

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0233/2024  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	02.05.2024	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	08.05.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.05.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

### Maßnahmeabschluss Kita Schulstraße

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt den Neubau der Kita „Schulstraße“ im Stadtteil Sand wie in der Sachdarstellung ausgeführt.

## Kurzzusammenfassung:

### **Kurzbegründung:**

Bei der vorliegenden Vorlage handelt es sich um den Maßnahmebeschluss der neuen Kita „Schulstraße“ 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:

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
	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.	Eine bislang ungenutzte Wiesenfläche wird zu Teilen versiegelt.

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					
<b>planmäßig:</b>		x	x	x	x
<b>außerplanmäßig:</b>			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“.

Projektmittel aktueller Stand:	5.764.600,99 €
Projektmittel gemäß Grundsatzbeschluss:	5.465.000,00 €

Projekteinnahmen aktueller Stand:	2.627.100,00 €
Projekteinnahmen gemäß Grundsatzbeschluss	245.000,00 €

### **Personelle Auswirkungen:**

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
<b>planmäßig</b>	X		
<b>außerplanmäßig:</b>	X		
<b>kurzfristig:</b>	X		
<b>mittelfristig:</b>	X		
<b>langfristig:</b>	X		

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## **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 des ersten Neubaus – der geplanten Kindertagesstätte „Schulstraße“ vorgelegt.

Bei der zugrunde gelegten Planung dieser neuen Einrichtung, handelt es sich um einen anspruchsvollen und funktional gut strukturierten Entwurf 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 Schulstraße 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. Hierbei wurde das Gebäude ausdrücklich als ein vorbildlich geplantes „Haus für Kinder“ gelobt. Die Betriebserlaubnis wurde in Aussicht gestellt.

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 „Schulstraße“ im Juli 2025 vor.

### **Grundstück und Umgebung:**

Das Grundstück der neuen Kita Schulstraße im Stadtteil Sand liegt in einem Wohngebiet. Es befindet sich inmitten von kleinteiliger Umgebungsstruktur, meist Einfamilienhäuser sowie

einer Grundschule in der weiteren Nachbarschaft, eines Sportplatzes sowie einer Sporthalle in unmittelbarer Nähe.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wiese neben einem katholischen Friedhof. Planungsrechtlich ist es nach § 34 BauGB einzuordnen.



Eine Informationsveranstaltung für die Anwohnenden ist für den 20.04.2024 vor Ort geplant.

### Grundlagen der neuen Einrichtung:

Bei der geplanten Kita Schulstraße handelt es sich um viergruppige Einrichtung mit 70 Plätzen. Die Angebotsstruktur setzt sich folgendermaßen zusammen:

#### Planung

Gruppenform I:	sechs Plätze für	Zweijährige	insgesamt 20 Plätze
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
<b>vier Gruppen</b>			<b>70 Plätze</b>

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.		5	4	9
GF I c – 45 WStd.		7	24	31
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
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>48</b>	<b>70</b>

Aufgrund der Größe des Grundstückes (1742 m<sup>2</sup>) wird ein zweigeschossiges Gebäude geplant. Die BGF des geplanten Gebäudes beträgt 1074 m<sup>2</sup>. Die Größe des nicht bebauten und somit der Außenanlagen und -Spielflächen vorgehaltenen Fläche umfasst 1205 m<sup>2</sup>.

### **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. Dabei ist das Ziel, das sowohl ein offenes,- als auch ein teiloffenes Konzept umgesetzt und gelebt werden kann. Auch trägerspezifische Besonderheiten, wie z.B. der Umgang mit dem Thema Essensversorgung soll entsprochen werden, indem zwei unterschiedliche Küchenvarianten – als Cook and Chill oder als Frischkochen - geplant werden können, bis der jeweilige Träger der Einrichtungen feststeht.

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 Schulstraße Mittel in Höhe von 5.220.000,00 € für Ausgaben bereitgestellt.

Auf der Grundlage des Angebots eines Bauunternehmers sowie eines Küchenplaners werden Planungs- und Baukosten in Höhe von 4.730.990,03 € 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 Kostenberechnung zur anhängenden Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) Kosten von 439.568,15 € an.

Bislang wurden für die angefallenen Arbeiten (Planungen, Gutachten, Projektsteuerung, etc.) 270.957,81 € (gemäß den Rechnungen der Schulbau GmbH) gezahlt. Für die weiteren Aufgaben im Zuge der Projektsteuerung durch die Schulbau GmbH werden 323.085,00 € berechnet.

Hieraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 5.764.600,99 €. Bei allen hier aufgeführten Kosten handelt es sich um Brutto-Beträge. Durch die fortschreitende Planungstiefe fallen folglich, im Vergleich zur Kostenannahme des Grundsatzbeschlusses 544.600,99 € zusätzliche Mittel an.

Die Präzisierung der Kosten ist zum größten Teil mit der Präzisierung der Gebäudeplanung zu erklären. So wurde für die Kostenannahme mit einer BGF von 740m<sup>2</sup> (370 m<sup>2</sup> pro Etage Gebäudefläche) und mit Freianlagen von 800 m<sup>2</sup> gerechnet. Diese Werte entsprechen einer theoretischen Größe gemäß Kibiz hinsichtlich der förderfähigen Mietpauschalen.

Die tatsächlich geplante Größe des Gebäudes auf dessen Grundlage das Angebot des Unternehmers erstellt wurde, umfasst eine BGF von 1074m<sup>2</sup>. Für die Kostenannahmen wurde mit 3600 €/ m<sup>2</sup> bei einer BGF von 740m<sup>2</sup> gerechnet. Bezogen auf die aktuell geplanten 1074m<sup>2</sup> BGF ergibt sich ein Quadratmeterpreis pro BGF von 3631 €.

Bei den Freianlagenplanungen ergibt sich ein ähnliches Bild. So wurde gemäß einer theoretischen Kita mit 800m<sup>2</sup> Freifläche gerechnet, während wir auf dem aktuellen Grundstück 1205m<sup>2</sup> Fläche beplanen. Hier liegt der geplante Preis gemäß Kostenberechnung sogar fast 100 € unter dem geplanten m<sup>2</sup>-Preis. (Kostenannahme 400€/m<sup>2</sup> im Gegensatz zu 307€/m<sup>2</sup> in der Kostenberechnung).

Bei all diesen Kosten handelt es sich um Netto-Beträge.

### **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 2.627.100,00 € aus Landesmitteln.

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 3.137.500,99 € zu rechnen, anstatt, des im Grundsatzbeschlusses benannten Saldos von 5.220.000,00 €.

**Anlagen:** Anlage 1\_Kita Schulstraße, Anlage 2\_Raumliste Schulstraße, Anlage 3\_Modulbeschreibung, Anlage 4\_Freianlagen