

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0340/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	20.06.2024	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	27.06.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	02.07.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Maßnahmebeschluss Kita "Am Fürstenbrunnchen"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt den Neubau der Kita „Am Fürstenbrunnchen“ im Stadtteil Lückerrath wie in der Sachdarstellung ausgeführt.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Bei der vorliegenden Vorlage handelt es sich um den Maßnahmebeschluss der neuen Kita „Am Fürstenbrünchen“ im Zuge des Kita Ausbauprogramms. Durch den Maßnahmebeschluss wird die Verwaltung befähigt, die Planungen und Umsetzung der Einrichtung weiter zu führen.

Risikobewertung:

Wird die Planung und Errichtung der Kindertagesstätte an der Schulstraße nicht umgesetzt, ist mit Zahlungen an Familien in Bergisch Gladbach durch das Einklagen des Rechtsanspruchs für einen Betreuungsplatz in der Kindertagesbetreuung zu rechnen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Bei der Planung der neuen Kindertagesstätte wird auf eine bestmögliche Klimabilanz geachtet. Das Gebäude wird mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz errichtet, das Dach wird begrünt und dient als Regenretention, die Materialien des Gebäudes sind recyclebar und die Wärmegewinnung erfolgt über eine Photovoltaikanlage sowie eine Wärmepumpe. Zudem wurde darauf geachtet, dass Gebäude so kompakt wie möglich zu planen und damit die zu versiegelnde Fläche so gering wie möglich zu halten.	Eine Wiesenfläche wird zu Teilen versiegelt

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					
planmäßig:		X	X	X	X
außerplanmäßig:			X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die textliche Darstellung inklusive aller Erklärungen der in der unteren Tabelle dargestellten Zahlen, befinden sich in der Sachdarstellung und den Punkten „geplante Kosten und geplante Einnahmen“.

Projektkosten aktueller Stand: (Grundlage Angebote der Planer	4.819.161,48 €
Projektmittel gemäß Grundsatzbeschluss:	4.235.000,00 €

Projekteinnahmen aktueller Stand:	1.876.500,00 €
Projekteinnahmen gemäß Grundsatzbeschluss	157.500,00 €

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Sachdarstellung/Begründung:

Allgemeines:

Um neue Plätze in den Kindertagesstätten in Bergisch Gladbach schnellstmöglich zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bergisch Gladbach im September 2023 Grundsatzbeschlüsse für vier Neubaumaßnahmen im Zuge des Kita Ausbauprogramms, die erstmals durch die Stadt Bergisch Gladbach geplant und errichtet werden. Die Projektsteuerung für alle vier Maßnahmen übernimmt die Schulbau GmbH.

In dieser Vorlage wird der Maßnahmebeschluss der geplanten Kindertagesstätte „Am Fürstenbrunnchen“ vorgelegt.

Bei der zugrunde gelegten Planung dieser neuen Einrichtung, handelt es sich um einen anspruchsvollen und funktional gut strukturierten Entwurfs eines KITA-Typen-Baus in Bergisch Gladbach, der sich räumlich und gestalterisch den unterschiedlichsten Anforderungen eines Ortes und seiner Umgebung (Erschließung, Orientierung, Topographie, Zuschnitt Grundstücke etc.) anpasst. Durch die Entwicklung einer modularen Holzbauweise wird dabei ein hoher Vorfertigungsgrad erreicht werden, sodass das Gebäude schnell und wirtschaftlich, aber gleichzeitig qualitativ und ökologisch zukunftsweisend errichtet werden kann.

Bei der Planung der Kita Am Fürstenbrunnchen werden die Prinzipien der Nachhaltigkeit angewendet, die eine ausgewogene Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte erfordern. Vorrangige Ziele sind dabei die langfristige Nutzungsqualität und Kosteneffizienz der Bauwerke über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet, durch einen Fokus auf die Dauerhaftigkeit, Beständigkeit, Wartungsfreundlichkeit und allgemeine Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien. Der Anspruch an die Kindgerechtigkeit des Gebäudes erfordert dabei auch das Bauen mit schadstofffreien, baubiologisch unbedenklichen Materialien.

Das Raumkonzept wurde, entsprechend den aktuellen pädagogischen Standards nach den Vorgaben des LVR entworfen und mit der zuständigen Fachberatung des Landesjugendamtes vorgestellt und diskutiert.

Aufgrund des durch die Bauordnung festgelegten Baufensters in der Verlängerung der Bestandsgebäude steht der Kita Am Fürstenbrunnchen eine ähnlich begrenzte Fläche wie der Kita Am Nittumer Weg zu. Nach Planung unterschiedlicher Varianten wurde daher entschieden die Kita Am Fürstenbrunnchen zum großen Teil baugleich wie die Kita Nittumer Weg zu planen. Daher entsteht auch hier ein kompaktes 2,5 geschossiges Gebäude, wodurch ein zweiter Multifunktionsraum nicht vorgehalten werden kann. Allerdings sieht das gesamte Gebäude große Flurflächen vor, die als nutzbaren Raum zur Verfügung stehen. Dadurch wird bei der Betreiberwahl großen Wert darauf gelegt, dass in dieser Einrichtung das „offene Konzept“ umgesetzt wird und das gesamte Haus den Kindern zur Verfügung steht.

Eine Besonderheit der Kita Am Fürstenbrunnchen ist jedoch das großflächige Außengelände, das somit gut 3000 m² umfasst.

Auf dieser Grundlage wird die Inaussichtstellung der Betriebserlaubnis mit den eingearbeiteten Ergebnissen aus dem Gespräch schriftlich beantragt.

Es ist vorgesehen, die so entstehende neue Einrichtung an einen Träger der freien Jugendhilfe zu übergeben, der dann als Betreiber der neuen Kindertagesstätte fungiert. Dieser soll eigentümerähnlich gestellt werden, so dass der Betreiber auch den Betrieb des Gebäudes autark übernehmen kann.

Damit möglichst frühzeitig auch ein Träger der freien Jugendhilfe für den Betrieb der Einrichtung gefunden wird, wird parallel zur Planung und Errichtung der Gebäude ein europaweites Vergabeverfahren nach VGV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) für die Trägerschaft eingeleitet. Die Veröffentlichung der Ausschreibung ist kurz nach Beschluss dieser Maßnahme durch Rat der Stadt Bergisch geplant.

Der aktuelle Zeitplan sieht die Inbetriebnahme der neuen Kindertagesstätte „Am Fürstenbrunnchen“ im letzten Quartal 2025 vor.

Grundstück und Umgebung:

Das Grundstück der neuen Kita Am Fürstenbrunnchen im Stadtteil Lückerrath liegt an der Grenzlage eines Wohngebietes mit kleinteiliger Umgebungsstruktur. In der Fortführung der Straße am Fürstenbrunnchen befindet sich eine Grünfläche, der sogenannte „Lückerrather Anger“, der zur Naherholung genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich des Kita-Grundstückes verläuft ein Bachlauf.

Auf dem vorderen Teil des Grundstücks, in Fortführung der Bestandsbebauung handelt es sich um eine Fläche, die § 34 BauGB einzuordnen ist.

Die Informationsveranstaltung für die Anwohnenden ist für den 08.06.2024 vor Ort geplant.

Grundlagen der neuen Einrichtung:

Bei der geplanten Kita Am Fürstenbrunnchen handelt es sich um dreigruppige Einrichtung mit 50 Plätzen. Die Angebotsstruktur setzt sich folgendermaßen zusammen:

Planung

Gruppenform I:	sechs Plätze für Zweijährige	insgesamt 20 Plätze
Gruppenform II	zehn Krippenplätze	insgesamt 10 Plätze
Gruppenform III:	Kindergartengruppe ab drei Jahren	insgesamt 20 Plätze

drei Gruppen

50 Plätze

Gruppenform \ Alter	0;4 – <2;0	2;0 – <3;0	>3;0	Gesamt
GF I a – 25 WStd.		0	0	0
GF I b – 35 WStd.		3	7	10
GF I c – 45 WStd.		3	7	10
GF II a – 25 WStd.	0	0		0
GF II b – 35 WStd.	3	2		5
GF II c – 45 WStd.	2	3		5
GF III a – 25 WStd.			0	0
GF III b – 35 WStd.			5	5
GF III c – 45 WStd.			15	15
Summe	5	11	34	50

Konzept:

Für die im Kita Ausbauprogramms neu zu planende Kindertagesstätte gibt es, wie bereits beschrieben, noch keinen Träger der freien Jugendhilfe, der als Betreiber der Kita auftreten wird. Somit ist der Grundgedanke der Planung ein möglichst flexibles Raumkonzept vorzuhalten, das die pädagogische Konzeptvielfalt zulässt. Aufgrund des kompakten Gebäudes ist das Ziel, dass hier ein offenes Konzept umgesetzt und gelebt werden kann. Zudem musste aufgrund der Begrenztheit der Fläche das Raumprogramm entsprechend angepasst werden. So wird in dieser Einrichtung, wie oben bereits ausgeführt, ein Multifunktionsraum geplant, der trägerspezifisch genutzt werden kann. Für die Essensversorgung wird aufgrund der Größe der Küche hier eine reine Cook & Chill-Variante geplant.

Daneben weist das Grundstück eine große Fläche für die Freianlagen vor, die für das pädagogische Konzept des neuen Betreibers von großer Bedeutung sein soll.

Bei den Gebäudeplanungen handelt es sich um sogenannte Typenplanungen in modularer Holzbauweise. Das bedeutet, dass durch das beauftragte Architekturbüro Module entwickelt wurden, die entsprechend der unterschiedlichen Grundstücke je nach Topografie, Umgebungsstruktur oder weiteren individuellen Ansprüchen, angepasst und zusammengesetzt werden und so die Gebäudestruktur festlegen. (siehe hierzu die Anlage „Modulbeschreibung“)

Geplante Kosten:

Gemäß des Grundsatzbeschlusses wurden für die Kita Am Fürstenbrunnchen Mittel in Höhe

von 4.235.000,00 € bereitgestellt.

Auf der Grundlage des Angebots eines Bauunternehmers sowie eines Küchenplaners werden Planungs- und Baukosten in Höhe von 3.981.323,18 € anfallen. Das Angebot entspricht den Plangrundlagen der erweiterten Leistungsphase 2 Vorentwurf für das Gebäude. Bei fortschreitender Planungstiefe kann aufgrund von z.B. Veränderungen einzelner Materialien oder anderer unvorhergesehener Änderungen noch Anpassungen auftreten.

Die Schulbau GmbH empfiehlt das Einplanen von mindestens 5% Sicherheitszuschlag, der in der vorliegenden Kalkulation indes noch nicht berücksichtigt wurde und erst bei tatsächlicher Realisierung überplanmäßig bereitgestellt wird.

Zusätzlich werden weitere Baunebenkosten wie Anschlussgebühren für Gas, Wasser und Strom, die Abnahme von Sachverständigenleistungen etc. entstehen. Auch diese Kosten sind in der vorliegenden Kalkulation nicht eingeplant, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

Für die Freianlagen fallen auf der Grundlage einer Kostenschätzung zur anhängenden Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) Kosten von 488.167,75 € an. Eine fortschreitende Planungstiefe war zum Zeitpunkt des Erstellens dieser Vorlage nicht möglich.

Bislang wurden für die angefallenen Arbeiten (Planungen, Gutachten, Projektsteuerung, etc.) 210.298,50 € (gemäß den Rechnungen der Schulbau GmbH) gezahlt. Für die weiteren Aufgaben im Zuge der Projektsteuerung durch die Schulbau GmbH werden 139.372,05 € berechnet. Eine Gesamtabrechnung der LP 1-3 der Schulbau GmbH wird noch erfolgen.

Hieraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 4.608.862,98 €. Bei allen hier aufgeführten Kosten handelt es sich um Brutto-Beträge. Durch die fortschreitende Planungstiefe fallen folglich, im Vergleich zur Kostenannahme des Grundsatzbeschlusses 584.161,48 € zusätzliche Mittel an.

Die Präzisierung der Kosten ist zum einen Teil mit der Präzisierung der Gebäudeplanung zu erklären. Aufgrund der 2,5 Geschossigkeit sowie der Planung notwendiger Flure sind die Kosten für das Tragwerk höher als im Projekt „Kita Schulstraße“. Zudem muss eine höhere Nutzlast für das beispielbare Dach geplant werden, das ebenfalls zu höheren Kosten führt. Zudem ist die im Zuge der Freianlagenplanung die zu beplanende Fläche deutlich größer als die für Grundsatzbeschluss getätigte Quadratmeter-Annahme.

Geplante Einnahmen:

Im Gegensatz zur Darstellung im Grundsatzbeschluss soll der Betreiber der neuen Kindertagesstätte jedoch eigentümerähnlich gestellt werden und nicht, wie bisher formuliert, als Mieter auftreten. Dieses Konstrukt hat die Folge, dass der Betreiber unabhängig der städtischen Strukturen das Gebäude bewirtschaften kann. (Die Gewährleistungspflichten erfolgen unabhängig davon.) Nach intensiver Auseinandersetzung innerhalb und zwischen den Fachbereiche 8 und 5 sowie der Rückfrage nach den Wünschen dazu bei freien Trägern, wird dieses Konstrukt als das sinnvollste angesehen.

Hiermit ändert sich auch ein wesentlicher Baustein der Finanzierung, denn gemäß Kibiz erhält der Betreiber keine Mietzuschüsse, wenn dieser eigentümerähnlich gestellt wird. Diese dienten in dem vergangenen Konstrukt des Betriebs, das im Grundsatzbeschluss dargestellt wurde, als Refinanzierung von Teilen der Investitionsausgaben.

Somit tritt die Stadt nicht mehr als Investor, sondern lediglich als Bauherr auf. Nach Rücksprache mit dem LVR ist es jedoch mit diesem Verfahren möglich,

Investitionszuschüsse zu erhalten.

In diesem Jahr wurden die Landeszuschüsse für Investitionen für Neubau von 90% von 33.000 € pro Platz erhöht auf 90% von 37.700 € pro Platz. Auch die Ausstattungszuschüsse sind von 90% von 3500 € pro Platz auf 90% von 4000 € pro Platz angepasst worden. Hieraus ergeben sich Einnahmen in einer Gesamtsumme von 1.876.500,00 € aus Landesmitteln.

Zur Übersichtlichkeit hier noch einmal tabellarisch dargestellt:

voraussichtliche Einnahmen durch Landesmittel*	50 Plätze
Investitionskostenzuschuss: Platz*90% von 37.700 €	1.696.500,00 €
Ausstattungszuschuss: Platz*90% von 4000 €	180.000,00 €
Gesamt	1.876.500,00 €

Wie bereits in der Mitteilungsvorlage zum Kita Ausbauprogramm (Drucksachennr. 0414/2023) anhand einer Beispielrechnung einer dreigruppigen Kindertagesstätte dargestellt, ist das Modell der Einnahmen durch die Investitionszuschüsse positiver in der Bilanz als eine Teilrefinanzierung über künftige Mieteinnahmen auf einen Gebäudezyklus von 30 Jahren gerechnet (ca. 818 T€), die zudem zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit dem einmaligen Investitionszuschuss abgezinst werden müsste.

Somit ist nach aktueller Planung mit einem Saldo aus Ausgaben und Einnahmen in Höhe von 2.942.661,48 € zu rechnen, anstatt, der im Grundsatzbeschluss benannten 4.235.000,00 €.

Die Zusammenfassung der Einnahmen und Ausgabenseite zur Veranschaulichung noch einmal tabellarisch dargestellt:

Ausgaben	4.819.161,48 €
Einnahmen	1.876.500,00 €
Zuschuss der Stadt	2.942.661,48 €

Anlagen: Anlage 1_Kita Fürstenbrunnchen Grundrisse, Anlage 2_Kita Fürstenbrunnchen Schnitte und Ansichten, Anlage 3 Raumliste Fürstenbrunnchen, Anlage 4_Modulbeschreibung, Anlage 5_Freianlagen, Anlage 6_Dachfläche