

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.

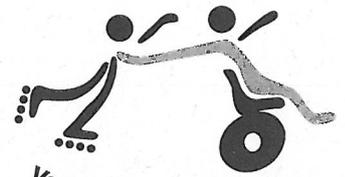
Anlage/n:

Anlage 1 - Antrag des VKM vom 20.10.2015

Anlage 2 - Kalkulation der Mietkosten

Anlage 3 - Haushaltsauswirkung

E. 1100
am: 26. OKT. 2015



VKM
Verein für Körper- und
Mehrfachbehinderte Aachen e.V.

VKM · Welkenrather Str. 116 · 52074 Aachen

Stadt Aachen
Fachbereich 45
z. Hd. Herrn Heinrich Brötz
52058 Aachen

Eingang bei FB 45/00
am: 26. OKT. 2015

Gerd Voigt

☎ 0241 - 912 888 - 88

✉ g.voigt@vkm-aachen.de

↳ Original Kz
↳ ~~45/100~~ → GKH RE
↳ ~~45/200~~

Aachen, 20.10.2015

**Bezug KiTa Talbotstraße 16
Hier Übernahme der Miete.**

Sehr geehrter Herr Brötz,

der VKM Aachen ist Träger der integrativen Kindertagesstätte Talbotstraße 16. Wie Sie wissen wurde die Kindertagesstätte bei dem Starkregen im Jahre 2011 völlig zerstört und das Gebäude nun durch die Stadt Aachen neu errichtet. Es ist geplant, dass der VKM das Gebäude im Jahreswechsel 2015/2016 bezieht.

Zwischen der Stadt Aachen und dem VKM besteht ein Nutzungsvertrag, der am 05.08.1998 abgeschlossen wurde. In diesem Vertrag wurde vereinbart, dass die Stadt Aachen dem VKM das Objekt Talbotstraße 16, einschließlich der dazugehörenden Freifläche, zur Errichtung und zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder zur Verfügung stellt und dass hierfür keine Nutzungsentschädigung erhoben wird. Dieser Vertrag wurde auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde von keiner Seite gekündigt und hat weiterhin Bestand.

In einem Gespräch mit dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen erläuterte uns Herr Schavan, dass die Stadt Aachen gerne für die neue Nutzung einen Mietvertrag mit uns abschließen würde. Dieser solle dann an die Stelle des Nutzungsvertrages treten.

Vorstand

Vorstand
Gerd Voigt
1. Vorsitzender
www.vkm-aachen.de

Welkenrather Str. 116 · 52074 Aachen
Tel. 0241 / 912 888-0
info@vkm-aachen.de

Sparkasse Aachen
IBAN: DE43 3905 0000 0013 0010 11
SWIFT-BIC: AACSD33

Der VKM ist grundsätzlich gerne bereit diese vertragliche Veränderung einzugehen, sofern ihm dadurch kein finanzieller Schaden entsteht.

Beim Abschluss eines Mietvertrages mit durch den VKM zu zahlender Miete bittet der VKM Aachen die Stadt Aachen sich vertraglich zu verpflichten, den Anteil der Miete, der durch die KiBiz-Finanzierung nicht abgedeckt ist, zu übernehmen.

Bei Beginn der Planungen des neuen KiTa-Gebäudes trat die Stadt Aachen an den VKM heran mit der Bitte die Trägerschaft für eine vierte Gruppe zu übernehmen. Diese vierte Gruppe sollte ausschließlich Kindern unter drei Jahren zur Verfügung stehen. Der VKM erklärte sich damals grundsätzlich bereit die Trägerschaft einer vierten Gruppe zu übernehmen, sofern hierdurch keine finanziellen Mehrbelastungen für den VKM entstehen. Auch diesen Punkt bitte ich in der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Aachen und dem VKM zu berücksichtigen.

Im Übrigen erinnere ich an unseren Antrag vom 25.04.2014, in dem ich die Übernahme des anteiligen Trägeranteils für die KiTa Talbotstraße, der bis dahin vom LVR übernommen wurde, ab dem Kindergartenjahr 2014/15 zu übernehmen.

Über diesen Antrag wurde bis heute nicht entschieden.

Auf meine Rückfragen verwies man mich auf das Gespräch des „Runden Tisches“. Die im „Runden Tisch“ von Seiten der Verwaltung zugesagte generelle Regelung wurde meines Wissens bis heute nicht erarbeitet. Ich bitte deshalb nochmals um Entscheidung bezüglich meines Antrages aus dem Jahr 2014.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Da Sie an unserem vereinbarten Gespräch am 01. Oktober diesen Jahres leider nicht teilnehmen konnten, kann dieses Gespräch von unserer Seite gerne nachgeholt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Voigt
(Vorstandsvorsitzender)

Mietberechnung Talbotstraße

Kindergartenjahr

Vertragliche Regelungen				Kibiz-Förderung					
Kita-Jahr	QM lt. Vertrag	Kaltmiete/ m ² /Monat	Jahreskaltmiete	Kommunaler Pflichtzuschuss	Freiwillige Leistung der Stadt	abzüglich Landeszuschuss	abzüglich Gruppenabzug	Nettobelastung Haushalt	Anmerkung
2015/2016	810	13,64 €	77.338,80 €	40.471,48 €	36.867,32 €	16.010,69 €	6.626,90 €	54.701,21 €	7 Monate
2016/2017	810	13,78 €	133.906,61 €	70.420,37 €	63.486,24 €	27.858,61 €	11.530,81 €	94.517,19 €	
2017/2018	810	13,91 €	135.245,67 €	71.476,67 €	63.769,00 €	28.276,49 €	11.703,77 €	95.265,42 €	
2018/2018	810	14,05 €	136.598,13 €	72.548,82 €	64.049,31 €	28.700,63 €	11.879,32 €	96.018,17 €	
2018/2019	810	14,19 €	137.964,11 €	73.637,06 €	64.327,05 €	29.131,14 €	12.057,51 €	96.775,45 €	

Haushaltsauswirkungen Miete Talbotstraße

Haushaltsjahr

Hh-Jahr	Kommunaler Pflichtzuschuss	Freiwillige Leistung der Stadt	abzüglich Landeszuschuss	abzüglich Gruppenabzug	Nettobelastung Haushalt
2016	69.813,30 €	63.319,92 €	27.618,45 €	11.431,40 €	94.083,37 €
2017	70.860,50 €	63.604,06 €	28.032,72 €	11.602,87 €	94.828,95 €
2018	71.923,40 €	63.885,79 €	28.453,21 €	11.776,92 €	95.579,07 €
2019	73.002,25 €	64.165,03 €	28.880,01 €	11.953,57 €	96.333,71 €
2020	74.097,29 €	64.441,67 €	29.313,21 €	12.132,87 €	97.092,88 €