



Fachdienst Jugendamt - Verwaltung
Frau Karolina Zylakowski, Tel. 17-1131

TOP: Bauliche Lösung Kindertagesstätte und Familienzentrum Hebberg "effzett"
hier: aktueller Sachstandsbericht

Bericht Nr. 300/2025

Produkt: 01.10.03 Bewirtschaftung von Bereitstellungsimmobilien (zur Deckung des Eigenbedarfs)

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Jugendhilfeausschuss	öffentlich	02.12.2025
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	10.12.2025

Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein

☐ investiv ☒ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 24 Achtes Sozialgesetzbuch (SGB VIII)

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht zur baulichen Lösung für die Kindertagesstätte / Familienzentrum Hebberg "effzett" wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Das Gebäude der Kindertagesstätte / Familienzentrum „effzett“ am Hebbberg weist altersbedingt große bauliche Schäden auf. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der Kita wurde zwar für den laufenden Betrieb hergestellt, jedoch muss nach einer langfristigen Möglichkeit gesucht werden, den Kita-Standort zukunftssicher zu machen und zu erhalten.

In der Berichtsvorlage Nr. 211/2025 wurden bereits die neben einer ansonsten erforderlichen umfassenden Sanierung (inkl. Auslagerung) noch in Betracht kommenden Neubauvarianten auf verschiedenen möglichen Grundstücken thematisiert. Zwischenzeitlich konnte eine erste baufachliche Einschätzung hinsichtlich Umsetzbarkeit und zu erwartender Kostenhöhe eingeholt und verwaltungsseitig unter baulichen, einrichtungsbezogenen, (verkehrs-)planerischen und finanziellen Gesichtspunkten betrachtet werden. Dies ermöglichte eine Vorsondierung der drei nachfolgenden Alternativen:

1. Neubau auf dem jetzigen Grundstück und anschließender Abriss der Bestands-Kita

Talseitig und knapp unterhalb des derzeitigen Gebäudes steht eine ausreichend große Fläche für einen Neubau zur Verfügung. Die Flächenbeschaffenheit erfordert grundstücksbezogene Zusatzmaßnahmen (Böschungsabfangung durch Stützmauern, Geländeregulierung). Diese Variante würde jedoch keine Änderung des gültigen Bebauungsplans erfordern. Die Zuwegung kann wie bisher über die Leifringhauser Straße und die Hueckstraße erfolgen. Nach Abriss der Bestands-Kita könnte auch eine optimierte Bring-und-Abholzone eingerichtet werden. Während der Bauzeit würden die Außenflächen, die derzeit als Spielflächen zu Verfügung stehen, nicht genutzt werden können. Unter Betrachtung der Gesamtfläche ist hingegen realistisch, dass auch bei temporärem Wegfall von Flächen noch genügend potenzielle Spielfläche erhalten bliebe. Es sind durch die Nähe zur jeweiligen Baustelle gewisse, aber als gering und steuerbar eingeschätzte Einschränkungen im Kita-Betrieb (Baulärm usw.) vom Baubeginn bis nach Abriss des Altgebäudes zu erwarten.

2. Neubau auf dem benachbarten Bolzplatz

Während die reine bauliche Umsetzung dieser Variante nach erster Einschätzung vergleichsweise kostengünstig wäre, sind angesichts der Einfassung des Grundstücks durch umliegende Fremdgrundstücke aufwendige Zuwegungs- und Erschließungsmaßnahmen und damit merkliche Zusatzkosten zu erwarten. Überdies wäre zunächst eine Bebauungsplanänderung erforderlich, was gegenüber der zuvor erläuterten Variante einen erheblichen Zeitverzug bedeuten würde.

3. Neubau auf dem Sportplatz der ehemaligen Grundschule Kalve

Als weitere Alternative für den Neubau wurde der Sportplatz neben der ehemaligen Grundschule Kalve (derzeit Unterbringung Westschule) nebst angrenzender Grundstücksfläche betrachtet. Während eine Gebäuderealisation möglich scheint, ließen sich den Vorgaben des Landesjugendamtes entsprechende Spielflächen nach erster Einschätzung zumindest nicht vollumfänglich darstellen. Die logistische Andienung für die Baumaßnahmen und Umlagearbeiten wird zudem als problematisch eingeschätzt. Da bauliche Maßnahmen zur Kompensation des zusätzlichen Bring-und-Abhol-Verkehrs auf den untersuchten Flächen nicht möglich sind, sind negative Auswirkungen auf die bereits angespannte Verkehrssituation an diesem Standort zu erwarten. Weitere Nachteile dieser Variante stellen die räumliche Verlagerung des Kita-Standorts und eventuelle Einschränkungen bei der perspektivischen Entwicklung des ehemaligen Schulstandorts Kalve dar.

Ein Abbruch und Neubau der Kita auf gleicher Fläche wurden angesichts der (analog zur Sanierung des Bestandsgebäudes) erforderlichen Auslagerung und der hohen hierfür zu berücksichtigenden zusätzlichen Kosten (Container) in der Prüfung zurückgestellt.

Zwischenergebnis

Die vorstehend erläuterte Untersuchung weist die erstgenannte Alternative eines Neubaus auf dem jetzigen Grundstück der Bestands-Kita und anschließenden Abbruch des Altgebäudes als die aus

allen Perspektiven bestgeeignete Neubau-Variante aus. Trotz notwendiger Zusatzmaßnahmen sind sowohl eine schnellere Umsetzung als auch geringere Kosten gegenüber einem Neubau auf einem noch zu erschließenden Baugrundstück zu erwarten. Anhand der bzgl. der weiteren untersuchten Varianten aufgezeigten Hürden und Einschränkungen wird zunächst lediglich diese Neubau-Variante weitergehend verfolgt. Die oben dargestellten, vielversprechenden Einschätzungen müssen sich noch in einer fundierten Untersuchung bestätigen. Der sowohl haushaltsrechtlich als auch für die Beantragung von Investitionskostenzuschüssen gebotene Vergleich mit einer Sanierung kann ebenfalls erst auf Basis einer belastbaren Kostenschätzung vorgenommen werden.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt wird die Realisierung dieser Variante eingehend auf die konkrete Durchführbarkeit untersucht. Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie und Vorplanung in Auftrag gegeben werden. Hierbei sind neben der Ermittlung der Baukosten sowohl die in der dargestellten Betrachtung vorausgesetzte Gründungsfähigkeit des Bodens und Geeignetheit des Geländes zu prüfen, als auch die Durchführbarkeit des avisierten Neubaus und Abrisses mit anschließender Herrichtung der Außenflächen im Hinblick auf den angrenzend fortgeführten Kita-Betrieb (Sicherheit, Betriebsvorschriften, Gefahrstoffe usw.) zu betrachten.

Sollte sich diese bauliche Variante für die Kita Hebburg in ihrer Umsetzbarkeit und als wirtschaftlichste Lösung bestätigen, hat die STL Bauträger- und Beteiligungs-GmbH erklärt, diesen Auftrag zu übernehmen und bei der Vergabe des Auftrags für Neubau und Abbruch die Erfahrungen aus dem Neubau der Kita Schöneck einfließen zu lassen. Im Anschluss an die derzeit noch laufenden Kita-Projekte (Neubauten Schöneck und Lenneteich) werden die erforderlichen personellen Ressourcen dort wieder zur Verfügung stehen.

Lüdenscheid, den 18.11.2025

Im Auftrag

gez. Matthias Reuver

Matthias Reuver