

Produkt:	01.01.10 Immobilienmanagement
Federführung:	FB 50 Familie und Soziales
Bearbeiter/in:	Erster Stadtrat Klingler
Datum:	16.07.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	25.01.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	10.02.2021	SOA und SEBA
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

Bau der neuen Kindertagesstätte "Oberlache"**Beschlussvorschlag:**

Die städtischen Gremien beschließen den Bau der neuen Kindertagesstätte in der „Oberlache“ durch die Stadt Lampertheim.

Sachdarstellung:Bedarf an Kindergartenplätzen

Im Kindertagesstättenbedarfsplan für das Kita-jahr 2019/2020 wurde bereits der Bedarf an einer weiteren Kita in der Kernstadt deutlich. Der diesjährige Bedarfsplan bestätigt diese Erkenntnis. Demnach fehlen in der Kernstadt im Juli 2021 85 Kiga-Plätze. Auch wenn der Juli der Höchstwert im Jahr darstellt ist doch zu erkennen, dass mind. 3 Kiga-Gruppen á 25 Plätzen fehlen um den Bedarf zu decken. Daher wurde im Herbst 2019 mit den ersten Überlegungen begonnen, an welchem Standort und in welcher Form ein Kita- Neubau umsetzbar ist. Im Haushalt 2020 wurden bereits 50.000€ als Planungskosten eingeplant.

Neben der Schaffung von Kiga-Gruppen sollte der Krippenausbau (U3-Bereich) nicht vergessen werden. Hier stehen wir mit einer Deckungsquote mit 44,12 % (Juni 2020) zwar grundsätzlich gut dar, der Bedarf wächst aber stetig und die Erfahrung zeigt, dass für jedes Angebot ein Bedarf besteht. Derzeit können nur Eltern mit einem verbindlichen Arbeitsplatz aufgenommen werden. Das führt zu Problemen bei Arbeitsplatzwechseln nach der Elternzeit oder bei der Arbeitssuche.

Daher sollte beim Kita-Neubau der Fokus im Ü3-Bereich liegen und U3 mitberücksichtigen. Am Standort „Oberlache“ ist eine 4-gruppige Kita möglich. Sie soll 2 Kiga-Gruppen á 25 Plätzen und 2 Krippengruppen á 12 Plätzen beheimaten. Gleichzeitig wird in der Kita Farbenfroh die Umfunktionierung der Krippengruppe in eine Kiga-Gruppe vorgeschlagen. Somit entstehen insgesamt 3 Kiga-Gruppen und eine Krippengruppe. Die Umfunktionierung der Krippengruppe in der Kita Farbenfroh ist durch den Träger gewünscht, da die Krippengruppe im offenen Konzept als isolierte Gruppe aus Trägersicht nicht gut hineinpasst. Im gleichen Zuge würde die Kita „Oberlache“ (Arbeitsname) konzeptionell mit 2 Kiga-Gruppen zu 2 Krippengruppen räumlich von Vorteil sein, weil Krippenkinder ein kleineres Außengelände benötigen.

Standortwahl

Es wurden diverse Standorte in Erwägung gezogen. Letztlich erschienen der Verwaltung vier Grundstücke als prinzipiell geeignet und wurden genauer geprüft:

- a) Oberlache, Siedlerstr. 6
- b) Hollerngraben, Hollernweg
- c) „Pfarrhaus“, Martin-Luther-Platz
- d) „Riesengasse“, Riesengasse 3

Die Option a) „Oberlache“ wird priorisiert und daher vorgeschlagen.

Zu Option a) „Oberlache“

Es handelt sich um das Grundstück der „Oberlache West“, Siedlerstr. 4, Flurstück 751/1, 1.701 qm. In zweistöckiger Bauweise lässt sich hier eine 4-gruppige Kita erreichen. Das Grundstück wurde 2015 an einen Bauherren verkauft, mit der Auflage es in 3 Jahren zu bebauen. Nach einjähriger Verlängerung der Bebauungsfrist hat die Stadt ihr Rückkaufrecht geltend gemacht. Der Rückkauf wurde abgewickelt und die Stadt wieder im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Oberlache- West, 2. Änderung“ der Stadt Lampertheim im Teilgebiet GEe1. Dort ist allerdings festgelegt, dass Anlagen für soziale Zwecke dort auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Für das geplante Vorhaben müsste der Bebauungsplan geändert werden. Die vorliegende Beschlussvorlage gilt demnach selbstverständlich vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung.

Für die Änderung des Bebauungsplans ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die bereits durch die Verwaltung in Auftrag gegeben und abgeschlossen wurde. Demnach bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Zu Option b) Hollerngraben

Auf Grund dessen, dass in der Grundstückslage der hohe Grundwasserspiegel bekannt ist, wurde durch die Verwaltung ein Bodengutachten für das Grundstück erstellt. Ein Auszug aus dem Gutachten stellt das Problem anschaulich dar.

„Grundwasser steht aktuell nur etwa 1,0 m unter GOK bei ca. 87,8 m ü.NN an. Nach der erhobenen Recherche kann der Grundwasserspiegel bis auf Geländehöhe ansteigen. Es ist dann mit vollkommener Porenwassersättigung des Bodens bis GOK zu rechnen. Bei den vorherrschenden, ungünstigen Baugrundbedingungen ist eine sichere Gründung des relativ großen KITA-Gebäudes (Abmessungen: ca. 50x20 m) auf einer Bodenplatte mit Gründungspolster (= Schotterunterbau) oder auf Streifenfundamenten (z.B. Gitterrostfundamente) nicht möglich. Hierbei wären langjährige Konsolidierungs- und Setzungsvorgänge zu erwarten, einhergehend mit zukünftigen Gebäudeschäden, z.B. Setzrisse, Absenkungen, etc.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit, die Gebäudelasten über Tiefgründungen (z.B. Rammoder, Bohrpfähle), ggf. auch durch bodenverbessernde Maßnahmen (z.B. Rüttelstopfsäulen, Stabilisierungssäulen) in den tragfähigen Untergrund abzuleiten. Diese Gründungsmaßnahmen sind aufwendig und kostenintensiv, so dass die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens in Frage zu stellen ist.“

Die Option fällt somit aus.

Zu Option c) „Pfarrhaus“

Die Martin-Luther-Gemeinde hat das Gebäude und Grundstück des ehem. Pfarrhauses der Stadt für einen Kita-Neubau angeboten. Das Gebäude steht derzeit leer. Seitens der

Kirche können keine finanziellen Mittel für die dringend notwendige Sanierung des Gebäudes aufgebracht werden. Ihr Ziel ist es, dem Grundstück eine sinnvolle soziale Nutzung zuzuführen. So wären verschiedene Varianten des Erwerbs vorstellbar (z.B. Ankauf oder Erbpacht). Das Angebot ist nicht an die eigene kirchliche Kita-Trägerschaft gebunden. Die Kirchengemeinde würde sich aber für solche interessieren oder mit einem anderen Träger eine Kooperation eingehen wollen.

Durch die Bebauungsgrenzen und die Grundstücksfläche (1.335 qm) wäre eine zweistöckige Kita mit max. drei Gruppen zu realisieren. Für einen Kindergarten wäre das Außengelände zu klein. Das Grundstück käme somit unter anderem in Frage, um in Zukunft das Krippenangebot zu erweitern. Die Stadt Lampertheim sollte daher der Kirchengemeinde ein verbindliches Angebot unterbreiten, um sich das Grundstück langfristig zu sichern.

Zu Option d) Riesengasse

Eine Erschließung des Grundstückes ist nicht über die schmale Sackgasse „Riesengasse“ möglich. Der zu- und abfließende, so wie der ruhende, Verkehr würde die Straße überlasten. Eine Erschließung wäre, wenn überhaupt, nur im Rahmen der Gesamtplanung „Unterdorf“ möglich.

Zuschussfähigkeit

Nachdem die Bundesregierung entschieden hat, ihr viertes Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 bis 2020 auslaufen zu lassen, hat die hessische Landesregierung ein eigenes Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung“ 2020 bis 2024 für Investitionen im Bereich der Kindertagesbetreuung beschlossen. Das Programm hat ein Volumen von 92 Millionen Euro. Für diese Förderung wurde bspw. der Um- und Anbau der Kita Europaring eingereicht. Runtergebrochen auf die 33 hessischen Jugendämter erscheint es offensichtlich, dass die dem Kreis zur Verfügung gestellten Mittel nicht für alle Maßnahmen reichen, von weiteren Anträgen ganz zu schweigen. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung läuft eine Anfrage an den Kreis, um die genauen Zahlen und Fördermodalitäten in Erfahrung zu bringen.

Wird eine Förderung für den Neubau der Kita „Oberlache“ möglich, so wäre für eine viergruppige Kita ein Zuschuss von 1 Mio. € möglich. Wird der Zuschuss nicht gewährt, so müsste die Stadt diese Summe in Eigenleistung aufbringen. Eine Bewilligung wäre auch nach Baubeginn möglich, allerdings auf eigenes finanzielles Risiko.

Bauliche Ausführung

Die in den vergangenen Jahren erfolgte Suche nach einem geeigneten Baugrundstück für eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung verlief ohne Ergebnis, da die untersuchten Alternativen entweder von der Größe, den planungsrechtlichen Voraussetzungen, den Gründungsverhältnissen oder der geografischen Lage nicht in Frage kamen.

Nachdem der Verkauf des städt. Grundstücks im Baugebiet Oberlache, Siedlerstr. 6, aufgrund der Nichterfüllung der Baupflicht rückabgewickelt wurde, wurde seitens FB 65 Immobilienmanagement ein Vorentwurf für eine 4 - gruppige Einrichtung angefertigt, um die grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung zu überprüfen mit folgendem Ergebnis:

Auf das Grundstück mit einer Fläche von 1.700 qm kann ein 2- geschossiges Gebäude mit folgenden ca. Bruttogrundrissflächen (= bebaute Flächen) errichtet werden:

Keller:	139 qm		
Erdgeschoss:	525 qm		
Obergeschoss:	525 qm	Gesamt: ca. 1.189 qm	Nutzfläche: ca. 1.010 qm

Darin untergebracht werden im Erdgeschoss 2 U3-Gruppenräume mit Schlaf- und Sanitärräumen für 2 x 12 Kinder, Leiterrinnenbüro, Personalraum, Essensraum, Küche, Lager, Personal Toiletten und im Obergeschoss 2 Ü3-Gruppenräume mit Intensiv- und Sanitärräumen für 2 x 25 Kinder, Turnraum, Hauswirtschaftsraum, Personal Toiletten, Behindertentoilette, Elternzimmer, Lager, Intensivraum.

Das Obergeschoss ist über ein Treppenhaus und einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Im Obergeschoss sind zwei getrennte Außentreppen als zweiter Rettungsweg angeordnet. Im teilweise ausgebauten Untergeschoss werden Hausanschluss- und Technikräume untergebracht.

Die voraussichtlichen Kosten für Bauwerk, Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten betragen zwischen ca. 2.820.000 € und ca. 3.200.000 €, je nach Bauweise sowie Einzel- oder Generalunternehmervergabe.

Die Förderung durch Landes- bzw. Bundesmittel beträgt je Gruppe 250.000 €, insgesamt somit 1.000.000 €.

Trägerschaft

Die Trägerschaft bleibt von dem Beschluss unberührt. Wie bei den bisherigen Neubauten wird sich die Frage stellen, ob die Stadt die Trägerschaft übernimmt oder als Nullprojekt (100%-Finanzierung) an einen anderen Träger vergibt.

Michael Köthe

Jens Klingler