

26.01.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2023/269

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/167

Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte im Einzugsgebiet Eilvese und Schneeren

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Jugend, Soziales, In-tegration und Teilhabe	22.02.2024 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	22.02.2024 -							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	22.02.2024 -							
Verwaltungsausschuss	04.03.2024 -							
Rat	07.03.2024 -							

Beschlussvorschlag

Die Mitglieder des Rates beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Neubau für eine fünfgruppige Kindertagesstätte im Ortsteil Eilvese auf einem geeigneten Grundstück zu errichten.
2. Der Bestand der dreigruppigen Kita Schneeren am derzeitigen Standort ist langfristig zu sichern.

Anlass und Ziele

Im Rahmen der Kindertagesstättenbedarfsplanung (Vorlage 2022/167) ergab sich für das Einzugsgebiet Eilvese und Schneeren insgesamt der Bedarf für eine zusätzliche Krippen- und eine zusätzliche Kiga-Gruppe.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr:

Produkt/Investitionsnummer:

	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Bedarf an einer Krippengruppe mit 15 Plätzen und einer Kiga-Gruppe mit 25 Plätzen besteht insgesamt für das Einzugsgebiet Eilvese und Schneeren. Die zusätzlichen Plätze sollen aus Wirtschaftlichkeitsgründen möglichst nur an einem Standort im Rahmen nur einer Baumaßnahme eingerichtet werden. Um eine Entscheidung hinsichtlich der Standortwahl treffen zu können, wurden durch die Verwaltung Machbarkeitsstudien bei externen Architekturbüros in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie aus 2019, für den Bau einer Kita in Eilvese, ist als Anlage 1 sowie die Machbarkeitsstudie aus 2023 für die Kita Schneeren am Bestandsstandort (Am Brinke 2) als Anlage 2 und aus 2023 für die Kita Schneeren auf dem Grundstück der Waldschule Schneeren (Waldstraße 10) als Anlage 3 beigefügt.

I. Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Eilvese

Im Ortsteil Eilvese betreibt der Kirchenkreis Neustadt-Wunstorf eine Kindertagesstätte mit einer Krippengruppe und zwei Kiga-Gruppen. Die beiden Kiga-Gruppen sind in einem städtischen Gebäude untergebracht. Die Krippengruppen in einem angemieteten Container auf dem Kita-Grundstück. Der vorgeschriebene Mindestabstand zum Nachbargrundstück der Kirchengemeinde Eilvese ist jedoch unterschritten. Der entsprechende Gestattungsvertrag für den Betrieb des Containers ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestabstandes zum Nachbargrundstück der Kirche wurde erst im November 2023 bis zum 31.12.2025 verlängert. Die Baugenehmigung des Containers ist vorerst bis zum 31.10.2024 befristet erteilt worden. Hier handelt es sich bereits um die zweite Verlängerung des Vertrages. Die Kirchengemeinde hat bereits signalisiert, dass dies nicht als Dauerlösung akzeptiert wird und fordert Planungen für den Anbau oder Umbau der Kita bzw. einen Neubau.

Die Kindertagesstätte Eilvese befindet sich im Innenbereich des Ortsteils Eilvese, in unmittelbarer Nähe zur evangelischen Kirche mit ihrem Gemeindehaus. Das Grundstück grenzt westlich an die Straße „Zum Eisenberg“ und östlich an das Grundstück der evangelischen Kirche. Nördlich schließt das Kitagebäude direkt an das Feuerwehrgerätehaus, südlich direkt an das Gebäude des Nachbarn an.

Die bestehende Kindertagesstätte Eilvese ist derzeit in einem Altbau untergebracht. Das Hauptgebäude wurde um 1905 als Schulgebäude errichtet und steht als ortsprägendes Gebäude unter Denkmalschutz. An der Straßenfassade sind keine Änderungen zugelassen, die Fassade zur Hofseite sowie die Bestandstreppe sind ebenfalls zu erhalten.

In den Jahren 1969/1970 wurde das Gebäude zu einer Kindertagesstätte umgebaut, 1992 und 1995 erfolgten die Sanierung und der Umbau des Dachgeschosses. Im Jahr 2004 wurden Schulungsräume im Erdgeschoss zu einem Bewegungsraum umgebaut und die Kita wurde 2019 durch eine Containeranlage auf dem Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze der evangelischen Kirche erweitert. Die letzte kleinere Umbaumaßnahme (Umbau der Wohnungen im Dachgeschoss zum Personal- und Mitarbeiteraum) erfolgte in 2023. Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Nutzungsdauer.

Neben den räumlichen Defiziten im Bestand werden die Anforderungen an eine zeitgemäße Kita als auch die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sowie an die Barrierefreiheit nicht

erfüllt.

Für das Grundstück der Kita Eilvese besteht kein Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den § 34 des Baugesetzbuches richtet.

Die Grundstücksgröße mit 1.610 m² stellt ein maßgebliches Hindernis für eine Erweiterung am derzeitigen Standort dar. Entsprechend des Raumprogramms für eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit zwei Krippen- und drei Kiga-Gruppen wird eine Grundfläche von mindestens rund 2.200 m² zzgl. Entwurfsabhängiger Flurflächen benötigt. Für die Außenfläche sind hierfür mindestens 1.260 m² erforderlich. Sofern die Flexibilität in der Kita hinsichtlich der Betreuungsformen an die bestehenden Bedarfe ermöglicht werden soll, sind mindestens 1.380 m² Außenfläche notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund fehlender Handlungsalternativen für die Ortschaft Eilvese einen Kita-Neubau an einem geeigneten Standort.

Entsprechend einer wirtschaftlichen Handlungsweise sollte dieser erforderliche Neubau den bestehenden Fehlbedarf von jeweils einer zusätzlichen Krippen- und einer Kiga-Gruppe kompensieren. Dementsprechend wäre ein Neubau einer fünfgruppigen Kita auf einem geeigneten Grundstück im Ortsteil Eilvese umzusetzen. Die geschätzten Baukosten betragen ca. 4.700.000 € (ausschließlich reine Baukosten KG 300 und 400). Eine genaue Kostenschätzung erfolgt erst im Rahmen der Projektfeststellung nach positiver Beschlussfassung.

II. Umsetzungsmöglichkeiten im Ortsteil Schneeren

II.a) Umsetzungsmöglichkeit auf dem Bestandsgrundstück

In der städtischen Kita Schneeren sind derzeit zwei altersübergreifende Gruppen mit insgesamt bis zu 47 Plätzen im Bestandsgebäude sowie eine altersübergreifende Gruppe mit bis zu 25 Plätzen in einem Container untergebracht. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten konnte keine Betriebserlaubnis für die volle Anzahl von 25 Plätzen je Gruppe (50 Plätze insgesamt) im Bestandsgebäude erteilt werden. Die Baugenehmigung für den Container ist derzeit bis 31.03.2025 befristet.

Die Kindertagesstätte Schneeren befindet sich südlich des denkmalgeschützten Eichenwaldes im Ortskern von Schneeren. Das Grundstück grenzt östlich an die Straße „Am Brinke“, südlich an die Straße „Alter Sandberg“. Für diesen Standort wurde untersucht, ob die bestehende Kita wirtschaftlich und funktional erweitert, saniert und umgebaut werden kann. Alternativ dazu ist die Möglichkeit eines Neubaus einer Kita mit drei oder fünf Gruppen geprüft worden.

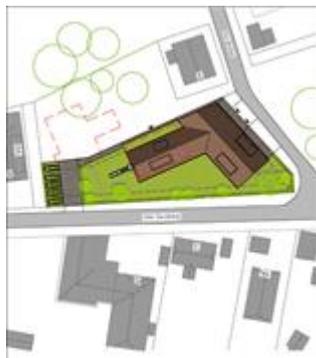
Die vorhandene Kindertagesstätte Schneeren ist derzeit in einem Altbau untergebracht. Das Bestandsgebäude wurde um 1900 als Schulgebäude erreicht und in den 1960er, 1970er und zuletzt 1990er Jahren umgebaut. In den 1970er Jahren erfolgte eine Teilumnutzung in eine Kindertagesstätte. Seitdem Um- und Ausbau des Dachgeschosses, 1995, wird das komplette Gebäude als Kindertagesstätte genutzt. Im Jahr 2020 erfolgte durch eine Containeranlage auf dem Nachbargrundstück eine Erweiterung.

Für das Grundstück der Kita Schneeren gilt der Bebauungsplan 312 „Dorfgebiet Schneeren“. Das Grundstück ist als Sondergebiet „Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten“ ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches und der örtlichen Bauvorschrift.

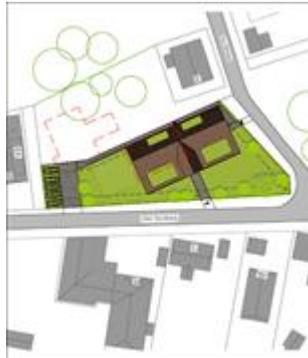
Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Nutzungsdauer seit der letzten größeren Umbaumaßnahme 1995. Das Gebäude weist funktionale und energetische Mängel auf und erfüllt, wie auch bei anderen Bestandskitas in Neustadt, die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit nicht.

Untersuchung Neubau einer 3- bzw. 5-gruppigen Kita auf dem Bestandsgrundstück

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei Umsetzungsvarianten untersucht:



3 Gruppen Umbau u. Erweiterung



3 Gruppen Neubau



4-5 Gruppen Neubau

Ein dreigruppiger Hauptbaukörper würde zentral über die Freifläche erschlossen und lässt auf dem Grundstück ausreichend Platz für die notwendigen Freiflächen.

Die fünfgruppige Variante stellt die größtmögliche Grundstücksausnutzung dar. Allerdings würde dann der Bedarf an Außenspielflächen massiv unterschritten werden. Ebenso ist es kritisch zu beurteilen bzw. zu überprüfen, inwieweit sich der Baukörper noch in die Umgebung einfügt.

In der Gegenüberstellung der Varianten „Neubau“ und „Umbau/Erweiterung“ für drei Kindergartengruppen ist festzustellen, dass bei der Umbauvariante bei annähernd gleicher Bruttogeschoßfläche der Grundstücksflächenverbrauch um ca. 50 m² größer ist, das Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche deutlich ungünstiger ausfällt und funktionale Mängel im Bestand nicht sämtlich behoben werden können.

Bei Umsetzung einer der drei Varianten müssten zudem temporäre Unterbringungsmöglichkeiten für die betreuten Kinder der Kita Schneeren während des Baues auf einem alternativen Grundstück gefunden werden, die ebenfalls alle räumlichen Voraussetzungen des NKiTaG erfüllen müssten.

Aus diesem Grunde empfiehlt die Verwaltung zunächst die langfristige Bestandsicherung der Kindertagesstätte Schneeren. Auch der derzeitige Anmeldestand für das Kita-Jahr 2024/2025 zeigt zurzeit ein ausreichendes Platzangebot der Kita auf.

Hierzu ist in einem ersten Schritt die Verlängerung der Baugenehmigung des Containers über den 31.03.2025 hinaus erforderlich, um eine anschließende Verlängerung der hiermit verbundenen befristeten Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte zu erwirken.

II.b) Umsetzungsmöglichkeit auf dem Grundstück der Waldschule Schneeren

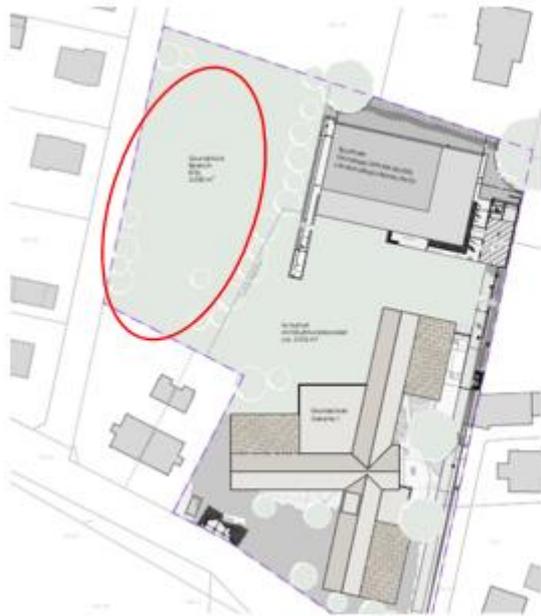
Das Grundstück der Waldschule Schneeren liegt zentral in der Ortschaft Schneeren.

Das Schulgelände ist in dem geltenden kleinen Bebauungsplan Nr. 312 als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches.

Auf dem 11.083 qm großen Grundstück befindet sich das Bestandsgebäude der Grundschule Schneeren, eine Sporthalle, sowie eine Containeranlage für zwei Klassen. Ferner findet man auf dem Schulgelände den Schulhof mit Spielgeräten, ein Sport- und Fußballplatz sowie eine Wald-

fläche. Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant derzeit den Abbruch der bestehenden Sporthalle und einen Neubau im Außenbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Grundlage des für die Kita zur Verfügung stehenden Bereiches ist das Modernisierungs- und Erweiterungsgutachten der Schule. Dies gibt das Grundstück für die Kitaplanung vor. Somit steht für einen Neubau nur eine Fläche zur Verfügung, wenn die dort vorhandene Waldfläche vollständig entfernt werden würde.



Lageplan Variante Schulerweiterung



Grundriss Entwurf Kita 5-gruppig

Der Entwurf der fünfgruppigen Kindertagesstätte zeigt einen kompakten Baukörper, der sich an der Straße in den Kiefern orientiert. Auch hier liegen die geschätzten reinen Baukosten (KG 300 + 400) analog zur Kita Eilvese bei 4.700.000 €.

Der Neubau einer Kita gemäß den räumlichen Anforderungen ist somit planerisch darstellbar. Allerdings entzieht die Umsetzung dieses Vorhabens, unter Aufgabe und Rodung der vorhandenen 3.000 m² Waldfläche, der Grundschule maßgebliche Flächen. Dieser bewaldete Außenbereich steht derzeit der Waldschule Schneeren als besonderer Raum zum Lernen und Spielen zur Verfügung.

Unabhängig davon ist es fraglich, ob sich ein derart kompakter, straßenbegleitender Baukörper noch in die umgebende Bebauung einfügt. Ob eine Rodung zudem tatsächlich rechtlich umsetzbar wäre, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Außerdem kann eine vollständige Abholzung des Baumbestandes auf dem Grundstück einer Waldschule nicht gewollt sein.

Aufgrund fehlender Außenflächen im Zuge der Sanierung und Erweiterung der Grundschule und dem Neubau der Sporthalle empfiehlt die Verwaltung keinen zusätzlichen Baukörper für eine Kita auf dem Grundstück der Grundschule.

Fazit

Aufgrund der Umsetzungshindernisse auf dem Bestandsgrundstück der Kita Schneeren sowie dem Grundstück der Grundschule Schneeren in Verbindung mit den zwingenden Neubauerfordernissen für die Kita Eilvese und unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Handlungsweise empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung eines fünfgruppigen Neubaus auf einem geeigneten Grundstück in der Ortschaft Eilvese.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt ist lebenswert für alle. Wir fördern Bildung und Kultur für alle. Neustadt ist gut versorgt. Durch die Schaffung ausreichender Kita-Plätze und Bestandssicherung bestehender Kita-Plätze sorgt die Stadt für eine hohe Lebensqualität für Familien.

Auswirkungen auf den Haushalt

Erforderliche Haushaltsmittel werden in separate Beschlussvorlagen für den Erwerb eines geeigneten Grundstücks sowie für die Projektfeststellung für den Neubau der Kita Eilvese mit entsprechenden Kostenschätzungen eingeplant. Ferner sind Haushaltsmittel für die Bestandssicherung der dreigruppigen Kita Schneeren in den Haushalt einzustellen.

So geht es weiter

Nach positiver Beschlussfassung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Ortsteil Eilvese ein entsprechend großes und geeignetes Grundstück erworben werden. Hierfür kommt zum Beispiel ein Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Eilvese in Frage. Somit könnten im Zusammenhang mit dem Neubau einer Kindertagesstätte Synergieeffekte mit möglichen Sanierungen/Erweiterungen der Grundschule Eilvese erzielt werden.

Zur Bestandssicherung der Kita Schneeren wird die Verlängerung der Baugenehmigung für den Container auf dem Nachbargrundstück über den 31.03.2025 hinaus beantragt.

Fachdienst 51 - Kinder und Familien -

Anlage 1 - Kita Eilvese Machbarkeitsstudie 2019

Anlage 1 a - Lageplan Kita Eilvese

Anlage 2 - Machbarkeitsstudie Kita Schneeren auf Bestandsgrundstück

Anlage 3 - Machbarkeitsstudie Kita Schneeren auf Grundstück der Grundschule