

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/006**

freigegeben am **25.01.2023**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Sabine Meyer

**Datum: 23.01.2023**

### **Errichtung eines neuen Kindergartens im Hauptort - Raumprogramm**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.02.2023	Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Hauptort der Gemeinde Rastede soll im Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Kleibrok ein Kindergarten geschaffen werden.

Der Kindergarten soll das nachfolgende Raumprogramm umfassen:

- 2 Gruppenräume mit mindestens 50 qm
- 1 Gruppenraum mit mindestens 54 qm für eine mögliche Inklusionsgruppe
- 1 Bewegungsraum
- 4 Abstellräume für die Gruppenräume/Bewegungsraum
- 1 Leitungsbüro
- 1 Mitarbeiterzimmer
- 1 Küchen- und Essbereich
- 3 Wasch-/Sanitärbereiche für die Gruppen
- 1 Damen-WC (ggf. gemeinsamer Vorraum mit Herren-WC)
- 1 Herren-WC (ggf. gemeinsamer Vorraum mit Damen-WC)
- 1 Behinderten-WC (ggf. integriert im Damen- oder Herren-WC)
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Putzmittelraum
- 1 Technikraum
- 1 Windfang/Abstellbereich für Buggy und Flurbereich

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Ausgabe eines Erbbaurechts im Bereich der Straße „Am Winkel/ehemaliger Sportplatz Kleibrok“ die Ausschreibung für die Errichtung eines dreizügigen Kindergartens im Wege eines „PPP-Modells“ durchzuführen. Voraussetzung für die Vergabe an einen Investor ist die Abgabe eines wirtschaftlichen Angebots.

## Sach- und Rechtslage:

### **Bedarf Kindergartenplätze**

Für den Hauptort der Gemeinde Rastede stehen derzeit (Stand 23.01.2023) für das Kindergartenjahr 2022/2023 noch 39 Kinder im entsprechenden Alter auf der Warteliste. Dabei handelt es sich um Kinder, die im Zeitraum 01.04.2023 bis 31.07.2023 das dritte Lebensjahr vollenden. Kinder, die bis zum 31.03.2023 das dritte Lebensjahr vollendet haben oder noch werden, konnte ein Angebot für einen Kindergartenplatz unterbreitet werden. Dies war jedoch teilweise nur möglich aufgrund einer sogenannten KiTa-Notverordnung des Landes Niedersachsen, wonach unter Berücksichtigung der Aufnahme geflüchteter Kinder die Platzanzahl in den einzelnen Kindergartengruppen um einen Platz ausgeweitet werden konnte. Diese KiTa-Notverordnung gilt bis zum Ende des Kindergartenjahres. Auf die Vorlage 2022/055 „Anmeldesituation Kindertagesstätten“ sowie die Beratung im Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales am 10.05.2022 wird verwiesen.

Für Kinder ab Vollendung des dritten Lebensjahres besteht nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) bis zum Schuleintritt ein Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger haben auf ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen hinzuwirken. Ein Rechtsanspruch auf einen Ganztagsplatz besteht jedoch nicht. Entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Kindertagesstätten und Kindertagespflege (NKiTaG) ist der Anspruch möglichst ortsnah zu erfüllen. Die Kinder, die im laufenden Kindergartenjahr kein Angebot erhalten konnten, können die derzeitige Betreuungsmöglichkeit in den Krippen, bei den Tagesmüttern oder in der Großtagespflege bis zum neuen Kindergartenjahr weiter nutzen. Zudem stehen noch wenige „Restplätze“ in den Kindergärten in Hahn-Lehmden, Loy und Wahnbek zur Verfügung.

Die beschriebene Anzahl an Kindern auf der Warteliste erfordert die Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten in zwei Gruppen, da eine Regelgruppe maximal 25 Kinder umfassen darf. § 5 NKiTaG regelt die Grundsätze für die Gestaltung der Räume, Ausstattung und Außenflächen von Kindertagesstätten. Konkretisierungen wie beispielsweise die Berücksichtigung von zwei Quadratmeter Fläche pro Kind im Gruppenraum ergeben sich aus einer Durchführungsverordnung zum NKiTaG.

Unter Berücksichtigung weiterhin zu erwartender Kinder auf der Flucht (z. B. Ukraine) sowie der perspektivischen Betrachtung der „Kindertagesstättenlandschaft“ im Hauptort schlägt die Verwaltung vor, den Kindergarten dreizügig zu errichten. Hintergrund ist, dass der Kindergarten Mühlenstraße sechs gleichzeitig anwesende Kernzeitgruppen umfasst. Eine Kindertagesstätte sollte entsprechend dem NKiTaG nicht mehr als fünf Gruppen umfassen. Zukünftige Zielsetzung hinsichtlich des mittelfristig geplanten Ersatzbaus für den Kindergarten Mühlenstraße sollte daher statt der Sechszügigkeit eine Fünzügigkeit sein, sodass für den derzeit notwendigen Neubau eine Dreizügigkeit empfohlen wird.

Zudem sei in diesem Zusammenhang erwähnt, dass das jetzige Gebäude des Kindergartens Mühlenstraße energetisch und auch vom Zuschnitt der Räumlichkeiten nicht den aktuellen Standards entspricht. So bieten dort zwei Gruppenräume nur Raum für maximal 20 Kinder und zwei andere Gruppenräume nur Raum für maximal 21 Kinder. Bei entsprechend großer Raumgröße dieser vier Betreuungsräume könnten maximal 25 Kinder und damit bei gleichem

Personaleinsatz insgesamt 18 Kinder gleichzeitig mehr betreut werden.

### **Standortfrage für den Neubau**

Bei der Standortfrage für den Neubau eines dreizügigen Kindergartens wurden neben dem notwendigen Flächenbedarf (Gebäude, Parkflächen, Spielplatzbereich) auch die Flächenverfügbarkeit sowie der mögliche „Einzugsbereich“ betrachtet. Mit der Bautätigkeit „Im Göhlen“ ist mit einem verstärkten Zuzug von Kindern in diesem Bereich zu rechnen. Auch eine spätere Bautätigkeit im Bereich „Roggenmoorweg“ (jetzt Bauhof) würde zu einem entsprechenden Nachfragepotential führen. Die Kinder der aktuellen Warteliste wohnen im gesamten Hauptortbereich. Eine Schwerpunktsetzung auf einen bestimmten Wohnbereich wie beispielweise „Südlich Schlosspark“ ist dabei nicht gegeben.

Somit wurde ein Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes in Kleibrok (Am Winkel, früher auch Flüchtlingsunterkunft) in die nähere Betrachtung gezogen. Alternativen wären eine Freifläche im Bereich Feldbreite/Buschweg neben dem Kindergarten Buschweg als auch Flächen im Baugebiet „Im Göhlen“. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes Kleibrok steht im Eigentum der Gemeinde Rastede und ist ausreichend bemessen für die Errichtung eines dreizügigen Kindergartens. Ein erforderliches Bauleitplanverfahren zur Berücksichtigung einer Kindertagesstätte könnte zeitnah initiiert werden.

### **Raumprogramm**

Für den Neubau des Kindergartens ist das Raumprogramm festzulegen. Wie bereits zuvor beschrieben, regelt § 5 NKiTaG die Grundsätze für die Gestaltung der Räume, Ausstattung und Außenflächen von Kindertagesstätten in Verbindung mit der entsprechenden Durchführungsverordnung.

Der Kindergarten benötigt somit das nachfolgende Raumprogramm:

- 2 Gruppenräume mit mindestens 50 qm
- 1 Gruppenraum mit mindestens 54 qm für eine mögliche Inklusionsgruppe
- 1 Bewegungsraum
- 4 Abstellräume für die Gruppenräume/Bewegungsraum
- 1 Leitungsbüro
- 1 Mitarbeiterzimmer
- 1 Küchen- und Essbereich
- 3 Wasch-/Sanitärbereiche für die Gruppen
- 1 Damen-WC (ggf. gemeinsamer Vorraum mit Herren-WC)
- 1 Herren-WC (ggf. gemeinsamer Vorraum mit Damen-WC)
- 1 Behinderten-WC (ggf. integriert im Damen- oder Herren-WC)
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Putzmittelraum
- 1 Technikraum
- 1 Windfang/Abstellbereich für Buggy und Flurbereich

### **Kosten eines Neubaus / PPP-Model**

Unter Berücksichtigung des bekannten Raumprogramms hat die Verwaltung die Kosten für einen dreizügigen Kindergartenneubau durch ein Planungsbüro ermitteln lassen. Demnach ist derzeit mit einer Gesamtsumme von 3,7 Millionen Euro zu rechnen. Dabei wurden Baukostensteigerungen in Höhe von 8% für das Jahr 2023 geschätzt.

Für die Schaffung neuer Kindergartenplätze gewährt der Landkreis Ammerland einen Zuschuss in Höhe von 4.000 Euro je Platz bei Neubau. Ein dreizügig geführter Kindergarten bietet Platz für maximal 75 Kinder – der Zuschuss würde somit maximal 300.000 Euro betragen. Für Betreuungsplätze in angemieteten Räumen wird seitens des Landkreises ein Zuschuss in Höhe von 2.400 Euro je Platz bei einer Zweckbindung von mindestens 10 Jahren gewährt, wenn eine Investitionssumme von mindestens 50.000 Euro nachgewiesen wird. Ein Förderprogramm auf Landesebene endete bereits in 2021. Ob es eine Neuauflage geben wird, ist derzeit nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Finanzierungssituation der Gemeinde ist die Investition eines Kindergartenneubaus mit langfristigen Wirkungen behaftet. Die Stetigkeit des Bedarfes dieser Einrichtung ist auf lange Sicht nicht abschätzbar. Überlegenswert wäre es deshalb, ein gewisses Maß an Flexibilität für die Gemeinde durch Alternativen einzuräumen.

Wie das zuletzt bei der Errichtung des Kindergartens „Am Dorfplatz/Nethener Weg“ in Hahn-Lehmden praktizierte Verfahren wäre es auch hier denkbar, dass ein privater Investor auf der entsprechenden Vorgabe der Gemeinde basierend die Einrichtung erstellen und unterhalten würde, wobei die Gemeinde einen Mietzins entrichtet. Die Mietzeit kann in Abstimmung mit dem jeweiligen Investor individuell gestaltet werden (PPP-Lösung = Public-Private-Partnership).

Nachteilig an der vorgenannten Lösung ist, dass die Laufzeit grundsätzlich begrenzt ist und eine erneute Vermietung vielleicht nur zu veränderten Bedingungen oder möglicherweise gar nicht mehr vorgenommen werden kann, wenn und soweit vom Investor anderweitige Überlegungen verfolgt werden. Hinzu kommt, dass in der derzeitigen finanziellen Situation möglicherweise Investoren auftreten, die nach einer vergleichsweise schnellen Renditemöglichkeit suchen und deshalb in ein längerfristiges Projekt nicht die Energie in Form zum Beispiel von Unterhaltungsaufwand investieren würden, die diesem Objekt zugestanden werden müsste.

Denkbar wäre deshalb, dass Angebot einer Anmietung einer entsprechenden Immobilie mit der Ausgabe eines Erbbaurechtes für den hierfür vorgesehenen Grundstücksbereich zu verknüpfen. So bliebe einerseits dem Investor jedwede Möglichkeit vorbehalten, quasi eigentumsgleiche Rechte und insbesondere auch steuerliche Vorteile zu nutzen, andererseits verbliebe das Grundstück aber grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde, verbunden mit der Folge, dass individuelle Handlungsmöglichkeiten darüber bestehen bleiben, wie nach Ablauf des Erbbaurechtes weiter mit Grundstück und auch der Immobilie umgegangen wird. Im Hinblick auf die derzeitige Situation wäre es denkbar, das Erbbaurecht auf die Dauer von 30 Jahren auszugeben und im Anschluss über die Wahrnehmung weiterer Optionen zu entscheiden. Auch Vorgaben an Energieeinsparanfordernisse sind in diesem Zusammenhang denkbar.

Die Verwaltung hat deshalb eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Kapitalwertmethode vorgenommen, um die finanziellen Auswirkungen beider Varianten vergleichen zu können. Für das PPP-Modell wurde dabei ein fester Mietzins von 10 Euro/m<sup>2</sup> angenommen. Nebenkosten wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da diese in beiden Modellen gleichermaßen zu entrichten wären.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Zuschüsse des Landkreises Ammerland für die Schaffung der Betreuungsplätze und bei Annahme eines Kalkulationszinssatzes von jährlich 0,8% erwies sich das PPP-Modell als vorteilhaft gegenüber dem Bau des Kindesgartens durch die Gemeinde selbst.

Würde diese Alternative in Erwägung gezogen werden, würde gleichzeitig mit der Ausgabe des Erbbaurechts und dem Abschluss der Bauverpflichtung auch die Verpflichtung für den Investor einhergehen, die Einrichtung zeitnah fertigzustellen.

Soweit die Überlegung nicht in Erwägung gezogen werden sollte oder ein aus gemeindlicher Sicht unangemessener Mietzins gefordert wird, würde unverzüglich seitens der Gemeinde mit der Beauftragung entsprechender Planungsleistungen für den Neubau einer Kindertagesstätte begonnen werden.

Für die Durchführung eines entsprechenden Vergabeverfahrens fallen allenfalls Verwaltungskosten sowie die Kosten einer entsprechenden Veröffentlichung in Medien an. Die tatsächlichen Aufwendungen werden erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens konkret feststehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sachverhalt.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zum jetzigen Zeitpunkt keine.

#### **Anlagen:**

Keine.