

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2014/027</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 25.03.2014	Aktenzeichen II.6.1	Federführend: Frau Beckmann

## Betreff

### Nutzung des Grundstücks Rudolf-Kinau-Str. 13 bis 17 für die Hortbetreuung

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
<b>Gremium</b> Sozialausschuss Stadtverordnetenversammlung	08.04.2014 14.04.2014	Frau Brandt

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	36515.5211010 bzw. 36515.090000, Projekt 110			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	27.800 €/23.969 €			
Folgekosten:	Jährlich 55.600 €/ 46.313 €/			
<b>Bemerkung:</b>				

## Beschlussvorschlag:

1. Fünf Hortgruppen der Grundschule Reesenbüttel werden bis zur Fertigstellung des Ersatz- und Ausbauprogramms der Schule (Vorlage 2014/031) in der Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17 eingerichtet. Voraussetzung ist der Abschluss eines Erbbauvertrages mit der Ev.-Luth. Kirchengemeinde einschließlich Einigung über die grundstücksrechtliche Situation Wulfsdorfer Weg 111. Die Vertragsbedingungen dürfen für die Stadt nicht schlechter sein als im Sachverhalt unter Ziffer 1 dargestellt. Sollte die Voraussetzung nicht bis zum 30.04.2014 vorliegen, ist die Alternative umzusetzen.
2. Für die Herrichtung der Räumlichkeiten werden 100.000 € außerplanmäßig beim PSK 36515.5211010 – einmalige bauliche Unterhaltung - bereitgestellt. Gedeckt werden diese durch Minderaufwendungen bzw. Mehrerträge im DK 56 (Kita's in fremder Trägerschaft).

## Alternativ:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Containeranlage (gemäß Sachverhalt Ziffer 3) zu kaufen und auf dem Gelände der Grundschule Am Reesenbüttel, Schimmelmannstraße zu errichten. Die Mittel stehen beim PSK 36515.090000, Projekt 110 zur Verfügung.

## Sachverhalt:

Mit der Vorlagen-Nr.: 2013/136/1 wurde mehrheitlich am 16.12.2013 beschlossen, dass die erforderlichen Räume für die Schaffung von weiteren Hortgruppen durch den Kauf von Containern oder durch die Anmietung oder anderweitige Nutzung von Räumen der evangelischen Kirche an der Sankt Johanneskirche geschaffen werden.

1. Gemäß Verhandlungen mit den zuständigen Vertretern der Ev.- Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg kann das Grundstück Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17 (ehemaliges Gemeindezentrum und Pastorat) im Wege des Erbbaurechts für 99 Jahre übernommen werden.

Verhandelt wurde ein Erbbauzins für die ersten 10 Jahre mit 4 %, sofern es sich um eine öffentliche Nutzung (Hort, KiTa etc.) handelt. Für andere Nutzungen durch Dritte ist der erhöhte Erbbauzins von 5 % zu leisten.

Als Grundstückswert wird von der Kirchengemeinde ein Betrag von 1.000.000 € zugrunde gelegt.

Dieser setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäuderestwert des Grundstücks Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17 zusammen. Abgezogen wird der Gebäuderestwert von 110.000 € der Rudolf-Kinau-Straße. Dies wurde im Zusammenhang mit dem Grundstück Wulfsdorfer Weg 111 verhandelt. Die Stadt verzichtet im Gegenzug auf ihre Rechte aus dem Grundstücksüberlassungsvertrag Wulfsdorfer Weg 111. Obwohl die Stadt ein Zweitgutachten beauftragt hat und dabei ein um knapp 20 % niedrigerer Bodenwert ermittelt worden ist, hält die Ev.-Luth. Kirchengemeinde an ihrer Preisforderung fest.

Weitere Einzelheiten zum Erbbaurechtsvertrag enthält die Vorlage 2014/038.

2. Für die Herrichtung der Räumlichkeiten in der Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17 werden 100.000 € überplanmäßig beim Produktsachkonto 36515.5211010 (einmalige bauliche Unterhaltung) bereitgestellt. Die Kosten können im DK 56 (PSK 36515) durch Minderaufwendungen bzw. Mehrerträge gedeckt werden. Dies ist möglich, da die Landes- und Kreiszuwendungen für die Kindertageseinrichtungen 2013 aktuell höher ausgefallen sind als eingeplant und für 2014 ebenfalls damit zu rechnen ist. Die Betriebskostenabrechnungen 2013 mit den einzelnen Trägern werden daher vermutlich mit einer Rückzahlung an die Stadt abschließen.

Die Räumlichkeiten auf dem Grundstück Rudolf-Kinau-Str. 13 bis 17 sind für eine Hortnutzung bestens geeignet.

3. Die erforderlichen Räumlichkeiten für die fünf Hortgruppen werden alternativ durch eine Containeranlage geschaffen. In der Vorlage Nr. 2013/136/1 wurde diese bereits beschrieben. Es handelt sich um einen Gruppenraum angrenzend der Flurbereich und dann folgt ein weiterer Gruppenraum. Diese Anlage wird dreimal benötigt. Es werden keine Toilettencontainer beschafft.

Die Mittel stehen im Haushalt 2014 in Höhe von 325.000 € für den Kauf von Containern beim Produktsachkonto 36515.090000, Projekt 110, zur Verfügung.

4. Eine Gegenüberstellung der Aufwendungen für die drei Varianten Rudolf-Kinau-Straße - Containerkauf und -miete - liegt dieser Vorlage als **Anlage** bei.

Wirtschaftlicher ist der Kauf der Containeranlage, wenn davon ausgegangen wird, dass die Container zum Restwert veräußert werden könnten. Eine weitere Verwendung ist denkbar, da Räumlichkeiten in vielen Bereichen benötigt werden.

Beim Kauf von Containern könnten die Räume von beiden Nutzern (Hort und Schule) vor Ort genutzt werden. Eine Schulnutzung in der Rudolf-Kinau-Straße ist dagegen nicht möglich.

Die Schule kann die provisorische Lösung zur Unterbringung der Hortkinder in der Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17 bis zur Fertigstellung des Ersatz- und Ausbauprogramms der Schule akzeptieren.

Sie sieht den Vorteil für die Rudolf-Kinau-Straße 13 bis 17, da bei Umsetzung des Ersatz- und Ausbauprogramms für die Grundschule weitere Container (Ersatzräume) aufgestellt werden müssen. Die Stellfläche auf dem Schulgelände ist begrenzt, sodass hier die ange-dachte Stellfläche der Hortcontainer (links vor der Schule) genutzt werden könnte.

Der Träger der Hortbetreuung akzeptiert beide Varianten. Er favorisiert der Standort Ru-dolf-Kinau-Straße 13 bis 17. Dies hat den Vorteil, dass die Gruppen „entzerrt“ werden. Das Mittagessen in der Rudolf-Kinau-Straße kann problemlos erfolgen, da dort eine Küche vorhanden ist. Eigene Toilettenanlagen und Außenanlagen sind vorhanden. Auch das wei-tere „Containerdorf“ bei Umsetzung des Ersatz- und Ausbauprogramms spricht für die Ru-dolf-Kinau-Straße 13 bis 17.

Die Verwaltung bevorzugt ebenfalls die Übernahme des Grundstücks Rudolf-Kinau-Straße durch den verhandelten Erbbaurechtsvertrag. Für die ersten Jahre erfolgt eine öffentliche Nutzung durch den Hortbereich. Im Anschluss bestünde die Möglichkeit eine weitere sozi-ale Nutzung – z. B. seniorengerechte Wohnungen - an dieser Stelle langfristig auszu-üben.

Schließlich wird über die Paketlösung mit dem Wulfsdorfer Weg 111 Rechtssicherheit bei den gegenseitigen Grundstücksrechten erzielt.

Um entsprechende Räumlichkeiten für die neuen Hortgruppen rechtzeitig zu schaffen, muss eine Beschlussfassung im April erfolgen. Für beide Varianten wird diese Zeit benö-tigt, um fristgerecht mit dem Hortbetrieb beginnen zu können.

Zur Übergabe der Trägerschaft der Ev.-Luth. Kindertagesstätten an den Kirchengemein-deverband Hamburg-Ost wird eine gesonderte Vorlage gefertigt. Hintergrund ist, dass die Verträge über das Erbbaurecht mit dem Grundstück Wulfsdorfer Weg 111 verknüpft“ sind.

Auch hat die Kirche zurzeit ein aus städtischer Sicht unzureichendes Angebot über die Eigenbeteiligung als Kindertagesstättenträger vorgelegt. Bis zum Jahr 2019 soll aus kirch-licher Sicht der Betrag schrittweise auf 0 Euro reduziert werden.

Kommt es zu keinem Vertrag über die Rudolf-Kinau-Straße, muss über die Besonderheit des Grundstücksüberlassungsvertrages Wulfsdorfer Weg von 1964 (Zweckbindung und Mieteinnahmen) in weiteren Verhandlungs- und ggf. Streitverfahren eine Lösung gefunden werden.

Dieses Verfahren könnte sehr langwierig sein und ist im Ergebnis offen.

Die wirtschaftliche Belastung durch den Erbbaurechtsvertrag ist dagegen im Ergebnis für die Stadt überschaubar und vertretbar. Dieser Lösung sollte unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der Vorzug gegeben werden. Über die Eigenbeteiligung der Kirche für die Kindertageseinrichtungen ist noch weiter zu verhandeln.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlage:**  
Gegenüberstellung der Aufwendungen