

# **Ortsgemeinde Arzbach**

## **Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**



### **Machbarkeitsstudie „Sanierung Limeshalle & Neubau/Sanierung der KiTa“**

### **Erläuterungsbericht**

**Juni 2025**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Arzbach**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88  
[zentrale@stadt-land-plus.de](mailto:zentrale@stadt-land-plus.de)  
[www.stadt-land-plus.de](http://www.stadt-land-plus.de)



## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen .....	3
2. Aufgabenstellung .....	4
3. Bestandssituation und Bauzustand .....	6
4. Raumbedarf .....	12
5. Ausführungsvarianten .....	13
5.1 Variante 1, Neubau einer KiTa .....	15
5.2 Variante 2, Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa .....	16
5.3 Variante 3, Anbau der Kindertagesstätte an die Limeshalle .....	18
6. Kostenschätzung .....	20
6.1 Variante 1, Kostenschätzung Neubau KiTa .....	20
6.2 Variante 2, Kostenschätzung Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa .....	20
6.3 Variante 3, Kostenschätzung Umbau Limeshalle und Anbau KiTa .....	20
7. Vergleichbarkeit .....	22
8. Fördermöglichkeiten .....	24
9. Fazit .....	27

## Anlagen zur Machbarkeitsstudie:

### *Kostenschätzungen*

Anlage 1: Variante 1 - Neubau KiTa

Anlage 2: Variante 2 - Um- und Anbau Pfarrheim, Um- und Anbau KiTa

Anlage 3: Variante 3 - Umbau der Limeshalle, Anbau der KiTa

- Variante 3.1 - inkl. Kompletterneuerung Dach
- Variante 3.2 - inkl. Sanierung Dachgauben und Teilumbau Dach

Anlage 4: Modernisierung Limeshalle

### *Pläne*

Anlage 5: Variante 1 – Lageplan Neubau KiTa, M 1:500

Anlage 6: Variante 2 – Grundriss Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa, M 1:200

Anlage 7: Variante 3 – Grundriss EG Umbau Limeshalle/Anbau KiTa, M 1:200

Anlage 8: Variante 3 – Grundriss OG Umbau Limeshalle/Anbau KiTa, M 1:200



## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Arzbach mit ihren rund 2.000 Einwohnern gehört zur Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. Im Jahre 959 n. Chr. wird Arzbach als Zehntbezirk der Kirche zu Humbach-Montabaur urkundlich zum ersten Mal genannt.



Luftbild Arzbach, markiert: Limeshalle (östlich), KiTa St. Georg (südlich), Quelle: Google maps



## 2. Aufgabenstellung

Im November 2021 fand in der katholischen Kindertagesstätte St. Georg in der Ortsgemeinde Arzbach (hier: KiTa) eine Ortsbegehung seitens des Landes- und Kreisjugendamtes statt, die ebenso von der KiTa-Leitung als auch von der KiTa-Koordinatorin, von der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, vom damaligen Bürgermeister Herrn Eschenauer sowie von weiteren Mitgliedern der Gemeinde begleitet wurde.

Zu diesem Zeitpunkt konnte der Bedarf gem. Bedarfsplan für die KiTa-Jahre 2021/22 und 2023/24 rein rechnerisch nicht gedeckt werden. Aufgrund der Räumlichkeiten können keine U2-Plätze vergeben werden, auch wenn zum damaligen Stand keine Anfragen bei dem Kindergarten eingingen, jedoch beim Kreisjugendamt. Ebenso können die Anforderungen gem. dem neuen KiTa-Gesetz nach Ganztagsplätzen mit warmen Mittagessen für jedes Kind nicht eingehalten werden.

Parallel dazu wurde im Dezember 2022 eine Maßnahmenübersicht erstellt, die einen Überblick über die in den nächsten Jahren im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung möglichen Maßnahmen darstellt. Folgende festgelegte Maßnahmen sind Grundlage für diese Machbarkeitsstudie und werden daher mitberücksichtigt:

- 1. Soziokulturelle Dorfentwicklung
  - M1: Gemeinsame Nutzung Mensa; Erweiterung KiTa/Senioren (St. Josef) –  
*Priorität: hoch*
- 2. Siedlungsentwicklung, Ortsbild und Baukultur
  - M4: Sanierung der Limeshalle –  
*Priorität: hoch/ab sofort (kontinuierlich)*
  - M5: Standortprüfung eines neuen Kindergartens –  
*Priorität: hoch/kontinuierlich*
  - M6: Erweiterung Kindergarten inkl. Errichtung einer gemeinsamen Mensa –  
*Priorität: hoch/ab sofort*
- 3. Funktionsverbesserung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen
  - M10: Ergänzung von Lagerräumen an der Limeshalle –  
*Priorität: mittelfristiges Ziel (Beginn innerhalb der nächsten 5 Jahre)*
  - M11: Dorfladen, ehemaliger Jugendraum –  
*Priorität: mittel*
- 7. Erneuerbare Energien, Klimaschutz und Klimafolgen-Anpassung
  - M31: Energetische Sanierung der Limeshalle sowie des Kindergartens (Erweiterung) –  
*Priorität: kurz- mittelfristiges Ziel (Beginn nach Beschluss und Genehmigung des vorliegenden Konzeptes/ Beginn innerhalb der nächsten 5 Jahre)*



### **Zielsetzung**

Die Zielsetzung der Machbarkeitsstudie besteht in der Überprüfung und Gegenüberstellung von drei Varianten zur Realisierung der geforderten KiTa-Plätze und Umsetzung der oben genannten Maßnahmen.

#### **Variante 1**

Neubau einer KiTa und Sanierung der Limeshalle

#### **Variante 2**

Um- und Anbau der bestehenden KiTa und Sanierung der Limeshalle

#### **Variante 3**

Anbau einer KiTa an die Limeshalle und Sanierung der Limeshalle



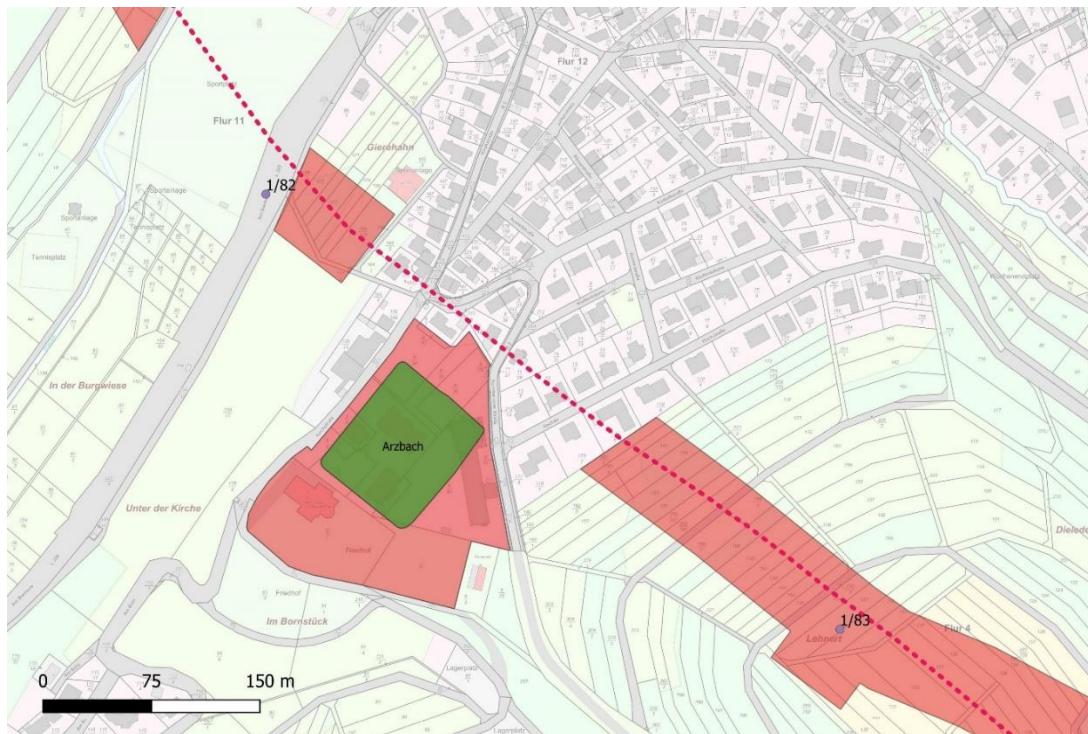
### 3. Bestandssituation und Bauzustand

#### Bestandssituation

Kath. Kindergarten St. Georg

##### Standort

Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich im Süden der Ortsgemeinde Arzbach, gegenüber der katholischen Kirche St. Peter und Paul sowie neben dem katholischen Pfarrheim und Pfarramt. Die Gebäude liegen in der Ausdehnung eines römischen Kastells (UNESCO-Weltkulturerbe), in deren Innenbereich zahlreiche archäologische Originalbefunde (Innenbebauung des Kastells) vorgefunden wurden. Die römischen Strukturen liegen sehr nah an der Oberfläche, wodurch einem Bodeneingriff seitens des GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP) sehr kritisch gesehen wird.



Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Ausdehnung des Kartells (Grün), Kernzone des Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ (Rot)



Quelle: Kartendienst LANIS

#### Gebäude

Das im Jahr 1995 errichtete, eingeschossige und nicht unterkellerte, 478m<sup>2</sup> große Bestandsgebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besitzt eine Dachlandschaft aus Sattel- und Flachdächern in Holzbauweise mit verzinktem Stahlblech als Eindeckung. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung und Radiatoren-Heizkörper.

Von dem langen, zentral liegenden Flur gehen folgende Räume ab: drei Gruppenräume mit jeweils einem Sanitärraum mit zwei WC's, zwei Nebenräume, Küche, Personalraum, Leitungs-Büro, Mehrzweckraum, Abstellraum, Heizraum sowie einem Personal-WC. Der Außenbereich befindet sich nord-westlich des Gebäudes.

Es liegen nach Aussage der Ortsgemeinde keine baulichen Mängel vor.



**Flur**



**Gruppenraum**



**Mehrzweckraum**



**Sanitärbereich Kinder**



**Personal-WC**



**Personalraum**



Küche



Abstellraum

## **Bestands situation**

*Limeshalle*

### Standort

Die Limeshalle befindet sich am Emsbach, am östlichen Rand der Ortsgemeinde. Im Norden und Osten der Halle befinden sich Stellplätze, die für die Lehrer:innen der südlich angrenzenden Grundschule (vier Stellplätze) sowie für die Limeshalle selbst genutzt werden.

### Gebäude

Die rund 1.130 m<sup>2</sup> große, teils zweigeschossige Halle wurde Mitte der 1980er Jahren errichtet und dient als Sport- sowie Veranstaltungshalle. Die vorliegenden Bestandspläne sind in den 1. und 2. Bauabschnitt aufgeteilt, wobei die Bauabschnitte zeitgleich errichtet wurden.

Der zentrale Eingang der Halle befindet sich auf der Nord-Ost-Seite des Gebäudes im 1. Bauabschnitt. Vom Foyer aus gelangt man geradeaus zu der Garderobe sowie zu WC-



Räumen inkl. einem behindertengerechten WC. Links des Foyers befinden sich die geschlechtergetrennten Umkleiden und Wasch- und Duschräume für die Sportler, die auch über einen eigenen Eingang von außen erschlossen werden können. Über das Foyer und einem weiteren Flur neben den Umkleiden gelangt man in die Sporthalle, die durch einen Raumteiler in zwei Felder eingeteilt werden kann. Auf den jeweils kurzen Seiten der Halle ist derzeit Platz, um eine mobile Bühne aufzustellen. An die Hallenfläche angrenzend liegen zwei Geräteräume und ein Thekenraum.

Der 2. Bauabschnitt erstreckt sich über die südliche Giebelwand der Halle und wird separat erschlossen. Weitere Umkleiden, Wasch- und WC-Räume, die von außen erschlossen werden, befinden sich dort und stehen den Sportlern des naheliegenden Sportplatzes zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Lager- und einen Jugendraum, wobei der Jugendraum derzeit nicht benutzt wird.

Vom Foyer im 1. Bauabschnitt gelangt man über die offene Treppe in das 1. Obergeschoss, welches sich über die süd-östliche Längsseite des 1. Bauabschnittes zieht. Neben den Technikräumen und einer Küche befindet sich der große Mehrzweckraum mit Blick in die Halle. Hinter der Küche befindet sich eine weitere Treppe ins Erdgeschoss sowie der Technikraum.

Im Laufe der Jahre haben sich an den Kehlen der Dachgauben über der Halle und dem Mehrzweckraum Wasserflecken gebildet. Diese treten häufig nach Starkregenereignissen auf, wodurch die Dachkehlen aus Zink verstopfen.

Die Firma W. u. D. Schwickert aus Neuhäusel hat bis zum Jahr 2024 die jährlichen Überprüfungen der Dacheindeckung inkl. der Dachkehlen durchgeführt, aufgrund der Geschäftsaufgabe hat die Fa. Bedachungen Schmidt GmbH aus Weißenthurm diese Arbeiten ab diesem Jahr übernommen. Nach Rücksprache mit beiden Firmen lassen sich die Baumängel an den Dachkehlen und dem daraus resultierendem Wassereintritt nur mit einer umfassenden Sanierung beheben, da die Funktionsfähigkeit der Werkstoffe (z.B. Zinkbleche) aufgrund des Baujahres nicht mehr gegeben ist.

Ebenso sind kleinere Schäden im Bodenbelag im Mehrzweckraum vorhanden, die aber einen Austausch des Bodens nicht zwingend erforderlich machen.

Des Weiteren hat der TÜV Rheinland bei einer Begehung im März 2024 Mängel an den Brandschutzklappen festgestellt. Die Ortsgemeinde steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie bereits mit der Kreisverwaltung bzgl. des weiteren Vorgehens im Austausch. Ebenso hat eine Gefährdungsbeurteilung des TÜV Rheinland ergeben, dass die Notbeleuchtung nicht funktionsfähig ist. Die Behebung durch eine Fachfirma wurde bereits von der Ortsgemeinde beauftragt.

Aufgrund der hohen Nutzungs frequenz durch die Ortsgemeinde müssen zukünftig neu entstehende, notwendige Sanierungsmaßnahmen stetig durchgeführt werden, um einen Sanierungsstau zu vermeiden und den Betrieb durchgehend aufrecht erhalten zu können.

Weitere Mängel wurden durch die Ortsgemeinde nicht benannt.



## 4. Raumbedarf

### *KiTa-Erweiterung*

Eine bauliche Erweiterung ist unumgänglich. Es sollen zusätzliche Räume geschaffen werden: Gruppenraum für U2-Kinder mit angrenzendem Schlafräum, Mensa, Gastroküche, Schlafräum, Mehrzweck-/Gruppenraum, Hauswirtschaftsraum, Personalraum, Sanitärbereich sowie ggf. ein Elternzimmer.

Es bestehen Überlegungen, dass die Gastroküche auch die Grundschule und ggf. das benachbarte Altenheim mit beliefern. Da der Standort der Grundschule jedoch nicht gesichert ist und die Anzahl der Schüler so gering ist, wird diese Überlegung in Abstimmung mit der Ortsgemeinde nicht weiterverfolgt.

Die Außenanlagen werden in der vorliegenden Machbarkeitsstudie mit 12 m<sup>2</sup>/Kind (4 Gruppen á 25 Kinder) bemessen. (Quelle: Unfallkasse NRW – Sichere Kita)

### *Limeshalle*

Aufgrund des Baujahres wird eine (energetische) Modernisierung der Limeshalle für sinnvoll erachtet. Die Unterzeichnerin befürwortet neben der Modernisierung auch die Überprüfung des Raumprogrammes auf Plausibilität in allen Varianten, um die Hallennutzung nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten, indem keine weiteren Gebäude in der Gemeinde errichtet, sondern vorhandene Räume umgenutzt werden.

Die Gemeinde hat im Zuge der Machbarkeitsstudie diese Überprüfung durchgeführt. Der im nahen Umfeld liegende Sportplatz wird nicht mehr so häufig genutzt, sodass die dafür eigens vorgesehenen Umkleiden und Waschräume nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden. Die Umkleiden, Sanitär- und Waschräume für den Hallensport können mit den Räumen im 2. Bauabschnitt zusammengelegt werden, sodass eine freie Fläche im 1. Bauabschnitt entsteht. Ebenso hat sich bei der Überprüfung herausgestellt, dass weitere Lagerräume an der Halle, die unter dem Punkt M10 gem. Maßnahmenübersicht aufgeführt sind, nicht notwendig sind.



## 5. Ausführungsvarianten

### KiTa St. Georg

Um eine sichere Planungsgrundlage für den Anbau der KiTa zu schaffen, wurden zu Beginn der Machbarkeitsstudie von der GDKE Schürfgruben hergestellt, bei denen in einer Tiefe von 50-60 cm archäologische Schichten entdeckt wurden. Die GDKE wird somit keiner Tiefengründung zustimmen. Die von der Unterzeichnerin vorgeschlagene Alternative, Schraubpfahl-Fundamente herzustellen, wurde von der GDKE grundsätzlich befürwortet. Die Positionen und Anzahl der einzelnen Pfähle müssen in der Planungsphase mit der GDKE abgestimmt werden.

6.



Beispiel einer Schraubpfahl-Gründung, Quelle: Helix-Schraubfundamente

### Limeshalle

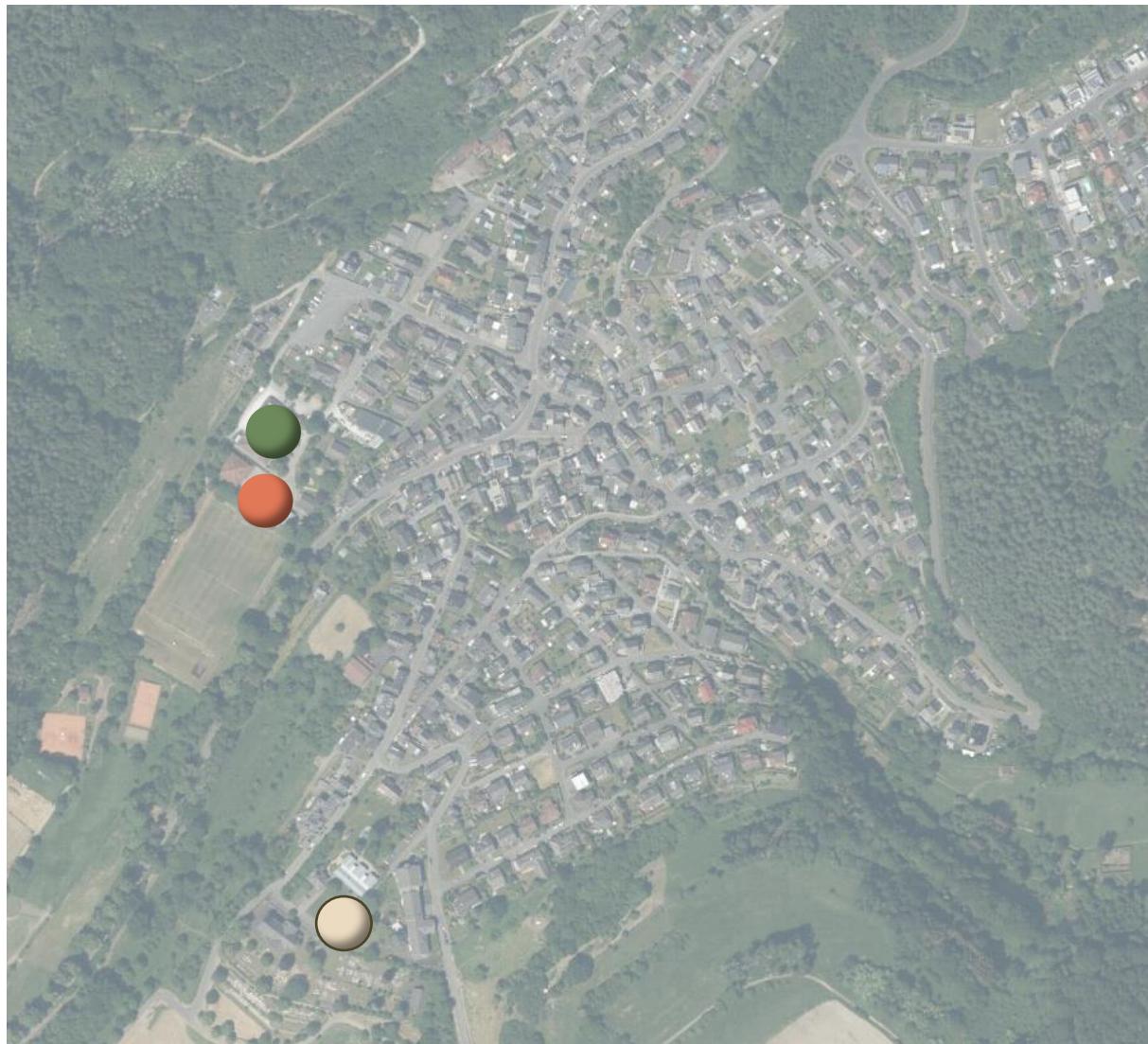
Eine Sanierung der Limeshalle ist nur im Bereich der Dachgauben notwendig. In diesem Zuge ist auch der bestehende Blitzschutz zu kontrollieren.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie hat sich herauskristallisiert, dass das Raumkonzept nicht mehr dem aktuellen Bedarf entspricht. Da eine Neustrukturierung kein Bestandteil der vorliegenden Studie ist, wird zur Ermittlung der Kosten für eine Modernisierung von dem bisherigen Raumbuch ausgegangen. Dadurch werden jedoch auch Räume saniert, die nicht mehr (in vollem Umfang) genutzt werden.



Es werden drei Varianten überprüft:

- Variante 1: Neubau einer KiTa
- Variante 2: Um- und Anbau des Pfarrheims und der KiTa
- Variante 3: Umbau der Limeshalle und Anbau einer Kita



In den Varianten 1 und 2 wird die Modernisierung der Limeshalle im ersten Schritt nicht mitbetrachtet, da der Neu- und Umbau und die Erweiterung der Bestandsgebäude ohne Einbezug der Limeshalle umgesetzt werden können. In der Variante 3 wird die Limeshalle vollständig umgebaut.

Aufgrund des schlechten, baulichen Zustandes der Dachgauben der Limeshalle wird diese Sanierung in allen Varianten mitberücksichtigt.



## **5.1 Variante 1, Neubau einer KiTa**

Die Variante 1 umfasst den Neubau einer KiTa mit einer Grundfläche von rund 1.150 m<sup>2</sup>. Hierfür wird der vorhandene Sportplatz im Süden um die notwendige Fläche (3.500 m<sup>2</sup>) verkleinert.

Die Herstellung neuer Außenanlagen (ca. 1.970 m<sup>2</sup>) sind wie unter Punkt 4 Raumbedarf mit 12 m<sup>2</sup> / Kind geplant und in den Kosten angesetzt.

Da bisher keine ausgebauten Wegeverbindungen zwischen dem „Wiesenweg“ und dem Sportplatz vorhanden ist, wird dieser in der Planung bis zum Eingang der neuen KiTa mit vorgesehen.

Beim Neubau der Grundschule (Träger: Verbandsgemeinde) wurde als Nebenbestimmung der Bezuschussung durch das Land festgelegt, dass eine Fläche zur Erweiterung der Schule zur Verfügung steht. Dafür sollte der Schulhof Richtung Süden weichen und das Gebäude in Ostrichtung erweitert werden. Eine Abstimmung mit der Verbandsgemeinde bzgl. dieser Nebenbestimmung ist erforderlich, da der Neubau derzeit an der neuen Position des Schulhofes errichtet werden würde.



## 5.2 Variante 2, Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa

### *Bestehendes Kindergartengebäude*

Das Raumprogramm bleibt in großen Teilen erhalten. Die Küche wird zurückgebaut und dient zukünftig als Durchgang zum Verbindungsbau, einer der WC-Räume wird als Lager umgenutzt. Die bestehenden Außenanlagen sind auch für eine weitere Gruppe ausreichend dimensioniert. Da keine baulichen Mängel vorliegen, wird eine Gebäudemodernisierung in der vorliegenden Machbarkeitsstudie nicht mitberücksichtigt.

### *Bestehendes Pfarrheim*

In unmittelbarer Nähe des Kindergartens befindet sich das Pfarrheim der katholischen Kirche. Die Kirche steht nach vorheriger Anfrage durch die Ortsgemeinde einem Ankauf des Gebäudes inkl. Grundstück durch die Ortsgemeinde Arzbach offen gegenüber, sodass dieses Gebäude für den Kindergarten mitgenutzt werden kann. Hierfür müssen einige Räume entsprechend umgebaut werden.

Der Saal des Pfarrheims ist ca. 100 m<sup>2</sup> groß und kann als Mensa dienen. Je nach Bestuhlung stehen bis zu 96 Sitzplätze zur Verfügung. Links davon fallen das Stuhllager und der Schankraum weg, sodass die Küche mit 25 m<sup>2</sup> und einem angrenzenden Lager und der Heizraum untergebracht werden können. Sollte sich nach Abstimmung mit dem Jugendamt herausstellen, dass die Küche größer geplant werden muss, ist eine Erweiterung Richtung Norden möglich.

In der weiterführenden Planung ist zu überlegen, eine gemeinsame Heizung für den bestehenden Kindergarten, den Verbindungsbau und das ehemalige Pfarrheim vorzusehen. Hierfür ist die Beteiligung eines Fachplaners für die technische Ausrüstung zu empfehlen.

Das WC-Damen wird abgebrochen und dient als Verbindung zwischen dem Pfarrheim sowie dem Verbindungsbau. Das WC-Herren wird neu strukturiert, sodass hier 4 Einzel-WC-Kabinen untergebracht werden können. Das vorhandene barrierefreie WC wird an die heutigen Anforderungen (Bewegungsflächen etc.) angepasst und entsprechend vergrößert. Der ehemalige Gruppenraum 2 dient zukünftig als Stuhllager und Hauswirtschaftsraum, das großzügige Foyer wird durch die Schaffung eines Eltern-Zimmers verkleinert und kann als Spielflur genutzt werden. Der Eingang bleibt erhalten und kann je nach Bedarf genutzt oder abgeschlossen werden.

Auf Wunsch der Kirche soll nach Möglichkeit der Pfarrraum erhalten bleiben und von der Kirche weiterhin genutzt werden. Auch wenn dieser Raum von der KiTa mitgenutzt werden würde, wird ein Verbindungsbau benötigt, um die noch fehlenden Räume unterbringen zu können. Daher wird der Pfarrraum weiterhin der Kirche zugeordnet. Der Pfarrraum erhält einen eigenen Zugang von außen, sodass die Verbindung in die Räume der zukünftigen KiTa unterbrochen wird. Die Nutzung von sanitären Anlagen ist nicht mehr möglich und muss anderweitig von der Kirche organisiert werden.

### *Verbindungsbau*

Die noch fehlenden Räume (Gruppenraum U2, Schlafraum, Nebenraum U2, Nebenraum



1) werden in einem Verbindungsbau zwischen der KiTa und dem Pfarrheim untergebracht. Hierbei ist auf die archäologische Schicht ab 50-60 cm ab Unterkante Geländeoberfläche zu achten und die Planung, insbesondere die Fundamentarbeiten, frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Frau Schamper). Da die Anbauten an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 6/37 angrenzen und die Süd-östliche Abstandsfläche gem. §8 LBauO RLP nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann, müsste eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 6/37 (Eigentümer: Caritas) eingetragen werden.

Der KiTa-Betrieb kann während der Bauphase unter folgenden Bedingungen fortgeführt werden:

- Während der gesamten Bauphase wird ein Küchencontainer benötigt,
- Ebenso muss während der Rohbauhase des Nebenraumes 1 ein Container für den Gruppenraum 1 aufgestellt werden,
- Der Ausführungszeitraum muss mit der KiTa-Leitung abgestimmt werden.



### 5.3 Variante 3, Anbau der Kindertagesstätte an die Limeshalle

In der Variante 3 wird untersucht, ob und mit welchem Aufwand ein Anbau einer neuen KiTa an die Limeshalle möglich ist, um Synergien zu nutzen.

Als Grundlage dient wieder eine 4-zügige KiTa mit einer Grundfläche von rund 1.150 m<sup>2</sup>. Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen nur einen Anbau der Limeshalle an der Nordseite.

Durch die in der Bauordnung geforderte Einhaltung der Abstandsflächen > 3 m zu den Grundstücksgrenzen und das bauliche Erfordernis zur Freihaltung der Notausgänge in der Limeshalle ist die nutzbare Grundfläche im Südwesten der Halle auf rund 430 m<sup>2</sup> begrenzt. Um die oben genannte notwendige Fläche von 1.150 m<sup>2</sup> darstellen zu können, wird ein 3-stöckiger Anbau benötigt, wodurch die bestehenden Dachgauben sowie das vorhandene Dach teilweise zurückgebaut werden müssen und der Lichteinfall in der Halle stark eingeschränkt wird.

Die freie Fläche nördlich der Limeshalle ermöglicht es, einen eingeschossigen Anbau auf einer Ebene zu errichten. Hierzu wird auch das Raumprogramm der Limeshalle auf die heutigen Bedürfnisse der Ortsgemeinde angepasst, um die ungenutzten Räume im rechten Teil des Gebäudes für den Kindergarten nutzen zu können. Im linken Teil befinden sich die Räume für die Sporthalle.

#### Bereich Sporthalle

Die Umkleiden und Sanitärräume werden zusammengelegt und in dem Bereich des 2. Bauabschnittes untergebracht. Durch die räumliche Trennung der Umkleiden/Wasch- und Duschräume und den WC-Räumen ist es möglich, dass die Sportler und Besucher die WC-Räume gemeinsam nutzen. Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über die Südseite. Der Flur 4 verbindet die Umkleiden und Sanitärräume mit der Halle.

Da sich die Ortsgemeinde einen Thekenraum mit angrenzendem Lager wünscht, der von außen erschlossen werden kann, wird der bisherige Thekenraum mit dem Geräteraum I getauscht. Dieser Bereich erhält seinen eigenen Zugang von außen.

#### Bereich Kindergarten

Im Anbau werden die Gruppenräume mit angrenzenden Nebenräumen sowie Schlafraum, Sanitärraum, Materialraum und das Lager untergebracht. Die bestehende Eingangsfront wird zurückgebaut. Die nach der Neustrukturierung freigewordenen Räume werden für Sanitärräume und das Elternzimmer genutzt. Die Treppe im Foyer wird abgebrochen, dafür entsteht links davon ein neues, notwendiges Treppenhaus, welches den Brandschutzanforderungen entspricht und die untere mit der oberen Ebene verbindet. Im Obergeschoss weicht der Mehrzweckraum einer Mensa. Die Küche muss bei Bedarf umgebaut werden. Die Räume auf der rechten Seite werden nicht mehr benötigt und werden im Zuge der Umbaumaßnahmen abgebrochen. Der Anbau erhält ein Flachdach.

Nord-Westlich des Anbaus können die Außenanlagen vorgesehen werden. Die Stell-



plätze müssen dem Anbau und den Außenanlagen weichen, eine Ausweisung an anderer Stelle wird dafür benötigt. Nördlich des Parkplatzes gibt es einen weiteren, öffentlichen Parkplatz, der auch als Kirmesplatz genutzt wird. Ob die Stellplätze jedoch für einen Stellplatznachweis genutzt werden dürfen, muss im Vorfeld mit der Kreisverwaltung abgestimmt werden. Ebenso ist zu klären, ob während der Kirmes auch Veranstaltungen in der Halle stattfinden, wofür die Stellplätze benötigt werden. Während einer Veranstaltung müssen sie freigehalten werden.

### **Dacharbeiten**

Für die Arbeiten am Dach werden zwei Varianten gegenübergestellt. Zum einen die Erneuerung des gesamten Daches, inkl. Rückbau der Dachgauben (V3.1). Zum anderen nur die Sanierung der Dachgauben und Rückbau des nördlichen Dachbereichs und Herstellung einer Giebelwand zum Anschluss an das Flachdach des Anbaus (V3.2).



## **6. Kostenschätzung**

### **6.1 Variante 1, Kostenschätzung Neubau KiTa**

Die im Anhang beigelegte Kostenschätzung berücksichtigt den Neubau der KiTa, den dafür erforderlichen Rückbau des Sportplatzes, die Herstellung der Außenanlagen für die Kita sowie die Sanierung der Dachgauben in der Limeshalle, vorbehaltlich einer Bauwerksuntersuchung hinsichtlich der Schadstoffuntersuchung der Bauteile.

Die Kostenschätzung für den Neubau der KiTa und die Sanierung der Dachgauben basieren auf den Kostenkennwerten gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern), bzw. aus Vergleichsprojekten.

Weitere Angaben sind der Kostenschätzung (Anlage 1) zu entnehmen.

#### **Neubau einer KiTa**

Bruttokosten laut beigelegter Kostenschätzung, gerundet **5.665.000,00 EUR**

### **6.2 Variante 2, Kostenschätzung Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa**

Die geschätzten Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden (Kinderergarten und Pfarrheim), die Herstellungskosten für den Verbindungsbau und der Sanierung der Dachgauben ergeben sich aus den Kostenkennwerten gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern), bzw. aus Vergleichsprojekten. Die Kosten für den Grundstückserwerb sind nicht mit berücksichtigt.

Weitere Angaben sind der Kostenschätzung (Anlage 2) zu entnehmen.

#### **Um- und Anbau Pfarrheim und KiTa**

Bruttokosten laut beigelegter Kostenschätzung, gerundet **1.845.000,00 EUR**

### **6.3 Variante 3, Kostenschätzung Umbau Limeshalle und Anbau KiTa**

Die Kostenschätzung wird in zwei Varianten unterteilt:

- V 3.1: Umbau der Limeshalle, Anbau der KiTa, Herstellung von Außenanlagen und Kompletterneuerung des Daches
- V 3.2: Umbau der Limeshalle, Anbau der KiTa, Herstellung von Außenanlagen und Sanierung der Dachgauben inkl. Teilumbau des Daches

Die geschätzten Kosten für die oben genannten Maßnahmen ergeben sich aus den Kostenkennwerten gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern), bzw. aus Vergleichsprojekten.

Weitere Angaben sind der Kostenschätzung (Anlage 3) zu entnehmen.



**Variante 3.1 (inkl. Kompletterneuerung des Daches)**

Bruttokosten laut beigefügter Kostenschätzung, gerundet **9.948.000,00 EUR**

**Variante 3.2 (inkl. Sanierung Dachgauben und Teilumbau Dach)**

Bruttokosten laut beigefügter Kostenschätzung, gerundet **8.622.000,00 EUR**

Weiterführend wird von der Variante 3.2 ausgegangen und die als V3 bezeichnet.



## **7. Vergleichbarkeit**

Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Gegenüberstellung der Varianten zur Modernisierung der Limeshalle und Neubau/Sanierung der KiTa.

Um die bestehende KiTa um die eingangs erwähnten, erforderlichen Räume zu erweitern bzw. einen Neubau zu errichten, sind Baumaßnahmen an der Limeshalle (abgesehen von der Sanierung der Dachgauben) in den Varianten 1 und 2 nicht erforderlich.

In der Variante 3 werden neben dem Anbau der KiTa auch die Räume der Limeshalle zusammengelegt und leerstehende umgenutzt. Damit geht neben dem Anbau gleichzeitig auch eine Sanierung der gesamten Limeshalle einher.

Die Varianten sind daher in der Stufe 1 (s. unten) nur in Bezug auf die Schaffung neuer Räume für den Kindergarten zu vergleichen.

In der Stufe 2 (s. unten) werden die Kosten für die Schaffung neuer Räume der KiTa um die Kosten für die Modernisierung der Limeshalle ergänzt. Dabei wird auch die Sanierung von Räumen der Limeshalle betrachtet, die nach heutigem Stand nicht oder wenig genutzt werden, zum Beispiel die Sanitärräume.

Bei einer Modernisierung der Limeshalle könnten Raumnutzungen optimiert und frei gewordene Räume anderweitig genutzt werden (zum Beispiel Umkleiden und Sanitärräume). Hierzu gibt es bereits in der eingangs erwähnten Maßnahmenübersicht Vorschläge, die gemeinsam mit der Gemeinde im Dezember 2022 erarbeitet wurden.

### **Kostenschätzung Modernisierung Limeshalle**

Die geschätzten Kosten für die Modernisierung der Limeshalle anhand des bestehenden Raumprogrammes ergeben sich aus den Kostenkennwerten gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern), bzw. aus Vergleichsprojekten.

Weitere Angaben sind der Kostenschätzung (Anlage 4) zu entnehmen.

### **Modernisierung Limeshalle**

Bruttokosten laut beigefügter Kostenschätzung, gerundet **3.603.000,00 EUR**

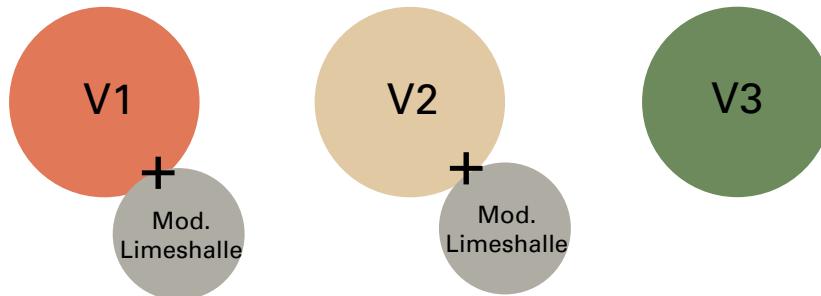


### Stufe 1: Erweiterung der KiTa...

...durch Neubau      ...durch Um- und Anbau/  
Erweiterung best. KiTa      ...durch Anbau KiTa **und**  
Umbau Limeshalle



### Stufe 2: Erweiterung der KiTa + Modernisierung Limeshalle



#### Variante 1 + Modernisierung der Limeshalle

5.665.000,00 EUR Brutto + 3.603.000,00 EUR Brutto =  
9.268.000,00 EUR Brutto



#### Variante 2 + Modernisierung der Limeshalle

1.845.000,00 EUR Brutto + 3.603.000,00 EUR Brutto =  
5.448.000,00 EUR Brutto



#### Variante 3 (inkl. Sanierung der Limeshalle)

8.622.000,00 EUR Brutto





## 8. Fördermöglichkeiten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden drei Varianten verglichen: Den kompletten Neubau einer KiTa, den Umbau/Anbau der bestehenden KiTa sowie den Anbau einer KiTa an die Limeshalle mit Sanierung. Dabei stehen neben funktionalen Aspekten vor allem die energetische Effizienz und die Finanzierung der Vorhaben im Fokus. Die Förderlandschaft bietet für kommunale Kindertagesstätten und Sporthallen vielfältige Möglichkeiten: So können die Gebäudehülle (Dämmung, Fenster), Heiztechnik, Beleuchtung und Erneuerbare Energien durch EFRE- oder KfW-Programme subventioniert werden.

### Limeshalle

#### Investitionsstock RLP

Der Umbau und die Modernisierung der Limeshalle (Variante 3) könnte über den Investitionsstock RLP (I-Stock) gefördert werden. Über den I-Stock sollen zahlreiche dringende Projekte der Gemeinden mit bis zu ca. 50% der förderfähigen Kosten gefördert werden, jedoch müssen die Maßnahmen frühzeitig beantragt werden (derzeit beträgt die Vorlaufzeit rund 2-3 Jahre). Die förderfähigen Kosten müssen im Vorfeld mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden.

#### EFRE-Förderung

Über den europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und das Land Rheinland-Pfalz können Kommunen für die umfassende energetische Sanierung bis zu 90% der Kosten als Zuschuss erhalten. Förderfähige Maßnahmen sind z.B. Dämmung, Fenster, Heiztechnik, LED-Beleuchtung und Photovoltaik. Das gilt auch für die energetische Sanierungen von Kitas.

Einreichungen können bis zum 25.07.2025 erfolgen. Weitere Aufrufe sind derzeit nicht bekannt, könnten aber für die weiteren Jahre erfolgen.

#### KfW

Parallel dazu gibt es KfW-Förderungen speziell für Heizungs- und Gebäudetechnik: Das Programm KfW 422 „Heizungsförderung Kommunen“ gewährt für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage (z. B. Wärmepumpe, Biomasse, Solarthermie) einen Zuschuss von bis zu 35 % der förderfähigen Kosten. Bei Nichtwohngebäuden (wie der Limeshalle aber auch Kitas) beträgt die Grundförderung 30 % und zusätzlich 5 % Effizienzbonus etwa bei Wasser-/Erdwärmepumpen. Daneben können Komplettsanierungen der Halle über den KfW-Kredit (Nichtwohngebäude, 263) finanziert werden, mit Tilgungszuschüssen von bspw. 20 % (Effizienzgebäude 40) bis 15 % (Effizienzgebäude 55). Ist die Limeshalle eines der ineffizientesten Gebäude, käme auch hier der +10 %-Bonus hinzu.



## KiTa

### Gewährung von Zuwendungen zu den Baukosten von Kindertagesstätten

Mit diesem Förderprogramm soll der bedarfsgerechte Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder in KiTa's nach dem KiTaG unterstützt werden. Gefördert werden Investitionsmaßnahmen, die der Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen in KiTa's dienen.

Die Zuwendungen erfolgen als Festbetragsfinanzierungen, maximal jedoch bis zur Höhe von 90% der nachgewiesenen Kosten. Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel betragen die Pauschalen

- für eine zusätzliche Krippengruppe mit mind. acht zusätzlichen Plätzen, eine zusätzliche Kindergartengruppe mit mind. 15 zusätzlichen Plätzen oder
  - eine zusätzliche integrative Gruppe mit mind. 10 zusätzlichen Plätzen bis zu 150.000 EUR.
- 
- Eine zusätzliche Hortgruppe mit mind. 15 Plätzen bis zu 69.000 EUR,
  - Zusätzliche Plätze für Kinder bis zum Schuleintritt, soweit nicht die Platzzahl einer Gruppe erreicht werden kann, bis zu 7.500 EUR pro Platz.
  - Schaffung von U2-Plätzen je Platz bis zu 12.000 EUR,
  - Schaffung von mind. 10 Ü2-Plätzen bis zu 8.500 EUR je geschaffenen Platz,
  - Schaffung von Ü2- Plätzen oder integrativen Plätzen, die die in den U2- und Ü2-Plätzen genannte Mindestanzahl unterschreiten bis zu 7.500 Euro je Platz,
  - Schaffung von je 15 Plätzen für Schulkindbetreuung bis zu 4.600 Euro je geschaffenen Platz.

Die Aufrufe sind zweimal im Jahr, jeweils bis zum 15. April oder 15. Oktober.

### Sonderprogramm Kitabau

Zusätzlich zum o.g. Förderprogramm wurden im Jahr 2024 über das Sonderprogramm Kitabau 2024 im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel ebenfalls Zuwendungen zum bedarfsgerechten Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder in KiTa's gewährt. Damit sollten die bedarfsgerechten Betreuungsplätze im Zuge des neuen KiTaG gesichert und wieder aufgenommen werden können. Zu den förderfähigen Investitionen gehören die Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, die eine Verbesserung der Verpflegungs- und Ruhemöglichkeiten inkl. der Nassräume und/oder der Verbesserung der Barriere- und Bewegungsfreiheit ermöglichen.

Nicht gefördert werden Sanierungsvorhaben wie z.B. die reine Bauunterhaltung oder Maßnahmen, die aufgrund unterlassener Bauunterhaltung notwendig sind, sowie energetische Sanierungsmaßnahmen.

Im Jahr 2024 gab es zwei Aufrufe (15. April und 15. Juli), für das Jahr 2025 ist bisher nichts bekannt. Es besteht aber die Möglichkeit, dass weitere Aufrufe gestartet werden könnten.



### Klimafreundliches Bauen und Sanieren

Neubauten mit einem Effizienzstandard 40 und dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG) können im Rahmen von zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen gefördert werden (KfW-Programm 299). Gefördert wird ein Kreditbetrag von bis zu 2.000 € pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (max. 10 Mio. €), bzw. sogar bis zu 3.000 € pro m<sup>2</sup> (max. 15 Mio. €) bei Erreichen der QNG-Plus/Premium-Stufe. Dieser Kredit kann mit einem Tilgungszuschuss kombiniert werden, was die effektive Kreditlast weiter senkt.

Zusätzlich können zinsgünstige KfW-Zuschussprogramme in Anspruch genommen werden. Über das Kommunen-Zuschussprogramm (KfW 464) lässt sich für Effizienzgebäude 40 – also Neubauten mit sehr hohem Dämm- und Energieniveau – ein Zuschuss von bis zu 40 % der Baukosten (max. 4 Mio. €) erhalten. Sind erneuerbare Energien integriert oder liegt ein Nachhaltigkeitszertifikat vor, steigt der Fördersatz sogar auf 40 % (bis zu 4 Mio. €). Zudem gibt es einen Bonus von +10 Prozentpunkten, wenn das Gebäude zu den Worst Performing Building zählt. Auch hier sind Planung, Baubegleitung und QNG-Zertifizierung förderfähig.

Für den Umbau oder den Anbau der KiTa lohnt es, auf Energieeffizienz zu achten. Werden bei der Modernisierung Effizienzhaus-Standards (z. B. Effizienzhaus 40) oder ein Nachhaltigkeitszertifikat (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, QNG) erreicht, können zusätzliche Förderschienen der KfW greifen. So sieht das BEG-Programm für Nichtwohngebäude (KfW 263 Kredit) beispielhaft Tilgungszuschüsse vor – etwa 20 % Rückzahlungsanteil bei Effizienzhaus 40 (mit Nachhaltigkeitsklasse bis 25 %). Eine besonders energieeffiziente Planung wird auch belohnt: Liegt das Gebäude im Ranking der „schlechtesten 25 %“ (Worst Performing Building), steigt der Zuschussanteil um weitere 10 Prozentpunkte. Damit können Umbau- und Anbauarbeiten klimafreundlich umgesetzt werden, während gleichzeitig ein Großteil der Finanzierung über Fördermittel gedeckt wird.

### **Freianlagen/Natürlicher Klimaschutz**

Schließlich sollten auch Maßnahmen rund um die Gebäude berücksichtigt werden. Die Umgestaltung von Freianlagen und das Fördern der Biodiversität kann über das neue KfW-Programm 444 „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ gefördert werden. Dazu gehören z. B. naturnahe Pflegekonzepte, Pflanzung von Stadtbäumen, Schaffung kleiner Parkanlagen oder Entsiegelung von Flächen. Das Programm bezuschusst solche „grünen“ Maßnahmen mit 80 % der Kosten (bei finanzschwachen Kommunen sogar 90 %). So ließe sich zum Beispiel die Außenanlage der KiTa oder der Limeshalle ökologisch aufwerten und gleichzeitig massiv fördern.

Zusammenfassend lassen sich für alle Varianten umfangreiche Fördermittel akquirieren: Für den KiTa-Bau (Neubau oder Umbau) kommen vor allem KfW-Investitionskredite für soziale Infrastruktur (z. B. KfW 148, 208) mit hohen Kreditvolumina und ggf. kleinen Tilgungszuschüssen zum Einsatz. Für das Neubau-Effizienzhaus (Variante 1) bieten KfW 299 und 464 attraktive Kredite und Zuschüsse bei Effizienzhaus-40-Standard. Für die energetische Sanierung der Limeshalle sind EFRE-Zuschüsse (bis zu 90 %) und KfW-Programme 422/263 bzw. 444 elementar. Auf diese Weise können die Bau- und Sanierungskosten (bis zu 90 %) weitgehend gedeckt werden.



## **9. Fazit**

In der Stufe 1 wird zunächst nur die Erweiterung der KiTa betrachtet.

**Die Schätzung der Kosten ergibt, dass der Um- und Anbau der bestehenden KiTa sowie des Pfarrheims (Variante 2) gegenüber den anderen beiden Varianten mit Abstand am günstigsten ausfällt.** Aufgrund von Baupreisentwicklungen können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Planung und der damit einhergehenden negativen Auswirkung von Neubauten auf die Umwelt empfiehlt die Unterzeichnerin, die Umnutzung bestehender Gebäude und möglicher Erweiterungen einem Neubau vorzuziehen. Somit entstehen kein Leerstand und Neubauten nur in geringfügigem Maße.

In der Stufe 2 ist zu überlegen, ob die Limeshalle in den Folgejahren nur bedarfsbedingt saniert wird oder Teile der Limeshalle anderweitig z.B. von der Gemeinde oder Kirche genutzt werden.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit wird empfohlen, einen Um- und Anbau des Pfarrheims und des bestehenden Kindergartens ins Auge zu fassen. Zusätzlich sollte überlegt werden, die Neustrukturierung und Modernisierung der Limeshalle als mittelfristiges Ziel ((Planungs-)beginn innerhalb der nächsten 5 Jahre) in der Haushaltsplanung für die kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Christina Nick/ bo  
Architektin M.A.  
Boppard-Buchholz, Juni 2025