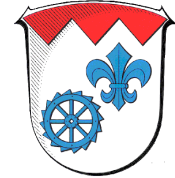


<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-38/2024</b>	
Amt	Bau- und Liegenschaftsabteilung
Datum	26.02.2024
Aktenzeichen	463.195
Abteilungsleiter/in	Herr Andreas Becker

## Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn

Linnpfad 30, 35452 Heuchelheim a. d. Lahn  
Tel: 0641-6002-0, Fax: 0641-6002-46



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	29.02.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	19.03.2024	beschließend

### **Betreff:**

Ankauf des ehemaligen Dormiente-Gebäudes bzw. der Liegenschaft Gemarkung Heuchelheim, Flur 17, Flurstück 164/1, Lagebezeichnung „Am Zimmerplatz 3 in 35452 Heuchelheim a. d. Lahn“ von der Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG - vertreten durch den Geschäftsführer Dr. R. Plänker

### **Sachdarstellung:**

Nach dem Brand der Kita „Rappelkiste“ (jetzt „Kunterbunt“) im Juni 2019 hat die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn im Benehmen mit der Brandversicherung und der Gebäudeeigentümerin, der Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG - vertreten durch den Geschäftsführer Dr. R. Plänker-, für das Gebäude „Am Zimmerplatz 3“ (ehemalig Dormiente) einen Antrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses in eine Kindertagesstätte gestellt. Nach positivem Bescheid vom Landkreis Gießen wurde das gesamte Anwesen „Am Zimmerplatz 3 in 35452 Heuchelheim a. d. Lahn“ gemietet.

Das Erdgeschoss des Dormiente-Gebäudes wurde zu einer 6-gruppigen Interims-Kindertagesstätte umgebaut. Die Kosten für den Umbau des Erdgeschosses in die Interims-Kita betragen ca. 526.000. €. Davon wurden nur 150.000 € von der Brandversicherung getragen. Als Außenbereich für die Interims-Kita „Am Zimmerplatz 3“ wurde ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> errichtet, ausgestattet und eingefriedet. Die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes betragen über 70.000, -€.

Die Kindertagesstätte im Dormiente Gebäude war bis zur Wiedereröffnung der Kita Kunterbunt im Jahr 2022 in Betrieb.

Der monatlich Mietzins für Gebäude und Grundstück betrug 12.000,- €.

Ein Teil des Obergeschosses des ehemaligen Dormiente-Gebäudes wurde zeitgleich zur Interims-Gemeindeverwaltung umgebaut. Die Gemeinde Heuchelheim hat in der Zeit von 2020 bis 2022 bzw. während der Renovierung des Verwaltungsgebäudes im Linnpfad das Obergeschoss des Dormiente-Gebäudes als „Interims-Verwaltung“ genutzt. Die Kosten für den Umbau des Obergeschosses des Dormiente Gebäudes zur Interims-Verwaltung betragen ca. 127.000 €. Die Gesamtinvestitionen in die Liegenschaft „Am Zimmerplatz 3“ inkl. des Spielplatzes bzw. Außenbereichs betragen somit insgesamt mehr als 727.000,- €.

Gemäß Mietvertrag mit der Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG wäre die Gemeinde nach Beendigung des Mietverhältnisses zum Rückbau der Kindertagesstätte verpflichtet wenn der Vermieter es wünscht. Die Kosten für den Rückbau werden auf ca. 200.000,- € geschätzt.

Es liegt ein von der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn beauftragtes Wertgutachten eines Sachverständigen vor, indem der Wert des Anwesens vor ca. 3 ½ Jahren zum Stichtag 17.08.2020 also noch vor den umfangreichen Umbaumaßnahmen im Erd- und Obergeschoss und noch vor der deutlichen Erhöhung der Baukosten mit ca. 1.15 Mio € beziffert wurde. Das Wertgutachten wurde von der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn beauftragt und der Wert der Liegenschaft im Interesse der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn relativ niedrig angesetzt. Es setzt z.B. nur den Bodenrichtwert von 48, €/m<sup>2</sup> an. Dieser entspricht jedoch in Heuchelheim a. d. Lahn längst nicht mehr dem Marktwert.

### **Vergleich der Anschaffungskosten mit Baukosten für eine neue Kita:**

Wäre die Gemeinde im Besitz einer grünen Wiese mit Baurecht für eine „Kindertagesstätte inkl. Spielplatz bzw. Außenbereich“ so würden zurzeit für die Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte folgende Kosten entstehen:

6 Gruppen à 1.200.000,- €/Gruppe = **7.200.000 €** (vgl. aktuelle Baukosten Kita Kunterbunt)

Die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn verfügt zudem zurzeit über kein einziges Grundstück, dass für die Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte geeignet wäre.

**Der Erwerb der Liegenschaft „Am Zimmerplatz 3“ ist von zentraler Bedeutung da die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn ihre gesetzliche Aufgabe, ausreichend Plätze für Kindertagesstätten zur Verfügung zu stellen, sonst nicht mehr erfüllen kann.**

### **Zum künftigen Bedarf an Kita-Plätzen:**

## **Änderungsantrag der Bündnis90/Die Grünen-Fraktion zu Beschlussvorlage des Gemeindevorstandes VL-121/2023**

Frage 1 a)

*„Im Zusammenhang mit dem Ankauf der ehemaligen Dormiente-Liegenschaft wird der Gemeindevorstand beauftragt, bis zur Beschlussfassung des Haushaltsplanes einen Nachweis über den Bedarf an 6 weiteren KITA-Gruppen für den Zeitraum 2024-2026 vorzulegen“*

Antwort zur Frage 1 a)

*444 Plätze/Faktorpunkte sind in den Heuchelheimer Kitas verfügbar.*

*20 Plätze in Kindertagespflege. In der Regel sind nicht alle Plätze von Heuchelheimer Kindern belegt. Aus diesem Grund wird die Berechnung ohne die Kindertagespflege durchgeführt.*

*Platzreduzierungen aufgrund von Integrationsmaßnahmen sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Aufnahmen von U3 Kindern werden die 444 Plätze bzw. Punkte, bei einem U2-Kind um den Faktor 2,5 und bei einem U3-Kind um den Faktor 1,5 reduziert.*

*492 Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren sind in der Gemeinde gemeldet und haben Anspruch (bis 30.06.2023). Die Anzahl der Geburten war in den letzten Jahren konstant.*

*Die Zuzüge nehmen zu. 338 Kinder werden aktuell in den Kitas betreut. 144 Kinder stehen insgesamt auf der Warteliste. 133 Kinder bis zum 30.06.2025. Davon haben bereits 9 Kinder ein Platzangebot erhalten, die noch im Laufe des Kitajahres aufgenommen werden. Verbleiben noch 124 Kinder auf der Warteliste die auf einen Platz bis zum 30.06.2025 warten. Somit haben bereits 471 Kinder einen Bedarf angemeldet und 21 von 492 Kindern haben sich noch gar nicht für einen Kitaplatz registriert.*

*Für das aktuelle Kitajahr (bis 31.07.2024) stehen noch 67 Anmeldungen auf der Warteliste, die noch kein Platzangebot erhalten haben. Ggf. können noch ca. 22 Kinder aufgenommen werden. Die restlichen 45 Kinder müssen ins neue Kitajahr geschoben werden. Ergibt ein Fehlbedarf von 45 Plätzen für das aktuelle Kitajahr.*

*Die anhängende Tabelle stellt die Bedarfsplanung 2024 dar.*

Der linke Kasten listet alle Geburten bis einschließlich 30.06.2023 auf. Im rechten Kasten sind alle vertraglich aufgenommenen Kinder aufgeführt.

Bei einer 100 prozentigen Bereitstellung von Betreuungsplätzen müssten für 492 Kinder im Alter von 1 – 6 Jahren Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Dies ergibt einen Fehlbedarf von 62 Plätzen.

Da jedoch nicht für alle Kinder U3 ein Bedarf angemeldet wird, errechnet man die Bedarfsquote U3. Diese liegt bei 91,7 %. Demnach haben 477 Kinder Anspruch auf einen Betreuungsplatz.

**Das Platzdefizit liegt dann bei 47 Kindern/2 Gruppen.**

**Aber:**

- keine Unterscheidung von U2 und U3 Kindern
- Kinder, die noch nicht auf der Warteliste stehen
- Geburten zweites Halbjahr 2023
- neue Integrationsmaßnahmen
- Zuzüge

Das Platzdefizit ist aus diesen Gründen höher einzuschätzen.

Für das Kitajahr 2024/2025 stehen bereits 57 Kinder auf der Warteliste.

Rechnet man die ca. 45 geschobenen Anmeldungen hinzu, ergibt das 104 Kinder. Bei den Kindern, die in die Schule kommen, haben wir eine Rekordzahl von ca. 83 Abgängern zu verzeichnen. Das Platzangebot wird trotzdem bei weitem nicht ausreichen und zeigt jetzt schon einen Fehlbedarf von 21 Plätzen ohne die Einberechnung von Zuzügen, Platzreduzierungen durch Integrationsmaßnahmen und U3-Kindern, sowie die Geburten des ersten Halbjahres 2024.

Für das Kitajahr 2025/2026 stehen bereits 9 Kinder auf der Warteliste.

Auch hier kann mit solch hohen Zahlen gerechnet werden. Die Geburten sind die letzten Jahre konstant geblieben und zeitgleich haben wir hohe Zuzugszahlen zu verzeichnen. Hinzu kommt noch, dass wir immer wieder Kinder auf das nächste Kitajahr schieben müssen.

**Zur Deckung des Fehlbedarfs müssten derzeit somit 3-4 Gruppen neu geschaffen werden.**

**Bedarfsermittlung mittel- und langfristig: Das Angebot an Kindertagesbetreuung in Heuchelheim muss schnellstmöglich ausgebaut werden. Der Bedarf steigt kontinuierlich an und kann nicht mehr gedeckt werden.**

Stand: 07.11.2023

gez. Herzberger

Abt. III

09.11.2023

### **Kaufverhandlungen:**

Das von der Gemeinde beauftragte Wertgutachten wurde von der Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG zu keiner Zeit als Verhandlungsbasis anerkannt da der Firma bereits Kaufangebote vorlagen, die höher waren.

Der Geschäftsführer der Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG, Herr Dr. R. Plänker, hat im November 2023 der Dienststellenleitung mitgeteilt, daß ihm nun ein weiteres Kaufangebote in Höhe von 3.900.000,- € für die Liegenschaft „Am Zimmerplatz 3“ vorläge.

Das habe ihn in seiner Forderung von 3.100.000,- € zzgl. der Teilfläche von ca. 391 m<sup>2</sup> aus dem 1.885 m<sup>2</sup> großen Grundstück Gemarkung Heuchelheim, Flur 1; Flurstück 788/2, (Bereich Kreuzgasse) die Baurecht für ein Wohnhaus aufweisen muss, (oder alternativ eine Zuzahlung in Höhe von 500.000,- € auf den Kaufpreis von 3.100.000,-€ wenn die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn bis Ende 2027 für die 391 m<sup>2</sup> große Teilfläche kein Baurecht für ein Wohnhaus schaffen kann), bestärkt. Aus steuerlichen Gründen wolle die Fa. Plänker Immobilien GmbH & Co. KG die Liegenschaft noch im Jahr 2023 veräußern.

### **Haushalt 2024:**

Im beschlossenen jedoch noch nicht vom Landkreis Gießen genehmigten Haushalt für das Haushaltsjahr 2024 ist eine Summe von 3.100.000,- € für den Erwerb der Liegenschaft „Am Zimmerplatz 3 in 35452 Heuchelheim a. d. Lahn“ vorgesehen.

### **Kaufvertrag:**

Die Dienststellenleitung war somit angehalten den Kauf, wie von Herrn Plänker gefordert, noch im Jahr 2023 vertraglich zu vereinbaren (jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Genehmigungen der Gemeinde noch eingeholt bzw. vorgelegt müssen), wenn die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn zum Zug kommen wollte.

Anlagen:      Anlage 1:      Lageplan Dormiente-Gebäude  
                  Anlage 2:      Tauschfläche Kreuzgasse  
                  Anlage 3:      Kita-Bedarfsplanung 2023/2024

### **Rechtlicher Kontext:**

SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfegesetz), §24,

### **Finanzieller Kontext:**

1) Finanzielle Auswirkungen im laufenden Haushaltsjahr/Wirtschaftsjahr? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input checked="" type="checkbox"/> Ja, € (weiter zu 2)	
2) Stehen Mittel zur Verfügung? <input checked="" type="checkbox"/> Ja (weiter zu 2.1) <input type="checkbox"/> Nein (weiter zu 2.2)	
2.1) Produkt/Sachkonto:	2.2) Antrag auf überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgaben stellen und in der Sachdarstellung die Unvorhersehbarkeit, Unabweisbarkeit & Deckung begründen (§ 100 Abs. 1 S. 1 HGO)
3) Finanzielle Auswirkungen in den Folgejahren? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input checked="" type="checkbox"/> Ja, €	
4) Kosten insgesamt:	

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Erwerb der Liegenschaft Am Zimmerplatz 3, 35452 Heuchelheim a. d. Lahn (ehem. Dormiente-Gebäude) zu Kaufpreis von 3.100.000 €. Im Gegenzug erhält Herr Dr. Plänker das eine Teilfläche von ca. 391 m<sup>2</sup> aus dem 1.885 m<sup>2</sup> großen Grundstück Gemarkung Heuchelheim, Flur 1; Flurstück 788/2, (Bereich Kreuzgasse) die Baurecht für ein Wohnhaus aufweisen muss, (oder alternativ eine Zuzahlung in Höhe von 500.000,- € auf den Kaufpreis von 3.100.000,-€ wenn die Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn bis Ende 2027 für die 391 m<sup>2</sup> große Teilfläche kein Baurecht für ein Wohnhaus schaffen kann).

### **Anlage(n):**

1. Anlage\_1\_Dormiente\_Lageplan
2. Scan\_2023-12-18 13-32-07.pdf
3. Bedarfsplanung 2024 Heuchelheim.pdf

Steinz  
Bürgermeister