Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage **Stadt Schönberg**	**Vorlage-Nr:**	**VO/1/0189/2015 - Fachbereich I**
	Status:	**öffentlich**
	Sachbearbeiter:	**A.Lütgens-Voß**
	Datum:	**18.05.2015**
	Telefon:	**038828/330-110**
	E-Mail:	**a.luetgens-voss@schoenberger-land.de**

Neubau einer Kindertagesstätte

Beratungsfolge	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.
04.06.2015 Stadtvertretung Schönberg			

Sachverhalt:

Der Landkreis Nordwestmecklenburg als Planungsträger hat im Rahmen der Jugendhilfeplanung 2015/16 einen zusätzlichen Bedarf von 18 Plätzen für Kinder unter drei Jahren (Krippe) und 35 Plätzen für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt (Kindergarten) in Kindertageseinrichtungen bzw. Tagespflege im Sozialraum Schönberger Land festgestellt. Die Abstimmung erfolgte mit dem Trägern und dem Amt.

Der Verein Haus des Kindes e.V., als einer der beiden Träger von Kindereinrichtungen in Schönberg, hat sich bereiterklärt, am Standort der Kindertagesstätte „Regenbogen“ eine neue Einrichtung unter Wegfall der vorhandenen Kindertagesstätte zu bauen. Die Einrichtung wird für 48 Krippen- und 60 Kindergartenplätze erstellt. Nach Fertigstellung werden die vorhandenen Plätze in der jetzigen Kita „Regenbogen“ entfallen.

Die geschätzten Baukosten betragen nach Auskunft des Vereins und Kostenschätzung des beauftragten Planungsbüros 2,9 Mio. €, darin enthalten sind Abrisskosten für zwei Gebäude von 65 000 € netto.

Der Verein Haus des Kindes wird Fördermittel beantragen, macht den Bau jedoch nicht von der Gewährung abhängig.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist es erforderlich, dass die Stadt Schönberg eine Ausfallbürgschaft übernimmt. Laut Aussage der Sparkasse Mecklenburg Nordwest sollte eine Bürgschaft der Stadt in Höhe der Bausumme erfolgen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.000 m² (digital gemessen). Der Bodenrichtwert in dem Bereich beträgt 50,00 €/m² für ca. 2.200 m² (Bauland) und 5,75 €/m² für ca. 1.800 m² (Gartenland). Das Grundstück hat damit einen Wert von etwa 120.000 €. Als Erbbauzins sind zwischen 4 und 6 % des Bodenwertes üblich, wobei der niedrigere Wert für Wohnbauflächen und der höhere Wert für Gewerbeflächen denkbar ist. Da der Erbbauzins der freien Vereinbarung unterliegt, hat die Stadt Schönberg hier einen Ermessensspielraum. Der jährliche Erbbauzins würde sich auf etwa 4.800 € bis 7.200 € belaufen.

Der Bauunterlagen wurden bereits im Auftrag der Stadt Schönberg erstellt; der Bauantrag wurde eingereicht. Hierfür sind in den letzten Jahren bereits umfangreiche Planungskosten entstanden, die Abrechnung der Leistungsphase 4(Genehmigungsplanung) durch die einzelnen Fachplaner erfolgt derzeit.

Seitens des Amtes wird empfohlen, die durch die Stadt getragenen Planungskosten auch als Stadtanteil im Falle einer Förderung (bisher notwendiger kommunaler Kofinanzierungsanteil der Stadt in Höhe von 12,% der Fördersumme) zu vereinbaren. Da die neuen Förderrichtlinien noch nicht bekannt sind, können keine konkreten Angaben dazu erfolgen.

Der Finanzausschuss und der Hauptausschuss haben den Sachverhalt beraten und die nachfolgenden Beschlussempfehlungen gegeben.

Abweichend vom Beschlussvorschlag empfiehlt die Verwaltung, einen Erbbauzinssatz zu vereinbaren und die Abrisskosten ggf. gesondert zu bezuschussen. Damit wäre auf jeden Fall sichergestellt, dass alle Kosten in die Kalkulation der Platzkosten einfließen können.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Schönberg beschließt:

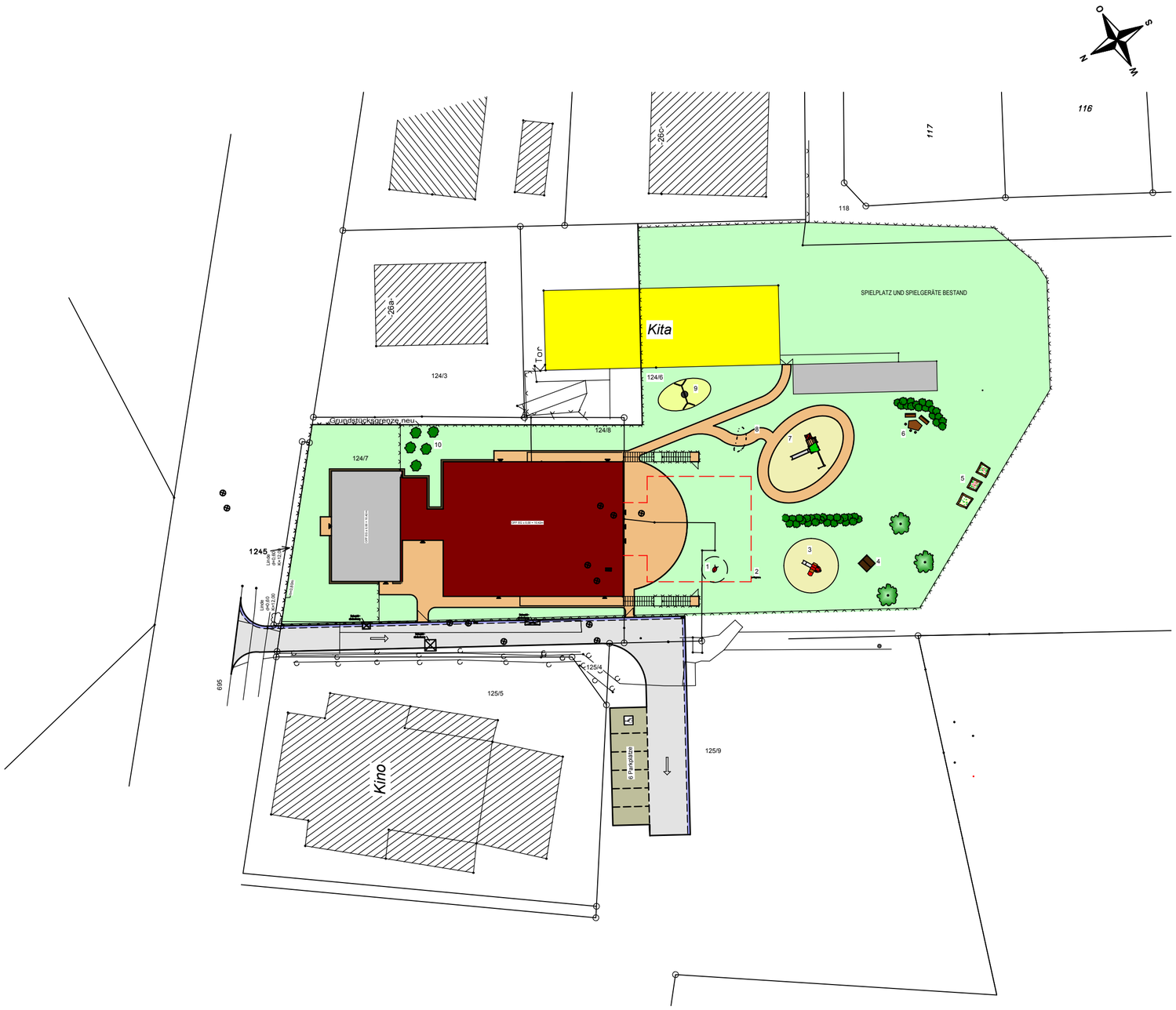
1. Zur Durchführung des Neubaus/Ersatzbaus der Kindertagesstätte „Regenbogen“ übernimmt die Stadt Schönberg eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 2,900.000 € zu Gunsten des Verein Haus des Kindes e.V. .
2. Das für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück übergibt die Stadt dem Verein Haus des Kindes e.V. auf Basis eines Erbbaurechtes. Der Wert des Grundstückes wird mit ca. 120 000 € berechnet. Die Stadt verzichtet auf den Erbbauzins für die Dauer von 10 Jahren. Danach ist die Zahlung des Erbbauzinses neu zu verhandeln.
   Mit dem Verzicht auf den Erbbauzins liegt die Verantwortung für den Rückbau vorhandener baulicher Einrichtungen in Verantwortung des Vereines.
3. Die Stadt Schönberg übernimmt die Planungskosten für die Leistungsphasen 1-4.
   Hierzu wurden im Haushaltsplan 2014 bereits Planungskosten in Höhe von 150 000 € zur Verfügung gestellt.
4. Im Falle einer Förderung des Vorhabens wird der dafür ggfs. notwendige kommunale Kofinanzierungsanteil mit den durch die Stadt getragenen Planungskosten verrechnet.

Finanzielle Auswirkungen:

- Gewährung einer Bürgschaft in angegebener Höhe
- Wegfall von Mieteinnahmen und Bauunterhaltungskosten für die Kita Regenbogen
- Wegfall eigener Investitionskosten

Anlage:

Lageplan-Außenanlagen Stand 20.09.13



Bereich Krippe

1 Wippfedergerät Käfer
2 Spieltafel
3 Rutschburg
4 Spielhaus

Bereich Kindergarten

5 Beete
6 Sitzecke
7 Spielkombination
8 Rollerbahn mit Bodenwelle
9 Nestschaukel
10 Beerensträucher

- Gebäude Abriss nach Fertigstellung Neubau
- Neubau KITA
- Gebäude Bestand
- Zaun
- Fahrbahn
- Parkplätze
- Gehweg
- Sandfläche
- Traufplatte
- Grünpfläche
- Möglicher Erweiterungsbau 2 Gruppen

Nr.	Datum	Name	Änderung
e			
d			
c			
b			
a	05.11.2014	Wiecha	Änderung

Bauvorhaben:

Neubau Kindertagesstätte "Regenbogen"
Lübecker Straße 28
23923 Schönberg

Bauherr:

Stadt Schönberg
vertreten durch das Amt Schönberger Land

Darstellung:

Lageplan - Außenanlagen

Zeichnung Nr.:	Index:	Maßstab:	bearbeitet:	Datum:
4-01-01	a	1:500	Ch. Kautzky	20.09.2013

Projekt Nr.: 13024 | Zg.Nr.: 19 | Pl.Nr.: 49

Ingenieurbüro Hanft & Kautzky GmbH
19205 Gadebusch Wismarsche Str.33
Tel.: 03886-21100-0 Fax: 03886-21100-18

Entwurfsverfasser:

Bauherren: