



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/11/013-2
	Status:	öffentlich
Federführend:	Datum:	27.10.2011
Amt für soziale Dienste	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel, Sabine Kählert
	Bericht im Rat:	Kählert
	Bearbeiter:	Horst Lichte Sabine Kählert
Neubau einer Kindertagesstätte als Ersatz für die DRK-Kindertagesstätte Friedlandstraße bei gleichzeitiger Angebotserweiterung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
14.11.2011	Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildung	

- A: Sachbericht**
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
 2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Nachdem dem Raumprogramm für einen die Kindertagesstätte in der Friedlandstraße ersetzenden Kindertagesstättenneubau auf dem stadteigenen Grundstück „Am Schützenplatz“ zugestimmt worden war, wurde die Verwaltung vor Beauftragung der Leistungsphasen 2 bis 4 beauftragt, die Sanierungskosten für eine umfassende Gebäudesanierung auf Neubaustandart für die Kindertagesstätte Friedlandstraße zu ermitteln. Hierbei sollte ebenfalls die beschlossene Angebotserweiterung berücksichtigt werden. Zudem sollte geprüft werden, ob Größe und Beschaffenheit sowie Infrastruktur des Grundstückes in der Friedlandstraße eine Erweiterung der Kindertagesstätte zulassen. Zusammenfassend sollte eine Aussage darüber getroffen werden, ob eine Sanierung bei Angebotserweiterung oder ein Kindergartenneubau wirtschaftlicher wäre.

Anliegendes Ergebnis der Untersuchung durch das Architekturbüro Neumann vom 20.10.2011 weist für die Sanierung des Bestandes mit Aufstockung insgesamt Kosten in Höhe von 2.832.108,-- € aus.

Angemerkt wurde überdies, dass die Stellplätze nicht vollständig auf dem Grundstück unterzubringen und zusätzliche Erweiterungen an dieser Stelle nicht mehr zu realisieren seien. Ein Abriss und Neubau auf dem Grundstück Friedlandstraße würde zu Kosten in Höhe von 3.083.111,-- € möglich sein, gleichwohl wären auch in diesem Fall Stellplätze auf dem Grundstück nicht vollständig nachweisbar und natürlich wären auch Erweiterungen nicht mehr möglich.

Diesen beiden Kostennoten stehen Neubaukosten auf dem Grundstück „ Am Schützenplatz“ mit insgesamt 3.234.913,-- € gegenüber.

Zur Klärung der Frage der Bewilligung von Fördermitteln wurde mit diesen vorliegenden Daten Rücksprache mit Frau Behnk und Frau Wenghöfer von der Fachaufsicht für bauliche Fördermaßnahmen des Kreises Pinneberg gehalten.

Nach Prüfung der Untersuchungsdaten des Architekturbüros Neumann erklärten Frau Behnk und Frau Wenghöfer übereinstimmend, dass ein Kindergartenneubau als die **wirtschaftlichere** Maßnahme angesehen werden würde. Folglich wäre eine Förderung mit Bundes- und Landesmitteln im Rahmen der Richtlinien möglich.

In diesem Zusammenhang führte Frau Behnk aus, dass sie das vorgesehene Grundstück „ Am Schützenplatz“ als nicht geeignet ansehe, weil die Verkehrsproblematik nach ihrer Auffassung nicht zu lösen sei. Auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Schützenhalle sei nicht zu begrüßen und auch der geringe Abstand zur kleinen Schulsportanlage lasse eine Störung der im angrenzenden Gebäude untergebrachten Krippenkinder erwarten.

In der Zwischenzeit hat sich jedoch folgende weitere **Alternative** ergeben:

Im Rahmen einer Überplanung der künftigen Verwertung des unternehmenseigenen Grundstückes in der Pommernstraße hat der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Adlershorst angeboten, eine Kindertagesstätte nach den Wünschen der Stadt Tornesch errichten zu wollen. Erste Grobplanungen haben ergeben, dass die benötigte 7- gruppige Kindertagesstätte auf einem 5.000 qm großen Grundstücksanteil ebenerdig geplant werden könnte. Der Bau der Kindertagesstätte würde nach den Wünschen der Stadt Tornesch vollzogen werden.

Bedingung hierfür ist:

- der Abschluss eines einredefreien Mietvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren: Nur bei Abschluss dieses einredefreien Mietvertrages würden laut Rücksprache mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein Zinssätze wie bei Kommunaldarlehen an das Unternehmen ausgegeben werden können.
- Zugleich mit dem Abschluss des Mietvertrages wird der Verkauf an die Stadt Tornesch nach Ablauf der Mietzeit (10 Jahre) vertraglich vereinbart. Ausgehend von einem Gesamtinvestitionsvolumen (incl. Baukosten, Grundstückskosten sowie Finanzierungskosten) in Höhe von rd. 3,7 MIO. € wäre demnach ein Kaufpreis in entsprechender Höhe zu fixieren. Bei der Ermittlung des Investitionsvolumens wurden als Vorgabe vonseiten der Stadt Tornesch die Kosten für die Erstellung der Kindertagesstätte Merlinweg (ohne Sporthalle, aber mit zwei weiteren Gruppen) zugrundegelegt.

Die Mietkosten würden für die Dauer der Laufzeit auf jährlich ca. 136.000,-- € vereinbart werden. Tilgungsanteile wären nicht enthalten. Dieser Mietpreis entspricht annähernd der Miete für die Kindertagesstätte im Merlinweg bzw. liegt sogar geringfügig darunter. Der zunächst ermittelte Mietpreis steht in Abhängigkeit zu der Höhe der einzubringenden Zuschüsse und etwaiger Baukostenerhöhungen bzw. - reduzierungen.

Vorteil einer verlagerten Investition:

Der Vorteil eines solchen Verfahrens wäre zum einen die vorzeitige Sicherstellung des Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen bei gleichzeitiger Verschiebung der Investition (Kauf) auf einem geplanten Zeitpunkt mit schon heute festgelegten Preisen.

Untersuchung des Standortes „Pommernstr.:

Die Entwicklung des Baugebietes „ Tornesch Am See“ lässt eher den Zustrom von Kindern aus dem östlichen Teil von Tornesch erwarten. Verwaltungsseitig wurde festgestellt, dass lediglich 20 Kinder mit dem Geburtszeitraum vom 01.01.2010 bis 30.09.2011 aus dem Ein-

zugsgebiet der Region um die Friedlandstraße mit einem Kindergartenplatz zu versorgen sein werden. Die für einen Kindergartenbau notwendigen Bedarfsnachfragen werden auch seitens des Kreises Pinneberg nicht angezweifelt. Die Bedarfslage hat sich zusätzlich erhöht, da vor kurzem unternehmensseitig Kindergartenplätze für Mitarbeiter der Medac angefragt wurden. Aufgrund der Entwicklung der Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass zudem auswärtige Kinder, deren Eltern in ortsansässigen Betrieben tätig sind zusätzlich ihren Bedarf anmelden werden. Die Medac ist sogar bereit Zuschüsse für die Sicherung von Kindergartenplätzen einzubringen und verfährt so bereits am Standort Wedel mit der Stadt.

Zur Lage und Infrastruktur ist zu bemerken, dass die Straßenführung in der Pommernstraße ohne Probleme den Bring- und Holverkehr zu einer möglichen Kindertagesstätte aufnehmen können wird. Zudem sind bereits jetzt Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund in ausreichend Anzahl vorhanden, so dass auf dem Kindergartengrundstück lediglich einige Behindertenparkplätze und ggfs. einige Mitarbeiterparkplätze auszuweisen sind.

Die Gesamtmaßnahme führt zu einer Ordnung und Quartiersverbesserung des Wohngebiets Pommernstraße.

Voraussetzung ist allerdings, dass das gesamte freie Feld einer Überplanung unterzogen wird. So hat die Baugenossenschaft Adlershorst zum einen die Erschließung des Grundstückes für 22 Reihenhäuser geplant, würde aber auch auf Wunsch der Stadt Tornesch einen **Bolzplatz** in einer Größe von ca. 1.400 qm (siehe Grobplanung) errichten und vorfinanzieren.

Auch für diesen Bolzplatz könnte dasselbe Prinzip wie für den Kindergarten umgesetzt werden. Die Baugenossenschaft würde zunächst einen einredefreien Mietvertrag mit anschließendem Verkauf zum gewünschten Zeitpunkt vereinbaren wollen. Die Grobplanung ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Ausgehend von einem Investitionsvolumen von rd. 570.000,-- € wäre ein jährlicher Gesamtaufwand in Höhe von rd. 21.000,-- € über einen einredefreien Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu refinanzieren. Auch für diese Maßnahme würde zeitgleich mit dem Mietvertrag der Verkauf an die Stadt Tornesch nach Ablauf der Stadt Tornesch vertraglich fixiert. Da für diesen möglichen Bolzplatz die inhaltliche Ausgestaltung noch festzulegen ist, können die Gesamtkosten und damit anschließenden Mietkosten erst danach ermittelt werden. Verwaltungsseitig wird jedoch eher davon ausgegangen, dass die Kosten dieser Maßnahme geringer anzusetzen sind.

Dieses vorgestellte Finanzierungsmodell und die Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Unternehmen entspricht im Wesentlichen den sogenannten PPP-Modellen und wurde bei Vorstellung im Gespräch mit der I-Bank als besonders empfehlenswertes Modelle dieser Zeit bewertet.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

erfolgt bei Realsierung der Maßnahme

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Ermittlung des Mietpreises für beide Maßnahmen wird erst nach genauer Kenntnis des Investitionsvolumens vorgenommen werden können. Allerdings hätte die Stadt Tornesch aufgrund des Verfahrens zu jeder Zeit (einer notwendigen Änderung im Bauverfahren) Einfluss und Mitbestimmung.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Dem Bau einer 7-gruppigen Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft Adlershorst wird zugestimmt. Der Bau soll in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Tornesch und der Baugenossenschaft Tornesch unter Einwerbung aller möglichen Fördermittel durchgeführt werden.
2. Die notwendigen Planungen sind durchzuführen und Entwürfe für die Verträge zu erarbeiten.
3. Die Baugenossenschaft Adlershorst soll ebenfalls einen Bolzplatz im selben Verfahren errichten und zusammen mit der Verwaltung eine Planung hierfür vorlegen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:
Untersuchung Sanierung/ Neubau
Grobkizze Planung Pommernstraße