

Drucksache Nr.: 153/2011

Dezernat II

Federführend: Abteilung Jugendhilfe
und Einrichtungen

Anlagen:

Az.: 460-ra-we

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	16.06.2011	N	zur Vorberatung
Stadtrat	21.06.2011	Ö	zur Beschlussfassung

**Betrieb einer städtischen Kindertagesstätte in der Robert-Stolz-Straße 36,
Flurstücknummer 4106/6**

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße eröffnet nach erfolgtem Bau eines Kindertagesstätten-Gebäudes in der Robert-Stolz-Straße 36 (zu errichten auf dem städtischen Grundstück zwischen Abenteuerspielplatz und Berufsbildende Schule) eine städtische Kindertagesstätte mit sechs Gruppen (Betrieb mit drei Krippengruppen und drei kleinen altersgemischten Gruppen) mit insgesamt 75 Plätzen, davon sind 51 Plätze für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren und 24 Plätze für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren.

Hierzu soll das Gebäude in der Robert-Stolz-Straße 36, welches die städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet, angemietet werden. Der geschätzte Mietzins beläuft sich auf ca. 118.000,-- €/Jahr zzgl. Betriebskosten. Mit der Wohnungsbaugesellschaft soll ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden. Nach Ablauf dieses Vertrages hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße als Grundstückseigentümerin eine Entschädigung für das Gebäude zu leisten. Somit bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt. Das Gebäude, die Außenanlage sowie die Grün- und Spielfläche erstellt und finanziert die Wohnungsbaugesellschaft. Gebäude und Außenanlage werden für einen Zeitraum von 30 Jahren an die Stadt vermietet. Die Stadt erhält nach 20 und 25 Jahren ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass sie die Kindertagesstätte erwerben möchte.

Für den Betrieb der Kindertagesstätte werden wenigstens 14,25 pädagogische Fachkräfte benötigt. Die pädagogischen Fachstellen werden im Stellenplan 2013 berücksichtigt, die entstehenden Gesamtkosten werden in den Haushalt 2013 aufgenommen.

Begründung:

Die Zahlen des Kindertagesstättenbedarfsplanes machen deutlich, dass aufgrund des bestehenden Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ab 2 Jahren seit 01.08.2010 und des zukünftigen Rechtsanspruches ab 2013 auf einen Betreuungsplatz ab 1 Jahr, dass hier zusätzliche Angebote geschaffen werden müssen. Dies lässt sich in den bereits vorhandenen Einrichtungen nicht realisieren und macht Neubauten erforderlich.

Kindergartenplätze für Kinder ab 3 Jahren sind in Neustadt an der Weinstraße im ausreichenden Umfang vorhanden. Aus diesem Grund wird die Schaffung von Plätzen im Krippenbereich und für die Altersgruppe ab 2 Jahren notwendig. So können Krippenkinder nach ihrer Krippenzeit in eine Einrichtung in Wohnortnähe der Eltern wechseln, aber durchaus auch in der Einrichtung verbleiben. So ermöglicht die Lage des neuen Gebäudes den Eltern unter anderem auch nach Übergabe des Kindes in der Kindertagesstätte ihren Arbeitsplatz aufzusuchen, sei es mit dem PKW oder der Bahn durch die gute Lage am Bahnhofpunkt Böbig.

Die zukünftige Kinderbetreuungseinrichtung wird ferner dem Inklusionsgedanken Rechnung tragen und sowohl baulich als auch konzeptionell die Inklusion von Kindern mit Beeinträchtigungen ermöglichen.

Die zu erwartenden Gesamtkosten für den Neubau betragen ca. 2.028.000,-- €. Der Bund und das Land Rheinland-Pfalz gewähren für diese Maßnahme eine Neubaupauschale aus Mitteln des Investitionsprogramms „Kinderbetreuung 2008-2012 für Kinder unter drei Jahren“ in Höhe von maximal 534.000,-- €. Dieser Zuschuss fließt sowohl in die Kosten des Neubaus ein und werden zum Teil aber auch für die Innenausstattung und das Außengelände genutzt.

Die Wohnungsbaugesellschaft schlägt vor, für den Bau der Kindertagesstätte das städtische Grundstück nicht zu erwerben sondern einen Erbbaupvertrag (Dauer 30 Jahre) abzuschließen. Nach Ablauf dieses Vertrages hat die Stadt als Grundstückseigentümerin gemäß § 27 des Erbbaurechtsgesetzes eine Entschädigung für das Gebäude zu leisten. Somit verbliebe das Grundstück im Eigentum der Stadt, das Gebäude, die Außenanlage sowie die Grün- und Spielfläche werden von der Wohnungsbaugesellschaft erstellt und finanziert und gehen in das Eigentum der Gesellschaft über. Gebäude und Außenanlage werden für einen Zeitraum von 30 Jahren an die Stadt vermietet. Die Stadt erhält nach 20 und 25 Jahren ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass sie die Kindertagesstätte erwerben möchte.

Die Kaufpreise würden sich aufgrund der derzeit angenommenen Investitionssumme nach 20 Jahren auf 980.000,-- €, nach 25 Jahren auf 725.000,-- € und nach 30 Jahren auf 410.000,-- € belaufen. Die Höhe der Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages richtet sich ebenfalls nach den vorgenannten Beträgen. Falls von der Stadt als Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten (Wohnungsbaugesellschaft) eine Verlängerung des Erbbaurechts gemäß § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz angeboten wird, verlängert sich der Mietvertrag entsprechend.

Während der Mietzeit ist die WBG für den Bereich der Instandhaltung und Verwaltung (mit verschiedenen Ausnahmen) zuständig. Die Wohnungsbaugesellschaft wird die Kindertagesstätte über ein Darlehen, einen Bundes-/Landeszuschuss sowie Eigenkapital finanzieren. Das Darlehen wird für die 30 Jahre fest vereinbart. Der jährliche Kapitaldienst, Zins- und Tilgungsleistungen sind somit über die Mietdauer fest kalkulierbar und wurden in der Mietpreisberechnung berücksichtigt. Erst nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft können die abschließenden Konditionen, nach Einholen von Vergleichsangeboten, in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen. Das Gleiche gilt für die Baukosten, den Bundes-/Landeszuschuss und die Zwischenfinanzierung. Daher werden nach Abschluss der Maßnahme die tatsächlichen Kosten und Konditionen in einer Nachberechnung in die Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt und die Miethöhe abschließend festgelegt. Die Struktur der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht veränderbar. Die Stadt muss, zur Absicherung des zu beantragenden Kredits, der Eintragung einer Grundschuld auf dem Grundstück zustimmen.

Die Personalkosten betragen ca. 639.000 Euro/Jahr. Die jährlichen Betriebs- und Sachkosten belaufen sich auf ca. 20.000 Euro/Jahr. Ferner entstehen Kosten für die Reinigung und die Hausmeisterstätigkeit.

An Einnahmen sind die Elternbeiträge für die Betreuung von Kindern im Alter von 0 bis 2 Jahren im Krippenbereich zu erwarten. Die Höhe ist jedoch ungewiss, da die Beitragszahlung der Eltern einkommensabhängig ist.

Neustadt an der Weinstraße, 01.06.2011

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister