



Stadtverwaltung Zülpich - Postfach 1354 - 53905 Zülpich

ACHTUNG!

Dies ist keine öffentliche Ausschreibung!!

Es wird ein Investor für den Bau einer neuen Kindertagesstätte gesucht!

**Stadt Zülpich
Der Bürgermeister**

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Webseite: | www.zuelpich.de |
| Ihr Schreiben vom: | |
| Aktenzeichen: | |
| Ihre Ansprechpartnerin: | Barbara Breuer |
| Durchwahl: | 02252 52-320 |
| E-Mail: | bbreuer@stadt-zuelpich.de |

Zülpich, 07.08.2023

Investition in die Kindertagesstättenlandschaft der Stadt Zülpich

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum weiteren Ausbau der Kinderbetreuungsplätzen im Stadtgebiet Zülpich beabsichtige ich an dem Standort Hertenicher Weg eine viergruppige Einrichtung zu installieren.

Das betreffende Grundstück liegt an der Straße Hertenicher Weg, Gemarkung Zülpich, Flur 2, Teil aus Flurstück 41. Die zu veräußernde Fläche ist 3.000 m² groß (siehe Anlage 1).

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Anlagen“ dargestellt (siehe Anlage 2).

Das Kita-Gebäude darf max. zweigeschossig sein und hat sich gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einzufügen. Entlang der vorhandenen Zufahrtssituation ist eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen (4 - 5 Stellplätze pro Gruppe) für Mitarbeitende und Eltern vorzusehen.

Gem. Flächennutzungsplan ist nur eine Nutzung für soziale Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist vom Flächennutzungsplan nicht abgedeckt.

Auf dem Grundstück befand sich die frühere Kläranlage der Stadt Zülpich. Diese wurde vor ca. 15 Jahren abgebrochen, mit umgelagerten Böden überschüttet und renaturiert. Für das Grundstück liegt ein Geotechnisches Gutachten zu Boden, Baugrund und Gründung vor (siehe Anlage 3).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass verglichen mit den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch (und hier selbstredend für Kinderspielflächen) die geplante Neunutzung unkritisch ist, da die o.g. Vorsorgewerte nicht überschritten werden. Die Aufbringung einer zusätzlichen schadstofffreien Mutterbodenschicht mit Geotextil/Grabesperre steht dem Investor zu seinen Lasen frei.

Sie erreichen uns am besten:

Bürgerbüro:

Mo., Di., Mi., Fr. von 08.00 bis 12.30 Uhr
Mo. + Mi. von 14.00 bis 16.00 Uhr
Do. von 07.00 bis 12.30 Uhr
und 14.00 bis 18.00 Uhr

Telefon: 0 22 52 / 52-0
Telefax: 0 22 52 / 52-299

allg. Verwaltung:

Mo. - Fr. von 08.30 bis 12.30 Uhr
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Zahlstelle: Barzahlung nur donnerstags

Gläubiger-ID: DE87ZZZ00000074063

Bankverbindungen:

KSK Euskirchen

IBAN: DE74 3825 0110 0001 2100 20
BIC: WELADED1EUS

Commerzbank AG

IBAN: DE51 3708 0040 0149 9555 00
BIC: DRESDEFF370

Volksbank Euskirchen

IBAN: DE62 3826 0082 0001 0610 11
BIC: GENODED1EVX

Postgiroamt Köln

IBAN: DE40 3701 0050 0014 7205 07
BIC: PBNKDEFFXXX

Lieferschrift: Stadtverwaltung Zülpich, Markt 21, 53909 Zülpich

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises nicht als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Die Untere Bodenbehörde hat im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens (Herbst 2021) bestätigt, dass - unter Einbeziehung der gesamten Untersuchungsergebnisse gemäß LAGA TR Boden - sich daraus keine Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geplante Nutzung der untersuchten Freifläche als Kinderspielfläche ableiten lassen. Insofern hat die Untere Bodenbehörde gegen das Planvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Wie dem Gutachten im Punkt 7 „Gründung“ zu entnehmen ist, empfiehlt der Gutachter das Bauwerk mit einer selbsttragenden, schwimmenden Stahlbetonplatte zu gründen. Bei Einzel-/Streifenfundamenten können mögliche Setzungsunterschiede nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei der Erstellung der Gründung baubedingte Rückbauten vom eventuell vorhandenen Altbestand im Bereich des Baufensters erforderlich werden, werden diese auf Kosten der Stadt Zülpich entfernt.

Nach den Beobachtungen im Rahmen der Feldarbeiten muss bereichsweise mit im Baugrund verbliebenen alten Bauwerksteilen (siehe auch Bild 1 auf Seite 3 des Gutachtens) gerechnet werden. Dies ist bei einer Neubebauung ggf. zu berücksichtigen.

Im Nahbereich der Rammsondierung (DPH 1) wurde im Rahmen der Felderkundungen eine parallel zum Hertenicher Weg innerhalb des betrachteten Grundstücks zum Haus Nr. 40 verlaufende Versorgungs-/Leitungstrasse detektiert. Dies ist im Rahmen der Planung und Bauausführung unbedingt zu berücksichtigen. Ggf. wird eine Umlegung erforderlich.

Im Grundstückskaufpreis sind die Erschließungskosten gemäß § 127 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für die erstmalige Herstellung der zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie die Sammelstraßen im Baugebiet, einschließlich Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung enthalten.

Der Käufer hat die weiteren Erschließungskosten wie Anschlussbeiträge, Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für öffentliche und private Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere für die Versorgung mit Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation und Internet, zu tragen. Ebenso enthalten sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich.

Neben dem Kaufpreis hat der Erwerber die mit der Durchführung des Rechtsgeschäftes verbundenen Kosten, insbesondere die Notar- und Gerichtskosten, die Kosten der Vermessung für die Ausparzellierung des Kaufobjektes sowie die Grunderwerbssteuer, zu übernehmen.

Das Kita-Gebäude soll nach Möglichkeit bis zum 01.08.2024, aber spätestens zum 01.01.2025, schlüsselfertig für den Träger hergerichtet werden. Das bedeutet, dass das Gebäude komplett eingerichtet ist und über ein umzäuntes, eingegrüntes und mit Außenspielgeräten versehenes Außengelände verfügt. Stellplätze für Beschäftigte und Besuchende der Kindertagesstätte (Kita) sind ebenfalls auszuweisen.

Es ist vorgesehen, das Grundstück am Hertenicher Weg an einen Investor zwecks Errichtung einer Kita zu veräußern. Die Empfehlungen des Landschaftsverbandes Rheinland zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen sind diesem Schreiben beigelegt (siehe Anlage 4).

Da die Stadt Zülpich die Kita nicht selbst betreiben wird, erfolgt ebenfalls die Suche nach einem Kita-Träger zum Betrieb der Kindertageseinrichtung. Die Ausstattung der Einrichtung ist mit dem Träger abzustimmen.

Folgende Finanzierung sind für den potenziellen Investor möglich:

- a) Übernahme der Miete entsprechend dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) durch den Kitaträger

Der Mietsatz richtet sich nach der aktuellen Fassung des KiBiz – zum Kita-Jahr 2023/24 9,71 €/qm. Es werden pro Gruppe pauschal 160 m² anerkannt. Bei der Betreuung von Kindern unter 3 Jahren werden zusätzlich 25 m² pro Gruppe hinzugerechnet. In den Fällen, in denen der Neubau eines angemieteten Gebäudes investiv bezuschusst wird, wird der Zinsgewinn für die Nichtinanspruchnahme eines Darlehens für die Dauer der Zweckbindung auf die Mietforderung angerechnet. Grundlage ist hier der Basiszinssatz nach § 247 BGB zuzügl. 5 %.

- b) investive Zuwendungen zum Ausbau von Plätzen für Kinder unter und über drei Jahren (Zuschussempfänger ist der Kitaträger!) bei einem Neubau inklusive Ersteinrichtung und Ausstattung des Grundstücks i.H.v. 33.000,00 € je Kitaplatz

Hinsichtlich der Verwendung der investiven Mittel, insbesondere der Einrichtungsgegenstände und der Außenspielgeräte, ist eine nachfolgende Absprache mit dem künftigen Kitaträger als Zuwendungsempfänger erforderlich.

Der Jugendhilfeträger – Kreis Euskirchen – stellt zur Absicherung der Investoren eine sogen. Patronatserklärung in Aussicht (Eintritt in die Verpflichtung des Kitaträgers für die Restlaufzeit des abzuschließenden Mietvertrages – i.d.R. 30 Jahre – für den Fall, dass dieser die Trägerschaft vorzeitig aufgibt oder aufgeben muss).

Bitte beachten Sie bei den Planungen, dass für den Fall rückläufiger Platzbedarfe, eine Zweitnutzung für das Gebäude möglich sein sollte.

Sollte Ihr Interesse geweckt sein, darf ich Sie bitten, mir bis zum 15.09.2023 Ihr Angebot zukommen zu lassen. Bitte fügen Sie Ihrem Angebot folgende Unterlagen bei:

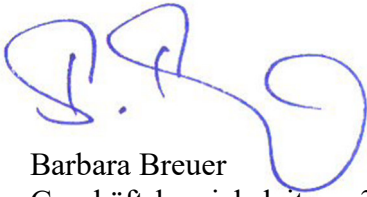
- Ihre Preisvorstellung pro m² der zu erwerbenden Fläche. Der Kaufpreis pro m² muss aber mindestens dem aktuellen Richtwert von **170** €/m² entsprechen.
- Ihre finanziellen Vorstellungen zum Mietpreis (auch unter Berücksichtigung des v.g. Kaufpreises),
- die Wirtschaftlichkeitsberechnung,
- ein Konzept für die Raum- und Grundstücksgestaltung – am besten mit Flächenangaben,
- Ihre Vorstellung für die Zweitnutzung des Gebäudes.

Nach Auswertung der eingegangenen Angebote werden Abstimmungsgespräche mit allen Beteiligten (Jugendhilfeträger, Kitaträger, Investor, Stadt Zülpich) geführt werden müssen, um letztlich die politische Entscheidung einzuholen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne unter den vorgenannten Kontaktdaten zur Verfügung.

Freundlichen Gruß

i.A.



Barbara Breuer
Geschäftsbereichsleitung 3
Schulen, Soziales, Sport, Kultur,
Städtepartnerschaften, Tourismus
und Veranstaltungen