

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/129

Datum der Freigabe: 10.06.2020

Amt:	Soziales	Datum:	10.06.2020
Bearb.:	Thomas Johannsen	Wiedervorl.:	
Berichterst.:			

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozialausschuss	01.07.2020	öffentlich
Hauptausschuss	10.08.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	19.08.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Finanzen und Controlling

Betreff

Neubau einer Kindertagesstätte in Ellenberg; Sachstand der Planung, Erläuterung und Beschlussempfehlung zum weiteren Verfahren

Sach- und Rechtslage:

Bereits seit 2018 bestehen Bestrebungen für die durch Schimmelbefall geschlossenen Kindertagesstätte in Ellenberg einen Neubau zu errichten.

Bereits 2017/2018 haben sich die politischen Gremien des Nahbereichsschulverbandes als auch der städtischen Gremien mit der Thematik in der Form befasst, dass 2018 geplant war, auf dem Gelände der Gorch-Fock-Schule eine neue Kita zu errichten.

Dieses Vorhaben wurde aber aufgrund einer für diese Fläche notwendigen Bauleitverfahrens verworfen und die Planungen für den Neubau auf dem Gelände der Kirchengemeinde durch die Kirchengemeinde Ellenberg als Bauherr angeschoben.

Gemeinsam mit Vertretern der Kirchengemeinde, dem Kindertagesstättenwerk, der Kirchenkreisverwaltung, sowie Politik und Verwaltung der Stadt Kappeln wurde ein Raumkonzept erstellt, das als Ergebnis einen 9-gruppigen Neubau vorsah.

Nach einem 2-phasigen Realisierungswettbewerb über 42. Wochen, der notwendig war, um ein Architektenbüro auszuloben, wurde der 1. Preisträger im Herbst 2019 mit der weiteren Planung und Durchführung beauftragt.

Anfang 2020 kam dann die Idee auf, den Neubau von der Kirche weg, auf eine evtl. zu erwerbende Fläche an der Borkumer Str. zu verlagern.

Nach eingehender Prüfung des Vergaberechts i.V.m. dem durchgeführten Realisierungswettbewerb konnte eine Verlagerung von der Holtenauer Str. an die Borkumer Str. nicht durchgeführt werden.

In weiteren Gesprächen mit der Kirchengemeinde, der Kirchenkreisverwaltung, dem Kitawerk, sowie dem Probst, wurde u.a. auch diskutiert, ob nicht auch die Stadt Kappeln selbst Bauherr sein kann, entweder auf fremden Grund und Boden oder durch Erwerb einer Teilfläche des Grundstückes an der Holtenauer Str.

In einem weiteren Abstimmungsgespräch am 29.05.2020 wurden vier Varianten ausgearbeitet, die es vergaberechtlich zu prüfen galt, ob die Stadt Kappeln nicht auch selbst Bauherr und damit Eigentümer der Kita ist.

Diese Varianten waren:

Varianten:

1.

Die Kirchengemeinde Ellenberg führt das Verfahren weiter, bleibt Bauherr und Eigentümer des Grundstückes.

Die Finanzierung des Gebäudes (Zinsen und Tilgung) wird über den Haushalt der Kindertagesstätte abgewickelt. Das Kitawerk wird Mieter und im Rahmen des Mietvertrages werden die Finanzierungskosten (rd. 25.000 € mtl.) im Kitahaushalt abgebildet, die über den kommunalen Zuschuss durch die Stadt Kappeln getragen werden.

2.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein noch zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG-Ellenberg, die Kirchengemeinde bleibt Bauherr und erstellt als Bauträger für die Stadt Kappeln unter Beibehaltung des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros, den 9-gruppigen Neubau. Die Stadt Kappeln übernimmt nach Fertigstellung den Baukörper und zahlt die Bausumme an den Bauträger. Die Stadt Kappeln ist damit Eigentümer des Gebäudes.

3.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG Ellenberg und steigt als Rechtsnachfolger in den Architektenvertrag, des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros ein und stellt den 9-gruppigen Neubau als Bauherr fertig. Die Stadt erstattet alle bis zur Rechtsnachfolge erbrachten finanziellen Aufwendungen der KG Ellenberg an die Kirchengemeinde.

4.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG Ellenberg und steigt als Rechtsnachfolger in den Architektenvertrag, des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros ein und beendet den Vertrag nach Erfüllung der bereits beauftragten Leistungsphasen (1 – 4) nach der HOAI. Für Leistungsphasen 5 – 9 wird ein neues Architektenbüro ausgelobt.

Nach Prüfung durch die Vergabestelle der Stadt Flensburg werden die Varianten 2 u. 3 als äußerst kritisch gesehen.

Variante 1 ist absolut unschädlich, die Kirche bleibt Eigentümer und Herr des Verfahrens.

Variante 4 ist ebenfalls möglich, müsste jedoch noch juristisch begleitet werden.

Mit der Variante 4 geht einher, dass mit dem Erwerb einer Teilfläche, sowie erneuter Auslobung eines Architektenbüros für die Leistungsstufen 5 – 9 erneut Zeit verstreicht.

Da die Kita derzeit im „Bunten Haus“ untergebracht ist, für die eine zeitlich befristete Genehmigung vorliegt, wäre die **Variante 1** diejenige die am schnellsten zur Verwirklichung des Neubaus führt, hat aber den Nachteil, dass die Stadt nicht Eigentümer wird, obwohl die Finanzierung über die Stadt Kappeln abgebildet wird.

Variante 4 hat den Nachteil der zeitlichen Verzögerung, aber den Vorteil, dass die Stadt Kappeln Eigentümer des Gebäudes ist.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Betroffenes Produktkonto:

Ergebnisplan Finanzplan

Produktverantwortung: Abschreibungsdauer:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Deckungsvorschlag:

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:

Besonderheiten:

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Kurzbeschreibung der erwarteten Umweltauswirkungen:

Vorschläge für die Minimierung der Umweltauswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss / der Hauptausschuss empfiehlt, die Stadtvertretung beschließt den Neubau der Kindertagesstätte in Ellenberg mit der Variante _____ umzusetzen.

Anlage(n)