

Beschlussvorlage

Betreff:

Evangelischer Kindergarten Lohrbach - Standortentscheidung

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	26.05.2020	öffentlich
Ortschaftsrat Lohrbach	23.06.2020	öffentlich
Technischer Ausschuss	08.07.2020	öffentlich
Gemeinderat	11.02.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach nochmaliger Abwägung der verschiedenen Optionen den Umbau der Kurfürstin-Amalia-Grundschule zum Anbau eines Kindergartens durch die Stadt Mosbach.

Sachverhalt:

Technischer Ausschuss und Ortschaftsrat Lohrbach haben sich in mehreren Sitzungen eingehend mit der baulichen Situation des evangelischen Kindergartens in Lohrbach befasst. Der Technische Ausschuss hat die Verwaltung am 08.07.2020 beauftragt, die Planungen für einen Neubau bzw. Anbau an die dortige Grundschule zu vertiefen. Eine abschließende Entscheidung über den Standort wurde bisher allerdings nicht getroffen.

Für die Standortentscheidung stehen drei Umsetzungsoptionen zur Auswahl:

- a) Die kommunale Bezuschussung eines Neubaus des Kindergartens auf dem derzeitigen Betriebsgelände unter der Bauherrschaft der evangelischen Kirchengemeinde Lohrbach. Dies setzt einen Abriss des Bestandsgebäudes mit temporärer Unterbringung des Kindergartenbetriebs voraus. Bei geschätzten Baukosten in Höhe von 2.570.000 € - ohne Kosten der temporären Unterbringung - beläuft sich der vertragskonforme Baukostenzuschuss der Stadt auf 1.730.000 € (70 %) nach Abzug eines beantragten Bundeszuschusses in Höhe von 99.000 €. Die Höhe des lt. Vertrag durch die Kirchengemeinde zu erbringenden Eigenanteils beträgt 740.000 € (30 %). Dieser wurde allerdings per Beschluss der Kirchengemeinde auf 200.000 € gedeckelt, sodass der sich daraus ergebende kommunale Zuschuss bei etwa 2.270.000 € liegen würde.
- b) Der Neubau des Kindergartens in Bauherrschaft der Stadt Mosbach auf dem derzeitigen Betriebsgelände Zum Wasserschloss 14. Zur Vermeidung einer kommunalen Investition in fremdes Eigentum wurde die Kirchengemeinde um Klärung gebeten, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Erwerb des Grundstücks bzw. ein Erbbaurecht durch die Stadt Mosbach möglich ist. Mittlerweile liegt eine Stellungnahme der Landeskirche vor, nach der ein Grundstücksverkauf ausgeschlossen ist und lediglich ein Erbbaurecht in Betracht kommt. Dadurch käme eine Realisierung des Neubaus am derzeitigen Standort durch die Stadt als Bauherren nach Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags in Frage. Entsprechend hätte die Stadt Mosbach voraussichtlich die gesamten Baukosten abzüglich des möglichen Bundeszuschusses zu tragen. Die Einbringung des Eigenanteils der Kirchengemeinde bei dieser Option wäre Forderung der Stadt Mosbach im Zusammenhang mit der Übertragung der Betriebsträgerschaft. Von der Zahlung eines Erbbauzinses und eines Wertausgleichs für das alte Gebäude könnte lt. Kirchengemeinde abgesehen werden, wenn die Betriebsträgerschaft weiterhin der evangelischen Kirchengemeinde übertragen würde.
- c) Für die dritte Alternative, den Anbau des Kindergartens an die Kurfürstin-Amalia-Grundschule unter Einbeziehung der hierfür erforderlichen baulichen Ertüchtigung des Schulgebäudes hat der Technische Ausschuss die Verwaltung am 08.07.2020 beauftragt, den Planungsentwurf zu vertiefen und die detaillierten Kosten zu ermitteln. Die erste Kostenschätzung der Entwurfsplanung belief sich auf insgesamt 4.538.500 €, von denen etwa 2/3 auf die Sanierung des Bestandsgebäudes und 1/3 (rd. 1.700.000 €) auf den Neubau als Anbau für den Kindergarten entfallen. Über die Sommerferien 2020 wurde ergänzend ein Schadstoffgutachten des Schulgebäudes erstellt. Das Ergebnis der Erkundung stellt fest, dass vor einem Umbau eine Schadstoffsanierung im Gesamtgebäude erfolgen muss. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme wird aktuell erarbeitet und liegt bis zur Sitzung vor. Die Kosten der im April 2020 vorgelegten Entwurfsplanung haben sich auch nach Rücksprache mit Fachingenieuren aus dem Bereich Lüftung und Elektro bestätigt. Eine kleine Korrektur im Bereich der Honorare und Kosten für Gutachten wurde seitens der Verwaltung vorgenommen. Der beantragte Bundeszuschuss in Höhe von 99.000 € könnte auch bei dieser Option den Anteil an den Kosten für den Kindergarten reduzieren.

Bezüglich der verwaltungsinternen Abwägung zur Standortfrage wird auf die Übersicht in der Anlage verwiesen.

Die evangelische Kirchengemeinde hat sich im November 2020 erneut für einen Verbleib des Kindergartens am derzeitigen Standort „Zum Wasserschloss 14“ ausgesprochen und gleichzeitig das Interesse an der Weiterführung der Kindergartenträgerschaft unabhängig vom Standort betont. Einen Neubau bzw. Anbau des Kindergartens an die Kurfürstin-Amalia-Grundschule erachtet sie als nicht zukunftsorientiert und sieht sowohl verkehrs- als auch kapazitätstechnische Probleme.

Der Ortschaftsrat Lohrbach hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 mehrheitlich eine Empfehlung für die Integration des Kindergartens in den Grundschulstandort Lohrbach ausgesprochen.

Die Verwaltung ist nach umfassender Abwägung der jeweiligen Standort-Vor- und -nachteile der Ansicht, dass dem Neubau des Kindergartens durch Anbau an die Grundschule Lohrbach in Bauträgerschaft der Stadt Mosbach der Vorzug gegeben werden sollte.

Finanzielle Auswirkungen:

Die notwendigen Haushaltsmittel – aktuell auf der Grundlage der voraussichtlichen Kosten für Variante c) – sind in der Mittelanmeldung für den kommunalen Finanzhaushalt 2021 sowie in der Finanzplanung für die Folgejahre unter I21104003505 – Kurfürstin-Amalia-Grundschule Baumaßnahmen – vorgesehen.

Anlagen:

Gegenüberstellung zu den Standortoptionen