



Beschlussvorlage

| | | | |
|----------------------|-------------------|------|--------------------------|
| Amt: 502 Isenmann | Datum: 05.06.2020 | Az.: | Drucksache Nr.: 152/2020 |
|----------------------|-------------------|------|--------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|---|------------|--------------|-----------------|------------|
| Ausschuss für Soziales, Schulen und Sport | 08.07.2020 | vorberatend | nichtöffentlich | |
| Haupt- und Personalausschuss | 13.07.2020 | vorberatend | nichtöffentlich | |
| Technischer Ausschuss | 15.07.2020 | vorberatend | nichtöffentlich | |
| Gemeinderat | 27.07.2020 | beschließend | öffentlich | |

Beteiligungsvermerke

| | | | | | |
|-------------|-----|--|--|--|--|
| Amt | 603 | | | | |
| Handzeichen | | | | | |

Eingangsvermerke

| Oberbürgermeister | Erster Bürgermeister | Bürgermeister | Haupt- und Personalamt Abt. 10/101 | Kämmerei | Rechts- und Ordnungsamt |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------------------------------|----------|-------------------------|
| | | | | | |

Betreff:

Neubau eines fünfgruppigen Kitakomplexes in der Jammstraße
(Planungsstand, Raumbedarf und Trägerschaft)

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsstand wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, unter den in der Begründung aufgeführten Bedingungen einen Mietvertrag zwischen der Gemibau Mittelbadi-sche Baugenossenschaft eG und dem künftigen Träger der Kindertageseinrichtung mit zu unterzeichnen.
3. Die „MRK Mehr Räume für Kinder gGmbH“ wird mit der Trägerschaft der fünf-gruppigen Kindertagesstätte beauftragt.

Anlage(n):

Flächenaufstellung und Raumbedarf Kita

| BERATUNGSERGEBNIS | | Sitzungstag: | | | Bearbeitungsvermerk | |
|--|---|---|----------|--|---------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage) | | | Datum | Handzeichen |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthalt. | | | |

Sachdarstellung:

1. Bedarf

Um die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Kita-Plätzen im Kernstadtbereich bedarfsgerecht und zeitnah decken zu können, wurden bzw. werden mehrere Projekte (Kita Arche Noah, Lahrer Pünktchen, Kita Geroldseck) durch Investoren realisiert und die anfallende Miete im Rahmen der Betriebskosten der jeweiligen Kita durch die Stadt Lahr getragen. So wurde die Anfrage der Gemibau im Rahmen eines Wohnungsbauprojektes direkt an der Jammstraße eine weitere Kita zu errichten analog der guten Erfahrungen mit dem Projekt Lahrer Pünktchen in der Kaiserstraße/Christian-Trampler-Hof, von Seiten der Verwaltung gerne aufgegriffen und dem Gemeinderat unter städtebaulichen Gesichtspunkten bereits vorgestellt.

Am dortigen Standort soll eine zweigeschossige Kita mit fünf Gruppen, zwei U3- und drei Ü3-Gruppen, integriert werden. Je nach Ausgestaltung der Betreuungsangebote könnten damit 20 Krippenplätze und bis zu 75 Kita-Plätze geschaffen werden.

2. Flächenaufstellungen und Grobkostenschätzung für die Kita Jammstraße

Der Raumbedarf für eine fünfgruppige Kita ist in der Anlage beigefügt. Die Gegenüberstellung zeigt, dass nach den Mindestvorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales (KVJS) insgesamt vom einem Gesamtbedarf innen von ca. 800 qm ausgegangen wird. Die benötigte Außenfläche für bis zu 95 Kinder beträgt bei 8 - 10 qm pro Kind mindestens 760 qm.

Die Baugenossenschaft GEMIBAU sieht einen Flächenvorschlag von 1.235 qm Gesamtfläche innen sowie 712 qm Außenfläche vor. Im 2. Obergeschoss ist zudem eine Dachterrasse mit Freispielfläche mit insgesamt 202 qm vorgesehen.

Die Herstellungskosten für die Kostengruppen 200 - 700 nach DIN 276 (ohne Grundstück und Finanzierung) werden von der Gemibau auf 4,597 Mio. € geschätzt. Für den Bau und die Ausstattung des Gebäudes wird der Materialkatalog und Ausführungsstandard der Stadt Lahr zugrunde gelegt.

3. Mietbedingungen

Der Vertrag soll für eine Laufzeit von 20 Jahren fest abgeschlossen werden. Darüber hinaus können die Stadt Lahr und der Träger der Einrichtung eine Option zur Verlängerung des Mietvertrags um weitere fünf Jahre ausüben.

Der monatliche Mietpreis soll in den ersten drei Jahren 11,95 €/m² betragen. Ab dem 4. Jahr erhöht sich die Staffelmiete auf 12,50 €/m², ehe ab dem 7. Jahr eine Grundmiete von 13,00 €/m² fällig wird. Im Anschluss erhöht sich die Miete entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindizes für Deutschland, sobald sich der Index im Vergleich zur letztmaligen Anpassung um mehr als 10% verändert hat.

Der Umfang des Mietgegenstandes entspricht den Vereinbarungen, die die Stadt bei den jüngsten Projekten in der Kita Kaiserstraße und der Mehrzweckimmobilie in der Geroldsecker Vorstadt getroffen hat. Abgesehen des (leicht) höheren Mietpreises von 11,95 €/m² gegenüber 11,85 € (bei der Geroldsecker Vorstadt) bzw. 11,50 € (bei der Kita Kaiserstraße, jedoch ohne Küche) sind die Mietbedingungen damit vergleichbar. Analog zur Geroldsecker Vorstadt übernimmt die Gemibau nun auch den Einbau der Küche in der Kita Jammstraße. Ebenfalls sind die Außenanlagen inkl. Gestaltung und Spielgeräte enthalten und werden zu dem vorgenannten Mietpreis mitvermietet.

Die Mietfläche der Immobilie beläuft sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf 1.235 m². Vorbehaltlich weiterer Änderungen und Anpassungen im Raumprogramm betragen die Mietausgaben also:

| | |
|-----------------|----------------|
| 1. – 3. Jahr: | 14.758 €/Monat |
| 4. – 6. Jahr: | 15.438 €/Monat |
| Ab dem 7. Jahr: | 16.055 €/Monat |

Im Anschluss ist die Mietänderung, wie obenstehend erwähnt, an die Entwicklung des Verbraucherpreisindizes für Deutschland/Baden-Württemberg gekoppelt. Bei einer Über- oder Unterschreitung um 10 Prozent ändert sich die Miete entsprechend.

Die Stadt Lahr fördert den Betrieb entsprechend den Verträgen zur kommunalen Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr (u.a. Übernahme der Mietzahlungen der/des jeweiligen Träger/s als Zuschuss).

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Das Mietangebot der Gemibau wurde anhand einer Wirtschaftlichkeits- und Vergleichsberechnung überprüft. Den Ergebnissen liegen eine dynamische Investitionsrechnung (Kapitalwertmethode mit Ergebnisrechnung) sowie eine Ermittlung der kostendeckenden Miete zugrunde.

Zu beachten ist, dass sich der Mietpreis grundsätzlich aus verschiedenen Bestandteilen zusammensetzt, die größtenteils Annahmen unterliegen und die über die Vertragsdauer prognostiziert werden müssen. Wesentliche Faktoren, die den Mietpreis bestimmen, sind neben den Herstellungskosten gemäß DIN 276 die daraus abzuleitenden Abschreibungskosten für die Abnutzung (AfA) des Gebäudes sowie die Finanzierungskosten (Fremdkapitalzinssatz i.V.m. der gewählten Darlehensform), die Unterhaltungskosten und die Kosten für den Verwaltungsaufwand der Immobilie insgesamt.

Die Parteien können unterschiedliche Auffassungen über die Entwicklung der einzelnen Größen haben. So gibt es verschiedene Erwartungen hinsichtlich der Zinsentwicklung, Preissteigerungsraten, dem voraussichtlichen Instandhaltungsbedarf der baulichen Anlagen oder verschiedene Abschreibungsmethoden für das Anlagevermögen, die sich auf den Kapitalwert und damit das Ergebnis der Berechnung auswirken.

Unter Zugrundelegung der von der Gemibau genannten Kostenschätzung i. H. v. 4,597 Mio. € zzgl. der Grundstücks- und Finanzierungskosten und bei Anwendung von aus Sicht der Stadtverwaltung angemessenen Rechengrößen (AfA: 2%; Fremdkapitalzins 1. - 10. Jahr: 1,5%, danach 3%; Instandhaltung Dach&Fach ab dem 1. Jahr: ca. 11.000 €/Jahr, Verwaltungsaufwand ab dem 1. Jahr: 5.000 €/Jahr; Preissteigerung: 2%/Jahr) ergibt sich eine durchschnittliche kostendeckende Miete von 11,90 €/m² für die ersten 10 Jahre. Die durchschnittliche kostendeckende Miete über den Vertragszeitraum von 20 Jahren gesehen beläuft sich auf 13,30 €/m². Die Differenz zur angebotenen Mietpreisstaffel der Gemibau kann vorbehaltlich der getroffenen, unsicheren Annahmen als Marge des Eigentümers aufgefasst werden. Die Kosten für die Klein- und Schönheitsreparaturen sind hier noch nicht erfasst und fallen zusätzlich an, da diese - wie üblich - per Mietvertrag direkt auf den Mieter übertragen werden.

Des Weiteren wurde eine kalkulatorische Miete berechnet, die unter den weiter unten aufgeführten Vorbehalten als Vergleichsmaßstab herangezogen werden kann, wenn die Stadt die Kindertagesstätte selbst bauen würde.

Die zugrunde gelegte eigene Kostenschätzung beläuft sich auf 4.490.000 € ohne die Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen). Für die übrigen Größen in der Kalkulation wurden dann die gleichen Annahmen unterstellt wie für die Gemibau auch: bspw. ein Grundstückspreis von 323.000 €, dieselben Finanzierungskosten über den Vertragszeitraum hinweg, derselbe Verwaltungsaufwand etc. Die durchschnittliche kalkulatorische Miete beläuft sich demnach auf 11,66 €/m² für die ersten 10 Jahre und auf 13,02 €/m² auf den Vertragszeitraum von 20 Jahren gesehen. Auch hier würden dann die Klein- und Schönheitsreparaturen noch hinzukommen, damit die Vergleichbarkeit mit dem Mietpreis der Gemibau gegeben ist.

Auf den ersten Blick ist die eigene Herstellung damit (naturgemäß) etwas günstiger, wobei im Gegensatz zur Gemibau die Außenanlagen nicht enthalten sind.

Insgesamt können die Mietbedingungen jedoch als angemessen eingestuft werden. Vor allem in Anbetracht der nachfolgenden Argumente - die monetär schwierig zu messen, aber dennoch maßgeblich sind - kann die Anmietung sogar als wirtschaftlich vorteilhaft bewertet werden:

- Größere finanzielle Planungssicherheit durch die Übertragung des Baukostenrisikos auf den Vermieter
- Höhere Flexibilität durch die zeitlich begrenzte Nutzungsdauer und der eingeräumten Verlängerungsoption
- Keine Eigentümerverantwortung, z.B. auch hinsichtlich der Verwertung des bebauten Grundstücks, wenn der Bedarf zum Mietvertragsende wegfallen sollte (Umnutzung, Rückbau)
- Begrenzte Instandhaltungsverpflichtung der Stadt (bis zu 250 €/Einzelfall, max. 5.000 €/Jahr) und grundsätzliche Instandhaltungsverantwortung des Eigentümers an Dach&Fach
- Faktisch verfügt die Stadt derzeit nicht über die notwendigen Ressourcen bzw. über ein geeignetes Grundstück, auf dem eine Kita gebaut werden könnte

5. Trägerschaft

Die „MRK Mehr Räume für Kinder gGmbH“ hat bereits vor längerer Zeit Interesse an der Übernahme einer Trägerschaft für eine Kita in Lahr bekundet und wäre jetzt konkret bereit, die Trägerschaft dieser Kindertagesstätte in der Jammstraße zu übernehmen. Der Träger hat seinen Hauptsitz in Emmendingen. Die „MRK Mehr Räume für Kinder gGmbH“ betreibt bereits zwei Einrichtungen in Freiburg und Rielasingen-Worblingen und ab dem neuen Kindergartenjahr in Friesenheim. Der Träger gehört zu einem Netzwerk, zu dem unter anderem der Minikindergarten Waldkirch mit 20-jähriger Expertise und die "Mehr Raum für Kinder" mit 15 Einrichtungen von Haslach i.K., Schonach im Schwarzwald, diverse Einrichtungen in Emmendingen und Waldkirch, sowie drei Einrichtungen in Freiburg gehören. Jede Einrichtung hat einen eigenen konzeptionellen Schwerpunkt.

Laut § 4 SGB VIII, in dem die Zusammenarbeit der öffentlichen Jugendhilfe mit der freien Jugendhilfe geregelt wird, ist neben der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Jugendhilfe und freier Jugendhilfe und der Selbstständigkeit der Träger der freien Jugendhilfe auch das Prinzip der Vorrangigkeit von anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe formuliert.

„Soweit geeignete Einrichtungen, Dienste und Veranstaltungen von anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe betrieben werden oder rechtzeitig geschaffen werden können, soll die öffentliche Jugendhilfe von eigenen Maßnahmen absehen. Die öffentliche Jugendhilfe soll die freie Jugendhilfe nach Maßgabe dieses Buches fördern und dabei die verschiedenen Formen der Selbsthilfe stärken.“

Daher schlägt das Fachamt vor, die Trägerschaft wie oben benannt zu vergeben, da zudem mit den derzeitig vorhandenen Ressourcen die Trägerschaft einer weiteren fünfgruppigen Kita durch die Stadt Lahr nicht leistbar ist. Mit dem Träger ist ein Vertrag über die finanzielle Förderung von Kindertageseinrichtungen in Lahr abzuschließen, der bei Einhaltung aller vertraglichen Regelungen eine 100%ige Abmangelfinanzierung vorsieht. Dies ist bei allen anderen freien Trägern ohne Eigenmittel in gleicher Weise der Fall. Über diesen Vertrag werden auch die anfallenden Mietkosten berücksichtigt. Einmalig ist noch ein finanzieller Zuschuss der Stadt Lahr von 25.000 Euro pro neuer Gruppe für die Erstausrüstung der Kita vorzusehen.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Senja Töpfer
Amtsleiterin