



## Beschlussvorlage

Nr: BV-100/2022

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Soziales
Vorlagenerstellung	Stefanie Nikolai-Jagiela

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	20.06.2022
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2022
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales und Kultur	29.06.2022
Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2022
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich	06.07.2022
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2022

### Kindertagesstätte Kunterbunt Oestrich / Neubau in hochwertiger modularer Bauweise

#### Beschlussvorschlag

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Oestrich-Winkel und deutlich veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (immens steigende Kosten und Rohstoffknappheit) wird auf dem Grundstück Paul-Gerhardt-Weg 3 die Kindertagesstätte nun in hochwertiger modularer Bauweise gebaut.

#### SPD-Ergänzungsantrag

2) Den Stadtverordneten ist darzulegen, ob überhaupt und was der Magistrat zur Umsetzung des SV-Beschlusses vom 03.02.2020 betreffend Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nördlich des Bürgerzentrums Oestrich“ zwecks Neubau einer Kindertagesstätte wann umgesetzt hat bzw. wann zu tun gedenkt, zumal die Aufstellung des Bebauungsplanes und auch eine evtl. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrmals als erforderlich bezeichnet und dafür Haushaltsmittel bereitgestellt wurden oder ob sich durch die Änderung der Bauweise hieran etwas ändert.

3) Den Stadtverordneten ist darzulegen, welche von ihnen beschlossenen, bislang für erforderlich gehaltenen Vorgaben insbesondere in energetischer und klimaneutraler Hinsicht etc. (siehe dazu u.a. Synopse der Vorgaben der Fraktionen von 2021) bei dem KiTa-Neubau in hochwertiger modularer Bauweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden können. Zudem ist eine ausführliche Baubeschreibung der vorgesehenen modularen Bauweise vorzulegen, die den ehrenamtlichen Stadtverordneten eine vergleichende Betrachtung zu den seinerzeit beschlossenen Wünschen und Vorgaben ermöglicht.

4) Den Stadtverordneten ist darzulegen, ob für den bislang geplanten Neubau Zuschussanträge gestellt wurden, ob und ggf. wie sich die Zuschusssituation (bisher wurde von 1,5 Millionen Euro für eine 6-gruppige Einrichtung ausgegangen) nach den vorläufig niedrigeren Baukosten und geringeren Gruppengröße ändert und ob die Zuschussrichtlinien des Landes es ermöglichen, Planung und Bau in eine Hand zu geben.

5) Den Stadtverordneten ist das aktuell vorgesehene Ablaufschema des Bauvorhabens in zeitlicher und finanzieller Hinsicht sowie des B-Planverfahrens bis zur nächsten SV-Sitzung darzulegen.

6) Den Stadtverordneten ist darzulegen, warum jetzt auf eine europaweite Ausschreibung verzichtet werden kann/soll.

## Sachverhalt

Derzeit befindet sich westlich auf dem Grundstück Paul-Gerhardt-Weg 3 die zweigruppige Kindertagesstätte Kunterbunt in einer einfachen modularen Bauweise. Diese Container wurden vorerst für zwei Jahre angemietet und sind optional bis zu 3 weitere Jahre verlängerbar.

Nach Rücksprache mit der Firma Würzburger, die Vermieter dieser Container ist und diese aufgebaut hat, ist die jetzige Konstruktion nicht geeignet, um dauerhaft eine Kindertagesstätte zu betreiben. Auch wäre eine Aufstockung nur mit hohen planrechtlichen, brandschützerischen und baulichen Hürden möglich.

Im östlichen Teil des Grundstückes sollte ursprünglich eine neue Kindertagesstätte für 6 Gruppen in massiver Bauweise entstehen. Aufgrund massiv steigender Kosten im Baugewerbe und Mangel an Baumaterialien soll von einem Massivbau, insbesondere vom massiven Untergeschoss für ein Archiv, abgesehen werden.

Stattdessen soll hier nun eine Kindertagesstätte in hochwertiger modularer Bauweise entstehen, die dauerhaft betrieben werden kann und leicht erweiterbar ist. Die Einrichtung soll vorerst aus vier Gruppen bestehen. Hochwertig modular im Gegensatz zu „Containern“ bedeutet, dass der Boden unnachgiebiger ist, die Wände massiver sind und diese eine ansprechende Fassadengestaltung erhalten.

Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist, dass dadurch keine zwischenzeitliche Aufstockung der vorhandenen Container für eine Erweiterung erfolgen muss, die Kinder deshalb nicht „ausgelagert“ werden müssen, denn der modulare Neubau ohne Untergeschoss wird im Endeffekt deutlich schneller erfolgen, als der ursprünglich geplante massive Neubau. Auch die dann „verschwendete“ Zeit für die derzeit laufende Architektenausschreibung für den Massivbau wird nicht nur eingeholt, sondern überholt werden, da die modulare Bauweise aus einer Hand inklusive der Planung erfolgen könnte. Weiteres Zeiteinsparpotenzial ergibt sich daraus, dass aufgrund des geringeren Baupreises gegenüber dem Massivbau auf eine europaweite Ausschreibung verzichtet werden kann.

Theoretisch könnten Ausschreibung und Vergabe noch in 2022 beginnen und der Bau in 2023 erfolgen, wenn man von den derzeitigen Unabwägbarkeiten absieht.

Allerdings muss für den dauerhaften Standort der Kita, wie es auch für den Massivbau gewesen wäre, Baurecht geschaffen werden, möglicherweise über einen Bebauungsplan. Dieser müsste vor Baugenehmigung wenigstens Planreife erreicht haben. Der Zeitpunkt dafür ist derzeit noch nicht absehbar, da hier Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eine große Rolle spielen. Die Lieferzeit für eine modulare Kita ab Erdgeschoss beträgt derzeit etwa 16 Wochen.

Beispiele für Gebäude in hochwertiger modularer Bauweise anbei.

Als Bauausführende kommen hier z.B. die namhaften Firmen Würzburger, Alseco, Büdenbender und Kleusberg in Frage.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel für die ursprünglich geplante Massivbauvariante wurden für die Jahre 2022 bis 2024 mit 4 Mio. Euro angesetzt. Aufgrund der weltweiten Wirtschaftskrise und der Rohstoffknappheit gab es eine Kostenexplosion im Baugewerbe. Um das geplante Projekt finanzieren zu können, wären nach aktuellem Stand rund 6 Mio. Euro Baukosten realistisch. Inwieweit und in welcher Höhe weitere Preissteigerungen eintreten oder nicht, ist derzeit unkalkulierbar.

Weiterhin stiegen in den letzten Monaten nicht nur die Baupreise, sondern auch die Zinsen für Kredite deutlich. Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung lag der langfristige Zinssatz bei rund 1%, aktuell liegt dieser bei rund 3%. Pro eine Million Baukosten würden nun statt 10 Tsd. Euro rund 30 Tsd. Euro Zinsen pro Jahr fällig, welche den Ergebnishaushalt belasten. Bei 6 Mio. Euro Investitionskosten für die Massivbauweise würde die Zinslast statt bei 60 Tsd. Euro dann bei rund 180 Tsd. Euro p.a. liegen.

Bei der Modularbauweise ohne Archivkeller würden die Kosten bei nur rund 3 Mio. Euro liegen. Die Zinslast würde sich entsprechend auf 90 Tsd. Euro halbieren.

Der größte Posten an finanzieller Belastung wirkt sich über die Abschreibung (Ergebnishaushalt) und die Tilgung (Finanzhaushalt) aus.

Die Abschreibung bei Massivbauweise würde sich auf 50 Jahre erstrecken (eine Generation), bei 6 Mio. Euro Baukosten würde dies eine fünfzigjährige Belastung von 120 Tsd. Euro bedeuten.

Die Abschreibung bei Modularbauweise würde sich auf 30 Jahre reduzieren, bei 3 Mio. Euro Baukosten würde dies eine dreißigjährige Belastung von 100 Tsd. Euro bedeuten.

Die Tilgung des aufzunehmenden Kredits beträgt bei 30 jähriger Laufzeit und bei 6 Mio. Euro Baukosten 200 Tsd. Euro p.a. und bei 3 Mio. Euro Baukosten nur 100 Tsd. Euro p.a.

Durch die Aufnahme eines 6 Mio. Euro Kredits würde sich die Schuldenlast auf rund 15 Mio. Euro im Kernhaushalt erhöhen, unabhängig weiterer kreditfinanzierter Projekte. Aufgrund der vorliegenden Haushaltsgenehmigung ist ersichtlich, dass bereits jetzt mit einem erstmaligen Einzelkreditgenehmigungsvorbehalt seitens des Regierungspräsidiums jede weitere Belastung mit restriktiveren aufsichtsrechtlichen Vorgaben verknüpft werden wird. Die Stadt Oestrich-Winkel kann sich kurzgefasst, keine Massivbauweise leisten. Dies steht schlichtweg nicht im Einklang mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt.

Zusammenfassung der finanziellen Auswirkungen (Schätzung):

### **Massivbauweise:**

Zinslastkosten = 180 Tsd. Euro

Abschreibungen = 120 Tsd. Euro (50 Jahre)

Belastung Ergebnishaushalt liegt bei rund 300 Tsd. Euro p.a.

Zinslastkosten = 180 Tsd. Euro

Tilgungen = 200 Tsd. Euro

Belastung Finanzhaushalt liegt bei rund 380 Tsd. Euro p.a.

### **Modularbauweise:**

Zinslastkosten = 90 Tsd. Euro

Abschreibungen = 100 Tsd. Euro (30 Jahre)

Belastung Ergebnishaushalt liegt bei rund 190 Tsd. Euro p.a.

**EINSPARUNG = 110 Tsd. Euro p.a.**

Zinslastkosten = 90 Tsd. Euro

Tilgungen = 100 Tsd. Euro

Belastung Finanzhaushalt liegt bei rund 190 Tsd. Euro p.a.

**EINSPARUNG = 190 Tsd. Euro p.a.**

Die Instandhaltungskosten dürften langfristig gesehen bei Massivbauweise zudem deutlich teurer sein.

## **Anlage(n)**

1. Beispiele modulare Bauweise

Oestrich – Winkel, 14.06.2022

Dezernatsleiter