



Erhalt der Kindertagesstätte in Cölpin - Regelung der Eigentumsverhältnisse, der Sanierungsschritte und des Weiterbetriebs der Kita "Hummelnest"

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister <i>Bearbeitung:</i> Tilo Lorenz	<i>Datum</i> 25.06.2025 <i>Einreicher:</i> Bürgermeister
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 03.07.2025 <i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Cölpin spricht sich für den Erhalt der Kindertagesstätte in Cölpin aus und fasst zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen folgenden Beschluss:

1. Rückübertragung des Erbbaurechtes:
Die Gemeindevertretung stimmt einer einvernehmlichen Rückabwicklung des Erbbaurechtsvertrages sowie Rückübertragung des Grundstückes nebst Gebäude der Kindertagesstätte von der Jugend- und Sozialwerk gGmbH auf die Gemeinde Cölpin zu.
2. Sanierungskonzept und bauliche Maßnahmen:
Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes für das Gebäude der Kindertagesstätte. In der Folge werden schrittweise bauliche Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung umgesetzt. Die Gemeinde wird damit als Bauherrin und Kostenträgerin tätig.
3. Weiterbetrieb der Kindertagesstätte:
Die Gemeindevertretung stimmt dem Abschluss eines Mietvertrages mit einem anerkannten Träger der freien Jugendhilfe zum Weiterbetrieb der Kindertagesstätte zu. Der Bürgermeister wird ermächtigt, sämtliche zur Umsetzung erforderlichen Verträge rechtsverbindlich zu unterzeichnen.
4. Finanzielle und haushaltsrechtliche Absicherung:
Die Gemeindevertretung beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Haushaltsmittel für die Sanierung sowie den künftigen Betrieb der Kindertagesstätte in den Haushaltsplanentwurf einzuarbeiten und entsprechende Fördermöglichkeiten zu prüfen und ggf. zu beantragen.

Sachverhalt

Hintergrund dieser Beschlussvorlage ist die Entscheidung des Jugendamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, die am Donnerstag, 19. Juni 2025 im Rahmen einer durch den derzeitigen Träger, die Jugend- und Sozialwerk gGmbH, einberufenen Elternversammlung offiziell bekanntgegeben wurde. Dabei informierte der Landkreis, dass die Betriebserlaubnis für die Kindertagesstätte in der Trägerschaft der Jugend- und Sozialwerk gGmbH endgültig nur noch bis zum 31. Dezember 2025 erteilt wird. Der Bürgermeister sowie die Verwaltung wurden im Zuge dieser Veranstaltung erstmals über diese Entscheidung des Landkreises in Kenntnis gesetzt.

Der Landkreis begründet die Maßnahme mit gravierenden sicherheits- und hygienetechnischen Mängeln am Gebäude der Kindertagesstätte, deren Beseitigung in den letzten Jahren trotz mehrfach erteilter Auflagen und befristeter Betriebserlaubnisse nicht oder nur unzureichend erfolgte.

Ein zwischenzeitlich vom Träger erwogener Versuch der Komplettsanierung wurde aus wirtschaftlichen Gründen seitens des Trägers wieder verworfen. Kleinere, kurzfristig umsetzbare Mängelbeseitigungen wurden ebenfalls nicht oder nur in geringem Umfang vorgenommen. In der Konsequenz sieht der Landkreis zum Erhalt des Standortes nunmehr die Gemeinde in der Verantwortung, kurzfristig tragfähige Lösungen zu erarbeiten – entweder durch eine eigene Sanierung, Neubau oder Containerlösung. Ansonsten würde eine Verteilung der betreuten Kinder auf umliegende Einrichtungen vorgenommen.

Infolge dieser Entscheidung hat sich der Leitenden Verwaltungsbeamte kurzfristig einen umfassenden Überblick über die Situation verschafft. Es erfolgten sowohl eine persönliche Inaugenscheinnahme des Gebäudes und der baulichen Mängel (mit Schwerpunkt auf brandschutzrechtliche Defizite), als auch die Beschaffung entsprechenden Schriftgutes und eine Reihe von Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern des Landkreises – darunter insbesondere mit Herrn Löffler, dem zuständigen Dezernenten.

Am Dienstag, den 24. Juni 2025, fand dann nochmals ein Abstimmungstermin mit Herrn Löffler, dem Verwaltungsleiter sowie dem Bürgermeister der Gemeinde Cölpin Herrn Jünger statt, in dem verschiedene Handlungsoptionen gemeinsam erörtert wurden.

Unabhängig von der nun getroffenen Entscheidung des Landkreises hatte die Gemeinde bereits vorab eine Variantenuntersuchung beauftragt. Diese Untersuchung – als Anlage der vorangegangenen Informationsvorlage beigelegt – befasste sich sowohl mit der Weiterverwendung und Sanierung des Bestandsgebäudes als auch mit der Option eines Neubaus. Im Rahmen der jüngsten Abstimmungen brachte der Landkreis zusätzlich eine temporäre Containerlösung als Zwischenvariante ein.

Nach umfassender Bewertung der Sachlage, insbesondere unter Berücksichtigung der Substanz des vorhandenen Gebäudes und der Wirtschaftlichkeit für Gemeinde und Landkreis, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass eine schrittweise Sanierung des Bestandsgebäudes – vorbehaltlich der Erarbeitung eines detaillierten Sanierungskonzepts – die tragfähigste und wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Ein entsprechendes Sanierungskonzept soll nun kurzfristig erarbeitet werden. Parallel dazu wird die einvernehmliche Rückübertragung des Erbbaurechts auf die Gemeinde angestrebt. Zudem soll ein anerkannter Träger der freien Jugendhilfe gefunden werden, mit dem ein Mietvertrag ab 01.01.2026 abgeschlossen wird. Die Erhebung kostendeckender Mieten durch den Träger soll die sukzessive Umsetzung notwendiger baulicher Maßnahmen unterstützen.

Der Landkreis hat in Aussicht gestellt, dass bei Vorliegen dieser Voraussetzungen – Rückübertragung des Grundstücks, Vorlage eines Sanierungskonzepts, Abschluss eines Mietvertrags mit einem geeigneten Träger – die Betriebserlaubnis für die Kindertagesstätte ab dem 1. Januar 2026 erneut erteilt werden kann. Der Weiterbetrieb der Einrichtung am bisherigen Standort könnte somit gesichert werden.

Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen

Erstellung eines Sanierungskonzeptes ca. 5 – 10 T€ - Produkt 11405.56250000

Weitere hausrechtliche Auswirkungen (Finanzierung der Sanierungsaufwendung, Mieteinnahmen) werden in den kommenden Haushaltsjahren mit aufgenommen.

Anlage/n

1	Mängelliste_Kita Cölpin (002)(öffentlich)
---	---

Von: [REDACTED]@lk-seenplatte.de>
Gesendet: Dienstag, 5. Dezember 2023 14:44
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Gestrige Begehung

Sehr geehrte(r) [REDACTED]

anbei sende ich Ihnen einen Auszug aus unserem Protokoll der gestrigen Begehung:

- [REDACTED]
- ab Januar 2024 Vertretung durch eine FK (in Weiterbildung Leiterqualifizierung)
- Hinweis Meldepflichten Personal
- ortsfeste Elektro-Anlagen wurden im März 2021 geprüft (ortsveränderbare ebenfalls)
- Gefährdungsbeurteilung noch nicht fertig – Weiterleitung Hr. [REDACTED] erforderlich
- Türschwellen wurden farblich markiert
- Brandschutztüren defekt → Mängelbeseitigung am 05.12.2023
- Fußboden in Krippe erneuert – in Eigenleistung – keine qualitative Verbesserung, keine Versiegelung, keine hygienische Reinigung möglich – keine Scheuerleisten etc.
- Türen mit Sicherheitsfolie beklebt
- keine Zeitangabe über geplante Sanierung möglich (Finanzierung ungeklärt – Träger wird keine ü3 Mio in Vorleistungen gehen, um über 30 Jahre in der Abschreibung zu sein) – nicht leistbar) Aussage Hr. [REDACTED]
- Schallschutzmaßnahmen nicht erfolgt
- o neue Auflage in BE Schallschutz in Gruppenräumen bis 31.08.2023 (Angebote einholen bis Ende März 2024)
- o Hinweis LAGuS: Schallmessung durchführen, Gefährdungsbeurteilung, Psychische Belastung der Mitarbeiter, Befragung MA
- Errichtung Personalraum nicht möglich
- o Hinweis LAGuS: bei Nichterfüllung Bußgelg, Übergangslösung kann von der Norm abweichen (Aufnahme Gefährdungsbeurteilung)
- o vorübergehender Kompromiss: MZR im OG soll teilweise als Mitarbeiterraum genutzt werden
- ☐ Schränke für Schlafsachen müssen entfernt werden, um eine Störung während der Pausenzeiten zu vermeiden
- ☐ Gestaltung einer Sitzzecke für Personal erforderlich (kindersicher)
- räumliche Begehung:
- Lampen teilweise ohne Schutz (Gefährdung der freiliegenden Leuchtstoffröhren)
- Reinigungsmittel sind außer Reichweite der Kinder zu lagern
- Alkohol im Speiselager - Verbot in Kindertageseinrichtungen
- Räume für Personal, Küche, Lagerräume sind zu verschließen
- Kennzeichnung Türhöhe erforderlich, bei Abweichung der Norm
- Besucher WC verschließen oder Klemmschutz und kindersichere Ausstattung
- o Kontrolle ausreichender Belüftung gem. ASR erforderlich
- Eingangsbereiche
- o Schutz vor Drittverkehr
- o Schutz vor Unbemerkt Verlassen der Kinder in den öffentlichen Verkehr
- Befestigung der Regale erforderlich
- Fußböden in Krippe, Hort und MZR OG sind zu versiegeln um eine optimale Reinigung zu ermöglichen
- Unteren Fenster/Brüstungshöhe nicht ausreichend
- o Sicherheitsglas erforderlich, Prüfung nicht möglich
- Heizkörper stellen eine Gefährdung für die Kinder dar (kein Schutzgitter, scharfkantig, hohe Temperaturen)
- o Absicherung erforderlich
- o evtl. Geländer vor Heizkörper (auch aufgrund der nicht ausreichenden Brüstungshöhe)

- Fensteroliven teilweise nicht genutzt oder defekt
- Hinweis Magnetgröße beachten
- Regale in Mitarbeiterhöhe absichern oder entfernen
- sämtliche Verbandskästen abgelaufen
- Wickelkommode mit Aufstieg erforderlich (Mischgruppe OG)
- Klemmschutz fehlt teilweise
- Absicherung Sanitär OG (letzte WC Kabine) scharfkantige Leitungsrohre
- Kellerräume sind zu verschließen
- o Sichtliche Schimmelbelastung im Keller
- o ungesicherte Räume
- o Unfallgefahr durch baulichen Zustand
- o unbemerktes Verlassen der Kinder möglich
- o Waschräume – extrem hohe Luftfeuchte - nicht belüftbar – Wäschetrocknung nicht möglich – Verdacht Schimmel (Handtücher/Lätzchen/Kostüme etc.)
- o Kinderwagenraum nicht nutzbar – Schimmelgefahr
- Bewegungsraum im Keller nicht zulässig
- o keine ausreichende Belüftung möglich
- o Heizkörper nicht ausreichend
- o Weg zum Raum nicht abgesichert – Absturzgefahr, Verletzungsgefahren
- o Nutzung ab sofort untersagt
- Beleuchtung Flucht-und Rettungswege innen und außen erforderlich
- Gesamteindruck sehr schlecht – kein Fußboden gem. Hygieneanforderungen zu reinigen, auf Grund massiver baulicher Schäden.
- Ausgebrochene Schwellen, Risse und fehlende Fugen/Dichtungen vorhanden
- Wasserschaden stets bei starkem Regen im Keller
- Lagerung im Keller auf Grund der Brandschutzlasten und des Klimas nicht möglich
- Keller Ausgang — Verschließen des Raumes erforderlich – Schlüssel sichern
- Grundsätzlich Absicherung von Räumen erforderlich – Schlüssel fehlen – Verschließvorrichtung fehlt
- Außenbereich – Slackline – Selbstbauweise – sofortige Entfernung angewiesen

Aufgrund der vorhandenen Mängel, der Nutzungsunterlassung des Bewegungsraumes im KG und der teilweisen Umnutzung des MZR im OG wird in Absprache mit dem Träger die BE ab dem 01.09.2024 um 4 Hortkinder reduziert. Der Träger hat das Personal vor Ort über die Erforderlichkeit einer erhöhten Aufsichtspflicht zu belehren. Empfehlung: kein Kind im Haus unbeaufsichtigt, solange die Kellerabsicherung nicht gänzlich geklärt ist.

Eine Sanierung oder ggf. Neubau ist zwingend erforderlich – die Sicherung der Kinder ist unter diesen Umständen kaum möglich. Ein weiteres Gespräch mit der Gemeinde wird empfohlen. Informationsweitergabe über dringenden Handlungsbedarf an Leitung ist erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Neubrandenburg
Jugendamt/ Kindertagesförderung
SB Betriebserlaubnisverfahren Kita
Tel. [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de