

Datum: 15.09.2022

Az.: hör-rock

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Jugendhilfeausschuss	06.09.2022
2.	Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2022
3.	Rat der Stadt Bergkamen	15.09.2022

Betreff:

Neubau der Tageseinrichtung für Kinder "Arche Noah" in Rünthe
hier: Antrag auf Übernahme von Mietkosten über dem Mietkostenzuschuss des KiBiz

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung Busch Beigeordnete	
---	--

Stv. Amtsleiter	Sachbearbeiterin	Sichtvermerk StA 20
Scharwey	Rockel, A.-L.	Blom

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt zur Finanzierung der neu geplanten Kindertageseinrichtung „Arche Noah“ unter Trägerschaft des Evangelischen Kirchenkreises Unna die Übernahme der über den Mietsatz des Kinderbildungsgesetzes einschließlich Durchführungsverordnung hinausgehenden Miete als freiwilligen Zuschuss zu übernehmen. Darüber hinaus soll der Mietpreis für die über die nach dem Kinderbildungsgesetz einschließlich Durchführungsverordnung für die Zuschussberechnung nicht anerkannte Mietfläche von 67 m² als freiwilliger Zuschuss übernommen werden. Dieser Beschluss bezieht sich auf einen Mietpreis von 14,80 € pro m² bei Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung, einschließlich der jährlichen Erhöhung um die Fortschreibungsrate des § 37 Kinderbildungsgesetzes. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Dauer von 30 Jahren eine Patronatserklärung gegenüber dem Evangelischen Kirchenkreis Unna abzugeben.

Sachdarstellung:

Bei der KiTa „Arche Noah“ in Bergkamen-Rünthe handelt es sich um eine zweizügige Kindertageseinrichtung mit folgender Belegung:

	1,5 Gruppentyp I		0,5 Gruppentyp III
	U3 Plätze	Ü3 Plätze	Ü3 Plätze
	9	21	13
Summe U3 / Ü3	9	34	

Die kommunale Bedarfsplanung „Tageseinrichtungen für Kinder“ für die KiTa-Jahre 2021/2022 berechnet einen Handlungsbedarf im Stadtteil Rünthe aufgrund einer prognostizierten Betreuungsquote von 87,86 % für überdreijährige Kinder und 34,74 % für unterdreijährige Kinder im Kindergartenjahr 2025/26 (13. Fortschreibung des Jugendhilfeplanes „Tageseinrichtungen für Kinder“, Beschluss des Rates der Stadt Bergkamen vom 24.06.2021, Drucksache Nr. 12/0230).

Da der Ausbau von Plätzen am jetzigen Standort nicht stattfinden kann, plant der Evangelische Kirchenkreis Unna einen Neubau der Einrichtung mit erweitertem Platzangebot, um im Ortsteil Rünthe einen zukunftsfähigen Standort zu entwickeln. Es sind folgende Gruppenformen geplant:

	2 Gruppentyp I		1 Gruppentyp II	1 Gruppentyp III
	U3 Plätze	Ü3 Plätze	U3 Plätze	Ü3 Plätze
	12	28	10	25
Summe U3	22			
Summe Ü3	53			

Der Umbau bedeutet somit einen Platzgewinn von 13 Plätzen für unterdreijährige Kinder und 19 Plätzen für überdreijährige Kinder.

Der Neubau soll als Investoren-Modell errichtet werden. Das bedeutet, dass der Investor das Objekt an den Evangelischen Kirchenkreis Unna vermietet und die Mietzahlung somit Teil der Betriebskosten nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) wird. Daher regelt das KiBiz in Verbindung mit der Durchführungsverordnung (DVO-KiBiz) sowohl die anzuerkennende Fläche als auch die anzuerkennende Miethöhe. Übersteigende Flächen und Mietpreise werden nicht durch einen Landeszuschuss finanziert.

Gemäß § 7 Abs. 3 der DVO-KiBiz werden pauschal 160 m² pro Gruppe der Einrichtung zugrunde gelegt. Für jede Gruppe der Gruppenformen I und II werden pauschal 25 m² hinzugerechnet. Für die geplante Einrichtung werden demnach maximal 715 m² Fläche anerkannt und für die Berechnung des Zuschusses zugrunde gelegt.

Der Neubau der „Arche Noah“ hat eine Gesamtfläche von 897 m², von denen 782 m² für die Fläche der Kindertageseinrichtung und somit für die Mietpreisberechnung zugrunde gelegt werden. Die mit Miete belegte Fläche liegt damit um 67 m² über der maximal nach KiBiz anzuerkennenden Fläche.

Die zusätzliche Fläche wird in dieser Kindertageseinrichtung benötigt, um das gemeinsam mit dem Jugendamt geplante Profil anbieten zu können.

Der Träger hat bereits jetzt angekündigt, sich nach dem Umbau als Familienzentrum (FamZ) zu bewerben. Von den 13 zertifizierten Familienzentren in Bergkamen befindet sich derzeit mit dem FamZ „Montessori“ nur ein FamZ im Stadtteil Rünthe. Es besteht daher ein dringender Bedarf, hier ein weiteres Familienzentrum einzurichten, um die Angebote für Familien in diesem Ortsteil ausweiten zu können.

Darüber hinaus wird es spätestens ab 2026 notwendig sein, alle Kinder mit außergewöhnlichem Förderbedarf in Bergkamener Kindertageseinrichtungen zu betreuen, da die heilpädagogischen Plätze zu diesem Zeitpunkt in die Förderung nach dem KiBiz übergehen und der Bedarf somit in den Bergkamener Kindertageseinrichtungen zu decken ist. Neben der im Bau befindlichen Kindertageseinrichtung in Weddinghofen unter Trägerschaft des Lebenszentrums Königsborn soll dann in der „Arche Noah“ unter Einbindung der zusätzlichen Fläche ein Konzept zur Betreuung von Kindern mit Behinderung, mit drohender Behinderung sowie mit außergewöhnlichem Förder- und Betreuungsbedarf umgesetzt werden.

Weiterhin regelt § 7 der DVO-KiBiz die maximal anzuerkennende Miethöhe. Diese wird in der DVO-KiBiz erstmalig für das KiTa-Jahr 2021/22 beziffert. Sie erhöht sich jährlich um die Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland gem. § 37 KiBiz und beträgt, bezogen auf das KiTa-Jahr 2022/23:

11,37 € pro m² für kreisfreie Städte und kreisangehörige Großstädte ab 100.000 Einwohnern
9,02 € pro m² für sonstige kreisangehörige Gemeinden.

Der Evangelische Kirchenkreis Unna hatte in ersten Schätzungen Ende 2021 mit einem Mietpreis von rd. 11,90 € pro m² gerechnet. Aktuell teilt der Investor, die Materio GmbH mit, dass ein Mietpreis von 14,80 € pro m² notwendig ist und begründet dies wie folgt:

- Bedingt durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg gibt es erhebliche Lieferengpässe und Preissteigerungen bei den Kosten für Baumaterial.
- Zu Beginn dieses Jahres hat die KfW-Bank die Zuschüsse für Neubauten ersatzlos gestrichen, so dass ein eingeplanter Zuschuss von 400.000 € entfällt.
- Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt führt zu einer höheren Bruttomiete, um das Projekt wirtschaftlich darstellen zu können.

Seitens des Investors wurden bereits Maßnahmen ergriffen, um die Kosten zu senken und das Projekt zu realisieren:

- Es wird keine 3fach-Verglasung ausgeführt, die für den KfW-Antrag notwendig gewesen wäre, den Energieverbrauch aber nicht signifikant betrifft und in keinem Verhältnis zu den eingesparten Baukosten steht.
- Die Photovoltaik-Anlage wird zunächst nur vorbereitet und später ggf. durch den Betreiber errichtet.
- Mit der Sparkasse Bergkamen-Bönen soll ein örtlicher Partner für die Finanzierung gewonnen werden. Die Sparkasse ist hierzu grundsätzlich bereit. Risikozuschläge entfallen hierdurch.

Der Evangelische Kirchenkreis Unna beantragt:

- 1) Die Übernahme des über den Mietsatz des KiBiz hinausgehenden Mietkostenzuschusses.
- 2) Den Abschluss einer Patronatserklärung zur Absicherung der Kosten für den Betrieb der Einrichtung / der Mietzahlung für 30 Jahre nach Inbetriebnahme. Risikozuschläge entfallen hierdurch.

Um die finanzielle Belastung der Stadt Bergkamen darzustellen, ist zunächst der Betrag zu errechnen, der sich aus der Anerkennung des höheren Mietpreises für die Fläche von 715 m² ergibt.

Anzuerkennende Fläche nach dem KiBiz für 4 Gruppen	715 m ²
Maximaler Mietpreis pro m ² nach KiBiz 2022/23	9,02 €
Kalkulierter Betrag des Ev. Kirchenkreises pro m ²	14,80 €
Differenz pro m ²	5,78 €
Differenz bezogen auf die Gesamtfläche von 715 m ²	4.132,70 €
Jahresbetrag	49.592,40 €

Zusätzlich sind die höheren Mietkosten für die Fläche von 67 m² zu bezuschussen, die über die vom KiBiz anerkannte Fläche für vier Gruppen (715 m²) hinausgehen.

Mietpreis für 67 m ² x 14,80 €	991,60 €
Jahresbetrag	11.899,20 €

Insgesamt betragen demnach die zusätzlichen Kosten für die über das Kinderbildungsgesetz hinausgehende Miete und die größere Fläche jährlich **61.491,60 €**.

Aus den Erfahrungen städtischer Baumaßnahmen heraus ist die Argumentation des Investors bezüglich des höheren Mietpreises nachvollziehbar. Die zusätzliche Fläche wird zur Umsetzung des pädagogischen Profils benötigt.

Die Einrichtung soll Anfang 2024 an den Start gehen können. Die zusätzlichen Kosten für die freiwillige Mietübernahme können daher bei Anforderung der Haushaltsmittel ab 2024 einberechnet werden. Sollte die Einrichtung eher mit der Betreuung beginnen können, werden die zusätzlichen Mittel aus dem Budget des Jugendamtes zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag des Evangelischen Kirchenkreises Unna stattzugeben und die über den Mietsatz und die maximal anzuerkennende Fläche des Kinderbildungsgesetzes hinausgehende Mietzahlung und Gebäudefläche anzuerkennen. Die Mietzahlung wird jährlich um die Fortschreibungsrate des § 37 KiBiz – vorbehaltlich einer Gesetzesänderung – erhöht. Um dieselbe Fortschreibungsrate wird auch der nach KiBiz anzuerkennende Mietpreis erhöht, so dass sich die Differenz zwischen beiden Beträgen dem anpasst und nicht jährlich zunehmend steigt. Eine entsprechend Patronatserklärung durch die Stadt Bergkamen soll in Form eines Vertrages abgegeben werden.