

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0049/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	27.11.2014
		Verfasser:	45/200
Investorenmodell KiTA Eintrachtstraße - Abschluss eines Mietvertrages			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.12.2014	Rat	Entscheidung	
15.12.2014	KJA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis
2. beschließt, dass der vorhandene Mietvertrag mit der DeKo Kita Eintrachtstraße GmbH & Co. KG über einen Fläche von 919m² zu einem Mietpreis von 14,50 m² für 5 Betreuungsgruppen abgeschlossen wird
3. beauftragt die Verwaltung die Anmietung einer erweiterten Gesamtfläche von insgesamt 974 m² zum Zweck der Einrichtung einer 6. Betreuungsgruppe anzustreben und einen entsprechenden „Letter of Intent“ an den Investor zu erstellen
4. beschließt, dass die jährlichen nicht über das Kibiz refinanzierbaren Kosten in Höhe von 9.744,- € der übersteigenden Mietfläche von 56 m² als weitere freiwillige Leistung durch die Stadt Aachen übernommen werden.

finanzielle Auswirkungen

Mittel für die Übernahme der freiwilligen Mietkosten stehen in ausreichender Höhe auf PSP 4-060101-929-3; 53180000 Großtagespflegestellen LENA im Haushalt 2014ff zur Verfügung.

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2014	Fortgeschrie- bener Ansatz 2014	Ansatz 2015 ff.	Fortgeschriebe- -ner Ansatz 2015 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	525.900 €	525.900 €	1.559.700 €	1.559.700 €	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Die Beschlussfassung zu dem hier vorgestellten Sachverhalt war als Tischvorlage für die Sitzung des Kinder- und Jugendausschusses am 13.11.2014 vorgesehen.

Ein Versand der Vorlage im Vorfeld der Sitzung war aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Ausschuss entschieden die Vorlage nicht zu beraten und sie von der Tagesordnung abzusetzen.

Da eine Entscheidung zum Abschluss des Mietvertrags mit Blick auf die im Kaufvertrag vereinbarten Fristen bis zum 15.12.2014 getroffen sein muss, ist eine erneute Beratung in der nächsten Sitzung des Kinder- und Jugendausschusses nicht mehr möglich, da diese erst für den 15.12.2014 angesetzt ist und ein Beschluss damit nicht mehr fristgerecht vorliegen würde.

Aus diesem Grund wird die weitestgehend inhaltsgleiche Vorlage dem Rat in seiner Sitzung am 10.12.2014 zur Entscheidung vorgelegt.

Unter Punkt 5 wurde die Vorlage dahingehend ergänzt, dass die in der Anlage benannten Kosten für die Übernahme des Trägeranteils an den Betriebskosten der 6. Gruppe in den Text mit aufgenommen wurden. Die Übernahme des Trägeranteils für die 5 Gruppen ist bereits im April dieses Jahres beraten worden.

Der Kinder- und Jugendausschuss hat in seiner letzten Ratsperiode die Verwaltung beauftragt, einen Runden Tisch zum Thema Übernahme von Betriebskostenanteilen freier Träger durchzuführen, an dem Vertreter aus der Verwaltung, der freien Träger und Politik teilnehmen sollen.

Aktuell laufen die Vorbereitungen für diesen Termin. Der Termin selber steht noch aus.

2. Sachstand

Nach der erfolgten europaweiten Ausschreibung „KiTa und Wohnen Eintrachtstraße“ ist ein Angebot der Derichs u. Konertz GmbH & Co. KG aus Aachen eingegangen.

Im April dieses Jahres haben die politischen Gremien über das Angebot beraten. Anschließend hat der Rat in seiner Sitzung am 09.04.2014 den Abschluss des Kaufvertrags mit dem o.g. Bieter beschlossen.

Die darin enthaltenden Mietkonditionen für den abzuschließenden Mietvertrag für die KiTa wurden mit 14,50 €/m² bei 30 Jahren Laufzeit benannt.

Im Vorfeld der Beratungen wurde zwischen FB 23, E 26 und FB 45 ausführlich und detailliert erläutert, welche Mietkosten über das KiBiZ refinanzierbar sind und ab wann wir uns im freiwilligen und damit zu 100% von der Stadt Aachen zu finanzierbaren Bereich bewegen.

Der anschließend abgeschlossene Kaufvertrag benennt u.a. die Errichtung einer fünfgruppigen, integrativen Kindertageseinrichtung mit U3-Betreuung und einer Nutzfläche von mindestens 863m².

Ausgehend von dieser Nutzfläche wurden Finanzmittel für die Dauer der Mietlaufzeit der KiTa eingeplant. Bereits hier wären erhebliche Mietanteile nicht mehr über das KiBiZ refinanzierbar und wurden als freiwillige Leistung der Stadt hinterlegt.

Der zwischenzeitlich vorgelegte konkrete Planungsentwurf umfasste eine Nutzfläche von insgesamt 942m².

Da diese Fläche weit über der bisher etatisierten Nutzfläche lag, wurde gemeinsam mit dem Investor die Möglichkeit von Flächenreduzierungen geprüft.

Erreicht wurde eine Reduzierung auf insgesamt 919m². Eine weitere Flächenminimierung ist nicht möglich.

Die Flächenabweichung zwischen in der Ausschreibung geforderter Mindestfläche und nunmehr abschließend angebotener Fläche liegt bei 6 % und somit aus Sicht der Fachverwaltung durchaus im Rahmen der regulären prozentualen Schwankungen bei Bauprojekten in ihren unterschiedlichen Planungsphasen.

Insbesondere bei kombinierten Bauprojekten – hier Wohnungsbau und KiTa – wird auch künftig eine Erreichung einer vorgegebenen Mindestquadratmeterzahl nicht immer möglich sein, da bestimmte Parameter (z.B. Grundstücksgrenzen, Raumgeometrie, Abstandsflächen, städtebauliche Vorgaben) vorliegen, die auf die Planung Einfluss haben.

3. Zeitschiene

Gem. § 10 Nr. 3 a) des Kaufvertrags behält sich der Käufer (Investor) ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag für den Fall vor, dass der Mietvertrag nicht bis zum 15.12.2014 abgeschlossen ist.

Gem. § 5 Nr. 4 des Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer mit den Bauarbeiten spätestens bis zum 30.06.2015 zu beginnen und das Objekt spätestens 1 ½ Jahre nach Baubeginn fertig zu stellen. Mit einer Fertigstellung ist daher Anfang 2017 zu rechnen.

4. Finanzen

Die derzeit etatisierten Mittel (Pflichtleistung und freiwillige Leistung) für die Miete zu diesem Objekt beinhalten bereits die maximalen Zuschüsse über das Kinderbildungsgesetz (KiBiz) und die damit verbundenen Einnahmen aus Landesmitteln.

Demnach ist die Miete für die Fläche, die 863m² übersteigt, vollständig aus Mitteln der Stadt Aachen als weitere freiwillige Leistung zu übernehmen.

Bei 919m² entspricht dies einer Fläche von 56m² (919m² - 863 m²).

Der Mietpreis beträgt 14,50/m².

Jährliche Kosten:

56m² x 14,50€ x 12 Monate = 9.744 €

Deckung kann im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2017 und 2018 aus der Position PSP 4-060101-929-3; 53180000 Großtagespflegestellen LENA angeboten werden.

Weitere Kosten entstehen für die Anmietung von 6 Stellplätzen à 50 €/Monat in Höhe von 3.600 €/Jahr, welche ebenfalls nicht über KiBiz refinanzierbar sind.

Diese Stellplätze sollen dem Träger der Kindertagesstätte weiter vermietet werden. Alternativ prüft die Verwaltung, ob auch eine Vermietung unmittelbar durch den Investor erfolgen kann.

5. Berücksichtigung einer 6. Gruppe

Nach erster Einschätzung besteht mit Blick auf die Entwurfsplanung grundsätzlich die Möglichkeit, die beiden derzeit als Müllraum (31,85m²) und Fahrradabstellraum (22,55m²) vorgesehenen Räume für die Wohneinheiten den KiTa Räumen zuzuschlagen.

vgl. Anlage 2 (gelb markierte Räume)

Ausgehend von einer derzeitigen m²-Fläche von 919m² würde unter Hinzunahme der v.g. Flächen eine Gesamtquadratmeterzahl von 974m² erreicht, die vollständig innerhalb der KiBiz-refinanzierbaren Fläche liegt.

Somit würde ein weiterer freiwilliger kommunaler Anteil zu den Mietkosten entfallen.

Die Erweiterung der 6. Gruppe erhöht konsequenterweise den kommunalen Pflichtanteil zu den Betriebskosten des Mietzuschusses, welcher noch nicht in der mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt wurde.

Der Mietvertrag beginnt planmäßig am 01.01.2017. Damit wäre der Betriebskostenzuschuss zur Miete für die 6. Gruppe i.H.v. 12.688,70 € für die Jahre 2017ff einzuplanen.

Von Seiten des Trägers wurde erklärt, dass er nicht in der Lage sein wird den gesetzlichen Trägeranteil nach KiBiz von 9% an den anererkennungsfähigen Betriebskosten aus eigenen Mitteln zu tragen und er daher entsprechende Anträge an die Stadt zur Übernahme dieser Trägeranteile stellen wird.

Für die 6. Gruppe sind demnach Mittel in Höhe von jährlich ca. 15.000 € ab 2017 ff für die Übernahme des Trägeranteils an den Betriebskosten (Kindpauschalen) einzuplanen.

Deckung kann im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2017 und 2018 aus der Position PSP 4-060101-929-3; 53180000 Großtagespflegestellen LENA angeboten werden.

Ab dem Haushaltsjahr 2019 sind entsprechende Mittel aus dem Budget des investiven U3-Ausbaus zu verwenden.

Die Hinzunahme weiterer Flächen mit der Aufgabe eine 6. Gruppe zu berücksichtigen, würde in jedem Fall weitere Änderungen in der Entwurfsplanung nach sich ziehen, um die Anordnung der Räume anzupassen.

Der Investor schließt die Realisierung dieses Vorhabens grundsätzlich nicht aus. Aufgrund der Kurzfristigkeit dieses Prüfauftrags konnte zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung eine detaillierte Abstimmung mit dem Investor und dem Architekt noch nicht erfolgen, um die Idee dieser veränderten Planung abzustimmen.

6. Gegenüberstellung der Kosten

Eine Gegenüberstellung erfolgt zu den Varianten

Variante A - Anmietung der jetzigen Fläche von 919m² für 5 Gruppen

Variante B - Anmietung einer erweiterten Fläche von 974m² für 6 Gruppen

Variante C1 / C2 - Realisierung der 6. U3 Gruppe in einem anderen, vergleichbaren Projekt

Die bereits etatisierten Mittel werden in dieser Gegenüberstellung nicht mehr berücksichtigt.

Es werden lediglich die jetzt neu entstehenden Mehrkosten für die Stadt Aachen gegenübergestellt.

Die Übersicht ist in der Anlage beigefügt.

Ergebnis Mehrkosten

Variante	Gesetzlicher kommunaler Anteil	Freiwilliger kommunaler Anteil	Mehrkosten gesamt/ Jahr	Stadt
A	0,- €	9.744,- €	9.744,- €	
B	12.688,70 €	Vollständig refinanzierbar	27.886,56 €	
C1*	12.688,70 €	12.363,90 €	40.250,46 €	
C2**	12.688,70 €	Vollständig refinanzierbar	27.886,56 €	

*Ausgegangen wird von der Höchst m²-Zahl einer U3 Gruppe, die sowohl die Fläche für die Gruppeneinheit als auch

allgemeine Flächen (Küche, Flure, Mehrzweckraum etc.) mit berücksichtigt.

** hier wird lediglich die Mindestfläche für die Gruppeneinheit (Gruppenraum, Nebenräume, Sanitär, Abstellraum) zugrunde gelegt

7. Vorschlag der Verwaltung

Es besteht weiterhin großer Bedarf an der Schaffung von KiTa Plätzen an diesem Standort, so dass eine zeitnahe Umsetzung des Projekts befürwortet wird.

Da die zeitliche Dringlichkeit zum Abschluss des Mietvertrages besteht, soll nun zunächst der Mietvertrag für 5 Gruppen abgeschlossen werden.

Die Einrichtung einer 6. Gruppe führt zu einer Reduzierung der freiwilligen Leistung zu den Mietkosten. Die entstehenden Mehrkosten für die Betriebskostenzuschüssen im Rahmen des

U3-Ausbaus würden an anderer Stelle ohnehin anfallen.

Daher besteht seitens der Verwaltung ein hohes Interesse daran die 6. Betreuungsgruppe zu realisieren. Dies soll dem Investor in einem „Letter of Intent“ mitgeteilt und damit die Prüfung der Realisierbarkeit vorangetrieben werden.

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersicht Kalkulation Varianten

Anlage 2 – aktueller Planungsentwurf, Grundriss