STADT LAMPERTHEIM

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **2026/246**

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke/Herr Wagner
Datum:	26.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	09.11.2026	
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2026	Hinzuladung des SOBIKA
Stadtverordnetenversammlung	11.12.2026	

Umsetzung der Projekte Maria Verkündigung und Bauernhofkindergarten

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung mit der katholischen Kirche in konkrete Verhandlungen zu gehen, mit dem Ziel auf der Fläche Maria Verkündigung eine neue Kinderbetreuungseinrichtung zu realisieren.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung ein Investorenauswahlverfahren zur Anmietung eines Bauernhofkindergartens auf der Gemarkung Lampertheim durchzuführen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der aktualisierten Bedarfszahlen und der baulichen Situation der Gebäude, der Politik entsprechende Sanierungsmaßnahmen einzelner Einrichtungen zur Entscheidung vorzulegen. Hierbei sind insbesondere die Kita Saarstraße, Kita Schubertstraße und die Kita Neuschloss zu betrachten.

Sachdarstellung:

Mit der Vorlage 2026/70 „Kindertagesstättenbedarfsplan 2026/2027“ und der Vorlage 2026/152 „Krippen und Kindergartenplätze in Lampertheim und bauliche Möglichkeiten“ wurde über die Situation der Bedarfszahlen und der baulichen Situation informiert.

Die Verwaltung schlägt der Politik nun 2 konkrete Umsetzungsprojekte vor und bittet um entsprechende Zustimmung. Dies sind zum einen die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte auf dem Areal Maria Verkündigung und zum anderen die Anmietung von Plätzen mit dem fachlichen Konzept eines Bauernhofkindergartens.

1) Maria-Verkündigung

Dieser 3-gruppige Kindergarten befindet sich baulich in keinem guten Zustand. Perspektivisch sind hier umfassende und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Deshalb war hier die Überlegung auf dem Gelände Maria-Verkündigung eine neue 5-gruppige Einrichtung mit einer Krippengruppe zu errichten. Diesbezüglich liefen in der Vergangenheit intensive Gespräche mit der Kirchengemeinde. Diese Gespräche sollen nun intensiviert werden, mit dem Ziel das auf dem Grundstück Maria Verkündigung ein neuer Kindergarten entsteht. Im Rahmen dieser Gespräche sind auch die Fragen der Trägerschaft der Kindertagesstätte, der

Größe der Einrichtung oder der Grundstückskonditionen zu klären. Als Begründung für den Neubau, ist nicht eine steigende Bedarfslage zu sehen. Vielmehr sollen aufwendige und kostenintensive Sanierungsrückstände in einigen Bestandseinrichtungen kompensiert werden. Da durch dieses Vorgehen perspektivisch Einrichtungen zusammengelegt werden könnten, verringern sich die Betriebskosten zukunftsweisend.

Weiterhin muss in dieser Betrachtung auch die Klärung der Frage der Kita „Alfred Delp“ erfolgen. Dies vor dem Hintergrund der baulichen Situation und der künftigen Trägerschaft.

2) Projekt Bauernhofkindergarten

Im Rahmen des Projektes Charlottenhof der Firma Kern wurde auch über die Möglichkeit der Errichtung des Bauernhofkindergartens gesprochen. Von Seiten der Politik wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, dieses Projekt weiterhin positiv zu begleiteten. Dies auch vor dem Hintergrund die weiteren Platzbedarfe abzudecken und den Wegfall der 2 Gruppen in der Kita Saarstraße zu kompensieren.

In ersten Gesprächen mit einem potentiellen Investor wurde eine erste Einschätzung zu den erwartbaren Kosten abgegeben. Diese bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 25.000 und 28.000 Euro pro Monat.

Aufgrund der Pflicht für öffentliche Verwaltungen verschiedene Leistungen öffentlich auszuschreiben, hat der FB 65 eine rechtliche Einschätzung eingeholt.

Gemäß § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB gilt eine Ausnahme vom EU-Vergaberecht für die Miete oder die Pacht von Grundstücken sowie vorhandenen Gebäuden. Der Grund für die Ausnahmeregelung findet sich in der Ortsgebundenheit solcher Immobiliengeschäfte. Die Entscheidung für ein Objekt ist in der Regel von der Lage sowie von spezifischen Eigenschaften des Objekts geprägt. Einen grenzüberschreitenden Wettbewerb gibt es hier in der Regel nicht, daher in der Regel kein EU-Vergaberecht.

Etwas anderes gilt, wenn die öffentliche Hand einen Mietvertrag über ein Gebäude abschließt, das hierfür erst errichtet oder wesentlich umgebaut werden muss (sog. Anmietung vom Reißbrett, vgl. Friton/Dengler jurisPR-VergR 9/2021 Anm. 2).

Hat der Vertrag die Errichtung des Bauwerks nach den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen zum Hauptgegenstand, stellt dieser – unabhängig von seiner Bezeichnung als Mietvertrag – einen öffentlichen Bauauftrag dar (EuGH 29. 10. 2009 - C-536/07– Köln Messe; EuGH, 2.4.2021 – C-537/19 – Wiener Wohnen).

Zur Bewertung dieser sog. Bestellbauten ist daher stets im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller einzelnen Schritte und des dem Vertragsschluss übergeordneten Zieles zu ermitteln, ob die vergaberechtlichen Vorschriften trotz § 107 Abs. 1Nr. 2 anzuwenden sind.

Enthalten die Vorgaben der Kommune detaillierte Spezifikationen über die Kubatur, Größe und Beschaffenheit des zu errichtenden Gebäudes, kann es sich um Einflussnahmen der „Auslobe-rin“ handeln, die für einen „normalen“ Mietvertrag atypisch sind. Das ist der Fall, wenn (zwingende) Anforderungen an das Mietobjekt gestellt werden, wie etwa die Anzahl und Mindestgröße der benötigten Räume, die Verwendung schadstoffarmer, wenn möglich schadstofffreier Baustoffe, Mindestraumhöhen, barrierefreier Zugang, Anforderungen an Wandoberflächen (bestimmter Putz bzw. Tapeten) oder neu verlegte Bodenbeläge. Daneben wirkt der Auftraggeber auch mit Bewertungskriterien auf eine Gestaltung der Mieträume nach ihren Wünschen hin.

Nach einem Urteil des Oberlandesgerichtes Düsseldorf liegt eine zu erbringende und nach VOB/A-EU ausschreibungspflichtige Bauleistung dann vor, wenn in der Leistungsbeschreibung sowie im Raumbuch zahlreiche detaillierte sowie qualifizierte Forderungen an das Objekt, an die

Räume, deren Ausgestaltung, Lage und Beschaffenheit gestellt werden. Ein weiterer Aspekt liegt in diesem Fall vor, dass ein individueller Nutzwert vorliegt, wenn das Gebäude und die Fläche – ohne vorherige erhebliche Umbaumaßnahmen – nicht anders genutzt werden können. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt somit ziemlich fern, wenn eben nicht ein Kita-Betreiber als Nachfolgemieter einsteigt.

Weiter ist festzuhalten, dass ein vergaberechtspflichtiger Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB anzunehmen ist, wenn der Mietvertrag mit den nach den Vorgaben der Kommune vorzunehmenden baulichen Maßnahmen durch den Vermieter „steht und fällt“ (vgl. Burgi/Dreher/Opitz/Gurlit GWB § 107 Abs. 1 Rn. 20 m.w.N. aus der Rechtsprechung).

Das wird in diesem Fall wohl anzunehmen sein, wenn das Gesamtwerk nicht einer Kita mit Bauernhofkonzept mit den vorgegebenen funktionalen Anforderungen entspricht.

Die Vergabekammer Bund (17.12.2019 – VK 2-88/19) hat festgehalten, dass ein vergaberechtsfreier Mietvertrag vorliegt, wenn der zukünftige Mieter lediglich Einfluss auf die reine Ausstattung der anzumietenden Räume nimmt, nicht jedoch auf das Gebäude und dessen Konzeption. Das ist in diesem Fall anders, weil sich die vorliegenden Vorgaben eher nicht auf die Ausstattung, sondern sich sehr stark auf die funktionalen Anforderungen beziehen.

Aufgrund dieser rechtlichen Einschätzung hat sich die Verwaltung entschlossen ein Investorenauswahlverfahren auf den Weg zu bringen. Dieser Weg wurde dem potentiellen Investor aufgezeigt. Er ist mit dem Vorgehen einverstanden.

3) Weiteres Vorgehen bei Bestandsobjekten

In der Mitteilungsvorlage 2026/152 Krippen und Kindergartenplätze in Lampertheim und bauliche Möglichkeiten wurden die städtischen Objekte entsprechend dargestellt, ebenso die der evangelischen und katholischen Kirche. Zusammen mit den Entwicklungen aus der Fortschreibung der Bedarfsplanung wird die Situation durch die Verwaltung entsprechend neu bewertet und verschiedene Szenarien abgeleitet bezüglich des Umgangs mit den Objekten. Diese werden dann der Politik zeitnah zur Entscheidung vorgelegt. Handlungsleitend sind hier die folgenden Fragestellungen:

- Entwicklung der Bedarfszahlen, hier vor dem Hintergrund ob alle Gruppen in den verschiedenen Einrichtungen benötigt werden
- Finanzielle Rahmenbedingungen und Entwicklungen
- Baulicher Zustand der Gebäude, auch vor dem Hintergrund gesetzlicher und energetischer Entwicklungen
- Verbesserungen bei Situation in den Einrichtungen durch Funktionsräume, Essens- und Turnraum, Personalräume usw.
- Keine Anbauten, sondern Umnutzungen der vorhandenen Räumlichkeiten zur Optimierung der dortigen Standards
- Verbesserung der Betreuungsqualität durch eine Reduktion der Aufnahmekapazität der zu betreuenden Kindern in den Bestandsräumlichkeiten

erstellt:	gesehen:	freigegeben:
Lidke Fachbereichsleitung 65	Wagner Fachbereichsleitung 50	Scholl Bürgermeister

Besondere Auswirkungen auf das Klima:

Perspektivisch können durch die beiden Neubauten entsprechende höhere energetische Standards erzielt werden, die die laufenden Betriebskosten reduzieren.

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

In den beiden neuen Gebäuden können entsprechend neue pädagogische Konzepte umgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.		Buchungsstelle	
		bereitgestellte Mittel	EUR
		noch verfügbare Mittel	EUR
2.		Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
	( )	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
	( )	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR
3.		Investitionsmaßnahmen	
	( )	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	
	( )	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.		Folgekosten	
	( )	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
	( )	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus	
		Personalaufwendungen	EUR
		Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
		Finanzierungsaufwendungen	EUR
		Sonstige Aufwendungen	EUR
5.	( )	Keine finanziellen Auswirkungen	

Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.