

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 51/0223/WP16
Federführende Dienststelle: Jugend		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	21.11.2012
		Verfasser:	45/200
Investorenmodell Krefelderstraße - Einrichtung einer 5-gruppigen Kindertagesstätte			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.12.2012	WLA	Entscheidung	
11.12.2012	KJA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, dass ein Mietvertrag über die mit dem Investor vereinbarte Laufzeit abgeschlossen wird.

2. Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung:
 - 1.1 In Abstimmung mit dem Investor im 1. OG des Neubaus Krefelder Straße (Hitmarkt) eine fünfgruppige Kindertagesstätte analog den Ausführungen dieser Vorlage einzurichten.

 - 1.2 Die in dieser Kindertagesstätte geschaffenen Plätze im Rahmen der Bedarfsplanung 2013/2014 zu berücksichtigen.

 - 1.3 Die für 2013 zusätzlich benötigten Mittel für Ausstattung der Kindertagesstätte in Höhe von ca. 50.000 € (Küche, Garderoben, Wickelkombinationen, Ausstattung, Personalraum etc.) und Gestaltung des Außengeländes in Höhe von ca. 40.000 € aus den zur Verfügung stehenden Mitteln zum U3 Ausbau (Sachkonto 78650000; PSP-Element 5-060101-900-00100-990-8) zu decken. Sollte die im Rahmen der Haushaltsplanung 2013 ff beantragte Etatisierung von jeweils 1.000.000 € für den U3 Ausbau – städt. KITAS (Sachkonto 52410000; PSP-Element 4-060101-980-6) erfolgen, ist beabsichtigt, Mittel in erforderlicher Höhe aus diesem Budget umzuschichten.

- 1.4 Die entstehenden zusätzlichen Mietkosten für das Jahr 2014 aus der im Rahmen der Haushaltsplanung 2013 ff beabsichtigten Etablierung von jeweils 1.000.000 € für den U3 Ausbau – städt. Kitas (Sachkonto 52410000; PSP-Element 4-060101-980-6) zu decken. Im Falle einer Nichtgenehmigung des Haushaltsplans bzw. wenn die Mittel nicht in entsprechender Höhe im Haushalt 2013 zur Verfügung stehen, werden die Mittel aus der mittelfristigen Finanzplanung des Haushalts 2012, notfalls auch zu Lasten anderer Projekte, bereitgestellt.
- 1.5 Die für 2015 ff (für die Dauer des Mietverhältnisses) benötigten zusätzlichen Mittel für die Mietkosten in Höhe von 98.990 €/Jahr (insgesamt für 15 Jahre Mietlaufzeit = 1.484.850 €) im Rahmen der Haushaltsberatungen für die betreffenden Jahre zusätzlich einzuplanen.

finanzielle Auswirkungen

2014 werden aus den Mitteln der mittelfristigen Finanzplanung des Projekts, gedeckt.

Sachkonto: 78350000 + N.N. (Außenspielgeräte)

2012	Ansatz 2013 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2013 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
0	0	0	0	0
0	75.000 €	165.000 €	75.000 €	165.000 €
0	0	0	0	0
		- 90.000 €		

Deckung ist gegeben

Miete

PSP-Element: 1-060101-800-4 Sachkonto: 54220000

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2012	fortgeschriebener Ansatz 2012	Ansatz 2013 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2013 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	300.000 €	447.727,50 €	1.200.000 €	2.537.122,50€
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	0		- 147.727,50 €			

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

1.1 Übernahme der Trägerschaft

Aufgrund des Beschlusses des Kinder- und Jugendausschusses vom 06.11.2012 wird die Trägerschaft für die Einrichtung Krefelderstraße dem freien Träger der Jugendhilfe Lebenshilfe Aachen e.V. übertragen.

Die Lebenshilfe betreibt im Ferberberg 9 eine heilpädagogische Kindertageseinrichtung. Der Träger möchte die Einrichtung dahingehend verändern, dass nicht ausschließlich Kinder mit Sprachförderbedarf betreut werden. Eine Umwandlung einzelner Gruppen in integrative an diesem Standort (Ferberberg) – wegen fehlender Wohnbebauung im Umfeld und deshalb nicht vorhandener Nachfrage von Regelkindern - kommt nicht in Frage.

Durch eine Verlagerung von zwei heilpädagogischen Gruppen in die Krefelderstr. könnten diese Kinder im Sinne von Integration mit anderen – sprachlich altersgemäßen – Kindern Kontakt haben und somit würde dies zu einer Erweiterung der Förderung führen.

1.2 Bedarfslage

Der geplante Neubau an der Krefelderstraße liegt im Sozialraum 1.

Die Sozialraumanalyse für diesen Bereich kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Unterversorgung im U3 Bereich zu verzeichnen ist. Auch im angrenzenden Sozialraum 3 ist eine hohe Unterversorgung im U3 Bereich ermittelt worden.

Auf Grundlage der Berechnungen der Sozialraumanalyse besteht im Sozialraum 1 eine erhebliche Unterversorgung bezogen auf die Zielversorgung von 35 % für den Altersbereich U 3.

Die statistisch ermittelten Aussagen zur Versorgung im Ü 3 Bereich decken sich nicht mit der tatsächlichen Nachfragesituation im Ü 3 Bereich. Zusätzlich dienen die Ü3 Plätze in diesem Sozialraum dazu den Fehlbedarf im angrenzenden Sozialraum 3 zu mindern.

Geplant war an diesem Standort, zwei integrative Gruppen einzurichten. Durch die Übertragung der Trägerschaft an die Lebenshilfe ergibt sich die Möglichkeit der Verlagerung von zwei heilpädagogischen Gruppen.

In einer heilpädagogischen Gruppe werden bis zu 11 Kindern mit Behinderung betreut.

1.3 Investorenmodell – Neubau - Räumlichkeiten

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes auf dem Gelände an der Krefelder Straße.

Das Gebäude selbst soll u-förmig gebaut und mit einem Flachdach errichtet werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist geplant einen Supermarkt einzurichten.

In den Räumlichkeiten des 1.OG ist die Einrichtung der Kindertagesstätte mit fünf Gruppen geplant. Der hierfür vorgesehene Teil des Gebäudes ist zweigeschossig. Für die Kindertagesstätte stehen als Nutzfläche ca. 995 qm zur Verfügung.

Aus den Räumen im 1.OG kann man ebenerdig das Flachdach betreten. Dieses bietet eine Fläche von insgesamt ca. 900 qm, die von der Kindertagesstätte als Außengelände genutzt werden kann. Die alleinige Nutzung durch die Kindertagesstätte kann sichergestellt werden. Ebenfalls ist es nach Aussage des Investors möglich, einen Teil der Fläche begrünen zu lassen, so dass ein adäquates Außengelände gestaltet werden kann.

Für eine 5-gruppige Kindertagesstätte mit drei Gruppen für Kinder unter drei Jahren sowie zwei heilpädagogische Gruppen wird eine Nutzfläche (incl. Eingangsbereich/Flure) von ca. 920qm benötigt, so dass die zur Verfügung stehenden 995qm ausreichend sind.

Besondere Beachtung müssen die Vorgaben der Feuerwehr sowie der Bauaufsicht zum Thema Brandschutz finden, da in der geplanten Kindertagesstätte sowohl Kinder unter drei Jahren als auch Kinder mit Behinderung im 1.OG betreut werden sollen.

Nach Rücksprache mit dem Architekten hat es bereits Gespräche mit der Bauaufsicht bezüglich der vorhandenen Rettungswege auch im Hinblick auf die spezielle Nutzung gegeben.

Es wird drei bauliche Rettungswege in Form von Treppenhäusern aus dem 1.OG geben. Zusätzlich wird aus allen wesentlichen Räumen im 1.OG eine barrierefreie Flucht auf das Außengelände gewährleistet. Von dort soll es eine weitere Treppe geben, von der aus man das Gebäude verlassen kann.

Hinzu kommt eine flächendeckende Rauchmeldeanlage, die unmittelbar die Feuerwehr alarmiert. Die hier genannten Vorkehrungen zum Brandschutz werden von der Bauaufsicht als ausreichend erachtet.

Bezüglich der Größe der Außenfläche für eine 5-gruppige Kindertagesstätte und ob diese mit ca. 900qm ausreichend ist, wurde Kontakt mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) aufgenommen. Bisher war aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsverbands von einer benötigten Außenfläche von ca.300qm/Gruppe ausgegangen worden.

Von Seiten des LVR wurde bestätigt, dass man keine Bedenken hat und man aufgrund von neuen Empfehlungen 10qm Außenfläche/Kind als ausreichend sieht. Damit wäre mit den vorhandenen 900qm eine Kindertagesstätte, in der bis zu 90 Kindern betreut werden, möglich.

1.4 Geplante Gruppenstruktur der 5-gruppigen Kindertagesstätte

Für die 5-gruppige Kindertagesstätte ist folgende Gruppenstruktur vorgesehen:

Gruppe	Anzahl	Kinder gesamt	Ü3	U3	Ü3- heilpädagogisch
Gruppenform I	2	40	28	12	0
Gruppenform II	1	10	0	10	0
Heilpädagogische Gruppe	2	22	0	0	22

Ergebnis:

Insgesamt werden 50 zusätzliche Plätze geschaffen.

Hiervon 28 Plätze für Kinder ab drei Jahren.

22 Plätze für Kinder unter drei Jahren.

22 Plätze für Kinder mit Behinderung ab drei Jahren, die von dem Standort Ferberberg in die Kindertagesstätte Krefelderstraße verlagert werden.

2. Mietkosten

2.1 Mietkonditionen des Investorenmodells

Nach Aussage des Investors sind für das Objekt folgende Mietkonditionen für die Flächen vorgesehen, die durch die Kindertagesstätte genutzt werden würden:

Laufzeit des Mietvertrags:

15 Jahre (+ 2x 5 Jahre Verlängerungsoption)

Gebäudefläche: 13,50 €/m²

Außenfläche: 3,50 €/m²

Für die Nutzung der Fläche, die von der Kindertagesstätte genutzt werden würde, ergeben sich dadurch folgende Mietkosten:

Außenfläche:

$900 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €} = 3.150 \text{ €/Monat}$

$3.150 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 37.800 \text{ €/Jahr}$

Gebäudefläche:

$995 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €} = 13.432,50 \text{ €/Monat}$

$13.432,50 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 161.190 \text{ €/Jahr}$

Gesamt:

16.582,50 €/Monat

198.990 €/Jahr

2.2 Refinanzierung von Mietkosten

2.2.1 Allgemein

Voraussetzung für die Refinanzierung eines Teils der Mietkosten ist, dass ein entsprechender Mietvertrag mit dem Träger geschlossen wird, aus dem die Höhe der Mietzahlungen hervorgeht, die der Träger zu zahlen hat.

2.2.2 Refinanzierung der beiden verlagerten heilpädagogischen Gruppen

In welcher Höhe eine Refinanzierung von Mietanteilen für die heilpädagogischen Gruppen über die Budgets, die die heilpädagogischen Gruppen in Form eines Leistungsentgelts erhalten, möglich ist, ist zurzeit noch in Klärung.

2.2.3 Refinanzierung über KiBiz

Für die drei KiBiz geförderten Gruppen werden gem. § 7 der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (DVO KiBiz) im Rahmen der KiBiz Förderung Mietkosten, auf der Grundlage von nach dem 28.02.2007 neu gegründeten Mietverhältnissen, nur noch auf der Grundlage von Mietpauschalen refinanziert.

Die für die Stadt Aachen geltende Mietpauschale beträgt für das kommende Kindergartenjahr 9,76 €/m² (ursprünglich 9,20 € mit jährlich 1,5 % indexiert)

Neben der Mietpauschale ist bei der Berechnung die anzuerkennende Gesamtfläche für die Einrichtung von Relevanz. Nach § 7 Absatz 3 der DVO KiBiz wird pro Gruppe pauschal ein Wert von 160 m² angenommen. Für die Gruppenformen I und II (U3 Gruppen) ergibt sich jeweils ein Zuschlag von 25 m² je Gruppe.

Aufgrund der drei KiBiz geförderten U3 Gruppen ergibt sich eine anzuerkennende Gesamtfläche von 555 m² im Rahmen der Mietkostenberechnung.

Dies bedeutet, dass für die drei KiBiz geförderten Gruppen bei der Berechnung der KiBiz-Förderung eine **monatliche** Kaltmiete in Höhe von 5.416,80 € **berücksichtigungsfähig** ist. Bezogen auf das Jahr bedeutet dies eine Jahressumme von 65.001,60 €.

Nach § 20 Abs.II S. 3 KiBiz ist die v.g. Jahressumme im Wege des Vorwegabzuges um 2.716,04 € je Gruppe zu bereinigen, so dass letztlich ein Betrag in Höhe von 56.853,48 € in die Berechnung der Förderung einfließt.

Diese Kosten sind vom örtlichen Träger der Jugendhilfe (Stadt Aachen) mit durchschnittlich 90,50% (je nach Trägerart zwischen 88% – 96 %) zu bezuschussen. Der Trägeranteil beträgt durchschnittlich ca. 9,5%.

Hiermit ist die **gesamte Kaltmiete** berücksichtigt. Darüber hinausgehende Zuschläge (Außenflächen, Mehrwertsteuer etc.) sind nicht vorgesehen.

Alle über 56.853,48 € hinaus gehenden Mietkosten (198.990 – 56.853,48 € = 142.136,52 €) sind über das KiBiz nicht berücksichtigungsfähig und sind voraussichtlich in voller Höhe als freiwillige Leistung durch die Stadt Aachen zu tragen.

2.3 Möglichkeit von Sonderverträgen – Mietzuschuss für den Träger

Es besteht die Möglichkeit, einen Sondervertrag mit dem Träger der Kindertagesstätte abzuschließen, um die Kosten für den nicht refinanzierten Mietanteil für diesen zu verringern. Von dieser Verfahrensweise wurde bereits im Rahmen des Ausbaus von 3 Plätzen im Hinblick auf den Rechtsanspruch für den 3 Bereich Gebrauch gemacht, um die Bereitschaft der freien Träger sich am Ausbau zu beteiligen zu erhöhen und damit die Trägervielfalt für die Stadt Aachen zu erhalten.

Entsprechend den damaligen Beschlussfassungen des Kinder- und Jugendausschusses Anfang der 90er Jahre, wurden mit den Trägern entsprechende Verträge über die Übernahme von Trägeranteilen geschlossen. Die hiermit verbundenen Regelungen gestalteten sich vielfältig:

- anteilige Trägeranteilübernahme
- volle Trägeranteilübernahme
- einrichtungsbezogene Regelungen
- gruppenbezogene Regelungen
- Mietübernahme Regelungen
- Sonderregelungen für integrative Kindertageseinrichtungen

Der Abschluss eines Sondervertrags ist im Rahmen der zuvor genannten Regelungen ebenfalls denkbar.

Bei der Übernahme des Trägeranteils durch die Stadt Aachen erhöht sich die Belastung des städtischen Haushalts um die entsprechende Summe.

Die erforderlichen Vertragsgestaltungen zwischen Investor, Stadt Aachen und dem Träger Lebenshilfe Aachen e.V. sind mit den Beteiligten in naher Zukunft abzustimmen.

2.4 Zusammenfassung - Übersicht Mietkosten

Gesamtmiete	198.990 €
./ Landesförderung (36% von 56.853,48 €)	20.467,25 €
./ Trägeranteil (9,5%) (Sofern keine Trägeranteilübernahme durch die Stadt Aachen erfolgt)	5.401,08 €
./ Anteil heilpädagogische Gruppen	noch unbekannt
Belastung städtischer Haushalt	173.121,67 €
davon kommunaler Zuschuss der Stadt nach KiBiz (Pflichtleistung)	51.452,40 €
davon freiwilliger Zuschuss der Stadt Aachen	121.669,27 €

Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Träger der freien Jugendhilfe willens und in der Lage ist, seinen Trägeranteil auch zu übernehmen.

3. Vergleich Kosten Investorenmodell und Stadt Aachen als Bauherrin

Tritt die Stadt Aachen selbst als Bauherrin auf, ist ein Kostenvorteil im Vergleich zu einer externen Anmietung nicht zu erwarten.

Ein unmittelbarer Vergleich des vorliegenden Angebotes mit „Marktpreisen“ ist nicht möglich, da es sich um Spezial-immobilien handelt.

Interne Kostenmietberechnungen auf der Basis der Machbarkeitsstudie Hahn Helten & Assoziierte Architekten GmbH ergeben jedoch Kostenmieten – ohne Berücksichtigung von Zuschüssen - in Höhe von ebenfalls ca. 17 Euro pro qm für eine 5-gruppige Einrichtung inkl. Außenflächengestaltung. Unter Berücksichtigung etwaiger Zuschüsse (Fördermittel des Landes zum Ausbau der U3-Plätze) die bei Eigenerstellung als einmaliger Baukostenzuschuss fließen könnten (hier: 22 U3 Plätze x 17.000 Euro = 374.000 Euro), ergibt sich eine Kostenmiete von rd. 15,40 Euro pro qm.

Bei einer Anmietung erhält die Stadt laufende Landeszuschüsse in Höhe von 20.467 Euro p.a. über die gesamte Laufzeit (zuzüglich jährlicher Indexierung von 1,5 %). Die vom Investor angebotene Mietzahlung in Höhe von rd. 17 Euro pro qm belastet die Stadt unter Berücksichtigung dieser laufenden Zuschüsse (rd. 14,7 %) mit 14,50 Euro pro qm.

Für die Gesamtbeurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Anmietung ist weiterhin zu beachten, dass eigene Bauvorhaben:

- im Gegensatz zur Anmietung nicht nach 15 Jahren flexibel an den Bedarf angepasst und aufgegeben werden können. Spezialgebäude sind nur mit erheblichem Kostenaufwand für andere Nutzungen zu ertüchtigen bzw. nur mit Buchwertverlusten veräußerbar
- ein städtischer Neubau in dem Bereich nicht bis Ende 2013 realisierbar wäre
- städtische Baugrundstücke für Kita-Neubau im gesamten Stadtgebiet kaum verfügbar sind

Das vorliegende Mietangebot ist aus Sicht der Verwaltung aus den genannten Gründen angemessen.

4. Zeitschiene – Realisierung des Projekts

Die Fertigstellung und damit verbunden auch die Nutzung des Gebäudes sollen im Zeitraum Oktober 2013 – Ende Januar 2014 möglich sein.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Prüfung des Standorts Krefelderstraße ergab sozialraumbezogen einen Bedarf an Plätzen. Zusätzlich wurde von Seiten des Gebäudemanagements bestätigt, dass die Stadt Aachen als Bauherr ein ähnliches Objekt nicht günstiger bereitstellen könnte.

Aufgrund dieser Tatsachen schlägt die Verwaltung vor, den Mietvertrag über die vereinbarte Laufzeit abzuschließen und die erforderlichen Kosten einzuplanen.

Anlage/n:

Pläne/Grundrisszeichnung Investorenmodell