

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

Datum:

30.11.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	12.12.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.12.2017	Entscheidung

## **Behebung Sanierungsstau und Umwandlung in ein Mietmodell für den Katholischen Kindergarten St. Johannes Lette in Trägerschaft der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Lette**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Coesfeld stimmt dem Mietmodell für den Kindergarten St. Johannes, Lette, zu und vermietet den Kindergarten ab dem 01.08.2018 an die Kath. Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Lette.
2. Die Stadt Coesfeld übernimmt die Behebung des festgestellten Sanierungsstaus im Kindergarten St. Johannes mit einem kalkulierten Gesamtvolumen von 270.000 € in den Haushaltsjahren 2018 und 2019 unter finanzieller Beteiligung des Bistums Münster in Höhe von voraussichtlich 162.000 €. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bistum Münster eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

### **Sachverhalt:**

Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Lette, betreibt seit 1979 den St. Johannes Kindergarten in Lette. Aufgrund der seit Jahren bestehenden schwierigen Finanzierungssituation beantragte die Kirchengemeinde mit Schreiben vom 31.08.2016 (Anlage 1), die bisherigen Überlassungs- und Nutzungsvereinbarungen in einen Mietvertrag bzw. Mietmodell zu überführen.

Außerdem besteht ein festgestellter und vom Zentralen Gebäudemanagement (ZGM) bestätigter Sanierungsbedarf in Höhe von 270.000 €. Die Kirchengemeinde verfügt über keine eigenen Mittel, um den notwendigen Aufwand zu finanzieren.

### **Ausgangssituation**

Der St. Johannes-Kindergarten steht im Eigentum der Stadt Coesfeld. Der Kindergarten hatte ursprünglich zwei Gruppen. Nach und nach wurden weitere Gruppen angebaut und verschiedene Nutzungsvereinbarungen mit der Kirchengemeinde geschlossen. Von den heute fünf Gruppen werden vier Gruppen dem Träger kostenlos zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug ist der Träger für die Instandhaltung und Wartung des Gebäudes verpflichtet. Er ist insoweit

„eigentümergeleich“ gestellt und bekommt bei der KiBiz-Refinanzierung eine Erhaltungspauschale, in dem er – anders als ein Mieter – für diese vier Gruppen keinen sog. Vorabzug gem. § 20 Abs.2 Kibiz in Höhe von 2.969,82 €/Gruppe/Jahr angerechnet bekommt.

Für eine (die dritte) Gruppe zahlt der Träger Miete an die Stadt, da seinerzeit für die Errichtung keine Landesfördermittel zur Verfügung standen. Diese Miete wird dem Träger über KiBiz refinanziert. Da eine Gebäudeinstandhaltung nur für das Gebäude als Ganzes Sinn macht, hatte der Träger auch für diese Gruppe vertraglich die Instandhaltungsverpflichtung übernommen. Als Ausgleich ist ihm in vergangenen Jahren dafür ein städtischer Ausgleich in Höhe des Vorabzugsbetrages erstattet bzw. angeboten worden.

Die finanzielle Situation des Trägers hat sich in den vergangenen Jahren sehr verschlechtert. Vorhandene Rücklagen sind seit dem 31.07.2013 in Abstimmung mit der Stadt insbesondere zur Mitfinanzierung des U3-Ausbaus eingesetzt worden. Der Träger befindet sich seit dem Kindergartenjahr 2013/14 in der kirchlichen Haushaltssicherung. Die Kibiz-Finanzierung war in der Vergangenheit nicht ausreichend, obwohl der Personaleinsatz am unteren Rand der Personalrichtwerte geführt wurde und der Träger sich in einem kirchlichen Haushaltsstrategiekonzept befindet. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Coesfeld bereits dem anteiligen Defizitausgleich der Kindergartenhaushaltsjahre von 2014/15 bis 2018/19 zugestimmt (vgl. Vorlagen 061/2016, 091/2017).

Mehrere Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen konnten lt. Angabe des Trägers in der Vergangenheit nur durch erhebliche Finanzmittel des Bistums Münster umgesetzt werden.

Weitere dringende Instandsetzungsmaßnahmen stehen an. Diese wurden im Schreiben vom 31.08.2016 zunächst mit rd. 85.000 € beziffert, erhöhten sich dann, wie in der Sitzung des Ausschusses am 13.12.2016 berichtet, zunächst auf 110.000 €. Mit dem Träger wurde vereinbart, eine vollständige Bestandsaufnahme der notwendigen Instandhaltungen vorzunehmen. Am 20.01.2017 hat der Träger eine Kostenaufstellung (Gewerkabschätzung) eines beauftragten Architekten eingereicht. Die Kostenaufstellung führt Instandsetzungsmaßnahmen für Dach (rd. 132.000 €), Fenster (rd. 72.000 €), Waschraum und Heizung (rd. 66.000 €) auf und beziffert den Brutto-Aufwand mit rd. 270.000 €.

Das Zentrale Gebäudemanagement der Stadt hat die Notwendigkeit der Maßnahmen und die Angemessenheit der Kostensätze überprüft. Die Prüfung ergab, dass der Sanierungsaufwand in dem angegebenen Umfang tatsächlich erforderlich ist und innerhalb von ein bis zwei Jahren behoben werden muss (s. Anlage 2).

Die Kirchengemeinde ist nicht in der Lage, den Sanierungsstau zu beheben und die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Sie beantragt daher in Abstimmung mit dem Bischöflichen Generalvikariat, die bisherigen Nutzungs- und Instandhaltungsregelungen in ein sog. Mietmodell zu überführen.

### **Folgen der Umwandlung in ein Mietmodell**

Folge eines Mietmodells wäre, dass der Träger die Räumlichkeiten zukünftig von der Stadt anmietet und somit auch Miete an die Stadt zu zahlen hätte. Die Miete würde dem Träger über einen Mietzuschuss gem. § 20 Abs.2 KiBiz refinanziert. Zugleich wäre der Träger von seiner bisherigen Instandhaltungs- und Wartungsverpflichtung befreit.

Ein Mieter hat aber gem. § 20 Abs.2 Kibiz einen sog. Vorabzug hinzunehmen, da er keine Instandhaltungsverpflichtungen hat. Dieser reduziert die Kindpauschalen jährlich um z. Zt. 2.969,82 € pro Gruppe.

Aus Sicht der Kindergartenfinanzierung erhöht der Mietzuschuss die Betriebskosten eines Kindergartens. Entsprechend der gesetzlichen Finanzierungsanteile geht diese Erhöhung grundsätzlich zu Lasten der Stadt (51,5 %), des Landes (36,5 %) und des Trägers (12 %), wobei die Stadt auch den Trägeranteil durch freiwillige Mittel teilweise übernimmt.

Die Stadt Coesfeld als Eigentümerin wäre dann Vermieterin des Kindergartens und würde die vereinbarte Miete erhalten. Zugleich wäre sie insgesamt für die Bauunterhaltung zuständig und müsste den Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwand tragen.

### **Erforderliche Ausnahmegenehmigung des Landesjugendamtes (LJA)**

Ein Mietmodell bzw. die Gewährung eines Mietzuschusses nach § 20 Abs.2 KiBiz ist nach der gesetzlichen Grundaussage ausgeschlossen, wenn eine investive Landesförderung für die Einrichtung erfolgt ist. Das ist hier der Fall, denn verschiedene Bau- und Umbaumaßnahmen im St. Johannes-Kindergarten sind in den vergangenen Jahren mit Landesmitteln gefördert worden. Das Landesjugendamt (LJA) kann aber eine Ausnahmegenehmigung erteilen (§ 10 DVO-KiBiz).

Eine Anfrage beim Landesjugendamt im November 2016 ergab, dass man zu dem Zeitpunkt im Hinblick auf die sich darstellende Situation der Einrichtung St. Johannes Lette noch keinen Grund für eine Ausnahmegenehmigung nach § 10 DVO-KiBiz sah. Ausgeführt wurde aber auch, dass die Möglichkeit einer erneuten Prüfung gegeben sei, wenn sich in den nächsten Jahren abzeichnen würde, dass ein erheblicher Sanierungsstau entstanden ist oder entstehen wird.

Mit Blick auf den oben angeführten, gestiegenen und als realistisch eingeschätzten Sanierungsbedarf wurde sodann im April 2017 eine erneute Anfrage an das LJA gerichtet. Dieses hatte sich zunächst Zeit für eine weitergehende Prüfung erbeten und eine Antwort im Herbst in Aussicht gestellt.

Mittlerweile liegt die Entscheidung des LJA mit Schreiben vom 25.09.2017 vor:

Das LJA erteilt darin eine Teilausnahmegenehmigung gem. § 10 DVO-KiBiz für die 1. 2. und 4. Gruppe. D.h. die fünfte, erst 2014 neu errichtete Gruppe (Anbau), wird aufgrund des Neubaustandards und mangels Sanierungsbedarfs ausgenommen. Für die 3. Gruppe bestand bisher bereits ein Mietverhältnis, so dass keine Ausnahme notwendig war.

Im Ergebnis ist damit ein Mietmodell für vier der fünf Gruppen möglich. Das bedeutet, dass für eine Mietfläche von 715 qm und einer Pauschale von 8,47 €/qm/Monat eine Refinanzierung der Miete über einen pauschalen Mietzuschuss nach § 20 Abs.2 Kibiz erfolgen könnte.

### **Umgang mit der 5. Gruppe, die nicht vom Mietmodell erfasst ist**

Zwischen dem Träger, dem Bischöflichen Generalvikariat und der Verwaltung besteht Einigkeit, dass nur eine einheitliche Vermietung Sinn machen würde, um die Verantwortlichkeit für den Bauzustand des gesamten Gebäudes in einer Hand zu haben. Ziel ist ein einheitlicher Mietvertrag.

Wenn die Stadt bei Umwandlung in ein Mietmodell somit die Vermieterrolle für vier Gruppen übernehmen sollte, muss dann auch die 5. Gruppe in den Mietvertrag einbezogen werden. Da der Träger für die 5. Gruppe keinen Vorabzug hinzunehmen hat, er insoweit daher besser stünde als andere Mieter, besteht Einigkeit mit dem Träger, dass der Träger in dieser Höhe (z.Zt. 2.969,82 / Jahr) der Stadt zusätzlich pauschal die Bauunterhaltungsaufwendungen erstatten würde.

### **Ablösung der Förderung durch anteilige Kürzung der Mietpauschale**

Mit der Umstellung auf ein Mietmodell wäre auch die Ablösung noch gebundener Fördermittel verbunden.

Hintergrund ist, dass das Land nicht für Räumlichkeiten Miete bezuschusst, deren Herrichtung/Umbau bereits mit Landesfördermitteln erfolgt ist.

Gem. § 9 DVO-Kibiz ist eine erfolgte Investitionsförderung in angemessenem Umfang auf die jährliche Mietpauschale anzurechnen. Die Oberste Landesjugendbehörde hat im Einvernehmen mit dem Finanzministerium hierzu nähere Regelungen getroffen.

Alternativ wäre auch die Rückzahlung in einer Summe möglich. Das Landesjugendamt hat die zum 01.08.2018 noch zweckgebundenen Mittel berechnet und vorläufig auf 229.019,89 € festgestellt. Finanziell ist es für die Stadt aufgrund der (komplizierten) Abrechnungssystematik aber deutlich vorteilhafter, die Fördermittel über eine anteilige Mietkürzung abzulösen.

Nach den Richtlinien des Landes ergibt sich für die Laufzeit der Zweckbindung bis 2029 bzw. 2030 (rd. 12 Jahre) eine jährliche Kürzung in Höhe von 17.221,17 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Refinanzierung der Betriebskosten, somit auch der Miete, nur zu einem Teil von der Stadt zu tragen ist (s.o.).

Vor diesem Hintergrund wurde ermittelt, wie sich einerseits die Einnahmen in Form von Mietzahlungen sowie andererseits die Ausgaben in Form der Refinanzierung der Miete (unter Berücksichtigung der Anrechnungen) im Saldo für die Stadt auswirken und ob eine Umstellung auf das Mietmodell für die Stadt Coesfeld wirtschaftlich vertretbar ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die laufenden Bauunterhaltungsaufwendungen und die einmalige Behebung des Sanierungsstaus finanziert werden müssen. Nachstehend werden die Auswirkungen auf die städtische Belastung dargestellt:

Miete:

qm	Miethöhe €/qm	Anerkennungs- fähige Jahresmiete	Kürzung zweckgeb. Mittel	Vorabzug gem. § 20 Abs. 2 KiBiz	Refinanzierbare Jahres-Kaltmiete
715	8,47	<b>72.672,60 €</b>	<b>17.221,17</b>	11.879,28 €	43.572,15 €

Die Mieteinnahme der Stadt beträgt **55.451,43 €** (anerkennungsfähige Miete abzgl. Kürzung)

Finanzierung des Mietzuschusses (43.572,15 €):

88 % gesetzlicher Zuschuss	Landeszuschuss (36,5%)	15.903,83 €
	<b>städt. Zuschuss (51,5 %)</b>	<b>22.439,65 €</b>
12 % Trägeranteil	KG St. Johannes Lette	3.155,76 €
	<b>städt. Zuschuss Zusatzplätze</b>	<b>2.072,90 €</b>
Summe:		43.572,15 €

Der Gesamtanteil der Stadt an der Finanzierung des Mietzuschusses beträgt **24.512,55 €**

Gesamtschau:

	Einnahmen pro Jahr Fachbereich Bauen und Umwelt (70)	Ausgaben pro Jahr Fachbereich Jugend Familie Bildung Freizeit (51)
Mieteinnahme		-----

715 qm x 8,47 € / qm x 12 Monate (abzgl. Mietkürzung v. 17.221,17 €)	55.451,43 €	
abzüglich bisherige Mieteinnahmen (7.188,96 € für eine Gruppe minus 2.217,69 € Anteil alte Miete Stadt)	- 4.971,27 €	
Nettomehreinnahme	= 50.480,16 €	
Städt. Anteil Mietzuschuss	-----	24.512,55 €
Differenz	25.967,61 €	
Zuzüglich Erhaltungspauschale für die 5. Gruppe (s.o.)	2.969,82 €	
<b>Saldo gesamt</b>	<b>28.937,43 €</b>	

Für die kommenden rd. 12 Jahre ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Kürzung der Mietpauschale im Saldo Mehreinnahmen in Höhe von rd. 29.000 €. (Zur vereinfachenden Darstellung sind bei dieser Berechnung die jährlichen Mietsteigerungen außen vor gelassen worden. Gleiches erfolgt nachfolgend sowie bei der Betrachtung der Aufwendungen, so dass sich die inflationsbedingten Erhöhungen aufheben).

Zu berücksichtigen ist, dass die Kürzung der Miete aufgrund der zweckgebundenen Mittel nur bis zum Ende der Zweckbindung, hier also bis 2029 bzw. 2030 erfolgt. Danach wird der Mietzuschuss ungekürzt gezahlt. Die Mieteinnahme bei der Stadt liegt (FB 70) dann bei 72.672,60 €. Die Ausgaben der Stadt (FB 51) liegen dann bei 34.200,74 €. Der oben ermittelte positive Saldo erhöht sich dann von rd. 28.937,43 € auf **rd. 36.500 €**

Diesen Mehreinnahmen - in den ersten 12 Jahren in Höhe von 28.937,43 € anschließend rd. 36.500 € - stehen städtische Aufwendungen für die jährliche Bauunterhaltung einschl. technischer Betreuung gegenüber. Die jährlich erforderlichen Bauunterhaltungsaufwendungen einschl. technischer Betreuung hat das ZGM mit rd. 20.000 € angenommen. Vereinfachend ist daher festzustellen, dass in den ersten 12 Jahren rd. 9.000 €/Jahr und anschließend rd. 16.500 €/Jahr erwirtschaftet werden, die zusätzlich in die Bauunterhaltung gesteckt werden könnten oder aber als Ertrag in den städtischen Haushalt einfließen.

Einzubeziehen ist aber auch der Aufwand, der für die akute Behebung des Sanierungsbedarfes zusätzlich erforderlich ist und mit rd. 270.000 € beziffert wurde (s.o.)

Dieser Aufwand ist in der Vergangenheit entstanden, konnte durch den Träger aber trotz finanzieller Unterstützung des Bistums Münster mangels ausreichender Kibiz-Finanzierung nicht verhindert oder abgebaut werden.

Die Verwaltung hat dazu mit dem Träger, der Zentralrendantur sowie dem Bischöflichen Generalvikariat verhandelt.

### **Finanzierungsbeteiligung des Bistums an den Sanierungsaufwendungen**

Die Kirchengemeinde hatte in der Vergangenheit die Aufgabe der Bauunterhaltung. Zugleich hatte bzw. hat sie aber nicht die erforderlichen Finanzmittel, um diese durchzuführen. An den jetzt anstehenden Sanierungsaufwendungen kann sie sich nicht beteiligen.

Die Stadt Coesfeld ist zum einen Eigentümer der Immobilie. Zum anderen ist sie öffentlicher Träger der Jugendhilfe und hat letztlich die Rechtsansprüche auf Kindertagesbetreuung zu erfüllen. Der Weiterbetrieb der Einrichtung ist unbedingt erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung soll die Kirchengemeinde St. Johannes den Kindergarten auch in bewährter Form weiterführen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt ist gut. Der Träger ist in Lette etabliert und akzeptiert. Einen anderen freien Träger zu finden, der „eigentümergeleich“ das Sanierungsbedürftige Objekt übernehmen würde, ist ausgeschlossen.

Insbesondere würde selbst eine städtische Trägerschaft des Kindergartens das Problem nicht beheben. Sie wäre schon aufgrund höherer Trägeranteile und zusätzlicher Overhead-Kosten nicht anzustreben. Außerdem würden auch dann die Sanierungsaufwendungen anfallen.

Um eine Lösung der drängenden Problematik und eine Perspektive für den zukünftigen Betrieb der unbedingt notwendigen Kindertagesstätte in Trägerschaft der Kirchengemeinde St. Johannes zu ermöglichen, hat sich das Bischöfliche Generalvikariat nach intensiven Gesprächen dazu bereit erklärt, sich **mit 162.000 € an den Finanzaufwendungen zur Auflösung des Sanierungsstaus (270.000 €) zu beteiligen**. Der städtische Anteil an den Sanierungsaufwendungen läge dann noch bei 108.000 €. Es bestand Einigkeit, dass für die Kostenbeteiligung des Bistums die tatsächlich erzielten Ausschreibungsergebnisse maßgebend sein sollen, so dass sich diese Summen auch noch nach oben oder unten ändern können.

Der laut Kostenschätzung von der Stadt zu tragende Aufwand in Höhe von 108.000 € zur Auflösung des Sanierungsbedarfs bedeutet zunächst eine entsprechende Belastung für die Haushaltsjahre 2018 und 2019. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass durch die Mieteinnahmen Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden (s. oben S. 5). Ausgehend von den ermittelten Differenzwerten in Höhe von 9.000 €/Jahr (für die nächsten 12 Jahre) bzw. 16.500 € (anschließend) wäre nach ca. 12 Jahren der Aufwand gedeckt.

Es ist daher mit der einmaligen Finanzbeteiligung des Bistums in Höhe von rd. 162.000 € auch wirtschaftlich für die Stadt darstellbar, dem Mietmodell zuzustimmen.

In der Gesamtbetrachtung schlägt die Verwaltung daher vor, die Teilausnahmegenehmigung des Landesjugendamtes zu nutzen, um die vorhandenen Nutzungsverträge in ein einheitliches und refinanziertes Mieter-Vermieter-Modell zu überführen. Angesichts der weiterhin wachsenden Bedarfe an Kindergarten- und Betreuungsplätzen in Lette (Wohnbauplätze Meddingheide, immer früher einsetzende Betreuungsbedarfe seitens der Eltern, Abbau der Überbelegung, Einbezug von Flüchtlingskindern) ist die jetzt verhandelte Lösung ein guter Weg, den baulichen Zustand des Kindergartens St. Johannes dauerhaft zu sichern. Zugleich erhält der Träger die Möglichkeit, den Kindergarten weiter zu führen.

### Anlagen

1. Schreiben des Trägers vom 31.08.2016
2. Baufachliche Stellungnahme des FB 70 vom 15.03.2017