

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.04.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Dezernat V	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0254 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 365010 Kostenstelle: 051-007-1400 Kostenträger: 3650-11		
Investitionsnummer: 14051-8655 Sachkonto:		

Betreff: Errichtung einer Kindertagesstätte in Darmstadt, Lincolnsiedlung, Baufeld N4

Vorlage vom: 22.03.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der geänderten Konzeption des Aus- bzw. Umbaus des „Child Development Centers“ zu und leitet die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.
2. Die notwendigen Haushalts-(um)planungen erfolgen im Rahmen der Haushaltsanmeldungen 2019 fortfolgend.

Anlagen: Pläne Neubau Kita mit Wohnbebauung

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 22.03.2018

Der Magistrat sowie Stadtverordnetenversammlung haben der Magistratsvorlage 2016/0244 in ihren Sitzungen am 22.06.2016 und 02.07.2016 zugestimmt. Darin wurde die umfassende Sanierung der Bestandskita „Child Development Centers“ in der Lincolnsiedlung, Baufeld N4 beschlossen. Das Gesamtvolumen der Maßnahme wurde zum damaligen Zeitpunkt mit 4.350.000 Euro festgelegt. Es sollten insgesamt 9 Krippe-/KITA-Gruppen eingerichtet werden, für max. 143 Plätze. Es sollte eine Küche zur Versorgung von bis zu 400 Kindern (inkl. der Neubaukita an der Schule Lincoln sowie Kita im Baufeld B 1.3) eingerichtet werden, die Einrichtung ist nicht in o.g. Kosten enthalten. Die Inbetriebnahme war für 06/2018 geplant.

Im Rahmen der darauffolgenden weiterführenden Planungen hat sich gezeigt, dass es aus sozialpolitischer/wohnungsbaupolitischer wie auch wirtschaftlicher Sicht sinnvoller erscheint, einen Neubau mit gleichzeitiger Realisierung von Wohnungsbau umzusetzen.

IST-Zustand 1-geschossige KITA/Bestandsanalyse:

Die Gesamtnutzfläche beträgt 1.457 m² – das Gebäude verbraucht eine erhebliche Grundstücksfläche, mit einem vergleichsweise geringen Freiflächenanteil.

Eingeschossige Gebäude sind aufgrund des negativen Verhältnisses von Hüllflächen zu Volumen und insbesondere aufgrund der erheblichen Dachfläche energetisch suboptimal. Es ist von erheblichen Unterhaltskosten auszugehen. Das Gebäude ist brandschutztechnisch erheblich veraltet und entspricht im Gebäudegrundriss nicht den aktuellen Anforderungen an eine Kindertagesstätte. Zudem wäre ein kompletter Neuaufbau der Sanitär- und haustechnischen Installationen erforderlich. Die Außenflächen müssen vollständig überarbeitet werden. Weiterhin müssen abweichend vom Ursprungsbeschluss nicht beschriebene Zisternen zusätzlich eingebaut werden.

Entwicklungspotentiale des Grundstücks

Aufgrund der Lage des Grundstücks und der geplanten Gesamtentwicklung der Lincoln-Siedlung werden folgende Entwicklungspotentiale gesehen:

Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von ca. 6.691 m².

Entstehen können ausgehend von den städtebaulichen Vorgaben der Nachbargrundstücke, bspw. B 3.3 (alte Tankstelle), GRZ 0,4, GFZ 1,4 bis zu 11.124 m² Bruttogrundfläche, das entspricht bis zu 8.343 m² Nutzfläche (4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss).

Unter Berücksichtigung von 1.881 m² KITA-Nutzfläche können rund 50 Wohnungen neu erstellt werden, die gemäß den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung nach dem Schlüssel 25/20/55% realisiert werden.

Die vorhandene Gebäudesubstanz ist grundsätzlich veraltet. Ein Neubau verlängert die Restnutzungsdauer gegenüber einer Bestandssanierung. Weiter ist von einer Reduzierung von Instandhaltungskosten auszugehen. Der Neubau einer Kita kann einladender, heller und moderner realisiert werden, und neue Grundrisse ergeben eine bessere Umsetzung aktueller pädagogischer Ansätze.

Bei entsprechenden planerischen Vorgaben kann die Nutzung eines neuen KITA-Gebäudes den Bedürfnissen an ein sich wandelndes städtisches Quartier gerecht werden. So könnte bspw. als Nachnutzung die KITA zu einer Seniorenwohnanlage umgebaut werden.

Ein mehrgeschossiges Gebäude mit KITA kann in einem grundsätzlich positiven Verhältnis der Hüllfläche zum Volumen erstellt werden und birgt ein deutliches Potential hinsichtlich der Energieeinsparung. Weiter ergeben sich aus der neueren Gebäudesubstanz bereits schon energetische Vorteile. Somit werden die Unterhaltskosten deutlich reduziert.

Die Realisierung des Vorhabens kann aufgrund der Verbindung mit Wohnungsbau jedoch nur dann erfolgen, wenn die Grundstücksfläche der bauverein AG übertragen und diese ebenfalls mit der Ausführung des Baus betraut wird. Dies stellt jedoch aufgrund der Beteiligung der Stadt an der bauverein AG kein Mangel dar.

Entgegen der Ursprungsvorlage können in diesem Fall aufgrund der einschlägigen Förderrichtlinien des Landes (Stand Juli 2017) keine Zuschüsse abgerufen werden (Bauherr*in muss auch Eigentümer*in des Grundstückes sein und die Kita betreiben bzw. die Vergabegrundsätze sind in allen Punkten vollständig einzuhalten). Allerdings muss bei Abwägung der Vorteile eines Neubaus und seiner Folgekosten für die Stadt im Vergleich zur Ursprungsplanung mit Landeszuschüssen deutlich herausgestellt werden, dass dieser Minderertrag bei weitem aufgewogen wird (siehe hierzu vorige Ausführungen Ist-Zustand/Entwicklungspotentiale).

Die Gespräche mit der bauverein AG haben folgendes Ergebnis erzielt:

Auch in der neuen Planung werden insgesamt 9 Krippe-/KITA-Gruppen eingerichtet, für max. 143 Plätze. Es sollte eine Küche zur Versorgung von bis zu 400 Kindern (inkl. der Neubaukita an der Schule Lincoln sowie Kita im Baufeld B 1.3) eingerichtet werden, die Einrichtung ist nicht in o.g. Kosten enthalten.

Die weiteren Planungen gehen von einem reinen Mietmodell aus. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt überträgt das Grundstück auf die bauverein AG, die dort ein mit einer Kindertagesstätte kombiniertes Wohngebäude errichtet (s. auch obige Darstellung).

Die Stadt mietet die Flächen für 25 Jahre für den Betrieb einer Kita an, der Mietpreis (Kaltmiete) beläuft sich auf 13,45 Euro je m² auf. Hierbei ist die Erstausrüstung i.H.v. 430.000 Euro beinhaltet. Weiterhin sind die Regelungen des städtebaulichen Vertrages in seiner aktuellen Fassung zum Thema unentgeltliche Überlassung von Gemeinbedarfsflächen beachtlich. Nach den aktuellen Planungen sind diese Flächen, soweit sie 30% der Gesamtflächen auf Lincoln nicht überschreiten, kostenfrei. Dieser Wert ist aktuell überschritten, so dass hier nach den Regelungen des o.g. Vertrages Ausgleichszahlungen an die bauverein AG zu zahlen sind, die in den Mietpreis eingerechnet sind. Alle 5 Jahre erfolgt eine Mietanpassung um 5%. Die angemietete Fläche beläuft sich auf 1.881 m² (Planungsstand Frühjahr 2018).

Mit dem Beginn der Maßnahme durch die bauverein AG wird Anfang 2019 gerechnet (abhängig von der Verabschiedung des zu ändernden Bebauungsplanes), mit einer Fertigstellung Anfang 2021.

Die Kosten für den Betrieb der Kita für die notwendige Personalausstattung, die notwendigen Betriebskosten als auch die Darstellung der Erträge werden im Rahmen des Stellenplanes 2020 (um die Stellen in 2021 besetzen zu können) sowie den Haushaltsberatungen zum Ergebnishaushalt 2021 ff. dargestellt. Die Kosten der Kucheneinrichtung werden im Finanzhaushalt 2020 dargestellt.

Die bereits etatisierten Mittel im Finanzhaushalt in Höhe von 4.35 Mio. Euro werden abgeplant.

Darmstadt, 22.03.2018

V/HB

Dezernat I

Dezernat IV
i. V.

Dezernat V
i. V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister