

Handreichung für den Neubau einer Kindertageseinrichtung für 5 Gruppen durch private Anbieter / Investoren

Juni 2019

Stadt Billerbeck
Fachbereich Soziales
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
48727 Billerbeck

Sehr geehrter Investor,

das Jugendamt des Kreises Coesfeld hat nach den gesetzlichen Bestimmungen des Sozialgesetzbuches und dem Kinderbildungsgesetz den Auftrag, die Betreuung von Kindern unter drei Jahren und Kinder von drei Jahren bis zum Eintritt in die Schule in Kindertageseinrichtungen zu betreuen. Diese Aufgabe wird in enger Zusammenarbeit vom Kreis Coesfeld mit der Stadt Billerbeck und den freien Trägern (Kirchen, Vereinen, Verbänden, Elterninitiativen) wahrgenommen.

Durch die Änderungen der gesetzlichen Bedingungen in der jüngeren Vergangenheit und der stetig steigenden Nachfrage der Eltern nach Betreuungsplätzen ist auch in Billerbeck ein steigender Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen erkennbar. Darüber hinaus sind perspektivisch einzelne Einrichtungen abgängig, so dass die Notwendigkeit für einen 5-zügigen Neubau auch langfristig als erforderlich anzusehen ist. Aus diesem Grunde ist Bereitstellung einer Fläche im neuen Baugebiet „Buschenkamp“ planungsrechtlich vorgesehen.

Das Ziel dieser Leistungsbeschreibung besteht nun darin, private Investoren über die Möglichkeiten zu informieren, sich in diesem Bereich zu engagieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Billerbeck ist notwendig, um zu klären, wie und zu welchen Bedingungen an dem geplanten Standort die Realisierung eines Projektes angedacht werden kann.

Voraussetzungen / Rahmenbedingungen:

- Der Investor erwirbt das zu bebauenden Grundstück.
- Der Investor ist bereit, auf diesem Grundstück eine 5-zügige Kindertageseinrichtung nach den erforderlichen Rahmenbedingungen zu errichten
- Der Investor ist bereit, die erstellte Kindertageseinrichtung an die DRK - Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH als Träger der Kita zu vermieten
- Weitere Details können Sie den nachfolgenden Ausführungen entnehmen, wobei diese keinerlei Verbindlichkeit besitzen oder Bindungswirkung entfalten sollen. Sie sollen dem interessierten Investor lediglich dazu dienen, sich einen Überblick über die Thematik zu verschaffen.
Die genannten Ausführungen, Verordnungen, Gesetze usw. sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Inhaltsverzeichnis:

Kontaktdaten:	Seite 4
Raumprogramm:	Seite 5
Eckdaten des Mietvertrages:	Seite 7
Hinweise zu baulichen Anforderungen:	Seite 9
Genehmigung durch das Landesjugendamt:	Seite 10

Kontaktdaten:

Stadt Billerbeck
Markt 1
48727 Billerbeck

Bürgermeisterin:

- Marion Dirks
- Telefon: 02543 / 73-18
- E-Mail: dirks@billerbeck.de

Ansprechpartner für Grunderwerb und bauliche Fragen:

- Fachbereich Planen und Bauen
- Gerd Mollenhauer
- Telefon: 02543 / 73-33
- E-Mail: mollenhauer@billerbeck.de

Ansprechpartner für Kita-Platzbedarf:

- Fachbereich Soziales
- Martin Struffert
- Telefon: 02543 / 73-52
- E-Mail: struffert@billerbeck.de

Raumprogramm:

Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen:

Die nachfolgende Darstellung entspricht den Vorgaben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Die Empfehlungen sind Beratungs- und Arbeitshilfen für Planer von Kindertageseinrichtungen. Sie enthalten Orientierungswerte, welche in der Regel zu berücksichtigen sind. Bei Um- oder Ausbauten sind abweichende Regelungen denkbar, unter Beachtung des Kindeswohls und den Belangen der Eltern.

	Gruppenraum Gruppennebenraum	Gruppen mit Kindern unter 3 Jahren	3 Jahre bis Einschulung
A	insgesamt ca. 60 – 70 m ²	X	X
B	ein Raum zur Differenzierung (z. B. Ruhen, Schlafen, Spielen)	X auch für mehrere Gruppen möglich (max. 10 – 12 Kinder)	
C	Pflege- und Sanitärbereich – mind. 1 WC und 1 Waschbecken/10 Kinder (Pflegebereich in Sanitärräume integriert oder als eigener Raum)	X	X u. a. bei integrativer Betreuung

Weitere Räume:

- Mehrzweckraum ab 2. Gruppe (ca. 55 m² zgl. Geräteraum)
- Weiterer Raum zur Differenzierung empfohlen ab der 2. Gruppe (zur therapeutischen Nutzung, bei längerer Betreuungszeit und für jüngere Kinder)
- Küche ggf. mit Vorratsraum
- Räume für Leitung/Personal (s. Arbeitsstättenverordnung)
- Eingangsbereich, Flure, Garderoben, Abstellbereich
- Wirtschaftsraum (Waschmaschine, Trockner, Putzmittel)
- Personal-WC (möglichst behindertengerecht)

Außenspielfläche:

Die Planung und Größe richtet sich nach der voraussichtlich betreuten Kinderzahl und den örtlichen Gegebenheiten. Empfohlen werden ca. 10 – 12 qm pro Kind. Abweichungen – z. B. in innerstädtischen – sind möglich und werden individuell abgesprochen.

Stand: 01.09.2012

Erläuterungen zu den Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen

Mit diesen Empfehlungen möchten die Landesjugendämter Rheinland und Westfalen-Lippe die baulichen Entscheidungen zur räumlichen Gestaltung der Kindertageseinrichtungen unterstützen, um kindgerechte räumliche Bedingungen zu schaffen. Die Empfehlungen geben eine konzeptionelle Orientierungshilfe - auch vor dem Hintergrund möglicher zukünftiger Veränderungen der Konzeption einer Einrichtung (z. B. Nutzung ab dem Säuglingsalter, gemeinsame Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderung).

Die Raumempfehlungen sind stets im Zusammenhang mit dem pädagogischen Konzept der Einrichtung und dem sich daran orientierenden Raumnutzungskonzept zu sehen. Sie bilden daher keinen isolierten Maßstab.

Auf die individuellen Bedingungen der jeweiligen Einrichtungen eingehende Handlungsspielräume werden im Dialog mit allen Beteiligten abgestimmt.

Die besondere Situation von Einrichtungen mit „altem Raumprogramm“ wird bei der Beratung berücksichtigt.

Gute räumliche Bedingungen für Kinder liegen dann vor, wenn z.B.

- die Gruppeneinheiten (Gruppenraum, Raum/Räume zur differenzierten Nutzung, Sanitär-raum) für alle Kinder barrierefrei erreichbar sind (z. B. Planung eines Aufzugs für Erwachsene und Kinder mit Behinderung bei mehrstöckigem Neubau),
- die Räume ausreichend und natürlich belichtet sind und die Kinder aus den Fenstern schauen können,
- der Sichtschutz zwischen Toiletten und Waschbereich von mindestens 1,80 m den Intimbereich der Kinder berücksichtigt und aus Sicherheitsgründen die Toilettentüren nach außen hin zu öffnen sind,
- für Kinder unter 3 Jahren ausreichend Schlafplätze verfügbar sind. Das Raumkonzept und das Raumnutzungskonzept sollen sicherstellen, dass die individuellen Bedürfnisse nach Ruhen und Schlafen, insbesondere von U-3 Kindern, angemessen berücksichtigt werden. Dabei können gruppenübergreifende Lösungen für 10 – 12 Kinder geeignet sein.

Gute Bedingungen im Außengelände liegen dann vor, wenn z.B.

- die Gestaltung und Nutzung des Außengeländes in die pädagogische Gesamtkonzeption eingebunden ist,
- bauliche Anlagen und Ausstattungen, Spielplatzgeräte und Spielzeug dem Entwicklungsstand / dem Alter der betreuten Kinder entsprechen und ihre Bewegungsfreude unterstützen,
- geeignete Aufbewahrungsmöglichkeiten für Außenspielmaterialien (z. B. Außenspielgeräte-raum) den Kindern frei zugänglich sind,
- das Gelände über genügend Schattenspender verfügt.

Bitte beachten Sie bei Planung und Bau von Kindertageseinrichtungen neben diesen Empfehlungen die Vorgaben anderer beteiligter Behörden, wie der Bauämter (Baurecht einschl. Brandschutz), der Gesundheitsämter und des Arbeitsschutzes.

Vorgaben der Unfallkasse NRW zur Verhütung von Unfällen und zum Brandschutz finden Sie unter www.unfallkasse-nrw.de

Eckdaten des Mietvertrages:

Der Investor verpflichtet sich, mit dem von der Stadt Billerbeck benannten Träger einen Mietvertrag über die Nutzung der errichteten Kindertagesstätte abzuschließen. Dieser Mietvertrag wird insbesondere folgende Regelungen enthalten:

Mietbeginn	nach erfolgreicher Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Coesfeld und der Unfallkasse NRW, sowie nach Erteilung der Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt
Mietzahlungsverpflichtung	ein Monat nach Fertigstellung
Festlaufzeit	in der Regel 20 Jahre (ab Mietzahlungsverpflichtung) zuzüglich Option von 2 x 5 Jahre; danach auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils zum 31.07. eine Jahres
Mietzins	8,47 Euro je m ² /mtl. im Kitajahr 2018/2019, wobei für jede Ü3-Gruppe pauschal 160 m ² und für jede U3-Gruppe pauschal 185 m ² zu Grunde gelegt wird
Wertsicherungsklausel	Die maximal förderfähige monatliche Kaltmiete bemisst sich nach § 20 Abs. 2 i.V.m. § 26 Abs. 2 Ziff. 1 KiBiz NRW in der aktuellen Fassung, sowie der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung (DVO KiBiz – Teil 2 §§ 6 bis 10). Der Mietzins wird jährlich gem. § 7 DVO KiBiz der Höhe nach angepasst. Bisher betrug diese jährliche Erhöhung 1,5 % zu Beginn des Kindergartenjahres. Im Kindergartenjahr 2018/2019 beträgt der maximale gesetzliche Mietzins 8,47 €. Über vorgenannte pauschale Gruppengrößen hinausgehende Flächen werden nicht gesondert vergütet. Ebenso wird keine gesonderte Miete für die Außenflächen gezahlt.
Herrichtung des Objektes	Gem. Vorschriften des Bebauungsplanes der Stadt Billerbeck unter Berücksichtigung der Leistungsbeschreibung sowie auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Brandschutz, Vorgabe Unfallkasse, siehe auch Seite 9)

Betriebskosten	Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung und der zu leistenden Vorauszahlungen
Bauunterhaltung, Wartung und Unterhaltung der Außenfläche (Spielsanderneuerung) einschließlich der Verkehrssicherung	obliegt dem Vermieter
Schönheitsreparaturen	obliegen dem Mieter
Kleinreparaturen	obliegen dem Vermieter
Winterdienst	obliegt dem Mieter
Untervermietung	mit Zustimmung des Vermieters, wobei der eigentliche Zweck des Objektes (Kita-Nutzung) nicht gefährdet sein soll
Beendigung des Mietverhältnisses	das Mietobjekt ist geräumt und besenrein zu übergeben; keine Renovierungsarbeiten
Außenwerbung	der Hinweis auf eine Kita-Nutzung ist zu dulden

Hinweise zu baulichen Anforderungen:

Die nachfolgenden Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sollen lediglich Hinweise zur Orientierung enthalten.

Relevante Planungsgrundlagen sind u.a.:

- bundes- bzw. landesrechtliche Gesetze, wie BauO NRW,
- die Unfallverhütungsvorschriften, wie Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstätten VO, Gefahrstoff VO, Betriebssicherheits VO,
- DIN-Normen als Stand der Technik,
- DVGB-, VDE-Bestimmungen, EVU Anschlussbedingungen,
- Hinweise der Unfallkasse Nordrhein-Westfalen als gesetzliche Unfallversicherung (siehe auch www.unfallkasse-nrw.de, www.sichere-kita.de)

Sowie:

- Die sichere Kita- Eine Arbeitshilfe zur Planung und Gestaltung
- Kindertageseinrichtung, DGUV Regel 102-002 (bisher BG/GUV-SR S2)
- Brandschutz- und Notfallplan in Kitas
- Sicher bilden und betreuen
- Handlungshilfe Gefährdungsbeurteilung
- GUV-V A1 Allgemeine Vorschriften/Grundsätze Prävention
- GUV-SI 8017 Außenspielflächen und Spielplatzgeräte
- GUV-SI 8027 Mehr Sicherheit bei Glasbruch
- GUV-R 181 Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr
- GUV-V A 8 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnungen am Arbeitsplatz
- GUV-V S2 Unfallverhütungsvorschrift Kindertageseinrichtungen
- Prävention in NRW, gute gesunde Kita
- Merkblätter wie z.B. „Sauber isst gesund: Anforderungen an Küchen in Schulen“ (<http://www.verbraucherzentrale.nrw>)
- DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden

Genehmigung durch das Landesjugend- amt

Für den Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder ist eine Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe erforderlich. Die Betriebserlaubnis wird auf Antrag des Trägers erteilt.

Die errichtete Kindertageseinrichtung muss genehmigungsfähig durch den Investor erstellt werden.