



---

FDP Heusenstamm

## **ÄNDERUNGSANTRAG ZUM FAMILIENZENTRUM ST. CÄCILIA**

20.02.2021

---

Gemeinsamer Antrag der CDU & FDP Fraktion

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen in der Vorlage des Magistrats vom 15.01.2021 zu einem Familienzentrum (DS- Nr. XVIII/329a) werden als Teilergebnis der von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 07.11.2018 beauftragten Sondierung zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, folgende weitere Klärungen vorzunehmen und der Stadtverordnetenversammlung ergänzend zu berichten:
  - a. Es soll der in § 12 Abs. 1 GemHVO vor einem Beschluss über Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung vorgesehene Wirtschaftlichkeitsvergleich angestellt werden, bei dem unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten unter Einbeziehung der Folgekosten die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln ist.
  - b. Es soll gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 GemHVO dargestellt werden, wie hoch die jährlichen Haushaltsbelastungen anzusetzen sind, wenn das Projekt in der vorgeschlagenen Form (nachstehend „Projekt“) verwirklicht würde. Dabei sollen insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen, der Erbbaupachtzins (ggf. in Form von erforderlichen Rückstellungen), Aufwand für Abschreibungen, Kosten für Erhaltungsmaßnahmen für die Gebäude und die Betriebskosten (separat für das Begegnungszentrum ausgewiesen) dargestellt werden.
  - c. Es soll eine Stellungnahme der Kommunalaufsicht als Genehmigungsbehörde für den städtischen Haushalt zu der Verfolgung bzw. Realisierung des Projekts eingeholt werden.



Dabei soll geklärt werden, ob mit einer Genehmigung der für das Projekt erforderlichen Kreditaufnahmen gerechnet werden könnte und wie sich das Projekt auf die Genehmigungsfähigkeit der künftigen Haushalte auswirkt. Dabei sollen unabweisbare Investitionen in das Feuerwehrhaus und die Ganztagsbetreuung an der 4. Grundschule sowie die Gesamtverschuldung der Stadt berücksichtigt werden.

d. Besteht für die im Projekt vorgesehene Kita ein Bedarf und kann dieser durch den beabsichtigten Neubau am Schwimmbad oder in den geplanten Baugebieten Brückenmeisterei und Fernmeldezeugamt bzw. auch dem Campus-Gelände ggf. sinnvoller gedeckt werden? Dabei sollen die extrem hohen Baukosten der Kita im Projekt, die nicht geklärte verkehrliche Anbindung und die Problematik fehlender Außenflächen berücksichtigt werden.

e. Wäre der Zuschussgeber bereit, bei einem Verzicht auf den Bau einer Kita (Haus C) die dafür zugesagte Bezuschussung auf die Begegnungsstätte (Haus A) zu übertragen?

f. Welche alternativen Nutzungen bieten sich für das Gebäude C (Kita) an? Könnten dafür geeignete Träger und Organisationen gefunden werden, die diesen Teil dann auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko erstellen und bewirtschaften.

g. Welchen Einfluss hätte ein positives Ergebnis zu den vorstehenden Fragen unter d. bis f. auf die Stellungnahme der Kommunalaufsicht.

Begründung:

Die Vorlage des Magistrats zum Familienzentrum ist nicht beschlussfähig.

Der Investitionsaufwand beläuft sich für die Gebäude auf 11,4 Mio. €. Hinzu kommen 1,1 Mio. € für Außenanlagen. Außerdem sind die Kosten für die Ausstattung und Einrichtung aller drei vorgesehenen Gebäude zu berücksichtigen. In der Summe muss mit rd. 13,5 bis 14,0 Mio. € gerechnet werden. Bis zur Realisierung werden seit der vorgenommenen groben Kalkulation der Kosten fünf oder gar sechs Jahre vergangen sein, so dass allein aus diesem Grund mit erheblichen Kostensteigerungen zu rechnen ist. Bei 30 % würden rd. 18,0 Mio. € erreicht. Im Tiefbau haben nach Auskunft des Fachdienstleiters die Kostensteigerungen in den letzten Jahren 20, 30 oder gar 50% betragen.

Die Zuschüsse von 5,9 Mio. € sind demgegenüber fix. Die Risiken einer Kostenüberschreitung liegen allein bei der Stadt. Dies beginnt bereits mit den



Abrisskosten. Schlechte Zugänglichkeit, Schadensrisiken für die benachbarten Gebäude und Belastungen des Materials seien als Stichworte genannt.

Mit Beschluss vom 24.06.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung festgestellt, bei der Erteilung ihres Sondierungsauftrags davon ausgegangen zu sein, dass die Nutzungen gemäß der Machbarkeitsstudie ein Gemeindezentrum/Familienzentrum für die katholische Kirchengemeinde umfassen. Dahinter stand die Erwartung, dass Risiken und Kosten zwischen der katholischen Kirchengemeinde und der Stadt(gemeinde) gemeinsam getragen bzw. anteilig aufgeteilt werden, um die Lasten für beide Seiten zu verringern.

In den Sitzungen des Bauausschusses am 02.12.2020 und 10.02.2021 hat die katholische Kirchengemeinde unmissverständlich erklärt, kein Gemeindezentrum/Familienzentrum für sich errichten zu wollen bzw. zu können und sich nicht an den Kosten für die Investitionen, den Betrieb und der Unterhaltung des Projekts zu beteiligen. Zuschüsse würden nur darlehensweise gegeben, der Erbbaupachtzins müsse marktüblich sein.

Man wolle Räume bei Bedarf nutzen und dafür Kosten im Rahmen der Konditionen tragen, die auch den Vereinen eingeräumt werden oder (so am 10.02.2021) eine marktübliche Miete zahlen. Bei der Höhe der Investitionskosten deckt auch eine marktübliche Miete die Kosten der Stadt nicht. Bei den in der Anlage 1 für das Gebäude A aufgeführten umfänglichen rein kirchlichen Nutzungen durch die katholische Kirchengemeinde käme es somit zu einer Subventionierung durch die Stadtgemeinde, die anderen Kirchengemeinden nicht gewährt wird.

Um Risiken für die Stadt zu verringern, soll unter den vorgenannten Umständen geprüft werden, ob das Projekt verkleinert und der Anteil der durch Zuschüsse finanzierten Investitionskosten gesteigert werden kann. Dazu soll untersucht werden, ob eine Kita auf dem schlecht zu erschließendem Gelände in der Altstadt angesichts der in der Planung befindlichen oder perspektivisch realisierbaren Alternativen sinnvoll bzw. erforderlich ist. Das konkrete Projekt am Schwimmbad, im geplanten Baugebiet Brückenmeisterei und dem Fernmeldezeugamt mit Kitas oder auch in auf dem zwischenzeitlich wieder in Frage kommenden Campus-Gelände, eröffnen deutlich günstigere Möglichkeiten, den Bedarf deutlich zeitnäher zu decken. Zuschüsse gibt hierfür ebenfalls.

Ein erheblicher Kritikpunkt zur Kita ist die Tatsache, dass für deren Bau für 49 Kinder und



eine Hausmeisterwohnung 4.036 Mio. Euro veranschlagt werden. Das entspricht mit zirka 80.000 €/Kind etwa dem vierfachen, was für den Kita-Neubau bspw. Beim Schwimmbad veranschlagt wird: 20.000 €/Kind. Kitas für 49 Kinder werden ringsum für weniger als 1,5 Mio. € gebaut.

Hinzu kommt noch folgendes: In den geplanten Gebäuden B und C sollen mindestens 50 Schulkinder in den Nachmittagsstunden und 49 Kinder der KITA (Ü3 und U3) betreut werden. Die Frage, ob das zur Verfügung stehende Außengelände für diese Zwecke ausreichend ist, konnte in der Bauausschusssitzung nicht beantwortet werden. Und auch das Argument, man werde ein Verkehrsgutachten, wie das ganztägig zu erwartende Bringen und Abholen der Kinder durch ihre meist motorisierten Eltern geregelt werden könne, erst beauftragen, wenn die Baumaßnahme abschlossen sei, steht völlig außerhalb jeglicher Logik.

Mit dem Zuschussgeber soll geklärt werden, ob der für das Gebäude C (Kita) zugesagte Zuschuss auf das Gebäude A übertragen werden kann. Für das Gebäude C soll geprüft werden, welche alternativen Nutzungen sich anbieten und ob dafür geeignete Träger und Organisationen gefunden werden können, die diesen Teil auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko erstellen und bewirtschaften.

Mit Schreiben vom 29.06.2020 hat die Kommunalaufsicht mitgeteilt, dass es von Seiten der Stadt Heusenstamm nachhaltiger und durchgreifender Maßnahmen bedarf, um in der Zukunft eine geordnete Haushaltswirtschaft sicher zu stellen. Am Ende des Schreibens wird darauf hingewiesen, bei Kreditaufnahmen müsse nachgewiesen werden, dass die künftige Finanzierung gewährleistet ist.

Nach der Mittelfristplanung ist der Verwaltungshaushalt in den Jahren bis 2024 jeweils defizitär. Es werden Unterdeckungen von insgesamt rd. 7,0 Mio. € eingeplant, trotz weiterer Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes und eines erheblichen Abschmelzens der Rücklagen. Vor diesem Hintergrund soll eine Stellungnahme der Kommunalaufsicht zu dem Projekt eingeholt werden.