RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

Vorlage - 572/2016

Betreff:	Grundsatz- und Bedarfsbeschluss zum Neubau der Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus in Bauträgerschaft des Caritasverbandes Trier e. V. und anschließender Anmietung durch die Stadt Trier		
Status:	öffentlich	**Vorlage-Art:**	StR öffentlich
Berichterstatter:	Bürgermeisterin Birk		
Federführend:	Jugendamt	**Beteiligt:**	Amt für Soziales und Wohnen
Bearbeiter/-in:	Theis, Werner		

Sachverhalt
Beschlussvorschlag
Finanzielle Auswirkungen
Anlage/n

Beratungsfolge:

Stadtvorstand		Vorberatung
Jugendhilfeausschuss		Vorberatung
19.01.2017	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Jugendhilfeausschusses	
Ortsbeirat Trier-West/Pallien		Anhörung
26.01.2017	öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Trier-West/Pallien	
Steuerungsausschuss		Vorberatung
26.01.2017	öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Steuerungsausschusses	
Stadtrat		Entscheidung
02.02.2017	öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates	

Die Spiel- und Lernstube Walburga Marx Haus bietet in 8 Gruppen 30 Plätze für Kinder unter 3 Jahren, 30 Plätze für 3 bis 6 Jahre alte Kinder und 20 Plätze für Schulkinder. Betriebsträger ist der Caritasverband Trier e. V..
Derzeit werden 6 Gruppen im Stammhaus (Trierweilerweg 53) und 2 Krippengruppen im Dachgeschoss des Dechant Engel Hauses (Eurener Straße 6a) angeboten.
Für die städtischen Grundstücke des Stammhaus wie auch des Dechant Engel Hauses wurde mit dem Caritasverband ein Erbbaurecht vereinbart.

Das Walburga-Marx-Haus im Trierweilerweg ist aufgrund seiner Bausubstanz und seiner begrenzten Flächenkapazitäten nicht mehr zukunftsfähig, eine Sanierung und Erweiterung des Bestandes wäre unwirtschaftlich.
Darüber hinaus wird die Zusammenführung der beiden Standorte angestrebt. Der Neubau der Kindertageseinrichtung soll zudem 5 Büroräume für die Gemeinwesenarbeit Trier-West berücksichtigen und damit der städtebaulichen Zielsetzung gem. Drucksache 359/2016 entsprechen, die eine zukünftige Öffnung des Gneisenauberings zum Trierweilerweg durch den Abriss des Dechant Engel Hauses anstrebt.

Unter Berücksichtigung des Finanzierungsrahmens der Städtebaufördermittel aus dem Programm Soziale Stadt Trier-West ist ein weiteres Projekt dieser Größenordnung nicht finanzierbar (s. Drucksache 359/2016). Der Caritasverband Trier e.V. plant deshalb die Realisierung des Neubauvorhabens in eigener Bauträgerschaft unter der Voraussetzung einer anschließenden Vermietung des Gebäudes an die Stadt Trier für den Betrieb der Spiel- und Lernstube Walburga Marx Haus. Mit einem langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre soll die Refinanzierung der eingesetzten Eigen- und Fremdmittel sowie die

Gebäudeunterhaltung gewährleistet werden.
Der Caritasverband Trier e. V. wird auf Grundlage einer noch zu erstellenden Haushaltsunterlage Bau und der hieraus abzuleitenden Kostenmietkalkulation den Neubau der Stadt Trier zur Anmietung anbieten.
Auf Basis der Kostenschätzung geht der Caritasverband bei 983 m² Nutzfläche von einer Kostenmiete in Höhe von 13.05 € je m² aus. Entsprechend ergibt dies eine Mieterwartung in Höhe von 154.000 € jährlich.
Zur Beurteilung des Mietangebotes hat die Gebäudewirtschaft eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Fall einer Eigenrealisierung durch die Stadt Trier durchgeführt. Im Ergebnis der Barwertberechnung ist bei einem Betrachtungszeitraum über 20 Jahre von einer fiktiven Miete in Höhe von 17 € je m² im Fall auszugehen. Das sind 200.500 € jährlich.
Demzufolge ist die Anmietung des Neubaus im Unterschied zu einer Eigenrealisierung wirtschaftlicher. Es ergibt sich eine Ersparnis in Höhe von 46.500 € jährlich.
Das endgültige Mietangebot wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Sollte nach Vorliegen der Haushaltsunterlage Bau und dem sich daraus ergebenden Kostenmietangebot das Vorhaben nicht realisiert werden, erwartet der Caritasverband Trier e. V. die Erstattung der bis dahin aufgewandten Planungsmittel in Höhe von 39.850 €.

Der Neubau am bisherigen Standort setzt den Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Auslagerung der aktuell im Stammhaus untergebrachten 6 Gruppen voraus. Für die temporäre Auslagerung der Gruppen könnte ein Containerbau auf dem städtischen Teil des Bolzplatzes in Bauträgerschaft der Caritas errichtet werden. Derzeit prüft die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Caritas, ob weitere kostengünstigere Alternativen einer temporären Auslagerung zur Verfügung stehen.
Für den Abriss und die temporäre Auslagerung wird dem Stadtrat eine Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.
Die Finanzierung der Kosten für den Abriss und der Auslagerung ist aus Mitteln des Programms Soziale Stadt vorgesehen und im aktuellen Planungsrahmen aufgenommen.

Der Stadtrat möge entscheiden:

Die Spiel- und Lernstube Walburga Marx Haus wird in Bauträgerschaft des Caritasverbandes Trier e.V. für den Betrieb von 8 Gruppen auf Grundlage des von der Stadt Trier vorgegebenen Raumprogramms am bisherigen Standort neugebaut. Der Bedarf wird insoweit anerkannt.
Sollte das Mietangebot keine Zustimmung der Stadt Trier finden, werden dem Caritasverband Trier e.V. die entstandenen Planungskosten in Höhe von 39.850 € erstattet.

Finanzielle Auswirkungen:

Sofern der geplante Neubau nicht die Zustimmung der Stadt Trier erfährt, können die notwendigen Planungskosten, vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung durch die Aufsichtsbehörde, im Rahmen der im Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnishaushalt 2.2 Jugend, Familie und Gesundheit eingeplanten Mittel bei der Leistung 1.100.3.6.05.01.00.01 – Kindertagesbetreuung - finanziert werden.