



**SV/FD2/014/2022**

**Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Errichtung einer Kindertagesstätte im Neubaugebiet "Groweg II"**

Federführend: FD 2 Ordnung + Soziales, Familie + Bildung	Datum: Verfasser:	03.05.2022 Thomas Schilke
Produkt: 36500      Tageseinrichtungen für Kinder		
Datum	Gremium	
19.05.2022	Ausschuss für Bildung und Jugend	
30.05.2022	Verwaltungsausschuss	
06.07.2022	Rat	

**Beschlussvorschlag:**

Auf der im Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ ausgewiesenen Fläche für Gemeindebedarf von rund 4.068 qm ist eine Kindertagesstätte mit der nach dem Niedersächsischen Kindertagesstättengesetz (NKiTaG) maximal möglichen Größenordnung von fünf Gruppen zu errichten.

Dafür soll die Stadt Diepholz Eigentümerin der Fläche und des Gebäudes werden. Im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens ist der Betreiber der Kindertagesstätte zu generieren.

**Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 30.03.2022 hat der Rat der Stadt Diepholz den Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ verabschiedet. Darin wird eine Fläche für den Gemeinbedarf von ca. 4.068 qm ausgewiesen, um dort die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Der aktuelle Bedarf an Plätzen in der Kindertagesbetreuung kann durch die bereits beschlossenen Maßnahmen (Erweiterung einer Gruppe am Standort Steinfelder Straße und Einrichtung zweier Gruppen durch das Deutsche Rote Kreuz am Standort Lappenberg) zu großen Teilen gedeckt werden.

Dennoch besteht darüber hinaus auch zukünftig ein steigender Bedarf an Betreuungsplätzen. Ursächlich wird dieser begründet sein durch die Ausweisung der beiden Neubaugebiete „Lange Wand III“ und „Groweg II“ mit insgesamt rund 65 Bauplätzen. Durch die immer weiter steigenden Baupreise werden beide Elternteile gezwungen sein, frühzeitig nach der Geburt ihrer Kinder wieder einer Berufstätigkeit nachzugehen.

Darüber hinaus erfüllen Betreuungsangebote in den Nachmittagsstunden grundsätzlich nicht mehr den gesetzlichen Anspruch auf Kindertagesbetreuung. Die noch bestehenden vier Nachmittagsgruppen müssen daher sukzessive aufgelöst werden, soweit kein explizierter Bedarf an Nachmittagsbetreuung besteht.

Nach jüngster Rechtsprechung sind die im Niedersächsischen Kindertagesstättengesetz (NKiTaG) festgeschriebenen Betreuungszeiten von täglich bis zu vier Stunden nicht mehr geeignet, den bundesgesetzlichen Anspruch auf eine Kinderbetreuung zu erfüllen. Vielmehr ist der subjektive Willen der Eltern zu berücksichtigen. Tendenziell wird von täglichen

Betreuungszeiten von sechs Stunden auszugehen sein. Auch aus diesem Grund wird es schwierig sein, die Nachmittagsbetreuung aufrecht zu erhalten.

Die aktuellen Geburtszahlen lassen erkennen, dass sich der Grundbedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht signifikant ändern wird.

Geburtenzeitraum			Anzahl
01.08.2020	bis	31.07.2021	182
01.08.2019	bis	31.07.2020	200
01.08.2018	bis	31.07.2019	180
01.08.2017	bis	31.07.2018	201
01.08.2016	bis	31.07.2017	196
01.08.2015	bis	31.07.2016	186

Der Zuwachs bei den Anmeldezahlen resultiert daher in erster Linie aus den Zuzügen.

Aus diesen Gründen erscheint es aus heutiger Sicht geboten, weitere Betreuungsangebote für Kinder zu schaffen. Da die bestehenden Standorte keine weiteren Aus- und Anbaumöglichkeiten bieten, ist der Neubau einer Kindertagesstätte im Baugebiet „Groweg II“ zielführend.

Der tatsächliche Bedarf lässt sich aufgrund der Wahlmöglichkeiten der Eltern aus heutiger Sicht allerdings nicht genau beziffern. Folgenden Faktoren lassen aber einen Bedarf von mindestens 3 weiteren Kindergartengruppen (bis zu 75 Kinder) vermuten:

- Wegfall von großen Teilen der Nachmittagsbetreuung (aktuell 76 Kinder), aufgrund geänderter Ansprüche auf Betreuungszeiten (sechs anstelle von vier Stunden täglich)
- Auflösung der Interimslösung „Steinfelder Str.“ (aktuell 36 Kinder)

Darüber hinaus wird durch die beiden Neubaugebiete in absehbarer Zeit ein Bedarf an zusätzlichen Krippenplätzen entstehen. Auch hier ist eine genaue Prognose des tatsächlichen Bedarfs schwierig. Geht man allerdings von rund 65 Bauplätzen aus, so erscheint ein Angebot von zwei zusätzlichen Krippengruppen (bis zu 30 Kindern) angemessen.

Für eine Bebauung des Grundstückes mit einer Kindertagesstätte sind grundsätzlich fünf Konstellationen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse denkbar.

Alternative	Grundstück	Gebäude
1.	Stadt Diepholz	Neubau durch Stadt Diepholz
2.	Stadt Diepholz	Neubau durch freien Träger
3.	Freier Träger	Neubau durch freien Träger
4.	Stadt Diepholz	Neubau durch Investor
5.	Investor	Investor

Um ein Ausschreibungsverfahren einleiten zu können ist es entscheidend, welche Eigentumsverhältnisse die Grundlage für den Betrieb einer Kindertagesstätte bilden soll.

### **1. Alternative:**

Die Stadt Diepholz wird Eigentümer des Grundstücks und des zu errichtenden Gebäudes. Dem zukünftigen Betreiber wird beides mietfrei zur Verfügung gestellt. Vorteil dieser Lösung wäre, dass auch eine Nachnutzung / Umnutzung oder Erweiterung des Gebäudes unproblematisch möglich wäre. Die Investitionen für Grundstück und Gebäude bleiben der Stadt Diepholz dauerhaft erhalten und steigern die Bilanzwerte.

Über einen entsprechenden Betreibervertrag könnten die Fragen zur Haftung sowie zur Unterhaltung und Pflege des Gebäudes geklärt werden.

Es werden sofortige Investitionen für den Ankauf des Grundstücks und die Errichtung des Gebäudes fällig.

Über die Nutzungsdauer des Gebäudes (grundsätzlich 90 Jahre) fallen darüber hinaus jährliche Aufwendungen für Abschreibungen an.

## **2. Alternative**

Die Stadt Diepholz wird Eigentümerin des Grundstücks. Der zukünftige Betreiber wird Eigentümer des zu errichtenden Gebäudes. Die rechtliche Trennung zwischen Gebäude und dem Grund und Boden wird durch ein entsprechend einzutragendes Erbbaurecht gewährleistet.

Die Stadt Diepholz erstattet dem zukünftigen Betreiber die von ihm kalkulierten und angebotenen Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte gestreckt über die Laufzeit des Betreibervertrages in Form einer fiktiven Miete. Bilanzsteigernde Investitionen fallen in diesem Fall nicht an.

Alternativ könnte eine Kostenerstattung auch als Zuschuss (als Einmalzahlung oder nach Baufortschritt) erfolgen. In diesem Fall wären die Investitionszuschüsse zu bilanzieren.

Eine Nutzungsänderung oder Erweiterung des Gebäudes liegt nicht in der Entscheidungsgewalt der Stadt Diepholz.

## **3. Alternative**

Der zukünftige Betreiber wird Eigentümer des Grundstücks und des neu zu errichtenden Gebäudes.

Diese Möglichkeit ist eine Abwandlung der 2. Alternative, ohne rechtliche Trennung des Eigentums zwischen Gebäude und dem Grund und Boden.

## **4. Alternative**

Die Stadt Diepholz wird Eigentümerin des Grundstücks. Ein außenstehender Investor wird Eigentümer des zu errichtenden Gebäudes. Die rechtliche Trennung zwischen Gebäude und dem Grund und Boden wird durch ein entsprechend einzutragendes Erbbaurecht gewährleistet.

Ein zukünftiger Träger der Kindertagesstätte wird Mieter des Gebäudes.

Sofortige Investitionen für den Neubau würden nicht notwendig sein.

Eine Nutzungsänderung oder Erweiterung des Gebäudes liegt nicht in der Entscheidungsgewalt der Stadt Diepholz.

Anstelle sofortiger Investition wären langfristige Betriebskostenzuschüsse für Mietzahlungen zu leisten.

Durch die Hinzuziehung eines Investors ist davon auszugehen, dass sich die Gewinnorientierung auf den zu vereinbarenden Mietzins auswirken wird.

## **5. Alternative**

Ein außenstehender Investor wird Eigentümer des Grundstücks und des zu errichtenden Gebäudes.

Diese Möglichkeit ist eine Abwandlung der 4. Alternative, ohne rechtliche Trennung des Eigentums zwischen Gebäude und dem Grund und Boden.

Verwaltungsseitig wird die Alternative 1 favorisiert, da der Investition in Millionenhöhe ein entsprechender Gebäudewert gegenübersteht. Bei den übrigen Varianten würden vergleichbare Beträge aufgewendet werden müssen, die allerdings in Form einer fiktiven Miete über die Laufzeit des Betreibervertrages haushaltswirksam werden.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst für die kommenden Haushaltsjahre, je nach beschlossenenem Betreibermodell.

**Anlagen:**

- Skizze Grundstück Groweg

gez. Marré  
Bürgermeister