

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0332/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Finanzsteuerung		AZ:	
		Datum:	31.01.2017
		Verfasser:	FB 45/201
Investorenmodell Branderhofer Weg			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
07.02.2017	KJA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, sofern es zur Umsetzung des Projektes kommt,

1. die in der KiTa am Branderhofer Weg beabsichtigten neu zu schaffenden Plätze im Rahmen der Bedarfsplanung (voraussichtlich 2018/ 2019) zu berücksichtigen.
2. dass die refinanzierbare Miete im Rahmen der Bezuschussung über KiBiz in Höhe des gesetzlichen kommunalen Anteils bezuschusst wird.
3. dass die nicht über KiBiz refinanzierbaren Mietkosten für die Dauer des Mietvertrags als freiwillige Leistung durch die Stadt Aachen übernommen werden.
4. dass eine Übernahme von Mietabstandszahlungen zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags durch die Stadt Aachen ausgeschlossen wird.

finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel für die Mietzahlungen stehen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung 2018 ff. zur Verfügung

Investive Auswirkungen	Ansatz 2017	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2017	Ansatz 2018 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2018 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		Deckung ist gegeben			

4-060101-901-9; 53180000 ¹⁾

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2017	Fortgeschrieb- ener Ansatz 2017	Ansatz 2018 ff.	Fortgeschriebe- -ner Ansatz 2018 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	¹⁾ 37.862.200	37.862.200	126.091.500	126.214.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	37.862.200	37.862.200	126.091.500	126.214.000	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben aus: 1-060101-800-4; 54220000			

Erläuterungen:

1 Ausgangslage

1.1 Anfrage

Die Elterninitiative Kind & Kegel e.V. betreibt die zweigruppe KiTa „Kind & Kegel“ in den Räumlichkeiten in der Bismarckstraße 93.

Diese Räumlichkeiten entsprechen nicht den brandschutztechnischen Anforderungen an eine KiTa. Die Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes beliefen sich seinerzeit auf ca. 140.000,00 € und konnten durch die Elterninitiative selbst nicht getragen werden. Der Vermieter war auch nicht bereit, sich an der Finanzierung zu beteiligen, noch gewissen erforderlichen Maßnahmen zuzustimmen. Darüber hinaus war festzustellen, dass auch mit der Umsetzung der v.g. Maßnahmen keine ideale Raumnutzung erreicht werden konnte.

Im März 2014 wurde von Seiten der Elterninitiative Kontakt mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule (FB 45) aufgenommen und dargelegt, dass man sich aus den zuvor dargelegten Gründen gemeinsam mit einem Investor nach einem neuen KiTa-Standort umgesehen hat und am Brander Hof fündig geworden ist.

Von Seiten des FB 45 wurde der Bedarf für den Erhalt der Betreuungsplätze in der KiTa „Kind & Kegel“ sowie der Bedarf für die Erweiterung um eine altersgemischte Gruppe bestätigt, sodass die Planungen hinsichtlich des Ersatzstandorts in anschließenden gemeinsamen Gesprächen weiter konkretisiert wurden.

Die Elterninitiative hat mit Schreiben vom 21.12.2016 einen Mietvertragsentwurf über eine KiTa am Branderhofer Weg zwischen dem Investor und dem Kind & Kegel e.V. übersandt und einen Antrag auf Übernahme der nicht über das KiBiz refinanzierbaren Mietkosten für die Räumlichkeiten im Branderhofer Weg gestellt.

1.2 Bedarfslage im Sozialraum

Die Räumlichkeiten der KiTa „Kind & Kegel“ in der Bismarckstraße 93 liegen im Sozialraum 5 (Burtscheid/ Beverau).

Für das KiTa-Jahr 2016/ 2017 verzeichnet dieser Sozialraum eine Versorgungsquote von 105,92 % für Kinder über drei Jahren und von 43,46 % bei Kindern unter drei Jahren.

Während die Versorgungsquote im ü3-Bereich bereits einen sehr guten Wert ausweist, wird vor dem Hintergrund einer Zielversorgungsquote von 50 % im U3-Bereich durchaus die Notwendigkeit zum Erhalt bzw. zur Schaffung weiterer Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren gesehen.

Aufgrund des hohen Finanzvolumens, das zur Ertüchtigung des Brandschutzes erforderlich ist, in Verbindung mit der Tatsache, dass der Vermieter nicht bereit war, sich an der Finanzierung zu beteiligen und einem Teil der erforderlichen Maßnahmen zuzustimmen, ist ein längerfristiger Verbleib der KiTa in den Räumlichkeiten in der Bismarckstraße 93 von Seiten des FB 45 nicht sinnvoll.

Über den Ersatzbau einer KiTa mit Erweiterung um eine weitere altersgemischte KiTa-Gruppe könnte auf den Bedarf an Betreuungsplätzen im U3-Bereich reagiert werden und gleichzeitig der KiTa „Kind und Kegel“ eine langfristige baufachlich adäquate Perspektive gegeben werden.

2 Planungen des Investorenmodells

Der derzeitige Entwurfsplan des Investors berücksichtigt eine dreigruppige KiTa mit einer Betreuung von Kindern unter und über drei Jahren.

Alle Gruppen sind neben einem Gruppenraum mit einem Nebenraum, einem Raum zur Differenzierung (Schlafraum) und einem Sanitärbereich, in dem jeweils eine Wickel-Wasch-Kombination vorgesehen ist, ausgestattet. Zusätzlich ist ein behindertengerechtes WC Bestandteil des Raumprogramms.

Damit sind alle Gruppen U3-tauglich. Im Rahmen der Inklusion ist die Einrichtung baulich ebenfalls für die Aufnahme von Kindern mit besonderem Förderungsbedarf geeignet.

Das für die KiTa vorgesehene Außengelände weist die erforderliche Größe auf und bietet den Kindern eine geeignete Spielmöglichkeit mit einer natürlichen Begrünung.

3 Mietkosten

3.1 Mietkonditionen des Investorenmodells

Der Mietvertrag über eine Kindertagesstätte am Branderhofer Weg wird zwischen dem Investor und dem Kind & Kegel e.V. geschlossen.

Für die im Investorenobjekt vorgesehenen Flächen, die durch die KiTa „Kind & Kegel“ genutzt werden, sind folgende Mietkonditionen vorgesehen:

- Laufzeit des Mietvertrags: 25 Jahre (mit einmaliger Verlängerungsoption um fünf Jahre)
- Fläche: 550 m²
- Mietpreis: 13,95 €/ m² pro Monat
- Mietpreissteigerung analog des Verbraucherpreisindex
- **Gesamt: 7.672,50 € pro Monat bzw. 92.070,00 € pro Jahr**

3.2 Refinanzierung von Mietkosten über KiBiz

Gemäß § 6 der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (DVO KiBiz) werden im Rahmen der KiBiz-Förderung bei nach dem 28.02.2007 neu gegründeten Mietverhältnissen Mietkosten lediglich auf der Grundlage von Mietpauschalen refinanziert.

Die für die Stadt Aachen geltende Mietpauschale beträgt für das KiTa-Jahr 2018/ 2019, in dem voraussichtlich die Fertigstellung und Inbetriebnahme der KiTa erfolgt, 10,68 €/ m².

Unter Berücksichtigung des gesetzlich kommunalen Anteils an den über das KiBiz refinanzierbaren Mietkosten entsteht der Stadt Aachen bei freiwilliger Übernahme der anfallenden Kosten für die nicht über das KiBiz refinanzierbaren Mietkosten der Nettokaltmiete im Haushaltsjahr 2018 (01.08. – 31.12.2018) ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 56.635,62 €.

Mietberechnung	
Tatsächliche Jahreskaltmiete pro Jahr	92.070,00 €
berücksichtigungsfähige Jahreskaltmiete nach KiBiz	71.321,04 €
abzgl. Vorwegabzug der Gruppen nach KiBiz	8.909,46 €
über KiBiz bezuschussungsfähige Miete	62.411,58 €
Trägeranteil (4 %)	2.496,46 €
gesetzlicher Zuschuss (96 %)	59.915,12 €
abzgl. Landeszuschuss (38,5 %)	24.028,46 €
Zuschuss am gesetzlichen kommunalen Anteil der KiBiz-Miete	35.886,66 €
freiwilliger kommunaler Zuschuss (Kaltmietkostenzuschuss)	20.748,96 €
Belastung des städtischen Haushalts	56.635,62 €

Unter Berücksichtigung des Kaltmietkostenzuschusses für die Räumlichkeiten in der Bismarckstraße 93 ergeben sich die nachfolgenden zusätzlichen (fiktiven) Aufwände für die jeweiligen KiTa-Jahre:

	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022
Branderhofer Weg	56.635,62 €	56.104,10 €	55.564,61 €	55.017,03 €
abzgl. Bismarckstraße 93	17.688,83 €	17.954,16 €	18.223,46 €	18.496,82 €
zusätzlicher Aufwand	38.946,79 €	38.149,94 €	37.341,15 €	36.520,21 €

4 Weitere Kosten

Nach aktuellem Stand geht die Elterninitiative davon aus, alle darüber hinaus gehenden Kosten, die im Rahmen des Neu- bzw. Ersatzbaus einer KiTa am Branderhofer Weg anfallen, aus eigenen Mitteln zahlen zu können.

Ausgeschlossen wird in diesem Zusammenhang allerdings ausdrücklich die Übernahme etwaiger Mietabstandszahlungen zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags sowie ggf. anfallende Sonderzahlung aufgrund überlappender Kündigungsfristen durch die Stadt Aachen.

5 Finanzierung

Mittel für die Anmietung der KiTa stehen in ausreichender Höhe ab 2018 ff. im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung auf PSP- Element 1-060101-800-4 SK 54220000 zur Verfügung. Eine Verlagerung auf 4-060101-901-9 SK 53180000 erfolgt im Rahmen der Haushalsmeldung 2018 ff.

6 Vorschlag der Verwaltung

An dem vorgesehen Standort kann aufgrund der geringen Versorgungsquote im U3-Bereich ein Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren bestätigt werden, sodass die Verwaltung empfiehlt, den Antrag des Trägers „Kind und Kegel“ zu folgen. Allerdings sollten hierbei die Übernahme von Abstandszahlung zum vorzeitigen Ausstieg aus dem bestehenden Mietvertrag explizit ausgeschlossen werden.