



Beschlussvorlage 2026/212	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	Abt. 21

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.06.2026	öffentlich

Umnutzung der Zachäuskirche Stätzling - Mietpreisangebot der Stadt Friedberg und mögliches Nutzungskonzept

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit dem evangelisch-lutherischen Kirchengemeindeamt bezüglich eines Mietvertrages für die ehemalige Zachäuskirche in Stätzling mit einer Laufzeit von 5 Jahren weiter zu führen.
2. Die Verwaltung wird hierzu ermächtigt, bis zu der in nichtöffentlicher Sitzung festgelegten maximalen Nettokaltmiete (Gegenangebot der Stadt) zu verhandeln.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei einer Einigung im Rahmen der festgelegten Nettokaltmiete den Mietvertrag mit dem evangelisch-lutherischen Kirchengemeindeamt für die ehemalige Zachäuskirche in Stätzling mit einer Laufzeit von 5 Jahren zu schließen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Anlass

Nach weiteren Verhandlungen mit dem Eigentümer informiert die Verwaltung über das Angebot des ev.-luth. Kirchengemeindeamtes Augsburg (im weiteren: Kirchengemeindeamt) zum Abschluss eines Mietvertrages für die Umnutzung der evangelischen Zachäuskirche in Stätzling. Ziel ist der Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von 5 Jahren, soweit in den Verhandlungen Einigkeit über die Nettokaltmiete erzielt werden kann.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aufgrund der Bedeutung des Rechtsgeschäfts aus § 11 Nr. 3 Buchst. a) Nr. 6 GeschO (Abschluss bedeutsamer Verträge) sowie Beschlusslage vom 26.03.26 zu VL 2025/465 (weiterer Sachstandsbericht an den Stadtrat nach Vorliegen konkreter Anmeldezahlen für den Bedarf als Kita).

Sachverhalt

Bisherige Beschlüsse

Der Stadtrat hat zur Umnutzung der ehemaligen evangelischen Zachäuskirche in Stätzling in öffentlicher Sitzung am 24.07.25 (VL 2025/235) beschlossen:

1. *Der Stadtrat greift das Angebot des Evang.-Luth. Kirchengemeindeamtes Augsburg auf und befürwortet die Umnutzung der Zachäuskirche in Stätzling in eine Kita.*
2. *Gleichzeitig erkennt der Stadtrat den Bedarf für eine zweigruppige Kita unter der Trägerschaft der evang. Kindertageseinrichtungen in der Region Augsburg, ekita.net, an.*
3. *Für die weiteren Planungsschritte (bis zur Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung) sichert der Stadtrat eine Kostenübernahme zu. Die entsprechenden Mittel auf Haushaltsstelle 4640.9880-17 werden zur Bewirtschaftung durch das Finanzreferat freigegeben. Vorab soll die Option für eine Mehrfachnutzung nach Absprache mit dem Eigentümer planerisch geprüft werden.*
4. *Eine umfängliche Investitionskostenvereinbarung ist auszuarbeiten.*
5. *Über weitere Zwischenergebnisse zur Machbarkeit wird dem Stadtrat zeitnah berichtet.*

Nach weiteren Verhandlungen mit dem Kirchengemeindeamt fasste der Stadtrat am 26.03.26 (VL 2025/465) ebenfalls in öffentlicher Sitzung folgenden Beschluss:

1. *Der Stadtrat nimmt den aktuellen Sachstand und die Machbarkeitsbetrachtung zur Umnutzung der ehemaligen Zachäuskirche Stätzling in eine Kita zur Kenntnis.*



2. *Der Stadtrat nimmt die Bedarfsprognose für eine zweigruppige Kinderbetreuungseinrichtung zur Kenntnis.*
3. *Vor einer abschließenden Entscheidung sind die konkreten Anmeldezahlen abzuwarten.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, eine Übernahme des Gebäudes als sozial-kulturelles und Ortsteilzentrum zu prüfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.*

Fehlender Bedarf für eine zusätzliche Nutzung als Kita

Wie unter VL 2026/190 (ebenfalls geladen für die Stadtratssitzung am 23.06.26) dargestellt, zeichnet sich im Anmeldeverfahren für die Kinderbetreuung im Stadtgebiet Friedberg für das Betreuungsjahr 2026/27 eine weitere Entspannung bis hin zur Vollversorgung ab. Einige Träger planen bereits Zusammenlegungen von Gruppen bzw. im Extremfall Gruppenschließungen. Unter diesen Rahmenbedingungen hat auch die Fachaufsicht, das Kreisjugendamt Aichach-Friedberg, Fachbereich Kindertagesbetreuung, signalisiert, angesichts des weiter rückläufigen Bedarfs im Stadtgebiet keine Betriebserlaubnisse für neue zusätzliche Betreuungseinrichtungen mehr zu erteilen.

Möglicher Bedarf für ein sozial-kulturelles und Ortsteilzentrum

Allerdings kommt eine Übernahme des Gebäudes als sozial-kulturelles und Ortsteilzentrum weiter in Betracht (s. hierzu auch *Anlage 1 - öffentlich*).

Die Entscheidungsgrundlagen und Voraussetzungen für diese Nutzung schätzt das **städtische Quartiersmanagement** wie folgt ein:

Ausweitung des (seniorengerechten) Quartiersmanagements auf die nördlichen Friedberger Stadtteile

Derzeit ist knapp ein Viertel der Friedberger Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre und älter. Für diese wachsende Bevölkerungsgruppe werden vor Ort seniorengerechte Strukturen nötig sein, damit die älteren Menschen so lange wie möglich in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben können. Quartierskonzepte sind dazu ein gutes Instrument für Kommunen, um im Rahmen der Daseinsvorsorge eine zukunftsfähige Infrastruktur aufzubauen, die an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst ist und somit auch allen Generationen zugutekommt.

Mit einer Ausweitung des bereits erfolgreich laufenden Quartiersmanagements in den südlichen Stadtteilen auf die nördlichen Stadtteile von Friedberg in der (ehemaligen) Zachäuskirche in Stätzling als sozial-kulturelles und Ortsteilzentrum könnte das städtische Angebot ergänzt werden. Zusammen mit dem Bürgernetz Friedberg und dem städtischen S.I.S.-Team würde damit das gesamte Stadtgebiet abgedeckt werden können.

In Stätzling könnten ältere Menschen aus den nördlichen Stadtteilen erreicht werden, denen die Angebote in der Kernstadt oft zu weit weg sind. Gerade der präventive und niederschwellige Ansatz des Quartiersmanagements schafft viele Vorteile vor Ort. Es profitieren die Anwohnenden,



weil sie Hilfe, Beratung und Unterstützung bekommen – sei es durch die Koordination von Nachbarschaftshilfe oder sozialer Teilhabe. Durch die Vernetzung von bereits bestehenden Akteuren im Quartier werden Synergien geschaffen und freigesetzt. Dies alles kann eine künftige bedarfsgerechte kommunale Planung langfristig unterstützen. Und mit dem Ziel des Quartiersmanagement, dass die Menschen länger selbstständig zuhause wohnen bleiben können, werden langfristig auch Kosten eingespart, weil diese demnach auch erst später in ein Pflegeheim gehen (müssen).

Förderbedingungen und Förderhöhe für seniorengerechte Quartierskonzepte

Kommunen werden beim Aufbau eines seniorengerechten Quartiersmanagements vom Freistaat Bayern bei dieser wichtigen Aufgabe unterstützt. Die finanzielle Förderung erfolgt im Rahmen der Richtlinie „Selbstbestimmt Leben im Alter – SeLa“.

- Sie beträgt bis zu 80.000 Euro über maximal vier Jahre.
- In finanzschwachen Gemeinden kann anschließend eine jährliche Anschlussförderung in Höhe von bis zu 20.000 Euro beantragt werden.
- Hierbei handelt es sich um eine Festbetragsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung.
- Der Zuwendungsempfänger hat einen Eigenanteil in Höhe von mindestens 10 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben zu erbringen.
- Nach der Aufbau- und Förderphase muss die Finanzierung des seniorengerechten Quartierskonzepts langfristig gesichert sein, d.h. die Fortführung des Projektes ohne Landesförderung ist nach dem Ende des Anschubfinanzierung gewährleistet.

Die Stadt Friedberg als Antragsstellerin muss für den Förderantrag

- ein Konzept vorlegen, aus dem der Zweck des Vorhabens, die geplanten Strukturen sowie eine Entwicklungsperspektive und die Nachhaltigkeit hervorgehen.
- Ferner einen Kosten- und Finanzierungsplan für die Gesamtfinanzierung.

Zuwendungsfähige Ausgaben sind:

- Personalausgaben für eine Fachkraft (i.d.R. abgeschlossenes Studium „Soziale Arbeit“ oder vergleichbar) im Umfang bis zu einer halben Stelle für den Aufbau, die Koordination und Organisation sowie kontinuierliche fachliche Begleitung der Maßnahme sowie damit im Zusammenhang stehende angemessene Sachausgaben
- angemessene Ausgaben für externe Beratungsleistungen zu Koordination und Organisation sowie zur fachlichen Begleitung der Maßnahme und
- angemessene Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit

Für die finanzielle Förderung eines seniorengerechten Quartiersmanagement müssen zusammengefasst folgende Punkte gegeben bzw. im Konzept herauslesbar sein:

- es richtet sich in erster Linie an ältere Menschen in ihrer häuslichen Umgebung
- die Kommune ist Träger oder mindestens aktiv beteiligt
- die drei erforderlichen Bausteine, die sog. Säulen des Quartierskonzeptes: Wohnen und Grundversorgung, Ortsnahe Unterstützung und Pflege sowie Beratung und soziale Netzwerke werden bedarfsgerecht umgesetzt
- Beschäftigung einer hauptamtlichen, qualifizierten Quartiersmanagerin bzw. eines Quartiersmanagers (i.d.R. Studium Soziale Arbeit)
- Bürgerschaftliches Engagement und Bürgerbeteiligung sind Bestandteile



- Vernetzung und Kooperation mit den relevanten Akteuren
- Nachhaltigkeit ist gesichert
- Vorhaben ist mit zuständiger Koordination für Seniorenarbeit im Landkreis oder kreisfreien Stadt abgestimmt
- Konzept ist mit Koordinationsstelle „Wohnen im Alter“ des Bay. STMAS abgestimmt
- Bereitschaft für regelmäßige Teilnahme an Netzwerktreffen der Koordinationsstelle „Wohnen im Alter“

Mietpreisangebot

Unter dem Aspekt einer solchen Nutzung und dem Ziel einer Anmietung auf 5 Jahre führte das Finanzreferat die Verhandlungen mit dem Kirchengemeindeamt fort. Dieses teilte mit, dass weiterhin großes Interesse an einem Mietvertrag mit der Stadt Friedberg und eine Laufzeit von 5 oder 10 Jahren bestehe. Gleichwohl stellte das Kirchengemeindeamt das Objekt bereits im Immobilienportal Immoscout mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 4.500 € ein (<https://www.immobilienscout24.de/expose/167824859#/>).

Um die Verhandlungsbereitschaft hinsichtlich der Nettokaltmiete zu sondieren fand am 28.05.26 ein Gespräch zwischen der Geschäftsleitung des Gemeindekirchenamtes und dem Ersten Bürgermeister statt.

Das Mietpreisangebot des Kirchengemeindegamtes und das Gegenangebot der Stadt Friedberg ergeben sich aus *Anlage 2* (nicht öffentlich).

Finanzielle Auswirkungen

Neben den Personal- und Sachaufwendungen für das Quartiersmanagement selbst würden bereits heuer Ausgaben für Miete und Nebenkosten anfallen. Entsprechende überplanmäßige Ausgaben (HHSt. 4310.5310) wären abzudecken.

Anlagen:

Anlage 1 zu VL 2026_212_2026-04-02_Friedberger_Allgemeine_Zachäuskirche als Ortsteilzentrum

Anlage 2 zu VL 2026212 (nichtöffentlich)_Angebot des Kirchengemeindeamtes und Gegenangebot der Stadt Friedberg