

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	17.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Neue Kindertageseinrichtungen im Kindergartenbezirk Heepen Wohnbereich**

**Betroffene Produktgruppe**

11 06 01 Förderung von Kindern/Prävention

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Sicherstellung der Rechtsansprüche auf einen Platz in der Kindertagesbetreuung

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Bezirksvertretung Heepen, 17.02.2022, TOP 8.1, Drucksachen-Nr. 3290/2020-2025/1  
 Bezirksvertretung Heepen, 02.06.2022, TOP 9  
 Bezirksvertretung Heepen, 02.06.2022, TOP 9.1  
 Bezirksvertretung Heepen, 02.06.2022, TOP 10, Drucksachen-Nr. 3987/2020-2025  
 Bezirksvertretung Heepen, 25.08.2022, TOP 5.1.1, Drucksachen-Nr. 4386/2020-2025

**Sachverhalt:**

#### **1. Ausgangslage**

Die deutlich unterdurchschnittliche Versorgung des Kindergartenbezirks Heepen Wohnbereich ist bereits mehrfach Gegenstand der Erörterung in der Bezirksvertretung Heepen gewesen:

- Aktuell fehlen bereits ca. 90 Kita-Plätze in Heepen Wohnbereich.
- Weil auch in einer Kita in Heepen Wohnbereich künftig Plätze für Kinder mit heilpädagogischem (HP) Förderbedarf angeboten werden sollen und müssen, um den Eltern und Kindern eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen, sinkt die Zahl der faktisch zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze. Der erhöhte Förderbedarf bedeutet, dass den gesetzlichen Vorgaben entsprechend für jeden sog. HP-Platz ein bis zwei Plätze in der Kita unbesetzt bleiben müssen.
- Der zusätzliche Bedarf aufgrund des Bezugs der sog. Briten-Häuser (146 Wohneinheiten, darunter 86 Reihenhäuser, 54 Doppelhaushälften und sechs Einfamilienhäuser) im Bereich Am Dreierfeld erhöht die Zahl der benötigten Plätze in Heepen Wohnbereich weiter.

Um hier zu der dringend notwendigen Verbesserung zu kommen, bedarf es der schnellstmöglichen Errichtung und Inbetriebnahme von zwei neuen Kitas mit zusammen mindestens acht Gruppen.

#### **2. Prüfauftrag**

In der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 25.08.2022 ist die Verwaltung beauftragt worden, zu vier potentiellen Kita-Standorten Zeitschiene und Kosten einer Realisierung zu ermitteln und zu benennen:

- Alter Postweg (Privatgrundstück)
- Am Dreierfeld 23 – 25 (ehemaliges Offizierskasino)
- Beckerstraße (Schlaudenbachwäldchen)
- Ehemalige Tieplatzschule (Vordergebäude an der Altenhagener Straße)

Die Verwaltung hat die Prüfung um drei zusätzliche Optionen erweitert:

- Am Dreierfeld 34 – 36 (bestehende Doppelhaushälfte)
- Ehemalige Tieplatzschule (Hintergebäude neben dem Bezirksamt Heepen)
- Salzufler Straße (Privatgrundstück)

### **3. Aktueller Stand**

Eine abschließende Aussage zu Zeitschiene und Kosten aller Optionen ist derzeit noch nicht möglich. Angesichts der Bedeutung des Themas ist aus Sicht der Verwaltung jedoch auch eine Zwischeninformation für die weitere politische Beratung sinnvoll.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung der Zeitschiene der Zeitraum für das Bauantragsverfahren und die bauliche Umsetzung der Kita nicht mit eingerechnet wird. Der dadurch entstehende Zeitverlust kann grundsätzlich erst einmal bei allen Optionen als in etwa gleich lang angenommen werden. Für einen Vergleich, welche der Optionen sich am schnellsten realisieren ließe, ist dieser Zeitaufwand daher nicht relevant. Er kann und muss aber immer mit hinzugerechnet werden, wenn es darum gebeten, den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Kita zu berechnen.

#### **a) Alter Postweg (Privatgrundstück)**

Wie schon mitgeteilt, hat eine Privatperson infolge der öffentlichen Diskussion um neue Kita-Standorte im Kindergartenbezirk Heepen Wohnbereich angeboten, auf einem ihr gehörenden Grundstück eine Kita zu errichten.

Erteilen die Nachbarn ihr Einverständnis, ließe sich die Kita relativ schnell realisieren. Ohne Einverständnis der Nachbarn wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die könnte bis zu zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Der Grundstückseigentümer hat Kontakt zu den Nachbarn aufgenommen und ihre Einwilligungsbereitschaft abgefragt. In dem Zusammenhang sind Fragen gestellt worden, die in einem gemeinsamen Gespräch von Grundstückseigentümer, Nachbarn, Bauamt und Jugendamt Ende des Monats erörtert werden sollen.

Da der Grundstückseigentümer die Kita auf seinem Grundstück selber errichten möchte, entstünden der Stadt Bielefeld keine Kosten für Grundstückserwerb oder Kita-Bau. Die Kosten einer eventuell erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes würde auch der Grundstückseigentümer tragen.

#### **b) Am Dreierfeld 23 – 25 (ehemaliges Offizierskasino) oder Am Dreierfeld 34 – 36 (bestehende Doppelhaushälfte)**

Die Realisierung einer Kita am Standort des ehemaligen Offizierskasinos würde in jedem Fall den Erwerb des Grundstücks von der BlmA und ggfs. eine Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfordern. Ohne Berücksichtigung des Zeitaufwandes für notwendige bauliche Anpassungen bzw. Abriss und Neubau wird eine Zeitschiene von zwei bis vier Jahren angenommen. Der ermittelte Verkehrswert der Immobilie liegt bei ca. 0,96 Mio. €; ggfs. sind Verbilligungen auf der Grundlage der Verbilligungsrichtlinie von 350.000 € für eine Kita möglich.

In den Blick geraten ist auch eine Doppelhaushälfte Am Dreierfeld 34 – 36. Die Realisierung einer

Kita an diesem Standort würde in jedem Fall eine Verkehrswertermittlung, Kaufverhandlungen und den Erwerb des Grundstücks von der BImA und ggfs. eine Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfordern. Ohne Berücksichtigung des Zeitaufwandes für notwendige bauliche Anpassungen bzw. Abriss und Neubau wird eine Zeitschiene von drei bis fünf Jahren angenommen. Ein Verkehrswert ist noch nicht ermittelt worden. Er wird derzeit bei ca. 0,85 Mio. € angenommen; ggfs. sind Verbilligungen auf der Grundlage der Verbilligungsrichtlinie von 350.000 € für eine Kita möglich.

Unter Federführung des Bauamtes findet derzeit eine Betrachtung des gesamten Areals unter Einbeziehung der beiden o.g. Objekte statt, um – über den Bedarf an einer Kita hinaus – alle potentiellen Nutzungsbedarfe zu eruieren und aufeinander abzustimmen.

### **c) Beckerstraße (Schlaudenbachwäldchen)**

Da Planungsrecht besteht, könnte eine Kita an diesem Standort schnell realisiert werden. Die öffentliche Kritik an und die umweltbezogenen Vorbehalte gegenüber diesem Vorschlag sind der Bezirksvertretung bekannt.

Im Fall einer Realisierung würde die Stadt Bielefeld das Grundstück an einen Investor veräußern, der dort eine Kita errichten würde. Die Stadt Bielefeld würde aus dem Verkauf des Grundstücks einen Ertrag erzielen. Kosten für den Kita-Bau würden der Stadt Bielefeld nicht entstehen.

### **d) Ehemalige Tieplatzschule (Vordergebäude an der Altenhagener Straße und Hintergebäude neben dem Bezirksamt Heepen)**

Planungsrecht für den Bau einer Kita besteht bei beiden Gebäuden der ehemaligen Tieplatzschule. Allerdings stehen dort auch bereits Gebäude. Zumindest das zum Bezirksamt Heepen hin gelegene Gebäude wird man vermutlich nicht entfernen und durch einen Kita-Bau ersetzen können. Bei dem zur Altenhagener Straße hin gelegenen Gebäude sieht das anders aus; hier könnte man nach erfolgtem Abriss eine neue Kita errichten.

Primär prüft die Verwaltung aber, ob in einem der beiden Bestandsgebäude eine Kita errichtet werden könnte. Zu dem Zweck hat die Verwaltung einen Architekten beauftragt und um Stellungnahme gebeten. Sobald die Stellungnahme vorliegt, können weitere Prüfungen erfolgen.

Da derzeit unklar ist, ob eine Kita in einem der Bestandsgebäude errichtet werden könnte, oder ob ein Abriss und Neubau erforderlich sein könnte, sind Aussagen zur Zeitschiene derzeit noch nicht möglich. Bei alledem muss natürlich berücksichtigt werden, dass die beiden Gebäude derzeit als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden und vor einer Realisierung zunächst alternative Unterbringungsmöglichkeiten gefunden werden müssen. Nach derzeitigem Stand geht die Verwaltung davon aus, dass das im Sommer 2023 umgesetzt sein könnte. Eine neue große Fluchtbewegung im Winter aus der Ukraine heraus könnte diese Planung gefährden.

Da die verschiedenen Alternativen am Standort der ehemaligen Tieplatzschule derzeit noch baulich geprüft werden, ist es schwierig, Angaben zu möglichen Kosten zu machen. Denkbar wäre, das Grundstück, auf dem die Kita errichtet werden könnte, an einen Investor zu veräußern, der dort eine Kita errichtet. Die Stadt Bielefeld würde dann einen Verkaufserlös erzielen können, der in seiner Höhe aber sicherlich auch dadurch beeinflusst wird, ob Bestandsgebäude genutzt oder abgerissen und neu gebaut werden müsste.

### **e) Salzufler Straße (Privatgrundstück)**

Ebenfalls aufgrund der öffentlichen Diskussion um neue Kita-Standorte im Kindergartenbezirk Heepen Wohnbereich ist kurzfristig eine weitere Person mit der Idee an die Stadt Bielefeld herantreten, auf dem ihr gehörenden Grundstück an der Salzufler Straße ggfs. eine Kita errichten zu können. Die Überlegungen sind noch vage und die Gespräche zwischen Verwaltung und Eigentümer laufen noch.

Das Grundstück liegt zwar noch im – sehr großen – Kindergartenbezirk Heepen Wohnbereich, allerdings – anders als die vorstehend unter a) bis d) genannten Standorte – nicht mehr in dem Zielgebiet, in dem das Jugendamt primär eine Kita sucht. Gleichwohl ist die Stadt Bielefeld im Gespräch mit dem Eigentümer, um alle in die Diskussion gebrachten Standorte abprüfen zu können, zumal der Standort aufgrund seiner Lage ggfs. zur Bedarfsdeckung in anderen Wohngebieten von Heepen in Erwägung gezogen werden könnte.

Unter den in dieser Vorlage zu betrachtenden Aspekten „Zeitschiene“ und „Kosten“ stellt sich die Situation nach erster grober Beurteilung durch die Stadt Bielefeld wie folgt dar

- Planungsrecht für den Bau einer Kita besteht in dem Bereich, weshalb – anders als im Fall des Grundstücks Alter Postweg – hier nach bisheriger Bewertung keine Nachbarbeteiligung verpflichtend wäre.
- Im Fall einer Realisierung würde der Eigentümer das Grundstück an einen Investor veräußern, der dort eine Kita errichten würde. Der Stadt Bielefeld entstünden daher keine Kosten für Grundstückserwerb oder Kita-Bau.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Wie vorstehend dargestellt sind bei einzelnen Standorten die Prüfungen noch nicht abgeschlossen. Die Verwaltung beabsichtigt, der Bezirksvertretung Heepen in Abhängigkeit von den Prüfergebnissen Anfang 2023 eine Beschlussvorlage für mindestens einen neuen Kita-Standort vorzulegen.

Erster Beigeordneter

Ingo Nürnberger

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.