

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr: FB 45/0341/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II		AZ:
Fachbereich Finanzsteuerung		Datum: 21.03.2017
Gebäudemanagement		Verfasser: FB 45/201
<b>Investorenmodell Süsterfeldstraße ("Guter Hirte") - Einrichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte; Mietvertrag</b>		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung
23.05.2017	WLA	Entscheidung
30.05.2017	KJA	Entscheidung/Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Kinder- und Jugendausschuss

1. die Verwaltung zu beauftragen, in Abstimmung mit dem Investor DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH am Standort Süsterfeldstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu Campus West eine fünfgruppige KiTa analog den Ausführungen dieser Vorlage einzurichten.
2. zu beschließen, dass die in dieser KiTa beabsichtigten neu zu schaffenden Plätze im Rahmen der Bedarfsplanung (voraussichtlich 2019/ 2020) berücksichtigt werden.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und

1. beschließt vorbehaltlich der Empfehlung des Kinder- und Jugendausschusses, dass ein Mietvertrag über die mit dem Investor vereinbarte Laufzeit abgeschlossen wird.

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und

1. beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung mit dem Investor DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH am Standort Süsterfeldstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu Campus West eine fünfgruppige KiTa analog den Ausführungen dieser Vorlage einzurichten. In diesem Zusammenhang wird dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfohlen, den Abschluss eines Mietvertrags über die mit dem Investor vereinbarte Laufzeit zu beschließen.
2. beschließt, die in dieser KiTa beabsichtigten neu zu schaffenden Plätze im Rahmen der Bedarfsplanung (voraussichtlich 2019/ 2020) zu berücksichtigen.

## finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel für die Mietzahlungen stehen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung 2019 ff. zur Verfügung.

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2017	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2017	Ansatz 2018 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2018 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

### Miete:

1-060101-800-4; 54220000<sup>1)</sup>

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2017	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2017	Ansatz 2018 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2018 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	<sup>1)</sup> 1.880.700	1.880.700	7.008.000	7.008.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Anfrage des Investors**

In der Vergangenheit wurde von Seiten des Investors DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH Kontakt mit dem FB 45 hinsichtlich der Errichtung einer neuen KiTa im Sozialraum 2 (Hochschulviertel/ Hörn) aufgenommen.

Von Seiten des FB 45 wurde ein Bedarf bestätigt, sodass die Planungen für eine KiTa in anschließenden gemeinsamen Gesprächen weiter konkretisiert wurden.

Dem vorliegenden Mietangebot für die Anmietung der Räumlichkeiten in der Süsterfeldstraße ist bei einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren ein monatlicher Quadratmeterpreis von 13,50 €/ m<sup>2</sup> mit einer 15-jährigen Preisstabilität zu entnehmen.

Anschließend kann die Grundmiete über eine Preisanpassungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt angepasst werden.

#### **1.2 Bedarfslage im Sozialraum**

Der geplante Neubau der KiTa in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Campus West in der Süsterfeldstraße liegt im Sozialraum 2 (Hochschulviertel/ Hörn).

Für das KiTa-Jahr 2017/ 2018 verzeichnet dieser Sozialraum eine Versorgungsquote von 67,51 % für Kinder über drei Jahren und von 43,52% für Kinder unter drei Jahren.

Vor dem Hintergrund einer Zielversorgungsquote von 100% im ü3-Bereich und von 50 % im U3-Bereich wird die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungsplätze in diesem Sozialraum gesehen.

Über den hier vorgestellten Neubau einer fünfgruppigen KiTa könnte auf den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen sowohl im ü3- als auch im U3-Bereich reagiert werden.

### **2. Planungen des Investorenmodells**

Die KiTa wird im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss errichtet.

Der derzeitige Entwurfsplan berücksichtigt eine fünfgruppige KiTa mit einer Betreuung von Kindern unter und über drei Jahren.

Alle Gruppen sind neben einem Gruppenraum mit einem Nebenraum und einem Schlafräum ausgestattet. Während eine KiTa-Gruppe über einen separaten Pflege- und Sanitärbereich mit Wickel-Wasch-Kombination verfügt, teilen sich jeweils zwei weitere KiTa-Gruppen einen ausreichend großen Pflege- und Sanitärbereich mit Wickel-Wasch-Kombination.

Zusätzlich ist ein behindertengerechtes WC in Anlehnung an die LVR-Empfehlungen zum Raumprogramm eingeplant.

Damit sind grundsätzlich alle Gruppen sowohl U3- als auch ü3-tauglich. Im Rahmen der Inklusion ist die Einrichtung baulich ebenfalls für die Aufnahme von Kindern mit besonderem Förderungsbedarf geeignet.

Die Berücksichtigung des Raumprogramms in der vorgenannten Form ermöglicht folglich eine große Flexibilität bei der Gestaltung der Gruppenstrukturen, sodass auf die, sich möglicherweise ändernden Bedarfe aus dem Umfeld reagiert werden kann.

Das für die KiTa vorgesehene Außengelände weist die erforderliche Größe auf und bietet den Kindern eine geeignete Spielmöglichkeit mit einer natürlichen Begrünung.

### **3. Miete**

Die anzumietende Gesamtfläche der Einrichtung beträgt 876 m<sup>2</sup> und überschreitet die anzuerkennende Gesamtfläche im Rahmen der Bezuschussung der Miete über KiBiz um 1 m<sup>2</sup>.

Der angebotene Mietpreis liegt bei 13,50 €/ m<sup>2</sup> monatlich mit einer 15-jährigen Preisstabilität. Damit entstehen Mietkosten in Höhe von 141.912,00 € pro Jahr.

Anschließend kann die Grundmiete über die zuvor erläuterte Preisanpassungsklausel angepasst werden.

Mit einer Fertigstellung und Inbetriebnahme der KiTa ist nach aktuellem Stand zum 01.04.2019, spätestens zum 01.09.2019 zu rechnen.

### **4. Betriebsträgerschaft**

Die Verwaltung hat die freien Träger der Stadt Aachen mit Schreiben vom 01.03.2017 bereits vorsorglich angeschrieben, um in Erfahrung zu bringen, ob Interesse an der Übernahme der Betriebsträgerschaft für diese Einrichtung besteht.

Nach Eingang der Interessensbekundungen wird die Verwaltung die Anträge prüfen und dem Kinder- und Jugendausschuss anschließend in einer weiteren Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **5. Finanzierung**

Mittel für die Anmietung der KiTa stehen in ausreichender Höhe ab 2019 ff. im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung bei 1-060101-800-4; 54220000-4520 zur Verfügung.

Weitere Detailregelungen können erst nach erfolgtem Trägerentscheid getroffen werden.

Für die Finanzierung der KiTa (Betriebskosten, Miete sowie Zuschuss für die Erstausrüstung der KiTa und die Gestaltung des Außengeländes) sind die, im Dezember 2015 vom Kinder- und Jugendausschuss festgelegten Kriterien (FB 45/0152/WP17) zu Grunde zu legen. Diese dienen auch als Grundlage für eine Übernahme der Betriebsträgerschaft für diese Einrichtung.

## **6. Vorschlag der Verwaltung**

An dem vorgesehen Standort für den Neubau einer fünfgruppigen KiTa besteht aufgrund der geringen Versorgungsquote sowohl im ü3- als auch im U3-Bereich ein Bedarf an Betreuungsplätzen, sodass von Seiten der Verwaltung ein großes Interesse an der Realisierung des Neubauprojekts besteht.

Auf Grundlage der vorgenannten Erläuterungen befürwortet die Verwaltung die Realisierung des geplanten Neubaus der KiTa in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Campus West in der Süsterfeldstraße in Verbindung mit dem Abschluss des Mietvertrags zu den vorgenannten Konditionen.

### **Anlage/n:**

Grundrisszeichnung Investorenmodell