



<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>- öffentlich -</b>	
<b>VL-73/2023</b>	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	09.03.2023

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	14.03.2023	vorberatend
Kindertagesstättenkommission	20.03.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	29.03.2023	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	29.03.2023	vorberatend
Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	29.03.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	30.03.2023	beschließend

### **Betreff:**

**Perspektivplanung für die evangelische Kita im OT Lützel-Wiebelsbach**

- a) Übernahme und Sanierung des Bestandsgebäudes**
- b) Erweiterung auf Fünfgruppigkeit durch zusätzliche Container**
- c) Eintritt in Planung für Erweiterungsbau**

### **Beschlussvorschlag:**

*Unter grundsätzlicher Bestätigung, aber auch Modifizierung ihres am 11.09.2019 gefassten Beschlusses bekräftigt die Gemeindevertretung ihren Willen, für die evangelische Kita im OT Lützel-Wiebelsbach eine Perspektivplanung zu entwickeln und umzusetzen. Dies beinhaltet folgende Punkte:*

- a) Die Gemeinde ist bereit, das Kita-Bestandsgebäude in ihr Eigentum zu übernehmen und notwendige Sanierungsmaßnahmen unter Finanzierungsvorbehalt möglichst zeitnah und ausgerichtet auf eine beabsichtigte Erweiterung durchzuführen. Vorausgesetzt wird, dass der Eigentumsübergang als Schenkung erfolgt und für die Überlassung des Grundstückes die in 2019 getroffene Übereinkunft weiterhin gilt. Damit verbunden ist die Zusage gegenüber der evangelischen Kirchengemeinde, an der kirchlichen Trägerschaft festhalten und die bewährte Partnerschaft fortsetzen zu wollen.*
- b) Die Gemeinde stimmt zu, dass die Kita zum nächstmöglichen Zeitpunkt auf Fünfgruppigkeit erweitert und eine weitere Kindergartengruppe als Halbtags-/Ganztagsangebot (Nichtzutreffendes wird gestrichen) eingerichtet wird. Die Gemeinde wird hierzu weitere Container aufstellen lassen und trägt die entstehenden Raumkosten von in Summe rund 170.000 € für zunächst drei Jahre. Weiterhin übernimmt sie die jährlichen ungedeckten Betriebskosten von rund 100.000 / 140.000 € (Nichtzutreffendes wird gestrichen). Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2023 als Mehraufwendungen verbucht und ggf. überplanmäßig bereitgestellt. Für die Folgejahre sind diese im Rahmen der Haushaltsplanungen zu berücksichtigen.*
- c) Die Gemeinde beabsichtigt, die Kita mittelfristig baulich so zu erweitern, dass diese auf Dauer fünfgruppig betrieben werden kann. Sie wird hierzu entsprechende Planungsschritte einleiten, deren Vorankommen aber abhängig von den verfügbaren Ressourcen ist.*

*Der Gemeindevorstand wird beauftragt und zugleich ermächtigt, auf Basis dieses Beschlusses entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Der Gemeindevertretung ist zum Fortgang zu berichten.*

### **Sachdarstellung:**

Zur Erläuterung wird zunächst auf die MI-5/2023 verwiesen.

Ausgangspunkt der Beratung ist folgender Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.2019:

- a) Die Gemeindevertretung beschließt, das auf dem Grundstück Gemarkung Lützel-Wiebelsbach Flur 2 Nr. 486/1 vorhandene Kita-Gebäude einschließlich der baulichen Außenanlagen zum Preis von 268.200 € von der ev. Kirchengemeinde Lützel-Wiebelsbach anzukaufen. Grundlage ist das vorliegende Wertgutachten und die hierzu getroffene Vereinbarung. Der Kauf soll im nächsten Jahr abgewickelt und in die Haushaltsplanung 2020 aufgenommen werden.

Als Voraussetzung für den Kauf stimmt die Gemeindevertretung dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das zugehörige Grundstück auf 99 Jahre und nach Maßgabe der in Bezug auf den Erbbauzins gegebenen Erläuterungen zu. Der Gemeindevorstand wird beauftragt und zugleich ermächtigt, die vertraglichen Details mit fachlich-juristischer Unterstützung durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund weitergehend zu verhandeln und den Vertrag sodann abzuschließen.

Die Gemeindevertretung stellt außerdem fest, dass als weitere Voraussetzung für den Kauf und auch den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages der bestehende Kita-Betriebsvertrag mit der ev. Kirchengemeinde Lützel-Wiebelsbach angepasst werden muss. Auch hierzu wird der Gemeindevorstand beauftragt und zugleich ermächtigt, einen entsprechenden Änderungsvertrag endzuverhandeln und abzuschließen, wobei grundsätzlich von einer längerfristigen Fortsetzung der seitherigen bewährten Partnerschaft ausgegangen wird.

- b) Die Gemeindevertretung stimmt dem von der EGO ausgearbeiteten Raum- und Flächenkonzept einschließlich Kostenberechnung mit den vorgenommenen Ergänzungen sowie der Standortbestimmung für die beabsichtigte Erweiterung der Kita zu. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf dieser Basis einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ beim Land Hessen zu stellen und die erforderlichen Finanzmittel in die Haushaltsplanung 2020 ff aufzunehmen.

- c) Die Gemeindevertretung beschließt, die für die Erweiterung der Kita notwendige Grundstücksfläche vom Odenwaldkreis anzukaufen. Dies betrifft das gesamte Grundstück Gemarkung Lützel-Wiebelsbach Flur 2 Nr. 487/5 mit einer Größe von 1.246 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von rund 400 m<sup>2</sup> des angrenzenden Schulgrundstückes Gemarkung Lützel-Wiebelsbach Flur 2 Nr. 478/1. Der Kaufpreis beträgt 25 €/m<sup>2</sup> und liegt damit bei rund 41.000 €. Der genaue Betrag ergibt sich auf Grundlage der abschließenden Maßnahmenplanung und entsprechender Vermessung. Der Kauf soll im nächsten Jahr abgewickelt und in die Haushaltsplanung 2020 aufgenommen werden.

Die von Kreisseite alternativ ins Gespräch gebrachte Variante eines Erbbaurechtsvertrages erscheint nur dann erwägenswert, wenn der Grundstücksankauf nicht gefördert werden sollte. Für diesen Fall wird der Gemeindevorstand ermächtigt, einen entsprechenden Vertrag zu verhandeln und abzuschließen.

Der Beschluss zu a) und c) wurde seither aufgrund unklarer Finanzierung des beabsichtigten Erweiterungsbaus (begrenzttes Fördervolumen) und anderer Prioritätensetzung (Neubau Kita Seckmauern) nicht umgesetzt und soll nunmehr auf den Prüfstand gestellt werden. Hintergrund ist der geschilderte Handlungsbedarf sowohl hinsichtlich des zunehmenden Sanierungsstaus im bzw. am Bestandsgebäude als auch mit Blick auf das am Standort unzureichende Ü3-Platzangebot, das maßgeblich aus der vorhandenen Struktur mit jeweils zwei Kindergärten- und zwei Krippengruppen resultiert. Diese Struktur ist aus einer im Jahr 2020 vollzogenen Erweiterung um eine Krippengruppe entstanden, die in einer Containeranlage untergebracht ist und für die perspektivisch eine dauerhafte bauliche Lösung geschaffen werden muss.

In einem an den Vorstand der ev. Kirchengemeinde Lützel-Wiebelsbach gerichteten Schreiben hat die Verwaltung verdeutlicht, dass sich die Rahmenbedingungen seit 2019 deutlich verändert haben und die Übernahme des Bestandsgebäudes nur als Schenkung in Betracht kommt. Dies vor dem Hintergrund der enormen finanziellen Belastungen, die mit der Sanierung verbunden sind und für die die Kirchengemeinde gemäß bestehendem Betriebsvertrag eine hälftige Mitverantwortung trägt. Insofern wäre für sie der Verzicht auf einen Veräußerungserlös entsprechend gegenrechenbar. Eine Antwort auf das Schreiben liegt noch nicht vor, soll aber in den nächsten Tagen erfolgen. Für den Fall, dass hierüber ein grundsätzliches Einverständnis erzielt werden kann und für die Überlassung des Grundstücks die damals getroffene Übereinkunft weiterhin gilt (Erbbaurechtsvertrag auf 99 Jahre ohne Zahlung eines Erbbauzinses, solange auf dem Grundstück ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft betrieben wird), wäre aus Sicht der Verwaltung eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, um die Grundintention des Beschlusses aus 2019 aufrechtzuerhalten und für die Kita am bestehenden Standort eine entsprechende Perspektivplanung (sowohl in Bezug auf die Bestandssanierung als auch auf eine Erweiterung) zu entwickeln und umzusetzen.

Im Vorgriff darauf hat der Betriebsträger (das ist inzwischen das evangelische Dekanat und nicht mehr die örtliche Kirchengemeinde) aufgrund des standortbezogenen Bedarfes an zusätzlichen Ü3-Plätzen die Möglichkeit in den Raum gestellt, die Kita relativ zeitnah (mit Beginn des neuen Kita-Jahres oder zumindest noch in diesem Kalenderjahr) um eine fünfte Gruppe zu erweitern, sofern die Gemeinde die räumlichen Voraussetzungen durch eine zusätzliche Containeraufstellung schafft und alle damit verbundenen Kosten übernimmt. Hierzu wurde mit der Kita-Leitung eine an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtete Planung abgestimmt und ein unverbindliches Angebot zur Ergänzung der vorhandenen Containeranlage eingeholt. Dieses liegt für eine Mietdauer von zunächst drei Jahren bei in Summe rund 125.000 € zuzüglich einmaliger Begleitkosten (Auf- und Abbau, Fracht, notwendige Anpassungen) von rund 45.000 €. Zu klären sind hierbei noch etwaige Mehrkosten, die sich aus erhöhten energetischen Anforderungen im Hinblick auf eine angedachte längere Nutzungsdauer von fünf Jahren (analog der Qualität der bereits gemieteten Container) ergeben. Damit wäre dann eine ausreichende Übergangszeit geschaffen, um die angesprochene Perspektivplanung auf den Weg zu bringen und die daraus resultierenden baulichen Maßnahmen in Angriff zu nehmen. Ergänzend bzw. alternativ wurde auch ein Kaufangebot angefragt (eventuell durch teilweise Übernahme von Containern aus Seckmauern, die für eine längere Nutzung vermutlich aber baulich/energetisch zu ertüchtigen wären), das aber noch nicht vorliegt. Die notwendige Aufstellfläche für die zusätzlichen Container ist auf dem benachbarten Schulwiesengelände vorhanden. Hierüber muss mit dem Kreis noch eine Absprache getroffen werden, die aber kein Problem darstellen sollte.

Für den Betrieb einer fünften Gruppe mit bis zu 25 Ü3-Plätzen entsteht nach Angaben des Kita-Trägers (bei einer angenommenen Auslastung von 90 %) ein jährlicher Zuschussbedarf von rund 100.000 € (für 5,5 Stunden Öffnungszeit pro Tag) bzw. 140.000 € (für 8,5 Stunden Öffnungszeit pro Tag), der von der Gemeinde zu tragen wäre.

Im Haushalt 2023 sind für diese Überlegungen keine Mittel veranschlagt. Da die Gruppe aber erst im Laufe des zweiten Halbjahres in Betrieb gehen würde, sollte es möglich sein, die dadurch entstehenden Mehraufwendungen innerhalb des Budgetkreises aufzufangen. Andernfalls wären diese überplanmäßig auszuweisen.

Der Bürgermeister