

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 45/0107/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.04.2015 Verfasser: 45/200												
Investorenmodell Eisenbahnweg "Guter Freund" - Einrichtung einer 5-gruppigen Kindertagesstätte													
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 35%;">Gremium</th> <th style="width: 50%;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.05.2015</td> <td>KJA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>19.05.2015</td> <td>WLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>20.05.2015</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	05.05.2015	KJA	Entscheidung	19.05.2015	WLA	Entscheidung	20.05.2015	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz											
05.05.2015	KJA	Entscheidung											
19.05.2015	WLA	Entscheidung											
20.05.2015	Rat	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Der Kinder- und Jugendausschuss

- 1.1 nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis
- 1.2 beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung mit dem Investor am Standort Guter Freund eine fünfgruppige Kindertagesstätte analog den Ausführungen dieser Vorlage einzurichten.
- 1.3 beschließt, die in dieser Kindertagesstätte geschaffenen Plätze im Rahmen der Bedarfsplanung (voraussichtlich 2016/2017) zu berücksichtigen.
- 1.4 beschließt, die Aufwendungen für Mietzahlungen in Höhe von 141.225 €/Jahr ab 2017 ff zu übernehmen. Mittel stehen in ausreichender Höhe ab dem Haushaltsjahr 2017 ff zur Verfügung.
- 1.5 beauftragt die Verwaltung, die Mittel für Ausstattung in Höhe von 170.000 € sowie Außenspielgeräte in Höhe von 60.000 € kostenneutral in den Haushaltsplanungen für 2016 ff zu berücksichtigen.
- 1.6 beauftragt die Verwaltung, die freien Träger in der Stadt Aachen anzuschreiben, um zu ermitteln, welcher Träger an der Übernahme der Betriebsträgerschaft für diese Einrichtung interessiert ist.
- 1.7 Empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, den Abschluss eines Mietvertrags über die mit dem Investor vereinbarte Laufzeit zu beschließen.

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.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Beschlüsse des Kinder- und Jugendausschusses sowie des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses zur Kenntnis und beschließt die Realisierung einer 5-gruppigen KiTa als Investorenmodell am Standort Eisenbahnweg „Guter Freund“.

finanzielle Auswirkungen

... im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung

... dem Mobiliar sowie Außenspielgeräten sind im

neutral zu berücksichtigen.

... Konto 78310000 (Ausstattung)

... Konto 78310000 (Außenspielgeräte)

			Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
			0	0	0	0
Auszahlungen	0 €* 65.000 €**	0 €* 65.000 €**	175.500 €* 420.000 €**	345.500 €* 480.000 €**	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung /						
-	<i>0</i>		<i>- 230.000 €</i>			
Verschlechterung						

Sind im Rahmen der
Haushaltsanmeldung 2016 ff zu
berücksichtigen

Miete

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschrieb- ener Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschrieb- ener Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	1.379.400 €	1.379.400 €	5.603.700 €	5.603.700 €	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung /						
-	<i>0</i>		<i>0</i>			
Verschlechterung						

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

1.1 Anfrage Investor

Ende 2013 wurde von Seiten der Landmarken AG Kontakt mit dem FB 45 aufgenommen. Hintergrund war die Planung eines großen Wohnbauvorhabens auf dem Gelände des ehemaligen CMC-Depots (Nähe Aachen Arkaden/Eisenbahnweg).

Neben ca. 200 Wohnungen, die dort entstehen sollen, fragte der Investor an, ob Bedarf für die Berücksichtigung einer Kindertagesstätte besteht, da er grds. die Möglichkeit einer Realisierung auf diesem Gelände sieht.

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

Der Investor hat ein Angebot für die Anmietung vorgelegt und einen Mietpreis von 13,45 €/m² bei einer Laufzeit von 20 Jahren benannt.

Darauf basierend wurde im September letzten Jahres ein Letter of intent für den Investor gefertigt, in dem die Stadt Aachen das Interesse an einer Anmietung der Kindertagesstätte bestätigt.

1.2 Bedarfslage im Sozialraum

Das Wohnbauvorhaben, in das die KiTa integriert werden soll, liegt auf der Grenze von Sozialraum 6 (Aachen-Forst) und Sozialraum 3 (Aachen-Ost).

Dies sind aktuell die beiden Sozialräume mit der geringsten Versorgungsquote im U3 Bereich.

Für das KiTa-Jahr 2015/2016 verzeichnen diese Sozialräume folgende Versorgungsquoten:

Sozialraum 6

ü3: 98,82 %

U3: 23,97 %

Sozialraum 3

ü3: 78,53 %

U3: 30,66 %

Es besteht daher in diesem Gebiet dringender und großer Bedarf an der Schaffung weiterer KiTa-Plätze (U3 und ü3 Plätze).

Über den hier vorgestellten KiTa-Neubau könnte auf den massiven Bedarf reagiert werden.

2. Investorenmodell – Planungen

Die KiTa wird vollständig im Erdgeschoss errichtet, so dass Barrierefreiheit gewährleistet werden kann.

Da die Einrichtung an einem Ende eines Wohnriegels geplant ist, grenzen lediglich an einer Seite Wohnungen an.

Weitere Wohnungen entstehen ab dem 1. Obergeschoss. Hierbei ist gewährleistet, dass die Räume der KiTa sowie das Außengelände getrennt von den Zugängen der Wohnungen sind.

Durch die Lage am Ende der Wohnbebauung an einem Wendehammer ist zu erwarten, dass der Durchgangsverkehr nur gering ist.

Der derzeitige Entwurfsplan berücksichtigt eine 5-gruppige KiTa mit U3 + ü3 Betreuung.

Alle Gruppen sind neben einem Gruppenraum mit zwei Nebenräumen ausgestattet, sowie einem Sanitärbereich, in dem eine Wickel-Wasch-Kombination vorgesehen ist.

Zusätzlich ist ein separater Therapieraum Bestandteil des Raumprogramms und ein Teil der Kinder-WCs ist behindertenfreundlich geplant.

Damit sind grds. alle Gruppen U3-tauglich.

Im Rahmen der Inklusion ist die Einrichtung baulich ebenfalls geeignet für die Aufnahme von Kindern mit besonderem Förderbedarf.

Die Berücksichtigung des Raumprogramms in der vorgenannten Form ermöglicht eine große Flexibilität bei der Gestaltung der Gruppenstrukturen, so dass auf die Bedarfe aus dem Umfeld reagiert werden kann.

Das Außengelände, das für die KiTa vorgesehen ist, weist die erforderliche Größe auf und bietet den Kindern eine geeignete Spielmöglichkeit mit viel natürlicher Begrünung.

3. Miete

Die anzumietende Gesamtfläche der Einrichtung beträgt 875 m².

Dies ist exakt die Fläche, die bei der Bezuschussung der Miete über KiBiz anerkannt werden kann.

Der angebotene Mietpreis liegt bei 13,45 €/m² bei einer Laufzeit von 20 Jahren.

Es entstehen damit Mietkosten in Höhe von 141.225 € pro Jahr.

Mit einer Fertigstellung und Inbetriebnahme ist nach aktuellem Stand zu Beginn des Jahres 2017 zu rechnen.

4. Finanzierung

Mittel für die Anmietung stehen in ausreichender Höhe ab 2017 ff im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung bei

4-060101-800-4; 54220000 (141.750 €/Jahr) zur Verfügung.

Für die Ausstattung im Innenbereich mit festen Einbauten (Küche, Kinderspülen, Wickel-Waschkombinationen, Garderoben etc.) und losem Mobiliar sowie für Außenspielgeräte sind Mittel in Höhe von 170.000 € bei 5-060101-800-00100-810-1; 78350000 (feste Einbauten + loses Mobiliar) sowie in Höhe von 60.000 € bei 5-060101-900-900-1; 78310000 (Außenspielgeräte) im Rahmen der Haushaltsberatung 2016 ff zu berücksichtigen.

5. Betriebsträgerschaft

Im weiteren Verlauf der Planungen ist vorgesehen, dass die Verwaltung die freien Träger in der Stadt Aachen mit der Frage anspricht, ob Interesse an der Übernahme der Betriebsträgerschaft für diese Einrichtung besteht.

Nach Eingang der Interessensbekundungen wird die Verwaltung die Anträge prüfen.

Anschließend werden sie dem Kinder- und Jugendausschuss in einer weiteren Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sofern ein freier Träger die Einrichtung übernimmt, ist für die Finanzierung der KiTa (Betriebskosten und Miete) der Grundsatzbeschluss des Runden Tisches zu Trägeranteilübernahmen zu Grunde zu legen.

6. Vorschlag der Verwaltung

Wie bereits zuvor erläutert, lässt sich an dem vorgesehenen Standort für den KiTa-Neubau aufgrund der geringen Versorgungsquoten ein massiver Bedarf an der Schaffung von KiTa-Plätzen bestätigen, so dass ein großes Interesse von Seiten der Verwaltung besteht, das Projekt zu realisieren.

Bei den Planungen hat sich der Investor mit der Gesamtfläche an der anerkannten Fläche orientiert, die über das KiBiz bezuschusst werden kann, so dass für darüber hinausgehende Flächen keine weiteren freiwilligen kommunalen Mittel berücksichtigt werden müssen.

Die Verwaltung befürwortet daher die Realisierung der KiTa in Verbindung mit dem Abschluss des Mietvertrags zu den vorgenannten Konditionen.

Anlage/n:

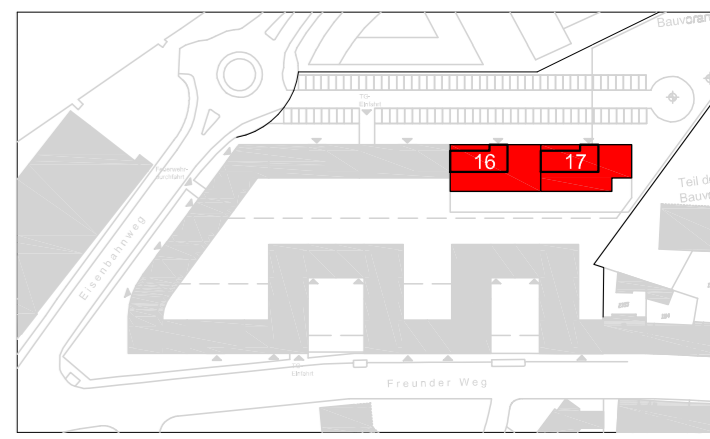
Pläne/Grundrisszeichnung Investorenmodell



Projekt: **Wohnbauvorhaben
Guter Freund**



±0.00 = 190.50 ü. NHN



Bauherr: **Guter Freund
Vermögensverwaltung
GmbH & Co. KG**
Karmeliterstraße 10, 52064 Aachen

Architekt: **pbs architekten**
Gerlach Wolf Böhning
Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199 52070 Aachen
Tel.: 0241/943238-0 Fax: 0241/943238-62

Phase:

Entwurf

Planinhalt:
**Haus 16 | Haus 17
Erdgeschoss Kita**

Projekt Nr.: 1429-13	Gezeichnet: Bök/Be
Version: ADT 2006	Dateiname: V3
Datum: 09.02.2015	Format: Überlänge A3
Maßstab: 1:100	Plan Nr.: HS_16_17_EG
	Index:

