

Leistungsbeschreibung für den Neubau von Kindertageseinrichtungen durch private Anbieter/Investoren

Mai 2017

Stadt Münster – Der Oberbürgermeister
Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Hafenstraße 30

48153 Münster

Sehr geehrter Investor,

das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien der Stadt Münster 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 von der Stadt Münster selbst, aber auch von einer Vielzahl freier Träger (Kirchen, Verbände, Vereine usw.) wahrgenommen.

Durch die Änderungen der gesetzlichen Bedingungen besteht ein ständig steigender Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen.

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 Amt für Kinder, Jugendliche und Familien der Stadt Münster ist notwendig, um zu klären, an welchen Standorten aus bedarfsplanerischer Sicht die Realisierung eines Projektes angedacht werden kann. Entsprechende politische Beschlüsse sind vor Baubeginn einzuholen.

Voraussetzungen/Rahmenbedingungen:

- Der Investor ist Eigentümer eines zu bebauenden Grundstücks oder ist entsprechend Verfügungsberechtigter.
- Der Investor ist bereit, auf diesem Grundstück eine Kindertageseinrichtung nach den erforderlichen Rahmenbestimmungen zu errichten.
- Der Investor ist bereit, die erstellte Kindertageseinrichtung an einen freien Träger zu vermieten.

Konkretere Details können Sie 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:	4
Raumprogramm:.....	5
Eckdaten des Mietvertrages:	7
Hinweise zu baulichen Anforderungen:	8
Genehmigung durch das Landesjugendamt:	9

Kontaktdaten:

Anschrift:

Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Hafenstr. 30

48153 Münster

Ansprechpartnerin:

Manuela Eschert

Telefon: 0251/492-5616

E-Mail: EschertM@stadt-muenster.de

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.

		Gruppen mit Kindern unter 3 Jahren	3 Jahre bis Einschulung
A	Gruppenraum Gruppennebenraum 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 Außenspielmateriale (z. B. Außenspielgeräte-raum) den Kindern frei zugänglich sind,
- das Gelände über genügend Schattenspende 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 einem von der Stadt Münster benannten Träger, einen Mietvertrag über die Nutzung der errichteten Kindertagesstätte abzuschließen. Dieser Mietvertrag wird insbesondere folgende Regelungen enthalten:

Mietbeginn	nach Fertigstellung
Mietzahlungsverpflichtung:	Ein Monat nach Fertigstellung
Festlaufzeit:	in der Regel 20 Jahre (ab Mietzahlungsverpflichtung) zzgl. Option von 2 x 5 Jahre Danach auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils zum 31.07. eines Jahres.
Mietzins:	10,52 € je m ² /mtl. Im Kitajahr 2017/2018
Wertsicherungsklausel:	Die maximal förderfähige monatliche Kaltmiete bemisst sich nach § 20 Abs. 2 i.V.m. § 26 Abs. 2 Ziffer 1 KiBiz 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 die jährliche Erhöhung 1,5 % zu Beginn des Kindergartenjahres). Im Kindergartenjahr 2017/2018 beträgt der maximale gesetzlich geförderte Mietzins 10,52 €. Darüber hinausgehende Flächen werden nicht gesondert vergütet. Ebenso wird keine gesonderte Miete für die Außenflächen gezahlt.
Herrichtung des Objektes	gem. Raumbuch und mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien abgestimmten Plänen, unter Berücksichtigung von Leistungsbeschreibung Planung und Bau, sowie auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen(Brandschutz, Vorgaben Unfallkasse, siehe auch Seite 8)
Betriebskosten	Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung und die zu leistenden Vorauszahlungen.
Bauunterhaltung, Wartung und Unterhaltung der baulichen Anlagen und der Außenfläche (Spielsandernuerung) einschl. der Verkehrssicherung	obliegt dem Vermieter
Schönheitsreparaturen	obliegen dem Mieter
Kleinreparaturen	obliegen dem Vermieter
Winterdienst	obliegt dem Vermieter
Untervermietung	mit Zustimmung des Vermieters
Beendigung	das Mietobjekt ist geräumt und besenrein zu übergeben(keine Renovierungsarbeiten)

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, PIN 51
 - Kindertageseinrichtung, DGUV Regel 102-002(bisher BG/GUV-SR S2)
 - Brandschutz- und Notfallplan in Kitas, PIN 30
 - Sicher bilden und Betreuen, Band 40
 - Handlungshilfe Gefährdungsbeurteilung, PIN 62
 - GUV-V A 1 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, PIN 68
- Richtlinien und Merkblätter

Unter anderem:

Merkblatt „Sauber isst gesund: Anforderungen an Küchen in Schulen“

(<http://www.verbraucherzentrale.nrw>)

- DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden.

Genehmigung durch das Landesjugendamt

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.

Dieses setzt voraus, dass vor Beginn der Baumaßnahme in intensiver Zusammenarbeit mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien eine Inaussichtstellung der Betriebserlaubnis auf der Grundlage abgestimmter und aussagefähiger Planungen beim Landesjugendamt durch die Stadt Münster beantragt wird.