



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	03.08.2026	
Haupt - und Finanzausschuss	25.08.2026	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	27.08.2026	

Betreff:

Grundstück Kindergarten Weidenhausen

Angabe Haushaltsmittel (wenn benötigt):

Haushalt 2026

I365-14-02 Neubau Kindertagesstätte Weidenhausen

Verfügbare Mittel

200.000,00 €

Finanzielle Auswirkungen:

Je nach Variante verringern sich die verfügbaren Haushaltsmittel um die entsprechende Summe.

Erläuterung und Begründung:

Für die geplante Investition „I365-14-02 Neubau Kindertagesstätte Weidenhausen“ soll ein Grundstück ausgewählt werden. Die Verwaltung hatte mehrere Gespräche mit Eigentümern von Grundstücken in geeigneter Lage geführt. Dabei konnten drei Varianten ausgearbeitet und ausgehandelt werden, die in dieser Vorlage einen Beschluss herbeiführen sollen.

Variante 1: Gemarkung Weidenhausen, Flur 8, Flurstück 14/1 – Grundfläche 12.026 m²
Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ ausgewiesen. Zur Schaffung des Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dauer bis zur Schaffung von Baurecht circa zwei Jahre. Das Baufenster für den Neubau sollte sich an die bestehende Bebauung in am Ortsrand anschließen. Die restliche Grundstückfläche steht für Ausgleichsmaßnahmen zu Verfügung.

Kosten:

Zu bebauende Fläche Kindergarten

5.000 m² x 15,00 € = 75.000,00 €

Restfläche

7.026 m² x 3,10 € = 21.780,60 €

Verhandelter Gesamtpreis

97.000,00 €

Für die Schaffung des Baurechts sind zusätzlich Planungskosten von ca. 15.000 – 20.000 € einzukalkulieren.

Variante 2: Gelände BSJ Weidenhausen, Gemarkung Weidenhausen, Flur 8, Flurstück 20 – Grundfläche 18.137 m² (beinhaltet den Sportplatz)

Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sonderbaufläche Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Zur Schaffung des Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dauer bis zur Schaffung von Baurecht circa zwei Jahre.

Die Verwaltung hat nach 2024 erneute Gespräche mit dem Vorstand des BSJ Weidenhausen aufgenommen. Es besteht ein Pachtvertrag bis zum 31.12.2034. Die Fristen sind auf Basis von Zweckbindungsfristen für Fördermittel damaliger Baumaßnahmen festgelegt worden. Die Verwaltung hat bei der Förderstelle angefragt, welche Konsequenzen eine vorzeitige Aufhebung der Fristen hätte. Nach Angabe der Förderstelle wäre eine anteilige Rückzahlung nötig. Bei einer Zweckbindungsfrist von 25 Jahren und einer Fördersumme von 396.400,00 € ergibt sich folgende Berechnung, wenn davon ausgegangen wird, dass bis 2028 Baurecht geschaffen wird und der Pachtvertrag aufgelöst wird.

Kosten:

Fördersumme auf 25 Jahre verteilt:	$396.400 / 25 = 15.856 \text{ €/Jahr}$
Laufzeit bis Kündigung des Pachtvertrags 2009-2028	$19 \times 15.856 = 296.134,00 \text{ €}$
Anteilige Rückzahlung 2029-2034	$6 \times 15.856 = \mathbf{93.516,00 \text{ €}}$

Für die Schaffung des Baurechts sind zusätzlich Planungskosten von ca. 15.000 – 20.000 € einzukalkulieren.

Für den Abriss der bestehenden Gebäude sind zusätzlich geschätzte Kosten von 150.000 € - 200.000 € einzukalkulieren. Bei Schadstoffbelastung können diese Kosten auch höher ausfallen.

Variante 3: Gemarkung Weidenhausen, Flur 13, Flurstück 61 – Grundfläche 7.536 m²

Das Flurstück befindet sich zum Teil im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Weidenhausen. Demnach liegt Baurecht vor.

Kosten:

Gesamtfläche	$7.536 \text{ m}^2 \times 17,50 \text{ €} = \mathbf{131.880,00 \text{ €}}$
--------------	--

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt für den Neubau der Kindertagesstätte Weidenhausen folgendes Grundstück festzulegen und die damit verbundenen Kosten zu freizugeben.

Variante 1: Gemarkung Weidenhausen, Flur 8, Flurstück 14/1 – Grundfläche 12.026 m².

Kaufpreis: 97.000,00 €

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt für den Neubau der Kindertagesstätte Weidenhausen folgendes Grundstück festzulegen und die damit verbundenen Kosten zu freizugeben.

Variante 2: Gelände BSJ Weidenhausen, Gemarkung Weidenhausen, Flur 8, Flurstück 20 – Grundfläche 18.137 m² (beinhaltet den Sportplatz)

Die Kosten zur Ablösung der Zweckbindung, der noch laufenden Förderung liegen bei ungefähr 93.516,00 €. Die Summe wird final durch die Förderstelle festgelegt. Hinzu kommen die Abrisskosten für das Gelände des BSJ Weidenhausen. Diese liegen schätzungsweise bei 150.000 – 200.000 €.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt für den Neubau der Kindertagesstätte Weidenhausen folgendes Grundstück festzulegen und die damit verbundenen Kosten zu freizugeben.

Variante 3: Gemarkung Weidenhausen, Flur 13, Flurstück 61 – Grundfläche 7.536 m²
Kaufpreis: 131.880,00 €

Anlage(n):

1. Übersichtsplan

Johannes Schürmann
Fachbereichsleiter/in

Peter Kremer
Bürgermeister