

Vorlage Nr.IV/64/2020
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 6

**Ausbau der Kindertagesbetreuung u3
hier: Anmietung einer Krippeneinrichtung Standort Gaußstraße/Wurster Straße**

A Problem

Es besteht ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für ein Kind unter einem Jahr bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen z.B. wenn es für die Entwicklung geboten ist oder die Erziehungsberechtigten berufstätig sind bzw. Leistungen zur Eingliederung in Arbeit nach SGB II erhalten (§ 24, Abs. 1 SGB VIII). Weiter besteht ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für ein Kind zwischen einem und drei Jahren in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. (§ 24, Abs. 2 SGB VIII).

Die aktuelle Versorgungsquote in der Stadt Bremerhaven liegt bei 27 % für Kinder unter drei Jahren.

Bei den ‚Willkommen an Bord‘-Hausbesuchen nach der Geburt eines Kindes werden die Eltern in Bremerhaven zu ihrem Bedarf in Bezug auf Kindertagesbetreuung befragt. Im Jahr 2018 wünschten sich knapp die Hälfte der befragten Eltern eine Betreuung für ihr unter 3-jähriges Kind in Krippe oder Kindertagespflege. Dabei wird von 48,7% der Bedarf an Krippenbetreuung geäußert und knapp 1,4% nennen die Kindertagespflege als gewünschte Betreuungsform.

Auf ein vergleichbares Ergebnis kommt die Kinderbetreuungsstudie des Deutschen Jugendinstituts (DJI) aus dem Jahr 2017, die für das Land Bremen einen Betreuungsbedarf von Eltern mit Kindern unter 3 Jahren von 47,3% ermittelt.

Die SPD-/CDU-/FDP-Koalition strebt in ihrer Vereinbarung für die Zusammenarbeit in der 20. Wahlperiode 2019 – 2023 das Erreichen einer Betreuungsquote von 48 % für unter 3-jährige Kinder an.

B Lösung

Der Investor Specht-Gruppe / Residenz Baugesellschaft mbH ist auf das Amt für Jugend, Familie und Frauen mit dem Angebot zur Errichtung und Vermietung einer Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren zugekommen. Der Investor realisiert in direkter Nachbarschaft derzeit den Bau eines Hospizes. Eine Projektbeschreibung der Residenz Baugesellschaft mbH liegt dieser Vorlage als Anlage 1 an.

Das Projekt wurde in der Amtsleiterrunde im Baudezernat den beteiligten Ämtern aufgezeigt. Im weiteren Verlauf wurden erste Planungen zwischen dem Amt für Jugend, Familie und Frauen, dem Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien, dem Gartenbauamt und dem Umweltschutzamt erörtert. Nach Einwendungen des Umweltschutzamtes und des Gartenbauamtes wurde die Lage des Gebäudes angepasst.

Das Umweltschutzamt, das Amt für Straßen und Brückenbau und das Gartenbauamt sind im Rahmen dieser Vorlagenerstellung zu einer Stellungnahme aufgefordert worden – siehe Anlage 2 und 3. Beide Ämter sprechen sich gegen eine Bebauung aus.

Der Investor hat hierzu eine Begutachtung durch Herrn Dipl.-Biol. Lothar Bach (Freilandforschung/ Zoologische Gutachten) beauftragt. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

Die drei zu untersuchenden Bäume zeigen keine Hinweise auf den Besatz von Fledermäusen auf. Damit liegt bei einer Fällung kein Verstoß nach §44 (1), Sätze 1 - 3 BNatSchG (Quartierzerstörung) und §44 (1), Satz 1 BNatSchG (Tötung von Tieren) vor.

Eine umfassende Stellungnahme des Investors vom 13.11.2020 zu den o.g. Fragestellungen des Umweltschutzamtes und des Gartenbauamtes ist dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Bebauungsplan Nr. 206 „BAB-Zubringerstraße Übersee-Häfen-Jägerhof-Westtangente-Wurster Straße“ vom 19.08.1980 ist heranzuziehen. Der dargestellte Standort liegt in einem Bereich des Bebauungsplanes, der überwiegend Straßenverkehrsfläche mit geplantem Ausbau, Straßenbegleitgrün und geplantem Straßengefälle sowie in einer geringen Teilfläche Fläche oder Baugrundstück für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen ausweist.

Die geplante Nutzung widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Nutzung ist allenfalls gemäß § 31 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Eine derartige Befreiung könnte unter der Voraussetzung Seiten des Stadtplanungsamtes zugestimmt werden, sofern die betroffenen Dienststellen hiergegen keine Bedenken erheben.

Ein auf den potenziellen Standort befindliches Gebäude, das sich derzeit noch in einem Erbpachtverhältnis befindet, wurde hierbei überplant. Der derzeitige Erbpachtnehmer hat gegenüber der BIS signalisiert, dass das Verhältnis frühzeitig beendet werden könne, da eine Vermarktung seit längerer Zeit erfolglos verläuft. Die Teilfläche des überplanten Bereichs ist das Flurstück 251/4, Gemarkung Lehe, mit einer Größe von 180 m², an dem ein Erbbaurecht zugunsten Herrn Mike Ackenhusen bestellt ist. Das Erbbaurecht endet am 31.12.2037. Das Grundstück ist bebaut mit einem Kiosk, der bereits seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wird. Der Verkehrswert des Erbbaurechts (der Immobilie) wurde durch Wertermittlungsgutachten per Stichtag 20.11.2019 mit 32.000,00 € ermittelt.

Da eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts für die Projektumsetzung notwendig ist, haben sich alle Beteiligten auf folgenden Kompromiss geeinigt:

- Das Erbbaurecht wird vorzeitig zum nächstmöglichen Zeitpunkt aufgehoben.
- Der Erbbauzins ist ab 01.10.2020 nicht mehr zu entrichten.
- Die Specht-Gruppe übernimmt die Kosten für den Rückbau der Gebäude auf dem Erbbaugrundstück und zahlt einen Betrag in Höhe von 10.000,00 € an den Erbbauberechtigten als anteiligen Wertausgleich für die Immobilie.
- Die Stadt zahlt einen Betrag von 15.000,00 € an den Erbbauberechtigten als anteiligen Wertausgleich für die Immobilie.

Nach Fertigstellung erfolgt eine Anmietung – voraussichtlich nicht vor dem 01.01.2022 - durch den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien. Hierzu erfolgte in einer vergleichbaren Angelegenheit – Anmietung einer Krippeneinrichtung auf dem ehemaligen Warringsgelände - eine Abstimmung mit dem Rechts- und Versicherungsamt mit dem Ergebnis, dass eine Ausschreibung der Anmietung aufgrund der Bausumme nicht vorgeschrieben ist.

Das Mietangebot liegt mit 12,00 € (MwSt. fällt nicht an) im Bereich für einen Neubau. Eine Aussage vom Gutachterausschuss i. S. Mietspiegel liegt nicht vor. Aktuell gibt es zwei vergleichbare Anmietungen bzw. in Vorbereitung: Klinikum Reinkenheide (12,90 €), Nürnberger Str. (12,90 €) – insofern liegt das Angebot im Bereich dieser Preise. Der Magistrat hat mit Beschluss zur Vorlage Nr. IV/28/2020 die Anmietung einer Krippeneinrichtung für 13,95 € auf dem ehemaligen Warringsgelände zugestimmt. Das hier günstigere Mitangebot begründet sich mit den kalkulierten Baukosten und entstehenden finanziellen Synergien der beabsichtigten zeitgleichen Realisierung des Hospizes am Standort.

Zur Absicherung der Leistung wird mit dem Anbieter kommuniziert, dass mit dieser Miete **alle** im Kita-U3-Bau üblichen baulichen Einrichtungen zu berücksichtigen sind und von einem Standardmietvertrag ausgegangen wird, der außer den üblichen Nebenkosten keine zusätzlichen Belastungen auf den Mieter überträgt

Nach erfolgreichen Vertragsabschlüssen bereitet das Amt für Jugend, Familie und Frauen im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens die Beschlussfassung des Fachausschusses zur Vergabe der zukünftigen Trägerschaft vor.

C Alternative

Keine die Empfohlen werden kann.

D Auswirkung des Beschlussvorschlags

Ab der Inbetriebnahme – nicht vor dem 01.01.2022 - entstehen laufende Kosten für den Betrieb von rd. 800.000 Euro. Zusätzlich sind einmalige Investitionskosten in Höhe von 140.000,- Euro (Ausstattung und Kücheneinrichtung) erforderlich. Um ein betriebsbereites Außengelände schaffen, sind hier zusätzliche Mittel durch die Stadt zur Herrichtung einzubringen – kalkulatorisch 200.000,- Euro.

Diese Mittel stehen im Kapitel 6470 zurzeit nicht zur Verfügung und sind bei der Haushaltsaufstellung 2022/2023 zu berücksichtigen. Diese Mittel sind dem Amt für Jugend, Familie und Frauen zusätzlich bereit zu stellen.

Für den Zeitraum 01.10.2020 – 31.12.2037 wären Erbbauzinsen in Höhe von 15.105,25 Euro (künftige Erhöhungen sind nicht berücksichtigt) zu zahlen. Das Grundstück wird für die Gesamtplanung zum Neubau benötigt und die entstehenden Kosten über den noch zu verhandelnden Kaufpreis refinanziert.

Die Geschlechtergerechtigkeit ist sichergestellt. Die Belange von Klima und Sport sind nicht berührt. Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind durch den Beschluss in besonderer Weise betroffen. Die Kindertagesbetreuung leistet einen wichtigen Beitrag zur Integration. Eine besondere örtliche Betroffenheit eines Stadtteils liegt nicht vor.

E Beteiligung / Abstimmung

Amt für Jugend, Familie und Frauen, Dezernat II/Stadtplanungsamt, Gartenbauamt, Umweltschutzamt, Amt für Straße und Brückenbau, Seestadt Immobilien, die Stadtkämmerei hat Kenntnis genommen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Für eine Veröffentlichung nicht geeignet. Der Name des Erbpachtnehmern ist in dieser Vorlage benannt.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat beschließt:

- Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien wird beauftragt in Abstimmung mit dem Amt für Jugend, Familie und Frauen sowie den weiteren zu beteiligenden Ämtern das o.g. Projekt zu realisieren. Eine gesonderte Vorlage zum Grundstücksverkauf wird durch den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien eingebracht und steht voraussichtlich unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.
- Der Magistrat stimmt der vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechts betreffend das Grundstück an der Wurster Straße 129 (Gemarkung Lehe, Flur 81, Flurstück 251/4) zu. Ebenso stimmt der Magistrat zu, dass der Erbbauberechtigte, unabhängig vom Zeitpunkt der Aufhebung des Erbbaurechts, ab 01.10.2020 rückwirkend keinen Erbbauzins mehr zahlen muss. Des Weiteren wird in dem Aufhebungsvertrag vereinbart, dass die Stadt einen Wertausgleich für das Erbbaurecht in Höhe von 15.000,00 Euro an den Erbbaube-

berechtigten zahlen wird.

- Der Magistrat beschließt, nach Fertigstellung des Baus durch den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien (SI) einen Mietvertrag mit dem Anbieter auf der Basis der o. g. Konditionen (Laufzeit 20 Jahre) abzuschließen; dazu erfolgt zu gegebener Zeit durch SI eine gesonderte Vorlage mit den konkreten Angebotsdaten einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.
- Das Amt für Jugend, Familie und Frauen wird beauftragt zu gegebener Zeit ein Interessenbekundungsverfahren zur Festlegung der zukünftigen Trägerschaft einzuleiten.

Frost
Stadtrat

Anlagen:

1. Projektbeschreibung und Lageplan
2. Stellungnahme Gartenbauamt
3. Stellungnahme Umweltschutzamt mit Anlage
4. Kurzbericht zur Baumhöhlenerfassung für den Bau einer KiTa (Wurster Str./ Gaußstr., Bremerhaven) I
5. Kurzbericht zur Baumhöhlenerfassung für den Bau einer KiTa (Wurster Str./ Gaußstr., Bremerhaven) II
6. Weiterführende Erklärung des Investors vom 13.11.2020