

### Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: 20	Az.: 60.2 / 65.12.55	Bearbeitet von: Susanne Nerkamp		
<b>Vorstellung des aktuellen Planstands zum Neubau der 5-Gruppen-Kita auf dem Grundstück des ehemaligen Vitus-Saunadorfes</b>				
Finanzauswirkungen:	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Produkt: 01.10.01	

Beratungsfolge:	Datum:	Abstimmung:
Ausschuss für Familien und Soziales	28.05.2024	
Bau- und Vergabeausschuss	28.05.2024	

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss f. Familien und Soziales empfiehlt dem Bau- u. Vergabeausschuss folgenden:

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt die Umsetzung des Entwurfs Nr. 3 (Anlage 3) für den Neubau der Kita auf dem Gelände des ehemaligen Vitus – Saunadorfs.

#### **Sachverhalt:**

##### Ausgangssituation

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage mussten seit einigen Jahren Kinderbetreuungsplätze in der Gemeinde Everswinkel neu geschaffen werden. Seit dem Kita-Jahr 2019/2020 hat die Katholische Kirchengemeinde im „Alten Feuerwehrhaus“ an der Bergstraße eine zweigruppige Dépendance der Kindertageseinrichtung St. Vitus betrieben.

Zum Kita-Jahr 2024/2025 wird die Trägerschaft durch die Kindergruppe Everswinkel e.V. (Weidenkorb) übernommen. Seit dem Kita-Jahr 2023/2024 hat die Kindergruppe Everswinkel e.V. (Weidenkorb) auch die Trägerschaft des „Stöppkenhues“ inne, die vormals durch den Evangelischen Kirchenkreis (Johannes-Kindergarten) übernommen worden war. Seit dem Kita-Jahr 2023/2024 ist an den Weidenkorb (4-Gruppen-Kita) noch eine weitere Gruppe – „Fuchsbau“ – in Modulbauweise angeschlossen.

Vier Gruppen, die in einer neu zu bauenden Kita untergebracht werden, bestehen also schon jetzt. Die Trägerschaft liegt für alle Gruppen bei der Kindergruppe Everswinkel e.V., die auch die Trägerschaft für die neu zu bauende Kita übernehmen soll.

Nach der Planung des Amtes für Jugend und Bildung des Kreises Warendorf rekrutiert sich aus einem Baugebiet in der Größe des „Bergkamp III“ eine weitere Kita-Gruppe.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 beschlossen, das Gebäude des Vitus-Saunadorfs zum Zwecke der Errichtung einer Kita aus der Insolvenzmasse der Vitus-Saunadorf GmbH herauszulösen.

### Bauliche Situation

Das Gebäude des Alten Feuerwehrhauses, in dem zwei Gruppen untergebracht sind, ist in die Jahre gekommen. Über kurz oder lang kann die Unterbringung von Kita-Gruppen dort nicht mehr gewährleistet werden. Das Gebäude sollte abgestoßen werden. Der „Fuchsbau“ ist eine Übergangslösung. Auch das „Stöppkenhues“ ist eine Übergangslösung. Möglicherweise kommt es künftig als Großtagespflegestelle in Betracht.

Eine Sanierung des Gebäudes des Vitus-Saunadorfs zur Umgestaltung in eine Kita wurde durch die Verwaltung noch einmal geprüft. Das Gebäude ist allerdings in einem so schlechten Zustand, dass diese Option nicht weiter verfolgt werden kann. Der Wassereintrag im Kellergeschoß nach dauerhaftem Ausfall der Pumpen hat zu feuchten Kellerwänden geführt, die die Bausubstanz angegriffen haben und zu Beschädigungen von Wänden, Böden und Decken führten. Auch besteht die Gefahr von dauerhafter Schimmelbildung. Darüber hinaus ist mit hohen Rückbaukosten für einen Umbau zu rechnen, da die vormalige Saunanutzung der Kita-Nutzung entgegen spricht. Ferner ist das Unvorhersehbare im Bestand nach heutigem Kenntnisstand höher einzustufen als im Konzept aus 09/2023.

Ein weiterer Vorteil liegt in der energetischen Qualität des Neubaus. Der Neubau erfüllt die neuesten energetischen Vorgaben insbesondere im Bereich der Wärmedämmung, so dass Energie- und Heizkosten eingespart werden können.

Der größte Vorteil liegt sicherlich darin, durch den Neubau ein Grundrisskonzept zu konzipieren, das auf das pädagogische Konzept des Trägers abgestimmt ist.

### Anforderungen an eine Kita nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz)

In der 5-gruppigen Kita sind folgende Gruppenformen geplant:

1 x Gruppenform 1 (Gruppen für 20 Kinder von zwei Jahren bis zur Einschulung, davon vier bis sechs Kinder im Alter von zwei Jahren)

2 x Gruppenform 2 (Gruppen für 10 Kinder unter drei Jahren)

2 x Gruppenform 3 (Gruppen für 20 Kinder bzw. 25 Kinder im Alter von drei Jahren und älter)

Insgesamt wird also mit 90 Kindern gerechnet. Die Erfahrung und auch die bisherige Zuteilungspraxis des Amtes für Jugend und Bildung zeigen jedoch, dass in der Kita aufgrund der hohen Anzahl an 45 Std. Plätzen und der damit einhergehenden Platzreduzierung bei den Ü3 Plätzen 85 Kinder einen Platz haben werden.

Nach § 7 Abs. 3 Durchführungsverordnung Kinderbildungsgesetz (DVO-KiBiz) ist bei den Mietpauschalen nach dem KiBiz 160 m<sup>2</sup> pauschal für jede Gruppe und für die Gruppenformen 1 und 2 noch einmal jeweils 25 m<sup>2</sup> pro Gruppe zu berücksichtigen.

Das sind insgesamt also 875 m<sup>2</sup> (5 x 160 m<sup>2</sup> plus 3 x 25 m<sup>2</sup>).

Aufgrund des pädagogischen Konzepts sowie der Arbeitgeberattraktivität der Kindergruppe Everswinkel e.V. als Träger der neuen Einrichtung sind überdies noch weitere Räume notwendig:

Nach Rücksprache mit dem Träger der zukünftigen Kita lässt sich festhalten, dass sich der Kita-Alltag in den vergangenen Jahren stark verändert hat. Die Verweildauer der Kinder in der Kita hat sich nicht nur in Jahren, sondern auch in den Stunden pro Woche deutlich erhöht. Viele Kinder sind 45 Stunden oder zumindest 35 Stunden in der Woche über 5 Jahre in ihrem Kindergarten. Mit dem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab 1 Jahr wird in Zukunft der Bedarf für die ganz jungen Kinder weiterwachsen. Die geänderten Gruppenstrukturen mit unterschiedlichen Altersgruppen stellen erhebliche Herausforderungen sowohl an die Kinder als auch an die betreuenden Fachkräfte. Kindertageseinrichtungen sind heute Bildungseinrichtungen und haben familienergänzende Erziehungsaufgaben zu leisten. Für Kinder bedeutet der Raum Lernumgebung und Lerngegenstand gleichzeitig, er fungiert als „dritter Erzieher“. Der Eingangsbereich und die Gruppenräume sollen vor allem die Kinder von Anfang an begrüßen und abholen. Abholen in eine Welt, die durch Farben, Aufteilung und Funktion, die Interessen und Bedürfnisse der Kinder wecken und erfüllen. Räume sollen nicht nur die unterschiedlichen Sinne durch Licht, Wärme, Farben anregen, sondern auch vielen Kinder in einer Gruppe (Gruppenform I mit 20 Kindern von 2 bis 6 Jahren) eine Vielfalt an Möglichkeiten geben. Unterschiedliche Spielbereiche sollen den Kindern ermöglichen in unterschiedlichen Altersgruppen und Gruppengrößen, sowie vorhandenen Materialien sich zu finden, zu forschen und bedürfnisorientiert zu handeln. Für jüngere Kinder ist es wichtig, dass Räume Beständigkeit ausstrahlen. Bei älteren Kindern ist hingegen die Veränderbarkeit der Räume wichtig, die Kinder bekommen dabei ein Mitsprache- und Mitbestimmungsrecht, die Partizipation wird gefördert.

Generell haben Räume mehr Bedeutung bekommen, neben dem alltäglichen Spielen, wird die Bewegung, die Kreativität, die Rückzugsmöglichkeit in einem Gruppenraum immer wichtiger.

Neben den Gruppenräumen sind ausreichend Schlafräume, abgeschirmte Wickelbereiche und Nebenräume für Kleingruppen oder individuelles Arbeiten mit Kindern mit besonderen Förderbedarfen notwendig. Seit Jahren steigt die Zahl der Kinder mit Förderbedarfen. Inklusion bedeutet, alle Kinder in einer Gruppe werden gleich gefördert und können miteinander und voneinander lernen. Das bedeutet aber noch lange nicht, dass alle inklusiven Kinder sich in einer großen Gruppe zurechtfinden und wohlfühlen. Oft ist die Kleingruppenarbeit mit speziellen Materialien in einem Neben- oder Inklusionsraum der Anfang einer Förderung und immer wieder wichtiger Bestandteil in der inklusiven Arbeit.

Im Konzept des Weidenkorbs ist Ernährung ein wichtiger pädagogischer Schwerpunkt. Das Frühstück wird mit den Kindern vorbereitet und pädagogischen Fachkräfte und Kinder frühstücken gemeinsam in den jeweiligen Gruppen. Unser Mittagessen wird frisch von einer Köchin zubereitet und die Übermittagskinder (fast alle Kinder im Weidenkorb) essen gemeinsam in ihrem jeweiligen Gruppenraum. Gemeinsam die Mahlzeiten einnehmen heißt familiäre Strukturen in einer Kita umsetzen, soziales Miteinander einüben, Voneinander lernen (die Kleinen von den Großen, die Großen von den pädagogischen Fachkräften) und im Kitaalltag eine Ruhepause zu erleben. Das alles ist nur umsetzbar, wenn jedes Kind ausreichend Platz hat und tatsächlich auch bei Überbelegung für jedes Kind ein Sitzplatz, ein eigenes Fach und eine Garderobe zur Verfügung steht.

Wenn eine Familie zum ersten Mal eine Kindertageseinrichtung betritt, ist es entscheidend, wie großzügig und einladend die Räumlichkeiten auf sie wirken, um ein erstes gutes Gefühl zu bekommen. Stimmen dann auch noch die Ansprachen durch die pädagogischen Fachkräfte, wissen die Eltern ihre Kinder gut betreut in der Einrichtung.

Die Raummatrix des LWL ist maßgebend für die Raumempfehlungen einer Kita. Diese wurden leider seit Jahren nicht verändert oder angepasst. Jede Kita benötigt mehr Räumlichkeiten, um mit den Kindern differenzierter arbeiten zu können. Gesetzliche Auflagen wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf (verlängerte und flexible Öffnungszeiten), Förderschwerpunkte müssen gestaltet und umgesetzt werden. Dies alles benötigt Raum. Spielfläche sind eine gute Alternative um das Spiel aus dem Gruppenraum zeitweise etwas zu verlagern. Abstellräume sind unverzichtbar, sowohl für Fördermaterial, Kreativmaterial für die unterschiedlichen Altersgruppen. Diese Räume werden immer kleiner,

das Material immer mehr. Um Kosten zu sparen werden Kitas ohne Dachböden und ohne Keller geplant und gebaut, umso wichtiger sind Abstellräume. Zudem müssen Räumlichkeiten, wie ein Kinderwagenstellplatz vorgehalten werden. Sicherheitsaspekte und Auflagen wie z.B. Brandschutz sehen es vor, dass jeder Bereich einen einzelnen, zum Teil gesicherten Raum hat wie z.B. der Putzmittelraum, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Anschlussraum. Eine Kombination der Räume entspricht nicht den erforderlichen Auflagen.

Die Kindertageseinrichtung wird immer mehr zu einem "Ort der Begegnung" von allen Beteiligten im Kitageschehen. Kita versteht sich als Erziehungspartner der Familien. Die Elternarbeit hat erheblich zugenommen, Elterngespräche finden vermehrt im Jahr statt, Eltern benötigen häufiger Beratung und Unterstützung in pädagogischen und familiären Bereich. Der Weidenkorb ist seit 2008 zertifiziertes Familienzentrum und eine Verbundlösung mit der neuen Kita könnte die Beratungsmöglichkeiten und Angebotspalette des Familienzentrums Zwinkel noch einmal erweitern. Auch dazu braucht es geeignete Räumlichkeiten in der Kita.

Der Fachkräftemangel im sozialen Bereich ist gravierend. Als Arbeitgeber muss man sich gut aufstellen, um attraktiv genug für Personalgewinnung zu sein und die Fachkräfte auch langfristig binden zu können. Dazu gehört auch, dass das Personal in seinen Pausen ungestörte Rückzugsmöglichkeiten nutzen kann. Spint- und Ablagesysteme vorfinden, in denen die persönlichen Sachen (Tasche, Wechselkleidung, Nachrichten vom Arbeitgeber etc.) abzulegen und unterzubringen sind. Die Zeiten, in denen die Jacke und Tasche hinter die Gruppentür gehängt wurden, sind längst vorbei

Zusammenfassend ist anzumerken, dass sich die Kita-Situation in den vergangenen Jahren deutlich verändert hat, die gesetzlichen Regelungen diesem Alltag weder finanziell noch raumtechnisch gerecht werden.

#### Förderung:

Gefördert werden können die Aus- und Umbaumaßnahmen, allerdings nur die anteiligen Kosten (90 %) aus den Kostengruppen 380/390, 500 und 700. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um fest verbaute Einbauten sowie das Außengelände (inkl. Zaun, Spielgeräte, Stellplätze etc.).

Die Förderung beläuft sich auf 17.200 € pro Platz. Bei voraussichtlich 85 belegten Plätzen ergibt sich eine Gesamtsumme von 1.462.000 €, die zu 90 % (1.315.800 €) maximal gefördert wird. Die Zweckbindung beträgt 10 Jahre.

Die Ausstattung von geeigneten Räumlichkeiten ist Sache des Trägers und wird ebenfalls mit 90 % gefördert. Die maximale Förderung liegt bei 4.000 € pro Platz. Jedoch sind hier entsprechende Vorförderungen für die bereits bestehenden provisorischen Gruppen in Anrechnung zu bringen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Jugend und Bildung des Kreises Warendorf ergibt sich unter Berücksichtigung der Vorförderung eine maximale Gesamtfördersumme von 244.456,16 € für die Ausstattungsmaßnahmen. Die Zweckdauer beträgt 5 Jahre.

Nach Absprache mit dem Träger ergeben sich Kosten für die Einrichtung in Höhe von 161.155,75 €. Die 90 %ige Förderung ergibt einen Förderbetrag von 145.040,18 €. Der verbleibende 10 %ige Eigenanteil beläuft sich auf 16.115,57 €. Der Eigenanteil wird von der Gemeinde getragen.

Die Förderanträge sind grundsätzlich von den Trägern zu stellen. Im Rahmen einer noch zu treffenden Vereinbarung mit dem Träger ist sicher zu stellen, dass die Fördergelder an die Gemeinde weiter geleitet werden.

#### Entwurf 1 – Neubau Kita Variante C

Der dieser Vorlage beigefügte Entwurf (Anlage 1) einer möglichen Kita von Herrn Markus Schöfbeck hat eine Nutzfläche von 890 m<sup>2</sup>. Die Variante entspricht damit nahezu den nach KiBiz geförderten Raumbedarf von 875 m<sup>2</sup> für eine 5-gruppige Einrichtung. Räume, die das pädagogische Konzept des Trägers sowie moderne Ansprüche an einen Arbeitgeber stützen, sieht dieser Entwurf nicht vor. Dazu gehört insbesondere die Großküche, in der zukünftig für 10 Kindergartengruppen frisch gekocht werden soll. Darüber hinaus sieht der Entwurf zwar Differenzierungsräume, Lagerräume und auch einen Personalraum vor, allerdings auf sehr engem Raum. Insbesondere die Flure haben für die Kinder keine Aufenthaltsqualität zum Spielen oder Verweilen. Die dringend benötigten Differenzierungsräume sind zu klein, um den Förderbedarfen der Kinder (auch Kleingruppen) gerecht zu werden. Auch sind weder ein Kinderwagenraum, noch ein Getränkelager vorgesehen. Der durch das KiBiz finanzierte Raumbedarf wird den vielfältigen Aufgaben, die heute an eine Kita gestellt werden, nicht gerecht.

#### Kosten:

Die geschätzten Gesamtkosten (fiktiv) belaufen sich auf 4.468.310,64 €. Davon in Abzug zu bringen, sind die Fördermittel für Aus- und Umbaumaßnahmen, die sich in dieser Variante auf 711.376,77 € belaufen. Hinzuzurechnen ist der 10 %ige Eigenanteil aus der Förderung der Ausstattungsmaßnahmen des Trägers in Höhe von 16.115,57 €, der bei der Gemeinde verbleibt.

**Gesamtkosten: 3.773.049,44 €**

#### Entwurf 2 – Neubau Kita Variante A

Dieser Entwurf trägt den Ansprüchen des Trägers an sein pädagogisches Konzept sowie an seine Arbeitgeberattraktivität am ehesten Rechnung (Anlage 2). Allerdings hat er eine Gesamtfläche von 1.140 m<sup>2</sup>, so dass 265 m<sup>2</sup> nicht durch die Mietpauschalen des § 7 Abs. 2 DVO-KiBiz gedeckt sind. Insgesamt sind Raum- und Flurflächen großzügiger gestaltet. Es werden mehr Lagerräume zur Verfügung gestellt, die bei fehlendem Keller und Dachboden dringend benötigt werden. Die Variante enthält zusätzlich ein sogenanntes Kindercafé mit 38 m<sup>2</sup>, das im Zusammenspiel mit dem Mehrzweckraum einen großen Versammlungsraum bilden kann und als Veranstaltungsraum dienen würde. Darüber hinaus ist in diesem Entwurf ein zweiter Differenzierungsraum vorgesehen zur Größe von 21,12 m<sup>2</sup>. Dieser zusätzlich bebaute Raum führt zu deutlich höheren Kosten in der Kostengruppe 300.

#### Kosten:

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf 5.529.291,16 €. Davon in Abzug zu bringen, sind die Fördermittel für Aus- und Umbaumaßnahmen, die sich in dieser Variante auf 732.016,25 € belaufen. Hinzuzurechnen ist der 10 %ige Eigenanteil aus der Förderung der Ausstattungsmaßnahmen des Trägers in Höhe von 16.115,57 €, der bei der Gemeinde verbleibt.

**Gesamtkosten: 4.813.390,48 €**

#### Entwurf 3 – Neubau Kita Variante B

Die Variante B ist ein abgestimmter Entwurf zwischen Träger und Verwaltung (Anlage 3). Er weist eine Gesamtfläche von 1.080 m<sup>2</sup> auf und liegt mit 205 m<sup>2</sup> oberhalb der Fläche, die bei den Mietpauschalen des § 7 Abs. 3 DVO-KiBiz Berücksichtigung findet. Im Vergleich zur Variante A werden 60 m<sup>2</sup> weniger Nutzfläche ausgewiesen, die insbesondere auf das fehlende Kindercafé und dem Wegfall des zweiten Differenzierungsraumes zurück zu führen

ist. Im Übrigen werden die vom Träger als unbedingt notwendig angesehenen Raumvorstellungen für eine sinnvolle pädagogische Arbeit vollständig erfüllt. Durch die um 60 m<sup>2</sup> verringerte Gesamtfläche sinken die Kosten in der Kostengruppe 300 Baukonstruktionen um - 203.858,90 € und in der Kostengruppe 400 Technische Anlagen um - 10.115,00 €. Dies hat zur Folge, dass auch die Baunebenkosten sich um - 14.450,88 € verringern. Die leicht erhöhten Kosten in der Kostengruppe 500 Außenanlagen (+ 3.569,50 €) sind darauf zurück zu führen, dass weniger bebaute Grundfläche den Außenbereich erweitert und damit mehr Erdbau notwendig ist.

#### Kosten:

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf 5.304.435,89 €. Davon in Abzug zu bringen, sind die Fördermittel für Aus- und Umbaumaßnahmen, die sich in dieser Variante auf 736.720,30 € belaufen. Hinzuzurechnen ist der 10 %ige Eigenanteil aus der Förderung der Ausstattungsmaßnahmen des Trägers in Höhe von 16.115,57 €, der bei der Gemeinde verbleibt.

**Gesamtkosten: 4.583.831,16 €**

Eine Darstellung der unterschiedlichen Kosten für die verschiedenen Kita-Varianten ist der Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

#### Mietpauschale:

Gemäß § 7 DVO-KiBiz steht dem Träger darüber hinaus eine Mietpauschale zu. Sie beträgt derzeit 10,32 €/m<sup>2</sup> für maximal 875 m<sup>2</sup>. Die Pauschale erhöht sich gemäß der Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes.

Die Mietpauschale pro Jahr ergibt einen Betrag in Höhe von 108.360 €/Jahr.  
(875 m<sup>2</sup> x 10,32 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate)

Hochgerechnet auf 20 Jahre - ohne Berücksichtigung einer Steigerung des Verbraucherpreisindexes - errechnet sich eine Gesamteinnahme für den Träger in Höhe von 2.167.200 €. Auch hier ist per Vereinbarung mit dem Weidenkorb sicher zu stellen, dass diese Mittel der Gemeinde zugeführt werden.

#### Fazit:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Entwurf 1 (Variante C) die wirtschaftlichste Variante ist. Allerdings sind hier fiktive Kostenschätzungen (s. Anlage 4) hinterlegt worden. Inwieweit der Kostenrahmen gehalten werden kann, ist derzeit nicht verlässlich zuzusagen. Die Ausführungen des Trägers machen deutlich, dass sich der Kita Alltag deutlich verändert hat. Die langen Verweildauern der Kinder in der Kita pro Tag und auch in Jahren erfordern größere Räumlichkeiten, um ein verträgliches Miteinander zu gewährleisten. Die Kita ist für die Kinder ein zweites Zuhause geworden mit strukturierten Tagesabläufen, die alle gewährleistet werden müssen. Durch Zuzüge und den wieder steigenden Flüchtlingszahlen kommt es auch regelmäßig zu Überbelegungen. Auch diese Kinder sollen sich in der Kita dazugehörig und wohl fühlen. Insofern teilt die Verwaltung die Meinung des Trägers, dass die Variante C (Entwurf 1) den heutigen Anforderungen an eine Kita nicht genügt.

Die Variante A (Entwurf 2) als Idealvorstellung des Trägers unterscheidet sich von der Variante B, abgestimmte Variante zwischen Verwaltung und Träger (Entwurf 3), um

- 229.559,32 € geringeren Baukosten bei der Variante B. Ursächlich für die geringeren Baukosten ist die geringere Nutzfläche von 60 m<sup>2</sup>.  
Die Verwaltung spricht sich für die Variante B (Entwurf 3) aus, da diese Variante den Vorstellungen des Trägers größtenteils entgegenkommt, die Kostenschätzung mit ca. 230.000 € unter den geschätzten Baukosten der Variante A liegen und auch die zukünftigen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten aufgrund der geringeren Nutzfläche niedriger ausfallen.

**Anlagen:**

- 1) Entwurfsplanung Neubau Kita\_Variante C
- 2) Entwurfsplanung Neubau Kita\_Variante A
- 3) Entwurfsplanung Neubau Kita\_Variante B
- 4) Kostenübersicht über Neubau Kita\_Varianten A - C