

2019/164

öffentlich


LEONBERG

Dezernat C
Gebäudemanagement

Abteilung Steuern,
Grundstücksverkehr und Forst

Bezugsvorlagen:
2018/149, 2018/283, 2019/084

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	17.07.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	23.07.2019	Ö

Machbarkeitsstudie ÖZE/Ezach/Schopfloch

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Von den durch das Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart, Rotebühlstrasse 169/1, 70197 Stuttgart ausgearbeiteten weiteren Varianten zur Machbarkeitsstudie 'Neubau einer Kindertageseinrichtung, Mensa mit Betreuungsräumen und Wohnungsbau' auf dem Gelände Ezach/Schopfloch wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beschließt die von den Verwaltung vorgeschlagene Variante 1 als Grundlage zur weiteren planerischen Bearbeitung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein VgV-Verfahren zur Planerauswahl (Objektplanung) einzuleiten und zur Durchführung dieses Vergabeverfahrens ein geeignetes Projektsteuerungsbüro zu beauftragen.
4. Das Erbbaurecht über das städtische Grundstück Gebäude Uracher Str. 7/1 – Ökumenisches Zentrum Ezach (ÖZE), das der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes d.T. Leonberg und der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Leonberg im Jahre 1991 eingeräumt wurde, wird von beiden Kirchengemeinden mit Zustimmung der Stadt aufgehoben. Das Gebäude ÖZE wird hierdurch Eigentum der Stadt Leonberg.
5. Von der Stadt Leonberg wird für das Erlangen des Eigentums an dem Gebäude ÖZE die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes gewährt. Es sind dies 438.000 €. Der Betrag resultiert aus einer Bewertung des städtischen Gutachterausschusses, der von beiden Kirchengemeinden und deren Aufsichtsbehörden akzeptiert worden ist. (Betrag inkl. Grunderwerbsteuer 459.900,-€)
6. Der Gemeinderat beschließt die Sanierung und Umbau des Gebäudes ÖZE zu einer Kinderbetreuungseinrichtung mit 2 Gruppen und TAPIR.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
Neukonzeption KiGa Ezach/Schopfloch/ÖZE 736501007002	2019	150.000,- €	90.000,- €	Neukonzeption Planungskosten, Verfahrenskosten
Neukonzeption KiGa Ezach/Schopfloch/ÖZE 736501007002	2020	0	438.000,- € 21.900,- €	Kaufpreis + Grunderwerbsteuer ÖZE Der Betrag ist im Haushaltsplanentwurf 2020 zu veranschlagen
Neukonzeption KiGa Ezach/Schopfloch/ÖZE 736501007002	2021	0	545.000,- €	Kosten funktionaler Umbau ÖZE Der Betrag ist im Haushaltsplanentwurf 2020/21 ff. zu veranschlagen
Neukonzeption KiGa Ezach/Schopfloch/ÖZE 736501007002	2021	0	490.000,- €	Kosten energetische Sanierung ÖZE Der Betrag ist im Haushaltsplanentwurf 2020/21 ff. zu veranschlagen

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Neubebauung des Geländes Ezach/Öze/Schopfloch

In Anbetracht des hohen und durch das Neubaugebiet Ezach III weiter ansteigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Wohngebiet Ezach und im benachbarten Wohngebiet Eltingen, der aktuell durch den Interimskindergarten in der Hohheckstraße aufgefangen wird, sowie bedingt durch den baulichen Zustand von Ezach- und Schopflochkindergarten ist es notwendig, eine neue Kinderbetreuungseinrichtung zu bauen. Sowohl der Ezach- als auch der Schopflochkindergarten weisen bei künftig unzulänglichem Raumangebot erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Eine auch in Zukunft bedarfsgerechte Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen gemäß § 24 SGB VIII wäre nicht mehr gegeben.

Sollte die ebenfalls im Quartier liegende Sophie-Scholl-Schule zukünftig zu einer Ganztagschule ausgebaut werden, besteht die Möglichkeit, auf dem im Rahmen der Machbarkeitsstudie untersuchten Gelände eine Mensa mit 3 Betreuungsräumen zu realisieren.

Mit DS 2018/283 stellte die Verwaltung im Januar 2019 dem Gemeinderat 2 Varianten zur Realisierung des notwendig erachteten Raumprogramms auf dem Gelände vor.

Seite 3

Die Verwaltung wurde daraufhin vom Gemeinderat beauftragt, weitere Planungsalternativen auf Grundlage der gewählten Variante 2 (Neubau 6 gruppige Kita, Mensa mit 3 Betreuungsräumen, Wohnungsbau, Ankauf und Umbau ÖZE) zu entwickeln.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auf die Möglichkeiten zur Realisierung von kostengünstigem Wohnbau gelegt werden.

Mit DS 2019/084 wurden dem GR 5 weitere Alternativen zur Kenntnis gegeben.

In der S-Ausschußsitzung vom 26.06.2019 wurde aufgrund des Interimsstatus keine Beschlussempfehlung getroffen.

Vielmehr wurde die Verwaltung beauftragt, dem sich im Juli 2019 neu konstituierten Gremium eine neuformulierte Drucksache vorzulegen mit Beschlussempfehlung auf Basis der quer durch die Fraktionen des S-Ausschusses favorisierten Variante 1:

- Neubau einer 8-gruppigen Kindertageseinrichtung mit Küche
- Optional Neubau Mensa mit 3 Betreuungsräumen
- Erstellung von 8 oberirdische zusätzlichen Parkplätzen für die Kita
- Veräußerung eines Teilgrundstücks zur Errichtung von 22 Wohnungen
- Ankauf und Umbau/Sanierung Gebäude ÖZE zur Unterbringung von 2 Kita-Gruppen und Tapir
- Interimscontainerbau als Interimsunterbringung von 3 Kita-Gruppen

Variante 1 sieht den Abriss des Ezach- und Schopfloch-Kindergartens vor. Durch den Ankauf und Umbau des Ökumenischen Zentrums besteht die Möglichkeit, die zwei Gruppen aus dem Schopfloch-Kindergarten in diesen Räumlichkeiten unterzubringen. Für die 3 Gruppen des Ezach-Kindergartens muss während der Bauphase eine interimswise Unterbringung z.B.in Containermodulen erfolgen. Durch den Neubau von 8 Gruppen und den Ankauf und Umbau des Ökumenischen Zentrums entstehen insgesamt 10 Kindergartengruppen auf dem Gelände.

Die Unterbringung des Bürgervereins Eltingen - derzeit in den Räumen des ÖZE - in den vorgesehenen Betreuungsräumen auf dem neu zu bebauenden Gelände wird geprüft.

Die Ausrichtung des Außenspielbereichs nach Westen ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen und Kindertageseinrichtung. Durch die Baukante der gegenüberliegenden Sophie-Scholl-Schule und dem im Süden angeordneten Ökumenischen Zentrum entsteht eine Art 'Platzsituation' im ansonsten heterogenen Gefüge der umliegenden Wohnbebauungen.

Durch die Veräußerung des Teilgrundstücks für die Wohnbebauung (ca. 22 WE) an einen Investor könnten die Kosten für die Herstellung der Wohnungen mit Tiefgaragen entfallen, jedoch dann auch Einnahmen durch Vermietung.

Die Grobkostenschätzung des Architekturbüros sieht für Variante 1 folgende Kosten vor:

8-gruppige Kita mit Küche	ca. 6.750.000,00 €
Kauf ÖZE	ca. 438.000,00 €
Umbau ÖZE (funktional)	ca. 545.000,00 €

Anmietung von Containern (3 Gruppen/ 24 Monate)	ca. 470.000,00 €
---	------------------

Gesamt (brutto inkl. NK)	ca. 8.203.000,00 €
--------------------------	--------------------

Optional Mensa mit Betreuungsräumen	ca. 2.190.000,00 €
-------------------------------------	--------------------

Gesamt inkl. Mensa mit Betreuungsräumen	ca.10.393.000,00 €
---	--------------------

Einnahmen durch Veräußerung des Grundstücks Wohnbaufläche (ca. 1680 m ² x 590 €)	991.200,00 €
--	--------------

Seite 4

Da es sich um eine Sonderbaufläche handelt und kein Bodenrichtwert vorliegt, wurde der Bodenrichtwert der angrenzenden Grundstücke als Grundlage herangezogen. Hierbei kommt noch keine Reduzierung des Grundstückswerts als Fläche für 'Bezahlbaren Wohnraum' in Abzug.

Die Kostenangaben verstehen sich als **Grobkostenschätzung** auf Grundlage eines Vorentwurfsstandes Maßstab 1:500 und beinhalten keine Abrisskosten. Aufgrund der Höhe der Kostenansätze für die Gesamtmaßnahme ist davon auszugehen, dass ebenso wie zur Planerauswahl für die Objektplanung (Architekt) auch zur Auswahl von geeigneten Ing.- Büros für die technischen Fachplanungen (Tragwerksplanung, Elektro, HLS, Brandschutz, etc..) jeweils VgV-Verfahren durchzuführen sind.

Fördermöglichkeiten

Das Programm 'Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020' kann hier nicht mehr in Anspruch genommen werden, da die Abrechnung bis Ende 2020 getätigt sein muss.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Nachfolgeprogramm aufgelegt wird, da dem Regierungspräsidium bereits viele Anträge vorliegen, die nicht mehr genehmigt werden können.

Sollte dies der Fall sein beträgt die Förderung für eine neu eingerichtete Gruppe 120.000 €, für den Tapir 14.000 €.

Ebenfalls wird bezüglich der Mensa mit Betreuungsräumen das Schulsanierungsprogramm geprüft und die Anträge gestellt. Ein Zuwendungsbetrag kann noch nicht genannt werden, ohne dass durch einen Planer entsprechende Flächen und Kostenwerte für das zu errichtende Gebäude ermittelt worden sind.

Für den Neubau einer Mensa kann ebenfalls mit einem Zuschuss gerechnet werden.

Erwerb des Gebäudes ÖZE /Aufhebung der Erbpacht

Die Aufhebung des Erbbaurechts erfolgt durch die beiden Kirchengemeinden mit Zustimmung der Stadt. Dadurch wird das Gebäude des ÖZE Eigentum der Stadt Leonberg. Von der Stadt wird für das Erlangen des Eigentums an dem Gebäude die im Erbbauvertrag vereinbarte Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes gewährt.

Im Jahr 2017 ist man auf Basis einer Bewertung des Gutachterausschusses von 438.000 € (zuzüglich Grunderwerbsteuer 21.900,- €) ausgegangen.

Der Betrag ist im Haushaltsplanentwurf 2020 zu veranschlagen.

Anlage/n

Keine