

Stadt Pinneberg

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 23/133
Federführend: FB IV - Fachdienst Kindertagesstätten	Status: öffentlich
	Datum: 19.05.2023

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
14.06.2023	Ausschuss Soziales, Kinder, Senioren
06.07.2023	Ratsversammlung

Ev.-Luth. Kita Waldenau - Antrag Kita-Werk auf Übernahme Sanierungskosten oder Refinanzierungskosten für notwendigen Neubau

Beschlussvorschlag:

Die Ratsversammlung der Stadt Pinneberg beschließt

- A. die Übernahme der Refinanzierung für einen Kita-Neubau i.H.v. insgesamt 6,61 Millionen € im Rahmen der Kosten der **aufwandsrelevanten Miete** einschließlich der Anmietung von Containern des Ausweichquartiers i.H.v. insgesamt 310.000,-- €. Die Bürgermeisterin wird mit dem Abschluss eines entsprechenden Trägervertrages mit dem Kita-Werk und der Erweiterung der vorhandenen Finanzierungsvereinbarung um 1,5 auf insgesamt 2,5 Krippengruppen beauftragt

oder

- B. die Übernahme der Kosten für die Sanierung des vorhandenen Gebäudes der ev.-luth. Kita Waldenau sowie der Erweiterung der Räumlichkeiten für den Betrieb von einer Krippengruppe, Küche und notwendige Personalräume für 4,1 Millionen durch Gewährung eines Sonderzuschusses im **investiven Bereich** einschließlich der Kosten für Container als Ausweichquartier i.H.v. insgesamt 310.000,-- €.

Entscheidungszuständigkeit

(Ausschuss/Bürgermeisterin)

- gem. Hauptsatzung § 9 § 10
 gem. Zuständigkeitsordnung Abschn. _____ Abs. _____ Ziff. _____ Buchst. _____
 Ratsversammlung da keine Delegation vorliegt
 da vorbehaltene Aufgabe gem. § 28 Nr. _____ GO

Beratungszuständigkeit

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

Finanzielle Auswirkungen (abhängig von der Entscheidung)

- nein ja Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)

1) Einmalige / Jährliche lfd. Haushaltsbelastung 2) Gesamtkosten 3) Folgekosten/Jahr

6.610.000,-- € (Aufwand) o. 4.100.000,-- € (investiv)

a) persönliche €
b) sächliche €

- veranschlagt im Haushalt/Nachtrag zu veranschlagen im Haushalt/Nachtrag

- im Ergebnisplan (Aufwand) HhSt 361010 - 5318 im Finanzplan (investiv) HhSt. 361010 - 7818

Bilanzielle Auswirkungen (abhängig von der Entscheidung)

- nein ja (siehe Vorlage)

Nichtöffentliche Beratung

- Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öfftl. Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern (Begründung siehe unten):
- mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung

Begründung für den Ausschluss der Öffentlichkeit:

Hinweis zum Beschlussvorschlag:

Die Veranschlagung dieser Maßnahme im Haushalt 2023 inkl. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2024-2026 kann erst nach Sicherstellung der Finanzierung erfolgen. Gemäß § 75 GO in Verbindung mit § 26 (5) GemHVO-Doppik ist dem Haushaltsausgleich Vorrang einzuräumen. Der Beschluss kann daher zunächst nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sachverhalt:

Bereits seit längerem ist bekannt, dass das Gebäude der Ev.-Luth- Kita Waldenau, Nieland 1a, Pinneberg, einen großen Sanierungsbedarf hat. Die Ratsversammlung hat dazu am 16.12.2021 die Übernahme der Kosten für das Honorar zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes des vorhandenen Gebäudes sowie einer Machbarkeitsstudie über einen Neubau und der damit verbundenen Fremdleistungen i.H.v. bis zu 17.853,-- € beschlossen (siehe DS 21/349).

Das vorhandene Gebäude ist Eigentum der Kreuzkirchengemeinde. Das Grundstück wurde der Kirchengemeinde im Rahmen der Erbpacht von der Stadt Pinneberg überlassen. Das Kita-Werk betreibt dort eine Kita mit vier Elementargruppen sowie einer Krippengruppe wobei letztere z.Zt. im Gemeindehaus der Kreuzkirchengemeinde, Schenefelder Landstr. 74, Pinneberg, untergebracht ist. Die Kirchengemeinde braucht den Platz jetzt selber; die Gruppe ist wieder im „Haupthaus“ unter zu bringen.

Zur Abschätzung der Kosten des Sanierungsbedarfes hat die Kreuzkirchengemeinde das Architektenbüro Thee beauftragt, eine entsprechende Studie zu erstellen. Außerdem wurde der Auftrag erteilt, zu prüfen, inwieweit sich ein Neubau auf dem vorhandenen Grundstück verwirklichen lässt und ob damit eine Erweiterung, insbesondere um Krippengruppen, möglich ist.

Die entsprechenden aktuellen Studien der Architektin liegen der Stadt Pinneberg seit dem 27.04.2023 vor. Die Fachleute des von hier mit der Prüfung beauftragten KSP haben die Studien am 10.05.2023 für plausibel und nachvollziehbar erklärt.

Das Gebäude ist Baujahr 1974 und wurde mit einem Flachdach erstellt. Im Laufe der Jahre kam es immer wieder zu Reparaturen des Daches nach Wassereinbrüchen, welche aber nicht vollständig abgestellt werden konnten, zuletzt im Herbst 2022. Energetisch ist das Haus auf dem Stand der 1970-Jahre (z.B. laufen die Heizungsrohre nicht isoliert als Aufputzmontage, zum Teil vor den Fenstern, durch die Räume). Das Raumprogramm des Gebäudes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine ganztägige Betreuung einschl. der Essenverpflegung der Kinder. Die Küche ist bzgl. Arbeits- und Brandschutz unzureichend. Es fehlen arbeitsschutzrechtlich geforderte Flächen für das Personal. Es sind keine getrennten WC's für Mitarbeiter und Besucher vorhanden; das vorhandene WC ist nicht ausreichend. Pausenräume fehlen. Die Haustechnik, insbesondere die Elektroinstallationen und Heizungsleitungen sind alt und teilweise als nicht sicher einzustufen. Die gesamte Einrichtung ist nicht barrierefrei zugänglich, vor allen Ausgängen sind zudem Stufen vorhanden. Platz für die Unterbringung der Krippengruppe ist nicht vorhanden. Die einzelnen Mängel sind im Protokoll der Begehung vom 26.08.2021 (Anlage 3) aufgelistet und dargestellt.

Die Studie von Frau Thee für die Sanierung sieht für den vorhandenen Gebäudebestand Kosten i.H.v. 2,0 Mio. € vor (siehe Anlage 4). Für den notwendigen Anbau für die vorhandene Krippengruppe, die notwendigen Personalräume und die Küche würden 2,1 Mio. € dazu kommen (siehe Anlage 5).

Auf dem vorhandenen Grundstück kann der Neubau einer Kita mit insgesamt 6,5 Gruppen (vier Elementargruppen und 2,5 Krippengruppen) verwirklicht werden. Die Kosten für den Neubau eines Gebäudes für diese 6,5 Gruppen belaufen sich auf 6,3 Mio. € (siehe Anlage 6). Die Ausführung würde in Teilen zweigeschossig erfolgen.

Als Vergleich beigefügt ist eine Studie für den Neubau eines Gebäudes für die vorhandenen fünf Gruppen (vier Elementargruppen und eine Krippengruppe). Dafür entstehen Kosten i.H.v. 5,0 Mio. € (siehe Anlage 7).

Weder die Sanierung noch der Neubau kann während des lfd. Kita-Betriebes erfolgen. Für die Bauzeit ist daher ein Ausweichquartier zu finden. Im Rahmen der Sanierung wurden da-

für für 24 Monate Kosten i.H.v. insgesamt 310.000,-- € für die Anmietung von Containern ermittelt. Diese sind in der Studie für die Sanierung bereits enthalten; für die Studie zum Neubau kommen sie noch hinzu.

Am 09.05.2023 hat das Kita-Werk Hamburg-West/Südholstein mit Schreiben vom 08.05.2023 hier zwei Anträge gestellt (siehe Anlage 1 und 2).

Refinanzierung Neubau

Es wurde ein Antrag auf Übernahme der Refinanzierungskosten für einen notwendigen Neubau für die vier Elementargruppen und insgesamt 2,5 Krippengruppen i.V.m. der Erweiterung der vorhandenen Finanzierungsvereinbarung und dem Abschluss eines ergänzenden Trägervertrages gestellt (siehe Anlage 1). Dieser Antrag wird von Seiten des Kita-Werkes favorisiert und von der Kreuzkirchengemeinde befürwortet und unterstützt.

Dabei soll die rechtliche Gestaltung ähnlich dem Neubau der Kita Heilig Geist im Ostermannweg in Pinneberg erfolgen. Das Bauvorhaben wird durch den Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein – bauwerk Kirchliche Immobilien umgesetzt. Die Baukosten werden durch einen Mietvertrag zwischen Kirchenkreis und Kita-Werk refinanziert. Über den vorgesehenen Trägervertrag zwischen Kita-Werk und Stadt Pinneberg werden die Mietkosten abgesichert für den Fall, dass der Sachkostenanteil nach der KitaG-Finanzierung die zu zahlende Miete gem. dem noch abzuschließenden Mietvertrag unterschreitet. Die Refinanzierung ist haushaltsrechtlich im Aufwand zu verbuchen.

Im Rahmen der Umsetzung eines Neubaus ist die Erbpachtangelegenheit zwischen Kreuzkirchengemeinde, Kita-Werk und Stadt Pinneberg neu zu regeln.

Die für einen Neubau veranschlagten Kosten i.H.v. 6,61 Mio. € stehen nicht abschließend fest. Sie könnten sich durch dann aufgelegte Kreis-, Bundes- oder Landesförderung ggf. noch verringern. Ob der vorgenannte Betrag Kosten im Aufwandsbereich des städtischen Haushaltes verursacht und ggf. wann bzw. wie lange, steht nicht fest. Das ist davon abhängig, ob nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Kita die Landesfinanzierung über SQKM an das Kita-Werk für die Miete ausreicht oder nicht. Nur im Fall des „Nichtausreichens“ müsste die Stadt Pinneberg dann aufgrund der abzuschließenden Verträge (s.o.) eintreten, soweit das Kita-Werk einen entsprechenden Nachweis führt. Die Kostenübernahme durch die Stadt wäre dann sowohl zeitlich als auch von der Höhe her auf den Zeitraum / den Teil beschränkt, welcher nicht durch das SQKM abgedeckt wird.

Sanierung Altbau

Für die Sanierungskosten und die Erweiterung auf 2,5 Krippengruppen wird nach § 7 Abs. 6 der zwischen Kita-Werk und Stadt Pinneberg bestehenden Finanzierungsvereinbarung ein Sonderzuschuss i.H.v. 4,1 Mio. € beantragt (siehe Anlage 2). Der beantragte Zuschuss ist im investiven Teil des Haushaltes abzubilden. In welchem Jahr dies sein wird, ist von der Planung und Durchführung der Sanierung sowie der Rechnungsstellung durch das Kita-Werk / das bauwerk des ev.-luth. Kirchenkreises Hamburg-West/Südholstein abhängig.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Haushaltslage und den eventuellen Förderungsmöglichkeiten, dem Antrag auf Übernahme der Refinanzierungskosten zu folgen. Dieser Antrag wird auch von den anderen Beteiligten favorisiert.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Steinberg
Bürgermeisterin

Perner
stellv. Fachbereichsleiter

Anlagen:

Hinweis : Die Anlagen steht Ihnen in digitaler Form über das Ratsinformationssystem Allris zur Verfügung. Sollten Sie einen Ausdruck benötigen, wenden Sie sich bitte an den Ausschussbetreuer.

Anlage 1 – Antrag Kita-Werk Übernahme der Refinanzierung Neubau

Anlage 2 – Antrag Kita-Werk Übernahme der Sanierungskosten

Anlage 3 – Protokoll der Begehung vom 26.08.2021

Anlage 4 - Studie Sanierungskosten vorhandener Gebäudebestand

Anlage 5 – Studie Kosten Anbau zum vorhandenen Gebäudebestand

Anlage 6 – Studie Kosten Neubau für 6,5 Gruppen

Anlage 7 – Studie Kosten Neubau für fünf Gruppen

Anlage 8 – Grundriss Gebäudebestand