

für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

AZ:

30 DS 2/ 0262

Sachbearbeiter: Herr Specht

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Kindertagesstättenausschuss VGBEN	öffentlich	21.05.2026
Hauptausschuss VGBEN	öffentlich	11.06.2026
Verbandsgemeinderat Bad Ems- Nassau	öffentlich	25.06.2026

**Verabschiedung der Planung zum Anbau der Kindertagesstätte „Am Kaspersbaum“ in Singhofen;
Vorstellung durch das Architektenbüro Hartenstein****Sachverhalt:**

Die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau beabsichtigt, die Kindertagesstätte „Am Kaspersbaum“ in Singhofen eingeschossig in Holzständerbauweise zu erweitern. Im Bereich des Anbaus sollen über eine zusätzliche Raumfläche von 591 m² u.a. drei neue Gruppenräume zur Betreuung von bis zu 40 Kindern im Nest- und Krippenbereichs sowie weitere Funktionsräume entstehen. Die vorhandenen Gruppenräume im Bereich des Dachgeschosses werden zukünftig entfallen. Zudem wird das ehemalige Feuerwehrgerätehaus abgerissen, um den Erweiterungsbau zu ermöglichen. Der Anbau soll zur Strukturverbesserung innerhalb der Einrichtung beitragen und die Anforderungen des KiTaG an das Raumprogramm erfüllen. Zusätzlich entstehen insgesamt fünfzehn neue Plätze innerhalb des U2-Bereiches, sodass insgesamt bis zu hundert Kinder in der Kindertagesstätte betreut werden können.

Für die Planungsleistungen zum Bauvorhaben wurde das Architektenbüro Hartenstein von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau beauftragt. Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2023, konnte im Frühjahr 2026 die Leistungsphase 3 des Bauprojektes abgeschlossen werden. In Bezugnahme auf die konkreten Planungen des Architektenbüros sowie der zusätzlich beauftragten Fachplaner (Technische Anlage, Elektrische Anlagen und Außengelände), wurde eine Kostenberechnung für die Kostengruppen 200-700 erstellt. Gemäß der Kostenübersicht vom 11.03.2026 (siehe Anhang) wurden Gesamtkosten in Höhe von 3.810.589,00 € vom Architektenbüro Hartenstein ermittelt. Im Vergleich zum dargestellten Kostenrahmen im Zuge der aufgestellten Machbarkeitsstudie im Jahr 2023, hat sich eine indexierte Kostendifferenz in Höhe von 702.281,40 € ergeben. Die Mehrkosten sind aufgrund fortgeschrittener Planungstiefe und teilweise durch zusätzliche Auflagen zu begründen.

Um den derzeitigen Stand der Projektplanung vorzustellen und die beschriebenen Mehrkosten zu erörtern, hat am 11.05.2026 eine gemeinsame Sitzung unter Beteiligung des Architektenbüros, der beauftragten Fachplaner, Projektmitglieder der Verbandsgemeinde und Fraktionsvertreter des Verbandsgemeinderates stattgefunden. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung wurden die berechneten Aufwendungen in den einzelnen Kostengruppen erläutert und teilweise Einsparungspotential identifiziert. Folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

Architektenbüro Hartenstein (Bauwerk/Baukonstruktion KG 300)

- Ermittelte Gesamtkosten KG 300 = **1.989.644,00 €**
- Empfehlungen zur Materialverwendung ergibt sich aus dem Raumbuch zum Bauvorhaben
- Einsparungspotential =
 - Einbau von Kunststoff- statt Holz-Aluminiumfenstern, wo vertretbar

Fachplanung Fa. Scheithauer VDI GmbH (Gas-, Wasser-, Abwasser- und Wärmeversorgungsanlagen sowie Raumtechnische Anlagen; KG 410-430):

- Ermittelte Gesamtkosten KG 410-430 = **483.140,00 €**
- Während der Planungsphase wurde festgelegt eine kontrollierte Lüftung in der kompletten Kindertagesstätte zu planen. Zudem wird das zentrale Lüftungsgerät mit einer Temperierung der Zuluft ausgestattet (=Luftwärmepumpe)
- Einsparungspotential =
 - **-15.000 €**; Gesamtlüftungsgerät für WC- und Gruppenräume kann entfallen
 - **-15.000 €**; Entfall Wärmepumpe für temperierte Zu- und Abluft (wird nicht empfohlen)

Fachplanung Fa. K. Dörflinger mbH & Co. KG (Elektroinstallation; KG 440):

- Ermittelte Gesamtkosten KG 440 = **252.479,84 €** (Mehrkosten in Höhe von 84.452,64 €)
- Nach Vorgaben des Landessolargesetzes besteht die Verpflichtung öffentliche Gebäude mit einer PV-Anlage mit einer Mindestfläche von 60 % auszustatten.
- Zudem Vorgaben des Energieversorgers die PV Anlage mit Leistung < 30 kWp zu installieren.
- Folglich kein Einsparungspotential vorhanden.

Fachplanung Landschaftsarchitekt Dirk Pott (Außenanlage; KG 500):

- Ermittelte Gesamtkosten KG 500 = **387.307,65 €** (davon 314.626,74 € der Erweiterung zuzuordnen)
- Aufwendungen für Aufrechterhaltung Katastrophenfunk (Schaltschrank Funkanlage) notwendig
- Erschließung von neun zusätzlichen Parkständen angedacht, insbesondere für das Personal der Einrichtung (derzeit bis zu 20 Kräfte) sowie barrierefreier Stellplatz
- Für den Anbau sind einzelne Spielgeräte zu versetzen
- Einsparungspotential =
 - Bis zu 10 % der ermittelten Gesamtkosten sollten eingespart werden
 - Die Beschaffung einzelner Spielgeräte soll mit dem örtlichen Förderverein erörtert werden
 - Zudem besteht Einsparungspotential bei den Schnitt- und Abbruchkosten

Die Umsetzung des Erweiterungsbaus ist grundsätzlich über die Förderrichtlinien des Ministeriums für Bildung (= 12.000 Euro je geschaffenen U2-Platz) und der

Kreisverwaltung Rhein-Lahn (bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Kosten) zuschussfähig.

Um den vorgesehenen Projektablauf mit Sicht auf den Förderantrag, Bauantrag und baulicher Umsetzung (voraussichtlich ab Frühjahr 2027) nicht zu verzögern, soll nach Vorberatung in einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Kitaausschusses am 21.05.2026, im Hauptausschuss am 11.06.2026 sowie im Verbandsgemeinderat am 25.06.2026 die Gesamtplanung nebst Kostenrahmen verabschiedet werden.

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Projektsitzung vom 11.05.2026, wird das Architektenbüro Hartenstein eine aktualisierte Kostendarstellung in den jeweiligen Gremien vorstellen, die Grundlage für die anstehenden Beratungen sein wird.

Beschlussvorschlag:

Der Kita- und Bauschuss sowie der Hauptausschuss empfiehlt und der Verbandsgemeinderat beschließt die Verabschiedung der Gesamtplanung nebst Kostenrahmen im Zuge des Erweiterungsbaus der Kita „Am Kasperbaum“ in Singhofen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister