

Zu TOP 9

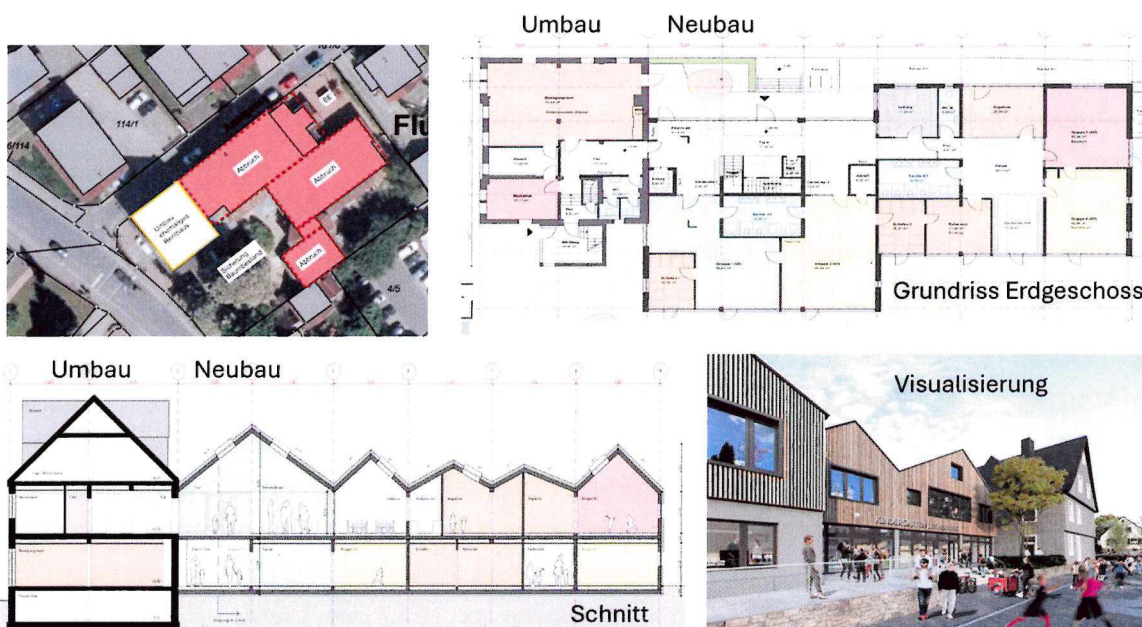
Beschlussvorlage Ausschuss für Finanzen,
Wirtschaft und Grundsatzfragen Nr.: 310

Beschlussvorlage Ausschuss für Stadt-
entwicklung, Mobilität und Verkehr Nr.: 176

Finanzierungskonzept Kindertagesstätte "Lutherhaus" unter Berücksichtigung der Nutzung der Liegenschaft ehemaliges THW-Gebäude, Amtsgasse 1 (Erklärung gemäß Verbilligungsrichtlinie 2024)

Projektbeschreibung

Das Betreuungsangebot der evangelischen Kindertagesstätte „Lutherhaus“ soll von 84 auf 124 Plätze durch einen Um- und Neubau am bisherigen Standort erweitert werden. Dabei entfallen 24 Plätze auf die U 3 – Betreuung. Zudem soll die Initiative Kids e.V. in das Gebäude einziehen, um Synergien zu schaffen. Die neue Kindertagesstätte soll das bisherige Raumangebot mit erheblichen energetischen und qualitativen Sanierungsbedarfen ersetzen.



Allgemeine Rahmenbedingungen – Historie

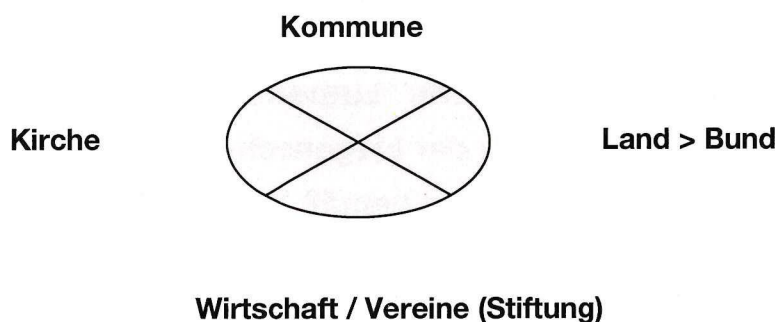
Die Kinderbetreuung in Melsungen wird traditionell durch kirchliche und städtische Einrichtungen sowie Vereinsengagement sichergestellt. Dabei kommt die wesentliche finanzielle Verantwortung per Gesetz der Stadt Melsungen zu. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und den vielfach veränderten Bedingungen für Familien und Kinder wurde in



Melsungen vor mehr als 20 Jahren der **Förderverein für ein zukunftsfähiges Melsungen e.V. und die Stiftung kinder- und familienfreundliches Melsungen** gegründet.

Die gemeinsame Arbeit mit Vertretern aus der örtlichen Wirtschaft hat zu einem erfolgreichen Netzwerk beigetragen.

Auf dieser Basis wurden bereits erfolgreich die Finanzierungsmodelle der Einrichtungen **„Kutschengraben“** (Spendenfinanzierung) und **„Fuldaufer“** (Errichtung durch die Stiftung | Kindergartenpachtvertrag mit der Stadt Melsungen) entwickelt. Ziel ist es, die Finanzierung der neuen Kinderbetreuungseinrichtungen auf wirtschaftlich tragfähige und partnerschaftliche Säulen zu stellen



Finanzierung | wirtschaftliche Kennzahlen

Das Investitionsvolumen für den Neubau beträgt einschließlich der Kosten für die temporäre Unterbringung der jetzigen Gruppen im Gebäudebestand des alten Krankenhauses 6,5 Mio. Euro. Bundes- und Landesmittel stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Entgegen § 11 (Kostenregelung bei Baumaßnahmen) des Vertrages über den Betrieb und die Förderung der Kindertagesstätten Lutherhaus und Kutschengraben kann die evangelische Kirche die Aufwendungen für die Baumaßnahme aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht übernehmen. Zudem kann der Schlüssel für die zukünftigen Pachtzahlungen (lt. Vertrag 90 %) nicht per Sondervereinbarung zu Gunsten der Stadt Melsungen niedriger verabredet werden. Die evangelische Kirche wird allerdings ihr Grundvermögen sowie die Ausstattung am Standort einbringen.

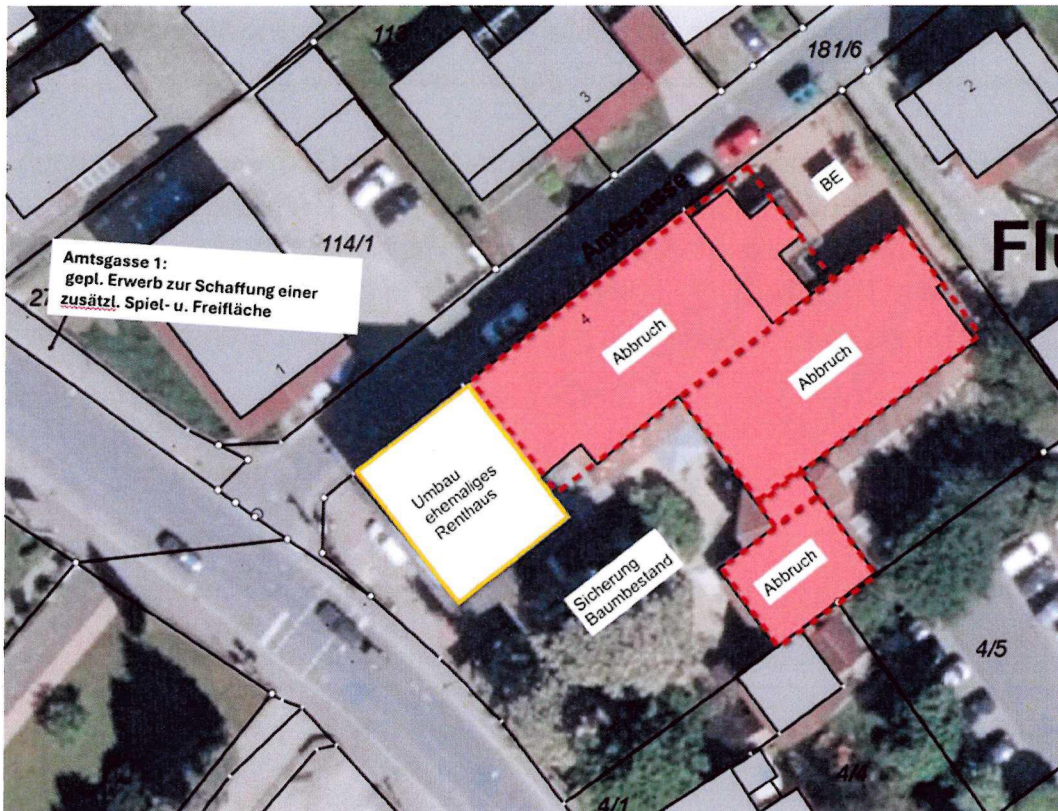
Die Stiftung kinder- und familienfreundliches Melsungen wird das Gebäude errichten und nach dem Vorbild der Kindertagesstätte Fuldaufer an die Stadt verpachten. Bei einer Pachtberechnung auf Grundlage des gesamten Eigen- und Fremdkapitals im Sinne einer Vermögenserhaltung der Stiftung hätte die ermittelte Pacht (>180.000 Euro) zum Scheitern der angedachten Projektierung geführt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung per Haushaltssatzung 2026 1 Mio. Euro als zinsloses Investitionsförderungsdarlehen (5 Jahre tilgungsfrei | Beginn der Tilgung nach Inbetriebnahme über den Lebenszyklus von 30 Jahren) bereitgestellt. Zudem berechnet die Stiftung in Absprache mit ihrer Aufsichtsbehörde einen Zinsfuß lediglich auf den Fremdkapitalbedarf. Daraus folgt eine max. Jahrespacht von 60.000 Euro – 70.000 Euro. Ebenso soll vertraglich eine Rückstellung zur Erhaltung der Bausubstanz der Vertragspartner Stadt und Stiftung von je 5.000 Euro gebildet werden.

Auf dieser Grundlage ermittelt sich für die Stadt Melsungen eine Haushaltsbelastung von 60.000 - 70.000 Euro auf dem Niveau der Kindertagesstätte Fuldaufer (hier: deutlich niedrigere Investitionskosten sowie Förderung mit Bundesmitteln). Die Haushaltsbelastung wird

durch die 10 % - Beteiligung der Kirche sowie die Tilgungsleistung der Stiftung für das Darlehen noch deutlich gemindert.

Entwicklungsfläche THW-Gebäude, Amtsgasse 1 – Erklärung gemäß Verbilligungsrichtlinie 2024

Zur Organisation der Baustelle ist angedacht, die Amtsgasse ab Höhe Eingang Kindertagesstätte zu sperren. Abstimmungsgespräche mit den Anliegern wurden bereits geführt.



Daran anknüpfend ist der Magistrat aktuell in Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, um das Grundstück Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstück 114/1 (771 qm) Amtsgasse 1 (ehemaliges THW-Gebäude) als Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte zu erwerben. Angedacht ist die dauerhafte Veränderung der Verkehrsströme per Regelung einer Sackgasse mit Endwidmung eines Teilbereiches angrenzend an die B 83.

Nach den einschlägigen *Richtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken* wird ein Stadtverordnetenbeschluss gefordert, wonach der Erwerb des Grundstückes nach der bezeichneten Richtlinie unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Stadt Melsungen gesetzlich verpflichtet ist.

Die geplante Erweiterung der benachbarten Kindertagesstätte erfüllt nach einer Vorprüfung die Kriterien der Verbilligungsrichtlinie. Diese zukünftige und langfristige Nutzung ist gegenüber der Bundesanstalt durch Vorlage eines Stadtverordnetenbeschlusses zu dokumentieren. Nach Vorlage dieses Beschlusses wird der Stadt Melsungen ein Kaufpreisangebot unterbreitet. Der finale Ankauf wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel durch die städtischen Gremien (Zuständigkeit nach den Wertgrenzen der Hauptsatzung) in einer gesonderten Vorlage getroffen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Finanzierungs- und Vertragskonzept mit der **Stiftung kinder- und familienfreundliches Melsungen** für die Kindertagesstätte Lutherhaus auch unter Berücksichtigung von § 11 des Vertrages über den Betrieb und die Förderung der Kindertagesstätten Lutherhaus und Kutschengraben zu. Die Pachtzahlung und die Abbildung der Rückstellung werden jährlich etatisiert. Die Refinanzierung erfolgt anteilig durch die Kostenbeteiligung der evangelischen Kirche (10 %) sowie die Tilgungsleistungen der Stiftung für das zinslose Darlehen.
2. Der geplante Erwerb des gegenüberliegenden Grundstückes Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstück 114/1 (771 qm), Amtsgasse 1 (ehemaliges THW-Gebäude) soll – vorbehaltlich der finalen Beschlussfassung und unter Haushaltsvorbehalt – als Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte Lutherhaus im Sinne der Richtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken verwendet werden.

Melsungen, 19.01.2026

Der Magistrat
der Stadt Melsungen



Timo Riedemann

Bürgermeister