

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0483/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	19.09.2024	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	26.09.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	01.10.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Maßnahmebeschluss Kita Jakobstraße

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Bei der vorliegenden Vorlage handelt es sich um den Maßnahmebeschluss der neuen Kita „Jakobstraße“ 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 Jakobstraße 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. Die abgängigen Gebäude der Flüchtlingsunterkünfte wurden abgerissen. Zum Teil werden bislang versiegelte Grundstücksflächen entsiegelt.	Durch den Bau eines neuen Gebäudes werden Emissionen freigesetzt.

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“.

Projektausgaben aktueller Stand:	6.040.508,73 €
Projektmittel gemäß Grundsatzbeschluss (inkl. Abriss):	6.175.000,00 €

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

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 des vierten und letzten Neubaus – der geplanten Kindertagesstätte „Jakobstraße“ 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 Jakobstraße 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 zugrunde gelegte Raumkonzept der beiden viergruppigen Einrichtungen 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 Vorstellung des konkreten Bauvorhabens „Jakobstraße“ muss noch erfolgen.

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 „Jakobstraße“ im Juli 2026 vor.

Grundstück und Umgebung:

Das Grundstück der neuen Kita Jakobstraße im Stadtteil Stadtmitte liegt im Satzungsgebiet des B-Plans Nr. 2118 – Jakobstraße. Die Gesamtfläche umfasst ca. 3.800 m². Neben der Kindertagesstätte ist auf der festgelegten Gemeinbedarfsfläche auch ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Hierzu sind grundsätzliche Abstimmungen bezüglich der sinnvollen Aufteilung der Fläche mit StadtGrün erfolgt. Hieraus ergibt sich der gewählte Standort der neuen Kindertagesstätte. Geplant ist zudem eine neue Fußwegeverbindung zwischen der Jakobstraße sowie dem neuen „Isotec Campus“ und der neuen Bebauung an den Kalköfen Cox.

Die Flüchtlingsunterkünfte wurden federführend durch die Abteilung 7-36 zurückgebaut und das Grundstück für die neue Nutzung hergestellt.



Grundlagen der neuen Einrichtung:

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

(217) Kita "Jakobstraße"									
Anzahl Kindpauschalen									
Gruppenform	unter 2 Jahre		2 bis unter 3 Jahre		über drei Jahre		gesamt		
	ohne Behinderung	mit Behinderung	ohne Behinderung	mit Behinderung	ohne Behinderung	mit Behinderung	ohne Behinderung	mit Behinderung	
Ia (25 Std./Woche)			0		0		0	0	
Ib (35 Std./Woche)			3		6		9	0	
Ic (45 Std./Woche)			5		26		31	0	
IIa (25 Std./Woche)	0		0				0	0	
IIb (35 Std./Woche)	3		2				5	0	
IIc (45 Std./Woche)	2		3				5	0	
IIIa (25 Std./Woche)					0		0	0	
IIIb (35 Std./Woche)					5		5	0	
IIIc (45 Std./Woche)					15		15	0	
Summe	5	0	13	0	52	0	70	0	70
Bei Basisleistung I: Wir entscheiden uns für das Modell (bitte ankreuzen)			GF I:		vier Plätze für Zweijährige		insgesamt 20 Plätze		
			GF I:		vier Plätze für Zweijährige		insgesamt 20 Plätze		
Gruppenstärkenabsenkung			GF II:		zehn Krippenplätze		insgesamt 10 Plätze		
Zusatzkraft			GF III:		Kindergartengruppe ab drei Jahren		insgesamt 20 Plätze		
			vier Gruppen				70 Plätze		

Das geplante Kita-Grundstück umfasst 1970 m². Mit der neuen Einrichtung wird ein zweigeschossiges Gebäude geplant. Die überbaute Grundstücksfläche beträgt 720 m². Die Größe des nicht bebauten und somit der Außenanlagen und -Spielflächen vorgehaltenen Fläche umfasst 1250 m².

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 trügerspezifische 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 Jakobstraße Mittel in Höhe von 6.175.000,00 € für Ausgaben **inklusive des Abrisses** bereitgestellt. Der Abriss erfolgte über ein vom Neubauvorhaben getrenntes Projekt. Die Kosten hierfür betragen 344.925,97 €.

Auf der Grundlage des Angebots eines Bauunternehmers sowie eines Küchenplaners werden Planungs- und Baukosten in Höhe von 4.708.833,43 € 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 476.476,00 € an.

Bislang wurden für die angefallenen Arbeiten (Planungen, Gutachten, Projektsteuerung, etc.) 253.630,86 € (gemäß den Rechnungen der Schulbau GmbH) gezahlt. Die Schlussrechnung der LP 1-3 erfolgt mit Beauftragung der nächsten Stufe. Für die weiteren Aufgaben im Zuge der Projektsteuerung durch die Schulbau GmbH werden 256.642,47 € berechnet.

Hieraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 6.040.508,73 € inklusive des Abrisses. Bei allen hier aufgeführten Kosten handelt es sich um Brutto-Beträge. Im Vergleich zum Grundsatzbeschluss liegt die hier aufgeführte Kostenaufstellung unter den im Grundsatzbeschluss bereitgestellten Mitteln.

Dies ist vor allem auf das Budget für den Abriss zurückzuführen. Dieses wurde mit 600.000 € höher geplant als tatsächlich verausgabt.

Zum aktuellen Planungszeitpunkt ist jedoch bereits klar, dass im Vergleich zu anderen Projekten höhere Anschlussgebühren anfallen werden, da mit dem Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte veraltete Leitungen ebenfalls zurückgebaut werden mussten und für neuen Leitungen neue Vorschriften gelten.

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 3.413.408,73 € zu rechnen, anstatt, der im Grundsatzbeschluss benannten 6.175.000,00 €.

Anlagen: Anlage 1_Grundrisse Kita Jakobstraße, Anlage 2_Modulbeschreibung, Anlage 3_Ansichten Kita Jakobstraße, Anlage 4_Freianlagen