

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0173/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	24.11.2015
		Verfasser:	FB 45/201
Neubau KiTa Talbotstraße - Antrag des VKM auf Übernahme der Mietkosten			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
01.12.2015	KJA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

1. die refinanzierbare Miete im Rahmen der KiBiz Bezuschussung in Höhe des gesetzlichen (KiBiz) kommunalen Anteils zu bezuschussen
2. den Trägeranteil an den über KiBiz refinanzierbaren Mietkosten für die Dauer des Mietverhältnisses als freiwillige Leistung der Stadt Aachen zu übernehmen
3. die darüber hinaus gehenden, nicht über KiBiz refinanzierbaren Mietkosten auf der Basis einer Kaltmiete von 13,64 €/m² mit einer jährlichen Indexierung von 1,5 % für die Dauer des Mietvertrags analog zu Nr. 2 als freiwillige Leistung der Stadt Aachen zu übernehmen.

finanzielle Auswirkungen

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 / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsentwurf in der Fassung der ersten Veränderungsnachweisung enthalten und somit Gegenstand der Haushaltsberatung der gleichen Sitzung.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Der KiTa Neubau Talbotstraße, der als Ersatzbau für den VKM (Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte e.V.) an gleicher Stelle der vorherigen KiTa errichtet wird, ist voraussichtlich Anfang 2016 bezugsfertig und kann in Betrieb genommen werden.

Zur Nutzung des Gebäudes sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Aachen und dem Träger abzuschließen.

Mit Schreiben vom 20.10.2015 beantragt der VKM die Übernahme der Mietkosten in der Form, dass er darauf hinweist, dass ihm als Träger keine finanziellen Mehrbelastungen im Vergleich zum Nutzungsvertrag, der für das vorherige KiTa-Gebäude bestand, entstehen.

Gleiches beantragt er auch für die Betriebskosten der neuen 4. Gruppe (U3 Gruppe) der KiTa.

2. Vorgeschichte

Die Kindertagesstätte Talbotstraße ist eine 3gruppige integrative Kindertagesstätte in Trägerschaft des VKM (Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte e.V.). Aktuell hat die Einrichtung insgesamt 45 Plätze, davon 16 Plätze für Kinder mit Behinderung und 8 Plätze für Kinder unter drei Jahren.

Die Stadt Aachen ist Eigentümerin des KiTa-Gebäudes in der Talbotstraße, in dem die Kindertagesstätte bis 2011 untergebracht war.

Für dieses Gebäude bestand zwischen der Stadt Aachen und dem Träger ein Nutzungsvertrag, der vorsah, dass der Träger keine Miete zu entrichten hat, dafür aber die anfallenden Betriebskosten sowie „die Unterhaltung an Dach und Fach“ übernimmt.

Bei einem Unwetter im August 2011 sind die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte durch einen Wasserschaden so stark beschädigt worden, dass seitdem das Gebäude nicht mehr genutzt werden konnte und in der Folge niedergelegt wurde, da eine Sanierung nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Als Auslagerungsstätte für die o.g. Kinder dienen seitdem Räumlichkeiten im Gebäude Krantzstraße. Hierfür sind bereits Mietkosten zu zahlen.

Um den Träger in der Ausweichmöglichkeit nicht schlechter zu stellen als in der Talbotstraße, wird der Trägeranteil an diesen Mietkosten bereits übernommen.

Es wurde ein eingeschossiger Ersatzbau am gleichen Standort der bisherigen Kindertagesstätte errichtet. Hierbei diente der Grundriss der bestehenden Kindertagesstätte als Basis.

Wie bei allen anderen Neubauten von Kindertagesstätten in der Stadt Aachen erfolgte eine Orientierung an den Empfehlungen zum Raumprogramm des Landschaftsverband Rheinland. Für den Wiederaufbau war es aufgrund des Schadens erforderlich, dass die bestehende Kindertagesstätte bis auf die Bodenplatte niedergelegt und neu aufgebaut wurde.

Die Bauträgerschaft wurde von der Stadt Aachen übernommen. Sie wird auch im Anschluss die Eigentümerin des Gebäudes sein. Für dieses Modell sprach, dass die Stadt Aachen auch das vormalige Bestandsgebäude gebaut hatte und dass ein Großteil der entstehenden Kosten (in Höhe

des Deltas zur Entschädigungssumme der Versicherung) aus städtischen Haushaltsmitteln zu tragen ist.

Mit Mail vom 04.10.2012 beantragte der Träger die Erweiterung um eine Gruppe mit der Gruppenform II (10 U3 Plätze). Da in diesem Sozialraum weiterer Bedarf an U3 Plätzen besteht und eine zusätzliche U3 Gruppe auch aus Sicht des Fachbereichs befürwortet wird, erfolgte die Realisierung eines 4gruppigen KiTa Neubaus.

Ausgehend von dem aktuellen Baufortschritt, ist davon auszugehen, dass ein Bezug der KiTa zum 01.01.2016 möglich sein wird, so dass der Träger zum Ende des Jahres den Umzug in den KiTa Neubau plant.

3. Voraussetzungen der Inbetriebnahme

Voraussetzung für die Inbetriebnahme der neuen Räumlichkeiten im Neubau ist, dass eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Aachen und dem VKM als Nutzer vereinbart wird.

Gemäß des Ratsbeschlusses vom 29.05.2013 (E 26/013/WP16) soll bei dem künftigen Abschluss von Mietverträgen städtischer Objekte (Kindertagesstätten) an anerkannte Träger der Jugendhilfe grundsätzlich eine angemessene Mietzahlung vereinbart werden. Im Gegenzug dazu soll die Unterhaltung an Dach und Fach von E 26 übernommen werden.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass ein entsprechender Mietvertrag für das Gebäude Talbotstraße mit dem VKM abgeschlossen werden muss.

Das Gebäudemanagement hat in Abstimmung mit FB 20 einen Mietpreis von 13,64 €/m² festgelegt. Fraglich war in diesem Fall, ob die Mietpauschalen gem. § 6 DVO KiBiz gewährt werden können, da es sich um einen Ersatzbau an gleicher Stelle handelt, zu dem vormals bereits ein Nutzungsvertrag bestand.

Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland erfolgt, der bestätigte, dass die KiTa als vollwertiger Neubau mit neuem Mietvertrag zu werten ist und damit auch eine Gewährung der Mietpauschalen möglich ist.

Ein Vorteil ist hierbei, dass die Stadt Aachen entsprechende Landeszuschüsse über KiBiz erhält.

Gleichzeitig leistet der Fachbereich einen Mietzuschuss gem. KiBiz an den Träger.

Die Mehrkosten, die bei Übernahme der Mietzuschüsse und ggfs. der KiBiz übersteigenden Miete für den Fachbereich Kinder, Jugend und Schule entstehen, erhält das Gebäudemanagement in seiner Funktion als Vermieter als Mehrertrag.

Über den Gruppenabzug, der bei der Kalkulation der Mietzuschüsse gem. KiBiz berücksichtigt wird, wird kompensiert, dass der Träger nicht weiter zuständig für die Unterhaltung an Dach und Fach ist und er in diesem Rahmen keine weiteren Kosten zu tragen hat.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Damit dem Träger nach Inbetriebnahme der Gruppen im KiTa-Neubau Talbotstraße in Bezug auf die Kaltmiete kein finanzieller Nachteil entsteht, schlägt Verwaltung vor, dass die Stadt Aachen

- den gesetzlichen kommunalen Anteil an der über KiBiz refinanzierbaren Miete
- den Trägeranteil an den über KiBiz refinanzierbaren Mietkosten
- die darüber hinaus gehenden, nicht über KiBiz refinanzierbaren Mietkosten

übernimmt.

Die im Schreiben des VKM zusätzlich benannten Punkte

- Übernahme des Trägeranteils für die 4. Gruppe sowie
- Übernahme der weggefallenen LVR-Pauschale zur anteiligen Trägeranteilübernahme für die drei integrativen Bestandsgruppen der KiTa Talbotstraße

werden in gleicher Sitzung im Rahmen der Vorlage „Offene Anträge freier Träger zur Übernahme von Trägeranteilen und Baukosten“ behandelt.

Anlage/n:

Anlage 1 - Antrag des VKM vom 20.10.2015

Anlage 2 - Kalkulation der Mietkosten

Anlage 3 - Haushaltsauswirkung