

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Ausschusses für gesellschaftl. Angelegenheiten		
	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: ja

Neubau Martin-Luther Kindergarten

hier: Grundsatzentscheidung sowie Bereitstellung von Planungskosten

A) SACHVERHALT

Seitens des Ev. – Luth. Kindertagesstättenwerkes wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, einen Neubau des Martin-Luther-Kindergartens zu realisieren. Insbesondere aufgrund des desolaten Zustandes des bestehenden Gebäudes, sollte im Hinblick auf die aufzuwendenden Kosten für eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes im Verhältnis zu den Kosten für einen potenziellen Neubau, eine Prüfung erfolgen, inwieweit ein Neubau seitens der Stadt befürwortet wird.

In mehreren Gesprächen zwischen dem Träger und der Verwaltung hat das Kindertagesstättenwerk verdeutlicht, in welchem schlechten Zustand sich das Bestandsgebäude befindet. Das Gebäude weist u. a. diverse Schäden, insbesondere Wasserschäden durch defekte Rohre, sowie Mängel im Brandschutz (u. a. fehlende Feuerwehrumfahrt um das Gebäude sowie fehlende F30 – Decken im Gebäude) auf. Aus diesem Grund wurde die Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte vorläufig nur noch befristet bis zum 31.12.2019 erteilt. Neben den genannten Schäden werden derzeit weitere Erfordernisse nicht erfüllt:

- Für die Regelintegrationsgruppe fehlt derzeit der vorgegebene Nebenraum für Kinder mit wesentlicher Behinderung
- Die gesetzlichen Auflagen zum Arbeitsschutz werden derzeit durch fehlenden Lärmschutz sowie fehlende Personal- und Sozialräume nicht umfänglich erfüllt (alternativ mögliche Schließung einer Gruppe im Bestandsgebäude)
- Im Bestandsgebäude ist derzeit kein geforderter Rückzugsraum vorhanden, um ungestört Elterngespräche zu führen (Elternsprechzimmer)

- Die Elektro- und Wasserversorgung ist mangelhaft (Verstoß gegen Brandschutz und Hygieneauflagen sind bereits dokumentiert)
- Die Heizungsanlage ist abgängig, aktuelle Energieeinsparungsvorgaben können nicht eingehalten werden, da Tür- und Fensterelemente undicht sind (z.T. nur einfach verglast)
- Zusätzliche Lagerräume insbesondere für Reinigungsmittel werden benötigt, um den Auflagen des Gesundheitsamtes zu entsprechen
- Es fehlt ein Lebensmittellageraum, die Küche ist als Verteilerküche nicht mehr ausreichend, so dass das Gesundheitsamt Einschränkungen in der Essensausgabezahl eingefordert hat und der Träger das Essen nicht mehr bedarfsgerecht anbieten kann

Dieser Aufzählung wären noch weitere Maßnahmen hinzuzufügen, die bei einer umfangreichen Sanierung im Vorwege nicht abzuschätzen ist. Die Sanierung aller Bäder sowie die Erneuerung aller Wasser- und Elektroleitungen – welche durch die gesamte Einrichtung führen und nur bei zeitgleicher Stilllegung des Betriebs von mindestens einem dreiviertel Jahr durchgeführt werden können – sind ebenfalls notwendig.

Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 07.05.2015 wurde einer Renovierung des Martin-Luther-Kindergartens sowie der anteiligen Kostenübernahme in Höhe von 2/3 der Gesamtkosten durch die Stadt Heiligenhafen zugestimmt. Hierzu lag ein umfangreiches Sanierungskonzept vor, welches u. a. folgende Arbeiten umfasste:

Maler – und Bodenbelagsarbeiten	51.150,00 €
Glasarbeiten inkl. Fenster	17.650,00 €
Küchenmöbel	3.150,00 €
Sitzmöbel und Tische	34.200,00 €
Sanitärarbeiten	7.400,00 €
Trennwände in den WCs	5.650,00 €
Fliesenarbeiten	12.500,00 €
Gesamtkosten	131.700,00 €

Der städtische Zuschuss betrug insgesamt 87.800,00 € und wurde in den Haushaltsjahren 2015-2017 entsprechend der durch den Träger festgelegten Prioritätenliste der Renovierungsmaßnahmen ausgezahlt (2015= 42.700,00 €, 2016= 22.500,00 €, 2017= 22.600,00 €). Wie der Träger der Einrichtung mitgeteilt hat, wurden diese Mittel jedoch nicht in voller Höhe ausgegeben, da bereits frühzeitig absehbar wurde, dass die zur Verfügung gestell-

ten Mittel nicht ansatzweise ausreichen würden, um die Sanierung des Gebäudes so zu gestalten, dass eine dauerhafte Betriebserlaubnis ausgestellt werden würde. Aus diesem Grund wurde die Durchführung der Sanierung auf die notwendigsten Maßnahmen beschränkt, so dass lediglich ein Betrag in Höhe von 45.494,84 € verwendet wurde und somit noch 42.305,14 € aus den zur Verfügung gestellten städtischen Mitteln bereitstehen.

Die Bedarfsplanung gem. §§ 6-8 KiTaG sieht zum Stand der Fortschreibung zum 01.08.2018 folgende Betreuungsangebote für Kinder in der U3- und Ü3-Betreuung in der Stadt Heiligenhafen vor:

Ü3- Betreuung

Martin-Luther-Kindergarten (Träger: Ev. – Luth. Kindertagesstättenwerk): 3 Gruppen vormittags je 22 Kinder, 2 Gruppen nachmittags je 22 Kinder, 1 Integrationsgruppe mit 15 Kindern, 1 altersgemischte Gruppe mit 5 Ü3 Plätzen, gesamt **130 Plätze**.

Kindergarten BLAUER ELEFANT (ehemals Arche-Noah-Kindergarten, Träger: Deutscher Kinderschutzbund): 2 Gruppen vormittags je 22 Kinder, gesamt **44 Plätze**.

Im Einzelfall ist eine Belegung über die vertraglich vereinbarte Gruppengröße hinaus nach Beteiligung des Trägers, des Kindergartenbeirats und des Kreises Ostholstein möglich, jedenfalls bestehen insgesamt **174 Plätze** in der Ü3-Betreuung.

U3- Betreuung

Gegenwärtig stehen insgesamt 30 Krippenplätze (10 Plätze Krippe Martin-Luther Kindergarten, 20 Plätze Krippe Deutscher Kinderschutzbund), sowie weitere 5 Plätze in einer altersgemischten Gruppe des Martin-Luther Kindergartens und 10 Plätze in der institutionellen Tagespflege (Kinderstube Deutscher Kinderschutzbund) zzgl. weiterer Plätze in der privaten Tagespflege zur Verfügung.

Zum Stichtag der Bedarfsplanung waren nahezu alle Plätze, sowohl in der Ü3- als auch in der U3-Betreuung belegt.

Der Kreis Ostholstein hat bereits in seiner Stellungnahme zur Bedarfsplanung zum Stichtag 01.08.2018 darauf hingewiesen, dass ein möglicher grundsätzlicher Ausbaubedarf zeitnah geprüft werden sollte, da die Kinderzahlen in den Folgejahren weiter ansteigen werden.

B) STELLUNGNAHME

Seitens der Verwaltung wurde dem Träger signalisiert, einem Neubau grundsätzlich positiv gegenüber zu stehen, verbunden mit der Bitte einen ersten Planentwurf sowie eine Kostenschätzung vorzulegen. Das Kindertagesstättenwerk hat Kontakt mit dem Architekturbüro Bielke und Struve aus Eutin aufgenommen, welches auch einen Kindergartenneubau des Kindertagesstättenwerkes in Eutin realisiert hat.

In weiteren Gesprächen wurde vereinbart, einen Grundsatzbeschluss der städtischen Selbstverwaltungsgremien herbeizuführen, ob die Planungen für einen Neubau weiter verfolgt werden sollen, verbunden mit der Bereitstellung der hierfür notwendigen Planungskosten für die Leistungsphasen 1 und 2.

Der potenzielle Neubau soll im rückwärtigen Bereich des bisherigen Grundstückes entstehen. Dieses angrenzende Flurstück 26/17 (Brache) befindet sich teilweise noch in städtischem Besitz und wird derzeit schon in geringem Umfang durch den Kindergarten genutzt. Das bestehende Gebäude könnte im Rahmen der Bauphase weitergenutzt werden, wodurch ein Ausweichen der Kinder in ein anderes Gebäude oder gar eine Containerlösung nicht notwendig wäre. Die Außenanlagen würden bestehen bleiben und könnten sowohl während der Bauphase als auch nach der Fertigstellung des Gebäudes und dem folgenden Umzug weitergenutzt werden. Sobald die Kinder in das neue Gebäude eingezogen sind, erfolgt der vollständige Rückbau des derzeitigen Kindergartens. Ein Auszug aus den vorliegenden Bauplänen ist dieser Vorlage in der Anlage beigelegt.

Verwaltungsseitig wird der Bau eines neuen Gebäudes befürwortet. Die Kosten für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus wären unverhältnismäßig hoch. Hinzu käme im Falle einer Sanierung das Problem, dass Ausweichmöglichkeiten für ca. 170 Kinder für die Dauer der Sanierungsarbeiten (ca. 1. Jahr) geschaffen werden müssten. Entsprechende Räumlichkeiten stehen nicht zur Verfügung, selbst die Nutzung von Schulräumen müsste den Vorschriften des KitaG/ der KitaVO entsprechen und kostenaufwendig hergerichtet werden. Der Träger weist zudem darauf hin, dass bei dem Bau einer neuen Einrichtung in Eutin eine Ausweichmöglichkeit in einem Schulgebäude gefunden wurde, was leider zu sehr schlechten Erfahrungen geführt hat, da die Genehmigungsbehörde des Kreises Ostholstein die gleichen Anforderungen an einen für die Betreuung von Kindern vorübergehend nutzbaren Raum legt, wie für einen Raum, welcher dauerhaft als Betreuungsraum genutzt wird. Hierbei wären für die notwendigen Baumaßnahmen zur Erlangung der vorübergehenden Nutzungserlaubnis eines Schulraumes

mes als Betreuungsraum für eine Kindertagesstätte erhebliche zusätzliche Kosten aufzuwenden.

Ein Neubau würde alle Anforderungen an eine moderne, zweckmäßige, gut ausgestattete und den Vorschriften des KitaG entsprechende Einrichtung erfüllen, sowie die aktuellen Energie- und Baustandards berücksichtigen.

Der geplante Neubau könnte insgesamt 8 Gruppenräume für die U3- und Ü3-Betreuung sowie für alle notwendigen Nebenräume vorsehen. Hierdurch würden insgesamt 20 neue Krippenplätze (2 U3-Gruppen) sowie 20 neue Elementarplätze (1 Ü3-Gruppe) mit der Anpassung auf den aktuellen Standard entstehen.

Aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Heiligenhafen sind derzeit alle Betreuungsplätze belegt. Nach Rücksprache mit den Kinderkrippen- und Kindergartenleitungen werden ab dem Kindergartenjahr 2019/2020 voraussichtlich alle Kinder von berufstätigen Eltern einen bedarfsgerechten Betreuungsplatz im Elementarbereich erhalten können. Im Bereich der U3-Betreuung ist – wie in den Vorjahren auch – damit zu rechnen, dass nicht für jedes Kind ein Platz zur Verfügung gestellt werden kann, entsprechende Wartelisten sind vorhanden.

In der Vergangenheit wurden U3-Kinder, welche keinen bedarfsgerechten Betreuungsplatz in einer eigenen Einrichtung erhalten konnten, an Krippeneinrichtungen im Umland (Gremersdorf, Großenbrode, Heringsdorf) verwiesen. Soweit diese dort einen Platz in der U3-Betreuung erhalten haben, hat sich die Stadt Heiligenhafen bereit erklärt, einen angemessenen Kostenausgleich nach § 25 KiTaG zu zahlen. Die Kostenausgleichszahlungen für das Haushaltsjahr 2018 belaufen sich auf 30.204,79 € für insgesamt 9 in der Gemeinde Großenbrode betreute Kinder (6x U3, 3x Ü3).

,

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die vom Architekturbüro Bielke und Struve veranschlagten Baukosten für einen Neubau mit insgesamt 8 Gruppenräumen sowie allen Nebenräumen beläuft sich auf insgesamt 4.174.300,14 €.

Durch die Schaffung von bis zu jeweils 20 zusätzlichen U3- und Ü3-Plätzen ist mit Förderungen aus Bundesmitteln in Höhe von ca. 880.000,00 € zu rechnen, wobei eine Förderung immer nur für zusätzliche Plätze – also Plätze die bislang nicht in den Bedarfsplan

des Kreises Ostholstein aufgenommen sind – gewährt wird. Des Weiteren stehen 42.305,14 € aus den städtischen Restmitteln der nicht verbrauchten Renovierungskosten (siehe oben) sowie 81.767,41 € aus den Rücklagen des Kirchenkreises als Gegenfinanzierung zur Verfügung, so dass sich der zu finanzierende Betrag auf insgesamt 3.170.227,59 € reduziert.

Eine Förderung durch die Aktiv-Region könnte zusätzlich noch erfolgen, jedoch kann derzeit noch nicht abgesehen werden, ob und in welcher Höhe eine Förderung möglich ist.

Der zu finanzierende Betrag in Höhe von 3.170.227,59 € könnte durch die Übernahme des Kapitaldienstes bei einem angenommenen Zinssatz in Höhe von 1,10 % erfolgen.

Bei einer Laufzeit von 25 Jahren würden die jährlichen Kosten für Zins und Tilgung 145.700,00 €, insgesamt 3.642.500 € betragen (30 Jahre = 124.600,00 €/jährlich, 3.738.000 € insgesamt; 40 Jahre = 98.400,00 €/jährlich, 3.936.000 € insgesamt)

Der Träger der Einrichtung würde sich bei einer Laufzeit über 40 Jahren mit geschätzten Kosten in Höhe von jährlich 7.913,18 € (316.527,20 € insgesamt) an den Gesamtkosten beteiligen.

Ebenso wäre eine Beteiligung der Eltern mit z.B. 10 €/Monat und Platz (ca. 16.200,00 €/Jahr) an den Kosten als Qualitätssteigerungszuschlag denkbar, wobei dann jedoch die einheitliche Beitragsstruktur in den Einrichtungen der verschiedenen Träger der Kindertageseinrichtungen in Heiligenhafen nicht mehr gegeben wäre.

Zu dem o. g. Finanzierungsmodell wären zu einem späteren Zeitpunkt noch die derzeit unklaren Abbruch- und Entsorgungskosten des Bestandsgebäudes hinzuzurechnen.

Über die benötigten städtischen Grundstücksflächen ist derzeit noch nicht verhandelt worden, da im ersten Schritt zunächst ein Grundsatzbeschluss der städtischen Gremien zum geplanten Bauvorhaben abzuwarten ist.

Um die weiteren Planungsschritte in die Wege leiten zu können, bedarf es einer Grundsatzentscheidung der Gremien, ob die weiteren Planungen durch den Träger vorangetrieben werden können. Soweit dem Vorhaben positiv gegenüberstanden wird, wären durch das Architekturbüro die Leistungsphasen 1 und 2 einzuleiten, bei der eine detaillierte Objektplanung des Gebäudes und der Innenräume sowie die technischen Ausrüstungen ermittelt werden. Weiterhin sollen bereits im Rahmen der Leistungsphasen die Tragwerks-

planung und der Wärmeschutznachweis als Teilleistung beauftragt werden. Ebenso sind sonstige Leistungen wie z.B. Voruntersuchungen, Gutachten, Vermessung etc. vorgesehen. Die Gesamtkosten für die Planungsphasen 1 und 2 betragen voraussichtlich insgesamt 59.000,00 € und müssten durch die Stadt zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Finanzmittel sind im Haushalt 2019 derzeit nicht vorgesehen und müssten außerplanmäßig bereitgestellt sowie im I. Nachtragshaushaltsplan des Jahres 2019 berücksichtigt werden.

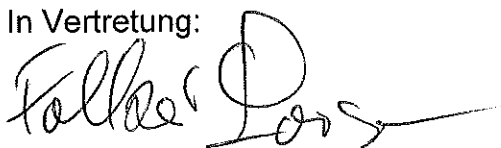
Die Stadt leistet derzeit einen jährlichen Betriebskostenschuss in Höhe von 377.500,00 € zzgl. eines eventuellen Fehlbetrages am Jahresende für 60 Elementarplätze in Vormittagsgruppen, 10 Ü3-Plätze und 5 U3-Plätze in einer altersgemischten Gruppe, 15 Plätze in einer Regelintegrationsgruppe sowie für 40 Elementarplätze in der Nachmittagsbetreuung und 10 Krippenplätze.

Durch die Erweiterung des Betreuungsangebotes um insgesamt drei zusätzliche Gruppen - 20 neue Krippenplätze (2 U3-Gruppen) sowie 20 neue Elementarplätze (1 Ü3-Gruppe) – würde sich der jährlich zu zahlende Betriebskostenzuschuss von derzeit 377.500,00 € zzgl. etwaiger Fehlbeträge ebenfalls verändern. Aufgrund der bevorstehenden umfangreichen landesweiten Neuordnung der gesamten Kindergartenfinanzierung, lässt sich eine Auswirkung eines Neubaus auf die jährlich zu zahlenden Betriebskostenzuschüsse für den Betrieb der Kindertagesstätte Martin-Luther derzeit nicht verlässlich abschätzen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

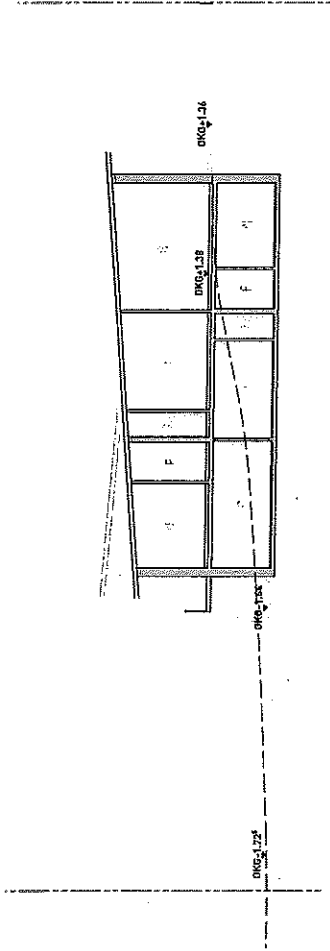
Das Vorhaben des Trägers einen Neubau des Martin-Luther-Kindergartens zu realisieren wird unterstützt. Die Kosten für die weiteren Planungsphasen 1 und 2 in Höhe von 59.000,00 € werden außerplanmäßig bereitgestellt und im Rahmen des I. Nachtrags zum Haushaltsplan des Jahres 2019 berücksichtigt. Soweit eine konkrete Kostenschätzung vorliegt, sind die städtischen Gremien entsprechend zu unterrichten.

In Vertretung:

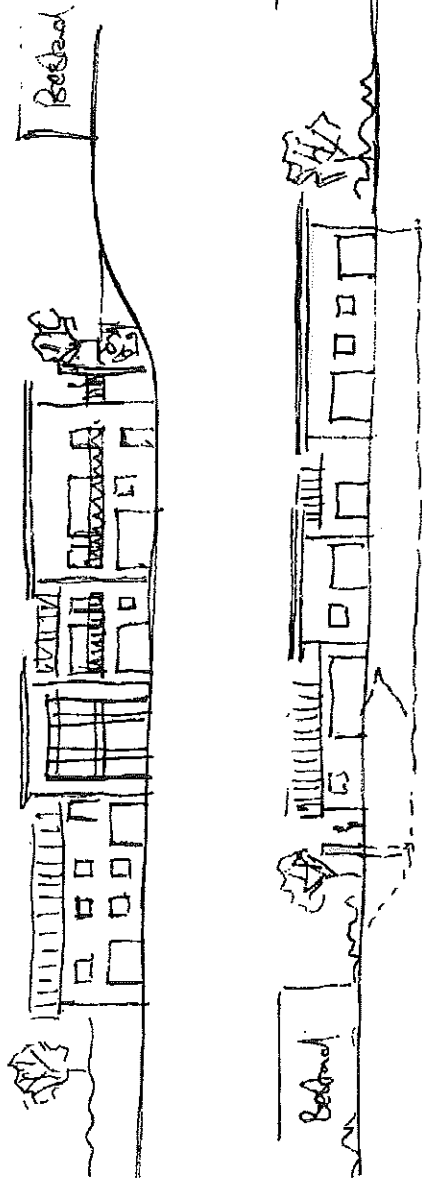


Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	<i>Me 28.2.</i>
Amtsleiterin / Amtsleiter	<i>28/21</i>
Büroleitender Beamter	<i>[Signature]</i>



Querschnitt M. 1:200



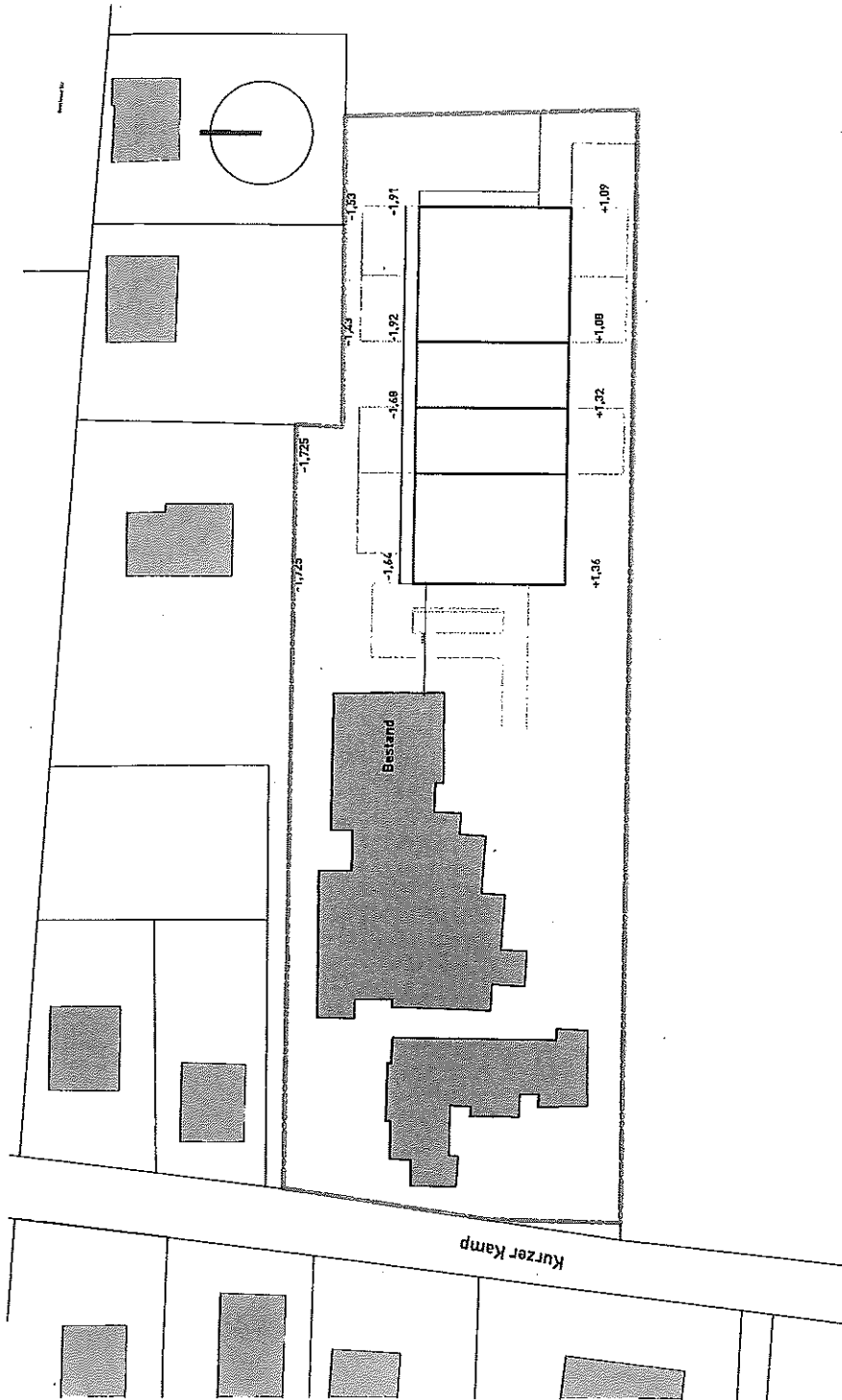
Ansichtsskizze o.M.



architekturbüro | bielke und struve | partgmbb
 | architekten und stadtplaner
 | telefon 04521 | 71515
 04521 | 72030
 | weidestraße 23 | 23701 eutin
 | www.bielkeundstruve.de
 | info@bielkeundstruve.de

VORABZUG

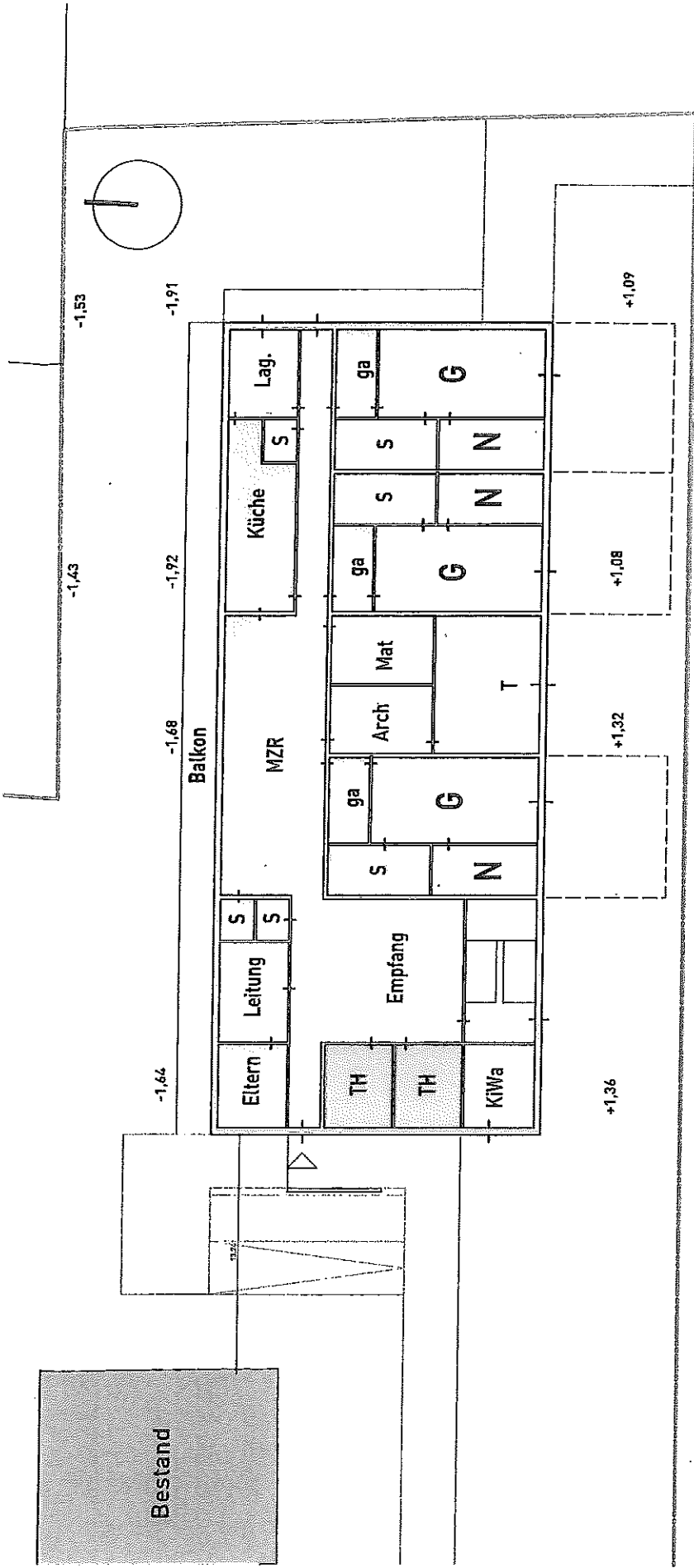
Martin-Luther-Kindergarten Heiligenhafen
 Schnitt / Ansichten | 1:200
 Stand: 3. September 2018
 Objekt: 18018
 Bauherr:
 Kindertagesstättenwerk des Ev.-Luth. Kirchenkreises Ostholstein
 Königstr. 8
 23730 Neustadt



architekturbüro | bielke und struve | partgmbb
 | architekten und stadtplaner
 | telefon 04521 | 71515
 | 04521 | 73030
 | telefax 04521 | 6643
 | Weidestraße 23 | 23701 eutin
 | www.bielkeundstruve.de
 | info@bielkeundstruve.de

VORABZUG

Martin-Luther-Kindergarten Heiligenhafen
 Lageplan | 1:500
 Stand: 3. September 2018
 Bauherr:
 Kindertagesstättenwerk des Ev.-Luth. Kirchenkreises Ostholstein
 Königstr. 8
 23730 Neustadt



Erdgeschoss M. 1:200

architekturbüro | bielke und struve | partgmbb
 | architekten und stadplaner

| telefon 04521 | 71516

| 04521 | 73030

| telefax 04521 | 6643

| weidestraße 23 | 23701 erlin

| www.bielkeundstruve.de

| info@bielkeundstruve.de

Martin-Luther-Kindergarten Heiligenhafen
 Grundrisse UG / EG | 1:200

Stand: 3. September 2018

Objekt: 18018

Bauherr:

Kindertagesstättenwerk des Ev.-Luth. Kirchentreibes Ostholstein

Königsstr. 8

23730 Neustadt

VORABZUG

Bestand

-1,725

-1,725

-1,43

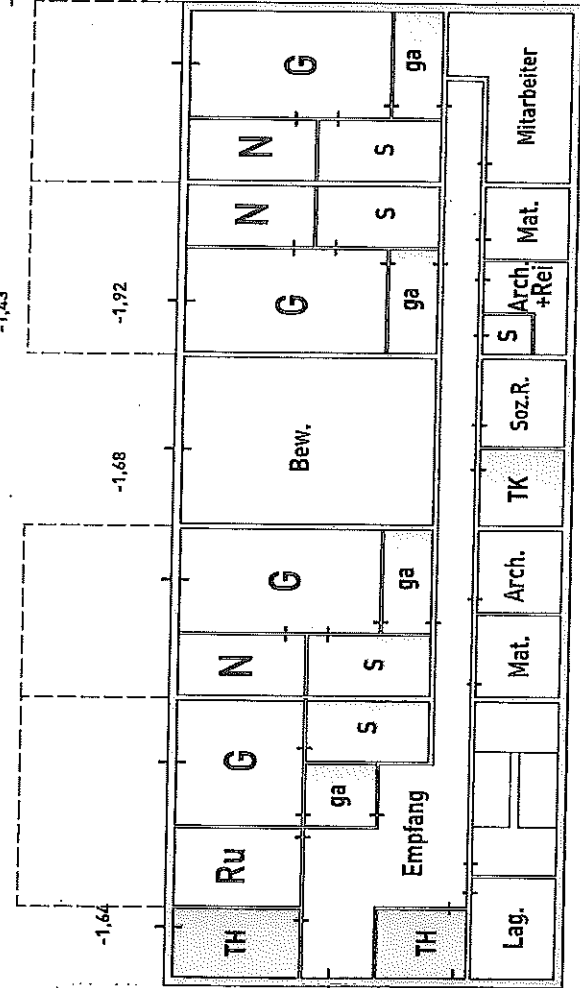
-1,64

-1,68

-1,92

-1,91

-1,53



Untergeschoss M. 1:200