
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/0433

Beratungsfolge:

Jugend-, Senioren-, Kultur- und Sozialausschuss

Termin

18.08.2015

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Kindergartensituation in Swisttal

Beschlussvorschlag:

Zum Standort Heimerzheim:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Gebäude für einen dreigruppigen Kindergarten in Swisttal-Heimerzheim im Bereich Kölner Strasse – Metternicher Weg zu errichten und der Elterninitiative Kinderkurse als Träger zu vermieten.

alternativ:

Der Bürgermeister wird beauftragt, auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Heimerzheim Flur 25 Flurstück 104 mit einer Größe von 1.111 qm einen dreigruppigen Kindergarten zu errichten und der Elterninitiative Kinderkurse als Träger zu vermieten.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, der Elterninitiative Kinderkurse den Eigenanteil an den Betriebskosten (4%) zu erstatten und darüber hinaus einen erhöhten Zuschuss von 3 % der Betriebskosten zu zahlen. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 14.00,00 € im Jahr.

Zum Standort Buschhoven:

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Gebäude für einen zweigruppigen Kindergarten in Swisttal-Buschhoven auf dem Bolzplatzgelände „Am Fienacker“ zu errichten und der Elterninitiative Montessori-Kinderhaus als Träger zu vermieten.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses vom 10.06.2015 wurde der Bürgermeister beauftragt zum Standort Heimerzheim:

„den Neubau eines dreigruppigen Kindergartens in Swisttal-Heimerzheim im Bereich „Im Kammerfeld“ unter der Trägerschaft der Kinderkurse weiter zu forcieren.“

Der Bürgermeister wurde beauftragt, weiterhin nach geeigneten Grundstücken, insbesondere „Kölner Str. 99“, zu suchen und weitere Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen am „Metternicher Weg“ zu führen.

Die entsprechenden Mittel in Höhe von ca. 1 Mio. Euro sind vorbehaltlich der weiteren, detaillierten Planung in den Haushaltsentwurf 2016/2017 einzustellen.

Die Entscheidung sollte zwingend in dieser Sitzung getroffen werden, damit die Fördermittel bis zum 01. Oktober 2015 (Ausschlussfrist) mittels einer qualifizierten Planung beantragt werden können. Bei der Prüfung wurde davon ausgegangen, dass für einen dreigruppigen Kindergarten mindestens 480 qm Grundfläche und 600 qm Außenspielfläche erforderlich sind. Je nach Lage und Parksituation in der Umgebung kommen noch Flächen für Parkraum und An- und Abfahrt hinzu.

- a.) Die Prüfung des Grundstückes „Kölner Straße 99“ hat ergeben, dass diese Grundstücksfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte nicht geeignet ist, da die Grundstücksgröße (886 qm) zu klein für eine dreigruppige Kindertagesstätte ist. Das Baufenster würde eine mehrgeschossige Bauweise erfordern, was bei Neubauten von Kindertagesstätten vermieden werden soll. Ziel eines Neubaus soll es nicht nur sein durch das neue Gebäude die Möglichkeit zu schaffen ein modernes kindgerechtes Gebäude zur Verfügung zu stellen, vielmehr geht es darum, gleichzeitig dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden, indem eine zusätzliche Gruppe geschaffen wird. Dies wäre so nicht möglich. Die weitere zusätzliche Gruppe müsste an anderer Stelle geschaffen werden. **(Anlage 1)**

- b.) Der Kath. Kirchengemeindeverband Swisttal hat der Gemeinde Swisttal angeboten, kircheneigene Grundstücke Im Kammerfeld als Erbbaurecht anzupachten und dort eine Kindertagesstätte zu bauen. Diese Grundstücke würden mit ihrer Größe von 849 qm jedoch nur den Bau eines zweigruppigen Kindergartens ermöglichen. (**Anlage 2**) Insofern gilt für die Größe das unter a) Gesagte.
- c.) Neben diesen beiden Möglichkeiten wurde die Möglichkeit geprüft, ein Gebäude anzumieten. Der Eigentümer des Grundstückes Kölner Straße 105 hat sich bereit erklärt, in der Rücklage seines Grundstücks gemeinsam mit seinen Nachbarn eine Planung zu finanzieren, die den Bau einer Kindertagesstätte ermöglichen würde. Das Grundstück ist mit 2000 qm hinreichend groß. Eine solche Planung ist dort grundsätzlich möglich. Allerdings würde der Eigentümer Grundstück und Gebäude nur langfristig vermieten und nicht verkaufen wollen. Dies ist für eine Zeit von maximal dreißig Jahren völlig rechtssicher möglich. Der Eigentümer würde mit der geförderten Miete von 8,10 € je qm das Gebäude finanzieren (**Anlage 3**). Für die rückwärtigen Grundstücksflächen mit einer möglichen Erschließung über die Straße „Im Kammerfeld“ besteht derzeit kein Planungsrecht. Insoweit ist zunächst ein Bebauungsplanverfahren mit hierfür notwendiger Überplanung angrenzender Grundstücksflächen durchzuführen.
- d.) Als eine weitere Option wurden die Flächen an der Kölner Straße neben dem Bebauungsplangebiet Hz 31 „An der Swist“ geprüft. Mit den Eigentümern wurden weitere Verhandlungen geführt. Die Eigentümer sind alle verkaufsbereit. Der Verkaufspreis würde sich am Bodenrichtwert orientieren. Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hz 31 „An der Swist“ ist für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebaubarkeit mit einem Kindergarten ist gegeben.
Um eine Gesamtplanung zu ermöglichen schlägt der Bürgermeister vor, alle Grundstücke aufzukaufen und die nicht benötigten Flächen weiter zu vermarkten. Mit einer geschickten Planung könnten auch die angesprochenen Verkehrsprobleme gelöst werden, indem Anfahrt- und Parkflächen zur Verfügung gestellt werden (**Anlage 4**).
- e.) Im Bebauungsplangebiet Hz 31 „An der Swist“ gibt es ein weiteres Grundstück, welches in Betracht kommt (**Anlage 5**). Im dort bereits bestehenden Gewerbegebiet erwirbt der Rhein-Sieg-Kreis Land zum Bau einer neuen Rettungswache. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 3.830 qm wird hierzu nicht ganz benötigt. Es verbliebe eine zu erwerbende Restfläche von 1.111 qm. Der Verkaufspreis liegt deutlich unter dem Bodenrichtwert für Bauland. Wegen der Nähe zur Rettungswache müssen zwingend genügend Parkflächen geschaffen werden. Es muss vermieden werden, dass die Rettungsausfahrt zugeparkt wird. Um dies zu gewährleisten, geht Fläche für die Kindertagesstätte oder Spielfläche verloren. Ein Ausgleich

müsste hier wieder durch eine Zweigeschossigkeit, zumindest für die Personal und Verwaltungsräume, herbeigeführt werden.

Von den dargestellten Möglichkeiten ist den beiden letztgenannten aus den nachstehenden Gründen der Vorzug zu geben.

Zunächst kommen aus Sicht des Bürgermeisters nur solche Lösungen in Betracht, die eine dreigruppige Einrichtung ermöglichen um das ursprüngliche Ziel auch zu erreichen. Damit fallen die Vorschläge a) und b) weg.

Um den Standort Kölner Straße 105 zu prüfen, ist als nächstes die Frage zu beantworten, ob die Gemeinde ein Gebäude anmieten will, oder selbst ein Gebäude errichtet werden soll.

Eine Anmietung zum geförderten Mietpreis ist auf die nächsten dreißig Jahre gesehen sicher die wirtschaftlich sicherere Lösung. Für diesen Zeitraum können Mietverträge längstens abgeschlossen werden. Allerdings könnte die Gemeinde das Problem der fehlenden Kindergartenplätze in dreißig Jahren wieder einholen. Es ist davon auszugehen, dass die Plätze dann immer noch gebraucht werden. Eventuell müsste dann eine neue Lösung gesucht werden.

Ein Neubau im Eigentum der Gemeinde ist hier die langfristig bessere Lösung, da die Gemeinde über das Gebäude für immer verfügen kann. Eine Anmietung beinhaltet auch ein zusätzliches Planungsrisiko. Es muss darauf vertraut werden, dass der Vermieter als Vertragspartner dauerhaft zur Verfügung steht.

Der zukünftige Betreiber (die Kinderkurse) würde gerne in die Planung des Gebäudes einbezogen. Mit dem Eigentümer, der Gemeinde als Mieter und dem Betreiber sind so die Interessen von drei statt nur zwei Beteiligten unter einen Hut zu bringen. Planungsrechtlich wären, wie erwähnt, noch alle Schritte zu gehen.

Mithin kommen nur noch die Vorschläge d) und e) in Betracht.

Durch den zu tätigenen Grunderwerb wird das Investitionsvolumen für die Variante e) bei bis zu 2 Millionen € liegen. Die Investition würde sich durch die Miete, die Zuschüsse für den U-3-Ausbau und die Weitervermarktung der Restflächen in einem jedoch refinanzieren. Trotz der zu erwartenden höheren Baukosten (Mehrgeschossigkeit) dürfte die Variante e) mit weniger Investitionskosten verbunden sein. Sie impliziert jedoch eine Planung, die sich an den Gegebenheiten und nicht hauptsächlich an den Bedürfnissen einer Kindertagesstätte ausrichtet.

Darüber hinaus ist hier eine besondere Problematik in der benachbarten Rettungswache impliziert. Die ihre Kinder mit PKW abgebenden Eltern, dürften nie zu einer Behinderung der Ausfahrt der Rettungswache führen.

Zu 2:

Bis zur Fertigstellung dieses Neubaus werden die Kinderkurse in den nachgebesserten Räumlichkeiten des Alten Klosters Heimerzheim untergebracht sein.

Der Betrieb wird am 11. August 2015 beginnen. Die Gemeinde Swisttal zahlt allen Elterninitiativen im Gemeindegebiet den Trägerkostenanteil von 4%, der in diesem Fall eine Summe von 8.000,00 € ausmacht.

Durch die Mehrgeschossigkeit des Gebäudes werden den Kinderkursen für die Betreuung der Kinder höhere Personalkosten entstehen. Diese Kosten und die Gründe werden in der Sitzung durch die Verwaltung noch näher spezifiziert. Es handelt sich um einen Betrag in der Größenordnung von 6.000,00 € im Jahr.

Der Bürgermeister schlägt daher vor, einen Trägerkostenanteil von 4 % und einen Zuschlag von 3 % über die übliche Kindergartenfinanzierung von 100 % hinaus zu zahlen. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 14.000 € jährlich.

Zu 3.: Zum Standort Buschhoven

Zum Thema Kindertagesituation in Buschhoven-Morenhoven wurden folgende Prüfaufträge an den Bürgermeister erteilt:

- das Gebiet „BU 01“ soll erneut geprüft werden,
- das Gebiet „BU 03“ soll erneut geprüft werden, der Sachverhalt soll erneut mit der Bezirksregierung abgeklärt werden, die Möglichkeit einer Kombination Altenwohnheim / Kindergarten Am Wiedring in Buschhoven ist zu prüfen
- ein Vertreter des Montessori-Kinderhauses ist in den nächsten Ausschuss einzuladen,
- die Möglichkeit einer Übergangslösung für Buschhoven ist zu prüfen; sowohl eine Containerlösung, als auch das Sportlerheim Buschhoven,
- der Standort „Am Fienacker“ mit einem anderen Träger soll erneut geprüft

In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 20.08.2015 und im Rat am 01.09.2015 soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 20 „Schießhecke“ beraten werden. Ohne Verzögerungen würde das Bebauungsplanverfahren ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen.

Die Fläche Bu 03 (Anbindung über die Straße „Am Fienacker“ südlich der Straße „Am Wehrbusch“) wurde von seiten der Bezirksregierung im Rahmen der Neuaufrstellung des FNP nicht genehmigt. Zunächst muss entsprechend der Entscheidung der Bezirksregierung das Baugebiet Bu 13 „Wilhelm-Tent-Straße“ und die Fläche gemäß der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes Bu 01 (südlich des Rosenweges) entwickelt und bebaut sein. Da sich beide Bebauungsplanverfahren derzeit in der Umsetzung bzw. Planung befinden, ist eine zeitliche Einschätzung über eine Realisierbarkeit nicht möglich. Eine Bebauung im Wege des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch als Vorhaben im Außenbereich wurde von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Bezüglich einer Kombination Altenwohnheim/Kindergarten Am Wiedring hat die Prüfung ergeben, dass die Projektsteuerer mit denen der Bürgermeister gesprochen hat, die Einbeziehung eines Kindergartens in das Seniorenheim ablehnen. Das Grundstück ist für eine solche Kombinationslösung einfach zu klein. Die Investoren können in dieser Lage keine weiteren Einschränkungen für ihr Seniorenheim hinnehmen. Es ist dringend davon abzuraten, eine Suche nach einem Betreiber zu starten, der beides unter einen Hut bringt. Das Seniorenheim sollte kurzfristig projektiert werden, um seine Fertigstellung zu erreichen, bevor sich der Markt durch die Konkurrenz in der Umgebung sättigt. In den Verhandlungen zeichnet sich ab, dass ein Betreiber, der beides auf dieser Fläche realisiert, nicht zu finden sein wird. Im Übrigen würde eine Gebäudehöhe nötig, die sich nicht in die dörfliche Umgebung von Buschhoven einfügt.

Die Einladung eines Vertreters des Montessori-Kinderhauses ist erfolgt, es werden Vertreter des Vorstandes an der Sitzung teilnehmen.

Die Möglichkeit der Übergangslösung in Buschhoven kann abschließend erst dann geprüft werden, wenn ein tatsächlicher Standort für die Errichtung eines Neubaus für eine zweigruppige Kindertagesstätte gefunden wird. Die Übergangslösung kann nur mit der Elterninitiative Montessori-Kinderhaus gestemmt werden. Kein Träger übernimmt eine Übergangslösung, wenn er nicht dauerhaft als Träger Fuß fassen kann. Mit einem neuen Träger würde die Elterninitiative als eingruppiger Kindergarten ohne U-3-Betreuungsmöglichkeiten für die Zukunft festgelegt und damit langfristig eine schwierige Situation in Konkurrenz zu Einrichtungen mit U-3-Betreuung. Eine Lösung, die der Bürgermeister nicht befürwortet. Die Elterninitiative kann keine Bereitschaft für eine Übergangslösung zeigen, solange nicht feststeht, dass sie langfristig zweigruppig fahren kann. Durch die Umwandlung in einen zweigruppigen Kindergarten verliert eine eingruppige Einrichtung dauerhaft ihre jährliche gesetzlich festgelegte Sonderförderung durch das Kreisjugendamt. Vor einer Übergangslösung ist daher eine endgültige Lösung festzulegen. Elterninitiativen sind bei der Trägersuche immer vorzuziehen. Der geringere Eigenanteil führt zu Einsparungen zwischen 5.000,-- € und 15.000,-- € pro Gruppe und Jahr.

Eine Übergangslösung kommt an diesen beiden Standorten auch aus tatsächlichen Gründen nicht in Betracht. Der Standort Fienacker kann so lange nicht mit Containern bestückt werden, bis feststeht, ob er nicht als endgültiger Standort gebraucht wird. Die Umkleideräume am alten Sportplatz werden bis auf weiteres noch für die Sportler gebraucht.

Da zurzeit das Montessori-Kinderhaus nach wie vor Bereitschaft an der Trägerschaft einer zweigruppigen Einrichtung signalisiert und noch weitere Standorte geprüft werden, entfällt die Prüfung eines Neubaus „Am Fienacker“ mit einem anderen Träger zum jetzigen Zeitpunkt. Die Vertreter der Elterninitiative können in der Sitzung zu ihrer Bereitschaft, den Kindergarten „Am Fienacker“ zu verwirklichen, befragt werden.

Als weiterer Standort für den Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte kommt auch der Standort des Bolzplatzes „Am Fienacker“ in Betracht. Er wird vom Bürgermeister als Lösung vorgeschlagen. Eine Prüfung hat ergeben, dass dort der

Bau eines zweigruppigen Kindergartens planungsrechtlich zulässig ist. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ ist auf dem Bolzplatz keine überbaubare Fläche festgesetzt. Die Bauaufsichtsbehörde stellt jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Kindergartens auf der Fläche des Bolzplatzes in Aussicht.

Nach Verlagerung des Regenbeckens im Zuge der Errichtung des Netto-Marktes verbleibt eine Grundstücksfläche für einen Kindergarten von ca. 1840 qm (einschließlich des heutigen Grünstreifens zum Außenbereich) oder ca. 1537 qm (ohne Grünstreifen).

Eine Verlagerung des Bolzplatzes könnte gegebenenfalls auf der gemeindeeigenen Erweiterungsfläche des Friedhofes (Flur 9, Flurstück 4) innerhalb des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 18 „Am Nöel“ mit Zugang über die „Schulstraße“ oder „Dietkirchenstraße“ erfolgen. Dort stünde ein Grundstück von 1.980 qm zur Verfügung. Nötig wäre ggfls. die Durchführung eines Änderungsverfahrens zu dem einfachen Bebauungsplan mit der Änderung der Festsetzung „Grünflächen und Friedhof“. Hierzu bedarf es bei einer Entscheidung zur Verlagerung des Bolzplatzes einer konkreten planungsrechtlichen Prüfung. Das Grundstück unterliegt nicht dem Landschaftsschutz und ist derzeit verpachtet. Ohne eine einvernehmliche Lösung mit dem Pächter würde der Pachtvertrag bei sofortiger Kündigung am 31.12.2017 auslaufen. Die Fläche wird aufgrund der geänderten Bestattungskultur (Bestattung in Urnen, vor allem in Urnenwänden) nicht mehr benötigt, da inzwischen weniger Flächen für die Bestattungen gebraucht werden. Dies hat das in Auftrag gegebene Friedhofskonzept gezeigt.

Der Träger wäre mit dem Standort für den Kindergarten (jetziger Bolzplatz) einverstanden. Der Ortsrand bietet eine ruhige Lage für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte. Gleichzeitig ist die Nähe zum neu errichteten Discounter ein guter Synergieeffekt im Alltag der Familien. Da auch die Ortslage Morenhoven mit abgedeckt werden muss, bietet sich der Standort an der westlichen Lage des Grundstückes ebenfalls an. Da das Grundstück nicht angekauft werden muss und die Realisierung hier gemeinsam mit dem Kindergartenträger Montessori-Kinderhaus am schnellsten möglich ist, handelt es sich um die beste Lösung