



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 114/2023

öffentlich

FB 5 / Familie, Schule und Soziales

Auskunft erteilt: Herr Strieth

Telefon: 02941 980-690

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss (Ausschuss für Jugend und Soziales)	16.08.2023
Haupt- und Finanzausschuss	11.09.2023
Rat	25.09.2023

TOP

Zukünftige Unterbringung der Kindertageseinrichtung Löwenzahn

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Träger der Kindertageseinrichtung Löwenzahn, der Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Hochsauerland/Soest (AWO), nach Lösungen für eine zukünftige Unterbringung der Kita zu suchen. In diesem Zuge soll auch die Möglichkeit eines Neubaus der Kindertageseinrichtung geprüft werden.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit der AWO, für die erforderliche temporäre Unterbringung der Kita Löwenzahn in externen Räumlichkeiten, Verpflichtungen zur Übernahme von Mietkosten u. a. einzugehen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit der AWO, bei einem eventuellen Neubau der Kita, Verpflichtungen zur Übernahme von Mietkosten für die Kita Löwenzahn einzugehen. Hinsichtlich der Mietkosten wird eine Orientierung an den gesetzlichen Vorgaben bzw. Pauschalen des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) angestrebt.
4. Die Verwaltung wird gebeten in den nächsten Sitzungen der maßgeblichen Gremien regelmäßig über den Sachstand zu berichten.“

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	--	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan?

s. Sachdarstellung

Produkt: Kindertagesbetreuung

Produkt-Nr.: 06020110

- Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung Ergebnisplan Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Aufwendungen:

Höhe der Auszahlungen:

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):**Finanzierung** Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung Finanzmittel stehen zur Verfügung Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung: Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:**Folge:** Überplanmäßige Aufwendungen:**Folge:** Überplanmäßige Auszahlungen: Außerplanmäßige Aufwendungen: Außerplanmäßige Auszahlungen: Überplanmäßige VE: Außerplanmäßige VE:**Deckung** Mehrerträge bei: Mehreinzahlungen bei: Minderaufwand bei: Minderauszahlungen bei: Einsparungen VE bei:

Mitzeichnung Bereich Finanzen:

Sachdarstellung

Die Kindertageseinrichtung Löwenzahn wurde im Jahr 1981 als 2-gruppige Einrichtung mit 45 Betreuungsplätzen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Schlehenstr. 1 eingerichtet. Hierzu wurden die dort zunächst befindlichen Wohnungen aufgegeben und durch den Vermieter umgebaut bzw. zu einer räumlichen Einheit zusammengefasst.

Im Jahr 2007 erfolgte in einer weiteren Erdgeschosswohnung des Gebäudes Schlehenstr. 1 die Einrichtung einer Spielgruppe, welche aufgrund der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen nur ein Jahr später, nach weiterer räumlicher Anbindung an die Kita, in eine Regelgruppe nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) umgewandelt wurde. Aufgrund des eingeschränkten Raumangebotes dürfen gemäß Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes in dieser Gruppe nur Kinder in einem Umfang von 25 Stunden wöchentlich betreut werden.

Die Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Hochsauerland/Soest (AWO) als Trägerin der Kindertageseinrichtung Löwenzahn hat im Ergebnis seit dem Jahr 2008 das gesamte Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses in der Schlehenstr. 1 mit einer Fläche von knapp 400 qm angemietet. Im Vergleich zu den heute geltenden Standards für eine 3-gruppige Einrichtung fehlt der Kita eine Fläche von ca. 130 qm. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass in der Kita quasi seit Betriebsbeginn verschiedene Räumlichkeiten nicht normgerecht bzw. gar nicht vorhanden sind, wie z. B. eine ausreichende Zahl von Schlafräumen. Auch das Außengelände im Garten des Mehrfamilienhauses entspricht nicht den heutigen Erwartungen an eine 3-gruppige Kita.

Eigentümer bzw. Vermieter des Gebäudes Schlehenstr. 1 sowie der benachbarten Wohnkomplexe ist mittlerweile die LEG Immobilien AG mit Sitz in Düsseldorf. Die LEG plant eine umfassende Sanierung der in den siebziger Jahren errichteten Gebäude. In diesem Zuge sollen im Gebäude Schlehenstr. 1 sämtliche Entwässerungsleitungen saniert sowie die Bäder in den oberhalb der Kita gelegenen Wohnungen erneuert werden. Da alle Abwasserstränge des Gebäudes Schlehenstr. 1 an unterschiedlichen Stellen durch die Kita nach unten geführt werden, wäre die Kita von der Gesamt-sanierungsmaßnahme in erheblichem Maße betroffen. Ein Betrieb der Kita während der voraussichtlich ca. 1 ½ Jahre dauernden Bauzeit ist weder zumutbar noch vorstellbar.

Vor diesem Hintergrund haben die AWO, die LEG sowie Vertreter der Stadt Lippstadt Überlegungen zu einer anderweitigen Unterbringung der Kita Löwenzahn angestellt. Eine Auslagerung der Kita in temporär zu errichtenden Moduleinheiten auf einem benachbarten Grundstück ist vom Grundsatz her möglich, aber mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für Mietkosten (deutliche Zuschläge bei kurzer Mietzeit), Herrichtung und Rückbau des Geländes, Gestaltung eines Außenbereiches usw. verbunden. Die geschätzten Kosten hierfür liegen bei ca. 300.000 – 350.000 € und wären überwiegend vom Träger der Kita bzw. ersatzweise von der Stadt Lippstadt zu übernehmen. Die Einsparungen durch die Mietkürzungen im Gebäude Schlehenstr. 1 für den Zeitraum von 1 ½ Jahren liegen demgegenüber bei lediglich ca. 40.000 - 45.000 €.

Angesichts der kostenintensiven Übergangslösung und des ohnehin eingeschränkten Raumangebotes in der bestehenden Kita wurden erneut Überlegungen angestellt, die Kita Löwenzahn an anderer Stelle neu zu errichten. Nach der Überarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet rund um den Theodor-Heuss-Park im Jahr 2020 besteht die Möglichkeit für einen nahegelegenen Kita-Neubau und zwar angrenzend an den Mehrgenerationengarten des Treffs am Park (TaP).

Dort befindet sich ein als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenes Grundstück, welches ohne weitere Planänderungsverfahren mit einer Kita bebaut werden könnte. Eigentümerin dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt. Die Stadt Lippstadt hat die ihr gehörenden Flächen rund um das TaP – und damit auch das für einen Kita-Neubau in Frage kommende Grundstück – an den Träger des TaP, den Sozialdienst Katholischer Männer (SKM), verpachtet. Mit dem SKM wurden bereits vorsorglich Gespräche über einen eventuell geplanten Neubau der Kita geführt. Auch mit Blick auf die bereits seit Jahren gelebte Zusammenarbeit mit der Kita Löwenzahn hat sich die Geschäftsführung des SKM grundsätzlich bereit erklärt, den bestehenden Pachtvertrag unterjährig abzuändern und den für den Kita-Neubau benötigten Grundstücksanteil aus dem Vertrag herauszulösen.

Für das dann „freie“ Grundstück könnte in der Folge ein Erbbaurecht bestellt und entweder der Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Hochsauerland/Soest (AWO) oder einem Investor für das Gebäude übertragen werden.

Änderung der Gruppenstruktur bzw. des Platzangebotes bei einem Neubau der Kita Löwenzahn

Die 3-gruppige Kita Löwenzahn verfügt derzeit über bis zu 55 Plätze, davon 10-12 Plätze für Kinder im Alter von 2-3 Jahren. Wie bereits geschildert dürfen in einer Gruppe mit 20-25 Plätzen aufgrund fehlender Räumlichkeiten nur Kinder in einem Umfang von 25 Stunden wöchentlich betreut werden.

Mit einem Neubau würden die zeitlichen Beschränkungen in der wöchentlichen Buchungszeit ein Ende finden. Ferner könnte das Angebot für die derzeit besonders stark nachgefragten Plätze für 1-2 jährige Kinder über die Schaffung eines Gruppentyps II um insgesamt 10 Plätze erweitert werden. Für 2-3 Jährige verbleiben in einer Bestandsgruppe Typ I weitere 6 Plätze, sodass insgesamt 16 u-3 Plätze vorhanden wären.

Für Kinder über 3 Jahren würde das Angebot von bislang 43-45 Plätzen um ca. 5 Plätze reduziert. In der Summe könnten in der Kita zukünftig, je nach Anzahl der Ganztagsbuchungen mit 45 Stunden, erneut bis zu 55 Kinder betreut werden.

Finanzierung der Kosten für die provisorische Unterbringung der Kita

Unabhängig von der Frage, ob ein Neubau der Kita Löwenzahn realisiert werden kann, dürfte wegen der beginnenden Sanierungsarbeiten in der Schlehenstr. 1 eine temporäre Ausgliederung der Kita erforderlich sein. Für die Dauer der voraussichtlichen Sanierungsmaßnahme von 18 Monaten wären für eine Verlagerung der Kita in eigens aufzustellende Moduleinheiten ca. 300.000 - 350.000 € aufzuwenden (einschl. aller Nebenkosten). Diese Kosten wären nach Abzug der einzusparenden Miete von 40.000 – 45.000 € nahezu vollständig vom Träger bzw. ersatzweise von der Stadt Lippstadt aufzubringen.

Im Falle eines Neubaus der Kita könnte die Mietzeit der modularen Einheiten voraussichtlich verkürzt werden. Da die Kosten für die Gründung des Geländes, den Anschluss an Versorgungsleitungen, die Herrichtung des Außengeländes, den Rückbau u. a. unabhängig von der Mietzeit anfallen, dürfte das Einsparpotential bei einer Reduzierung der Mietdauer bei geschätzt ca. 50.000 € liegen.

Finanzierung der Kosten für einen eventuellen Neubau der Kita

Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus vergleichbaren Neubauten von Kindertageseinrichtungen in Lippstadt und Umgebung liegen die Investitionskosten für die Errichtung einer 3-gruppigen Kita aktuell bei ca. 2,0 - 2,5 Mio. €.

Das Land Nordrhein-Westfalen bzw. der Bund fördern im Rahmen ihrer Ausbauprogramme im Wesentlichen den Neubau von zusätzlichen Kita-Plätzen. Darüber hinaus kann, in der Förderung deutlich abgestuft, die Sanierung von bestehenden Kita-Plätzen bezuschusst werden. Da bei einem Neubau der Kita Löwenzahn in der Summe keine neuen Plätze entstehen, sondern nur Plätze umgewandelt bzw. an einen anderen Standort verlagert werden und die Förderung bei Anerkennung eines Sanierungsbedarfes für Bestandsplätze vergleichsweise gering ausfällt, ist nicht mit Bundes- oder Landesmitteln in einem Umfang zu rechnen, die ergänzende kommunale Zuschüsse für einen Neubau der Kita durch den Träger wirtschaftlich erscheinen lassen.

Vor diesem Hintergrund käme für die Finanzierung des Kita-Neubaus nur das sog. Investorenmodell in Betracht. Dabei würde ein Investor das Gebäude errichten und danach für mindestens 20 Jahre an den Kita-Träger (AWO) vermieten. Die Mietkosten wären im Rahmen der Finanzierung nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) als zusätzliche Betriebskosten zu berücksichtigen. Damit entspräche ein neues Modell der Anmietung der Kita-Flächen von einem Investor im Wesentlichen dem aktuellen Mietmodell für die Kita Löwenzahn. Auch hier werden seit Inbetriebnahme der Einrichtung die laufenden Mietkosten für die ehemaligen Wohnungen im Erdgeschoss der Schlehenstr. 1 als Betriebskosten im Rahmen der Förderung nach dem KiBiz anerkannt und dementsprechend mitfinanziert.

Mit einem Neubau würde sich allerdings im Vergleich zur heutigen Situation die Größe der vermieteten Fläche (530 qm statt 400 qm) erhöhen. Darüber hinaus würden mit dem Neubau und den damit verbesserten baulichen und energetischen Standards die geforderten Mietkosten je Quadratmeter steigen. Nach derzeitigem Stand ist in den ersten Jahren mit jährlichen Zusatzbelastungen von ca. 50.000 € zu rechnen. Hiervon entfallen anfänglich, mit später sinkender Tendenz, knapp 30.000 € auf die Stadt Lippstadt. Die weitergehenden Anteile an der erhöhten Miete sind vom Land bzw. Landesjugendamt sowie vom Träger der Kita aufzubringen.

Weiteres Vorgehen

Angesichts des enormen Zeit- und Kostendrucks sollte die Verwaltung beauftragt werden, in Abstimmung mit der AWO als Träger der Einrichtung, zeitnah Gespräche mit potentiellen Investoren für einen eventuellen Neubau der Kita zu führen. Der im Beschlussvorschlag formulierte Auftrag würde auch die Ermächtigung beinhalten, kurzfristig Verpflichtungen zur Übernahme von Mietkosten für eine neue Kita einzugehen.

In Abhängigkeit von Beginn und Dauer der Sanierungsmaßnahme sollte die Verwaltung ferner ermächtigt werden, in Abstimmung mit der AWO, zeitnah möglichst wirtschaftliche Lösungen für die temporäre externe Unterbringung der Kita zu finden. Damit verbunden wäre ebenfalls die Ermächtigung, kurzfristig Verpflichtungen für diese Lösungen einzugehen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

