

öffentlich

Produkt	1.06.01.03	Betrieb städtischer Kindertageseinrichtungen
Produktgruppe	1.06.01	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung
Produktbereich	1.06	Kinder-, Jugend- und Familienhilfe

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
51 / 51 / 20	29.09.2015	BV/15/0548

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Jugendhilfeausschuss	17.11.2015
2. Rat	07.12.2015

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Neue Kindertageseinrichtung in Lohmar- Ort
hier: Standort**

Beschlussvorschlag

Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Rat zu beschließen:

Der Rat beschließt, die neue Kindertageseinrichtung Lohmar-Ort am Standort „Villa Theres“ viergruppig zu errichten.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Träger zum Betrieb der Kindertageseinrichtung auszuwählen.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen, um einen Investor für den Bau des Kindergartens zu finden.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung1. Sachverhalt

Zum 01.08.2014 wurde in dem Gebäude der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes in der Hermann-Löns-Straße 17 die städtische Kindertageseinrichtung Lohmar-Ort zunächst mit 32 Plätzen, seit dem 01.08.2015 mit 45 Plätzen eingerichtet. Seit dem 01.08.2015 werden dort 39 über 3-jährige und 6 unter 3-jährige Kinder betreut.

Das Gebäude wurde von der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes im Wege einer Vereinbarung für die Dauer von zunächst 2 Jahren und 3 Monaten zur Nutzung übertragen. Der Stadt wurde vertraglich eine einseitige Option eingeräumt, den Vertrag je nach Notwendigkeit um ein weiteres Jahr zu verlängern, längstens bis zum 30.09.2017. Von dieser Option wird seitens der Stadt Gebrauch gemacht.

Vor dem Hintergrund der zeitlichen Perspektive ist die Verwaltung seit einiger Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die neu zu errichtende Kindertageseinrichtung Lohmar-Ort, die als Ersatz für die Kindertageseinrichtung im Gebäude der Katholischen Kirchengemeinde erforderlich wird.

Hier war neben dem geeigneten Standort vor allen Dingen zu prüfen, wie viele Gruppen diese neue Kindertageseinrichtung vor dem Hintergrund sich verändernder Bedarfe beherbergen muss.

Anzahl der Gruppen und Gruppenstruktur

In seiner Sitzung vom 19.02.2015 hat der Jugendhilfeausschuss die aktuelle Kindertagesstättenbedarfsplanung zum Kindergartenjahr 2015/2016 beschlossen. Der Beschlussfassung lagen die Einwohnerstatistik der Jahrgänge 2009 – 2014 (Stand 27.01.2015) und die voraussichtlichen Gruppenstrukturen der in den 3 Wohnbereichen der Stadt Lohmar vorhandenen Kindertageseinrichtungen zugrunde.

Um feststellen zu können, welche Gruppenstrukturen zum 01.08.2017 mit Beginn des Kindergartenjahrs 2017/2018 benötigt werden, werden die Geburtsjahrgänge 2011 – 2015 betrachtet. In der nachfolgenden statistischen Übersicht sind die Veränderungen zum 27.01.2015 dargestellt; die zum 23.09.2015 registrierten Geburten wurden auf den 31.12.2015 hochgerechnet. Unberücksichtigt ist hier die momentane Entwicklung des anhaltenden Flüchtlingsstroms.

**Einwohnerstatistik der Jahrgänge 2009 bis 2014
(Stand 27.01.2015)**

Wohnbereich 2	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Lohmar	81	91	87	73	86	96	514
Donrath	26	20	18	17	13	24	118
Weegen	5	9	5	5	11	3	38
Ellhausen	1	0	2	1	0	1	5
Naaferberg	0	0	0	2	0	1	3
Scheiderhöhe	5	4	4	6	3	6	28
Scheid	8	4	6	5	1	0	24
Muchensiefen	1	1	2	1	1	2	8
Wielpütz	3	3	6	3	1	3	19
Heppenberg	7	5	8	7	2	1	30
Gesamt	137	137	138	120	118	137	787

**Einwohnerstatistik der Jahrgänge 2009 bis 2014
(Stand 23.09.2015)**

Wohnbereich 2	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*)	2009-2014
Lohmar	81	87	91	77	87	92	57	515
Donrath	26	23	22	15	14	27	12	127
Weegen	6	9	5	6	9	3	7	38
Ellhausen	1	2	2	2	0	1	0	8
Naaferberg	0	0	0	2	1	1	0	4
Scheiderhöhe	5	4	3	6	4	5	5	27
Scheid	8	3	6	4	1	0	4	22
Muchensiefen	2	1	2	1	2	2	1	10
Wielpütz	3	3	6	2	1	3	0	18
Heppenberg	4	6	7	7	2	1	9	27
Gesamt	136	138	144	122	121	135	130	796
Werte vom 27.01.2015	137	137	138	120	118	137		
Veränderung ggü. 27.01.2015	-1	1	6	2	3	-2		9

*) zum 23.09.2015 (Anzahl 95) hochgerechnet bis 31.12.2015

Ausweislich der statistischen Fortschreibung ergibt sich zwischen dem Stand 23.09.2015 und 27.01.2015 für die Jahrgänge 2011 – 2014 insgesamt für den Wohnbereich 2 eine Abweichung von 9 Kindern.

Derzeit stehen im Wohnbereich 2 unter Berücksichtigung der jetzigen Kindertageseinrichtung Lohmar-Ort und der Plätze in Kindertagespflege insgesamt 104 Plätze für unter 3-jährige Kinder und 405 Plätze für über 3-jährige Kinder zur Verfügung.

Geht man davon aus, dass der Jahrgang 2016 in etwa so groß sein wird wie der prognostizierte Jahrgang 2015, bedeutet dies für das Kindergartenjahr 2017/2018, dass insgesamt 260 Kinder unter 2 Jahre alt sind und Plätze vorrangig in Kindertagespflege suchen und die Jahrgänge 2011 – 2014 vorrangig in Kindertageseinrichtungen ihren Betreuungsbedarf abdecken werden.

Für die Jahrgänge 2015 und 2016 mit voraussichtlich insgesamt 260 Kindern stehen 104 Plätze zur Verfügung. Für die Jahrgänge 2011 – 2014 besteht eine Nachfrage in Höhe von 522 Plätzen und ein Angebot in Höhe von 405 Plätzen.

Unter Bezugnahme auf die Vorlage BV/15/0332 war bereits in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 12.03.2015 darauf hingewiesen worden, dass es erforderlich sein wird, in den nächsten Jahren weitere Betreuungsplätze, insbesondere im Bereich der Kinder im Alter von 0 – 3 Jahren einzurichten. Derzeit ist die Quote der Kinder, die durch eine Einrichtung oder eine Kindertagespflegeperson betreut werden, in Lohmar mit 30 % an U3-Kindern und 90 % an Ü3-Kindern im Verhältnis zum Bundestrend niedrig.

Wird unterstellt, dass diese niedrige Versorgungsquote des biregio-Gutachtens auch zukünftig der Realität entsprechen wird, würde die Quote von 30 % an U3-Kindern zu einem konkretisierten Bedarf in Höhe von 118 Betreuungsplätzen führen, denen 104 Betreuungsplätze an Angebot insgesamt gegenüberstehen.

Bei den 3 – 6-jährigen Kindern der Geburtsjahrgänge 2011 – 2013 würde sich bei einem Betreuungsangebot für 90 % dieser Jahrgänge (zuzüglich 20 % des Jahrgangs 2010) der Bedarf auf 374 Plätze konkretisieren, gegenüberstehend einem Angebot in Höhe von 405 Betreuungsplätzen.

Das biregio-Gutachten sieht in seiner integrierten Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung für den Wohnbereich 2 für das Jahr 2017 einen Bedarf an Betreuungsplätzen für unter 3-jährige Kinder von 105 und damit ein fehlendes Angebot von insgesamt 18 Plätzen vor und für die 3 – 6-jährigen Kinder einen Überhang des Angebots in Höhe von 47 Plätzen.

Bei einer insgesamten Versorgungsquote von lediglich 90 % von zunächst 3,2 Jahrgängen ist diese Aussage für die 3 – 6-jährigen Kinder als zu gering zu betrachten. So zeigt bereits die Versorgung zum Kindergartenjahr 2015/2016, dass im Ü3-Bereich derzeit keine freien Platzkapazitäten vorhanden sind, obwohl sie bereits für das Jahr 2015 in der Kindertagesstättenbedarfsplanung mit 12 prognostiziert wurden. Nicht berücksichtigt wurde in dem biregio-Gutachten ebenfalls, dass gerade Lohmar-Ort Zuzugsgebiet nicht nur für eine hohe Anzahl von Flüchtlingskindern, sondern generell ist.

Die Verwaltung sieht zudem einen steigenden Bedarf in Übereinstimmung mit dem biregio-Gutachten im Bereich der U3-Kinder, so dass sie vorschlägt, die neue Einrichtung mit 1 Gruppe für diese Altersgruppe auszustatten. Gleichfalls soll das Gebäude so hergestellt werden, dass es neben dem Ersatz der bisherigen 2 Gruppen aus dem Gebäude Hermann-Löns-Straße 17 mit insgesamt 45 Betreuungsplätzen auch noch eine Erweiterungsmöglichkeit für eine 4., rein rechnerisch erforderliche Gruppe vorsieht.

Die neu zu errichtende Kindertageseinrichtung soll nach Vorstellungen der Verwaltung 1 Gruppe der Gruppenstruktur 2 mit 10 Plätzen, 1 Gruppe der Gruppenstruktur 3 mit 25 Plätzen und 1 Gruppe der Gruppenstruktur 1 mit 20 Plätzen vorhalten. Dies würde insgesamt bedeuten, dass 39 Plätze für Ü3-Kinder, 6 Plätze für Kinder von 2 – 3 Jahren und weitere 10 Plätze für die Altersgruppe der 0 – 3-Jährigen zur Verfügung stünden.

Damit hätte die Stadt neben der in Lohmar-Wahlscheid gelegenen Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt Bonn/Rhein-Sieg eine Einrichtung im südlichen Lohmar, die zur Aufnahme von 0 – 3-jährigen Kindern geeignet ist. Dies würde auch dem zunehmenden Trend der Eltern entsprechen, sich nicht mehr ausschließlich auf die Kindertagespflege beschränken zu wollen.

Der Vorschlag der Erweiterungsmöglichkeit um eine weitere 4. Gruppe ist erforderlich, da die vorhandenen Kapazitäten in allen Einrichtungen voll umfänglich ausgeschöpft wurden und somit eine Reserve vorhanden wäre, die zumindest innerhalb eines Kindergartenjahrs zur Errichtung einer vierten Gruppe genutzt werden könnte.

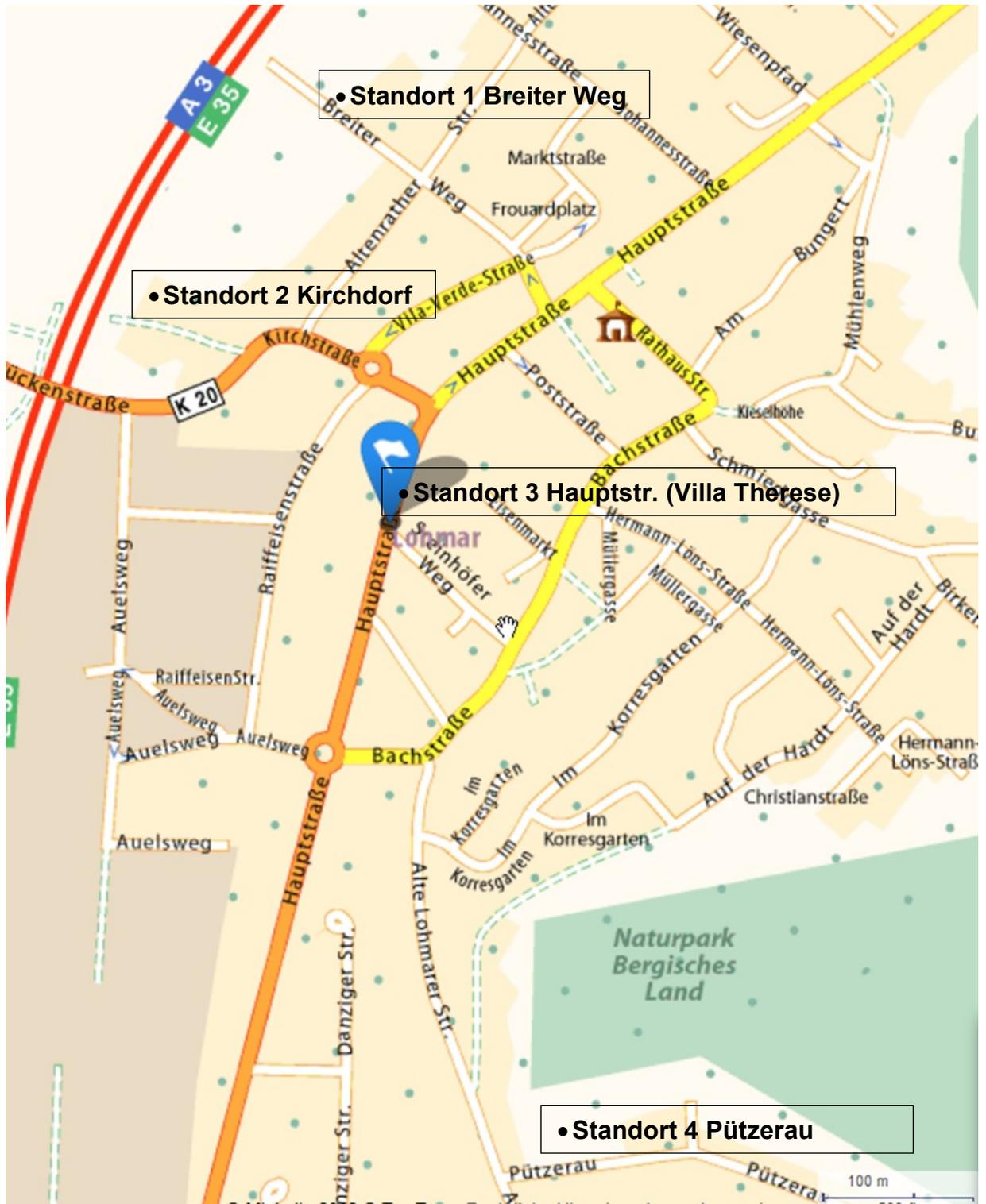
Trägerschaft

Die Stadt hat derzeit 7 Kindertageseinrichtungen in eigener Trägerschaft; daneben gibt es 1 Elterninitiativeeinrichtung, 2 Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt Bonn/Rhein-Sieg und insgesamt 7 konfessionelle Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet.

Die Trägerlandschaft in Lohmar ist seit Jahrzehnten durch ein vielfältiges Angebot geprägt, das es den Eltern ermöglicht, auch konzeptionell und pädagogisch unterschiedliche Konzepte und Träger auswählen zu können. Die in sehr kurzem zeitlichem Rahmen geschaffene Einrichtung an der Hermann-Löns-Straße konnte aufgrund des Zeitdrucks lediglich in städtischer Trägerschaft errichtet werden. Trotzdem strebt die Verwaltung an, es insgesamt bei städtischen Trägerschaften für Kindertageseinrichtungen von 6 zu belassen und für die neu zu schaffende Einrichtung einen anderen Träger zu finden. Die Trägerschaft unterliegt nicht einer vergaberechtlichen Ausschreibung. Insofern kann die Stadt Lohmar den Träger frei wählen. Es ist beabsichtigt den Träger in den Bau des neuen Kindergartens zu involvieren um auch dessen Wünsche bei dem Neubau mit einzubeziehen.

Auswahl des Standorts

Für einen drei- bzw. viergruppigen Kindergarten stehen in Lohmar Ort drei, respektive vier Standorte zur Verfügung. Die Standorte und die dort jeweils zu realisierenden Raumprogramme sind nachfolgend einer vergleichenden Untersuchung unterzogen worden. Die Standort verteilen sich wie folgt:



Standort 1 Breiter Weg:**3- gruppiger Kindergarten**

Nutzfläche	ca. 675 m ²
Außenfläche	ca. 900 m ²
benötigte Grundstücksgröße	ca. 1.600 m ²
Baukosten Brutto	ca. 1.830.000 €
Stellplätze 10 Stück	35.000 €
Zufahrt zum Gelände	45.000 €
Gesamtbaukosten geschätzt	1.910.000 €

4- gruppiger Kindergarten

Nutzfläche	ca. 810 m ²
Außenfläche	ca. 1.200 m ²
benötigte Grundstücksgröße	ca. 2.000 m ²
Baukosten Brutto	ca. 2.190.000 €
Stellplätze 10 Stück	35.000 €
Zufahrt zum Gelände	45.000 €
Gesamtbaukosten geschätzt	2.270.000 €

Kosten sind ohne Einrichtung und Ausstattung. Es wird davon ausgegangen, dass aus der zurzeit genutzten kirchlichen Einrichtung vieles verwendet werden kann.

Das gesamte Gelände befindet sich zurzeit in der Erschließung. Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung eines Ablaufsammlers unter der Autobahn werden voraussichtlich Anfang 2016 beginnen. Erst danach kann mit der Erschließung der Fläche „Sportplatz Breiter-Weg“ begonnen werden. Eine B-Plan - Änderung ist ebenfalls erforderlich. Dies würde bedeuten, dass mit dem Neubau eines Kindergartens erst in 2017 begonnen werden kann.

Da hier noch keine Parzellierung erfolgt ist, steht es offen, eine Grundstücksgröße so zu wählen, dass hier ein drei- bzw. viergruppiger Kindergarten realisiert werden könnte. Vom Standort her kann die Lage des Grundstücks noch als „zentral“ angesehen werden. Die Fläche wird aber eher dafür benötigt, auf einem Teil Wohnungsbau zu betreiben, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen und auf dem anderen Teil als Vorhalfläche für eine Alten- und Pflegeeinrichtung zu dienen. Ein entsprechender Vorschlag wird dem nächsten Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms ist auch die Notwendigkeit von temporären Unterbringungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, die dort möglich wären.

Standort 2 Villa Therese:

Die Kosten sind identisch mit denen zum Standort 1. Dieser Standort ist vom Platz her sowohl für einen dreigruppigen als auch für einen viergruppigen Kindergarten ausreichend. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Lohmar. Es müsste lediglich der B-Plan verändert

werden. Das hinter der „Villa Therese“ zur Verfügung stehende städtische Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 2.760 m².

Vom Standort her ist das Grundstück wegen seiner zentralen Lage sehr gut geeignet. Probleme könnten möglicherweise beim Bring- und Holverkehr entstehen, da die Parkplatzmöglichkeiten im vorderen Bereich der Villa Therese sehr eingeschränkt sind. Zusätzliche Stellplätze müssten hergestellt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind keine erforderlich. Mit dem Bau des Kindergartens könnte begonnen werden, sobald der B-Plan diesbezüglich geändert wird.

Standort 3 Kirchstraße:

Die gesamten Aufbauten, bis auf die Garagen im Mittelbereich zwischen Scheune und Wohnhaus, stehen unter Denkmalschutz und müssten dementsprechend mit Auflagen saniert bzw. aufgebaut werden. Die Gebäude sind in einem schlechten Zustand. Es ist mit einem hohen Sanierungsbedarf zu rechnen. Das Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 1.807 m² und wird derzeit durch die Immobilienabteilung der KSK Köln zum Verkauf angeboten. Der Kaufpreis für das Grundstück und deren Aufbauten beträgt 238.000 €.

Auf diesem Grundstück ließe sich mit der Errichtung eines „Zwischengebäudes“ ein Kindergarten mit max. zwei Gruppen verwirklichen, dies jedoch auch schon nur mit erheblichen Schwierigkeiten, da Abstandsflächen eingehalten werden müssen und das Wohnhaus nicht als Kindergarten genutzt werden kann. Erweiterungsoptionen würden wegen der zu geringen Grundstücksfläche nicht bestehen, es sein denn, man erwirbt noch Nachbargrundstücke.

Vom Standort her ist das Grundstück auch wegen seiner zentralen Lage gut geeignet. Probleme beim Bring- und Holverkehr werden nicht gesehen, weil dieses Teilstück der Kirchstr. in einem Wendehammer endet. Es ist also keine Durchfahrtsstraße. Zusätzliche Stellplätze, bis auf die für das Personal, wären nicht erforderlich.

Die voraussichtlichen Sanierungskosten werden wie folgt geschätzt:

Sanierung und Ausbau Scheune	160 m ² Nutzfläche	710.000 €
Sanierung und Ausbau Wohnhaus	93 m ² Nutzfläche	486.000 €
Neubau Verbindungsbau 1-geschossig	160 m ² Nutzfläche	442.000 €
Zwischensumme	413 m² Nutzfläche	1.638.000 €
Erwerb Grundstück		238.000 €
Für Abbruch der Betonfläche u. Anbauten, Hausanschlüsse, Zuananlagen, Stellplätze		108.000 €
Außenanlagen, Spielgeräte, ect.		170.000 €
Gesamtinvestition		2.154.000 €

Der Standort Kirchstraße stellt sich als finanziell sehr kostenträchtig dar, wäre jedoch für die Abrundung des Projektes "Mitte der Mitte" ideal. Fördermöglichkeiten werden derzeit in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung geprüft. Auch die zeitliche Komponente spricht

nicht für den Standort, da die Sanierungen solcher Gebäude erfahrungsgemäß Herausforderungen beinhalten und es dadurch zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Da durch die allgemeine Flüchtlingssituation momentan nicht absehbar ist, wie sich der Bedarf an Kindergartenplätzen weiter entwickelt, sollte der Standort weiter als Entwicklungspotential gesehen werden. An der Entwicklung besteht auch städtebaulich ein hohes Interesse.

Standort 4 Pützerau:

Die Kosten sind identisch mit denen zu Standort 1 und 2. Hinzu kommen hier noch Aufwendungen für die Erbpacht an die katholische Kirche. Aufgrund der beengten Verkehrssituation, auch weil sich dort bereits ein Kindergarten befindet, wird der Standort als kritisch gesehen.

Betrachtet man nun alle vier Standorte miteinander, kommt man zu folgender Entscheidungsmatrix:

Kriterium/Gewicht		Alternative				Breiter Weg		Kirchstr.		Villa Therese		Pützerau	
		Raumprogramm umsetzbar		Kosten		Erschließung		zeitliche Realisierung		Verkehrssituation		Belebung des Ortes	
		35%		40%		5%		5%		10%		5%	
		viel		wenig		mittel		viel		mittel		mittel	
		10	3,5	0	0	10	3,5	10	3,5	10	3,5	10	3,5
		viel		viel		viel		viel		viel		viel	
		10	4	0	0	10	4	10	4	10	4	10	4
		mittel		viel		viel		viel		viel		viel	
		5	0,25	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5
		wenig		viel		viel		viel		viel		viel	
		0	0	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5
		viel		viel		viel		viel		wenig		wenig	
		10	1	10	1	10	1	10	1	0	0	0	0
		mittel		viel		mittel		mittel		mittel		mittel	
		5	0,25	10	0,5	5	0,25	5	0,25	5	0,25	5	0,25
		Σ /Gesamtnutzwert		100%		5		2,5		5,75		4,75	

Bewertungsschema: „wenig“ (bzw. unbekannt) = 0 Punkte; „mittel“ = 5 Punkte; „viel“ = 10 Punkte

Finanzierung generell

Im Doppelhaushalt 2015 / 2016 sind für den Bau eines zweigruppigen Kindergartens 1,6 Mio. € veranschlagt. Aufgrund der momentanen Entwicklung kann man nun schon davon ausgehen, dass mindestens ein dreigruppiger, möglicherweise auch ein viergruppiger Kindergarten sinnvoll ist um den zukünftigen Bedarf an Kindergartenplätzen zu gewährleisten. Wie bereits in dieser Vorlage erörtert, kostet ein dreigruppiger Kindergarten rund 1,9 Mio. € und ein viergruppiger rund 2,3 Mio. €. Der Landschaftsverband Rheinland fördert U3 - Plätze in Lohmar mit bis zu 184 T. Ferner können für den Neubau des Kindergartens auch die Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz in Höhe von 455 T€ verwandt

werden. Voraussetzung hierfür ist, dass im Sinne von § 4 KInvFG keine Doppelförderung vorliegt. Dem Neubau müssen daher konkret U3 und Ü3 Räumlichkeiten kostenmäßig zuzuordnen sein. Somit könnte durch die Fördermöglichkeiten die Haushaltslücke von mindestens 300 bis 700 T€ geschlossen werden.

Weiterhin wird derzeit ein Investormodell geprüft. Die Verwaltung beabsichtigt nach der Beschlussfassung ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen und dieses dann auf die Gesamtwirtschaftlichkeit zu prüfen. Ein Exposé und ein Anforderungsprofil hierzu muss noch erstellt werden.

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Ersatz der bisherigen Kindertageseinrichtung in Lohmar-Ort; Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Kindertagesstättenplätzen in Lohmar-Ort

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Suche einer geeigneten Fläche, Ermittlung der notwendigen Gruppenanzahl, Suche eines Trägers und Bereitstellung einer betriebsbereiten Kindertageseinrichtung, spätestens zum 01.08.2017

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Personelle und finanzielle

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Familienfreundlichkeit

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja für eine zweigruppige Einrichtung

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

In Vertretung

Peter Madel
Erster Beigeordneter