

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stefan Frieze +49 202 563 2747 +49 202 563 8545 stefan.frieze@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.09.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0911/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.10.2023	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
26.10.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
31.10.2023	Jugendhilfeausschuss	Empfehlung/Anhörung
07.11.2023	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss	
WAW	Empfehlung/Anhörung	
09.11.2023	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.11.2023	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Abriss der Kindertagesstätte Grafenstr. und Durchführung eines Investorenmodells zur Neuerrichtung		

Grund der Vorlage

Abriss der Kindertagesstätte Grafenstr. und Durchführung eines Investorenmodells zur Neuerrichtung

Beschlussvorschlag

Der Abriss sowie die Durchführung des Investorenmodells werden beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Frau Montag

Herr Nocke

Begründung

Zur Schaffung weiterer und zur Sicherstellung vorhandener Betreuungsplätze für Kinder soll die drei-gruppige Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Grafenstr. durch einen sechs-gruppigen Neubau ersetzt werden. Das vorhandene Gebäude weist erhebliche Sanierungsbedarfe an Dach, Fassade und Fenstern auf, zudem entspricht das Raumprogramm nicht mehr dem aktuellen Standard.

Mit Vorlage VO/0386/18 hat der Rat den Neubau als sechs-gruppige Einrichtung beschlossen. Aus verschiedensten Gründen wurde bisher mit dem Bau nicht begonnen, u.a. aufgrund von Abwägungen zum Neubau per Durchführung eines Investorenmodells.

Beim Investorenmodell wird das Grundstück im Bieterverfahren an einen Investor im Wege des Erbbaurechts für mind. 25 Jahre verpachtet. Der Investor errichtet eine 6-gruppige TfK, vermietet diese an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) und der Stadtbetrieb Tageseinrichtungen für Kinder betreibt die TfK. Beim Bau müssen die durch das GMW und den Stadtbetrieb für Tageseinrichtungen für Kinder formulierten Anforderungen an die energetische Qualität, die Barrierefreiheit, die Raumakustik, das Raumprogramm des Landesjugendamtes für die Betreuung von Kindern im Alter von unter zwei Jahren bis zur Einschulung, die Ausstattung, die Herrichtung des Außengeländes etc. erfüllt werden.

Nach Auslaufen des Erbpachtvertrages geht das Eigentum an der erstellten Immobilie an das GMW über.

Im Wesentlichen bietet dieses Modell den Vorteil, dass Kommunen aufgrund konkreter gesetzlicher Vorgaben aus dem Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern (Kinderbildungsgesetz - KiBiz) für angemietete Kindertagestätten pauschale Mietzuschüsse erhalten - anders als bei Kindertagestätten, die in städtischen Gebäuden betrieben werden, für die es keinerlei monetäre Entschädigung gibt. Zudem gehen sämtliche Risiken im Kontext des Baus auf den Investor über.

Daher soll die TfK Grafenstr. nach Abriss des vorhandenen Gebäudes nicht durch das GMW neu gebaut, sondern per Durchführung eines Investorenmodells errichtet werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Errichtung eines Neubaus nach aktuellen Anforderungen an die energetische Qualität.

Kosten und Finanzierung

Das Grundstück wird im Erbbaurecht in einem Ausschreibungsverfahren angeboten. Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Das Erbbaurecht wird für die Dauer von mind. 25 Jahren, analog zum Mietvertrag, eingeräumt. Die Höhe der Miete orientiert sich an den Vorgaben des KiBiz in Verbindung mit der Verordnung zur Durchführung des KiBiz (DVO KiBiz §§ 6 und 7) und wird im Ausschreibungsverfahren

gedeckt. Ihr gegenüber steht der Mietzuschuss aus § 34 KiBiz, den die Stadt Wuppertal für die Anmietung der TfK erhält.

Nach Beendigung der Laufzeit des Mietvertrages geht das Eigentum an der erstellten Immobilie an das GMW über. Hierzu wird aufgrund vergleichbarer Vertragsabschlüsse aktuell angenommen, dass das GMW dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 20 % des Verkehrswertes, den die Immobilie zum Zeitpunkt des Zeitablaufes hat, zahlt. Während der Laufzeit werden Einnahmen auf Grundlage des Erbpachtvertrages mit dem Investor zu den im Ausschreibungsverfahren angebotenen Konditionen generiert.

Die Kosten für den Abriss inklusive notwendiger Schadstoffbeseitigung werden sich nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf 243.000, - € belaufen und aus städtischen Kreditmitteln finanziert.

Zeitplan

Das bestehende Gebäude soll bis Mitte des Jahres 2024 abgerissen werden. Die für das Investorenmodell notwendige europaweite Ausschreibung soll im dritten Quartal des Jahres 2024 veröffentlicht werden, das neue Gebäude soll spätestens zu Mitte des Jahres 2027 fertig gestellt sein.