

Viergruppiger Kindergarten W.-O.-Darby-Bereich (Grundstück Gebäude Nr.25 Dr. Meyer-Spreckels-Straße)

Hier: Erläuterungen zur Beschlussvorlage für die Stadtratssitzung am 29.01.2003

- I. Die Beschlussvorlage wurde bereits zur Sitzung des Stadtrates am 18.12.2002 vorgelegt, die Behandlung in der Sitzung allerdings auf die Stadtratssitzung am 29.01.2003 vertagt.

Der Stadtrat hatte bereits in der Sitzung am 19.05.1999 beschlossen, für den Kindergartenbedarfsplan der Regierung von Mittelfranken einen dreigruppigen Kindergarten für den W.-O.-Darby-Bereich zu melden. Die Meldung diene der Sicherstellung der Förderfähigkeit. Über die Realisierung sollte nach Klärung weiterer Einzelheiten (Gründerverhandlungen mit der Bundesvermögensverwaltung, Baukosten, Trägerschaft usw.) gesondert entschieden werden.

Nach einem zustimmenden Beschluss des Grundstücksausschusses vom 23.07.2001 wurden die Kaufverträge über die Grundstücke der Gebäude Nr.25 (geplanter Kindergarten) und Nr.31 (geplanter Kinderhort) mit der Bundesvermögensverwaltung am 20.12.2001 beurkundet. Mit Schreiben an den Oberbürgermeister vom 10.06.2002 bekundete der Humanistische Verband Deutschlands – Nürnberg, der auch über Mitglieder im Stadtgebiet Fürth verfügt, als Rechtsnachfolger des Bundes für Geistesfreiheit in Nürnberg als einziger freigeistiger Träger in Bayern die soziale Arbeit als Satzungszweck verankert hat, Mitglied des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes ist und in der Stadt Nürnberg zwei Kindergärten (Stadtteile St. Peter und Mögeldorf) betreibt, Interesse an der Errichtung eines Kindergartens in der Stadt Fürth. Da die Errichtung des Kindergartens zeitnah erfolgen sollte, wurde dem Humanistischen Verband nach einem Gespräch im Jugendamt am 09.07.2002 als Standort das Grundstück Gebäude Nr.25 W.-O.-Darby-Bereich angeboten.

Zu den vom Humanistischen Verband entwickelten und mit der Stadtverwaltung bezuschungsmäßig abgestimmten Umbauplänen des Gebäudes Nr.25 W.-O.-Darby-Bereich zu einem dreigruppigen Kindergarten erklärte die Regierung von Mittelfranken in einem Gespräch am 28.10.2002 in Ansbach, den Umbau nur dann zu fördern, wenn die tatsächlichen Umbaukosten die förderfähigen Kosten nicht überschreiten. Da diese Vorgabe bautechnisch und finanziell nur schwierig zu realisieren war, plante der Humanistische Verband den Abbruch des Gebäudes Nr.25 und die Errichtung eines viergruppigen Kindergartens mit 100 Plätzen auf dem Grundstück des Gebäudes Nr.25. Der Entwurf für den Kindergartenneubau wurde vom Humanistischen Verband am 05. und 06.11.2002 mit JgA und der Regierung von Mittelfranken abgestimmt, die beide prinzipiell grünes Licht signalisierten. Außerdem wurden die Baupläne mit SpA und HbA städtebaulich und baurechtlich abgestimmt.

Hinsichtlich der Kostenübernahme und Bezuschussung wurden zwischen der Stadtverwaltung und dem Humanistischen Verband am 05.11.2002 folgende Regelungen verhandelt, die vom Humanistischen Verband nach einer Vorstandssitzung am 20.11.2002 mit Schreiben vom 22.11.2002 gegenüber JgA noch einmal als Antrag formuliert wurden:

1. Einräumung eines Erbbaurechtes für den Humanistischen Verband gegen einen Erbbauzins in Höhe von 0,13 % bei einem Bodenwert von 204,52 Euro/qm und einer Gesamtfläche von 1.900 qm je Jahr für das Grundstück Gebäude Nr.25 mit einer Laufzeit von 45 Jahren und Indexierung. Die Regelung entspricht den von der Stadt Fürth bei anderen Kindergartenprojekten (z.B. Jahnstraße, Waldstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße) beschlossenen Erbbaurechtsbedingungen.
2. Abbruch und Entsorgung der Altlasten sowie Sanierung der Außenfläche des Gebäudes Nr.25 durch die Stadt Fürth. Die Kosten für den Abbruch werden von HbA auf 70.000 Euro geschätzt. Für die Altlastenentsorgung und die Sanierung der Außenfläche des Gebäudes Nr.25 ergeben sich nach einem Altlastengutachten Kosten in Höhe von 12.000 und 24.000 Euro. Außerdem sollen von der Stadt Fürth die Kosten für die sich nach der Sanierung ergebende Auffüllung des Kellers zur Tiefenfundamentierung des Neubaus übernommen werden. Die Kosten für die Bodenpressung werden von HbA auf 10.00 bis 20.000 Euro geschätzt.
3. Übernahme der Beiträge für die Ersterschließung sowie der Ausbaubeiträge für die Dauer von 25 Jahren für mögliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Fürth. Die Beiträge für die Ersterschließung werden auf 82.650 Euro geschätzt (43,50 Euro/qm bei 1.900 qm Grundfläche).
4. Übernahme der Kosten für die Herstellung des 528/1000.-Miteigentümeranteils des zukünftigen Eigentümerweges von 114 qm an der Westseite des Grundstückes Gebäude Nr.25 durch die Stadt Fürth. Die Kosten werden auf ungefähr 17.000 Euro geschätzt (150 Euro/qm). Eine Übernahme der Herstellungskosten für den Eigentümerweg eines in Erbbaurecht vergebenen Grundstückes an freie Träger wurde in der Vergangenheit z.B. auch beim katholischen Kindergarten Gebäude Nr.95 Waldstraße beschlossen.
5. Bezuschussung des Kindergartenneubaus nach Art. 23 BayKiG in Höhe von 2/3 der förderfähigen Kosten von 1.153.096 Euro (413 qm x 2792 Euro/qm) und damit 768.731 Euro plus 50 % der Differenz zwischen der gesetzlichen Förderung und den förderfähigen Kosten und damit in Höhe von 192.182 Euro, so dass die Förderung bei Gesamtkosten in Höhe von 1.351.820 Euro insgesamt 960.913 Euro beträgt. Für den Humanistischen Verband verbliebe damit ein Eigenanteil in Höhe 390.907 Euro. Durch den Anteil der Regierung von Mittelfranken in Höhe von 48 % der gesetzlichen Förderung und damit 368.991 Euro verbleibt für die Stadt Fürth für den Kindergartenneubau eine Nettofördersumme in Höhe von 591.922 Euro. Eine über die gesetzliche Förderung hinausgehende Baukostenbezuschussung in Höhe von 50 % der Differenz zwischen dem gesetzlichen Zuschuss und den förderfähigen Kosten wurde auf Antrag der Träger vom Stadtrat bereits mehrmals beschlossen (z.B. Neubau Kindergarten Alte Reutstraße, Erweiterung Kindergarten Mannhofer Hauptstraße um eine dritte Gruppe, Ersatz für Kindergarten Simonstraße im Gebäude Nr.95 Waldstraße, Ersatzneubau für Kindergarten Gaußstraße).
6. Bezuschussung der Personalkosten in Höhe des gesetzlichen Anteils von 40 % der Personalkosten durch die Stadt Fürth. Bei Personalkosten von 75.000 Euro je

Kindergartengruppe bedeutet dies einen Personalkostenzuschuss in Höhe von 120.000 Euro je Jahr.

Bedarf für einen viergruppigen Kindergarten ist gegeben, da nach bisherigen Berechnungen bei der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes mit einem Einwohnerpotenzial von 2.500 Menschen und bezogen auf 3 Jahrgänge mit mindestens 75 Kindern im Kindergartenalter gerechnet wurde. Durch die vom Jugendhilfeausschuss und vom Stadtrat im Dezember 2001 bei der Beschlussfassung zu den Grundsatz- und Rahmenzielen des Grundlagenplanes zur kombinierten Jugendhilfeplanung für die Bereiche Kindertagesstätten, Beratungsangebote, Erziehungshilfen sowie Kinder- und Jugendarbeit beschlossene Zielvorgabe von ausreichenden Kindergartenplätzen für 3,5 Jahrgänge erhöht sich der Bedarf rechnerisch auf mindestens 87,5 Kinder im Kindergartenalter. Durch die mittlerweile modifizierte Bebauungsstruktur (verstärkte Reihenhausbebauung für junge Familien) wird der Bedarf an Kindergartenplätzen vermutlich noch stärker ausfallen als ursprünglich angenommen. Genaue Zahlen und eine erste Hochrechnung werden für das Jahr 2003 angestrebt.

Zum Bau des vom Humanistischen Verband auf dem Grundstück des Gebäudes Nr.25 beabsichtigten viergruppigen Kindergartens wird folgender Beschlussvorschlag unterbreitet::

Der Stadtrat nimmt die Erläuterungen des Referates IV zur Kenntnis und beschließt:

1. Vergabe eines Erbbaurechtes für den Humanistischen Verband gegen einen Erbbauzins in Höhe von 0,13 % bei einem Bodenwert von 204,52 Euro/qm und einer Gesamtfläche von 1.900 qm je Jahr für das Grundstück Gebäude Nr.25 mit einer Laufzeit von 45 Jahren und Indexierung.
2. Abbruch und Entsorgung der Altlasten sowie Sanierung der Außenfläche des Gebäudes Nr.25 sowie Übernahme der Kosten für die sich nach der Sanierung ergebende Auffüllung des Kellers zur Tiefenfundamentierung des Neubaus durch die Stadt Fürth.
3. Übernahme der Beiträge für die Ersterschließung sowie der Ausbaubeiträge für die Dauer von 25 Jahren für mögliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Fürth.
4. Übernahme der Kosten für die Herstellung des 528/1000.-Miteigentümeranteils des zukünftigen Eigentümerweges von 114 qm an der Westseite des Grundstückes Gebäude Nr.25 durch die Stadt Fürth.
5. Bezuschussung des Kindergartenneubaus nach Art. 23 BayKiG in Höhe von 2/3 der förderfähigen Kosten plus 50 % der Differenz zwischen der gesetzlichen Förderung und den förderfähigen Kosten.
6. Bezuschussung der Personalkosten in Höhe des gesetzlichen Anteils von 40 % der Personalkosten durch die Stadt Fürth.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Humanistischen Verband einen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück Gebäude Nr.25 zu den unter Ziffer 1 bis 4 genannten Bedingungen abzuschließen, das Grundstück Gebäude Nr.25 freizuräumen und zu sanieren und die erforderlichen Finanzmittel für die baulichen Maßnahmen und die Bezuschussung bereitzustellen, um eine zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten.

Zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlussvorschlages ist anzumerken, dass sich die Kosten für den Abbruch des Gebäudes Nr.25 (70.000 Euro), die Altlastenentsorgung des Gebäudes (12.000 Euro) und des Grundstücks (24.000 Euro), die Bodenpressung nach der Altlastensanierung des Gebäudes (20.000 Euro), die Übernahme der Gebühren für die Ersterschließung (82.650 Euro) und für die Herstellung des Eigentümerweges (17.000 Euro) sowie für die Bruttobezuschussung der Baukosten für den viergruppigen Kindergarten (960.913 Euro) auf 1.186.563 Euro belaufen. Durch den Anteil der Regierung von Mittelfranken an der gesetzlichen Förderung in Höhe von 368.991 Euro ergibt sich für die Stadt Fürth ein finanzieller Nettoaufwand in Höhe von 817.572 Euro. Die Finanzierung erfolgt über den Mandantenhaushalt 61.

Der Finanzaufwand für die Personalkostenbezuschussung für den viergruppigen Kindergarten in Höhe des gesetzlichen Anteils von 40 % der Personalkosten beläuft sich für die Stadt Fürth auf 120.000 Euro je Jahr . Die Finanzierung erfolgt über das Zentralbudget 20940 HHst.4641.7500.

II. Zur Stadtratssitzung am 29.01.2003

Fürth. 16.01.2003
Referat IV