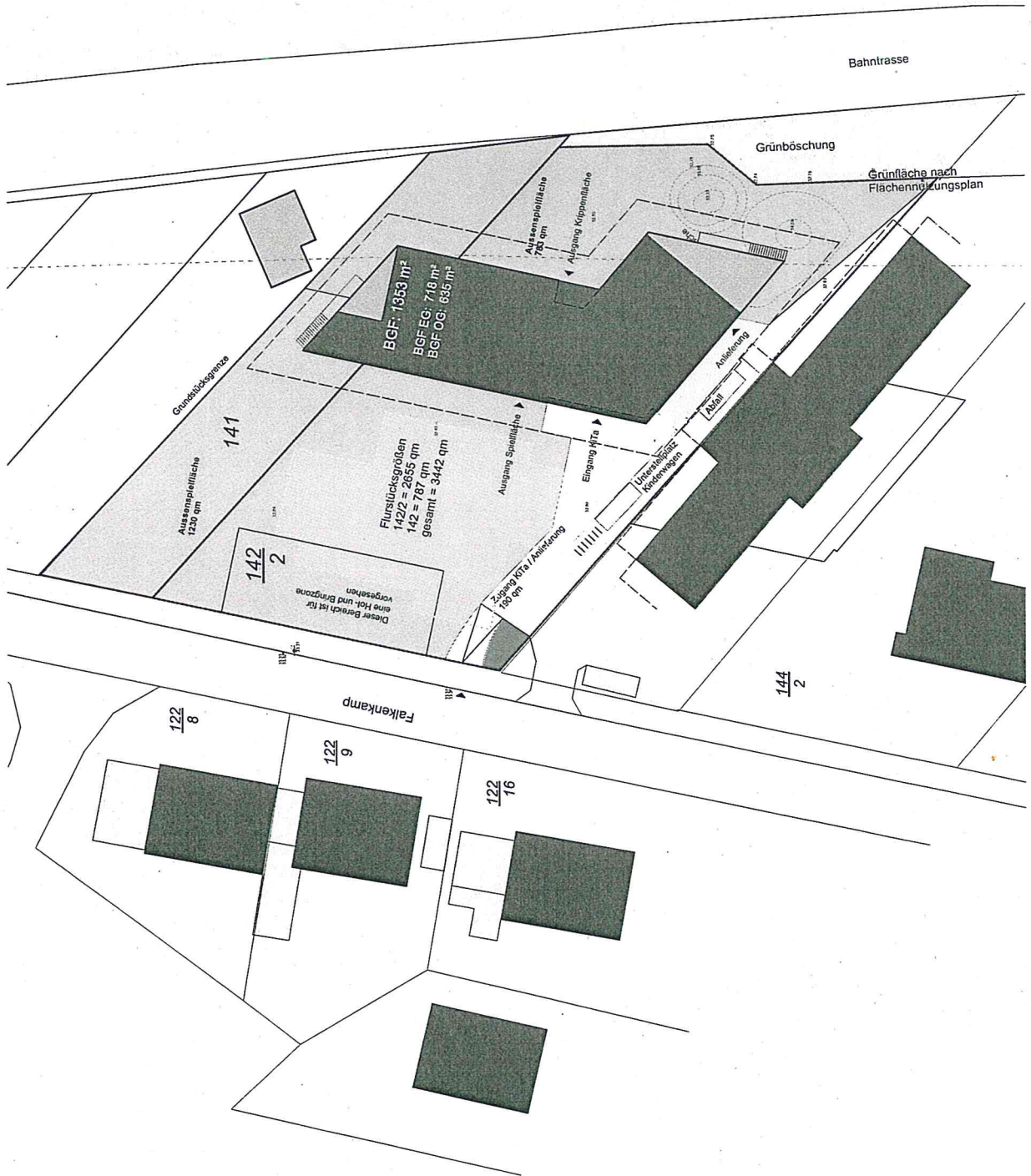
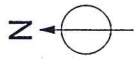
VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP



7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

LAGEPLAN M = 1:500



Planungsrechtliche Situation:

- Übergang von Innen- zu Außenbereich
- dichter Baumbestand
- Verlauf von Grünfläche und Bahntrasse

Vorabstimmung Stadtplanung:

- fügt sich in Umgebung ein
- Baumbestand möglichst erhalten
- ggf. Lärmschutz zur AKN
- Hof- und Bringzonen
- planungsrechtlich unkritisch

Vorteil:

- Container vermeidbar



Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein
Kirchliches Verwaltungszentrum
Geschäftsbereich Bau

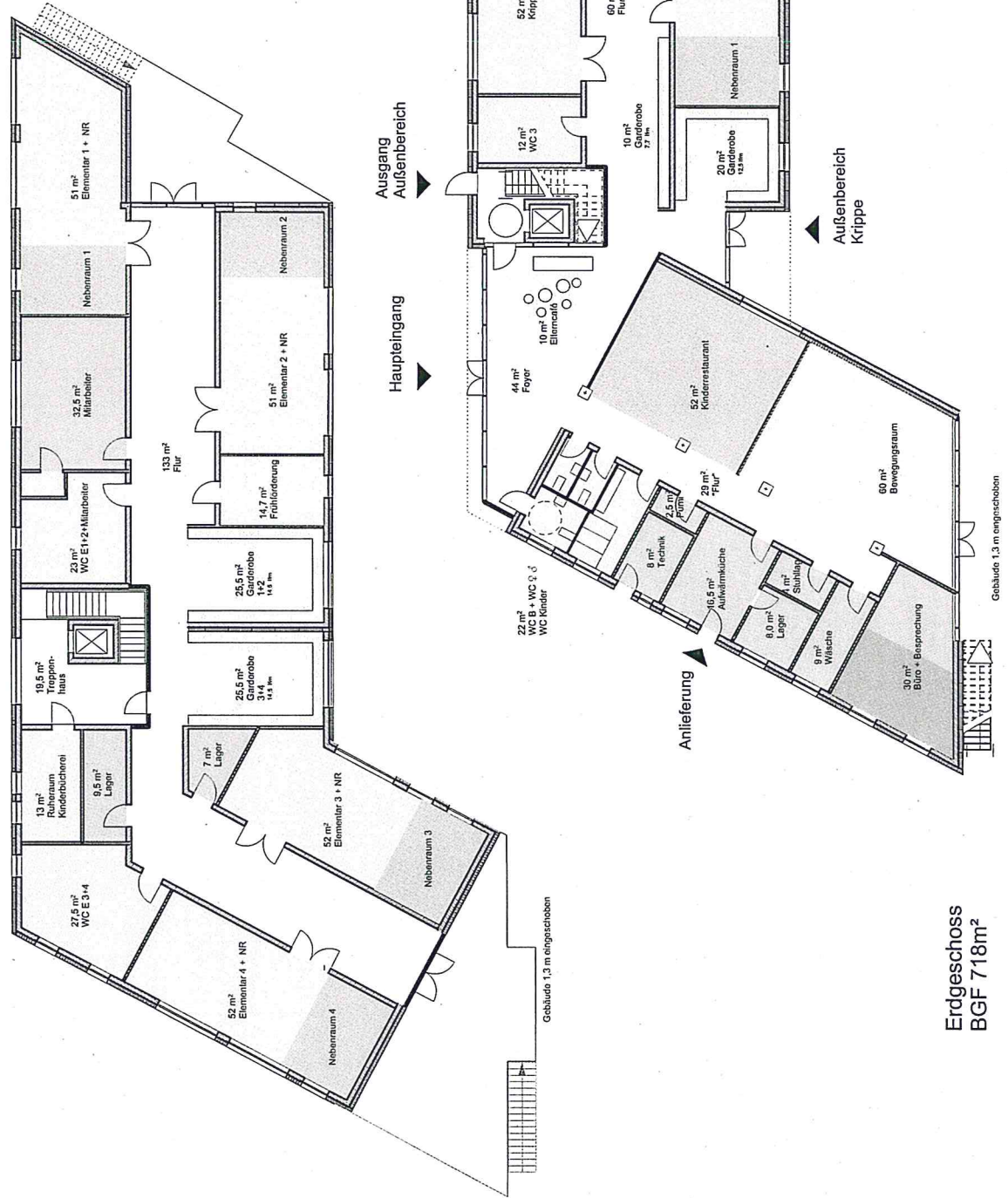
7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

GRUNDRISSSE M = 1:200



Obergeschoss
BGF 635 m²



Erdegeschoss
BGF 718m²

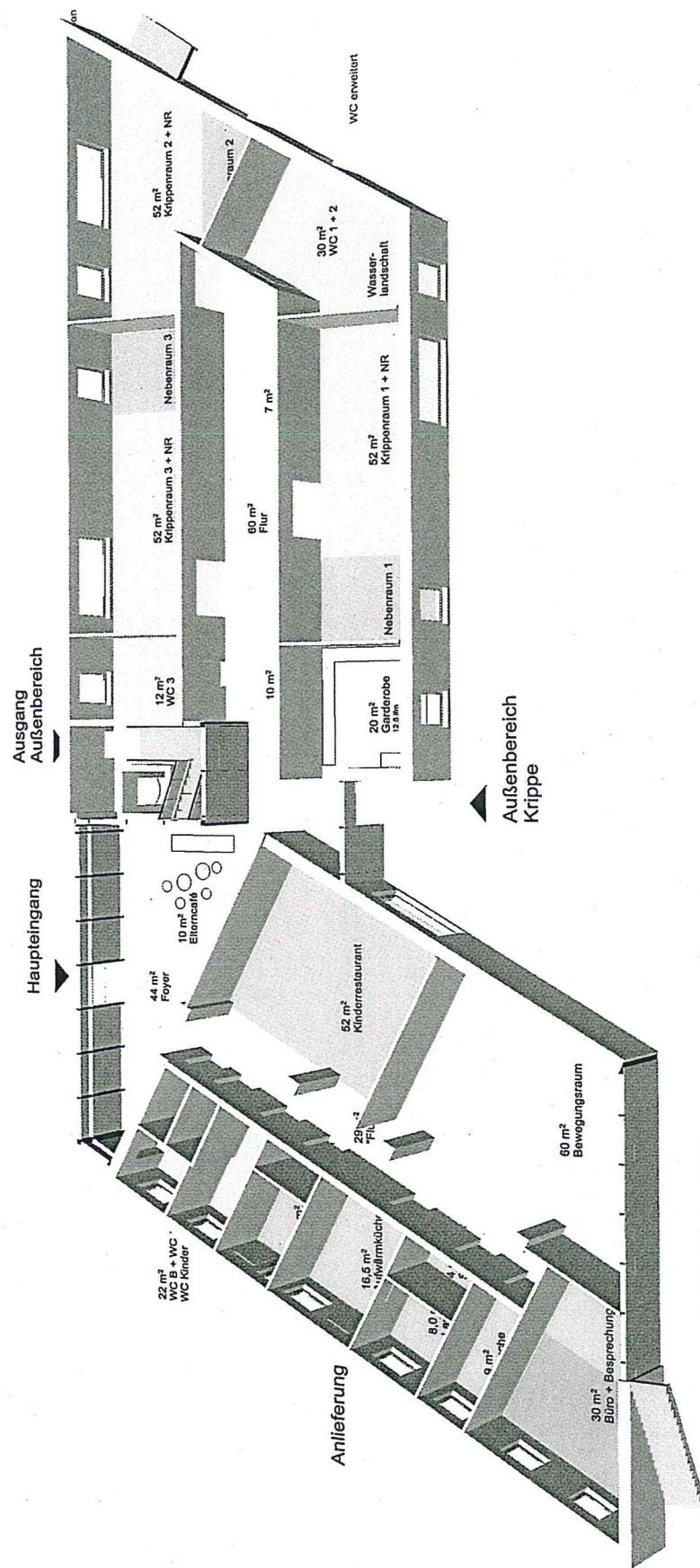


Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein
Kirchliches Verwaltungszentrum
Geschäftsbereich Bau

7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

GRUNDRISS EG 3D M = ohne

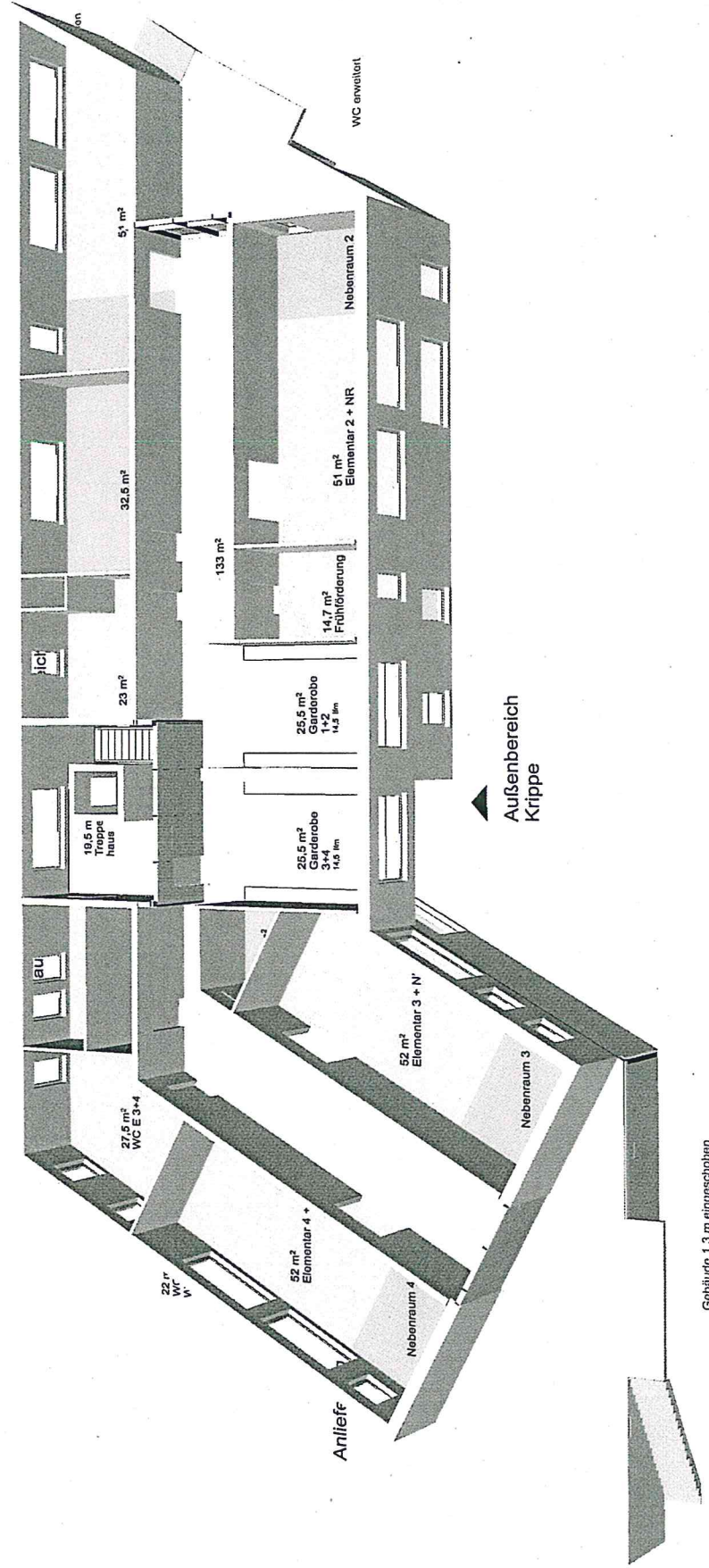


Gebäude 1,3 m eingeschoben

7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

GRUNDRISS OG 3D M = ohne

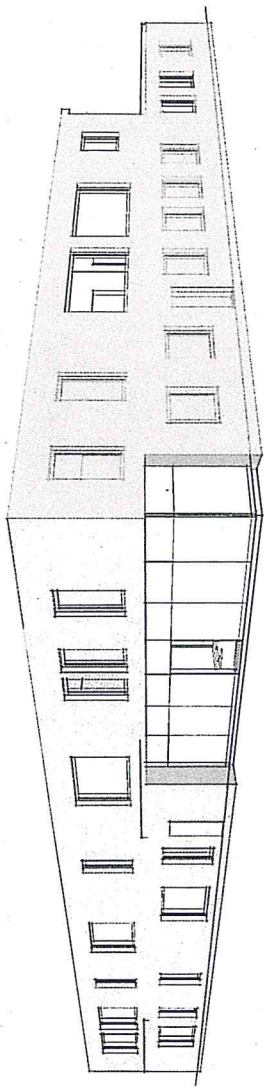


Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein
Kirchliches Verwaltungszentrum
Geschäftsbereich Bau

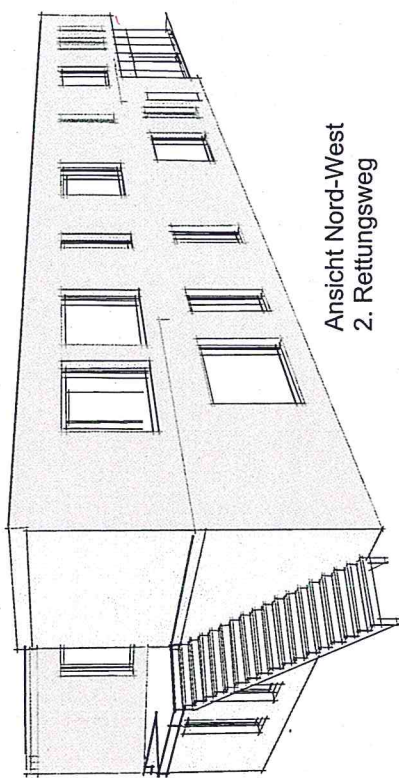
7 GRUPPEN - VARIANTE 3c

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

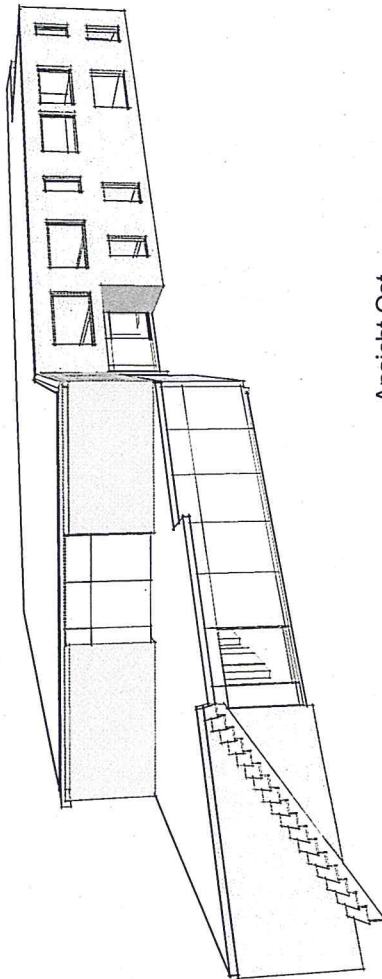
Ansichten / Perspektiven M = ohne



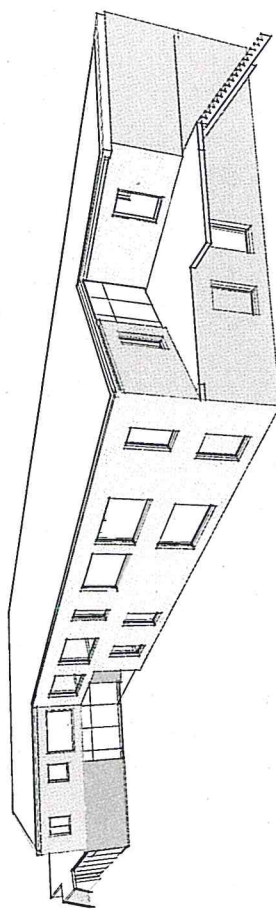
Ansicht Süd-West
Eingangsbereich



Ansicht Nord-West
2. Rettungsweg



Ansicht Ost
Vorgelagerter Bewegungsraum



Ansicht Nord-Ost
Krippengarten



Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-West/Südholstein
Kirchliches Verwaltungszentrum
Geschäftsbereich Bau

7 GRUPPEN - VARIANTE 3C

VORENTWURF NEUBAU KITA JOHANNES FALKENKAMP

Flächen in m²

1 Krippen- und Elementarbereich	699,0 m²	2 Nebenräume / Technik	64,5 m²
Krippenraum 1 + Nebenraum	52,0 m²	Küche	16,5 m²
		Lebensmittellager	8,0 m²
Krippenraum 2 + Nebenraum	52,0 m²	Waschraum	9,0 m²
		Putzmittelraum	2,5 m²
Krippenraum 3 Nebenraum	52,0 m²	Haustechnik	8,0 m²
Garderobe Krippe	37,0 m²	Stuhllager	4,0 m²
		Abstellfläche allgemein	16,5 m²
Elementarraum 1 + Nebenraum	51,0 m²	3 Verwaltung	77,5 m²
		Büro Kita Leitung	15,0 m²
Elementarraum 2 + Nebenraum	51,0 m²	Besprechung	15,0 m²
		Mitarbeiteraum	32,5 m²
Elementarraum 3 + Nebenraum	52,0 m²	Mitarbeiter-WC	2,5 m²
		Besucher-WC	12,5 m²
Elementarraum 4 Nebenraum	52,0 m²	Summe Nutzfläche	841,0 m²
		Verkehrsfläche	307,6 m²
Garderobe Elementar	51,0 m²	EG Foyer	44,0 m²
Bewegungsraum	60,0 m²	EG Flure	92,0 m²
Kinderrestaurant	52,0 m²	OG Flur	133,0 m²
Kinderbücherei / Ruheraum	13,0 m²	4	
Frühförderung	14,5 m²	Treppe gesamt	34,0 m²
		Aufzug gesamt	4,6 m²
WC Krippe 1+2	30,0 m²	Nettogrundfläche	1148,6 m²
WC Krippe 3	12,0 m²	Konstruktionsfläche	204,4 m²
WC Elementar 1+2+Mitar.	20,5 m²	BGF	1353 m²
WC Elementar 3+4	27,5 m²		
Kinder-WC EG	9,5 m²	Erdgeschoss	718,0 m²
Elterncafé	10,0 m²	5 Obergeschoss	635,0 m²
		6 Bruttogrundfläche	1353 m²