

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**

**Betreff: Kleinkindgruppe Idefix e.V. –  
 Umbau und Anmietung von Räumlichkeiten**

Bezug: Vorlage 140/2011

Anlagen: Bezeichnung:

**Beschlussantrag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer der Räume im Einkaufszentrum Waldhäuser-Ost einen Mietvertrag ab 01.08.2011 auf 25 Jahre abzuschließen und die für den Betrieb einer zweigruppigen Kindertageseinrichtung erforderlichen Umbaumaßnahmen durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die umgebauten Räume dem Verein Idefix e.V. zur Nutzung zu vermieten. Der Mietpreis beträgt 10 Euro pro Quadratmeter.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausstattung für die zweite Gruppe sowie für eine Küche anzuschaffen und dem Verein zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.
4. Zur Finanzierung der Maßnahme wird für das Haushaltsjahr 2011 bei der HH-Stelle 2.4642.9400.000-1026 eine außerplanmäßige Ausgabe von 281.900 Euro bewilligt. Die Mehrausgabe wird gedeckt durch
  - Zuschüsse des Bundes in Höhe von 70.000 Euro (HH-Stelle 2.4642.3600.000-1026),
  - die bereits im Haushalt 2011 veranschlagten Zuschüsse an den Verein Idefix e.V. in Höhe von 67.500 Euro (HH-Stelle 2.4642.9870.000-1026) sowie
  - eine zusätzliche Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von 144.400 Euro.
 Bei der HH-Stelle 1.4642.5300.000 wird eine überplanmäßige Ausgabe von 10.000 Euro bewilligt, die in voller Höhe durch das Budget des Fachbereichs abgedeckt wird.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>HH-Stelle</b>	<b>Jahr 2011</b>	<b>Jahr 2012</b>	<b>Jahr 2013 ff.</b>
<b>a) Verwaltungshaushalt:</b>				
Mieteinnahmen aus Vermietung	14642.1410.000		24.000 €	24.000 €
Mietausgaben für Anmietung	1.4642.5300.000	10.000 €	24.000 €	24.000 €
Laufender Mehraufwand für die 2. Gruppe ab 2012 (Mietzuschuss enthalten)	1.4642.7000.000		145.000 €	102.000 €
<b>Haushaltsbelastung:</b>		<b>10.000 €</b>	<b>145.000 €</b>	<b>102.000 €</b>
<b>b) Vermögenshaushalt:</b>				
Zuweisungen des Bundes	2.4642.3600.000-1026	70.000 €		
Ausgaben für Umbau	2.4642.9400.000-1026	281.900 €		
Einsparung bereits veranschlagter Zuschuss an Idefix e.V.	2.4642.9870.000-1026	-67.500 €		
<b>Haushaltsbelastung:</b>		<b>144.400 €</b>		
<b>Haushaltsbelastung insgesamt:</b>		<b>154.400 €</b>	<b>145.000 €</b>	<b>102.000 €</b>

**Ziel:**

Anmietung und Umbau von Räumen, die für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung geeignet sind, um sie im Anschluss einem freigemeinnützigen Träger zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

**Begründung:**

1. **Anlass**

Mit Vorlage 140/2011 hat die Verwaltung dargestellt, dass der Verein Idefix e.V. (im Folgenden der Träger) plant, neue Räume im Einkaufszentrum Waldhäuser-Ost als Ersatz für die gekündigten Räume im evangelischen Kindergarten Waldhäuser-Ost anzumieten und umzubauen. Für diese Investitionsmaßnahmen beantragte der Träger einen städtischen Zuschuss.

2. **Sachstand**

Nach Erstellung der Vorlage hat die Verwaltung festgestellt, dass bei dem geplanten Vorgehen mehrere Probleme auftreten:

- Die Räumlichkeiten werden lediglich gemietet und der Vermieter war lediglich bereit, mit dem Verein einen Mietvertrag über 10 Jahre abzuschließen.
- Die Investitionen, die von der Stadt bezuschusst werden, kommen so letztendlich dem Vermieter zu Gute.
- Die Summe aus Miete und Investitionskostenzuschuss bei einer Annuität über 10 Jahre ergab eine Gesamtmiete in Höhe von 22,16 Euro pro Quadratmeter.

Angesichts dieser Fakten entschied sich die Verwaltung, die Vorlage 140/2011 nicht zu behandeln und eine andere Lösung für die Unterbringung der Einrichtung und der zusätzlichen Gruppe zu suchen.

Da die Verwaltung die neuen Kleinkindplätze dringend zur Deckung des Bedarfs in Waldhäuser-Ost benötigt, suchte sie in dieser Angelegenheit nochmals das Gespräch mit dem Träger sowie dem Vermieter der Räume. Ergebnis des Gesprächs war, dass der Vermieter bereit ist, mit der Stadtverwaltung einen Mietvertrag über 25 Jahre abzuschließen. Die Verwaltung entschied daraufhin, selbst als Mieter in den Mietvertrag einzutreten, die Räume auf eigene Kosten umzubauen und auszustatten und sie dann an den Träger zur Nutzung als Kindertageseinrichtung zu vermieten. Der Investitionskostenzuschuss des Regierungspräsidiums zum Umbau der Räume wird in diesem Fall von der Verwaltung abgerufen.

Für den Umbau und die Ausstattung der Einrichtung ergeben sich nach heutigem Stand folgende Kosten:

Umbau der Räume (Kostenschätzung des Architekten)	215.353 Euro
Sanierung des Außenbereichs	1.500 Euro
Abstandszahlung für die vorzeitig gekündigte Arztpraxis	10.000 Euro
<u>Für Ausstattung (zweite Gruppe) und Einbau Küche</u>	<u>55.000 Euro</u>
Kosten insgesamt	281.853 Euro
<u>abzüglich Investitionszuschuss des Regierungspräsidiums</u>	<u>70.000 Euro</u>
Saldo	211.853 Euro

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Anmietung der Räume und deren Umbau sowie die Ausstattung der Einrichtung mit einer Küche und dem Mobiliar für die zweite Gruppe zu beschließen.

### 4. Lösungsvarianten

Die Räume werden nicht angemietet. Dies hätte zur Folge, dass der Träger ab 01.01.2012 über keine Räume mehr verfügt und die zehn neuen Kleinkindplätze nicht geschaffen werden. Außerdem würden die bestehenden Kleinkindplätze zu Beginn des Jahres 2012 wegfallen. Die Eltern der jetzt schon bestehenden Gruppe hätten ab diesem Zeitpunkt keine Betreuung mehr.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

<u>a) Was würde der Neubau einer städtischen Einrichtung kosten?</u>		in €
Baukosten	1. Gruppe	450.000
	2. Gruppe	420.000
	Küche und Ausstattung f. eine Gruppe	55.000
	<hr/> Gesamtbaukosten	925.000
	Zuschüsse	bei Neubau für eine Gruppe
	<hr/> Nettobaukosten	805.000
Kapitalkosten	Annuität 4,5 % bei 50 Jahren Nutzungsdauer	0,0506
	<b>Gesamtkosten pro Jahr</b>	<b>40.733</b>
Kosten pro m <sup>2</sup>	Städt. Raumprogramm	297 m <sup>2</sup>
	Quadratmeterkosten pro Jahr bei 297 m <sup>2</sup>	137,15
	<b>Quadratmeterkosten pro Monat</b>	<b>11,43</b>
 <u>b) Kosten Idefix (Mietvertrag 25 Jahre plus Umbaukosten)</u>		
Miete	Kosten pro Jahr (200 m <sup>2</sup> a 10 Euro)	24.000
Umbaukosten	Gesamtnettobaukosten	211.853
Kapitalkosten	Annuität 4,5 % bei 25 Jahren Nutzungsdauer	0,0674
	Kosten pro Jahr	14.279
	<b>Gesamtkosten pro Jahr</b> (Miete + Kapitalkosten)	<b>38.279</b>
Kosten pro m <sup>2</sup>	Quadratmeterkosten pro Jahr bei 200 m <sup>2</sup>	191,39
	<b>Quadratmeterkosten pro Monat</b>	<b>15,95</b>

Erläuterung:

Die Wirtschaftlichkeit dieses Projektes ist grenzwertig.

Vergleicht man die Kosten, die sich aus einem städtischen Neubau ergeben würden, mit den Kosten die sich aus dem Projekt Idefix ergeben, dann fallen beim Projekt Idefix – bezogen auf

eine Nutzungsdauer von 25 Jahren – rund 2.500 Euro geringere jährliche Kosten an. Dies aber auch nur wegen der gegenüber dem üblichen städtischen Raumprogramm um 97 m<sup>2</sup> verringerten Programmfläche und ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen, die drei Jahre nach Mietbeginn möglich sind, sofern der Lebenshaltungskostenindex sich ab diesem Zeitpunkt um mindestens zehn Prozent erhöht hat.

Andererseits liegen den Baukosten für den Neubau einer städtischen Einrichtung nur die Zahlen zugrunde, die in der vom Gemeinderat noch zu beschließenden Richtlinie über Zuschüsse für Investitionsmaßnahmen von freien Trägern festgelegt werden sollen. Diese ergeben sich aus den durchschnittlichen Kosten von Maßnahmen der Stadt in den letzten Jahren. Wobei es auch teurere Kinderhäuser gab, z.B. das soeben in Betrieb genommene Kinderhaus Hirschau, das drei Gruppen beinhaltet und im Passivhausstandard hergestellt wurde, kostete – mit Ausstattung - über 1,6 Mio. Euro.

Letztendlich ist der Kostenvergleich nur ein Anhaltspunkt für die Entscheidung – es gibt im Augenblick kein Grundstück, auf dem dieses Projekt verwirklicht werden könnte. Würde man sich jetzt in die Planung begeben, wäre das Gebäude sicher erst in drei bis vier Jahren bezugsfertig.