

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 603	Drucksache Nr.: 243/2022
Sachbearbeitung: Kabisch	Az.: 60/603GM-Ka

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20 / 50 / 61

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	26.10.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	07.11.2022	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	21.11.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Ersatzbau Kindertagesstätte Bottenbrunnenstraße
 - Grundsatzbeschluss zum Bau einer 4gruppigen Einrichtung
 - Außerplanmäßige Mittelbereitstellung

Beschlussvorschlag:

1. Der Errichtung einer 4 gruppigen Kindertagesstätte auf dem Flst. 4202 (Gutleutstraße/Dreyspringstraße) als Ersatz für die Kindertagesstätte Bottenbrunnenstraße wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bewilligt gemäß § 84 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) außerplanmäßige Auszahlungen i.H.v. 1.290.000 Euro sowie gemäß § 86 GemO außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 2.900.000 Euro. Die Deckung erfolgt von mehreren Positionen (siehe Begründung).

Zusammenfassende Begründung:

Infolge der Kündigung der Räume der Kindertagesstätte Bottenbrunnenstraße durch das Ortenauklinikum ist für die Einrichtung zum 31.12.2023 ein nahtloser Übergang in eine neu zu errichtende Kindertageseinrichtung sicherzustellen.
 Die neue Kindertagesstätte soll auf dem Grundstück Flst. 4202 zwischen Gutleutstraße und Dreyspringstraße in Holz-Modulbauweise errichtet werden.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die Kindertagesstätte Bottenbrunnenstraße wird seit 1982 als städtische Einrichtung auf dem Gelände des damaligen Kreiskrankenhauses jetzt Ortenauklinikum betrieben. Vertraglich ist die Stadt Lahr zur vorrangigen Aufnahme von Personalkindern verpflichtet, in begrenztem Umfang von bis zu 10 Kinder ab drei Jahren und 5 Kinder unter drei Jahren auch aus anderen Wohnorten gegen Erstattung von ungedeckten Betriebskosten. In den vergangenen Jahren ging die Inanspruchnahme der Personalplätze für Auswärtige mutmaßlich aufgrund des qualitativen Platzausbaus in den Wohnsitzenkommunen deutlich zurück. Durch die veränderte Situation ist es notwendig, die Belegplätze für das Klinikpersonal neu zu verhandeln.

Die Kita Bottenbrunnenstraße verfügt über eine Betriebserlaubnis für fünf Gruppen mit 93(-98) Plätzen für Kinder von 1 bis 10 Jahren. Mit der Eröffnung der Kita & Hort Geroldseck wurde 2019 die Betreuung von max. 16 Kindern im Grundschulalter an den dortigen Hort abgegeben. Da nun alle Kinder immer gleichzeitig anwesend sind, während bei der Kombination mit der vorherigen Schulkindbetreuung diese Kinder zeitlich versetzt die Einrichtung besuchten, ist das Raumangebot pro Kind nun deutlich begrenzter. Daher werden derzeit nur noch 85(-87) Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt in allen Zeitformen einschließlich Ganztagsbetreuung aufgenommen.

Das Einzugsgebiet der Kita erstreckt sich überwiegend auf den Schulbezirk Geroldsecker Schule. Im Juli 2022 wohnten 59% der aufgenommenen Kinder im Schulbezirk, 22% in anderen Bezirken der Kernstadt, 11% in Lahrer Stadtteilen und 8% in anderen Gemeinden.

Das Ortenauklinikum hat den Vertrag fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt, da die baulichen Maßnahmen des Klinikums, insbesondere der Bau eines Parkhauses, ihren Ausgangspunkt genau auf dem Gelände der Kita haben. Das Gebäude soll daher nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen werden. Die rechtzeitige Bereitstellung eines Ersatzgebäudes ist daher unerlässlich. Den Eltern wurde in einem Elternabend die Sicherstellung des Platzes garantiert.

Zielsetzung:

Die Angebotseinholung für den Holz-Modulbau soll im November erfolgen. Die Beauftragung ist im Dezember 2022, spätestens Januar 2023 vorgesehen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Begründung:

Standortsuche:

Ein professionelle Standortsuche beinhaltet stets die anfängliche Zusammenstellung einer Vielzahl an zur Verfügung stehenden Flächen. Diese werden dann anhand von relevanten Kriterien näher überprüft.

Mitte Juli 2022 hat das Stadtplanungsamt einen solchen Suchlauf durchgeführt. Kriterien waren neben der Zeitvorgabe die räumliche Nähe zum Altstandort, die Eigentumsverhältnisse, das Planungsrecht und die Grundstücksbeschaffenheit. Danach ergaben sich 9 Optionen, mit dem Hinweis, dass noch andere wesentliche Parameter für eine Beurteilung noch nicht klar bzw. noch abzu prüfen waren.

Parallel dazu arbeitete das Gebäudemanagement an der baulichen Aufgabe, so dass die Anforderungen an ein möglichst ebenes Grundstück und an eine eingeschossige Bauweise in den Vordergrund traten.

In der Folge wurde der Standort Schillingsweg präferiert. Die Vermessung wurde durchgeführt, die artenschutzrechtliche Untersuchung und Begleitung beauftragt, mit dem NABU Kontakt aufgenommen und ein vollständiger Bebauungsplan-Entwurf zur notwendigen Änderung des Planungsrechts gemeinsam mit den Facheinheiten Öffentliches Grün und Tiefbau ausgearbeitet.

Gleichzeitig wurden zum Standort Albert-Schweitzer-Straße Gespräche mit der gewerblichen Pächterin des Grundstückes und mit der Landesverwaltung geführt, um zu klären, ob die Stadt hier eine Nutzungsoption für den Bau einer Kita erhalten kann. Sowohl die Nutzung des gewerblichen Grundstückes als auch des Landesgrundstückes wurde untersucht.

Der Standort Dreyspringstraße als dritte Variante bildete von Anfang an die Rückfallebene.

Auch für die beiden alternativen Standorte wurden die Vermessungen durchgeführt und eine erste artenschutzrechtliche Bewertung beauftragt. Zu weiteren fachlichen Aspekten wie Altlasten, Kampfmittel oder Hochwasserthematik wurden Anfragen an das Landratsamt und ans RP Stuttgart gestellt und trotz Urlaubszeit mit telefonischer Begleitung in sehr kurzer Zeit abgearbeitet.

Die Verwaltung hat parallel an allen drei Standorten mit Hochdruck gearbeitet, um innerhalb des sehr engen Zeitkorridors eine bauliche Lösung für eine Ersatzkita zu ermöglichen. Ziel war, in sehr kurzer Zeit alle Rahmenbedingungen für die einzelnen Grundstücke zu kennen, um im Zweifelsfall noch den Standort wechseln zu können.

Am Standort Schillingsweg haben die artenschutzrechtlichen Anforderungen, nämlich vor dem Hochbau Ersatzhabitate zu schaffen, das Ausscheiden des Standorts bewirkt. Verstärkt wurde dieses Ergebnis durch die massiv ablehnende Haltung des NABU, sodass mit dem Einsatz von Rechtsmitteln zu rechnen war.

Beim Standort Albert-Schweitzer-Straße zeichnet sich eine Möglichkeit zur Pacht durch die Stadt ab. Die Pächterin hat auf unseren Wunsch zum 31.10.2022 ihren Vertrag gekündigt. Ein Vertragsentwurf Stadt/Land liegt vor, allerdings sind der Zeitrahmen und die Pachthöhe noch zu verhandeln. Die Vermessung ergab einen Höhengsprung von gut 2 m innerhalb der Baufläche und einen deutlichen Anstieg des Grundstückes in der Diagonalen von bis zu 9,60 m. Dies erfordert eine stärkere Geländemodellierung, für die keine Zeit vorhanden ist. Eine eingeschossige Bebauung scheidet aus, da dann längere Gebäudeteile keine Belichtung hätten. Hier ist eine Gebäudeplanung notwendig, die individuell auf das Grundstück und seine Beschaffenheit reagiert, Was im Fall der Ersatzkita der notwendigen Modulbauweise und dem extrem engen Zeitkorridor widerspricht.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Verwaltung trotz der Entfernung zum Altstandort für den Standort **Dreyspringstraße** entscheiden müssen, um möglichst viele Rahmenbedingungen auszuschließen, die den Bau verzögern könnten.

Um die Kita-Plätze im Quartier des bisherigen Standortes sicherzustellen, sollte gleichzeitig zu diesem Projekt die Kita Hosenmatten in Zusammenarbeit mit einem Investor auf den Weg gebracht werden. Diese war im vergangenen Jahr aus haushaltärischen Gründen zunächst zeitlich nach hinten geschoben worden. Hierzu wird es einen gesonderten Beschlussvorschlag geben. Aller Voraussicht nach wird die Kita Hosenmatten 3 gruppig realisiert werden. Um entsprechend der Kita-Bedarfspla-

nung die erforderlichen Plätze im Quartier zur Verfügung stellen zu können, wird der Standort Albert-Schweizer-Straße weiter geprüft.

Hochbauplanung/-Vergabe:

Der zur Verfügung stehende kurze Realisierungszeitraum für den Ersatzbau Bottenbrunnenstraße erfordert eine schnell umsetzbare Bauweise und -art. Geplant ist eine eingeschossige, modulare Holzbauweise. Hierzu wird aktuell geprüft, ob aufgrund dieser Voraussetzungen und des hohen Zeitdrucks eine Dringlichkeitsvergabe möglich ist.

Die Kostenschätzung für eine 4 gruppige Einrichtung in dieser Bauweise beläuft sich auf rund 3,25 Mio Euro. In den Kosten sind eine Dachbegrünung sowie eine PV-Anlage die zur Eigenstromerzeugung und zur Beheizung dienen soll enthalten. Hinzu kommen die Baunebenkosten, Kosten für die Ausstattung, Kosten zur Erstellung der Außenanlage sowie Kosten für vorbereitende Maßnahmen wie bspw. Ausgleichsmaßnahmen. Die Gesamtkosten werden auf rund 6,0 Mio Euro geschätzt.

Die Beauftragungen der Hauptbauleistungen müssten noch in 2022 erfolgen. Eine Mittelbereitstellung außerplanmäßig sowie eine Berücksichtigung im Haushalt 2023 ist wie folgt erforderlich:

Haushalt 2022:

rund 1,3 Mio Euro verfügbare Mittel

rund 2,9 Mio Euro als VE

Haushalt 2023:

3,7 Mio Euro verfügbare Mittel

1,0 Mio Euro VE

Haushalt 2024:

1,0 Mio Euro verfügbare Mittel

Der Gemeinderat bewilligt gemäß § 84 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) außerplanmäßige Auszahlungen i.H.v. 1.290.000 Euro sowie gemäß § 86 GemO außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 2.900.000 Euro. Die Deckung erfolgt von folgenden Positionen:

<u>APL Planabweichung</u>	<u>Betrag</u>	<u>Investitionsauftrag</u>
Erforderlich:	1.290.000	I36500010031
./ Parkpalette Zollamtsstraße	1.010.000	I51100010001
./ Planungsrate Kita Dammenmühle	280.000	I36500010140

<u>APL Verpflichtungsermächtigung</u>	<u>Betrag</u>	<u>Investitionsauftrag</u>
Erforderlich:	2.900.000	I36500010031
./ Baurate Kita Dammenmühle	460.000	I36500010140
./ Grunderwerb B3-Umfahrung	1.400.000	I11330110000
./ Scheffel-Gymnasium Innenhof	50.000	I21100030080
./ Brücke Zufahrt Kruttenustraße	600.000	I54100020022
./ Brücke Hexenmatt	390.000	I54106020005

Die Maßnahme wird im Grünen-Bereich der Investitionspriorisierung in den Jahren 2023 und 2024 geführt. Die zur Deckung in 2022 herangezogenen Mittel werden entsprechend in den Folgejahren wieder berücksichtigt.

Die Planung wird, da diese abhängig von den Firmen für den Modulbau ist, im Rahmen der Vergabevorlage konkret vorgestellt.

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung

Anlage(n):
Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.