



# Beschlussvorlage

Amt: 50 Evermann	Datum: 16.01.2017	Az.: 462.72	Drucksache Nr.: 13/2017
---------------------	-------------------	-------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	24.04.2017	vorberatend	nichtöffentlich	
Ausschuss für Soziales, Schulen und Sport	03.05.2017	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt	60/622				
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
	-----				

### Betreff:

Neubau einer dreigruppigen Kindertagesstätte auf dem Areal östlich der Martinskirche durch die Katholische Kirchengemeinde An der Schutter

### Beschlussvorschlag:

Die Katholische Kirchengemeinde An der Schutter errichtet auf dem Grundstück neben der Martinskirche in Lahr-Dinglingen, Flurstück-Nr. 20078, Gemarkung Lahr, eine dreigruppige Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen und einer Krippengruppe als Ersatz und Erweiterung für die derzeitige zweigruppige Kindertagesstätte St. Raphael, Bergstraße 83. Hierzu erwirbt die Kirchengemeinde das derzeit noch in städtischem Eigentum befindliche Grundstück zum Preis von 192.000 Euro.

Die Gesamtkosten werden auf 2,55 Mio Euro geschätzt, davon 2,2 Mio Euro für das Kita-Gebäude einschließlich Mobiliar, ca. 300.000 Euro für das Außengelände und ca. 50.000 Euro für den Abbruch des bisherigen Gebäudes.

Die Katholische Kirche beteiligt sich an den Neubaukosten für die Altersgruppe 3 bis 6 Jahre mit 30%, für die Kleinkindbetreuung mit 10% der darauf entfallenden Kosten. Ein Antrag auf Bundeszuschuss für den Neubau von 10 Krippenplätzen über die Fördersumme von 120.000 Euro, ggf. auch für weitergehende Fördermöglichkeiten, ist durch die Katholische Kirche zu stellen. Der Bundeszuschuss wird in voller Höhe der städtischen Förderung zugerechnet. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das bisherige Kindergartengebäude abgebrochen. Die Katholische Kirche beteiligt sich an den Abbruchkosten mit 30%. Die Stadt Lahr übernimmt den verbleibenden Finanzierungsanteil für Neubau und Abbruch im Rahmen des vorgeschlagenen Finanzierungsmodells in Höhe von ca. 1.832.000 Euro (ca. 71,8%) als städtischen Zuschuss.

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

In den Haushaltsjahren 2018 und 2019 sind jeweils 916.000 Euro als städtischer Zuschuss einzustellen. In der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung sind für die Maßnahme in den Jahren 2017 und 2018 bereits Ausgabemittel in Höhe von jeweils 750.000 Euro eingestellt.

Anlage(n):

Vergleichsberechnung

## Begründung:

### **1. Bedarf**

Bereits im Jahr 2014 fand eine Begehung der zweigruppigen Kindertagesstätte St. Raphael mit dem Kirchlichen Bauamt und dem Gebäudemanagement sowie der Verrechnungsstelle und dem Amt für Soziales, Schulen und Sport statt. Einhelliges Ergebnis dieser Begehung war, dass aufgrund des desolaten Gebäudezustandes keine Investitionen in das Gebäude getätigt werden sollen. Dies wurde in den Folgejahren so auch praktiziert.

In der gesamten Kindertagesstätte ist ein modriger Geruch wahrzunehmen und es gibt einige Stellen mit Schimmelbefall. Das Dach des Anbaus an das Hauptgebäude hat Undichtigkeiten und müsste insgesamt saniert werden. Die Beleuchtung in der gesamten Kindertagesstätte ist mangelhaft. An der Decke der Kindertagesstätte lösen sich Deckenplatten ab. Ein Lärmschutz ist zwischen den Zimmern nicht vorhanden. Darüber hinaus gibt es Ausstattungsprobleme. Teilweise sind Fenster- sowie Rollläden-Erneuerungen notwendig. Es ist weder ein Personalraum noch eine Küche vorhanden. Die Kellertreppe entspricht nicht den Sicherheitsvorschriften und der gesamte Außenspielbereich müsste erneuert werden. Eine dreigruppige Einrichtung wäre auf dem vorhandenen Grundstück nicht unterzubringen.

Die aktuelle Bedarfsplanung für unter 3jährige Kinder zeigt, dass bei einer angenommenen Betreuungsquote von 37% und unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Ausbaumaßnahmen von Betreuungsplätzen für unter 3jährige Kinder in der Kernstadt weiterhin eine Bedarfs-Unterdeckung von 97 Plätzen besteht. Berücksichtigt man 10 neu zu schaffende Plätze für unter 3jährige in der Kita Kaiserstraße, so besteht ein Fehlbedarf von 87 Plätzen. Im Schulbezirk Schutterlindenbergschule, zu dem die Kindertagesstätte St. Raphael gehört, fehlen rechnerisch 21 Plätze. Es besteht daher sowohl aufgrund fehlender Betreuungsplätze für unter 3jährige Kinder als auch wegen des desolaten Zustandes der Kindertagesstätte St. Raphael dringender Handlungsbedarf.

### **2. Träger und Finanzierung**

In Gesprächen mit der Katholischen Verrechnungsstelle unter Beteiligung der Katholischen Kirchengemeinde An der Schutter und des Erzbischöflichen Ordinariats wurde festgestellt, dass die Katholische Kirche bereit ist, eine dreigruppige Kindertagesstätte als Ersatz für den Kindergarten St. Raphael neu zu bauen. Die Kirchengemeinde hat an die Stadt Lahr ein als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenes Grundstück im Bereich Kleinfeld-Süd für 192.000 Euro verkauft. Vereinbart wurde u.a. bei Weiterveräußerung ein zusätzlicher finanzieller Wertausgleich. Dieser Fall ist gegeben. Ein ursprünglich angedachter Grundstückstausch auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgte nicht. Die Kirchengemeinde würde für 192.000 Euro zuzüglich 5% Grunderwerbsteuer (= 9.600 Euro), Gesamtausgaben 201.600 Euro, das Grundstück neben der Martinskirche erwerben.

In Gesprächen zwischen der Stadt Lahr und den beteiligten Stellen der Katholischen Kirche wurde die Finanzierung erörtert: Bei grob geschätzten Baukosten der Kita von 2,2 Millionen Euro, angenommenen Kosten für das Herrichten des Außengeländes von 300.000 Euro und angenommenen Abbruchkosten für den Kindergarten St. Raphael in der Bergstraße von 50.000 Euro ergeben sich Gesamtkosten von 2.550.000 Euro. Die Stadt Lahr würde an den Baukosten für die zwei Gruppen der 3-6jährigen Kinder 70% übernehmen, die Kirche erwartet einen städtischen Anteil an den Baukosten für die Kleinkindgruppe von 90%, vermindert um den noch vom Kita-Träger zu beantragenden Bundesinvestitionszuschuss in Höhe von 120.000 Euro, der in voller Höhe der städtischen Förderung zugerechnet wird. Von der Katholischen Kirche wird auch eine Beteiligung an den Abbruchkosten des bisherigen Kita-Gebäudes in der Bergstraße in Höhe von 70% erwartet, da dies bei einem Neubau am bisherigen Standort auch Bestandteil der Baukosten wäre.

Dies ist aus Sicht der Kirche der weitestgehende Kompromissvorschlag, da die Stadt nicht bereit ist, die Grundstückskosten für das von der Kirchengemeinde noch zu erwerbende Grundstück in die Baukosten einzurechnen. Dies kann neben grundsätzlichen Erwägungen aus Sicht der Stadt auch deshalb nicht anerkannt werden, da die Stadt das für den Kindergartenneubau vorgesehene Grundstück für 235.000 Euro (über dem Bodenrichtwert) gekauft und für den Abbruch der darauf vorhandenen Gebäude rund 57.000 Euro bezahlt hat. Damit fördert die Stadt beim Weiterverkauf an die Kirchengemeinde den Grunderwerb bereits mit rund 100.000 Euro. Würde man die Ausgaben der Kirche für den Grunderwerb einschließlich Grunderwerbsteuer und die zusätzlichen städtischen Kosten für das Grundstück berücksichtigen, so würde die Maßnahmesumme auf 2.852.000 Euro, der kirchliche Finanzierungsanteil auf 28% steigen und der städtische Finanzierungsanteil einschließlich Förderung des Grunderwerbs sich auf 67,7% vermindern. Die Bundesförderung läge dann bei 4,2 %.

Der städtische Zuschuss für die beabsichtigte dreigruppige Neubaumaßnahme ohne Grundstück zuzüglich Abbruch würde sich auf ca. 1.831.667 Euro (71,8%) belaufen. Der Anteil des Bundesinvestitionszuschusses für den Ausbau von Kleinkindplätzen an den geschätzten Gesamtkosten von 2.550.000 Euro würde 120.000 Euro betragen (ca. 4,7%). Der Anteil der Kirche an der Gesamtfinanzierung würde 598.333 Euro (ca. 23,5%) betragen. Eine genaue Abgrenzung der unterschiedlich zu bezuschussenden Flächenanteile wird sich erst im Verlauf der weiteren Planung ergeben. Dann werden auch die jeweiligen Förderanteile, bezogen auf die Gesamtkosten der Maßnahme, konkret feststehen. Ob die Maßnahme außerdem über ein angekündigtes neues Kita-Förderprogramm des Bundes (KiBA) bezuschusst werden könnte, kann jetzt noch nicht beurteilt werden. Die Fördervoraussetzungen liegen noch nicht detailliert vor. Wenn möglich, sollte auch hierfür ein entsprechender Antrag gestellt werden.

Bei Neubauten von kirchlichen Kindertagesstätten betrug in der Vergangenheit der Finanzierungsanteil der Stadt in der Regel 70% und der Anteil der Kirche 30%. Der niedrigere Finanzierungsanteil von 10% für die Krippe wurde ab dem Jahr 2008 mit Einführung des Bundesinvestitionskostenzuschusses für den Ausbau der Kleinkindbetreuung bei der Katholischen Kirche allgemein üblich und wird durch das Erzbischöfliche Ordinariat auch für diese Baumaßnahme gefordert. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung akzeptiert werden, zumal der Finanzierungsanteil der Katholischen Kindertagesstätten bei den Betriebsausgaben im Jahr 2015 bei 9,1% lag und damit die Katholische Kirche im Vergleich zu anderen Trägern von Kindertagesstätten den höchsten Finanzierungsanteil an den Betriebsausgaben leistet.

Um den Grunderwerb abzuwickeln und um die konkreten Planungen beginnen zu können, benötigt die Katholische Kirche einen verbindlichen Gemeinderatsbeschluss über den Zuschuss der Stadt Lahr. In den Haushaltsjahren 2018 und 2019 sind jeweils 916.000 Euro als städtischer Zuschuss für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte St. Raphael einzustellen.

Sofern die Stadt Lahr selbst auf dem Grundstück bauen würde, lägen die Investitionsausgaben bei Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs Bergstraße 83 um 740.000 Euro höher, da dann weder eine Eigenbeteiligung der Kirche noch Einnahmen aus Grundstücksverkauf anfallen würden. Bei städtischer Trägerschaft lägen die jährlichen Ausgaben für Betriebskosten und Gebäudeunterhaltung um ca. 34.500 Euro höher als beim Betrieb als katholische Einrichtung, da dann keine Trägerbeteiligung in Höhe von ca. 9,1% für den laufenden Betrieb und 30% für die Gebäudeunterhaltung erfolgen würde.

Hinsichtlich der Anzahl der Gruppen und Plätze ist die Stadt der größte Träger von Kindertageseinrichtungen in Lahr mit 37,5% der Plätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren und 31% der U3-Plätze. Derzeit sind in Lahr 9 Kindertagesstätten in städtischer, je 8 in katholischer und evangelischer Trägerschaft und 5 in freier Trägerschaft in Betrieb. Bei den weiteren geplanten Maßnahmen Kaiserstraße und Geroldsecker Vorstadt ist je eine zusätzliche Einrichtung in städtischer und eine in freier Trägerschaft angedacht. Unter den Gesichtspunkten Subsidiarität, Trägervielfalt,

Wunsch- und Wahlrecht der Eltern sowie Wirtschaftlichkeit hält die Verwaltung den Weiterbestand des Ersatzneubaus St. Raphael als katholische Kindertagesstätte für richtig und die vorgeschlagene Finanzierung für vertretbar. Weiterer Verhandlungsspielraum wird nicht gesehen und der Gebäudezustand Bergstraße 83 verschlechtert sich stetig, so dass die vorhandenen Plätze in absehbarer Zeit entfallen werden. Es wird unumgänglich sein, an der bisherigen Kita einige zwingende Instandsetzungen (z.B. Schimmelentfernung) vorzunehmen, damit die Einrichtung bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus ohne Gesundheitsgefährdungen für Kinder und Personal betrieben werden kann. Die zusätzlichen Kleinkindplätze werden zur Bedarfsdeckung dringend benötigt.

Guido Schöneboom  
Erster Bürgermeister

Günter Evermann  
Amtsleiter