

AZ:

1 DS 17/ 0046

Sachbearbeiter: Herr Behnke

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	25.03.2026

An- und Umbau KiTa Arzbach

Sachverhalt:

Durch das Jugendamt des Rhein-Lahn-Kreises wurde festgestellt, dass der Bedarf der notwendigen Räumlichkeiten nach §19 „Bedarfsplanung“ des Landesgesetzes über Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege (KiTaG) in Arzbach nicht ausreichend gedeckt ist.

Aufgrund dessen wurde, nach erfolgter Machbarkeitsstudie und energetischen Bestandsanalyse, in der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2025 der Ortsgemeinde Arzbach ein Beschluss für den Um- und Anbau der KiTa und des Pfarrheims zu einem gemeinsamen Gebäudekomplex gefasst. Der Kostenrahmen zur Umsetzung des Projekts liegt bei ca. 3,3 Mio. bis 3,4 Mio. Euro.

Einen Tag nach der Beschlussfassung informierte das Jugendamt der Kreisverwaltung den Ortsbürgermeister, dass der Beschluss zur Erweiterung der KiTa im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf und der in sechs Kilometer Entfernung zur Verfügung stehenden KiTa-Plätze nicht länger unterstützt werden kann. Die bestehenden 65 KiTa-Plätze in Arzbach stehen nach Aussage des Landrates und des Jugendamtes nicht zur Diskussion und müssen weiterhin zur Verfügung stehen. Die räumlichen Kapazitäten des Bestandsgebäudes der KiTa reichen derzeit nicht aus um das erforderliche Raumprogramm nach Vorgaben der Kreisverwaltung einhalten zu können. Aufgrund dessen wird eine Erweiterung KiTa notwendig, jedoch nicht mehr in dem zuvor geplanten Umfang. Um verschiedene Möglichkeiten abzuwägen wurde hierzu am 15.12.2025 Herr Dr.-Ing. Frank Wallroth zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

In der Machbarkeitsstudie wurden insgesamt 4 verschiedene Umbauvarianten betrachtet:

- Variante 1: Anbau + energetischer Verbesserung des Gebäudebestandes
- Variante 2: Anbau + Sanierung des Gebäudebestandes auf Neubaustandard
- Variante 3: Anbau in Effizienzhausstandard + Sanierung des Gebäudebestandes in Effizienzhausstandard

Variante 4: Integration des Pfarrheims inkl. energetischer Verbesserung des Gebäudestandards

Variante 4 bleibt aufgrund der überschüssigen Räumlichkeiten durch die Integration des Pfarrheims und der hohen Investitionskosten in weiteren Kostenschätzungen außer Betracht. Es ergeben sich somit folgende Ergebnisse der unter Berücksichtigung der aus der Studie hervorgehenden Bau – und Förderkosten sowie der geschätzten Kosten für den Grundstückserwerb.

Variante 1 Anbau + energetische Verbesserung des Gebäudestands

Kosten für Um- und Anbau	1.075.000,00 €
Energetische Verbesserung Bestand	288.000,00 €
	1.363.000,00 €
<i>mögliche Förderungen</i>	- 59.500,00 €
Baukosten abz. Förderungen	1.303.500,00 €

Amortisierung in ca. 24 Jahren

Variante 2 Anbau + energetische Sanierung des Gebäudestands auf Neubaustandard

Kosten für Um- und Anbau	1.075.000,00 €
Energetische Verbesserung Bestand	
Neubaustandard	714.000,00 €
	1.789.000,00 €
<i>mögliche Förderungen</i>	- 142.800,00 €
Baukosten abz. Förderungen	1.646.200,00 €

Amortisierung in ca. 12 Jahren

Variante 3 Anbau als Effizienzhaus + Sanierung des Gebäudestands zum Effizienzhaus

Kosten für Um- und Anbau	1.214.000,00 €
Energetische Verbesserung Bestand KFW Effizienz	989.000,00 €
	2.203.000,00 €
<i>mögliche Förderungen</i>	- 418.100,00 €
Baukosten abz. Förderungen	1.784.900,00 €

Amortisierung in ca. 9 Jahren

Zusätzlich werden weitere Kosten für den Grundstückserwerb entstehen. Die Höhe der Kosten ergibt sich erst in weiteren Planungsschritten und der damit verbundenen Grundstücksteilung. Aus der o.g. Machbarkeitsstudie geht hervor, dass durch alle vorgeschlagenen Varianten eine Verbesserung des energetischen Zustands des Gebäudes herbeigeführt wird und die Anforderungen an die notwendigen Räumlichkeiten eingehalten werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Ausführung der Varianten 2 und 3 nicht zwingend notwendig werden, jedoch im Hinblick auf die bauphysikalische Verbesserung des Gebäudes und der Nachhaltigkeit sinnvolle Maßnahmen darstellen.

Zusätzlich könnten weitere Kosten für eine temporäre Unterbringung der KiTa-Gruppen (z.B. in Containern) während des Umbaus entstehen. Die Kosten für die Stellung von Interims- Container belaufen sich auf ca. 285.000 € zzgl. 20 % Baunebenkosten (BNK), soweit eine komplette Auslagerung des KiTa-Betriebes notwendig werden würde. Ob eine Stellung der Container erforderlich sein wird, kann erst in weiteren Planungsschritten ermittelt werden.

Da sich das Gebäude nach dem Erwerb in öffentlicher Hand befindet, hat die Ortsgemeinde als Eigentümer bei Um- und Anbau sowie Sanierungsarbeiten die Pflicht der Vorbildfunktion gem. § 13b Abs. 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG). Unter Berücksichtigung der geringen Amortisationszeit von 9 Jahren und einer deutlichen Reduzierung von CO₂ Emissionen durch die Ausführung eines KfW-Effizienzhauses, wird die Ausführung der Variante 3 durch die Verbandsgemeindeverwaltung empfohlen.

Davon unabhängig ist zu berücksichtigen, dass eine Förderung unter Umständen nur für Variante 2, An- und Umbau in Form eines Neubaustandards erfolgen könnte. Sollte dieser Fall eintreten, ist die Variante 2 als alternative Variante zu realisieren.

Beschlussvorschlag:

Es wird der Umsetzung eines An- und Umbaus in Form eines KfW-Effizienzgebäudes gem. der aufgezeigten Variante 3 und als Alternative, der An- und Umbau in Form eines Neubaustandards gem. der Variante 2 zugestimmt. Die Verbandsgemeindeverwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Planungsleistungen vorzubereiten.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister