

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 4 - Bürgerservice 51-630	Datum 20.02.2020	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2020-025
--	---------------------	---

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Schulen, Jugend, Sport und Soziales	11.03.2020			
Verwaltungsausschuss	18.03.2020			

Betreff:

Ev.-luth. Kindergarten Reepsholt - Vorstellung der Varianten

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Seit Ende 2013 laufen die Planungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte Reepsholt und Räumlichkeiten für die Jugend. In der Ortschaft ist derzeit ein Kindergarten mit 25 Plätzen vorhanden. Zusätzlich sollen 15 Krippenplätze zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren geschaffen werden. Träger des Kindergartens und der vorgesehenen Kinderkrippe ist der evangelische Kirchenkreisverband Ostfriesland-Nord mit Sitz in Aurich. Die Jugendräume befinden sich zurzeit in der gemeindeeigenen Immobilie im Steenweg und wurden nur als temporäre Lösung angesehen, da sie sich sehr weit außerhalb der Ortschaft Reepsholt befinden.

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.11.2014 wurde die Verwaltung beauftragt, zusammen mit der ev. -luth. Kirchengemeinde ein Raumkonzept für einen Neubau am Langstraßer Weg gegenüber der Grundschule zu erstellen und Räumlichkeiten für ein Jugendzentrum einzuplanen.

Zur Finanzierung eines Neubaufvorhabens wurde 2018 der Beschluss gefasst, für die Möglichkeit der Finanzierung über private Dritte (ÖPP – Öffentlich-Private-Partnerschaft) in einen Teilnahmewettbewerb Angebote zur Errichtung eines Gebäudes einzuholen. Parallel wurde das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet, um den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück am Langstraßer Weg zu ermöglichen.

Als Alternative zum Neubau am Langstraßer Weg wurde der Verwaltung im letzten Jahr das Reepsholter Pfarrhaus zum Kauf angeboten. Im hinteren Gebäudeteil des Pfarrhauses ist im Obergeschoss der jetzige Kindergarten untergebracht.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung das Angebot der Kirchengemeinde vor, das Grundstück samt Gebäude zum Preis von 231.000,- € zu erwerben. Das Grundstück hat eine Größe von 6.960 m². Von diesem Grundstück soll eine westliche Teilfläche von 700 bis 800 m² im Eigentum der Kirchengemeinde bleiben, um auf dieser Teilfläche ein kirchliches Verwaltungsgebäude errichten zu können. Zudem befinden sich auf dieser Teilfläche der Glockenturm und die Parkplätze an der Straße „Karkplatz“.

Zur Untersuchung des Gebäudes hat die Verwaltung das Architekturbüro Kersten aus Norden beauftragt, die das Bestandsgebäude untersucht und die Kosten für eine Sanierung des Gebäudes ermittelt haben. Parallel wurden die Kosten für Abriss und einen Neubau errechnet. Durch das Angebot der Kirche stehen insgesamt drei Varianten für eine neue Kindertagesstätte mit Räumlichkeiten für die Jugend in Reepsholt zur Diskussion: Entweder ein Neubau gegenüber der Grundschule am Langstraßer Weg, die Sanierung und Umnutzung des Pfarrhauses neben der Kirche oder der Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau an dieser Stelle.

In folgender Übersicht sind die Vor- und Nachteile dieser drei Varianten gegenübergestellt:

Kriterien	Variante 1 Neubau Langstraßer Weg	Variante 2 Neubau an der Kirche	Variante 3 Sanierung Pfarrhaus
<i>geschätzte Kosten</i>	1.524.810,00 €	1.520.310,00 €	1.290.000,00 €
<i>energetischer Zustand</i>	++	++	+ nahezu Neubauwerte
<i>zentrale Lage</i>	-	+	+
<i>keine Bauleitplanung erforderlich</i>	-	+	+
<i>keine Einschränkungen aus naturschutzrechtlicher Sicht (Pingurine)</i>	-	+	+
<i>keine höhere Verkehrsbelastung für den Langstraßer Weg</i>	-	+	+
<i>Grundstück voll erschlossen</i>	-	+	+
<i>Nähe zur Schule</i>	+	-	-
<i>Verbesserung der Verkehrssituation an der Frieslandstraße</i>	-	+	+
<i>Erhalt eines ortsbildprägendes Gebäudes</i>	-	-	+

Der Anlage sind die jeweiligen Kostenschätzungen nach DIN 276 für einen Neubau sowie ein Konzept zur Sanierung und Nutzungsänderung des Pfarrhauses zu entnehmen. In allen Kostenschätzungen sind die Kosten für die Einrichtungen noch nicht enthalten. Das Sanierungskonzept sieht vor, im Erdgeschoss jeweils eine Kindergarten- und Krippengruppe unterzubringen. Im Obergeschoss sind ein Gemeinschaftsraum, der u.a. als Bewegungsraum genutzt werden könnte, und die Räumlichkeiten für die Jugend vorgesehen. Im Treppenaufgang für die Jugendräume ist ein Plattformlift vorgesehen. Seitens des Architektenbüros Kersten wurde ein Energieberater hinzugezogen, der die energetische Sanierung des Gebäudes im Hinblick auf ein Neubauniveau beleuchtet und kalkuliert hat. Bei einer Sanierung des Gebäudes würden insgesamt rd. 745 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen. Auf der Grundlage dieser Bruttogrundfläche von 745 m² wurden die Kostenschätzungen für die beiden Varianten eines Neubaus vorgenommen.

Das Architekturbüro Kersten wird in der Sitzung die 3 Varianten vorstellen.

Unabhängig davon für welche Variante sich die Gemeinde entscheidet, gibt es für alle drei Varianten folgende Fördermöglichkeiten:

1. Nach der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen für den weiteren Ausbau der Tagesbetreuung liegt der Verwaltung ein Zuwendungsbescheid für die Schaffung von Betreuungsplätzen für unter dreijährige Kinder vor. Hiernach erhält die Gemeinde einen Zuschuss in Höhe von 12.000,-- € pro Krippenplatz. Bei 15 Plätze ergibt dies einen Zuschussbetrag in Höhe von **180.000,-- €**.
2. Nach der neuen Vereinbarung über die Wahrnehmung von Aufgaben der öffentlichen Jugendhilfe mit dem Landkreis Wittmund wird für die Schaffung neuer Betreuungsplätze pro neu geschaffenen Platz ein Zuschuss in Höhe von 10.000,-- € gewährt. Für Ersatz- und Aus- und Umbauten wird für bestehende Plätze ein Zuschuss in Höhe von 5.000,-- € gewährt. Hiernach ergibt sich ein Zuschuss in Höhe von insgesamt **275.000,-- €** (15 x 10.000,-- € + 25 x 5.000,-- €), sofern der Zuschussbetrag nicht 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben übersteigt. Die Förderung durch Landkreis Wittmund wäre noch zu beantragen.

Hinsichtlich der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes und der Schaffung von Jugendräumen läuft zurzeit noch die Fördermittelrecherche.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der geschätzten Baukosten wird vorgeschlagen, die Variante 3 mit der Sanierung des Pfarrhauses umzusetzen.

Damit während der Sanierung des Pfarrhauses eine reibungslose Betreuung der Kindergartengruppe möglich bleibt, wird vorgeschlagen, die von Horsten kommenden Container für die Unterbringung der Kindergartengruppe zu nutzen. Anstelle der geplanten Nutzung der Container für die temporäre Einrichtung einer Krippengruppe in Reepsholt soll eine zusätzliche Krippengruppe in dem Neubau der ev.-luth. Kinderkrippe Horsten eingerichtet werden (siehe Drucksache-Nr. 2020-023).

Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3
Gesamtkosten	Jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen
1.290.000,-- €	Abschreibung = 12.323,-- €	Fördermittel von zurzeit in Höhe von 455.000,-- €

Haushaltsmittel

- stehen nicht zur Verfügung
- stehen bei dem Produktkonto 3.6.5.05/2028.7871000 mit 1.000.000,-- EUR zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die VA-Beschlüsse vom 26.11.2014 und 16.03.2016, den Neubau des ev.-luth. Kindergartens Reepsholt an einem gemeindeeigenen Grundstück im Langstraßer Weg vorzusehen, werden aufgehoben.
2. Für die Schaffung einer neuen Kindertagesstätte mit einer Kindergarten- und Krippengruppe in der Trägerschaft des evangelische Kirchenkreisverbandes Ostfriesland-Nord und der Einrichtung von Räumlichkeiten für die Jugend in Reepsholt wird der Sanierung des Pfarrhauses Reepsholt (Variante 3) zugestimmt.

3. Dem Ankauf des Pfarrhauses Reepsholt (Flurstück 122/4 und Teilfläche des Flurstück 122/3 der Flur 9 von Reepsholt) zur Größe von rd. 6.000 m² zum Preis von 231.000,-- € wird zugestimmt.

Goetz

Anlagenverzeichnis:

Kostenschätzung Neubau Langstraßer Weg - Variante 1

Kostenschätzung Neubau an der Kirche - Variante 2

Sanierungskonzept Pfarrhaus - Variante 3