



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2017/510/3697/1**

**Fachbereich/Aktenzeichen**

**Datum**

**öffentlich**

Fachdienst Jugendamt  
510/vdV

09.03.2017

---

Herr Hendrik van der Veen

**Beratungsfolge**

**Zuständigkeit**

**Termin**

---

Hauptausschuss

Vorberatung

30.03.2017

Rat

Entscheidung

30.03.2017

**Neubau einer Kindertageseinrichtung „Am Weitkampweg,, - Auswahlverfahren für Investoren und Betreiber**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen

dem vorgelegten Betriebs- und Baukonzept der Bewerber im Investoren- und Betreiberauswahlverfahren aus

Betreiber: DRK Kreisverband Warendorf – Beckum e.V. und Architekt: Robert Weiss, Architekten WEISS + WESSEL- Lünen

zur Realisierung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung, mit Betreuungsplätzen für Kinder von 0,4 -6 Jahren auf einem Teil des Flurstücks 339, Flur 111 am „Weitkampweg“ zuzustimmen, sofern anstelle des ausgeschiedenen Investors von den verbliebenen Wettbewerbsteilnehmern innerhalb einer angemessenen Frist ein leistungsfähiger Ersatzinvestor benannt wird, der zu den im Wettbewerbsverfahren bestimmten Konditionen unverändert in der Bergewerkschaft eintritt.

Für diesen Fall wird die Verwaltung mit den notwendigen vertraglichen Verhandlungen mit dem Investor und Betreiber der Kindertageseinrichtung beauftragt. Andernfalls ist das Wettbewerbsverfahren zu beenden und ein neues Realisierungskonzept zu erarbeiten.

## Sachverhalt:

### 1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die zukünftigen Planungsanforderungen auf der Grundlage der Kindergartenbedarfsplanungen 2016/17 und 2017/18 unterscheiden sich von den relativ konstanten planungsrelevanten Fragestellungen der vorherigen Jahre. Dies liegt vor allem an folgenden Entwicklungen:

- Durch die nicht vorhersehbare hohe Aufnahme von Flüchtlingen in Oelde seit September 2015 nimmt die Bevölkerungszahl in Oelde zu und somit auch die zu versorgende Zahl von Kindern unter 6 Jahren. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen und wird die Betreuungsbedarfe auch für Kinder über drei Jahren erhöhen.
- Die Geburtenrate erhöht sich leicht, was in der Kombination mit den anderen Faktoren aber Relevanz erhält.
- Die Anmeldequote für Kinder unter drei Jahren vor allem im dritten Lebensjahr steigt kontinuierlich an.

Auf Grund dieser Entwicklungen sind die Betreuungskapazitäten im Kindergartenjahr 2016/17 bereits an ihre Grenzen gestoßen. Im Hinblick auf das Kindergartenjahr 2017/18 sind zusätzliche Plätze für Kinder über und unter drei Jahren zu schaffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine weitere Umwandlung von Ü3 Plätzen in U3 Plätze nicht mehr möglich sein wird, zumal eine weitere Umwandlung die Versorgung der Kinder über drei Jahren (vor allem im Stadtgebiet von Oelde) einschränkt.

Aus diesem Grund ist der Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung (vier Gruppen) in der Oelder Innenstadt vom Jugendhilfeausschuss empfohlen und letztlich dem Rat der Stadt Oelde beschlossen worden. Die Realisierung bzw. die Inbetriebnahme dieser weiteren Kindertageseinrichtung ist mit einem entsprechenden Planungsvorlauf verbunden. Gerechnet wird mit einer Inbetriebnahme spätestens zum 01.08.2018.

Mit einem Investoren- und Betreiberauswahlverfahren sind erfahrene **Teams aus Investoren, Architekten und vor allem auch Betreibern** angesprochen worden, um eine wirtschaftlich tragfähige und architektonisch ansprechende Offerte für das gut gelegene Grundstück „Am Weitkampweg“ und das unmittelbare Umfeld zu erhalten.

Ziel der Stadt Oelde ist es, auf dem Grundstück eine zeitgemäße und zukunftsfähige Kindertageseinrichtung inklusive einer attraktiven Freiraumgestaltung zu entwickeln.

### 2. Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

#### Phase 1 – Bewerbungsphase

37./38. KW	Beginn des Verfahrens durch Veröffentlichung
04.11.2016	Letzter Abgabetermin für Bewerbungen
45. – 46. KW	Auswahl der Bewerber für die Bearbeitungsphase
21.11.2016	Benachrichtigung der ausgeschiedenen Interessenten

#### Phase 2 – Bearbeitungsphase

21.11.2016	Benachrichtigung der ausgewählten Interessenten und Aushändigung der Unterlagen
10.02.2017	Letzter Termin für die Abgabe der geforderten Leistungen

7. – 8. KW	Vorprüfung
21.02.2017	Sitzung Auswahlgremium Im Anschluss ggf. Verhandlungsgespräche
08.03.2017	Entscheidung durch den Jugendhilfeausschuss
30.03.2017	Entscheidung durch den Rat der Stadt Oelde im Anschluss: Bekanntgabe des Ergebnisses des Verfahrens gegenüber den Teilnehmern.

### 3. Bewertung nach der 1. Phase

Es sind zwei Bewerbungen fristgerecht zum 04.11.2016 im Fachdienst Jugendamt eingegangen.

1) Betreiber: DRK Kreisverband Warendorf – Beckum e.V.

Investor: Herr Eckhard Diekmann, Landwirt

Architekt: Robert Weiss, Architekten WEISS + WESSEL- Lünen

2) Betreiber: Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Hamm-Warendorf ohne Investor und Architekten.

Die eingereichte Bewerbung der Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Hamm-Warendorf wurde aufgrund der zahlreich fehlenden Unterlagen nicht in die zweite Stufe des Investoren- und Betreiberwahlverfahren zugelassen. Am 21.11.2016 wurde der Bewerber über das Ausscheiden in Kenntnis gesetzt.

Der DRK Kreisverband erfüllte bis auf ein Kriterium alle notwendigen Kriterien der 1. Phase des Verfahrens und wurde zur Teilnahme an der zweiten Stufe des Auswahlverfahrens am 21.11.2016 eingeladen. Ihm wurden alle erforderlichen Unterlagen zugesendet. Die Erfüllung des fehlenden Kriteriums wurde für die 2. Phase zugesichert.

### 4. Bewertung nach der 2. Phase

Von dem Bewerber „DRK Kreisverband“ waren im Rahmen der Stufe 2 des Investorenauswahlverfahrens folgende Leistungen und Unterlagen zu erbringen:

- 2 Präsentationspläne im DIN A0 Papierformat: Hierbei sind alle Leistungen darzustellen, die zum Verständnis der Aufgabe erforderlich sind. Ebenso kurze textliche Erläuterungen zu diesen Plänen. Die Pläne sind gerollt und in einer digitalen Druckversion (pdf-Format) einzureichen. Über die geforderten Leistungen (2 Blätter), hinausgehende Pläne werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen.

In den Präsentationsplänen sollen folgende Inhalte dargestellt werden:

- Lageplan als Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzept (Maßstab 1:200) einschließlich Einbettung des Projektes in die vorhandene städtebauliche Umgebung als Dachaufsichten,
- Grundrissdarstellungen und Ansichten aller Gebäude und Geschosse mit eindeutiger Darstellung und Kennzeichnung der vorgesehenen Nutzungen, Räume, Zugänge, Erschließungen, Schnittachsen und ggf. Konstruktionsraster (Maßstab 1:100),
- Schnittdarstellungen, die zum Verständnis und Erkennen der Konzeption erforderlich sind mit Angabe der Höhenkoten bezogen auf NN, Vermaßung der Geschosshöhen und lichten Raumhöhen,
- ein Fassadenschnitt, welcher die typische und relevante Konstruktions-, Gestaltungs- und Materialmerkmale wiedergibt, mindestens zwei aussagekräftige perspektivische Darstellung innerhalb des vorgegebenen Blattformates.

- Weitere Ausarbeitungen im DIN A4 Papierformat (ausgedruckte und digitale Druckversion im pdf-Format):
  - Konzeptbeschreibung (maximal 15 Seiten),
  - objektbezogene Flächenberechnungen und städtebauliche Kenndaten (z. B. GRZ und GFZ,

Name	Funktion	Berechtigung
Herr Knop	Bürgermeister	stimmberechtigt
Herr Jathe	Erster Beigeordneter	stimmberechtigt
Herr Abel	Techn. Beigeordneter	stimmberechtigt
Herr Opitz	CDU	stimmberechtigt
Herr Zummersch	SPD	stimmberechtigt
Frau Steuer	FWG	stimmberechtigt
Frau Köß	Bündnis 90/Die Grünen	stimmberechtigt
Frau Wiemeyer	FDP	stimmberechtigt
Frau Freitag	LWL	stimmberechtigt
Herr Springmeier	Sachverständiger, Architekt	stimmberechtigt
Herr Rauch	FD-Leiter Planung und Stadtentwicklung	stimmberechtigt
Herr van der Veen	FD-Leiter Jugendamt	stimmberechtigt
Frau Köstens	FD Planung und Stadtentwicklung	beratend
Frau Dombrink	FD Jugendamt	beratend
Herr Lohnherr	Jugendamtselfternbeirat	beratend

Angabe der Brutto-/Netto- Nutzflächen, Anzahl der geplanten Stellplätze, Verkehrs- und Grünflächen und ggf. sonstige Flächen),

- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes (wirtschaftliche Eckdaten).

- Weitere Unterlagen:

- Erklärung zur Realisierung des Projektes (siehe Anlage 5).

Die eingeforderten Unterlagen der Stufe 2 sind vollständig eingereicht worden. Jedoch wurde der in Phase 1 angekündigte fehlende Nachweis über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit der Abgabe der Unterlagen zur Stufe 2 noch nicht eingereicht und wird nachgefordert.

Am 21.02.2017 bewertete ein Auswahlgremium die Bewerbung. Das Gremium setzte sich aus folgenden Personen unter dem „Vorsitz“ von Herrn Abel, Techn. Beigeordneter zusammen:

In der Sitzung des Auswahlgremiums wurde die Bewerbung nach folgenden Kriterien diskutiert und bewertet sowie weitere Anregungen für das Verfahren zusammengetragen:

<b>1. Bebauungskonzept (30 %)</b>
<b>1.1 Städtebauliches und stadträumliches Konzept</b>
* Einbindung in den Bestand sowie Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und der umliegenden Bebauung
* Maßstäblichkeit der Bebauung
<b>1.2 Gestaltung</b>
* Architektonische Qualität der Bebauung
* Lösung der Erschließungssituation einschließlich Anordnung der Stellplätze
* Qualität der Grundstücksfreiflächen (Gestaltung des Außenraumes/, auch: Bepflanzungsideen und ggf. –konzepte)
<b>1.3 Ökologische und energetische Qualitäten</b>
* Besondere Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange, z.B. Versiegelungsgrad, Höhe des energetischen Standards, intelligente Haus- und Lüftungstechnik ...

* Nutzung Sonnenenergie, Erdwärme, Regenwasser
* Verwendung ökologischer Baustoffe (energiearme Herstellung, recycelbar)
* Begrünungskonzept
<b>2. Nutzungsqualität (30 %)</b>
* Gebrauchs- und Nutzungsqualität der Gebäude und der Grundstücksfreiräume in Hinblick auf das Konzept der Kindertagesbetreuung,
* Zielgruppenkonformität,
* Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit,
* Lösung Stellplatzbedarfe
<b>3. Betreiberkonzept (20 %)</b>
* Qualität und wesentliche Inhalte des Konzeptes (Orientierung an der Arbeitshilfe zur Erstellung einer pädagogischen Konzeption für Kindertageseinrichtungen in Nordrhein- Westfalen des LWL und LVR), insbesondere auch in Hinblick auf die Einbindung in die Kindergartenbedarfsplanung
* Aussage über die Höhe des Trägeranteils zum Betrieb der Einrichtung
<b>4. Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit (20 %)</b>
* Tragfähigkeit des Wirtschaftlichkeitskonzeptes unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit
* Mietkosten pro m <sup>2</sup>
* Gesamtinvestitionsvolumen

Die Ergebnisse des Auswahlgremiums werden dokumentiert und den Beteiligten als Protokoll zur Verfügung gestellt.

Insgesamt kam das Auswahlgremium zu der einstimmigen Empfehlung dem Team aus

- 1) Betreiber: DRK Kreisverband Warendorf – Beckum e.V.
- 2) Investor: Herr Eckhard Diekmann, Landwirt
- 3) Architekt: Robert Weiss, Architekten WEISS + WESSEL- Lünen

vorbehaltlich der Vorlage des fehlenden Nachweises über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors, den Zuschlag zum Erwerb eines Teils des Flurstücks 339, Flur 111 und zur Realisierung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung, mit Betreuungsplätzen für Kinder von 0,4 -6 Jahren, zu geben.

Der Fachdienst Jugendamt hat auf der Grundlage der Ergebnisse des Auswahlgremiums am 07.03.2017 ein erstes Klärungsgespräch mit dem Bewerber geführt, um folgende offene Fragen und Anregungen aus dem Auswahlgremium zu erörtern:

Abstimmungsbereiche mit dem Investor

- Grundstücksgröße
- dauerhafte Nutzung und Planungssicherheit der Immobilie

Abstimmungsbereiche mit dem Architekt Herr Weiss (Architekten WEISS+WESSEL):

- Hinweise und Nachfragen zu baulich relevanten Aspekten wurden geklärt
- Abstimmung des Zeitplans ►Ziel: Betreuungsbeginn ab dem 01.08.2017

Abstimmungsbereiche mit dem Betreiber Herr Weißenborn (DRK-Kreisverband Warendorf-Beckum):

- Ausstattung der Einrichtung – evtl. Nutzung von Fördermitteln
- Trägeranteil

Das erste Abstimmungsgespräch verlief sehr zufriedenstellend. Die wesentlichen Fragen und Anregungen aus dem Auswahlgremium wurden besprochen und zu einer weiteren Bearbeitung

von allen Beteiligten wohlwollend aufgenommen.

Am Nachmittag des 08.03.2017 wurde der Fachdienst Jugendamt kurz vor der Sitzung des Jugendhilfeausschusses durch den DRK-Kreisverband Warendorf-Beckum darüber informiert, dass der Investor aus der Bewerbergemeinschaft zurückgetreten ist. Der Investor bestätigte am 09.03.2017 in einem Telefonat mit Frau Dombrink seinen Rücktritt und sagte eine schriftliche Bestätigung zu.

Auf Grund dieser Entwicklung wurde kurzfristig folgender Beschlussvorschlag für den Jugendhilfeausschusses am 08.03.2017 abgeändert:

*Es wird beschlossen*

a) *dem Bewerber im Investoren- und Betreiberauswahlverfahren aus*

*Betreiber: DRK Kreisverband Warendorf – Beckum e.V.,*

*Investor: Herr Eckhard Diekmann, Landwirt und*

*Architekt: Robert Weiss, Architekten WEISS + WESSEL- Lünen*

*vorbehaltlich der Vorlage des fehlenden Nachweises über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors den Zuschlag zum Erwerb eines Teils des Flurstücks 339, Flur 111 und zur Realisierung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung, mit Betreuungsplätzen für Kinder von 0,4 -6 Jahren, zu geben und*

b) *die Verwaltung mit den notwendigen vertraglichen Verhandlungen mit dem Investor und Betreiber der Kindertageseinrichtung zu beauftragen.*

Der Jugendhilfeausschuss beschloss stattdessen einstimmig

*dem vorgelegten Betriebs- und Baukonzept der Bewerber im Investoren- und Betreiberauswahlverfahren aus*

*Betreiber: DRK Kreisverband Warendorf – Beckum e.V. und Architekt: Robert Weiss, Architekten WEISS + WESSEL- Lünen*

*zur Realisierung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung, mit Betreuungsplätzen für Kinder von 0,4 -6 Jahren auf einem Teil des Flurstücks 339, Flur 111 am „Weitkampweg“ zuzustimmen, sofern anstelle des ausgeschiedenen Investors von den verbliebenen Wettbewerbsteilnehmern innerhalb einer angemessenen Frist ein leistungsfähiger Ersatzinvestor benannt wird, der zu den im Wettbewerbsverfahren bestimmten Konditionen unverändert in der Bewerbergemeinschaft eintritt.*

*Für diesen Fall wird die Verwaltung mit den notwendigen vertraglichen Verhandlungen mit dem Investor und Betreiber der Kindertageseinrichtung beauftragt. Andernfalls ist das Wettbewerbsverfahren zu beenden und ein neues Realisierungskonzept zu erarbeiten.*

In der Sitzung des Rates werden die eingereichte Bewerbung vorgestellt, die Bewertung und Empfehlung des Auswahlremiums, erste Klärungsergebnisse mit dem Bewerber sowie der aktuelle Sachstand dargestellt und erläutert.

Als Anlage sind zwei 2 Präsentationspläne der geplanten Kindertageseinrichtung beigefügt.