

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 19.09.2019

### **Anmietung von Containern oder Immobilien für Betreuungsplätze; Prüfaufträge aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 9. September 2019 wurde nach eingehender Diskussion die Verwaltung gebeten, bis zu den Fraktionssitzungen vor der nächsten Stadtverordnetenversammlung folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

Allgemeiner Hinweis zur Vorlage 10/0796/1:

Zum Flächenangebot im Loop 5:

„Loop 5“ hat die Flächen zur Anmietung am 12. September 2019 per E-Mail konkretisiert. Nach Rücksprache mit dem Jugendamt Darmstadt-Dieburg am 13. September 2019 wird es für das Flächenangebot seitens des Jugendamtes keine positive Stellungnahme geben, da es sich um zwei durch einen öffentlichen Fluchtweg getrennte Teilflächen von 380 m<sup>2</sup> und 220 m<sup>2</sup> handelt.

Aus diesem Grund kann entgegen der ursprünglichen Vorlage im „Loop 5“ derzeit keine Fläche zur Kitanutzung angeboten werden.

Zum Flächenangebot im Weiterstadtpark:

Aufgrund eines Zuständigkeitswechsels im Jugendamt Darmstadt-Dieburg werden bei dem Betriebserlaubnisverfahren Kita Brunnenweg die Bewegungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich des Weiterstadtparks Anfang Oktober bei einem Vororttermin mit dem Jugendamt abschließend geprüft. Die Beschlussempfehlung für den Brunnenweg erfolgt daher vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des Jugendamtes Darmstadt-Dieburg.

Punkt 1: Gibt es eine gesetzliche Verpflichtung, die Schlafräume der Krippen zu klimatisieren und sind die in dieser Vorlage dargestellten Räume klimatisiert? Wenn ja, mit welchen Kosten ist hierbei zu rechnen?

Es gibt bislang keine gesetzliche Verpflichtung, Schlafräume der Krippen zu klimatisieren. Im Leitfaden der Unfallkasse Hessen „Kindertageseinrichtungen sicher gestalten“ findet sich folgender Verweis auf die Arbeitsstättenrichtlinie ASR A 3.5:

*„Die Lufttemperatur in Arbeitsräumen sollte 26 °C nicht überschreiten. Führt die Sonneneinstrahlung durch Fenster, Oberlichter und Glaswände zu einer Erhöhung der Raumtemperatur über 26° C, so sind diese mit geeigneten Sonnenschutzsystemen auszurüsten. Die Raumlufttemperatur wird in einer Höhe von 50 bis 80 cm gemessen. Da Kinder häufig auf dem Fußboden spielen, sollte dieser aus einem Material mit geringer Wärmeleitfähigkeit bestehen (siehe Kapitel 3.2.3 Bodenbeläge).“*

## Drucksache 10/0796/3

Zum in der Sitzung genannten Referenzprojekt Kindertagesstätte St. Sebastian in Eppertshausen erhielten wir seitens der zuständigen Fachbereichsleitung des Bauamtes Eppertshausen folgende Rückmeldung

*„Wir haben in der KITA im Jahr 2019 in der Küche und im Hauswirtschaftsraum Klima-Split-Geräte eingebaut. Hier war die Situation so, dass die Räume so stark aufgeheizt waren, dass die Gefrierschränke an das Limit gingen. In den Gruppen haben wir in 2019 2 bis 3 mobile Klimageräte eingesetzt. Im Haushalt 2020 (der noch zu beraten ist) werden aller Voraussicht nach Mittel für die Klimatisierung der Gruppenräume eingestellt. In der KITA Sonnenschein haben wir seit 2017 alle 4 Gruppenräume des Haupthauses mit Klima-Split-Geräten ausgestattet. Die Entscheidung zum Einbau kam aus eigenem Antrieb ohne gesetzliche Grundlage.“*

Zum Brunnenweg erhielten wir folgende Rückmeldung des für den Weiterstadtpark tätigen Architekturbüros „Raumstrategen“:

*„Eine explizite gesetzliche Regelung zur Klimatisierung / Temperierung bezogen auf Kitas gibt es nicht. Alle gängigen Richtlinien und Leitfäden für Kitas sowie auch die Regelwerke der gesetzlichen Unfallkassen beziehen sich in diesem Punkt auf die Richtlinien für Arbeitsstätten. Da diese natürlich auch in Kitas einzuhalten sind, ergeben sich daraus folgende Werte: Die empfohlenen Mindesttemperaturen liegen bei 18 – 20°C, die Höchstwerte bei 26 °C. Die Höchsttemperaturen dürfen in Ausnahmefällen (z.B. deutlich über dem Maximalwert liegende Außentemperaturen) auch zeitweise überschritten werden, hier ergibt sich für mich keine Notwendigkeit zur Klimatisierung. **Eine Klimatisierung der Räume ist in meinen Augen daher nicht erforderlich und war unsererseits bislang auch nicht geplant.**“*

Generell ist der sommerliche Wärmeschutz im Rahmen des Bauantrages bauphysikalisch nachzuweisen. Hieraus resultieren die erforderlichen baulichen Maßnahmen. Der Einsatz von Klimageräten ist aufgrund des erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und des Erkältungsrisikos der Kinder durch große Unterschiede zwischen Außen- und Innentemperaturen allerdings umstritten, so dass die baulichen Maßnahmen (z. B. Orientierung der Räume, Verschattung durch außenliegenden Sonnenschutz) Vorrang vor technischen Maßnahmen erhalten.

Punkt 2: Die Nebenkosten der jeweiligen Varianten sollen zur Verfügung gestellt werden, um einen besseren Vergleich zu erreichen. Darüber hinaus wird gebeten, die Abschreibungswerte für die Container zu ermitteln, um auch die Kosten der Container über den Zeitraum von 10 bis 15 Jahren darstellen zu können.

Der Variantenvergleich ist in der Tabelle der Anlage 1 dargestellt.

Zusätzlich erhielten wir die folgenden Angaben des Vermieters zur Mietfläche im Weiterstadtpark, Brunnenweg:

*„1. Nebenkosten inklusive:*

*In der Nebenkosten inbegriffen sind u.a. Wasser, Abwasser, Wärme (Gas), Müllentsorgung, Treppenhausreinigung, Außenreinigung (Garten & Zugang, Foyer), übliche Hausmeisterdienstleistungen. Es ist eine Akontovorauszahlung mit Endabrechnung zum Jahresende, wie üblich. Die Durchschnittskosten im Objekt bewegen sich auf dieser Höhe (1.70 €/qm), können aber bei starker Wärmenutzung leicht variieren.*

*2. Mieterkosten:*

*Nicht inbegriffen sind die Reinigung der Mietflächen im Inneren sowie Stromkosten der Mietfläche.*

# Drucksache 10/0796/3

## 3. Flächenberechnung und Pläne:

Als Ausgangsgröße für die Vermietung dient die Bruttoflächenberechnung von Architekt Bröker (gemäß aktueller Gewerbeflächenberechnung in Darmstadt), die sich für die Fläche auf ca. 600 qm beläuft, siehe Anhang. Des Weiteren finden Sie den Kitaplan, der auf ca. 515 bis 520qm Netto-netto-Raumfläche kommt. Der Unterschied resultiert durch für die Kita notwendige Einbauten und der Wegfall der anteiligen Zugangsfläche. Im Anhang finden Sie zusätzlich die Netto-netto-Flächenberechnung der Kita zum Plan mit Nutzungsindikation in Netto-QM.

## 4. Nebenkosten Berechnungsgrundlage:

Die Nebenkostenabrechnung beläuft sich auf die Bruttofläche und beinhaltet somit alle relevanten Kosten für Sie der Betriebskostenverordnung sowie die nachgefragten Kosten "unter inbegriffen" dargestellt.

## 5. Miete: 1.-10. Jahr: 16,10 €/m<sup>2</sup>, 11.-15. Jahr: 10,40 € m<sup>2</sup> Bruttomietfläche

Ich habe Ihnen das bestmögliche Angebot für das Projekt unterbreitet. Bitte beachten Sie, dass bei dem Angebot eine schlüsselfertige Lieferung Ihres Ausbaus geliefert wird.

## 6. Spielplatz:

Kann ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht zusichern, ggf. könnte ein Bereich im hinteren Objektteil zu den Bahngleisen hin dafür zur Verfügung stehen. Alternativ in der Umgebung.“

Punkt 3: Die Flächen der jeweiligen Variante sollen noch einmal konkret und nachvollziehbar dargestellt werden.

In Anlage 2 sind die Nettoraumflächen (NRF) der Mietbereiche Container und Brunnenweg dargestellt, in den Plänen der Anlage 3 und 4 die Bruttomietfläche, bzw. die Nettoraumflächen des Mietbereichs „Kita Brunnenweg“.

Ralf Möller  
Bürgermeister

**Anlagen**