



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/284/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 29.09.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.10.2017		öffentlich

***Personalwohnungen Kindertagesstätten;
Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten am Kindergarten "Am Sportplatz" und
in der Kinderkrippe Keltenweg im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten***

Sachverhalt:

Im Zuge der Abstimmung der Fördermöglichkeit der beschlossenen Personalwohnungen als Bestandteil der beiden Neubauprojekte Kindergarten „Am Sportplatz“ und Kinderkrippe „Keltenweg“ wurde der Gemeinde von der Regierung von Oberbayern empfohlen, eine Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen zu prüfen, da bei der Errichtung der Wohneinheiten der Grundstückswert anteilig in die förderfähige Summe eingeht. Der Wert des Grundstücksanteils, der der Baumaßnahme Kindertagesstätte zuzurechnen ist, erhält hingegen keine Förderung.

Die Bitte um diese Prüfung und Entscheidung hat folgenden Hintergrund: Je höher der prozentuale Anteil der Wohnnutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück ist, desto mehr Fördermittel erhält die Gemeinde zur Refinanzierung des Erwerbs des eingesetzten Grundstücks. Da das jeweilige Grundstück schon zu 100 Prozent für die Kindertagesstättennutzung vorgesehen war, ergibt sich ein unmittelbarer Mittelzufluss an die Gemeinde für dieses Grundstück, der sonst nur durch den Einsatz weiterer gemeindlicher Grundstücksflächen möglich wäre. Positiv wirkt sich zusätzlich aus, dass der aktuelle Grundstückswert als Grundlage für die Bemessung der Höhe des Zuschusses herangezogen wird, nicht der Kaufpreis des vor vielen Jahren getätigten Erwerbs.

Im Hinblick auf diese Möglichkeit, zusätzliche Fördermittel als Zuschuss zum Grundstückswert zu erzielen, ohne dafür ein zusätzliches Grundstück einsetzen zu müssen, ist vom Gemeinderat zu entscheiden, ob die beiden in Frage kommenden Bauvorhaben mit der bisher geplanten Anzahl der Wohneinheiten weiterverfolgt werden sollen oder ob eine Änderung des Anteils der Wohnnutzung am jeweiligen Projekt für die weitere Planung zugrunde gelegt werden soll.

Die Verwaltung hat die Anregung geprüft und ist zu nachfolgendem Ergebnis gekommen:

1. Eine Aufstockung des Kindergartens „Am Sportplatz“ um ein weiteres Geschoss mit Wohnungen führt auf der Nordseite des Gebäudes zu dem Problem, dass die

Abstandsflächen nicht mehr vollständig auf dem gemeindeeigenen Grundstück zu liegen kämen. Da sich nördlich angrenzend ein durch Bebauungsplan festgesetztes Wohngebiet befindet, ist eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsflächen aus dem Grund der höheren baulichen Grundstücksnutzung kaum vertretbar. In der Konsequenz wäre die begonnene Planung einzustellen und ein alternatives Baukonzept zu entwickeln, was zu einer erheblichen Verzögerung im Hinblick auf den Zeitpunkt der beabsichtigten Fertigstellung des Bauvorhabens führen würde. Aus diesem Grund wurde hierfür vorläufig keine planerische Prüfung mit alternativer Kostenermittlung veranlasst.

2. Eine Aufstockung der Kinderkrippe „Keltenweg“ begegnet keinerlei Problemen. Bereits in einer früheren Phase des Projekts ist dies als Variante dargestellt worden. Zum damaligen Zeitpunkt entschied sich allerdings der Gemeinderat mit Blick auf die Höhe der Gesamtkosten gegen eine Ausführung mit zwei Geschossen Wohnnutzung. Herr Wagner hat nun erneut den gegenwärtigen Planungsstand des Vorhabens mit einem zusätzlichen Wohngeschoss dargestellt und die Kosten hierfür ermittelt. Er wird zur Sitzung anwesend sein, die Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Höhe der zusätzlich zu erwartenden Fördersummen wird Kämmerer Hans Halbinger in der Sitzung erläutern.

Kindergarten „Am Sportplatz“:

Kosten Stand 20.07.17 für Gebäude und Freiflächen: 3.065.000,- €

Davon Kosten für 4 Personalwohnungen: 742.000,- €

Zur Wohnnutzung zugeordneter Grundstücksanteil: 25,4%

Kinderkrippe „Keltenweg“:

Kosten Stand 31.08.17 für Gebäude und Freiflächen: 3.725.000,- €

Davon Kosten für 5 Personalwohnungen: 892.000,- €

Zur Wohnnutzung zugeordneter Grundstücksanteil: 34,6%

Kinderkrippe „Keltenweg“ aufgestockt:

Kosten Stand 31.08.17 für Gebäude und Freiflächen: 4.570.000,- €

Davon Kosten für 10 Wohneinheiten: 1.682.000,- €

Zur Wohnnutzung zugeordneter Grundstücksanteil: 51,3%

mögliche Förderung nach KommWFP

Anteil Grundstück 2.400 qm

Bruttogeschossflächen bei Krippe (808 qm) und 5 Wohnungen (404 qm) – Verhältnis 66,66 % zu 33,33 %

qm-Preis angenommen 945 € - somit ca. 800 qm x 945 = 756.000 € x 30 % = 226.800 €

Baukosten 1.120.000 € x 30 % = 336.000 €

Förderung nach KommWFP: **562.800 € Zuschuss** zzgl zinsgünstiges Darlehen

Bruttogeschossflächen bei Krippe (808 qm) und 10 Wohnungen (850 qm) – Verhältnis 49 % zu 51 %

qm-Preis angenommen 945 € - somit ca. $1.224 \text{ qm} \times 945 = 1.156.700 \text{ €} \times 30 \% = 347.000 \text{ €}$

Baukosten $2.050.000 \text{ €} \times 30 \% = 615.000 \text{ €}$

Förderung nach KommWFP: **955.200 € Zuschuss** zzgl zinsgünstiges Darlehen

Baukosten 5 / 10 Wohnungen	1.120.000 €	2.050.000 €
Abzüglich Förderung	562.800 €	962.000 €
Finanzierung Gemeinde	557.200 €	1.088.000 €
Mehrkosten für Wohnungen 6 – 10	ca. 530.800 €	

Im Bereich der Krippe besteht die Aussicht, soweit die Regierung die Synergieeffekte und das Zusammenziehen der bestehenden zwei Gruppen mit den beiden neu zu errichtenden Gruppen an einem Standort anerkennt, dass doch alle vier Gruppen gefördert werden. Zusätzlich erhalten wir über das Sonderförderprogramm für die zwei neu entstehenden Gruppen weitere 35 % der förderfähigen Kosten. Die Grobberechnung liegt derzeit noch nicht vor, wird aber nachgereicht. Somit könnten durch die zusätzlichen Fördermittel aus dem KommWFP, dem allgemeinen Förderprogramm sowie dem Sonderförderprogramm die weiteren Wohnungen finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Planung des Kindergartens „Am Sportplatz“ mit acht Wohnungen anstelle der bisher geplanten vier Wohnungen fortzusetzen.
2. Der Gemeinderat beschließt, die Planung der Kinderkrippe „Keltenweg“ mit zehn Wohnungen anstelle der bisher geplanten fünf Wohnungen fortzusetzen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)