

Sachstand zum Neubau der Kindertageseinrichtung „Die Langstrümpfe“ aus dem Blickwinkel des Fachdienstes 510

1. Ausgangssituation, aktueller Sach- und Planungsstand sowie weitere Handlungsschritte

Hintergründe für das Neubauvorhaben der Kita „Die Langstrümpfe“:

- Überplanung des Geländes Wibbelt-Carre: Wegfall, Aufgabe des Standortes im Oelder Norden
- Interesse des Marienhospitals zur Nutzung der Räumlichkeiten am Krankenhaus zur Erweiterung des Ärztehauses: Wegfall, Aufgabe des Standortes im Oelder Süden.

Ein Wegfall der Plätze kommt auf Grund der Bedarfe nach Kindertagesbetreuungsplätzen nicht in Frage, ein entsprechender Ersatz ist zu schaffen. Es ist daher mindestens Ersatz zu schaffen im Umfang einer 4-Gruppen Kita (Derzeitiges summiertes Platz-Ist an den Altstandorten: 32 Plätze für Kinder U3 und 28 Plätze für Kinder Ü3). Aufgrund des stadtwweit steigenden Platzbedarfes insbesondere durch Arbeitsmigration und Flüchtlingszuzug (alleine Zunahme um + 81 Kinder im Kita-Alter zwischen dem Kindergartenjahr 2022/23 und 2023/24) ist zudem eine zeitnahe Entscheidungsfindung erforderlich. Im Rahmen der örtlichen Platzverhältnisse ist ein Ersatzneubau mit einem Platzangebot von 80 Plätzen geplant.

Für eine Standortwahl wurde die Verteilung von Plätzen in Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet zu Grunde gelegt und der Oelder Süden als Zielgebiet benannt.

Davon ausgehend hat der FD Jugendamt die Bedarfe in der Stadtverwaltung thematisiert und die Fachdienste „Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung“ und „Liegenschaften“ haben Standorte gesichtet, vorgeschlagen und einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis ist das Grundstück „Am Stadtgarten“, auch im Vergleich zu anderen Standorten, der präferierte Standort. Weitere Grundstücksvorschläge u.a. Düdingsweg an der Gesamtschule, Baugebiet Weitkamp II oder die Projektflächen an der Overbergstr. (ehemalige Feuerwache) werden auf Grund unterschiedlicher ebenfalls bereits dargelegter Aspekte von der Verwaltung der Stadt Oelde nicht priorisiert.

Die vorliegende Standortwahl ist eine fachliche Abwägungsentscheidung der Verwaltung, welche bereits im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung dargelegt wurde (siehe u.a. Vorlage vom 25.08.2022).

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses wurden die Schützenvereine, der Tennisclub und die Anwohner bereits frühzeitig beteiligt, obwohl noch kein offizielles Planverfahren für den Standort „Am Stadtgarten“ eröffnet bzw. beschlossen wurde.

In der Ratssitzung im Dezember 2022 wurde von den Fraktionen FWG, Die Grünen und SPD eine Kombination von Mietwohnungsbau und Kita-Neubau durch die Stadt Oelde (als Investor und Bauauftragsgeber) vorgeschlagen. Diese neue Idee wurde zur Prüfung in die Fachausschüsse verwiesen. Vorrangig soll dabei gemäß politischem Antrag ein Anteil von mindestens 50% als preisgebundener Wohnraum im sozialen Wohnungsbau erstellt werden.

Somit wäre es vor dem Hintergrund des Planungszeitraumes sinnvoll folgende Beratungsfolge vorzusehen:

1. Vorberatung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 09.02.2023
2. Vorberatung im Jugendhilfeausschuss (Kita-Bedarfsplanung) am 09.03.2023
3. Vorberatung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 20.04.2023
4. Entscheidung im Rat am 24.04.2023

Als Grundlage für die Vorberatungen in den Ausschüssen sollte eine gemeinsame fachliche Abstimmung der Fachbereiche innerhalb der Stadtverwaltung sein.

2. Kombination Mietwohnungsbau und Kita-Neubau

Eine Kombination aus Kita-Neubau und Mietwohnungen ist grundsätzlich möglich und an anderer Stelle im Kreis Warendorf umgesetzt. Allerdings ist für Oelde zu prüfen, ob es für das aktuelle Vorhaben des Kita-Ersatzneubaus „Die Langstrümpfe“ eine sinnvolle Lösung sein kann.

Die Entscheidung für einen Kita-Standort ist weiterhin offen und wird aus Sicht des Fachdienstes 510 durch die politisch angestrebte Kombination mit preisgebundenem Mietwohnungsbau weiter erschwert bzw. noch komplexer. Es werden zwei unstrittig im Stadtgebiet dringend erforderliche Maßnahmen miteinander verbunden, die jedoch unterschiedliche Erfordernisse und Fragestellungen mit sich bringen. Hier ist zu befürchten, dass die weiteren Planungen und Entscheidungen sowie die Umsetzung noch mehr Zeit benötigen. Insbesondere ist zu befürchten, dass eine Umsetzung und der laufende Betrieb in einer baulichen Einheit deutlich komplizierter werden, weil für die Inanspruchnahme von Förderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus spätestens im Rahmen der Auftragsvergabe, der Rechnungsstellung und des Verwendungsnachweises baukostentechnisch getrennte Nachweise und Abrechnungen für die jeweiligen Nutzungsarten vorzulegen sind. Die bisherigen Erfahrungen des Fachdienstes Liegenschaften mit privaten Investoren haben bereits gezeigt, dass Investoren, die sozialen Mietwohnungsobjekte erstellen, aufgrund der erforderlichen Investitionskostennachweise im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung nie bereit waren, Objekte mit gemischten Nutzungsarten (freifinanziert und gefördert) in einem Objekt zu erstellen, sondern nur in jeweils getrennt erstellten und somit auch getrennt abrechenbaren Baukörpern.

Vor dem Hintergrund der kurzfristigen Planungs- und Umsetzungsinteressen im Wibbelt-Carree und am Marienhospital wird jedoch von dem dortigen Investor bzw. dem Marienhospital eine zeitlich verlässliche Planungs- und Umsetzungsperspektive benötigt.

a) Hemmnis: Grundstücksgröße für eine Kombinationslösung

Bei einer Kombination von Mietwohnungsbau und Kita-Neubau ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kindertageseinrichtung insgesamt ebenerdig und die Mietwohnungen in der darüber liegenden Etage geplant werden. Damit ist für den benötigten Baukörper, eine durch die Wohnnutzung größere Anzahl nachzuweisender Stellplätze und das ebenfalls benötigte Außengelände eine größere Grundfläche erforderlich, als sie am Standort „Am Stadtgarten“ zur Verfügung steht. Hier wäre ein Kita-Neubau über 2 Etagen vorgesehen. Ein 3- bis 4-geschossiges Gebäude (Kita über 2 Etagen und 1 oder 2 zusätzlichen Etagen für Mietwohnungen) wäre an dem Standort „Am Stadtgarten“ auf Grund der Höhe des Baukörpers baurechtlich aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung ebenfalls nicht vertretbar.

Die politische Vorgabe einer Kombination Kita und Mietwohnungen in einem Baukörper würde damit eine Realisierung am unter jugendfachlicher Einschätzung ideal geeigneten Standort „Am Stadtgarten“ ausschließen.

Vor dem Hintergrund, dass die weiteren bisher vorgeschlagenen Grundstücke aus anderen Gründen nicht priorisiert werden, gebe es aktuell - abgesehen vom ehemaligen Overbergschul/Feuerwachenareal an der Overbergstraße - kein geeignetes Grundstück für dieses Vorhaben. Darüber hinaus müssten mögliche Grundstücke überprüft werden, ob sie vor dem Hintergrund der erforderlichen Grundstücksgröße von ca. 2.500 m² und der „Massivität“ des Baukörpers im Verhältnis zur umliegenden Bebauung in Frage kommen.

Fazit

Für ein solches Bauvorhaben müsste ein bisher nicht genannter Standort gefunden werden, der sowohl die Planungsbelange der Jugendhilfe (Lage) als auch die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung erfüllen. Aktuell ist davon auszugehen, dass es ein solches Grundstück nicht gibt, da es sonst bereits vorgeschlagen worden wäre.

b) Hemmnis: Stadt Oelde oder ein Investor (Bauunternehmung) als Bauträger

Die Stadt Oelde soll nach dem politischen Antrag anstelle einer Erstellung durch private Investoren selbst als Bauträger die Umsetzung gewährleisten. Hintergrund dürfte die Annahme sein, dass private Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen eher nicht in den sozialen Mietwohnungsbau investieren.

Aus Sicht der Jugendhilfe wurden bei den drei Neubauten der Kitas „Abenteuerland“, „Nimmerland“ und „St. Vitus Lette“ sehr gute Erfahrungen mit Investoren gemacht, die gleichzeitig eine Bauunternehmung sind.

Auf Grund des hohen Eigeninteresses an der Fertigstellung der Kindertageseinrichtung (Stichwort: Invest – Mieteinnahme) waren die Planungen sehr zielorientiert und die Bauphase betrug weniger als ein Jahr. Somit konnten die Fertigstellungen weitestgehend verbindlich zum Beginn eines Kita-Jahres geplant werden. Zeitverzögerungen und Kostenunsicherheiten durch öffentliche Ausschreibungsverfahren und Bindungen an öffentliches Vergaberecht bestehen für privat realisierte Projekte ebenfalls nicht.

Hier stellt sich die Frage, ob die Stadt Oelde als Bauträger bei Berücksichtigung der aktuellen Personalsituation des Fachdienstes Gebäudewirtschaft und der zahlreichen parallel zu realisierenden städtischen Neubau- und Sanierungsprojekte (OGS-Erweiterungsbauten, Neubau Multifunktionssporthalle, Neubau Umkleidegebäude Jahnstadion, Sporthallensanierungen) realistisch in der Lage wäre, vergleichbar kurze Planungs- und Umsetzungszeiträume zu gewährleisten. Stehen neben den großen Bauprojekten der Stadt Oelde weitere und ausreichend personelle Ressourcen zur Verfügung? Hinzu kommen die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke und die Fragen, wie eine zeitlich verbindliche Umsetzung durch die Handwerksbetriebe eingeschätzt wird, stehen diese im erforderlichen Maße zur Verfügung?

c) Öffentliche Förderung

Ein Neubau zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Kindertagesbetreuung wird mit 20.000,- € je Platz bei 10 % Eigenbeteiligung gefördert, wenn die Stadt Oelde oder ein freier Träger/Betreiber selbst Bauträger ist.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Plätze neu geschaffen werden. Dies ist bei einem Neubau der Kindertageseinrichtung „Die Langstrümpfe“ jedoch nur für 20 Plätze der Fall.

Geprüft werden kann jedoch, ob durch eine begründete, nicht durch den Träger selbst zu verantwortende Aufgabe der Räume, eine Ausnahmegenehmigung beim LWL Landesjugendamt zu erwirken ist. Hier schätzt der Fachdienst Jugendamt die Erfolgsaussichten als gut ein, da beide Standorte aus nachfolgenden Gründen alternativlos aufgegeben werden müssten und somit 60 Kitaplätze verloren gehen würden:

- Standort Nord: Die Nutzung des Gebäudes auf dem Wibbeltcarree war von Beginn an als Übergangslösung vorgesehen, da das Grundstück ein Teil des Entwicklungsplanes für das Gelände war. Zudem wurde davon ausgegangen, dass durch die Neubauten der Kitas „Abenteuerland“ und „Nimmerland“ die Bedarfe in der Innenstadt gedeckt werden können. Diese Annahme hat sich auf Grund der verstärkten Zuwanderung (Flucht, Vertreibung und Arbeitsmigration) als Fehleinschätzung erwiesen. Glücklicherweise konnte das Gebäude deutlich länger genutzt werden als ursprünglich angenommen. In absehbarer Zeit wird die Kita den geplanten Neubauten von Seniorenwohnungen weichen müssen.
- Standort Süd: Das Marienhospital hat Bedarf zur Erweiterung des Ärztehauses angemeldet. Somit besteht für die bisher genutzten Räume ein Eigenbedarf, der ebenfalls der sozialen Daseinsfürsorge dient.

Bei 80 geplanten Plätzen würde, vorausgesetzt eine Ausnahmegenehmigung ist zu erreichen, eine Förderung 1,6 Millionen € gewährt. Davon müsste die Stadt Oelde 160.000,- € als Eigenanteil aufbringen. Allerdings ist nicht damit zu rechnen, dass ein Kitaneubau für dieses Investitionsvolumen gebaut werden kann. Im Vergleich in etwa die Kosten für den Kita-Neubau in Lette:

Baukosten in Lette ohne Ausstattung, Grundstück und Gestaltung des Außengeländes	ca. 2,3 Millionen €
<i>(entspricht Baukosten je m² bei 960 m² Fläche von 2.395,83 € zuzüglich Grundstück)</i>	
Ausstattung der Kita	ca. 230.000,- €
<u>Gestaltung des Geländes</u>	<u>ca. 300.000,- €</u>
Gesamtkosten somit rund:	2,83 Millionen €
<i>(entspricht Herstellungskosten je m² insgesamt ohne Grundstück 2.947,92 €)</i>	

- Kalkulation Neubau Kita „Die Langstrümpfe“ mit 4 statt 5 Gruppen ca. 750 m²
750 m² x ca. 3.000,-€ Kosten je m²= 2.250.000,- € ohne ggf. zu erwerbendes Grundstück
Förderungsannahme: 1.600.000,- € ./ 10 % Eigenanteil= 1.440.000,- € Förderung
Gesamtkosten./Förderung= 810.000,- € städtischer Eigenanteil (bei optimaler Anerkennung aller Plätze als förderfähig; ohne Grundstückserwerb und ohne Berücksichtigung zukünftiger Kostensteigerungen).

In der derzeitigen Finanzlage der Stadt Oelde stehen Rücklagen/städtische Eigenmittel zur Aufbringungen dieses Eigenanteils nicht mehr zur Verfügung. Im Falle einer Erstellung durch einen privaten Investor würden kommunalen Finanzierungseigenanteile in diesem Umfang nicht zu erbringen sein. Das Bauprojekt müsste als kommunales Bauprojekt dagegen vollständig kreditfinanziert werden. Derzeit kämen daher auch bei Erhalt von Darlehen zu Kommunalkreditkonditionen (aktuell rund 3 %) weitere 25 T€ als jährliche Zinsbelastungen hinzu. Die Erstellung durch private Investoren erscheint daher nicht nur in der Umsetzung schneller, sondern wäre auch unter wirtschaftlichen Aspekten zu bevorzugen.

In wieweit als Mieter ein Mietkostenzuschuss durch das Land NRW realisiert werden kann, ist ebenfalls von einer Ausnahmegenehmigung abhängig, in der zum einen die Notwendigkeit eines Neubaus, aber auch die Entscheidung für ein Investorenmodell, begründet werden muss. In Bezug auf einen Mietkostenzuschuss werden die Chancen auf eine Ausnahmegenehmigung durch den Fachdienst Jugendamt als nicht „kalkulierbar“ eingeschätzt.

Fazit

Die Idee, dass die Stadt Oelde als Investor, als Bauherr für den sozialen Mietwohnungsbau auftritt, sollte nur nachrangig eine Option sein, wenn keine privaten Investoren zu finden sind, um Wohnraum für die Daseinsfürsorge zu schaffen.

Die Schaffung städt. Eigentumswerte (Kita-Neubau) mit einer öffentlichen Förderung, jedoch auch mit einem hohen kommunalen Eigenanteil (in finanzieller wie in bereitzustellenden Personalressourcen für die Bauphase) gilt es gegenüber einem Investorenmodell und zukünftiger Mietkosten (Hinweis: Finanzierung im Rahmen der Betriebskostenzuschüsse für die Kita) abzuwägen.

Insgesamt ist aus Sicht des FD 510 anzunehmen, dass eine Verknüpfung des Mietwohnungsbaus mit dem geplanten Kita-Neubau, die Planung und Umsetzung mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter verzögern wird. Dies ist kritisch zu sehen, da die Planungen bereits längere Zeit in Anspruch nehmen, weitere Bauvorhaben davon abhängig sind und auch die Kinder, Eltern und Mitarbeiterinnen eine verlässliche zeitliche Planungsperspektive benötigen. Somit wäre aus Sicht des Fachdienst 510 ein Kita-Neubau durch die Stadt Oelde nur sinnvoll, wenn für dieses Vorhaben kein Investor gefunden werden würde und eine zeitnahe sowie zeitliche verlässliche Umsetzung gewährleistet werden kann. Die aktuell weiter steigende Nachfrage nach Kita-Betreuungsplätzen und die gewünschte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten rund um das Krankenhaus (Stichwort: Sicherung und Ausbaus der Ärzteversorgung und medizinischen Versorgungsangebote in Oelde) und am Wibbeltcarrée (Stichwort: Seniorengerechte Wohnangebote) sprechen gegen eine komplexe Kombination von Kita und sozialem Mietwohnungsbau in einem Baukörper und gegen eine Erstellung durch die Stadt Oelde.

3. Ergänzende Aspekte einer Priorisierung des Standortes „Am Stadtgarten“

Aus Sicht der Jugendhilfe sind alle genannten alternativen Standorte nicht (u.a. Verkehrssituation) oder nur bedingt (Lage im Stadtgebiet) geeignet. Somit wird der Standort „Am Stadtgarten“ favorisiert. Die Gründe, die gegen die anderen Standorte sprechen, sind bereits im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung dargelegt worden. Dabei steht aus Sicht der Jugendhilfe insbesondere die Lage der Grundstücke in der Verteilung der Kita-Plätze über das Stadtgebiet im Vordergrund.

Was spricht zudem für den Standort „Am Stadtgarten“, wenn kein alternatives Grundstück gefunden werden kann?

Der Kita-Neubau kann auf ein bestehendes und bereits begrüntes Grundstück eingefügt werden, so dass bestehender Baumbestand im Außengelände der Kita einbezogen werden kann. Obwohl eingezäunt (Stichwort: Sicherheit) befindet sich das Außengelände im direkten Übergang in das Parkgelände, was konzeptionell für die Nutzung durch die Kinder berücksichtigt werden soll.

Auch die weitere Nutzung des Bauwagens als Außengruppe der Kita (Konzept: Waldkindergarten) wird in direkter Verbindung mit dem Park als ein konzeptionelles Element der Kita geprüft und soll weitere Kita-Plätze gewährleisten.