

Vorlage Nr. 25/0007

Federf. Stadtamt: Amt für Jugend und Familie

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Jugendhilfeausschuss	Ralph Kalveram Beigeordneter	Vorberatung/Empfehlung	04.02.2025	5
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	Bürgermeisterin Weist	Entscheidung	17.02.2025	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Umsetzung der Ausbauplanung Kindertageseinrichtungen in der Stadt Gladbeck hier: Ersatzbau für die Kath. Kita St. Martin durch einen Ersatzbau im Ausbauprojekt St. Franziskus Quartier in Rentfort

Begründung:

1. Anlass:

Die Propsteipfarrei St. Lamberti ist Ende 2022 auf die Stadt Gladbeck zugekommen mit dem Antrag, für das in die Jahre gekommene Gebäude der Kita St. Martin im Wohnbereich III mit erheblichem Sanierungstau einen Ersatzbau im neu entwickelten Franziskus-Quartier zu realisieren und bat um Unterstützung seitens der Stadt Gladbeck, um beim Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) entsprechende Anträge zur Realisierung zu stellen. Der bisherige Betreiber Zweckverband Katholische Tageseinrichtungen für Kinder im Bistum Essen plant die Aufgabe der Einrichtung. Die Junikum GmbH hat Interesse bekundet, die Trägerschaft für den Ersatzbau perspektivisch zu übernehmen. Der Investor Haas & Höing GmbH plant den Grundstückserwerb und tritt als Bauherr auf. Es ist beabsichtigt, die Einrichtung im Rahmen des Mietmodells an den neuen Betreiber zu vermieten.

2. Bedarfslage:

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2024 der weiteren Umsetzung der Ausbauplanung Kindertageseinrichtungen zugestimmt. Rechnerisch fehlen im laufenden Kita-Jahr 2024/2025 insgesamt 250 Plätze für >3-jährige und 228 Plätze für <3-jährige. Für

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

einjährige und zweijährige Kinder besteht ein Rechtsanspruch auf Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder Kindertagespflege. Für 0-1 Jahre alte Kinder besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder Kindertagespflege.

Demnach ist die Versorgungssituation im Wohnbezirk III (Alt-Rentfort und Rentfort-Nord) mit den geplanten Platzweiterungen aktuell so, dass für beide Stadtteile zusammengefasst zum Stichtag 31.12.2024:

- für 377 > 3-jährige bei einem Platzangebot von 325 und einem Versorgungsbedarf von 370 ein Fehlbedarf zu einer 98 %-igen Kindergartenplatzversorgung von 45 Plätzen besteht (entspricht 87,8 %).
- für 336 < 3-jährige bei einem Platzangebot von 84 Plätzen in KiTa und 32 Plätzen in Kindertagespflege und einem Versorgungsbedarf von 135 Plätzen ein Fehlbedarf zu einer 40 %-igen Platzversorgung von 19 Plätzen besteht (entspricht 34,5 %).

Somit ist eine Sicherung der bestehenden Plätze durch einen entsprechenden Ersatzbau notwendig.

3. Situation an der Kath. Kita St. Martin

Im Sommer 2024 wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, eine baugutachterliche Stellungnahme zur Bausubstanz des Bestandsgebäudes Kita St. Martin an der Fritz-Erler-Straße zu erstellen. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude aus dem Jahr 1978 sowie einem kleineren Anbau aus dem Jahr 2014.

Im Fazit kommt die gutachterliche Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Kita St. Martin einen hohen Renovierungs- und Sanierungstau hat und die wirtschaftliche Lebensdauer in wenigen Jahren erreicht wird.

Entsprechende Unterlagen werden mit Antragsstellung vom LWL zur Prüfung angefordert, da mit der Genehmigung eines Ersatzbaus durch das Land die Wirtschaftlichkeit von Sanierung vs. Ersatzbau durch den LWL geprüft werden muss. Insofern erfolgt die politische Zustimmung in Gladbeck zu dem Ersatzbauvorhaben unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Investitionskostenförderung durch den LWL.

4. Ersatzneubau im neu entstehenden St. Franziskus Quartier

Gemäß dem Pfarreientwicklungskonzeptes der Propsteipfarrei St. Lamberti aus 2015, sind für den Standort St. Franziskus weitreichende Veränderungen auf den Weg gebracht. Der Kirchenstandort wird aufgegeben und an seiner Stelle entsteht das neue Franziskus Quartier: Durch die neue Kita als Ersatz für St. Martin und einem Wohnprojekt für generationenübergreifendes Wohnen mit Gemeinschaftsflächen entsteht ein neues Quartier mit sozialer Prägung.

Eine Besonderheit des Projektes ist es, dass die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitten durchgeführt wird, um so die Möglichkeit zu schaffen, dass die bestehende Kita St. Martin ohne Unterbrechung direkt nach Fertigstellung in die dann neue 4-gruppige KiTa mit 78 Plätzen für > 3-jährige und 12 Plätzen für < 3-jährige umziehen kann.

Die Platzdifferenzen gegenüber der Alteinrichtungen resultieren aus der Erweiterung der Kindertageseinrichtung um eine weitere Gruppe im Umfang von bis zu 25 Plätzen für >3jährige Kinder. Mehr Gruppen gibt das Grundstück nicht her.

In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 04.02.2025 soll das entsprechende Projekt kurz vorgestellt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Betriebskosten

1.) Miete:

Die bestehende KiTa St. Martin hat einen Renovierungs- und Sanierungsstau und tatsächlich ihre wirtschaftliche Lebensdauer überschritten. Eine fach- und sachgerechte und damit nachhaltige Sanierung würde lt. Aussage des Gutachters 80% der Kosten für einen Neubau überschreiten.

Aufgrund des Bedarfs und durch den bestehenden Rechtsanspruch sind daher nicht nur zusätzliche KiTa-Plätze kurzfristig neu zu schaffen, sondern es entsteht zusätzlich der Druck, dass viele Bestands-KiTa-Gebäude ihre Nutzungszeit überschritten haben und wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben sind.

Zudem kommt für die Kommunen die Problematik hinzu, dass die bestehenden KiBiz Mietzuschüsse bereits seit längerem keine auskömmliche KiTA Neubaufinanzierung zulassen. Hinzu kommt, dass Städte mit unter 100.000 Einwohner:innen deutlich weniger Mietkostenförderung erhalten, die Baukosten jedoch gleich sind. Daher fordern Städtetag und Gemeindebünde eine dringende finanzielle Nachsteuerung der KiTa-Finanzierung des Landes an.

In den letzten Jahren sind die Baukosten durch verschiedene Einflüsse wie Corona-Pandemie, Lieferkettenprobleme und damit verbundene Materialknappheit, aber auch geopolitische Spannungen wie der Ukraine-Konflikt wesentlich gestiegen. Auch wenn derzeit die Baukosten inzwischen durchaus moderat um ca. 3% steigen, befinden sie sich immer noch auf dem sehr hohen Niveau und führen daher zu weiter steigenden Mieten bei Investorenmodellen von KiTa-Bauten.

Aus der der Stadt vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ersichtlich, dass der wirtschaftliche Betrieb des Gebäudes erst mit einer Miete von 15,95 Euro/qm bei einer Laufzeit von 30 Jahren gedeckt ist.

Die KiBiz-Finanzierung des Landes hingegen legt derzeit eine Mietobergrenze von 10,56 Euro/qm fest. Somit ist es derzeit notwendige Praxis, dass die Stadt Gladbeck den Mietzins aus der KiBiz-Förderung aufstocken muss, um für den Investor einen wirtschaftlichen Mietzins zu realisieren.

Der Differenzbetrag in Höhe von aktuell 5,39 Euro/qm x 690 qm = 3.719,10 Euro monatlich muss insofern seitens der Stadt Gladbeck finanziert und ab dem Haushaltsjahr 2026 ff in die Haushaltsplanung aufgenommen werden. Ab 2026 ff ist daher von einer Mehrbelastung des städtischen Haushalts von jährlich maximal 44.629,20 Euro auszugehen. Die Stadt Gladbeck strebt an, eine schriftliche Vereinbarung mit dem Träger Junikum GmbH zu schließen.

Hier soll vereinbart werden, dass die Differenz zwischen der gem. KiBiz geförderten Miete und der vom Investor geforderten Miete jährlich ermittelt und seitens der Stadt Gladbeck an den Träger gezahlt wird.

2.) Betriebskosten inklusive Sonderförderung

Hinzu kommen städtische Zuschüsse im Rahmen der regulären Betriebs- und Mietkostenförderung gem. KiBiz Pauschalen und der Sonderförderung zu den Betriebskosten. Über die Sonderförderung wird jährlich in der entsprechenden Vorlage im Jugendhilfeausschuss entschieden.

Investitionskostenförderung des Landes für Ausstattung/Aus- und Umbau

Für die Ausstattung der Kindertageseinrichtung beantragt der Träger Investitionskostenförderung beim LWL in Höhe von maximal 4.000 € + 17.200 € pro neu geschaffenen Platz (25). Für den Erhalt von Plätzen (max. 65) beantragt der Träger eine Investitionskostenförderung von 5.430 €. Städtische Zuschüsse werden hier nicht geleistet, der Träger sichert zu, den Eigenanteil von 10 % zu übernehmen. Die Herrichtung des Außengeländes und der Küche sind Sache des Mieters. Ein Teil des Mobiliars und der Spielgeräte der Bestandseinrichtung können übernommen werden, sind aber, auch aufgrund der angestrebten Erweiterung, nicht geeignet um die komplette Ausstattung zu gewährleisten.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschlusslage durch den Jugendhilfeausschuss erfolgt der Bauantrag. Die in Aussichtstellung der Betriebserlaubnis ist beim LWL beantragt. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, kann die Beantragung der Investitionskostenförderung beim LWL erfolgen. Eine Inbetriebnahme wird seitens des Trägers/Investors zum 01.08.2026 angestrebt.

Finanzielle Auswirkungen: siehe Sachverhalt in der Vorlage

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

- keine wesentliche Klimarelevanz**
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

- Dem KiTa-Ersatzbau im neu entstehenden Franziskus-Quartier unter Wegfall der KiTA St. Martin wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung des LWL mit finanzieller Beteiligung der Stadt Gladbeck an den Miet- und Betriebskosten und unter dem Vorbehalt der Haushaltsgenehmigung des Haushalts 2025 ff der Stadt Gladbeck zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren zur Umsetzung notwendigen Schritte mit dem Investor und Betreiber fortzusetzen, insbesondere eine Vereinbarung zur Finanzierung eines Mietzuschusses mit dem Träger Junikum GmbH zu schließen.

Die Bürgermeisterin
i.V.



- Ralph Kalveram -
Beigeordneter

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: