

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 51

öffentlich

V 533/2016 1. Ergänzung

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - 51 -

Datum: 10.11.2016

gez. Knips	gez. Längen, 1. Beigeordneter	gez. Hallstein, technische Beigeordnete	gez. Erner, Bürgermeister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Dr. Risthaus				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Betriebsausschuss Immobilien	23.11.2016	vorberatend
Jugendhilfeausschuss	28.11.2016	vorberatend
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	29.11.2016	vorberatend
Rat	13.12.2016	beschließend

Betrifft: **Weiterer Ausbau im Bereich der Kindertageseinrichtung und Kindertagespflege**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den weiteren Ausbau der Kindertagesbetreuung vorrangig im Bereich der Kindertageseinrichtung vorzunehmen.
2. Im Wirtschaftsplan 2017 werden Mittel in Höhe von 370.000 € für die Errichtung einer Kindergartengruppe in Erftstadt-Lechenich auf dem Gelände der Südschule eingestellt.
3. In Lechenich wird eine fünfgruppige Kindertagesstätte errichtet
 - Variante 1: auf einem Grundstück im Bereich der Vilskaul, vgl. Anlage 3 zur Vorlage 533/2016,
 - Variante 2: auf einem Grundstück nördlich der Solarsiedlung, vgl. Anlage 4 zur Vorlage 533/2016.

4. Die Verwaltung wird gebeten, die planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Bereich des in Aufstellung befindlichem Bebauungsplanes Nr. 152 Erfstadt-Liblar, Brühler Straße, eine dreigruppige Kindertagesstätte zu errichten.
5. Die neuen Kindertagesstätten werden durch die Stadt Erfstadt geplant. In den Wirtschaftsplan 2017 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft sind Mittel für die Planung von drei dreigruppigen Einrichtungen in Höhe von 138.000 € und für die Planung einer fünfgruppigen Einrichtung in Höhe von 63.000 € zur Verfügung zu stellen.

Auf der Grundlage der dann vorliegenden Pläne wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, zu welchen Konditionen private Investoren bereit und in der Lage sind, die Gebäude zu errichten. Auf der Grundlage der dann vorliegenden Daten kann entschieden werden, ob die Gebäude durch Investoren oder durch die Stadt gebaut werden sollen.

Begründung:

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2016 über die Vorlage beraten. Die Verwaltung wurde gebeten, ergänzende Informationen vorzulegen.

Es sollte geprüft werden, ob auf dem Grundstück Am Hahnacker auch eine fünfgruppige Einrichtung gebaut werden könnte. Ich hatte bereits in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses ausgeführt, dass es zur Abdeckung des Bedarf an Kindergartenplätzen möglich ist, in Liblar anstelle der geplanten sechs Gruppen nur eine fünfgruppige Einrichtung zu bauen und die fehlenden Plätze durch andere Maßnahmen, z.B. durch Tagespflegeplätze, abzudecken.

Unter Berücksichtigung einer Zufahrt zum Haus der Erwachsenenbildung und nach Abzug der Fläche, die für den geplanten Anbau an diesem Gebäude benötigt wird, steht für den Bau eines Kindergartens eine Fläche von 1.969 m² zur Verfügung. Dieses Grundstück ist damit ausreichend, auch unter Berücksichtigung der Außenspielflächen, um dort eine fünfgruppige Einrichtung errichten zu können. Zusätzliche Wohnungen können dann auf dem Grundstück voraussichtlich nicht mehr gebaut werden.

In Liblar besteht Bedarf für insgesamt sechs Gruppen. Werden zur Deckung des Bedarfs zwei dreigruppige Einrichtungen gebaut, so ergeben sich bei einer Nettonutzfläche von 1.424 m² Baukosten für beide Anlagen in Höhe von ca. 4.700.000,- €. Eine sechsgruppige Einrichtung benötigt eine Nutzfläche von 1.237 m² und verursacht Baukosten in Höhe von ca. 3.950.000,- €. Im Vergleich zu einer sechsgruppigen Einrichtung wird für den Bau von zwei dreigruppigen Einrichtungen auch eine größere Grundstücksfläche benötigt. Neben den Mehrkosten in Höhe von 750.000,- € für den Bau führt die größere Nutzfläche bei zwei dreigruppigen Einrichtungen jährlich zu erhöhten Betriebskosten in Höhe von ca. 11.000,- €.

Eine fünfgruppige Einrichtung, die auf dem Grundstück Am Hahnacker errichtet werden könnte, benötigt eine Nettonutzfläche von 1.104 m² und führt zu Baukosten in Höhe von ca. 3.520.000,- €. Wird anstelle einer fünfgruppigen Einrichtung ein dreigruppiger und ein zweigruppiger Kindergarten errichtet, so ergeben sich bei einer Nutzfläche von 1.246 m² Baukosten in Höhe von ca. 4.070.000,- €. Der Bau von zwei Einrichtungen führt somit zu Mehrkosten in Höhe von 550.000,- €. Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher in jedem Fall der Bau einer größeren Einrichtung zu befürworten. Die Personalkosten sind unabhängig davon, ob der Bedarf in einer großen oder in zwei kleineren Einrichtungen abgedeckt wird.

Der Ursprungsvorlage V 533/2016 war als Anlage eine Mietberechnung beigefügt. Die Höhe der Miete ist im Wesentlichen von der Höhe des Zinssatzes abhängig. Wird bei dieser Berechnung ein Zins von 4 % angenommen, so erhöht sich die Miete von 5,- € auf 17,40 € pro Monat. Als Anlage 1 sind Mietberechnungen für in den vergangenen Jahren vorgenommene Erweiterungen städtischer Kindergärten beigefügt. Bei dieser Berechnung wurde der von der Kämmerei vorgegebene Zinssatz für langfristige Investitionen angesetzt.

In benachbarten Städten werden Kindergärten von Trägern betrieben. Die Gebäude wurden dabei teilweise von der Stadt, teilweise von Investoren errichtet. Die Entscheidungen über die Wahl des Trägers und des Investors wurden dabei völlig unabhängig voneinander getroffen. Es wird empfohlen, zunächst den Betreiber für den Kindergarten auszuwählen. Die Entscheidung über den Inves-

tor, der bei der Planung die Vorgaben des Betreibers zu berücksichtigen hat, kann dann nach qualitativen und wirtschaftlichen Kriterien getroffen werden.

Für den Betrieb eines Kindergartens ist auch die Qualität des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung. Die Stadt Bergheim hat sich aus diesem Grunde entschieden, die neuen Kindergärten durch ein Architekturbüro planen und dann von der Stadt bauen zu lassen.

Der Träger ist in der Regel nicht Eigentümer des Gebäudes. Dieses wird von der Stadt oder von einem Investor errichtet. Der Träger mietet dann das Gebäude. Die Mietdauer beträgt in der Regel 25 Jahre. Der Träger erhält nach Kibiz eine Mietpauschale, die aktuell 8,10 €/m² beträgt. Für diesen Betrag baut kein Investor einen neuen Kindergarten. Die Städte zahlen daher an den Betreiber einen Mietzuschuss. In Köln beläuft sich die Gesamtmiete, Pauschale nach Kibiz zuzüglich Zuschuss der Stadt, derzeit auf 15,- €/m². In Städten im Rhein-Erft-Kreis wurden in den vergangenen Jahren Mieten von knapp 13,- €/m² vereinbart. Die Miete ist nicht für die Laufzeit des Vertrages fest sondern wird regelmäßig erhöht, in der Regel angepasst an die Steigerung der Lebenshaltungskosten. Die Kosten für den Betrieb (Reinigung, Energie usw.) werden vom Träger gezahlt. Die Bauunterhaltung erfolgt durch den Investor.

Als Anlage 2 und 3 habe ich zwei Berechnungen beigefügt, bei denen die finanziellen Auswirkungen beim Bau eines Kindergartens durch einen Investor und beim Bau durch die Stadt gegenüber gestellt wurden. Dem Modell wurde der Bau eines fünfgruppigen Kindergartens auf dem Grundstück Am Hahnacker zugrunde gelegt. Aufgrund der o.a. Daten gehe ich von einer Anfangsmiete in Höhe von 13,5 €/m² aus, die der Investor erhalten würde. Dieser Betrag steht auch der Stadt als Mietzahlung des Trägers gem. Kibiz und als ersparter Mietzuschuss zur Verfügung. Nach Abzug der Aufwendungen für Zinsen und Bauunterhaltung kann der verbleibende Betrag für die Tilgung verwendet werden.

Die NRW-Bank bietet aktuell ein Darlehen mit 10jähriger Zinsbindung zu einem Zinssatz von 0,03 % an. Bei der Berechnung bin ich davon ausgegangen, dass der Zinssatz nach 10 Jahren auf 4 % steigt. Nach Ablauf des Mietvertrages (vgl. Anlage 2) hat der Investor Mietzahlungen in Höhe von ca. 5.370.000,- € erhalten und verfügt über ein abgeschriebenes Kindergartengebäude und ein schuldenfreies Grundstück mit einem heutigen Wert von 492.000,- €. Baut die Stadt selbst, so ist nach 25 Jahren das Darlehen bis auf einen geringen Restbetrag getilgt, ist die Stadt Eigentümerin eines Gebäudes mit einem Wert von dann ca. 3,5 Mio. Euro und ist sie weiterhin Eigentümerin eines Grundstücks mit einem heutigen Wert von 492.250,- €. Nach 25 Jahren werden in den Gebäuden allerdings größere Sanierungen erforderlich sein.

Will man das nach Auslaufen der Zinsbindung bestehende Risiko ausschalten, so kann auch ein Darlehen mit einer Zinsbindung von 25 Jahren aufgenommen werden. Der Zinssatz beträgt derzeit 1,95 %. Auch in diesem Fall ist es eindeutig die wirtschaftlichste Variante (vgl. Anlage 3), dass die Stadt selbst baut. Nach 25 Jahren beträgt die Restschuld dann zwar noch ca. 420.000,- €. Dem stehen aber Vermögenswerte in Höhe von knapp 4,0 Mio. Euro gegenüber.

Für den Bau eines Kindergartens in Erftstadt liegt der Stadt noch kein Mietangebot vor. Ich werde zunächst die Planungen für die neuen Kindergärten erstellen lassen und dann ein Interessenbekundungsverfahren bei möglichen Investoren durchführen, um die Annahmen zu den Mieten zu verifizieren. Auf der Grundlage dieser Daten kann dann entschieden werden, ob Investoren oder die Stadt die Einrichtungen bauen werden.

Weiterhin wurde um Erläuterung zu den Kosten für die Errichtung einer Kindergartengruppe auf dem Gelände der Grundschule Lechenich-Süd gebeten. Das geplante Gebäude hat eine Nutzfläche von 170 m². Damit ergeben sich reine Baukosten in Höhe von 286.000,- €. Für die Fundamentierung wurde ein Betrag in Höhe von 40.000,- € angesetzt. Die Kosten für die Hausanschlüsse betragen ca. 20.000,- €. Planungskosten wurden mit 30.000,- € berücksichtigt. Weiterhin muss durch den Bau das bestehende Atrium neu gebaut werden. Die Kosten dafür betragen ca. 30.000,- €. Damit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 370.000,- €.

In Vertretung

(Längen)