

## Standortvergleich Kita-Neubau Möringen oder Nahrstedt

### Vorbemerkung:

Sowohl in Möringen als auch in Nahrstedt ist die Hansestadt Stendal Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke.

Das sind das Grundstück der bisherigen Kita in Nahrstedt mit ca. 1772 m<sup>2</sup> und das Grundstück der ehemaligen Grundschule in Möringen mit 3.704 m<sup>2</sup>.

Für den Bau einer Kita mit ca. 65-70 Kindern ist das Möringer Grundstück geeignet, während in Nahrstedt noch 2000 m<sup>2</sup> zugekauft werden müssten. Mit diesem Kauf wären beide Grundstücke vergleichbar groß.

Da auf beiden Standorten die gleiche Kita errichtet wird, werden die Baukosten nicht betrachtet.

Auch die Kosten der Erschließung der Kita-Grundstücke sollten ähnlich sein.

Auf beiden Grundstücken müssten Altgebäude abgerissen werden, um Baufreiheit zu schaffen. (Hierzu liegen Schätzungen eines Planungsbüros vor)

Das nicht für den Kitabau verwendete Grundstück soll später verkauft werden. Für das Grundstück in Nahrstedt gibt es ein Wertgutachten aus 2016, welches damals 45.000 € ergab. Für das Schulgrundstück in Möringen und die alte Kita liegen bisher keine Wertgutachten vor.

Für Nahrstedt liegt ein Angebot zum Ankauf des zusätzlich benötigten Grundstücks in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> vor.

In Möringen muss eine Leitungstrennung zwischen dem Schulgrundstück und der Turnhalle vorgenommen werden, sowie ein Zugang zur Turnhalle geschaffen werden. Das trifft aber sowohl bei Errichtung der Kita als auch beim Verkauf des Grundstücks zu.

Es werden 3 Varianten betrachtet:

- 0-Variante Errichtung von 2 Kitas in Möringen und Nahrstadt
- Variante 1 Errichtung einer Kita mit 65-70 Plätzen in Nahrstedt
- Variante 2 Errichtung einer Kita mit 65-70 Plätzen in Möringen

<b>Variante 1</b>	Bau in Nahrstedt	<b>Variante 2</b>	Bau in Möringen
Grundstücksankauf zzgl. Nebenkosten	-25.000	Grundstücksankauf	0
Abriss Altbau Nahrstedt	-30.000	Abriss Schule Möringen	-70.000
Verkauf Schulgrundstück in Möringen + alte Kita	Wertgutachten nicht vorliegend	Verkauf Kita Nahrstedt (altes Gutachten)	45.000
Erschließung Turnhalle Möringen	-30.000	Erschließung Turnhalle Möringen	-30.000
Anmietung Ersatzkita in Bauphase	-30.000	Verkauf alte Kita Möringen, Wert z.Z. nicht bezifferbar.	
<b>Summe:</b>	<b>-115.000</b>	<b>Summe:</b>	<b>-55000</b>

**Variante 0**    Ausbau Kita in Nahrstedt für 30 Kinder  
Mittelfristige Sanierung oder Neubau Kita Möringen für 35-40 Kinder

**Möringen:**    Hier eignet sich das vorhandene Gebäude nicht für den dauerhaften Betrieb einer modernen Kita, so dass sich nur ein Kita-Neubau anbietet. Eine Sanierung erreicht niemals die Qualität eines neu geplanten Gebäudes. Für den Neubau müsste ebenfalls das Schulgrundstück verwendet werden, so dass die oben aufgeführten Nebenkosten auch entstehen. Möglicherweise kann das Grundstück etwas kleiner zugeschnitten werden. Der Neubau einer Kita für 40 Kinder kostet gegenwärtig 2-2,2 Mill. Euro.

**Nahrstedt:**    Hier entstehen Abrisskosten und ebenfalls ca. 2 Mill. Euro Baukosten. Möglicherweise kann man auf den Ankauf von zusätzlichem Grund und Boden verzichten.

**Summe:**        Die Errichtung von 2 Neubauten und deren Betrieb ist in jedem Fall teurer als 1 großes Gebäude. Schon allein die Stelle der 2. Leiterin sorgt dafür, dass 2 kleinere Kitas in Summe teurer sind als eine große. Obwohl die Kita Nahrstedt von einem freien Träger betrieben wird, bleiben alle Kosten am Ende bei der Hansestadt Stendal. Das KiFöG sieht über den Defizitausgleich eine Tragung der Kosten durch die Kommune vor.

**Fazit:**         Aus Sicht der Verwaltung scheidet die Variante 0 zuerst aus. Diese Variante ist in jedem Fall unwirtschaftlicher als die anderen Varianten. Die Variante 2 ist 60.000 € preiswerter, weil für die Grundstücksverkäufe in Möringen keine belastbare Zahlen vorliegen. Ein möglicher Käufer müsste mindestens diese 60.000 € bieten, damit ein Kita-Bau in Nahrstedt vergleichbar mit der Variante in Möringen wird. Da sehr wahrscheinlich auch

ein Investor das Altgebäude abreißen würde, entstünden diesem dann ~130.000 € Gesamtkosten.

Aufgrund dieser Unsicherheit beim Grundstücksverkauf in Möringen müssen unbedingt auch "weiche" Standortfaktoren betrachtet werden.

Hier spricht für Möringen die größere Einwohner- und damit Kinderzahl. Gegenwärtig besuchen nur 5 Nicht-Möringer von 35 Kindern die dortige Kita, während in Nahrstedt von 20 Kindern nur 6 aus dem Ort kommen. Dieser Fakt würde in Nahrstedt zu mehr Zu- und Abgangsverkehr führen.

Weiter bietet die angrenzende Turnhalle in Möringen einer zukünftigen Kita weitgehende Sport- und Spielmöglichkeiten. Das gleiche gilt für den daneben liegenden Spiel- und Bolzplatz.

Die Entfernung zwischen beiden Orten spielt bei der Standortwahl keine Rolle.

Für Nahrstedt spricht der Wille, in diesem kleinen Ort die Kita als Zeichen der Stärkung kleiner Ortschaften zu halten.



ste