

**TOP:**

Viernheim, den 15. Mai 2020

**Federführendes Amt**

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

<b>Aktenzeichen:</b>	600-00
<b>Diktatzeichen:</b>	Schn
<b>Drucksache:</b>	VL-40-2020/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	2
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	BVLA, Amt für Soziales und Standesamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2020	

## **Beschlussvorlage**

### **Weitere neue Kindertagesstätte; Standort**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Auf der Grundlage der vorgelegten Machbarkeitsstudien soll die Möglichkeit der Schaffung einer Kindertagesstätte

a) im Wege der Teilumnutzung der Marienkirche

#### **UND / ODER**

b) durch Neubau im Heinrich-Lanz Ring

tiefer untersucht werden.

2. Nach Klärung der Rahmenbedingungen (Entwurfsplanung samt Kostenberechnung, Klärung der Vertragsgrundlagen mit der Kirchengemeinde für eine Teilumnutzung der Marienkirche **UND / ODER** Festlegung der Bauträgerschaft und Abwägung der Nutzungsbedingungen für das Grundstück im Heinrich-Lanz-Ring) ist den städt. Gremien zur abschließenden Beschlussfassung erneut Vorlage zu machen.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Entsprechend der Ausführungen und Berechnungen des Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes sollte die Stadtverordnetenversammlung zur Erfüllung des Betreuungsanspruchs der über 3-jährigen Kinder zusätzlich zu der in Vorbereitung befindlichen Kindertagesstätte auf dem Gelände des Stadions an der Lorscher Straße über den Bau einer weiteren Kindertagesstätte entscheiden.

Kurzfristig könnten jeweils weitere 100 Plätze für die Betreuung über 3-jähriger Kinder

1. in einem neu zu errichtenden gemischt genutzten Gebäude (Erdgeschoss = Kindertagesstätte, Obergeschosse = Wohnungen) im Heinrich-Lanz-Ring

oder

2. durch Teilumnutzung der Marienkirche

entstehen.

Für die genannten Möglichkeiten wurden im Zuge der verwaltungsinternen Vorplanung bereits Machbarkeitsstudien (Anlage 1 = Heinrich-Lanz-Ring, Anlage 2 = Marienkirche) eingereicht.

Beide Studien entsprechen vom Planungsstand her derzeit einer Voruntersuchung. Nähere Festlegungen auf exakte Ausgestaltung etc. bedürfen zumindest einer Entwurfsplanung. Die Anfertigung einer Entwurfsplanung samt Kostenberechnung wird Kosten auslösen. Es ist daher nach Auffassung der Verwaltung zielführend, auf der Grundlage des derzeit vorliegenden Materials eine Entscheidung dahingehend zu treffen, welche der Varianten zunächst durch eine vertiefende Planung weiter untersucht werden soll.

Eine Vorentscheidung für eine der sich bietenden Möglichkeiten wird dadurch jedoch nicht getroffen.

Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Während bei einer Teilumnutzung der Marienkirche die Rahmenbedingungen relativ klar sind (Eigentümer und Bauherr ist die Pfarrgemeinde, die Stadt zahlt nur den notwendigen Einbau der Räume und weiterhin einen Gemeinkostenbeitrag für Dach/Fach und ist in den Folgejahren nur zur Unterhaltung des Einbaus verpflichtet), ergeben sich bei einem Neubau im Heinrich-Lanz-Ring mehrere Handlungsmöglichkeiten. So könnten die Räume im Erdgeschoss zur Nutzung als Kindertagesstätte angemietet, als Teileigentum Eigentum der Stadt werden oder Bestandteil des gesamten Komplexes im Eigentum der Stadt sein. In jedem Fall wäre festzulegen, wer Bauherr sein soll und in welcher Art und Weise die in den Obergeschossen entstehenden Wohnungen genutzt werden soll (Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, Mietwohnungen frei finanziert oder Eigentumswohnungen).

Für die Nutzungsvorschläge gibt es Gründe. Die Teilumnutzung der Marienkirche würde der Kirchengemeinde die Möglichkeit bieten, dass ein Teil der Kosten der Unterhaltung des Gesamtgebäudes von der Stadt zu tragen wären (Pauschalbetrag) und darüber hinaus ein in dieser Größe nicht mehr benötigter Sakralraum einer sinnvollen Nutzung zugeführt würde. Auf dem Grundstück im Heinrich-Lanz-Ring könnte durch die mehrgeschossige Bebauung eine sinnvolle und platzsparende Nutzung des vorhandenen Baugrundes realisiert werden.

Die derzeitigen Kostenschätzungen gehen von folgenden Kosten für die Umsetzung aus (jeweils ohne Kosten der Einrichtung):

- Marienkirche                      rd. 2.250.000 €
- Heinrich-Lanz-Ring              rd. 2.966.000 €

Neben den voraussichtlichen Baukosten ist auch die Möglichkeit, Zuschüsse von Bund und Land erhalten zu können, zu beachten.

Weiterhin sind die Kosten der Bauunterhaltung, hier insbesondere der von der Pfarrgemeinde beanspruchte Gemeinkostenbeitrag für die Unterhaltung von Dach und Fach der Marienkirche von Bedeutung. Bei ersten Gesprächen wurde in Aussicht gestellt, dass die Stadt einen Pauschalbetrag für die Unterhaltung von Dach und Fach unabhängig von tatsächlich anfallenden Kosten zahlen könnte. Der Pauschalbetrag könnte ermittelt werden aus den Kosten für den Bau einer Kindertagesstätte nach aktuellen Werten (ca. 800.000 € je Gruppe, also für eine 4-gruppige Einrichtung 3,2 Mio € ohne Grundstück) abzüglich den für den für den Einbau der Kindertagesstätte in die Marienkirche zu erwartenden Kosten-

betrag von 2,25 Mio €. Die Differenz, nach vorliegenden Zahlen 0,95 Mio € wäre mit einem Prozentsatz für Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu multiplizieren. Dieser Prozentsatz liegt nach allgemeinen Erfahrungswerten bei 1,25 bis 2 % der Bausumme, vorliegend also rd. 12.000 € bis 19.000 € jährlich. Weiterhin wäre eine Dynamisierung des Pauschbetrages zu vereinbaren. Die tatsächlich zu vereinbarenden Größen sind noch nicht abschließend verhandelt und müssen Gegenstand der Gesamtvereinbarung sein. Zu beachten ist weiterhin, dass zusätzlich zu diesen Kosten die „normalen“ Instandhaltungskosten für die von der Stadt veranlassten Einbauten zu tragen sein werden.

Für den Neubau einer Kindertagesstätte am Heinrich-Lanz-Ring werden selbstverständlich ebenfalls Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen anfallen. Wie hoch diese sein werden, ist derzeit noch nicht abschließend bestimmbar und abhängig von vsch. Faktoren (insbesondere den technischen Einbauten wie Lüftungsanlagen etc.). Maßstab könnte hier der Kostenansatz für Instandhaltungsrücklagen an der II. Berechnungsverordnung sein. Danach beläuft sich die Instandhaltungsrücklage derzeit auf 9,21 €/qm, bei 827 qm Nettanutzfläche somit rd. 7.600 € jährlich.

Bereits bei der Übergabe des Förderbescheides für die auf dem Gelände des Stadions an der Lorscher Straße zu errichtenden Kindertagesstätte wurde darauf hingewiesen, dass die möglichen Förderprogramme überzeichnet sind und derzeit keine Möglichkeit besteht, eine Förderung zu erhalten. Nach Auskunft des Jugendamtes des Kreises Bergstraße wird derzeit beraten, ob ein neues Programm aufgelegt wird. Allerdings kann –falls ein solches Programm kommen sollte- derzeit nichts zu Förderhöhen, Anspruchsberechtigten etc. gesagt werden.

Im Regelfall werden seitens Land und Bund die jetzt zur Auswahl stehenden Realisierungsmöglichkeiten unterschiedlich gefördert. Während die Umnutzung der Marienkirche als Um-/Ausbau betrachtet werden könnte (und dafür sich der Zuschuss auf 100.000 € je Gruppe beliefe) würde ein Neubau im Heinrich-Lanz-Ring mit 250.000 € je Gruppe gefördert werden.

Die Ersteller der Machbarkeitsstudien haben ihre Konzepte in einer Informationsveranstaltung am 07. Mai 2020 dem Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt und standen für weitere Erläuterungen und Rückfragen zur Verfügung.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2020 mit dem Sachverhalt befasst und einen Beschluss gefasst, wonach u.U. beide Möglichkeiten weiter untersucht werden sollen. Wie in der Vorlage bereits erwähnt, ist für eine nähere Betrachtung zumindest eine Entwurfsplanung notwendig. Die daraus resultierenden Planungskosten werden auf mindestens 50.000 € taxiert.

Darüber hinaus wird die Ausarbeitung zur Durchführung beider Möglichkeiten einen erhöhten Zeitaufwand erfordern, da eine nahezu abschließende Bearbeitung der vertraglichen Grundlagen notwendig sein wird, um eine exakte Gegenüberstellung zu ermöglichen.