



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen I / 51	Vorlage 2022/045	Datum 10.03.2022
-----------------------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Haupt- und Finanzausschuss	31.03.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.04.2022	Entscheidung	öffentlich

**Investorenauswahlverfahren zum Neubau Kita Kohkamp III  
- Festlegung der wesentlichen Inhalte des Verfahrensbriefes sowie der  
Wertungsmatrix**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Ostbevern stimmt den wesentlichen Inhalten des Verfahrensbriefes sowie der Wertungsmatrix als Grundlage für das durchzuführende Investorenauswahlverfahren zum Neubau der Kita im Baugebiet Kohkamp III zu.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen ergeben sich in Abhängigkeit von der Entscheidung, in welcher Größe und Rechtsform das Grundstück für den künftigen Investor zur Verfügung gestellt wird.

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja ( ) nein ( **X** )

### **Sachverhalt:**

Die Kindertageseinrichtung „Biberbande“ in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Ruhr-Lippe-Ems sollte in einem Gebäude auf dem Grundstück am Wagenbauerweg untergebracht werden. Aus den bekannten Gründen konnte das Gebäude auf dem Grundstück durch den Investor nicht fertiggestellt werden. Die Gemeinde Ostbevern hat den Mietvertrag gekündigt. Die Kindertagesstätte Biberbande ist derzeit in einer Übergangseinrichtung untergebracht.

Den Erziehungsberechtigten und Mitarbeitenden wurde am 07.03.2022 in einem Informationsgespräch erläutert, dass die Kindertagesstätte an der Bahnhofstraße voraussichtlich im Frühjahr 2023 ihren Betrieb aufnehmen kann und die Kinder, die derzeit in der Übergangslösung betreut werden, zu diesem Zeitpunkt in die neue Einrichtung wechseln werden. Das in der Kindertagesstätte Biberbande praktizierte pädagogische Konzept „Reggio“ wird in der neuen Einrichtung unter Leitung des jetzigen Personals fortgeführt.

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat sich in seiner Sitzung im Herbst 2021 dafür ausgesprochen, die neu zu errichtende Kindertagesstätte im Rahmen eines Investorenmodells durchzuführen. Die Eckpunkte des Investorenmodells sind:

- Der Investor plant und baut eine Tageseinrichtung für Kinder in enger Abstimmung mit dem Träger, dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien des Kreises Warendorf, dem Landesjugendamt Westfalen-Lippe sowie der Gemeinde Ostbevern.
- Die Gemeinde mietet das Gebäude vom Investor und schließt mit dem Träger einen Untermietvertrag. Die Mietdauer erstreckt sich zunächst über 25 Jahre. Eine Verlängerung ist vorgesehen, sofern das Gebäude für Zwecke der Kinderbetreuung genutzt wird. Die Kaltmiete kann innerhalb der Höchstgrenzen des Gesetzes zur frühen Bildung und Förderung von Kindern (Kinderbildungsgesetz – KiBiz) in die Betriebskostenabrechnung eingehen.
- Der Träger und die Gemeinde Ostbevern schließen eine Trägervereinbarung zur Regelung des Betriebes und der Finanzierung der Einrichtung. Die Betriebskostenförderung erfolgt im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Regelungen. Die Gemeinde Ostbevern ist bereit, Trägeranteile zu den Betriebskosten (derzeit 7,8 %) zu übernehmen.

Die Verwaltung hat mehrere Gespräche mit privaten Grundstückseigentümern geführt und in denen auch auf zwischenzeitlich sich geänderte wirtschaftliche Bedingungen hingewiesen. Da die Grundstückseigentümer jedoch als Investoren nicht zur Verfügung stehen, ist aus rechtlichen Gründen die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens erforderlich.

Die DKC Kommunalberatung GmbH wurde beauftragt, dieses Investorenauswahlverfahren vorzubereiten und zu begleiten.

In der Zwischenzeit sind weitere wichtige Entscheidungen getroffen worden, die in dem von Herrn Schultze-Rhonhof, DKC, zu erstellenden sog. Verfahrensbrief einfließen werden:

- Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat im November 2021 für die Errichtung einer Kindertagesstätte Grundstücke zur Gesamtgröße von rd. 4.600 qm reserviert.
- Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat im Februar 2022 beschlossen, maximal sechs Grundstücke (Flur 24, Flurstücke 818 bis 823) für eine künftige Bebauung in das Vergabeverfahren einzubringen. Bevorzugt werden soll derjenige Bieter, der für das Projekt insgesamt den geringsten Flächenverbrauch benötigt. Die Gemeinde wird darauf hinwirken, dass ein bestimmtes Grundstücksareal für die Kindertagesstätte bevorzugt bebaut wird.
- Ebenso wurde vom Rat der Grundstückswert festgesetzt und liegt bei 245 € / qm inkl. Erschließungskosten. Die Gewährung des Nachhaltigkeitsbonus soll nicht erfolgen.
- Der Rat hatte sich dafür ausgesprochen, dass potenziellen Investoren im Rahmen des Vergabeverfahrens signalisiert werden sollte, in Abhängigkeit von dem eingereichten Gesamtkonzept eine größtmögliche Anzahl von Wohneinheiten, ggf. auch im Rahmen eines durchzuführenden Bebauungsplanänderungsverfahrens, realisieren zu können. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro WoltersPartner würde eine derartige Aussage gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen und könnte von einem (unterlegenen) Bieter beklagt werden. Ein Verstoß könnte auch dann vorliegen, wenn bereits im Vorfeld „Signale“ des Rates in Bezug auf eine mögliche Erhöhung der Wohneinheiten beschlossen werden. Ein Bauleitplanverfahren muss grundsätzlich ergebnisoffen durchgeführt werden.
- Auch wenn vorrangig ein Verkauf der Grundstücke erfolgen soll, ist die Gemeinde in besonders zu begründenden Einzelfällen bereit, anstelle des Verkaufs ein Erbbaurecht einzuräumen. Hierzu würde die Gemeinde mit dem Investor einen Erbbaurechtsvertrag zur Überlassung des Grundstücks für einen Zeitraum von 99 Jahren abschließen. Die Erschließungskosten des Grundstückes in Höhe von 93,34 € / qm sind vorab zu entrichten und fließen nicht in den Erbbauzins ein. Der Erbbauzins der Flurstücke orientiert sich an dem ermittelten Bodenwert von 151,66 € und beträgt 4,0 Prozent des Bodenwertes.

- Das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien hat in einer Videokonferenz am 04.03.2022 den Vertretern der Verwaltung den sich in den kommenden Jahren voraussichtlich ergebenden Bedarf an Kitaplätzen vorgestellt. Die neue Kindertagesstätte wird fünf Gruppen in folgenden Gruppentypen gemäß Kinderbildungsgesetz NRW aufweisen:
  - 1 x Gruppenform I (20 Kinder, davon 6 U3-Kinder)
  - 2 x Gruppenform II (je 10 Kinder, 0 – 3 Jahre)
  - 2 x Gruppenform III (je 25 Kinder 3 – 6 Jahre), insgesamt somit 90 Kinder
  
- Träger auch dieser Einrichtung ist die Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Ruhr-Lippe-Ems. Die pädagogische Ausrichtung wird die Schwerpunkte „Musik und Montessori“ beinhalten.

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgt anhand einer Wertungsmatrix. Als Kriterien sollen herangezogen werden:

- Erfahrung und Kompetenz
- Grundstücksausnutzung und Erschließung
- Raumkonzept
- Zeit

In jedem Kriterium werden Unterkriterien gebildet, die gewichtet und hinsichtlich der Zielerreichung bewertet werden.

Herr Schultze-Rhonhof wird in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 die wesentlichen Inhalte des Verfahrensbriefes und der Wertungsmatrix vorstellen. Ebenso werden Aussagen zum vorgesehenen zeitlichen Ablauf des Investorenauswahlverfahrens gegeben. Eine Beschlussfassung ist in der Sitzung des Rates am 07.04.2022 vorgesehen.

---

Karl Piochowiak  
Bürgermeister

Hubertus Stegemann  
Fachbereichsleitung

Hubertus Stegemann  
Sachbearbeitung

---