

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Hauptamt
Az.: 51 12 00

Bad Sachsa, 25.05.2022
Let/Hü

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. 10/22

über den

☐	Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss	-	Sitzung vom
☐	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	-	Sitzung vom
☐	Umwelt- und Forstausschuss	-	Sitzung vom
☒	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss	-	Sitzung vom 09.06.2022, TOP 6
☐	Tourismusausschuss	-	Sitzung vom
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 21.06.2022, TOP 6 a)

Neubau einer Kindertagesstätte in der Kernstadt oder den dazugehörigen Ortsteilen der Stadt Bad Sachsa;
hier: Standort

Im Rahmen der Thematik des Neubaus einer Kindertagesstätte in Bad Sachsa ist es nunmehr notwendig die Standortfrage zu klären.

Als mögliche Standorte kommen zwei Standorte in Betracht:

- Wartegasse in Steina
- Steinstraße in Bad Sachsa – Neubaugebiet

	Wartegasse, Steina	Steinstraße, Bad Sachsa
Größe	ca. 2.370 m ²	ca. 3.500 m ² (frei planbar)
Bebauungsplan	Für den Bereich der Grundstücke in der Wartegasse gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben demnach dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der	Bebauungsplan Nr. 17 wird derzeit gerade geändert. Die im Bebauungsplan dargestellte Parzellierung ist beispielhaft. Angedacht war für den Bau einer Kita eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 qm. Im Bereich des Bebauungsplanes Sportplatz Steinstraße sind die

VERTRETUNGSKÖRPERSCHAFTEN

Wahlperiode 2021 - 2026

- Sitzungsdienst -

	Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.	Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Höchstmaß von einem Vollgeschoss, Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen) einzuhalten.
Lage	Ortsteil	Kernstadt
Eigentumsverhältnisse	Nicht im Eigentum der Stadt Bad Sachsa; Eigentümer haben Verkaufswunsch geäußert	Im Eigentum der Stadt Bad Sachsa

Zum Vergleich: Das Grundstück des Friedrich-Fröbel-Kindergartens hat eine Fläche von 2.870 m² und beherbergt derzeit eine Kindergarten- und eine Krippengruppe (insgesamt 40 Kinder). Die Grundstücksfläche, die der Bambi-Kindergartens nutzt ist ca. 3.270 m² groß. Hier sind derzeit zwei Kindergartengruppen á 25 Kinder und eine Krippengruppe (insgesamt 65 Kinder).

Seitens des Rates der Stadt Bad Sachsa ist nunmehr die richtungsweisende Entscheidung zu treffen, an welchem Ort der zukünftige Kindergarten gebaut werden soll, damit alle notwendigen, rechtlichen Schritte kurzfristig in die Wege geleitet werden können.

Im Hinblick auf den stetig steigenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und damit einhergehenden höheren Platzbedarf der Grundschule hat das größere nutzbare Grundstück in der Steinstraße einen Vorteil.

Entscheidungsvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Neubau der Kindertagesstätte an dem Standort Steinstraße, Bad Sachsa, umzusetzen.



Daniel Quade
Bürgermeister

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Hauptamt
Az.: 51 12 00

Bad Sachsa, 18.07.2022
Let/

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. 25/22

Schriftliche Beantwortung aufgetretener Fragestellung zur Thematik Neubau einer Kindertagesstätte in der Kernstadt oder den dazugehörigen Ortsteilen der Stadt Bad Sachsa; hier: Standort (Drucksache Nr.10/22 - Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss-Sitzung vom 09.06.2022, Verwaltungsausschuss-Sitzung vom 21.06.2022)

Ist das Objekt „Jugendherberge“ als KiTa geeignet?

Auszug aus dem Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschusses vom 13. Dezember 2021; TOP 5 Bericht des Bürgermeisters

„a) Kostenschätzung zur möglichen Umgestaltung der Jugendherberge
Dipl. Ing. Gerken hat eine Kalkulation der Sanierungs- und Umbaukosten nach Bruttogrundfläche (BGF) durchgerechnet. Laut Baukosteninformationszentrum, welches aktuelle Baukosten bundesweit ermittelt, liegt die Sanierung bei Vergleichsobjekten dieser Gebäudegröße zwischen 800 – 1.100 €/m².

Die Brutto-Grundfläche der Jugendherberge beträgt laut Herrn Gerken ca. 1.700 m². Danach bewegen sich die zu erwartenden Sanierungs- bzw. Umbaukosten zu einer Kindertagesstätte zwischen 1.400.000 € bis 1.900.000 €. Hinzu kämen noch die Erwerbskosten von rund 500.000 €. Diese Summen übersteigen bei Weitem die Möglichkeiten der Stadt Bad Sachsa.“

Ist das DGH Tettenborn für eine KiTa geeignet?

Das DGH Tettenborn (ehemalige Räumlichkeiten des Grenzlandmuseum) scheidet als Alternative aus. In Verbindung mit dem Abriss des Gebäudes Dorfstraße 32 wurden dort die Feuerwehr sowie die örtlichen Vereine untergebracht. Auch wenn die Feuerwehr dort zunächst „nur vorübergehend“ bis zur Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses untergebracht sein wird, sollen diese Räumlichkeiten - nach dem Willen des Ortsrates Tettenborn – auch künftig durch die örtlichen Vereine genutzt werden.

Wäre es nicht günstiger die Grundstücke in Steina zu kaufen und das angedachte Gelände in Bad Sachsa als Bauplatz zu verkaufen?

Die Grundstücke könnten zum Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m² - bei insgesamt 2.369 m² in Rede stehender Fläche- also zu einem Wert von 47.380 € zzgl. Kaufnebenkosten erworben werden.

Der Verkauf der stadteigenen Fläche von ca. 3.000 m² bzw. 3.500 m² liegt bei einem

kostendeckenden Verkaufspreis von etwa 95 €/m².

Haushaltsrechtlich wirkt sich jedoch der Kauf – also die Investition in ein Grundstück – auf die Höhe der Kreditaufnahme, welche von der Kommunalaufsicht zu genehmigen wäre, aus. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass eine Erhöhung der Kreditaufnahme genehmigungsfähig wäre. Eine fehlende Genehmigung hätte bekanntermaßen zur Folge, dass die Stadt Bad Sachsa keinen bewilligten Haushalt hätte und zu befürchten ist, dass geplante Aufwendungen und Auszahlungen für Investitionen nicht geleistet werden dürfen.

Vereinbarung mit dem Landkreis

Es ist darüber informiert worden, dass eine neue Vereinbarung der Kommunen mit dem Landkreis über die Übernahme der Aufgabe der Vorhaltung von Kindertagesstätten vorgelegt werden soll.

Wenn der Vereinbarungsentwurf sowie die Kreistagsvorlage vorliegen, ist seitens der Stadt Bad Sachsa – des Rates der Stadt Bad Sachsa – auch die Entscheidung zu treffen, ob diese Aufgabe weiterhin für die Bürger übernommen wird oder ob diese wieder an den Landkreis zurückgegeben werden soll.

Zwei Kindergärten in Nachbarschaft sind doch Konkurrenz?

Da es in Bad Sachsa keinen festgelegten Einzugsbereich für die Kindertagesstätten gibt, können – wie bisher auch – alle Eltern in Bad Sachsa eine Kindertagesstätte – in Abhängigkeit der Auslastung – frei wählen. Eine mögliche Konkurrenz zwischen den einzelnen Einrichtungen wird es, wenn überhaupt aufgrund der pädagogischen Konzepte und nicht aufgrund der Lage geben.

Warum erweitert man nicht die Bambi Kindertagesstätte mit Containern?

Im Juni des vergangenen Jahres fand im Hinblick auf die Einrichtung einer zusätzlichen 10er-Gruppe im DRK-Kindergarten Neuhoof ein Ortstermin statt, um mit dem Regionalen Landesamt für Schule und Bildung Hannover die Erweiterung der Betriebserlaubnis zu erörtern. Bevor der Träger diese beantragen könnte, ist die Vorlage der räumlichen Voraussetzungen notwendig. Für einen dann 2-gruppigen Kindergarten muss ein Leitungsbüro und ein Mitarbeiter*innenraum vorgehalten werden. Die jetzige Lösung (Küche und Büro samt „Personalecke“ in einem) würde dann nicht mehr geduldet. Da das Gebäude keinen derartigen Platz bietet, war die Idee aufgekommen, an das Haus einen Container oder alternativ einen „Schäferwagen“ aufzustellen, der das Büro und den Personalraum beherbergen sollte. In diesem Zusammenhang wurde auch festgestellt, dass für die vorhandenen Räume kein 2. Rettungsweg vorhanden ist. Dieser wäre jedoch im Rahmen einer dann erforderlichen Nutzungsänderung für das Gebäude nachzuweisen. Der zunächst vorgeschlagene „Schäferwagen“ wurde seitens des Landkreises aus bauordnungsrechtlicher Sicht als nicht geeignet angesehen. Bei der weiteren Abstimmung mit der Bauaufsicht musste festgestellt werden, dass es auf dem Gelände des Kindergartens keinen geeigneten Standort für die Aufstellung eines Containers gibt. Einerseits orientiert sich die im Bebauungsplan festgeschriebene überbaubare Grundstücksfläche am vorhandenen Gebäudebestand. Andererseits könnten die erforderlichen Grenzabstände zwischen den Gebäuden (6 Meter) nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus steht das Gebäude der Kirche unter Denkmalschutz, was wiederum eine Containeraufstellung in unmittelbarer Umgebung der Kirche kaum möglich machen würde.

Im Hinblick auf die Erweiterung Bambi-Kindertagesstätte resultiert daraus:

Rein planungsrechtlich wäre eine Erweiterung des Bambi-Kindergartens denkbar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine sehr großzügig gehaltene überbaubare Grundstücksfläche, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von ebenfalls 0,4, eine Eingeschossigkeit sowie offene Bauweise fest. Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen also 40% der Grundstücksfläche überbaut werden. Das Grundstück der Bambi KiTa ist insgesamt 5.184 m² groß. Das bedeutet, es könnten 2.073,60 m² Fläche überbaut werden. Bei der Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Auch hier wäre zu beachten, dass zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, ein Abstand von 6 Metern gehalten werden muss.

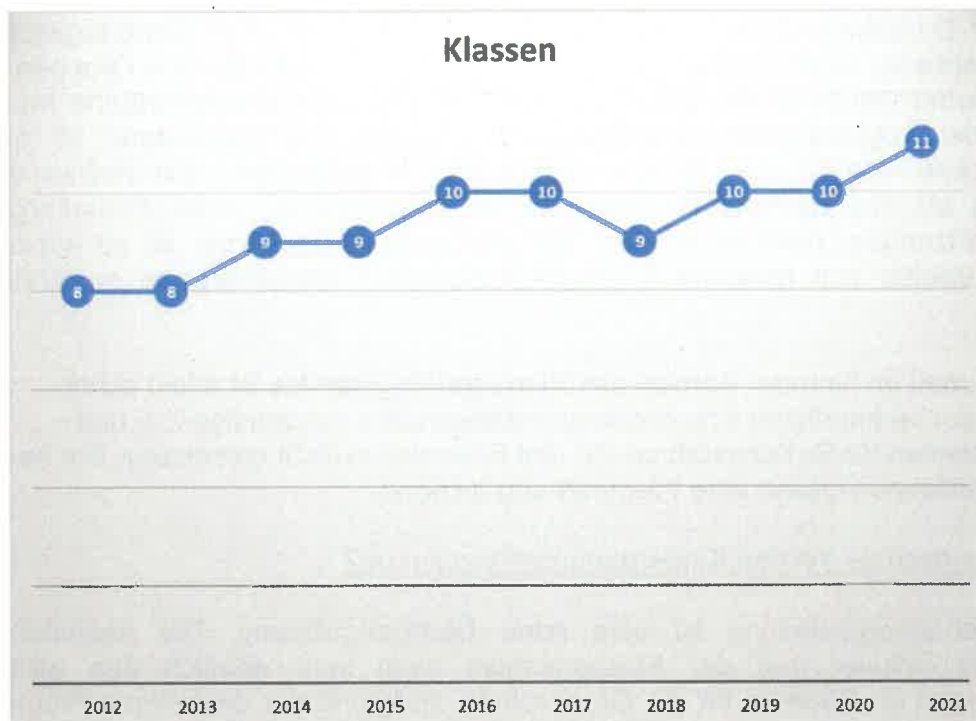
Die als notwendig erachteten zwei Kindergartengruppen á 25 Kinder und eine Krippengruppe á 15 Kindern bedeuten, entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege, einen Flächenbedarf von ca. 300 qm (erforderliche Gruppen- und Ruheräume, Garderobenbereiche, Sanitärräume etc.). Allein die Gruppenräume müssten entsprechend der vorgenannten Verordnung eine Größe von mindestens 50 qm je Kindergartengruppe und 45 qm für die Krippengruppe aufweisen. Ein Anbau dieser Größenordnung an das bestehende Gebäude ist konzeptionell, unter Einhaltung der Mindestvoraussetzungen, nicht umsetzbar. Der vorhandene Baukörper ist so konzipiert, dass dort ein Betrieb von maximal 2 Gruppen zuzüglich Krippengruppe gewährleistet werden kann.

Ein autarker Neubau im hinteren Bereich des Kindergartengeländes ist allein schon aufgrund fehlender verkehrlicher Erschließung (insbesondere notwendige Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr) nicht umsetzbar. Die heute verbliebenen Freiflächen lassen eine Wegeführung nicht zu.

Was hat die Grundschule mit den Kindergartenplätzen zu tun?

Die jetzige Containergestellung ist eine reine Übergangslösung. Die nachstehende Entwicklung der Schüler und der Klassenzahlen zeigt sehr deutlich den weiterhin notwendigen Bedarf an Räumen für die Grundschule. Aufgrund der derzeitigen Prognosen handelt es sich um einen steigenden Bedarf. Wobei ein Zuzug von Familien mit Kindern hierbei noch nicht berücksichtigt worden ist.

VERTRETUNGSKÖRPERSCHAFTEN
Wahlperiode 2021 - 2026
- Sitzungsdienst -



Die Grundschule muss also in Kürze erweitert werden. Da dies räumlich in der jetzigen Grundschule nicht möglich ist, sollte in Erwägung gezogen werden, die Räumlichkeiten der jetzigen Kindertagesstätte in der Kurzen Straße, wie in der Vergangenheit auch, zu nutzen. So dass die Kindergartengruppen, die Krippengruppe sowie die Hortgruppe anders untergebracht werden müssten.

Warum baut man dann nicht zwei Kindergärten?

Ziel ist es, dass der zukünftige Träger den Bau und den Betrieb einer neuen

Kindertagesstätte übernimmt. Der Bau kann aufgrund der Haushaltssituation nicht von der Stadt geleistet werden.

Da Bauvorhaben individuell sind, werden hohe Kostenanteile durch spezifische Besonderheiten des Grundstücks, also Topografie und Geländebeschaffenheit einerseits und im Hinblick auf den Neubau einer Kita insbesondere auch durch die Anforderungen des Trägers (also Aufgaben- und Konzeptausrichtung) bestimmt. Grundsätzlich gilt zunächst, ein ebenes Gelände ist optimal, Hanglagen (wie in Steina) wirken sich erschwerend auf die baulichen und technischen Anforderungen aus. Dies setzt sich kostenmäßig in allen Gewerken fort. Durch den Bau zweier Kindertagesstätten ergeben sich insbesondere auch Mehraufwendungen im Bereich der sogenannten Baunebenkosten. Dies vor allem durch doppelte Honorarleistungen, Vermessung, eventuell erforderliche Bodengutachten und Baugenehmigungsgebühren.

Die Betrachtung alleine der Baukosten als Investition während der Errichtungsphase der Gebäude greift allerdings zu kurz. Neben den Instandhaltungskosten spielen in Zukunft insbesondere die Energiekosten die entscheidende Rolle. Schon jetzt steigen die Kosten für Energie aus nicht erneuerbaren Quellen stetig an. Neben der Vorhaltung zweier getrennter Heizungsanlagen treten auch Mehrkosten für die übrige Gebäudeunterhaltung in den Vordergrund. Vorrangig erwähnt seien hier Hausmeisterkosten, Reinigungskosten, Kehrgebühren sowie die Kosten für die Grundstückspflege.

Gez. Daniel Quade
Bürgermeister

