

## **Gemeinde Geeste**

### **Der Bürgermeister**

- Fachbereich III Bürgerdienste, Arbeit  
und Soziales -

### **Vorlage - 300/010/2020**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Sport-, Jugend-, Senioren- und Sozialausschuss	16.06.2020
Verwaltungsausschuss	23.06.2020
Rat der Gemeinde Geeste	02.07.2020

### **Errichtung eines neuen Krippenhauses in Osterbrock / Geeste**

#### **öffentlicher Tagesordnungspunkt**

##### **Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Rat der Gemeinde Geeste hat am 20.12.2018 die Entscheidung gefällt, dass bei weiterem Bedarf von Krippenplätzen im Gemeindegebiet ein Krippenhaus auf dem Grundstück der Astrid-Lindgren-Grundschule im Ortsteil Osterbrock Siedlung errichtet wird. Einzelheiten sind der Vorlage 300/027/2018 zu entnehmen.

Das Grundstück ist 12.310 qm groß (ca. 172 x 72 Meter) (Anlage 1 + 2).

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung den Bedarf an Kitaplätzen im Perspektivplan für die Kindertagesstätten ermittelt, der im Sitzungslauf Oktober in den gemeindlichen Gremien vorgestellt wurde (Vorlage 300/019/2019).

Im Ü3-Bereich sind ausreichend Plätze vorhanden, sodass sich die nachfolgende Betrachtung ausschließlich auf notwendige Krippenplätze bezieht.

Der Wegfall der Übergangslösung (2. Krippe Kita St. Isidor) würde insbesondere im Bereich Geeste und Osterbrock zu einem deutlichen Engpass führen. Hier werden bereits heute 57 Kinder in der Krippe betreut. Zudem besteht eine Warteliste.

Hier zeichnet sich der schon prognostizierte Handlungsbedarf für weitere Krippenplätze ab.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat im Zusammenhang mit der Vorlage des Perspektivplans beschlossen, die Kita am See weiterzuführen und damit die Kita Abenteuerland mit zwei Krippengruppen und einer Regelgruppe zu führen.

Durch die Errichtung eines 2-gruppigen Krippenhauses stehen für Geeste und Osterbrock insgesamt max. 75 Plätze zur Verfügung. Der Versorgungsgrad liegt dann bei 91 %.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die Planungen an ein Architekturbüro vergeben. Ziel der Planungen war die Errichtung eines zweigruppigen Krippenhauses unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben unter Einhaltung der heutigen Standards mit der Option um Erweiterung einer weiteren Gruppe.

Die Planungen haben dazu zwei mögliche Ergebnisse hervorgebracht:

### **Sanierung des Bestandsgebäudes nebst Erweiterung**

Das vorhandene ehemalige Schulgebäude würde bei dieser Variante grundlegend saniert. Selbst der Klinker müsste ausgetauscht werden. Vom eigentlichen Gebäude würden nur noch Teile der Innenmauern erhalten bleiben. Hierzu wurde eine entsprechende Zeichnung erstellt (Anlage 3).

Die Funktionalität der Räume ist grundsätzlich gegeben, allerdings müssen in den Nebenräumen Abstriche bei den Raumgrößen erfolgen. Flurflächen und Aufenthaltsräume sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Die - heute pädagogisch besonders wertvollen - Spielfläche sind nicht realisierbar. Die mögliche Erweiterung einer dritten Gruppe ist in diesem Szenario kaum zielführend, da diese Gruppe an das vorhandene Gebäude als Neubau angebaut werden müsste und räumlich vom Rest der Kita getrennt wäre.

Aus energetischen Gesichtspunkten ist eine Sanierung ebenfalls nicht sinnvoll. Trotz grundlegender Sanierung der Außenwände ist nur mit einem KfW-Standard von 75 zu rechnen.

Gerade im Bereich der Statik und des Daches, welches neu eingedeckt werden muss, bestehen erhebliche Unsicherheiten.

Eine weitergehende Nutzung des Restgrundstückes ist nicht möglich.

Die Kosten für die Sanierung und die Erweiterung belaufen sich für ein zweigruppiges Krippenhaus auf 967.314 €. Bei Realisierung einer dritten Gruppe wird mit Gesamtkosten von insgesamt 1.435.501 € kalkuliert.

### **Neubau eines Krippenhauses**

Durch die Erstellung eines Neubaus erhält die Gemeinde Geeste ein Krippenhaus auf dem neuesten Stand der Technik unter Berücksichtigung aller Erfordernisse, die für einen geregelten Kindertagesstättenbetrieb notwendig sind (Anlage 4). Die Räume sind pädagogisch sinnvoll angeordnet und haben die empfohlenen Größen. Der zentrale Spielflur ist Dreh- und Angelpunkt des Tagesablaufs. Die mögliche Erweiterung um eine dritte Krippengruppe ist ohne Probleme möglich. Unwägbarkeiten im Bau sind nicht zu erwarten. Ein Neubau würde KfW-Standard 45 erreichen und so zu Energieeinsparungen führen.

Bei Wahl dieser Variante wird seitens der Verwaltung eine Positionierung des Neubaus im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgeschlagen. Hierfür ist ein Eingriff in den Waldbestand notwendig; ein Teilbereich des Waldes bleibt erhalten. Hierdurch erhält die Kita eine naturnahe Prägung. Auf dem restlichen Grundstück könnten nach einem ersten Entwurf Bauplätze entstehen. Zudem wird über die Stichstraße der rückwärtige Bereich der angrenzenden Grundstücke erschlossen, um ggf. eine Nachverdichtung zu ermöglichen (Anlage 5).

Der Abriss der Schule wurde mit 63.600 € kalkuliert. Sofern einem Neubau zugestimmt würde, wäre dieser Betrag nicht der Baumaßnahme zuzurechnen, sondern der Kostenkalkulation des Baugebiets, allerdings wären Kosten für die Umwandlung nach dem NWaldG und Kompensationsmaßnahmen einzuplanen (ca. 20.000 €).

Die Kosten belaufen sich für den Neubau eines zweigruppigen Krippenhaus auf 1.290.206 €. Bei Realisierung einer dritten Gruppe wird mit Gesamtkosten von insgesamt 1.666.157 € kalkuliert.

### **Abwägung**

Unter Berücksichtigung aller Argumente, die in dieser Vorlage genannt wurden, wird verwaltungssei-

tig ein Neubau vorgeschlagen. Bei einer Kostendifferenz von 230.656 € bei drei Gruppen und den nicht zu beziffernden Unwägbarkeiten einer Sanierung sollte zugunsten eines Neubaus mit dem Stand der Technik unter Berücksichtigung aller Vorgaben und Empfehlungen abgewogen werden. Ferner kommt aus Sicht der Verwaltung zum Tragen, dass die ursprüngliche Schule kaum noch wiederzuerkennen sein wird, da bis auf die Grundmauern saniert werden muss. Die Sanierung ist auch unter diesem Gesichtspunkt kaum zu rechtfertigen.

Zudem ist nicht zu unterschätzen, dass durch den Neubau ebenfalls die Realisierung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Osterbrock-Siedlung möglich ist. Zu gegebener Zeit ist eine Nachverdichtung möglich.

### **Trägerschaft**

Die Trägerschaft der neuen Kita ist ebenfalls zu klären. Hier sollten aus Sicht der Verwaltung zunächst Gespräche mit der katholischen Kirchengemeinde St. Isidor geführt werden. Mit der Kirchengemeinde würde die Möglichkeit bestehen einen im Ort ansässigen und anerkannten Träger zu akquirieren. Der Kirchenvorstand steht einer Trägerschaft positiv gegenüber. Es wäre ein neuer Defizitabdeckungsvertrag zu schließen. Das Bistum hat in diesem Zusammenhang bereits geäußert, dass bei neuen Verträgen Verwaltungsgemeinkosten für das betreuende Personal im Generalvikariat anfallen würden. Ferner ist eine Trägerschaft der Kirchen fraglich, da das Generalvikariat mit Schreiben vom 28.04.2020 zunächst alle Investitionen aufgrund der Corona-Pandemie auf den Prüfstand gestellt hat.

Sollte eine Trägerschaft der Kirchengemeinde nicht möglich sein, wird eine kommunale Trägerschaft vorgeschlagen.

### **Umsetzungszeitraum**

Nach Rücksprache mit der Kitaleitung der Kita St. Isidor kann zum Kitajahr 2020/2021 der Bedarf mit der provisorischen Containergruppe bis auf Einzelfälle gedeckt werden. Insofern kann die Baumaßnahme noch um ein Jahr geschoben werden. In dieser Zeit sollten allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Krippenhauses geschaffen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei einer favorisierten Trägerschaft durch die katholische Kirche werden im Rahmen eines Finanzierungsvertrages investive Zuschüsse in Höhe von zirka 700.000 Euro an die Kirchengemeinde gezahlt, um die entstehende Finanzierungslücke zu schließen.

Für die Schaffung neuer Krippenplätze liegt bereits seitens des Landes Niedersachsen ein Förderbescheid über 360.000 € vor.

Der Landkreis Emsland hat bereits den vorzeitigen Maßnahmebeginn bewilligt. Hier wird mit Zuwendungen in Höhe von 261.500 € kalkuliert.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Hinsichtlich der Trägerschaft sollen Gespräche mit der katholischen Kirchengemeinde St. Isidor geführt werden. Sollte eine Trägerschaft der katholischen Kirche nicht möglich sein, wird das Krippenhaus in kommunaler Trägerschaft geführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Kindertagesstätte und die Wohnbaugrundstücke zu schaffen.
3. Ein konkreter Baubeschluss wird nach Planreife und Fertigstellung des Planentwurfs durch das Architekturbüro Hölscher gefasst.

**Anlagen:**

Anlage 1: aktueller Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Entwurfsplanung Sanierung

Anlage 4: Entwurfsplanung Neubau

Anlage 5: Lageplan mit Neubau