

Federführung: 51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit	Datum: 02.09.2016
Produkt: 51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	13.09.2016	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	22.09.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.09.2016	Entscheidung

Befürwortende Weiterleitung des Antrages des Kindergartenträgers Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti auf Übernahme der refinanzierbaren Jahres-Kaltmiete für den Neubau des Liebfrauen-Kindergartens gem. § 10 DVO KiBiz an das Landesjugendamt

Beschlussvorschlag:

Der Fachbereich Jugend, Familie, Bildung, Freizeit wird beauftragt, den Antrag des Kindergartenträgers Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti auf Übernahme der refinanzierbaren Jahres-Kaltmiete (Mietzuschuss) für den Neubau des Liebfrauen-Kindergartens gem. § 10 DVO KiBiz befürwortend an das Landesjugendamt weiterzuleiten.

Sachverhalt:

Seit 2013 betreibt die Kirchengemeinde St. Lamberti als Eigentümer und Träger den Liebfrauenkindergarten im Schützenwall als „Familienzentrum Liebfrauen“. Die innenstadtnah gelegene 4-Gruppen-Anlage für aktuell 75 Kinder wird dringend weiterhin benötigt, um den Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen decken zu können (vgl. Vorlagen Nr. 28/2016 und 92/2016).

Aufgrund massiver Mängel am Gebäude aus den 70er Jahren und des für die heutige Kindergartenarbeit nachteiligen Grundrisses (vgl. Anlage 1) strebt die Kirchengemeinde einen Abriss und Neubau an (vgl. Anlage 2). Dessen Fertigstellung soll zum Kindergartenjahr 2018/19 (01.08.2018) erfolgen.

Es soll ein Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Der Investor soll ein Erbbaurecht eingeräumt bekommen und seine Aufwendungen über eine zu zahlende Miete refinanzieren können. Das Gebäude soll für zunächst 25 Jahre von der Kirchengemeinde angemietet werden. Während der Bauphase von voraussichtlich 01.08.2017 bis 31.07.2018 kann die Vier-Gruppen-Anlage in anderen Gebäuden des Trägers, u.a. im Pfarrzentrum St. Lamberti, untergebracht werden, wozu das Landesjugendamt nach einer Begehung mit Schreiben vom 18.05.2016 Zustimmung signalisiert hat.

Konsequenzen für die Stadt und das weitere Vorgehen:

Abriss und Neubau hätten die Konsequenz, dass auf die öffentliche Hand durch die Umwandlung von einem Eigentums- in ein Mietobjekt erstmals Mietkosten als Betriebskosten zukommen werden. Für das Kindergartenjahr 2018/19 läge diese refinanzierbare Jahres-Kaltmiete bei 60.879,07 € pro Jahr, wovon das Land NRW 22.220,86 €, die Kirchengemeinde St. Lamberti als Träger 3.860,22 € (Trägeranteil) sowie die Stadt als öffentlicher Träger der Jugendhilfe 34.797,99 € tragen müsste. Die genaue Aufschlüsselung ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Erforderlich: Befürwortung der Stadt als öffentlicher Träger der Jugendhilfe:

Das Kinderbildungsgesetz (KiBiz) sieht nur unter bestimmten Voraussetzungen vor, dass ein Träger einen Mietzuschuss beanspruchen kann. Maßgeblich ist § 10 der Durchführungsverordnung zum KiBiz (DVO KiBiz). Hiernach werden Mietzahlungen grundsätzlich nicht bezuschusst, sofern eine mit Landesmitteln investiv geförderte Einrichtung, die bisher im Eigentum betrieben worden ist, künftig als Mieteinrichtung betrieben werden soll.

Da der Liebfrauenkindergarten in Teilen in der Vergangenheit investiv bezuschusst worden ist, ist die Vorschrift anzuwenden. Jedoch kann das Landesjugendamt auf Antrag des Trägers, der vom Jugendamt weitergeleitet werden müsste, Ausnahmen von dieser Regelung zulassen.

Die St. Lamberti-Kirchengemeinde möchte als Träger einen entsprechenden Antrag stellen. In diesem sind neben dem jugendhilfeplanerischen Bedarf insbesondere die Gründe anzugeben, warum das Gebäude abgängig ist. Die Kirchengemeinde hat nach Vorgesprächen mit der Verwaltung den Sanierungsaufwand erhoben und die Sanierungskosten berechnen lassen. Die Kostenschätzung für die Sanierungskosten schließt mit einer Summe von 1.045.537,00 €

Gegenüberstellung der Alternativen Neubau und Grundsanierung:

Dem künftig für die Stadt anfallenden Mietzuschuss von ca. 34.797,99 €/ Jahr ist der ansonsten erforderliche Instandsetzungsaufwand für das Gebäudeensemble von einmalig 1.045.537,04 € für eine 25-jährige Betriebszeit gegenüber zu stellen. Die von einem Architekturbüro im Auftrag der St. Lamberti-Kirchengemeinde erstellte Kostenschätzung mit den Kostenblöcken nach DIN 276-1 (2008-12) „Baukonstruktionen“, „Technische Anlagen“, „Außenanlagen“ und „Baunebenkosten“ für die Sanierung (Anlage 2) wurde vom Städtischen Gebäudemanagement (Fachbereich Bauen und Umwelt) aus baufachlicher Sicht überprüft und für schlüssig und nachvollziehbar befunden.

Insgesamt haben die Überprüfung durch das städtische Gebäudemanagement gezeigt, dass sich der Kindergarten baulich, energetisch und konzeptionell nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand befindet und eine Generalsanierung aus diesem Grund nicht mehr wirtschaftlich ist. Insbesondere lassen sich mit einer Sanierung die veränderten Anforderungen im Baurecht wie für Kindertageseinrichtungen entsprechend der Vorgabe des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe nicht wirtschaftliche darstellen. Die zugrundeliegende Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

Für die einmaligen Sanierungskosten räumen die geltenden landesrechtlichen Regelungen keine Fördermöglichkeit ein. Die Kirchengemeinde selber hat dafür keine finanziellen Mittel. Der Kindergarten wird auf Dauer weiter benötigt, so dass die Stadt Coesfeld als öffentlicher Träger der Jugendhilfe die vollständige Summe von 1.045.537,04 € tragen müsste.

Auf die Stadt kämen bei den beiden Alternativen folgende jährlich zu tragende Kosten zu:

A) Neubau durch Investor mit Mietzuschuss (refinanzierbare Jahres-Kaltmiete)

qm	Miethöhe gem. § 6 DVO	anererkennungsfähige Jahresmiete	Vorabzug gem. § 20 Abs. 2 KiBiz	Refinanzierbare Jahres-Kaltmiete
715	8,48 €	72.758,40 €	11.879,33 €	60.879,07 €

Finanzierung der Miete

88 % gesetzlicher Zuschuss	Landeszuschuss	22.220,86 €
	Städt. Zuschuss	31.352,72 €
12 % Trägeranteil	KG St. Lamberti gem. Grundversorgung	3.860,22 €
	Städt. Zuschuss für Zusatzplätze	3.445,27 €
Summe		60.879,07 €

Gesamtanteil der Stadt Coesfeld: 34.797,99 €/ Jahr

34.797,99 €/Jahr x 25 Jahre = 869.949,75 € (0,87 Mio. €)

B) Grundsanierung für 1.045.537,04 € (Anteil Stadt Coesfeld als Träger der Jugendhilfe)

Ohne Zinseffekte stünden sich somit bei Alternative A 0,87 Mio. € und 1,05 Mio. € bei Alternative B gegenüber.

Der Fachbereich Finanzen und Controlling hat ergänzend eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach der Kapitalwertmethode erarbeitet. Danach ergibt sich bei 25 Jahren Betriebszeit ein entsprechender Vorteil für die Variante A „Neubau durch Investor“ gegenüber der Grundsanierung. Der negative Kapitalwert (Summe der Barwerte) ist hier um rd. 172.000 € niedriger.

Würde man eine 40-jährige Betriebszeit zugrunde legen, so kehrt sich die Betrachtung zugunsten der Grundsanierung um. Der Nachteil des Investorenmodells läge dann bei rd. 196.000 €. Allerdings sind hier nicht weitere Aufwendungen für die Gebäudesubstanz berücksichtigt, die sich gerade in der verlängerten Laufzeit wohl zwangsläufig ergeben würden.

Die Anlage 4 enthält die Berechnung mit ihren Voraussetzungen.

Berücksichtigung nicht-monetärer Aspekte:

Neben den rein monetären Effekten ist zu berücksichtigen, dass mit dem erheblichen Gesamtaufwand von 1,05 Mio. € nur die bestehenden technischen und baulichen Mängel am Gebäude behoben würden. Es bliebe jedoch bei dem gegebenen Grundriss der Kindergartenanlage sowie bei der angelegten Energieversorgung und Bausubstanz.

Dies führt dazu, dass für den Abriss und Neubau, somit für Alternative A), neben der Betrachtung der finanziellen Auswirkungen auch folgende Überlegungen sprechen:

- **Erfüllung des Bildungs- und Betreuungsauftrages**

Die mit Anbauten versehene Anlage aus den 70er Jahren mit einem nur eingeschränkt nutzbaren und zergliederten Außenspielbereich, einem hohen Flur-Anteil von 21%, mangelndem Lichteinfall und fehlenden Gruppenneben- und Ruheräumen entspricht bei weitem nicht heutigen pädagogischen Anforderungen an eine zeitgemäße Kindertagesstätte. Insbesondere fehlen flexibel nutzbare Räume, z.B. für Elterngespräche in einem geschützten Rahmen, kindgerechte Sanitär- und Essens- sowie Rückzugsbereiche, ein kindgerechtes Erschließungskonzept sowie eine durchgängige Barrierefreiheit. Diese grundlegenden Gegebenheiten werden durch die einmalige Sanierung nicht grundlegend verändert bzw. verbessert.

Die zwei vorhandenen Innenhöfe (Kräutergarten und Kleinspielbereich) sind für die Kinder kaum nutzbar. Die Aufteilung der Räume erfordere es lt. Kindergartenleitung, mit den Kindern regelmäßig die Anlage zu verlassen, um auf der Bergwiese oder im Stadtpark dem Bewegungsdrang der Kinder und deren Bedürfnis nach Helligkeit und frischer Luft nachkommen zu können.

Zudem fehlt es an Räumen für Elterngespräche, Elternratssitzungen und Elternabende. Die behelfsmäßige Nutzung des breiten Flur- und Eingangsbereiches als Empfangscafé in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist zudem brandschutztechnisch problematisch und ebenfalls dem nachteiligen Grundriss des Gebäudes und der für 86 Kinder und 14 Erzieherinnen und Erzieher zu beengten Raumaufteilung geschuldet.

Die angeführten Mängel basieren auf dem Grundriss und der grundsätzlichen Raumaufteilung des Gebäudes. Beides kann durch die Grundsanierung nicht verändert werden, insbesondere werden keine zusätzlichen Räume generiert.

- **Weitere Aspekte (Nachhaltigkeit, Städtebau)**

Insbesondere Baukörper, die bis 1978 errichtet worden sind, werden von der Bauwissenschaft durchgängig so beurteilt, dass sie schwerlich wirtschaftlich und nachhaltig zu sanieren sind.

Sämtliche energetische Größen (Heizung und Warmwasser, Dämmung von Fassaden und Dach, von Fenstern sowie Außentüren) entsprechen nicht dem heutigen Standard. Sie könnten aber durch die einmalige Sanierung zu einem großen Teil behoben werden. Noch umfänglicher und klimafreundlicher würde sich jedoch ein vollständiger Neubau der Kindergartenanlage nach heute geltenden Standard auswirken. Hier wird insbesondere auf die Licht- und Frischluftzufuhr im Gebäude selber und die sehr ungünstige Raumaufteilung verwiesen.

Selbst eine Kern- und Grundsanierung wie hier als Alternative B) dargestellt, führt im Vergleich zu einem Neubau in Folgejahren zu einem erhöhten Instandsetzungsaufwand. Bei einem Neubau mit durchgängig neuen Baubestandteilen ist für eine längere Zeit davon auszugehen, dass keine Instandsetzungserfordernisse entstehen.

Ein zeitgemäßer Neubau, dessen Detailplanung in einem beschränkten Investorenwettbewerb unter Beteiligung eines Vertreters der Stadt Coesfeld ausgewählt wird, wertet die hervorgehobene hochwertige städtebauliche Situation in der Promenade Schützenwall zusätzlich auf.

Ausstattung der künftigen Kita Liebfrauen / Rückzahlungsverpflichtung von Investiv-Förderung:

Für die Ausstattung der neuen Einrichtung sollen die vorhandenen Möbel und weitere Einrichtungsgegenstände und Spielgeräte größtenteils übernommen werden. Einige Möbel sind dennoch neu zu beschaffen. Da entsprechende Rücklagemittel nicht mehr vorhanden sind, wird das Bischöfliche Generalvikariat Münster 50% der Kosten übernehmen, wenn die Stadt Coesfeld die weiteren 50% übernimmt.

Aufgrund der Förderung von 10 U3-Plätzen im Jahr 2013 besteht teilweise noch eine Zweckbindung aufgewandter Fördermittel für Herrichtung und Ausstattung von Räumlichkeiten. Die Zweckbindung endet vollständig erst zum 31.07.2018. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landesjugendamt verringert die Übernahme der vorhandenen Möbel aber die ggfs. erforderliche Rückzahlung der mit fünfjähriger Zweckbindung gewährten Investitionskostenzuschüsse. Bei Baubeginn zum 01.08.2017 bliebe ein anteiliger Betrag von 14.600 € zurückzuzahlen. Die Rückerstattung würde von der Katholische Kirchengemeinde St. Lamberti getragen.

Zuständigkeit:

Gemäß § 5 Absatz 3 Buchstaben c) und d) der Satzung für das Amt für Jugend und Familie der Stadt Coesfeld vom 21.01.2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2012 ist der Jugendhilfeausschuss u.a. für die Bedarfsfeststellung für Tageseinrichtungen für Kinder sowie für die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten für den Bau und die Einrichtung von Tageseinrichtungen für Kinder zuständig. Dies erfolgt im Rahmen der vom Rat bereitgestellten Finanzmittel.

Da die Entscheidung, ob der Antrag des Trägers vom Jugendamt befürwortend weitergeleitet werden soll, mit weitreichenden finanziellen Konsequenzen für die Stadt verbunden ist, sofern das Landesjugendamt zustimmt, beschließen zusätzlich Haupt- und Finanzausschuss sowie Rat der Stadt Coesfeld über diese Fragestellung.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss des vorhandenen Kita-Gebäudes

Anlage 2: Kostenschätzung Sanierung inkl. Stellungnahme des Trägers

Anlage 3: Stellungnahme des Zentralen Gebäudemanagements Stadt Coesfeld, FB 70

Anlage 4: Wirtschaftliche Betrachtung, Vermerk FB 20