

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

Datum:

04.03.2024

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Jugendhilfeausschuss

12.03.2024

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

18.04.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

25.04.2024

Entscheidung

Kommunaler Zuschuss zur KiBiz-Miete zur Refinanzierung des Baus der 6-Gruppen-Einrichtung im Ortsteil Lette

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt einen zusätzlichen kommunalen Mietzuschuss für das Projekt „6-Gruppen-Kindertageseinrichtung im Ortsteil Lette“ für die Haushaltsplanungen ab 2026 wie folgt vorzusehen:

1. Der Mietzins wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung für längstens 20 Jahre um den Betrag aufgestockt, der erforderlich ist, um das Vorhaben mit dem Ziel der Inbetriebnahme zum 01.08.2026 am Markt umzusetzen.
2. Dieser kommunale Zuschuss verringert sich jährlich um die Steigerungsrate der KiBiz-Miete (Mietsteigerung nach dem Verbraucherpreisindex).
3. Der Differenzbetrag wird jährlich als kommunaler freiwilliger Zuschuss, zu zahlen an den Mieter/Träger, gewährt.

Sachverhalt:

Zur weiteren Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz sind - untermauert von der jüngsten Demographieuntersuchung - zwei zusätzliche neue Einrichtungen in der Stadt Coesfeld geplant (vgl. Vorlagen Nr. 237/2023 sowie 002/2024):

1. Eine neue 6-Gruppen-Einrichtung im Ortsteil Lette in Trägerschaft der „DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH“ soll auf einem Teil des Grundstückes der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH an der Bahnhofsallee 32 errichtet werden (Vorlagen 375/2023, 385/2023).
2. Für einen langfristigen zusätzlichen Bedarf steht nach Beschlusslage in Coesfeld-Nord ein städtisches Optionsgrundstück für eine 4-Gruppen-Kindertagesstätte (Vorlage 323/2021) bereit.

In der Vergangenheit erfolgte der Ausbau der Betreuungsplätze überwiegend durch freie Träger und in Verbindung mit Investoren. Zwischen Investor und Träger wird ein Mietvertrag über 20 Jahre entsprechend der Mietpauschale nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) geschlossen. Mit der langfristig gesicherten Miete refinanziert der Investor das Vorhaben.

Die Gespräche mit dem Träger DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH bezüglich des Vorhabens in Lette haben ergeben, dass eine Bauherreneigenschaft des Trägers selber ausscheidet. Es ist somit erforderlich einen Investor zu gewinnen, der das Grundstück Bahnhofsallee 32 von der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) erwirbt, das Objekt unter Beachtung der Raumvorgaben des Landesjugendamtes baut und an den Träger DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH für 20 Jahre vermietet.

Vorgesehen sind folgende Gruppenkonstellationen:

| Anzahl Gruppen | Gruppenform (GF) | m ² -Nutzfläche |
|----------------|--|---|
| 3 x | GF I Kinder im Alter von zwei Jahren bis zur Einschulung | 185 m ² x 3 = 555 m ² |
| 2 x | GF II Kinder im Alter von unter drei Jahren | 185 m ² x 2 = 370 m ² |
| 1 x | GF III Kinder im Alter von drei Jahren bis zu Einschulung | 160 m ² |
| 6 Gruppen | | 1.085 m ² |

Aufgrund der enorm gestiegenen Kosten im Bausektor, flankiert von den aktuellen Zinssteigerungen, hat die Markterkundung ergeben, dass vermutlich kein Investor aus der KiBiz-Miete¹ das Vorhaben ohne zusätzliche Finanzierungsanteile errichten wird.

Aus diesem Grund wird die Stadtentwicklungsgesellschaft als Grundstückseigentümerin der Teilfläche Bahnhofsallee 32 potentielle Investoren auffordern eine Projektbeschreibung für den Bau der 6-Gruppen-Einrichtung unter Einhaltung des Raumprogramms des Landesjugendamtes für die vorgenannten Gruppenformen einzureichen. Neben weiteren Faktoren wie Nachhaltigkeit, Erfahrung im Kitabau, Ziel Eröffnung am 01.08.2026 etc. müssen potentielle Interessenten angeben, welcher monatliche Mietzins auf 20 Jahre gerechnet das gesamte Vorhaben (Grundstückserwerb, Planung einschl. Verkehrsführung/Parken, Außengelände, Bau) auskömmlich finanzieren kann. Auf diese Weise wird Wettbewerb hergestellt und es kann ein möglichst wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden.

Die Differenz zur KiBiz-Miete wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung der öffentliche Träger Stadt Coesfeld tragen müssen. Hierbei handelt es sich um eine freiwillige kommunale Leistung ohne die aktuell kein Bau einer Kindertageseinrichtung ermöglicht werden kann. Die Konzentration auf

¹ 10,32 €/qm und Monat ab Kindergartenjahr 2024/25, also August 2024. Der Mietzins wird jährlich zu Beginn des Kindergartenjahres der Höhe nach angepasst (§ 7 DVO KiBiz). Die Anpassung entspricht der Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes.

den monatlichen Mietzins hat den Vorteil, dass in jedem Jahr des Betriebs der kommunale Anteil aufgrund der Verbraucherpreisindex-Anpassungen bei der KiBiz-Miete geringer werden kann. Die Kostenübernahme beschränkt sich damit auf den absolut notwendigen Finanzierungsbedarf.

Der Investor verpflichtet sich mit der Abgabe des Angebotes bei Angebotsannahme durch die SEG einen Mietvertrag mit dem Träger DRK-Kindertageseinrichtungen im Kreis Coesfeld gGmbH zu schließen. Die Stadt als öffentlicher Träger der Jugendhilfe verpflichtet sich, die Miete je nach Stand der KiBiz-Miete jährlich durch Zahlung an den Kita-Träger aufzustoßen.