

Beschlussvorlage	<b>7089/2023</b>	<b>Fachbereich 2</b> Herr Brück
<b>Neubau Kindertagesstätte in der Stadt Mayen</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Jugendhilfeausschuss</b> <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und</b> <b>Digitales</b> <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung

- a) mit den Planungen bezüglich eines Kita-Neubaus auf den Grundstücken Gem. Mayen, Flur 4, Nrn. 81/94, 81/92 und 81/89 zu beginnen.
- b) nach Vorliegen und positiver Prüfung der Wertgutachten für die Kindertagesstätten St. Clemens und Herz Jesu, Gespräche mit dem Bistum bezüglich Erbpachtverträgen aufzunehmen.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Jugendhilfeausschuss</u>					
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

**Sachverhalt:**

Bereits seit dem Jahr 2018 besteht in der **Kindertagesstätte St. Barbara** ein massives Problem mit Feuchtigkeitsschäden im Keller. Im November 2018 wurde daraufhin der zunächst betroffene Raum auf Anordnung des Gesundheitsamtes gesperrt. Trotz Feinreinigung verschärfte sich die Problematik über die folgenden Monate so weit, so dass im Mai 2019 der Keller in Gänze durch das Gesundheitsamt Mayen gesperrt wurde.

Durch den Wegfall der Räumlichkeiten im Keller (u.a. Personalraum, Bewegungsraum, Hauswirtschaftsraum, Lager) mussten die Platzkapazitäten und somit auch die Betriebserlaubnis angepasst werden. Die Betriebserlaubnis wurde aufgrund der vorhandenen Schimmelproblematik nur noch zeitlich befristet erteilt mit der Vorgabe, die Problematik zu beheben. Die Betriebserlaubnis war zunächst bis zum 31.12.2022 befristet; ein Antrag auf Verlängerung bis zum 31.12.2023 wurde bewilligt.

Die Platzkapazitäten wurden von 65 auf nunmehr 60 Plätze reduziert.

Zuletzt mit Antrag vom Dezember 2020 beantragt das Bistum die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen in Höhe von seinerzeit rd. 800.000,- € durch einen städtischen Zuschuss zu fördern (Vorlage 6577/2021 – Anlage 1). Dieser Antrag wurde abgelehnt, da die Frage im Raum stand, ob eine solch kostenintensive Maßnahmen für das bestehende Gebäude aufgrund der sehr komplexen Schäden noch sinnvoll ist. Darüber hinaus wäre die

Maßnahme selbst mit einem städtischen Zuschuss nicht ausfinanziert gewesen, da das Bistumsbudget nicht ausreichend wäre (Anm.: Das Bistum stellt den Kirchengemeinden ein 5-Jahresbudget zur Verfügung, mit welchem sämtliche Baumaßnahmen für die vier katholischen Einrichtungen in der Stadt Mayen finanziert werden müssen) und alle weiteren Maßnahmen an den kirchlichen Kita-Gebäuden innerhalb dieser fünf Jahre in Gänze zu Lasten der Stadt Mayen gegangen wären. Da die Kita-Gebäude der Kirche allesamt in keinem guten Zustand sind, wäre das ein unkalkulierbares und nicht zu vertretendes Risiko für die Stadt Mayen gewesen. Aus diesem Grund wurde seinerzeit der Zuschussantrag abgelehnt.

In diversen **Gesprächen**, welche im Vorfeld mit **Vertretern des Bistums** geführt wurden, wurde der Stadt Mayen die Übernahme der vier kirchlichen Kita-Gebäude angeboten.

Hierbei wurde eine Übernahme wie folgt angeboten:

Die Gebäude bzw. Kita- Gebäudeteile (bei den Kitas Herz Jesu und St. Clemens) werden der Stadt Mayen kostenfrei übertragen; die Grundstücke verbleiben im Besitz der Kirchengemeinden und werden der Stadt Mayen kostenfrei im Rahmen eines Erbpachtvertrages überlassen, so lange die Betriebsträgerschaft bei der kath. KiTa gGmbH verbleibt. Sollte dies nicht mehr der Fall sein, wäre ein Erbpachtzins zu zahlen.

Bei der Kita St. Josef wäre das Bistum bereit, Gebäude sowie Grundstück an die Stadt Mayen zu verkaufen.

Die Gebäude wurden daraufhin durch Mitarbeiter des Fachbereiches 3 in Augenschein genommen und die bereits erwähnten **Wertgutachten** wurden in Auftrag gegeben.

Die Gutachten betreffend die Kindertagesstätten St. Barbara (Anlage 2) und St. Josef (Anlage 3) liegen zwischenzeitlich vor.

Der Gutachterausschuss hält eine Weiternutzung des Gebäudes **St. Barbara** nur nach grundlegender Kernsanierung für möglich; das rd. 60 Jahre alte Gebäude hat seine Lebensdauer faktisch bereits erfüllt.

Das im Jahr 2020 eingereichte Sanierungskonzept, was mit Kosten in Höhe von rd. 800.000,- € abschließt, hält der Gutachterausschuss für unwirtschaftlich und nicht zielführend.

Darüber hinaus ist der Ansatz von 800.000,- € aus dem Jahr 2020 aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen in den vergangenen drei Jahren nicht mehr realistisch. Es muss mittlerweile von deutlich höheren Kosten ausgegangen werden.

Der Gutachterausschuss rät an, neben der Kernsanierung, das Gebäude aufgrund des Baujahres auf Schadstoffbelastungen (durch Baustoffe) hin untersuchen zu lassen.

Dies vor dem Hintergrund, dass Baustoffe, welche in den 60-er und 70-er Jahren noch als unbedenklich galten, zwischenzeitlich aber als gesundheitsgefährdend eingestuft werden.

Aufgrund des derzeit in diesem Bereich geltenden Bodenrichtwert wird das Grundstück an sich mit einem Wert in Höhe von 247.000,- € bewertet.

Das Wertgutachten schließt mit einem Wert für Gebäude und Grundstück in Höhe von rd. 350.000,- €.

Die Verwaltung rät von einer Übernahme des Gebäudes aufgrund der bereits jetzt schon bekannten Schäden dringend ab.

Tatsache ist, wenn die Schimmelsporen weiter in die oberen Räume ziehen, ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass die Kita in diesem Fall von heute auf morgen komplett geschlossen wird; 60 Plätze die aktuell belegt sind würden dann von jetzt auf gleich wegfallen.

Neben der Kita St. Barbara wurde festgestellt, dass sich die **Kindertagesstätte St. Josef** in einem noch weitaus desolateren Zustand befindet als die Kita St. Barbara.

Das vorliegende Wertgutachten zur Kita St. Josef besagt, dass Bausubstanz, Haustechnik und tlw. der Innenausbau veraltet und von einem gravierenden Unterhaltungsstau gekennzeichnet sind. Rissbildungen zeichnen sich fast im gesamten Gebäude ab.

Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit zeigen sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Kellerbereich. Der Gutachterausschuss rät dringend, diese Schäden näher untersuchen zu lassen.

Ähnlich wie bei der Kita St. Barbara wird auch hier geraten, das Gebäude auf Schadstoffbelastung hin untersuchen zu lassen.

Eine nachhaltige Weiternutzung des Gebäudes erfordert lt. Gutachterausschuss eine Kernsanierung in nahezu allen Gewerken, wobei neben den notwendigen energetischen Maßnahmen auch die gravierenden Gebäuderisse einer eingehenden Untersuchung bedürfen.

Im Vergleich zu den Neubaukosten einer Kita schätzt der Gutachterausschuss die Investitionskosten für eine Kernsanierung im vorliegenden Fall als nicht rentabel ein, u.a. auch, da durch eine Kernsanierung weiterhin viele Nachteile bestehen bleiben (alte Bausubstanz, topographische Nachteile/Hanglage, viel zu wenig Stellplätze vor Ort).

Der Gutachterausschuss hält das Gebäude der Kita St. Josef für nicht mehr erhaltenswert und geht von einer Freilegung des Grundstücks spätestens nach Ablauf der veranschlagten Restnutzungsdauer aus.

Der Gutachterausschuss legt für das Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 7 Jahren zu Grunde.

Die Betriebserlaubnis für die Kita St. Josef umfasst derzeit 80 Plätze. Auch hier besteht die Möglichkeit aufgrund der aktuellen Entwicklung, dass die Kita bei einem weiteren Schadensereignis Plätze reduzieren bzw. schließen muss.

Aufgrund des Gebäudezustands wird auch hier seitens der Verwaltung dringend davon abgeraten, das Gebäude zu übernehmen.

Untermauert wird diese Einschätzung auch durch die **Kostenschätzung des Fachbereiches 3** bezüglich der Kosten für – zum jetzigen Zeitpunkt - **notwendige Sanierungsmaßnahmen** an den beiden Gebäuden. Hier wird für die Kita St. Barbara mit Kosten von mind. **2.000.000,00 €** und für die Kita St. Josef mit Kosten von mind. **1.625.000,00 €** gerechnet (Anlage 4).

Hierbei sind bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, welche den Sanierungsaufwand möglicherweise nochmals verteuern würden, unberücksichtigt.

Die Kostenschätzung des Fachbereiches 3 bezieht sich somit rein auf die Beseitigung der durch den Gutachterausschuss festgestellten Mängel. Eine Kernsanierung stellen diese Maßnahmen nicht dar.

Darüber hinaus würden die Gebäude und Grundstücke weiterhin im Besitz des Bistums verbleiben.

Die Gutachten für die Gebäude der Kindertagesstätten **Herz Jesu** und **St. Clemens** liegen aktuell noch nicht vor; hier wurde jedoch bereits signalisiert, dass diese beiden Gebäude in einem besseren Zustand seien, so dass eine Weiternutzung als Kita in diesen beiden Fällen Sinn machen wird. Darüber hinaus würde das Bistum, im Falle einer Weiternutzung dieser beiden Kitas das noch verbleibende Bistumsbudget (5-Jahres-Budget) in notwendige Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen dieser beiden Kindertagesstätten investieren, so dass

deren baulicher Zustand nochmals verbessert würde.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse schlägt die Verwaltung vor, die beiden Gebäude der Kindertagesstätten St. Barbara und St. Josef nicht zu übernehmen. Stattdessen soll ein Neubau die insgesamt 140 Plätze der beiden Kitas ersetzen.

Eine Umsetzung könnte auf den städtischen Grundstücken im Bereich Erdwall (Gem. Mayen, Flur 4 Parz.Nrn. 81/94, 81/92 und 81/89 – Anlage 5) erfolgen.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen vor, die beiden Gebäude der Kindertagesstätten Herz Jesu und St. Clemens weiterhin als Kindertagesstätte zu nutzen. Die Objekte sollen im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zinsfrei übernommen werden, wobei die genauen Vertragsmodalitäten noch der Abstimmung bedürfen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Derzeit keine.

### **Familienverträglichkeit:**

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Ja. Sollten die 60 Plätze in der Kita St. Barbara sowie die 80 Plätze in der Kita St. Josef wegfallen, stehen 140 Familien ohne Betreuungsplatz für ihre Kinder dar. Um dem Vorzugreifen ist es ausgesprochen wichtig, dass die Stadt Mayen bereits im Vorfeld Maßnahmen ergreift, um einem solchen Szenario entgegenzuwirken.

### **Demografische Entwicklung:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Ja. Ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten ist immer ein positives Aushängeschild für eine Stadt. Nur durch ausreichende Betreuungsplätze kann die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewährleistet werden. Dies ist vor allen Dingen für junge Familien ein wichtiger Aspekt und stärkt die Stadt Mayen als familienfreundliche Stadt.

### **Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein.

### **Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:                      Nein:                       Entfällt:                      x

**Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:**

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Derzeit noch keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Vorlage 6577/2021

Anlage 2 – Gutachten St. Barbara

Anlage 3 – Gutachten St. Josef

Anlage 4 – Gegenüberstellung Kosten Sanierungsaufwand

Anlage 5 - Lageplan