

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. MV-20/2023

Biblis den 24.04.2023

Allgemeine Bauangelegenheiten (1)

Aktenzeichen: 600-20/Frau Kohr

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	02.05.2023	15	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	10.05.2023	1	öffentlich
Ausschuss zur Planung und Steuerung der Kinderbetreuung	25.05.2023		öffentlich

Titel

Bebauung Am Rübgarten 12 hier: **Bau eines multifunktionalen Gebäudes**

Mitteilungstext:

Die Firma Feldberg Holding GmbH beabsichtigt eine Neubebauung des Flurstücks 141/7 Am Rübgarten 12 in Biblis mit einer gemischt genutzten Immobilie. Der gezeigte Grundriss zeigt einen weitestgehend abgestimmten Vorplanungsstand in modularer Bauweise. Wünsche könnten in diesem Planungsstadium teilweise noch berücksichtigt werden.

In der zweiten Etage (1. OG) sollen neben vier Mietwohnungen mit jeweils 2 Zimmern eine bzw. zwei Arztpraxen, die flexibel aufgeteilt werden können, realisiert werden. Auf eine mögliche Förderung durch die Gemeinde Biblis für die Innenausstattung einer Arztpraxis wurde hingewiesen.

Auf der dritten Etage (2. OG) soll eine reine Wohnnutzung mit sechs Mietwohneinheiten und gemeinschaftlichem Dachgarten für alle Bewohner*innen entstehen.

Somit entstehen 10 bzw. 11 Wohnungen mit einer Fläche zwischen ca. 71m² und ca.78m² und eine Wohnung mit ca. 93m².

Die geschlossene Bauweise dient als Schallschutz zur Bahn. Bezüglich der nicht bebauten Flächen ist es dem Investor wichtig, dass diese nur dort versiegelt werden, wo es auch unbedingt von Nöten ist. Auch die Dachflächen sollen mit Photovoltaik versehen werden. Darüber hinaus befinden sich die 20 nachzuweisenden Pkw Parkplätze auf dem eigenen Grundstück. Die Fassade soll zu den anliegenden Straßen begrünt werden. Darüber hinaus soll der vorhandene, alte Nussbaum - wenn möglich und mit der Krippennutzung vereinbar - erhalten werden.

Zusätzlich ist der Bauträger mit dem Vorschlag an die Gemeinde herangetreten, im Erdgeschoss eine viergruppige Krippeneinrichtung zu schaffen, welche langfristig an die Gemeinde vermietet werden könnte.

Der mögliche Mietgegenstand umfasst die Nutzfläche der Krippe (ca.670 m²), die Terrassenflächen (ca.120m²), die Außenanlage (ca.150m²), 2 KFZ Stellplätze und ggfs. 1-2 Kellerräume.

Die monatliche Kaltmiete würde ca. 19,80 EUR/m² betragen.

Dabei ist der Umstand festzuhalten, dass, sofern öffentliche Fördermittel zum Bau gewährt werden würden, diese vollumfänglich über einen Verteilungsschlüssel an die Gemeinde Biblis weitergegeben werden.

Der Verteilungsschlüssel würde sich wie folgt zusammensetzen: Förderbetrag/qm/300 = Reduzierung Mietzins pro qm und Monat. Die Maximalförderung liegt bei 300.000 EUR pro Krippen Gruppe.

Zur Verdeutlichung dieses Verteilungsschlüssels dienen folgende Rechenbeispiele:

1. Zuschuss 4 x EUR 300.000,00 = EUR 1.200.000,00 Gesamtförderung (Schlüssel: 1.200.000,00 : 728,43 : 300 = EUR 5,49)

Hier könnte sich die mtl. Nettokaltmiete auf EUR 14,31 pro qm reduzieren bzw. auf EUR 10.423,83.

2. Zuschuss 4 x EUR 150.000,00 = EUR 600.000,00 Gesamtförderung (Schlüssel: 600.000,00 : 728,43 : 300 = EUR 2,75)

Hier könnte sich die mtl. Nettokaltmiete auf EUR 17,05 pro qm reduzieren bzw. auf EUR 12.419,73.

Bezüglich der Vermietung gibt der Investor an, dass der vorgelegte Mietpreis zum aktuellen Zeitpunkt als erste Indikation verstanden werden soll, da das Bodengutachten, sowie Statik und Prüfstatik noch nicht vorliegen.

Für dieses Grundstück existiert derzeit kein Bebauungsplan. Eine Möglichkeit zur Schaffung einer baurechtlichen Grundlage ist eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu beschließen, oder alternativ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für dieses Grundstück voranzutreiben.

Die in der Planung zu Grunde liegenden Bauvorgaben (zum Beispiel die städtebaulichen Kennzahlen GRZ/GFZ) sind derzeit an den Bebauungsplan Nr. 54“ Nördlich Am Rübgarten“ angelehnt.

Sollte die Politik auf diesen Vorschlag eingehen, so sollte der Beschluss, eine Krippe selbst zu planen und zu bauen neu überdacht werden.,

Sollte die Gemeinde von der Option der Krippen Anmietung Gebrauch machen wollen, können Wünschen und Anregungen bei der Planung noch berücksichtigt werden. Im späteren Betrieb wäre mit wenig bis keine Instandhaltungs- oder Wartungskosten zu rechnen.

Durch eine entsprechende Vertragsgestaltung, soll geregelt werden, dass der Gemeinde keine Probleme im Krippenbetrieb entstehen, sollten einzelne Wohnungen in der Zukunft verkauft werden.

Haushaltswirtschaftliche Betrachtungsweise einer Krippen-Anmietung:

Die Gemeinde Biblis ist mit der Aufgabe betraut, so schnell wie möglich neue Krippen- bzw. Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Aufgrund dessen plant die Verwaltung mit der Politik aktuell einen Kita Neubau. Um diese Investition zu stemmen, ist es geplant im kommenden Haushaltsjahr eine Kreditermächtigung in Höhe von ungefähr 6 Mio. EUR zu erwirken. Im Zuge der Haushaltgenehmigung bedürfen Kreditermächtigungen eine zusätzliche Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Annahme:

Darlehensvolumen 6 Mio. EUR; Laufzeit 20 Jahre; Zinssatz 1%; Tilgungsrate 4,5 %

Mit dieser Annahme würde sich eine jährliche Rate in Höhe von 330.000 EUR für den gemeindlichen Haushalt errechnen. Dabei ist zu beachten, dass die Tilgung im Finanzhaushalt abgebildet wird und die Zinsen im Ergebnishaushalt zu Buche schlagen.

Im oben aufgezeigten Mietbeispiel würde sich eine jährliche Miete von 173.076 EUR errechnen. Sollte der Krippenbau maximal gefördert werden, könnte sich die Miete um fast 48.000 EUR verringern. Nach 10 Jahren hätte die Anmietung der Krippe Kosten in Höhe von knapp 1.8 Mio. EUR verursacht. Die Gemeinde könnte für die geplante Investition in Höhe von 6 Mio. EUR, die Einrichtung über 30 Jahre anmieten.

Zusätzlich ist zu beachten, dass bei der Mietlösung viele interne Ressourcen (v.a. Personalkapazitäten) eingespart werden können. Der Bau einer eigenen Krippeneinrichtung bindet in der Verwaltung in allen großen Fachbereichen (Bauen, Hauptamt und Finanzverwaltung) unglaublich viel Kapazitäten und Ressourcen. Diese internen Kosten könnten durch die vorgeschlagene Anmietung deutlich reduziert werden.

Auch die Unterhaltung einer eigenen Einrichtung verursacht Fix-Kosten, welche zum Teil planbar sind, aber auch ein unvorhersehbares finanzielles Risiko darstellen. Eine eigene Liegenschaft bindet langfristig Personalkapazitäten für Pflege und Instandhaltung (von der Außenanlage bis hin zum Innenbereich).

Im Rahmen der aktuellen Haushaltssituation ist das dargestellte Angebot, die ideale Lösung, um die Pflichtaufgabe zu bewerkstelligen. Sowohl die echten als auch unechten Kosten werden langfristig minimiert. Zusätzlich wird eine finanzielle Verpflichtung für die nachfolgenden Generationen von Biblis vermieden. Auch in Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklungen ist es sinnvoll, kein eignes Bauwerk zu errichten, welches langanhaltend nur für Kinderbetreuung genutzt werden kann.

Sollte die Bebauung auf Zuspruch treffen, ist es geplant, in der nächsten Sitzungsrunde einen Beschluss vorzubereiten, welcher Baurecht an dieser Stelle schafft.

Anlage(n):

230426_Präsentation_Bender