

TOP 8: Kindergarten – Freier christlicher Kindergarten – Grundstücksvergabe

Gehalten von Monika Schroth

Wir sollen uns entscheiden, ob wir eines der vier Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, die für Geschosswohnungsbau und damit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gedacht waren, dem Trägerverein des Freien Christlichen Johannes-Kindergarten auf Erbpachtbasis überlassen wollen. Wir müssen also abwägen, ob uns wichtiger ist, dem Wunsch eines Kindergartenträgers nach einem Neubau an dieser Stelle zu Erfüllung statt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Entscheiden können wir nur aufgrund von vorliegenden Informationen. Aber haben wir diese überhaupt?

Der Gemeinderat soll einen endgültigen, unwiderruflichen Beschluss fassen, das Grundstück an den Trägerverein Freier Christlicher Kindergarten zu übergeben. Ohne weitere Informationen über das geplante Vorhaben, ohne jegliche Finanzierungsvorstellung, nur aufgrund eines Briefes, in dem geschildert wird, durch den Bauplatz habe man die Möglichkeit, einen zweigruppigen Kindergarten mit verschiedenen Öffnungszeiten, Ganztagesplätzen und Inklusionsangeboten zu bauen.

Das sind für uns deutlich zu wenig bzw. zu ungenaue Informationen.

Es gibt für uns eine Menge ungeklärter Fragen. Das fängt an mit den Bedingungen der Überlassung, geht weiter mit dem vorliegenden Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen, der Geeignetheit des Grundstücks für einen Kindergartenbau und die Frage des Vertragspartners als solchem bzw. die Art der Vergabe.

Als Mitglieder des Gemeinderats sind wir dem Wohl der Gemeinde verpflichtet. Entsprechende Entscheidungen können wir aber nur aufgrund von vollständigen Informationen treffen.

Der Beschlussantrag der Verwaltung ist nicht bestimmt genug, um die Vergabe zu regeln. Es fehlen wichtige Regelungen. Der Antrag sieht vor, das beschriebene Grundstück in Erbpacht an den Trägerverein des Freien Christlichen Kindergartens zu vergeben und die Verwaltung zu ermächtigen, einen entsprechenden notariellen Vertrag abzuschließen. Es fehlen weiteren Informationen zum Vertrag: für welche Dauer soll der Vertrag abgeschlossen werden, wie hoch soll der Erbpachtzins sein, soll sinnvollerweise eine Bauverpflichtung bzw. Rückforderungsmöglichkeit der Gemeinde vereinbart werden, falls das Grundstück nicht bebaut werden sollte. Das alles sind grundsätzliche Fragen, die der Gemeinderat, nicht die Verwaltung zu entscheiden hat und die im Beschlussantrag enthalten sein müssen.

Die finanziellen Auswirkungen einer Vergabe sind nicht dargestellt. In der Vorlage werden als finanzielle Auswirkungen angegeben: Einnahmen durch Erbpachtzins, Verzicht auf Einnahmen durch Verkauf. Dies ist unzureichend.

Das Grundstück ist knapp 550.000 € wert (547.200/600 €/qm Gemeinde TOP 9). Bei 4 % Erbpachtzins entscheiden wir über einen Betrag von 22.000 € im Jahr, 660.000 € in dreißig Jahren oder knapp 2,2 Mio € in 99 Jahren – der übliche Länge eines Erbpachtvertrages zur Bebauung. Nach 30 Jahren hätten wir also bereits den heutigen Wert des Grundstücks als Erbpachtzins erhalten und es würde weitergezahlt werden, da uns das Grundstück immer noch gehört. Der Wermutstropfen bei dem hier vorgeschlagenen Erbpachtvertrag ist aller-

dings, dass wir über den 96%igen Zuschuss der Betriebskosten für den Kindergarten als Gemeinde den größten Teil des Betrages selbst zahlen werden.

Vergäben wir das Grundstück an einen Bauträger, fielen uns die Einnahmen zu und es würde wichtiger bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Nun zu den Gründen, die für eine Vergabe an den Freien Christlichen Kindergarten e.V. Neulußheim sprechen – oder auch nicht.

Laut den Ausführungen von Frau Brandt, der Trägerkreis habe den Beschluss gefasst, den Kindergarten in der Altlußheimer Straße nicht mehr aufzubauen, sondern an einer neuen Stelle ein neues, geeigneteres Gebäude zu erstellen, ist nachvollziehbar, aber kein ausreichender Grund für uns als Gemeinde, ein Filetgrundstück für Wohnbebauung einfach so zu vergeben.

Besteht überhaupt Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen? Nach einer aktuellen Auskunft der Verwaltung reichen die Kindergartenplätze aktuell aus. Da es in naher Zukunft keine größeren Neubaugebiete mehr geben wird, gehen wir davon aus, dass der Bedarf nicht steigen wird.

Warum sollten wir dann den Neubau von Kindergartenplätzen finanzieren? Wir brauchen zudem Kindergartenplätze für Neulußheimer Kinder. Im Johannes-Kindergarten sind aktuell über die Hälfte -12 von 22 Kindern- nicht aus Neulußheim. Dieser Anteil würde sich sicherlich auch zukünftig nicht ändern.

Die Plätze im Johannes-Kindergarten sind im Neulußheimer Kindergarten-Bedarfsplan enthalten. Allerdings sind diese Plätze nicht mit denen anderer Träger zu vergleichen, die man in Anspruch nehmen **muss. Hier handelt es sich um eine Einrichtung eines privaten Kindergartenträgers mit einer speziellen inhaltlichen Ausrichtung.** Nach Aussage des Bürgermeisters sind die Plätze teurer als die anderer Kindergärten. Zudem müssen die Eltern Arbeitsleistungen erbringen. Auf die Inanspruchnahme entsprechender Plätze kann nicht gerichtsfest verwiesen werden. Zu einer möglichen Bedarfsdeckung könnten die neuen Plätze also nur eingeschränkt dienen.

Für eine Vergabe an den Freien Christlichen Kindergarten Neulußheim e. V. fehlen uns wichtige Angaben über den Verein. Der Verein gehört offensichtlich keiner Dachorganisation bzw. keinem überörtlichen Trägerverein an, so wird das zumindest in dem Zeitungsbericht in der Schwetzingen Zeitung von gestern ausgeführt. Frau Brandt ist vertretungsberechtigter Vorstand, das sind neben dem Namen des Vereins und dem Betrieb des Kindergartens die einzigen Informationen zum Verein, die recherchierbar sind. Das sind uns zu wenige Informationen bei der Vergabe eines Vermögenswertes von über 2 Mio €. Uns fehlt die Vereins-Satzung mit dem Vereinszweck, Angaben zu den einzelnen Vorstandsmitgliedern. Was ist der Trägerkreis bzw. wer ist Mitglied im Trägerkreis, der jetzt den Beschluss gefasst hat, neu und größer zu bauen? Diese Informationen sind nicht öffentlich zugänglich. Was passiert mit dem Vereinsvermögen, falls der Verein aufgelöst wird?

Ist das Grundstück am Ende der Zeppelinstraße überhaupt für einen Kindergarten geeignet? Unserer Meinung nach nicht. Von der Verwaltung angegebenen angebliche Synergien sind uns schleierhaft. Nach dem Prinzip „kurze Beine, kurze Wege“ sollten Kindergärten im Ort verteilt sein, um möglichst kurze Weg zur Betreuungseinrichtung

sicherzustellen, Kindergärten sollten nicht an einem Ortsende geballt gebaut werden. Zudem stellt sich das Problem des Verkehrs bzw. der Parkplätze. Im Kindergarten würden sicherlich viele ortsfremde Kinder betreut werden, wie dies bereits jetzt der Fall ist und auch für die Freie Christliche Schule gilt. Der Hol- und Bringverkehr wird an dieser engen Stelle zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen mit Gefahren für Kinder und Eltern, auch denen des Kindergartens Pustebume.

Wir fragen uns auch, ob die Größe des Grundstücks überhaupt für den im Brief von Frau Brandt angegebenen Betrieb ausreicht, mit Mensa, U3 und Inklusionsgruppe? Dies bedeutet mehr Platzbedarf pro Kind.

Wurden alternative Standorte für einen Kindergarten-Neubau geprüft? Grundstücke, die nicht für Geschosswohnungsbau geeignet sind? Was geschieht mit dem Grundstück, auf dem der Kindergarten vor dem Brand untergebracht war? Vor einer Vergabe des Grundstücks müssten Alternativen geprüft werden.

Abschließend stellt sich für uns die Frage nach den Voraussetzungen der Vergabe. Das Grundstück wurde nicht öffentlich ausgeschrieben. Welche Informationen hatte der Freie Christliche Kindergarten, um sich für das Grundstück zu bewerben? Vielleicht gibt es andere Träger, die einen Kindergarten oder ähnliches dort bauen wollen. Bevor dies nicht abgeklärt ist, kann nach unserer Meinung keine Vergabe erfolgen, da das Verfahren nicht transparent und nachvollziehbar ist. Das wollen wir nicht unterstützen.

Abschließend ist festzustellen, dass uns keinerlei Angaben zur Finanzierung des neuen Kindergartens vorliegen. Bei Durchschnitts-Investitionskosten von 30.000 € pro Kindergartenplatz kann man von 1,2 Mio. Baukosten ausgehen. Wie soll das von dem kleinen Verein finanziert werden? Wann soll gebaut werden?

Ich kann abschließend nur sagen: **Ich würde privat keinen Vertrag mit so wenig Informationen über den Vertragspartner und das geplante Vorhaben abschließen.** Als Privatperson könnte ich es aber natürlich tun. Es ist ja mein Privatvermögen, über das ich verfügen würde.

Wir Gemeinderäte und Gemeinderätinnen vertreten bei dem Beschluss aber unsere Gemeinde, deren Wohl wir verpflichtet sind. Es ist nicht unser Geld bzw. Eigentum, über das wir verfügen.

Wir können ohne weitere Informationen dem Verwaltungsvorschlag nicht zustimmen.