

**Vorlagen-Nr.**

**071/2026**

für die Sitzung **Gemeinderat**

am 17.03.2026

öffentlich

## **Generalsanierung und Erweiterung ev. Kindergarten Eppingen-Mühlbach: Bau- und Finanzierungsbeschluss**

**Antrag:**

**Der Gemeinderat beschließt**

- 1. Die Übernahme des Kindergartengebäudes (Bestandsgebäude) zum symbolischen Kaufpreis von 1 €.**
- 2. Die Projektrealisierung in eigener Bauherrschaft durchzuführen.**
- 3. Den Abschluss einer neuen, angepassten Finanzierungsvereinbarung mit der ev. Kirchengemeinde in Höhe von rund 112.290 €.**
- 4. Den Bau und die Finanzierung der Generalsanierung und Erweiterung des ev. Kindergartens wie in der Vorlage dargestellt (Bau- und Finanzierungsbeschluss).**
- 5. Die Zahlung von 25.000 € netto an das Architekturbüro Schwarz für die Ablösung der Nutzungs- und Verwertungsrechte sowie den Verzicht auf das Urheberrecht.**

**Sachverhalt:**

### **Erwerb Grundstück und Gebäude:**

Der Beschluss für den **Grundstückskauf** hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.2026 einstimmig gefasst (Vorlagen-Nr. 008/2026).

Die Verwaltung steht mit der Ev. Kirchengemeinde in Verhandlungen zum Erwerb des **Gebäudes** zum symbolischen Kaufpreis von 1 €. Die Verhandlungen verlaufen positiv, so dass von einem erfolgreichen Abschluss auszugehen ist.

### **Wechsel der Bauherrschaft:**

Mit dem Übergang von Gebäude und Grundstück auf die Stadt Eppingen wird die Stadt Eppingen auch die alleinige Bauherrschaft innehaben bzw. übernehmen.

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

## **Finanzierungsvereinbarung und Baubeschluss:**

Mit dem Erwerb des Grundstücks und des Gebäudes steht nun der Bau- und Finanzierungsbeschluss an.

Die Baukosten des Projektes einschließlich der Baunebenkosten wurden durch das Architekturbüro Schwarz auf insgesamt 4,9 Mio. Euro berechnet (siehe hierzu Vorlage Nr. 130/2025).

Für die Realisierung des Projektes hat die Stadt Eppingen einen Zuschuss aus dem Ausgleichsstock in Höhe von 1. Mio. € bewilligt bekommen, die Ev. Kirchengemeinde einen Zuschuss aus dem ELR über 1 Mio. €.

Als nächsten Schritt wird die Verwaltung nun **bei der ELR-Förderstelle die Umwidmung des Zuschusses auf die Stadt Eppingen als Zuschussempfänger** beantragen.

Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte ist die seinerzeit abgeschlossene Finanzierungsvereinbarung, der der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.06.2025 zugestimmt hat, obsolet und ist aufzuheben (Vorlagen-Nr. 130/2025).

An ihre Stelle tritt nun eine neue Finanzierungsvereinbarung mit folgendem Inhalt:

**Die Ev. Kirchengemeinde wird zur Kofinanzierung des Bauvorhabens folgende Eigenmittel einbringen:**

- 1. Die bestehende Bau- und Sanierungsrücklage für den Kindergarten in Höhe von 12.287,09 €;**
- 2. Den Zuschuss der Landeskirche für die Sanierung und Umbau des Gebäudes in Höhe von 100.000 €.**

Das Gebäude als Teil der Kofinanzierung entfällt.

## **EU-weite Ausschreibung von Planungsleistungen:**

Bedingt durch die Honorarhöhen für alle Planungsleistungen bereitet die Verwaltung derzeit drei EU-Ausschreibungsverfahren vor:

- Architektur
- Fachplaner Heizung / Lüftung / Sanitär / Elektro
- Tragwerksplanung.

## **Abschluss einer Nutzungs- und Verwertungsvereinbarung für die bisher erbrachten Planungsleistungen mit dem Architekten, sowie Verzicht auf das Urheberrecht**

Die Ev. Kirchengemeinde hat für sämtliche Planungsleistungen einen pauschalen Architektenvertrag mit dem Büro Schwarz abgeschlossen.

Bedingt durch die öffentliche Förderung ist die Einhaltung des Vergaberechts – hier die EU-weite Ausschreibung von Planungsleistungen – auch für die Kirchengemeinde erforderlich geworden.

Der Architektenvertrag wurde deshalb nach (teilweiser) Erbringung der Ausführungsplanung seitens der Ev. Kirchengemeinde gekündigt.

Damit nun die Stadt als Bauherr diese bisherigen Planungen übernehmen/verwenden und in die EU-Ausschreibung geben kann, ist seitens des Architekten die Zustimmung erforderlich.

Weiterhin werden für die EU-weite Ausschreibung alle Erkenntnisse, Unterlagen, Vorstudien etc. des Architekturbüros benötigt, um einen fairen und transparenten Wettbewerb zu garantieren, denn allen Bewerbern wird der Zugang zu diesen Unterlagen ermöglicht bzw. sind Bestandteil der Ausschreibung.

Diese Zustimmung umfasst ebenfalls den Verzicht auf das Urheberrecht, falls Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfs notwendig werden.

Die Entschädigung für die Nutzung, Verwertung der vorliegenden Planung sowie den Urheberrechtsverzicht wurde mit dem Architekten auf 25.000 € netto verhandelt.

Dieser Betrag stellt aus Sicht der Verwaltung die in der Rechtsprechung normierte und im allgemeinen Rechtsverkehr als „angemessene Vergütung“ bezeichnet, dar.

**Anlage(n):**

---

i.A. S. Prieto, Stabsstelle Bauverwaltung & Sanierung