

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**BV/142/2018**

öffentlich

### Neu- bzw. Umbau Kindergarten Tiddeltopp

#### Beratungsfolge:

| Nr. | Gremium                                                  | Datum      | Zuständigkeit        | Status           | Beschluss   |
|-----|----------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------|-------------|
| 1.  | Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Soziales und Kultur | 21.08.2018 | Empfehlungsbeschluss | öffentlich       | Beschlossen |
| 2.  | Verwaltungsausschuss                                     | 27.08.2018 | Entscheidung         | nicht öffentlich |             |

#### Sachverhalt:

Bekanntlich betreibt die LEiLA gGmbH (vormals Lebenshilfe) den Kindergarten Tiddeltopp an der Mullberger Straße. Eigentümer des Gebäudes ist die Stadt Wiesmoor, mit der LEiLA gGmbH ist ein Mietvertrag abgeschlossen. Über einen sogenannten Betriebsführungsvertrag ist die Stadt ebenfalls zum Defizitausgleich der Einrichtung verpflichtet.

Wie bereits in der letzten Fachausschusssitzung berichtet, hat die Fachaufsicht des Nds. Kultusministeriums (MK) festgestellt, dass die Räumlichkeiten den Anforderungen des KiTa-Gesetzes nicht mehr entsprechen. Bemängelt wurde das zu geringe Raumangebot in einer Gruppe, das Fehlen eines Schlaf- bzw. Differenzierungsraumes, das Fehlen eines Mitarbeiterzimmers und die unzureichenden Gegebenheiten im Sanitär- und Küchenbereich. Neben zahlreicher kleinerer baulicher Mängel wurde insbesondere auch die mangelnde Barrierefreiheit zur Erreichung des Obergeschosses thematisiert.

Die letzte notwendig werdende Änderung der Betriebserlaubnis ist der LEiLA gGmbH durch die Fachaufsicht des MK daher vorerst lediglich befristet bis zum 31.07.2018 erteilt worden. Von den Mindestanforderungen gem. der Durchführungsverordnung zum KiTaG sind entsprechende Ausnahmen genehmigt worden. Voraussetzung für die weitere Erteilung einer ebenfalls befristeten Betriebserlaubnis ist es nötig, dass die LEiLA gGmbH zusammen mit der Stadt Wiesmoor ein Konzept für die Weiterführung des Kindergartens Tiddeltopp vorlegt.

Das für die LEiLA gGmbH tätige Architekturbüro Georg Tjards, Friedburg, hat aus diesem Grunde erste Planentwürfe und Kostenaufstellungen zur Behebung der Mängel bzw. für einen gänzlichen Neubau ermittelt. Berücksichtigt werden sollte auch, dass in absehbarer Zeit eine weitere Krippengruppe in Wiesmoor nötig werden wird. Da hierfür bei den städtischen Einrichtungen (insbesondere in Wiesmoor-Mitte) kein weiterer Raum gesehen wird, sollte dieser Bedarf auch bedacht werden. Die überschlägigen Kostenvergleiche (ohne Grundstückskosten) ergaben folgendes Ergebnis:

|                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Entwurf 1: Sanierung im Bestand von zwei Gruppenräumen, <b>ohne</b> Mehrzweck-, Differenzierungs- und Krippenraum | rd. 755.000,00 €   |
| Entwurf 2: Neubau von zwei Gruppenräumen mit Differenzierungsraum, <b>ohne</b> Mehrzweckraum und Krippe           | rd. 1.222.000,00 € |
| Entwurf 3: Neubau von zwei Gruppenräumen <b>mit</b> Differenzierungs-, Mehrzweckraum und Krippe                   | rd. 1.400.000,00 € |

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Sanierung der bestehenden Einrichtung nicht lohnenswert ist. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zum einen wäre ein Umbau im laufenden Betrieb so gut wie unmöglich. Die begrenzte Grundstücksgröße ist ebenfalls zu beachten wie auch ein nicht zu unterschätzendes Kostenrisiko für unvorhersehbare Gebäudemängel.

Aus diesem Grunde favorisiert die Verwaltung einen kompletten Neubau, wobei auch die Schaffung einer Krippengruppe unabdingbar ist. In diesem Fall könnten Krippenfördermittel in Höhe von rd. 180.000,00 € beantragt werden. Auch die Verwertung (Umnutzung, Verkauf, Vermietung) des alten Gebäudes wäre dann möglich.

Die Grundstücksfrage ist noch ungeklärt. Favorisiert wird von der Verwaltung ein Standort in der Ortsmitte westlich des Nordgeorgsfehnkanals. Denkbar ist ein Grundstück im neu zu entwickelnden Stadtteil auf dem ehemaligen EON-Gelände oder auf einem anderen städtischen Grundstück. Das EON-Gelände ist deshalb interessant, weil man hier evtl. zusätzliche Städtebaufördermittel einwerben könnte.

Die LEiLA gGmbH hat der Stadt Wiesmoor im Wesentlichen zwei Finanzierungsvorschläge unterbreitet. Unter der Voraussetzung, dass in beiden Fällen die Stadt Wiesmoor ein Grundstück zur Verfügung stellen kann (etwa gegen Vereinbarung eines Erbbaurechts), ist es möglich, dass die Stadt Wiesmoor die Einrichtung komplett selbst errichtet und finanziert und anschließend an die LEiLA gGmbH vermietet. In diesem Falle trifft jedoch auch die Stadt Wiesmoor das Risiko bei Kostenüberschreitung der Maßnahme insgesamt.

Der zweite Vorschlag sieht die Vereinbarung eines ergänzenden Betriebsführungsvertrages vor, bei welchem die Stadt Wiesmoor dann zusätzlich zum allgemeinen Defizitausgleich die Finanzierung in Höhe von Abschreibungen und Zinsaufwendungen vornimmt. In diesem Falle trägt die Stadt Wiesmoor für eine Laufzeit von 30 Jahren hierdurch eine zusätzliche finanzielle Verpflichtung von beginnend rd. 60.000,00 €. Dieser Betrag verringert sich über die Laufzeit bis hin auf 36.000,00 € im letzten Jahr. Diese Regelung hätte für die Stadt Wiesmoor den Vorteil, dass sowohl eine Deckelung der Gesamtausgaben per Vertrag sowie auch nach Tilgung des Kapitaldienstes eine anschließende Eigentumsübertragung zugunsten der Stadt Wiesmoor vereinbart werden kann. Dieses Finanzierungsmodell wurde beispielsweise zwischen der Gemeinde Großefehn und der LEiLA gGmbH für den Kindergarten Kinnerhuuk in Strackholt gewählt.

Die Verwaltung spricht sich grundsätzlich für das zweite Finanzierungsmodell aus, wobei Details natürlich noch verhandelt werden müssen. Der Vorteil ist hierbei auch, dass die Stadt Wiesmoor keine Investitionskosten vorab veranschlagen und mit den erhöhten Betriebskostenzahlungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes beginnen muss.

Zur weiteren Planung und zur Erlangung einer weiteren befristeten Betriebserlaubnis ist die LEiLA gGmbH nunmehr auf grundlegende möglichst konkrete Beschlüsse seitens der Stadt Wiesmoor in dieser Angelegenheit angewiesen. Unabhängig von der Grundstücksfrage müsste sich die Stadt Wiesmoor verpflichten, eine Zusage für die Planung und den Bau einer Einrichtung mit zwei I-Gruppen und einer Krippengruppe mit den dazugehörigen Nebenräumen zu fassen. Zielsetzung ist hierbei die Fertigstellung der Einrichtung möglichst ab dem Jahre 2020/21.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es ergeht die Beschlussempfehlung, der LEiLA gGmbH die Unterstützung zum Bau einer Kindertagesstätte mit zwei I-Gruppen und einer Krippengruppe bei Stellung eines kommunalen Grundstückes zu gewähren. Die Stadt Wiesmoor gewährt der LEiLA gGmbH hierbei die nachgewiesenen und erforderlichen finanziellen Aufwendungen zum Betrieb und zum Bau des Kindergartens im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung sowie im Umfang eines noch abzuschließenden ergänzenden Betriebsführungsvertrages. Voraussetzung ist hier bei die Klärung notwendiger bauleitplanerischer und finanzieller Fragen einschl. der Bereitstellung eines geeigneten Grundstückes. Der BGM wird diesbezüglich mit der weiteren Abwicklung der Vertragsmodalitäten beauftragt.

### **Finanzen:**

|                                                        |      |                                                     |
|--------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen und Förderungen/Verwertungen) | Ja   | Betrag: 1.400.000,00 über 30 Jahre (ohne Grundstück |
|                                                        | Nein | X                                                   |

Haushaltsmittel stehen im Jahr 2018 zur Verfügung:

|            | Ja | Nein | Produkt-Nr.: |
|------------|----|------|--------------|
|            |    | X    |              |
| Folgejahre | Ja | Nein | X            |