

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

Datum:

26.08.2022

Beratungsfolge:

Jugendhilfeausschuss

Sitzungsdatum:

30.08.2022

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

01.09.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.09.2022

Entscheidung

## **Sachstand Errichtung Marienkindergarten der kath. Kirchengemeinde St. Johannes Lette**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Lette und dem Investor eine Vereinbarung folgenden Inhalts zu schließen:
  - Die Stadt zahlt einen einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von bis zu 250.000 € für den Neubau der Kindertageseinrichtung St. Marien.
  - Die Kirchengemeinde und der Investor schließen einen Erbbaurechtsvertrag und einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren ab Beginn des Kita-Betriebes, damit eine zweckentsprechende Verwendung des Investitionskostenzuschusses sichergestellt wird.
  - Sofern bis zum Baubeginn seitens des Landes NRW eine Anpassung der Mietpauschalen erfolgt oder dem Investor anderweitige Fördermittel bewilligt werden, verringert sich der Investitionskostenzuschuss entsprechend.
  - Soweit sich nachträglich Fördermöglichkeiten auf Bundes- oder Landesebene ergeben, werden diese durch die Kirchengemeinde und dem Investor genutzt, um den Zuschuss zu verringern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Investitionskostenzuschuss in Höhe von 250.000 € im Haushalt 2023 vorsorglich bereitzustellen.
3. Für den Abschluss der Vereinbarung wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 250.000 € gem. § 85 GO NW i.V.m. § 8 der Haushaltssatzung der Stadt Coesfeld außerplanmäßig bereitgestellt.

### **Sachverhalt:**

Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Lette, ist Trägerin von zwei Kindergärten im Ortsteil Lette (Johanneskindergarten, Marienkindergarten). Der St. Marien-Kindergarten wird aktuell an zwei Standorten betrieben (3 Gruppen im Stammkindergarten

Lindenstraße 4A, 2,5 Gruppen in der Dependance an der Kardinal-von-Galen-Grundschule, Am Haus Lette 15). Als Ersatz wird parallel der Neubau einer 5-Gruppen-Einrichtung geplant. Ursprünglich war für Juni 2022 der Start der Neubaumaßnahme als Investorenmodell<sup>1</sup> auf dem kirchlichen Grundstück der ehemaligen Gemeindebücherei Lette, Lindenallee 1a / Coesfelder Straße vorgesehen, um im Januar 2024 das neu errichtete Gebäude beziehen zu können. Die Pläne wurden sowohl im Jugendhilfe- als auch im Bezirksausschuss wie im Ausschuss Planen und Bauen vorgestellt.

Am 06.07.2022 haben Vertreter der Zentralrendantur, des Bistum Münster und der Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer in einem kurzfristig mit der Verwaltung anberaumten Termin erläutert, dass der zwischen Kirchengemeinde und Investor abgestimmte Investorenvertrag nicht zustande kommen wird. Aufgrund der Baukosten- und gleichzeitigen Zinssteigerungen am Kapitalmarkt war der Bau für den Investor nicht mehr auskömmlich zu realisieren. Von stillgelegten Bauvorhaben von Kindertageseinrichtungen sind zurzeit viele Kommunen betroffen. Die Entwicklung ist dem Land NRW bekannt, jedoch kann nicht zeitnah mit auskömmlicheren Vorgaben bei der KiBiz-Miete und/oder der Förderung von Bauvorhaben (KfW-Förderungen etc.) gerechnet werden.

Um den Bau-Zeitenplan einhalten zu können und unter Berücksichtigung der Finanzlage, haben Bistum, Zentralrendantur und Kirchengemeinde einen Investor gewonnen, der bereit ist, die Kindertageseinrichtung in Holzrahmenbauweise zu errichten. Der neue Investor kann die mit allen Beteiligten abgestimmten Grundrisse der 5-Gruppen-Anlage vollständig übernehmen. Stadtplanung und Bauordnung haben die neue Bauweise mit geändertem Fassadenbild geprüft und bewerten diese grundsätzlich positiv. Bei dieser Bauweise verkürzt sich die Bauzeit deutlich. Lt. Kirchengemeinde erfolgte die Neuorientierung weg von der massiven Bauweise auch, weil die ungedeckten Kosten möglicher Investoren bereits zum damaligen Zeitpunkt bei rund 600.000 bis 800.000 € gelegen haben.

Der neue Investor kann mit der geänderten Herstellungsart die Baukosten zwar senken, dennoch war nach den Gesprächen zunächst davon auszugehen, dass noch ein Gesamtdefizit in Höhe von 100.000 € verbleiben wird. Die Vertreter von Bistum, Zentralrendantur und Kirchengemeinde können über den Beitrag „Abriss der Gemeindebücherei/altes Pfarrheim und Abräumung des Materials“ hinaus keine eigenen Mittel aufbringen. Bereits in der Vergangenheit - vor Neufassung der Kindpauschalen über die KiBiz-Reform (ab August 2020) - hat die Stadt mit der Kirchengemeinde St. Johannes Lette Zusatzvereinbarungen zur Finanzierung von Fehlbeträgen aus dem Betrieb von Kindertageseinrichtungen schließen müssen, weil die Aussicht gegeben war, dass die Finanzierung über die laufenden Haushalte ansonsten nicht gesichert werden kann (Vorlage 061/2016, 091/2017). Die Vereinbarungen mussten letztlich für die Jahre 2014/15, 2015/16 und 2016/17 mit einem Kostenvolumen von 40.435,09 € zulasten der Stadt Coesfeld für die Kindertageseinrichtungen in Lette umgesetzt werden. Abgesehen von der KiBiz-Reform hat sich die Haushaltssituation der Kirchengemeinde nicht substanziell verbessern können. Die Rücklage für den Marien-Kindergarten beträgt, nach dem letzten aktuellen Abrechnungsstand 07/2019, 78.322 €. Hiermit sollen Ausstattungsgegenstände für die neue Kita und den Außenbereich finanziert werden. Des Weiteren ist noch ein Kreditbestand aus der Zeit der Nichtauskömmlichkeit in Höhe von 125.732,00 € zu berücksichtigen. Die Kirchengemeinde bzw. das Bistum Münster bringen sich mit der Bereitstellung des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts und dem Freimachen der Fläche ein.<sup>2</sup>

Die Kirchengemeinde St. Johannes Lette ist daher mit Vertretern von Bistum und Zentralrendantur an die Stadt herantreten, um die Möglichkeit einer einmaligen Bezuschussung durch den öffentlichen Träger der Jugendhilfe, Stadt Coesfeld, zu eruieren. Es gibt bereits Beispiele aus

---

<sup>1</sup> Eine Pauschalförderung über das Landesjugendamt scheidet aus, weil nur in geringem Umfang neue Kitaplätze geschaffen werden (pauschal 33.000 € / neuer Platz, Finanzierung wie DRK-Kita Hohes Feld). Im Investorenmodell finanziert der Investor die Maßnahme über die KiBiz-Miete.

<sup>2</sup> Die 2017 (Vorlage-Nr. 092/2017) erarbeitete Lösung mit Finanzierungsbeteiligung des Bistum Münster zur Sanierung des St. Johanneskindergartens in Lette ist hier nicht vergleichbar. Seinerzeit wurde die Umwandlung in ein Mietmodell vorgenommen.

dem Kreis Warendorf und schon seit längerer Zeit aus Großstädten, wonach Kommunen solche freiwilligen Investitionskostenzuschüsse zahlen, weil ansonsten keine Kita-Bauvorhaben hätten umgesetzt werden können.

Daher wurde nach internen Abstimmungen in der Verwaltung eine Sitzungsvorlage dahingehend vorbereitet, die als Beschlussvorschlag den Abschluss einer Zusatzvereinbarung zur Finanzierung eines möglichen Fehlbetrages des Marienkindergartens bis zu einer Höhe von 100.000 € vorsah. Am 18.08.2022 und somit einen Tag vor Versand der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses, teilte die Zentralrendantur mit, dass sich der voraussichtliche Fehlbetrag nach einer erneuten Rücksprache mit dem Investor u. a. wegen der Senkung der KfW-Förderung auf 250.000 € erhöhen wird. Anderenfalls sei die Maßnahme durch den Investor nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklungen ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Zunächst soll aus Sicht der Verwaltung der Antrag der Kirchengemeinde generell bewertet werden:

Sollte der Kita-Neubau Marien nicht zeitnah erfolgen können, hätte dieses zur Konsequenz, dass die 3-Gruppen-Stamm-Kita an der Lindenstraße inkl. der Dependance an der Grundschule (2,5 Gruppen) durch die Kirchengemeinde St. Johannes weiterbetrieben werden müsste. Dieses hätte Auswirkungen auf den Neubau der dritten, zusätzlichen Kindertageseinrichtung im Ortsteil Lette mit dem neu ausgewählten Träger „DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH“, da dann das ausgewählte städtische Grundstück nicht mehr zeitnah zur Verfügung stünde. Es müsste also ein neues Grundstück für die 3. Kindertagesbetreuungseinrichtung gefunden werden. Dies hat sich in der Vergangenheit als sehr schwierig herausgestellt. Gleichzeitig ist der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Lette bekanntlich vorhanden und es besteht ein Rechtsanspruch der Eltern ab dem ersten Lebensjahr.

Auf der anderen Seite würde die Stadt quasi Aufgaben und Pflichten des Landes übernehmen, welches derzeit keine auskömmliche KiBiz-Förderung bzw. Lösungen für die aktuell akute Finanzierungsproblematik entwickelt hat. Aufgrund der zurzeit besonderen Herausforderung für Investitionsvorhaben im Bereich des Objektbaus würde aus Sicht der Verwaltung bei einer entsprechenden Bezuschussung kein Präzedenzfall im Bereich der städtischen Unterstützung von Kita-Trägern geschaffen. Die bisher einmalige Bau- und Finanzsituation, die sehr dynamischen Entwicklungen in der Fördermittelsituation und die zeitnah erforderliche Verfügbarkeit des städtischen Dependance-Grundstücks in besonders geeigneter Lage im Ortsteil Lette sind hier anzuführen.

Zudem haben die Vertreter von Bistum, Zentralrendantur und Kirchengemeinde zugesichert, den Investitionskostenzuschuss nur in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit bis zum Baubeginn keine Kompensationsmaßnahmen des Landes greifen (wie z. B. Erhöhung von KiBiz-Förderung bzw. der KfW-Mittel bei ähnlichem Baustandard). Dann könnte in entsprechendem Umfang auf die Bezuschussung verzichtet werden. Diese in der absehbaren Zukunft liegenden anderen Finanzierungsmöglichkeiten verringern den Zuschuss der Stadt ggf. entsprechend.

Soweit die Realisierung des geplanten Vorhabens jetzt von einem Investitionskostenzuschuss in Höhe von 250.000 € abhängig ist, muss die Situation neu bewertet werden. Folgende Möglichkeiten bezüglich des weiteren Vorgehens bestehen aus Sicht der Verwaltung:

1. Mit der Kirchengemeinde und dem Investor wird eine Vereinbarung geschlossen, die einen Investitionszuschuss in Höhe von maximal 250.000 € vorsieht.

Beim Erweiterungsbau der Kita Arche entstehen ebenfalls Kosten, die erheblich über den Planungskosten liegen und die durch die Fördermittel des Landes bei weitem nicht gedeckt sind. Diese Kosten werden durch die Stadt Coesfeld als Eigentümerin übernommen. Der Unterschied zur Einrichtung St. Marien liegt in den Eigentumsverhältnissen. Während bei der Kita Arche die zusätzlichen Kosten in städtisches Vermögen investiert werden, würde der Investitionszuschuss hier in fremdes Vermögen fließen.

Um eine Vergleichbarkeit generieren zu können ist es nach Auskunft der Kirchengemeinde durchaus denkbar, den Bau der Kindertageseinrichtung durch die Stadt Coesfeld auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages durchzuführen. In einem solchen Fall würde die Stadt Coesfeld als Bauherrin auftreten. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und unzureichenden Förderung würde dies voraussichtlich zu keinen finanziellen Einsparungen führen, vielmehr bedingen öffentliche Ausschreibungen durch Kommunen oftmals deutlich höhere Preise gegenüber dem Investment eines Privaten.

2. Ein Betrag in Höhe von 250.000 € bedeutet in etwa ein Bauvolumen von rd. 80 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis ist es für Kirchengemeinde bzw. Zentralrendantur/Bistum nicht akzeptabel, bei einem Neubau einer Kindertageseinrichtung, für die dann eine 25jährige Bindungsfrist besteht, die Standards dermaßen zu senken. Die Entwicklung der Geburten ist über einen solch langen Zeitraum schwer vorhersehbar. Es bestehen deutliche Befürchtungen, bei rückläufigen Geburtenzahlen dann keine konkurrenzfähige Einrichtung den anderen Anbietern entgegensetzen zu können.
3. Fraglich ist, ob das neben der Bücherei liegende Pfarrheim als Interim für 2 bis 3 Gruppen genutzt werden kann. Dadurch würde die Dependance freigezogen und der Bau der 3. Einrichtung könnte zeitnah begonnen werden. Durch die Nutzung des derzeit leerstehenden Pfarrheims könnte insofern Zeit gewonnen werden, um eine Beruhigung auf dem Bausektor und Finanzmarkt abzuwarten, ebenso könnten Entwicklungen im Bereich der Fördermittel beobachtet werden. Auf der anderen Seite ist nicht sichergestellt, dass Baukosten künftig signifikant sinken. Vielmehr stellt sich die Frage, ob nicht von einer Stabilisierung der Kosten auf einem hohen Niveau ausgegangen werden muss. Eine weitere Steigerung von Baukosten ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Die Kirchengemeinde könnte sich die Nutzung des Pfarrheimes im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für einen Zeitraum von 5 Jahren als Interim vorstellen. Die Herrichtungskosten würden in diesem Falle von der Stadt zu tragen sein, welche durch die Vermietung an die Kirchengemeinde dann die KiBiz-Mieten für die Dauer der Nutzung als Einnahme verbuchen könnte.

Für die Nutzung des leerstehenden Pfarrheim als Interimseinrichtung wäre in Absprache mit der Bauaufsicht ein neuer Bauantrag zu stellen. Unter der Annahme der Herrichtungskosten für die Nutzung des Pfarrheims als Interim im Jahr 2018 würden heute mit Sicherheit Kosten in einem kleineren sechsstelligen Bereich anfallen. Hinzu kommen noch weitere Kosten, um den Anforderungen des Brandschutzes gerecht zu werden.

Aus energetischer Sicht wäre das Pfarrheim für eine Nutzung als Kindertageseinrichtung völlig ungeeignet, was die aktuellen Entwicklungen auf dem Energiemarkt nochmals deutlich forcieren. Lt. Auskunft der Kirchengemeinde wäre bei einer Verstetigung dieser Situation nicht sichergestellt, dass die Kirche die diesbezüglichen Aufwendungen allein tragen kann.

Bei der vorübergehenden Nutzung des Pfarrheimes ist weiterhin zu berücksichtigen, dass bei einem Bau des Marienkindergartens zu einem späteren Zeitpunkt während der Bauzeit zusätzliche Kosten für ein entsprechendes weiteres Interim anfallen werden.

Insgesamt würden die oben aufgeführten Mieteinnahmen nicht die zusätzlichen Aufwendungen decken.

4. Die bislang durch die Kirchengemeinde Lette betriebene Einrichtung St. Marien wird einschließlich der Dependance weiterbetrieben. Dieses hätte zu Folge, dass sich der Bau der weiteren geförderten Einrichtung, mit deren Trägerschaft bereits die DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH beauftragt worden sind, auf unbestimmte Zeit verzögert. Dem gegenüber steht der Rechtsanspruch der Eltern auf Betreuung ab dem ersten Lebensjahr. Bereits in der Sitzungsvorlage 185/2022 wurde der konkrete Bedarf im Ortsteil Lette beschrieben. Dieser Bedarf kann durch das geplante Interim „Im Sanden 15“ nur zum Teil gedeckt werden, wobei dieses Interim auch nur temporär und nicht dauerhaft betrieben werden kann.

Unter Betrachtung der aufgeführten möglichen Alternativen wäre grundsätzlich denkbar die Alternativen 1 oder 3 gemeinsam mit der Kirchengemeinde Lette umzusetzen. Unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen dieser Alternativen schlägt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 1 vor. Dabei wird der Zuschuss der Stadt Coesfeld auf maximal 250.000 € begrenzt.

Demgegenüber enthält die Alternative 3 mehrere Unsicherheiten:

- Fraglich ist, ob nach der Nutzung des Pfarrheims als Interim der Neubau auskömmlich zu finanzieren sein wird. Dieses hängt von der Entwicklung der Fördermittel, den Baukosten und den Entwicklungen auf dem Finanzmarkt ab. Die Entwicklungen sind nicht vorhersehbar und können Kirchengemeinde und Investor vor ähnliche Probleme wie aktuell stellen.
- Es sind nicht unerhebliche Kosten in ein Interim zu investieren, welches planmäßig nach verhältnismäßig kurzer Nutzung wieder abgerissen wird. Die Investitionen sind nicht nachhaltig. Das Interim kann nicht dauerhaft genutzt werden.
- Bei einem späteren Neubau der Einrichtung würde die jetzige Bücherei und das Pfarrheim zunächst abgerissen. Während der Bauzeit müsste ein weiteres Interim für drei Gruppen zur Verfügung gestellt werden, welches auch wiederum erhebliche Kosten verursacht.
- Die Stadt Coesfeld wäre im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages Bauherrin und müsste mit eigenem Personal die Sanierung durchführen. Das hieße einerseits die Bindung von Personal sowie hohe Sanierungskosten durch Ausschreibungsverfahren der Kommune (siehe oben).

Für den Vertragsschluss wird haushaltsrechtlich außerplanmäßig eine Verpflichtungsermächtigung (VE) benötigt. Zur Deckung können 150.000 € der VE für den Kunstrasenplatz Nord aus dem Budget 51 sowie 100.000 € aus dem Investitionsbudget Umsetzung WRRL Fürstenwiesen herangezogen werden.

Im neuen Haushalt 2023 ist der Investitionskostenzuschuss zu veranschlagen.