

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-251/2026
Zuständigkeit: Amt für Kinder, Jugend und Familie
Sachbearbeitung: Steffi Lang
Verfasser/in: Steffi Lang
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 06.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.08.2026	beschließend
Betriebskommission Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften	18.08.2026	beschließend
Magistrat	19.08.2026	beschließend
Jugend- und Sozialausschuss	24.08.2026	vorberatend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	26.08.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	27.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2026	beschließend

Betreff:

Verzicht auf die Sanierung des Kindergartengebäudes ehemals Bienenschwarm, Heinrich-Keidel-Straße 11

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Kindertagesstätte Bienenschwarm, Heinrich-Keidel-Straße 11, für eine Weiternutzung als Kindertagesstätte zu verzichten. Über die zukünftige Verwendung von Gebäude und Grundstück ist ein separater Beschluss zu fassen.

Hiermit ist die bisherige Beschlussfassung im Hinblick auf eine Nutzung des Gebäudes durch das Kindergärtchen e.V. hinfällig.

Begründung:

Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Heinrich-Keidel-Straße 11 wurde von der Stadt Michelstadt bis zum 31. August 2023 die Kindertagesstätte Bienenschwarm betrieben. Die Nutzung endete mit dem Umzug der Einrichtung in die neu gebaute Einrichtung am Stadthaus, Rudolf-Marburg-Straße 36 zum gleichen Zeitpunkt.

Die Einrichtung war bis zur Aufgabe des Standortes eine viergruppige Kindertagesstätte für bis zu 100 Kinder im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung. Die räumlichen Verhältnisse waren beengt; das Außengelände für die Bewegung der betreuten Kinder unzureichend. Es fehlte zudem an räumlichen Möglichkeiten für Elterngespräche, administrative Aufgaben, individuelle therapeutische Maßnahmen sowie an Sozial- und Personalräumen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1969 in Betrieb genommen. Der Beschluss zum Neubau und Umzug der Einrichtung Bienenschwarm erfolgte am 13. Dezember 2016.

Im Kindergartenjahr 2020/2021 fand mit Fördermitteln des kommunalen Investitionsprogramms die energetische Sanierung des Daches und der Fassade statt. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits die Idee, das Gebäude dem Kindergärtchen e.V. zu überlassen.

Ein Beschluss über die Weiternutzung des ehemaligen Bienenschwarms durch den Verein Kindergärtchen e. V. wurde am 18.07.2023 (VL 95/2023) getroffen.

Für eine Weiternutzung des Standortes als Kindertagesstätte ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes erforderlich. Es besteht die Notwendigkeit einer neuen Betriebserlaubnis, da die geltende Genehmigung mit Schließung der Einrichtung zurückgenommen wurde.

Mit der Inanspruchnahme der Fördermittel „KIP“ ist die Stadt eine Nutzungsverpflichtung von 25 Jahren eingegangen. Diese Verpflichtung wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2028 ausgesetzt. Wenn die Nutzung bis zu diesem Zeitpunkt nicht wieder aufgenommen wird, ist der Förderbetrag (303.355,14 € zzgl. Zinsen) rückzuzahlen.

Aktueller Sachstand

Bisher war der Umzug des Kindergärtchen e. V. aus der Goethestraße und der städtischen Einrichtung in der Kellerei an diesen Standort vorgesehen. Dieses Konzept sieht eine Einrichtung mit zwei Kindergartengruppen für über 3-Jährige und zwei Krippengruppen vor. Mit dieser Erweiterung sollte der grundlegende Nachteil des Kindergärtchen, den Krippenkindern nicht zuverlässig eine Folgebetreuung im Bereich der über 3-Jährigen bieten zu können, gelöst werden. Voraussetzung für einen solchen Betrieb im ehemaligen Bienenschwarm sind die Sanierung und der Umbau des bestehenden Gebäudes. Eine entsprechende Planung liegt vor. Die Kosten für die Umsetzung wurden 2023/2024 auf rund 1,8 Millionen Euro beziffert. Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich auf etwa 2 Millionen Euro.

Die Umsetzung der Baumaßnahme verzögerte sich mehrfach, da eine angekündigte Neuauflage der Landesfördermittel nicht zustande kam. Eine Finanzierung ließ sich damit nicht mehr darstellen. Danach entwickelte sich eine finanzielle Instabilität der Einrichtung durch fehlende Belegung, personelle Entscheidungen und Planungskosten für die geplante Baumaßnahme.

Zukunftsperspektive

Die finanzielle Situation des Kindergärtchen e. V. hat sich mit Unterstützung der Stadt Michelstadt stabilisiert. Aufgrund rückläufiger Nachfrage hat der Verein die Kapazität für unter 3-Jährige bereits reduziert. Die Krippenkinder können somit in der Regel im Anschluss in den Kindergarten aufgenommen werden. Das Kindergärtchen e. V. hat zudem eine Vereinbarung mit der evangelischen Einrichtung in Steinbach getroffen, sodass Krippenkinder anschließend dort betreut werden könnten, wenn die Familien sie rechtzeitig anmelden. Und schließlich hat der Verein in Erbach eine weitere Kindergartengruppe eröffnet.

Der Betrieb des Kindergärtchen e. V. am bisherigen Standort in der Goethestraße 41 ist weiter möglich. Der Eigentümer saniert im Jahr 2026 das Dach. Die Miete wurde entsprechend angepasst und bis 31. Dezember 2030 festgesetzt. Die Einrichtung ist gut geführt.

Für einen Ausbau der Einrichtung in der Kernstadt und Steinbach besteht kein Bedarf. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit prognostizierter Abnahme / Sinken der Geburtenzahlen ist vielmehr mit einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Kinderbetreuung in den nächsten fünf Jahren zu rechnen. Der Nachfragerückgang wird sich absehbar auch nicht umkehren. Die Inanspruchnahme der Betreuungsangebote für über 3-Jährige, unter 3-Jährige und der erweiterten Öffnungszeiten ist seit Jahren stabil. Aus der Prognose der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage des städtischen Melderegisters und der Belegungszahlen der Michelstädter Kindergärten wird bis zum Jahr 2031, also innerhalb von fünf Jahren, ein Nachfragerückgang von

50 bis 60 Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren errechnet. Die Verwaltung wird zeitnahe über diese Entwicklung und deren Auswirkung in diesem Bereich informieren.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Insofern ist ein Weiterbetrieb des Standortes Kindergärtchen Goethestraße versus einen Umbau und Sanierung des alten Bienenschwarms zu betrachten.

Für die folgenden Ausführungen wurde eine einfache Sanierung und der Betrieb des Objekts in der Heinrich-Keidel-Straße einem fortgeführten Mietverhältnis in der Goethestraße-Straße gegenübergestellt.

Die Kostenschätzung des Bauamts der Stadt Michelstadt beträgt ca. 600.000,00 € Investitionsvolumen zur einfachen Instandsetzung des Objekts „Bienenschwarm“ in der Heinrich-Keidel-Straße. 100.000 € wurden von der Stabsstelle Controlling für die Inneneinrichtung des Objekts angesetzt, sodass das Gesamtinvestitionsvolumen bei ca. 700.000 € (Kostenblock 1) beträgt, welches beispielsweise durch ein zinsreduziertes Investitionsfondsdarlehen der Abt. C der WI-Bank finanziert werden kann.

Der zweite Kostenblock summiert die Abschreibungen für die Dach- und Fassadensanierung und die geplante Sanierung (700.000 €) sowie die Zinsen für ein aufzunehmendes Darlehen.

Ergänzend wurden die Kosten für das Betreiben des Gebäudes für die kommenden 20 Jahre (angelehnt an die aktuellen Gebäudekosten der Kita am Campus) inkl. einer jährlichen Preissteigerung von 2 % betrachtet. Daraus ergeben sich drei Kostenblöcke für das Gebäude in der Heinrich-Keidel-Str.:

Sanierungskosten / Tilgungssumme Darlehen:	700.000,00 €
gleichbleibender jährl. Aufwand ((alt-)AfA, Mittelwert Zinsen):	1.140.000,00 €
Lfd. Gebäudekosten inkl. Preissteigerung für 20 J.:	1.187.505,00 €
Gesamtkosten für 20 Jahre:	3.027.505,00 €

Dem entgegen steht die Rückzahlung der Fördermittel für die Dach- und Fassadensanierung des Objekts Bienenschwarm und die Miet- und Gebäudekosten für das Objekt in der Goethestraße.

Die Rückzahlung der Fördermittel beträgt schätzungsweise rund 300.000,00 € zzgl. Zinsen. Die Gesamthöhe der Rückzahlung richtet sich nach Zeitpunkt der Rückzahlung, Dauer der tatsächlichen Nutzung, Zinshöhe zum Zeitpunkt der Berechnung. Die Modalitäten sind mit der WI-Bank als Zuschussgeber abzustimmen.

Die laufenden Brutto-Mietzahlungen für das Objekt in der Goethestraße betragen rund 35.000 €, hinzu kommen Gebäudekosten, die der Mieter zu zahlen hat (Strom, Gas etc.). Auch diese Kosten wurden insgesamt mit einer jährlichen Preissteigerung von 2 % für 20 Jahre kalkuliert. Es ergeben sich damit die folgenden Kostenblöcke für die Goethestraße:

Rückzahlung Investitionszuschuss / Tilgungssumme Darlehen:	300.000,00 €
Zinsen (geschätzt 4%) für die Refinanzierung der Rückzahlung:	100.739,00 €
Lfd. Gebäudekosten inkl. Preissteigerung für 20 J.:	1.173.856,00 €
Gesamtkosten für 20 Jahre im Mietobjekt:	1.574.595,00 €

Diese Berechnung ergibt für die Laufzeit von 20 Jahren, dass die Instandsetzung des Objekts „Heinrich-Keidel-Straße“ etwa doppelt so teuer sein wird als das Mietverhältnis des Kindergärtchens in der Goethestraße fortzuführen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Sanierungskosten höher werden, wenn die grobe Kostenschätzung an den genauen Bedarf angepasst wird (Personalräume, Anpassung Personalsanitäranlagen und Sanitäranlagen für Krippenkinder etc.).

Zu erwähnen ist auch, dass die Instandsetzung des Bienenschwarms die Stadt weit über 20 Jahre daran bindet, dieses Objekt als Kindergarten zu betreiben, unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung.

Personalressourcen:

Keine.

Finanzielle Auswirkungen:

Rückzahlung des Förderbetrages von 303.355,14 € zuzüglich Zinsen. Die Rückzahlung geht zu Lasten des Eigenbetriebs Bebauen und Verwalten von Liegenschaften, da die Investitionskostenzuschüsse damals an diesen weitergeleitet wurden.