



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0311/2023</b>		Datum: 19.06.2023	
<b>Dezernat 2</b>			
Verfasser:	50-Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	Az.: 504001	
<b>Betreff:</b>			
<b>Neubau der Kita St. Servatius in Güls</b>			
Gremienweg:			
14.09.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
04.09.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
13.07.2023	Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt den sechsgruppigen Neubau der Kita St. Servatius am Standort „Neuer Friedhof Güls“ und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungen in die Wege zu leiten.

### Begründung:

Die fünfgruppige Kita St. Servatius in Güls wird von der kath. Kita-gGmbH betrieben und ist im Haus Gulisastraße 3, das im Eigentum der Krankenpflege-Genossenschaft der Schwestern vom heiligen Geist GmbH Koblenz steht, untergebracht. Rund 550 Meter weiter südlich befindet sich ebenfalls in der Gulisastraße die siebengruppige städtische Kita Rappelkiste.

Das Kita-Gebäude St. Servatius ist stark sanierungsbedürftig. Das Zentrale Gebäudemanagement hat mit Stellungnahme vom 24.02.2022 festgestellt, dass eine Sanierung unwirtschaftlich ist und empfiehlt den Neubau an einem anderen Standort. Da die Schwestern vom heiligen Geist die Bauträgerschaft für die Kita abgeben wollen, obliegt es der Stadt als Träger der öffentlichen Jugendhilfe für einen Ersatzbau in Güls zu sorgen. Aus bedarfsplanerischer Sicht sollte der Neubau die Einrichtung einer zusätzlichen sechsten Gruppe ermöglichen, um den hohen Bedarf im Planungsbezirk 56072 zu decken. Der Rechtsanspruch auf eine durchgehende siebenstündige Betreuung mit Mittagessen erhöht zudem die Anforderungen an Küche, Speise- und Schlafräume. Der Neubau soll daher auch genutzt werden, um die Kita an die Vorgaben des neuen KiTaG anzupassen.

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung hat mit Stellungnahme vom 22.12.2021 zwei städtische Liegenschaften in Güls identifiziert, die über eine ausreichend große Fläche für den Bau eines Kita-Gebäudes verfügen. Dies sind der alte Bolzplatz „In der Laach“ sowie das Gelände des nie in Betrieb genommenen neuen Friedhofs neben der städtischen Sporthalle und der Grundschule in der Karl-Möhlich-Straße. Der Gülser Ortsvorsteher Herr Ackermann setzt sich nachdrücklich für einen dritten Standort in der direkten Nachbarschaft des jetzigen Kita-Geländes in der Gulisastraße ein. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich alle in privatem Eigentum (Anlage 1).

Der Standort Bolzplatz „In der Laach“ mit rund 3.500m<sup>2</sup> Grundfläche befindet sich am äußersten nördlichen Ortsrand von Güls und liegt im Hochwassergebiet. Die Kita wäre dort durch die absolut dezentrale Lage für fast alle Kinder im Ortsteil fußläufig schlecht bis nicht erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 416/Moselweinstraße mit ihrer hohen Verkehrsdichte bedeutet nicht nur eine Lärm- und Abgasbelastung beim Spielen im Freien, sondern auch eine potentielle Gefahr für kleine Kinder, die sich außerhalb der Kita bewegen. Das Gebäude könnte durch eine aufgeständerte Bauweise zwar hochwasserfrei gehalten werden, die Abhol- und Bringsituation bei Überflutung wäre aber sicherheitstechnisch prekär. Das Außengelände könnte bei Hochwasser nicht genutzt werden und müsste anschließend in Stand gesetzt werden. Das Tiefbauamt - Sachgebiete Straßenverkehrsbehörde und Verkehrsplanung kommen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 16.03.2023 wegen der Probleme bei der Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr über die B 416 und für Fußgänger zu dem Ergebnis, dass der Standort ungeeignet ist (Anlage 2). Der Gülser Ortsbeirat hat sich am 28.03.2023 einstimmig gegen den Standort ausgesprochen. Die geschätzten Baukosten an diesem Standort liegen bei rund 10,1 Mio. (Anlage 3).

Der Standort „Gulisastraße“ neben dem jetzigen Kita-Gelände wird von Herrn Ortsvorsteher Ackermann wegen seiner zentralen Lage im alten Ortskern und der guten Erreichbarkeit favorisiert. In diesem Bereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Der mögliche Kita-Neubau würde voraussichtlich die Zulässigkeitsvoraussetzungen die § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung erfüllen. Erforderlich wäre der Erwerb von Baugrundstücken, die sich im Eigentum der Schwestern vom heiligen Geist, der kath. Kirchengemeinde St. Servatius und von mehreren Privatpersonen befinden. Der Gesamtkaufpreis liegt bei rund 1,2 Mio. € zzgl. Nebenkosten. Wie das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement am 02.06.2023 mitgeteilt hat, haben nicht alle Eigentümer ihre Bereitschaft zum Verkauf der erforderlichen Grundstücke erklärt. Der Kita-Neubau kann somit bereits aus tatsächlichen Gründen nicht an diesem Standort realisiert werden. Die rund 3.700 m<sup>2</sup> große Gesamtliegenschaft inklusive dem jetzigen Kita-Gelände hätte zudem einen sehr schmalen, hufeisenförmigen Zuschnitt. Die Errichtung des dreigeschossigen Kita-Neubaus wäre wegen dessen Ausmaße ausschließlich im rückwärtigen Bereich auf dem jetzigen Kita-Außengelände möglich (Anlage 4). Der Bestands-Kita stünde somit während der gesamten Bauphase kein Außengelände zur Verfügung. Auf einem der Grundstücke (Pz. 1498/596) steht ein unbewohntes Bauernhaus, dass vor Beginn der Bauarbeiten abgerissen werden müsste, um eine Zuwegung zum Bauplatz zu ermöglichen. Zudem müsste, nach Errichtung des Neubaus und dem Umzug der Kita, das alte Kita-Gebäude auf städtische Kosten abgerissen werden. Die Kosten für die notwendigen Abrissarbeiten belaufen sich auf rund 0,5 Mio. €. Zudem steht auf der Parzelle 598/1 ein unmittelbar an der Gulisastraße gelegenes vermietetes Wohnhaus. Ob dieses Wohngebäude im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten werden kann, erscheint fraglich. Während der Bauarbeiten und der späteren Kita-Nutzung müsste die verkehrliche Erschließung über die ohnehin bereits hochbelastete Gulisastraße erfolgen. Die geschätzten Baukosten an diesem Standort belaufen sich auf rund 12,6 Mio. € inkl. Grunderwerb und Abrisskosten (Anlage 5).

Das Gelände am Standort „Neuer Friedhof Güls“ ist im Bebauungsplan Nr. 268 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und wurde ursprünglich als zusätzliche Bestattungsfläche angelegt. Für diesen Zweck wird es aber wegen der veränderten Bestattungsgewohnheiten nicht mehr benötigt. Die städtische Fläche umfasst insgesamt rund 7.700 m<sup>2</sup>, wovon aber nur eine rund 5.400 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche benötigt wird, die unmittelbar südlich der Sporthalle liegt (Anlage 6). Der Bebauungsplan muss entsprechend geändert werden. Der Standort ist nicht so zentral wie der bisherige, liegt aber in der Nähe des Ortskerns, des Neubaugebietes Güls-Süd und der Ausfallstraße Richtung Bisholder. Vorteilhaft ist die unmittelbare Nachbarschaft zur Grundschule, die den Akteuren die Umsetzung des

gesetzlichen Auftrages nach § 4 KiTaG zur Gestaltung des Übergangs zur Grundschule, z.B. durch Hospitation von Kita-Kindern in der Schule oder gemeinsame Projekte, deutlich vereinfacht. Kindergarten- und Schulkinder bzw. Geschwisterkinder können den Weg von bzw. zu ihrem Wohngebiet gemeinsam bestreiten. Für Eltern verbessert sich die Bring- und Abholsituation, falls sie Kinder in der Kita und in der Grundschule haben. Der Standort ist naturnah und ermöglicht Spielen im Grünen und die Gestaltung besonderer pädagogischer Angebote. Während der Bauphase kann der Betrieb in der alten Kita ungestört weiterlaufen.

Die Stichstraße von der Karl-Möhlich-Straße zum Kita-Gelände wird bei einer Gesamtbreite von 8,00 m mit einem 2,50 m breiten Bürgersteig versehen, um eine sichere fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Die barrierefreie Erschließung des abschüssigen Kita-Geländes kann über das Kita-Gebäude mit drei terrassenförmig gestalteten Geschossen und einer durchgehenden Aufzugsanlage sichergestellt werden. Im Erdgeschoss sind das Leitungsbüro, die Küche, Besprechungs- und Lagerräume sowie die Gebäudetechnik geplant. Im 1. Obergeschoss werden vier Gruppen, im Dachgeschoss zwei Gruppen untergebracht. Diese beiden Geschosse werden über je einen eigenen Speiseraum verfügen. Das rund 2.300 m<sup>2</sup> große Außengelände wird so nivelliert, dass man aus den Gruppenräumen direkt in den Außenbereich gehen kann (Anlage 7). Die rund 770 m<sup>2</sup> große Dachterrassenfläche kann ganz oder teilweise als zusätzlicher Spiel- und Erlebnisraum für die Kinder gestaltet werden. Die derzeit noch über das Gelände führende Mittelspannungsleitung kann nach Rücksprache mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) unterirdisch verlegt werden. Die ENM würde dies mit eigenen Erdverlegungsprojekten in diesem Bereich verbinden. Für die Erdkabeltrasse wird das neue Friedhofsgelände dann nicht mehr benötigt, so dass beim Bau der Kita und des Außengeländes diesbezüglich keine Einschränkungen bestehen würden. Das Landesjugendamt hat keine Bedenken gegen den Standort. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird das konkrete Raumprogramm natürlich noch mit der vorgenannten Betriebserlaubnisbehörde abgestimmt. Die geschätzten Baukosten an diesem Standort liegen bei rund 10,8 Mio. € (Anlage 8).

Die Ausgangssituation und das geplante Vorgehen wurden am 13.06.2023 in einer gemeinsamen Sitzung des Elternbeirates und des Elternausschusses der Kita St. Servatius mit den Elternvertretern erörtert.

#### Fazit:

Der Standort „Neuer Friedhof Güls“ ist für den Neubau der Kita St. Servatius alternativlos.

Die für eine Realisierung im Bereich Gulisastraße erforderlichen Grundstücke stehen nicht vollständig zum Verkauf. Zudem wären die Mehrkosten von rund 1,8 Mio. € auch nicht durch die zentrale Lage im Ortskern gerechtfertigt. Die Baukosten müssen fast vollständig aus städtischen Mitteln getragen werden. Angesichts der vielen anstehenden Investitionen im Kita-Bereich und der angespannten Haushaltslage der Stadt Koblenz hat die Begrenzung der Baukosten hohe Priorität. Weiterhin ist der Wegfall des Außengeländes der fünfgruppigen Kita im laufenden Betrieb kaum praktikabel, zumal es in unmittelbarer Nähe keine geeigneten Ausweichflächen gibt.

Trotz der günstigeren Baukosten sprechen die dezentrale Lage an der B 416, die Hochwassersituation sowie die Probleme bei der verkehrlichen Erschließung gegen den Standort „Alter Bolzplatz“.

Da die finale Abstimmung mit dem Gülser Ortsbeirat erst Ende Juni/Anfang Juli 2023 erfolgen kann, wird über die Empfehlung des Gremiums mündlich in der JHA-Sitzung am 13.07.2023 berichtet.

**Anlagen:**

1. Karte Standortalternativen
2. Stellungnahme Amt 66
3. Kostenschätzung Alter Bolzplatz
4. Lageplan Gulisastraße
5. Kostenschätzung Gulisastraße
6. Lageplan Neuer Friedhof
7. Seitenschnitt Kita
8. Kostenschätzung Neuer Friedhof
9. Übersicht Vor- und Nachteile

**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Land finanziert im Rahmen der Kita-Bauförderung keine Ersatzbauten. Förderfähig sind vorliegend somit nur die zusätzlich geschaffenen Kita-Plätze der sechsten Gruppe. Die Fördersumme wird voraussichtlich 157.500 € betragen.

Das Bistum gewährt einen einmaligen Zuschuss i.H.v. 250.000 €, sofern die Kita weiterhin von einem kath. Träger betrieben wird. Der Zuschuss verringert sich aber um die bis zum Bezug des Neubaus für den Bauträger anfallenden Kosten für Baumaßnahmen zum Erhalt der Betriebssicherheit der Kita St. Servatius.

Das ZGM wird für den Nachtragshaushalt 2023 Planungsmittel i.H.v. 50.000 € und für den Haushalt 2024 i.H.v. 150.000 € anmelden.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Der Neubau des Gebäudes erfolgt unter Beachtung der Vorgaben für Gebäudeenergetik.