

Vorlage Nr. 190/20

Betreff: **Eigentümer- oder Investorenmodell bei einer Kita-Neugründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Jugendhilfeausschuss	25.06.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Frau Wiggers
----------------------	------------	--------------------------	--------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 1.1	Bildung
Produkt 2102	Tageseinrichtungen für Kinder

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 2102-01		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Jugendhilfeausschuss nimmt die von der Verwaltung vorgestellten Möglichkeiten zur Errichtung einer neuen Kita zur Kenntnis.

Begründung:

In seiner Sitzung am 05.12.2019 hat der Jugendhilfeausschuss die Verwaltung beauftragt, die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Errichtung einer neuen Kita vorzustellen.

Kitas können entweder vom Träger im Eigentum geführt werden oder der Träger mietet das Kita-Gebäude von einem Dritten (dem Investor) an.

Im **Eigentümermodell** bringt der Träger das notwendige Grundstück mit und erhält für die Errichtung des Gebäudes und der Ausstattung der Räume und Spielanlagen Investitionskostenzuschüsse. Beim anschließenden Betrieb der Kita muss der Träger aus den Kindpauschalen die laufende Unterhaltung des Gebäudes sicherstellen.

Im **Investorenmodell** bringt der Investor das notwendige Grundstück mit und errichtet auf eigene Kosten das Gebäude. Für die Ausstattung der Räume und Spielanlagen erhält der Träger einen Investitionskostenzuschuss. Beim anschließenden Betrieb der Kita muss der Träger dem Investor eine Miete zahlen. Dazu erhält der Träger neben den Kindpauschalen auch noch eine Mietpauschale, die vom Gesetzgeber der Höhe nach vorgegeben ist. Da der Träger als Mieter für die Unterhaltung des Gebäudes nicht aufkommen muss, werden die Kindpauschalen um einen vorgegebenen Wert gekürzt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die beiden Modelle auf Grundlage der heutigen Rechtslage gegenübergestellt:

Neubau	Eigentümermodell	Investorenmodell
Grundstück	Muss vorhanden sein	Muss vorhanden sein
Errichtung des Gebäudes und der Ausstattung der Räume und Spielanlagen	Investitionskostenzuschuss vom Land NRW: 27.000 € pro Platz. Investitionskostenzuschuss der Stadt Rheine: 3.000 € pro Platz.	
Ausstattung nur der Räume und Spielanlagen		Investitionskostenzuschuss vom Land NRW: 3.150 € pro Platz

		Investitionskostenzuschuss der Stadt Rheine: 350 € pro Platz
Lfd. Betriebskosten	Anteil an den Kindpauschalen für die Unterhaltung des Gebäudes von 3.014,37 € je Jahr und Gruppe	Mietpauschale für U3 Gruppen von 19.092 € pro Jahr. Mietpauschale für Ü3 Gruppen von 16.512 € pro Jahr.

Bei einer viergruppigen Kita (2 x Gf I, 1 x Gf II und 1 x Gf III) eines freien Trägers mit fiktiven Bau- und Einrichtungskosten von 2,4 Mio. € ergäbe sich folgendes Bild:

Neubau	Eigentümermodell	Investorenmodell
Grundstück	Muss vorhanden sein	Muss vorhanden sein
Errichtung des Gebäudes und der Ausstattung der Räume und Spielanlagen	Investitionskostenzuschuss vom Land NRW: 1.890.000 € Investitionskostenzuschuss der Stadt Rheine: 210.000 € zzgl. 300.000 € nicht vom Land finanzierte Kosten	
Ausstattung nur der Räume und Spielanlagen		Investitionskostenzuschuss vom Land NRW: 220.500 € Investitionskostenzuschuss der Stadt Rheine: 24.500 € zzgl. 17.500 € nicht vom Land finanzierte Kosten
Städtischer Anteil an den lfd. Betriebskostenzuschüssen*	4 x 3.014,37 € = 12.057,48 € und davon 64 % = 6.436,79 € *	3 x 19.092 € + 1 x 16.512 € = 73.788 € und davon 64 % = 47.224,32 € *
Abschreibung des städtischen Investitionskostenzuschusses	510.000 € / 20 Jahre = 25.500 €/Jahr	42.000 € / 5 Jahre = 8.400 €/Jahr
Gesamtkosten über 20 Jahre	638.735,80 €	986.486,40 €

**In den Folgejahren werden diese Zuschüsse auf Grund der KiBiz-Anpassung und der Preissteigerung angepasst.*

Der Vergleich zeigt eindeutig, dass das Eigentümermodell für die Stadt Rheine derzeit kostengünstiger wäre.

Bis zum Jahr 2019 stellte sich die Situation anders dar, denn erst seit dem 08.01.2019 fördert das Land NRW auch den notwendigen Ausbau der Ü3-Plätze. Eine Neugründung einer Kita im Eigentümermodell war daher bis Ende 2018 nicht darstellbar.

Aber auch heute wird es kaum eine Neugründung im Eigentümermodell geben, denn die wenigsten Träger verfügen über das erforderliche Grundstück.

Es wird daher zukünftig weiterhin Kita-Neugründungen im Investorenmodell geben müssen.

Die Suche nach geeigneten Baugrundstücken

Ein geeignetes Baugrundstück ist das größte Hemmnis für einen Investor. Es fragen immer wieder auswärtige Firmen/Investoren an, die gerne ein Kita-Gebäude errichten würden, wenn man ihnen ein entsprechendes Grundstück zum Kauf anbieten könnte.

Die Suche nach geeigneten Baugrundstücken gestaltet sich seit Jahren sehr schwierig. Wenn auf Grundlage der Kindergartenbedarfsplanung ein Grundstück in dem ausgewählten Stadtbezirk gefunden werden musste, wurden alle Freiflächen, die eine entsprechende Mindestgröße aufwiesen, und geeignete leerstehende Gebäude untersucht.

Geeignete Freiflächen in privater Hand waren in der Vergangenheit nicht zu bekommen. Weder kam der Verkauf für die Eigentümer in Frage, noch wollten die Eigentümer selber als Investor auftreten.

Lediglich bei den Neugründungen der Kita Gartenstadt in Gellendorf und der Kita Kunterbunt in Mesum sind zwei private Investoren mit Gebäuden, die für eine Nutzung als Kita noch umgebaut werden mussten, aktiv geworden.

Alle anderen Kita-Neugründungen seit 2014 konnten nur auf städtischen Grundstücken realisiert werden. Für die Kita Löwenzahn am Deisterweg und die AWO-Kita an der Ochtruper Str. mussten dafür sogar städtische Spiel- und Bolzplätze aufgegeben werden.

Für die übrigen Kita-Neugründungen (Kita Thieberg, Kita Waldhügel-Zwerge, Kita Auen-Zwerge, Kita Hohe Heide, AWO-Kita Plackenstr. und Kita an der Kollwitzstr.) konnten die notwendigen Grundstücke nur mit Hilfe der Stadtplanung und der Liegenschaftsverwaltung bereitgestellt werden.

Bei der Entwicklung der Baugebiete, in denen diese neuen Kitas liegen, gelang es den Fachabteilungen entsprechende Grundstücke zu erwerben. Der Verwaltungsvorstand hat im Interesse der Stadt Rheine beschlossen, diese Grundstücke nicht mit Abschlägen für soziale Zwecke an sonstige Dritte zu verkaufen und so ggfls. auch noch bilanzielle Verluste zu erleiden. Vielmehr sollen die Grundstücke langfristig im Eigentum der Stadt Rheine bleiben, so dass die Stadt Rheine über ihre Tochter, der Wohnungsgesellschaft Rheine, selber als Investor aufgetreten ist.

Das Investment der Wohnungsgesellschaft Rheine war bislang erfolgreich. Einerseits hat der Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Rheine das Finanzvolumen aller Kita-Neubauten freigegeben, andererseits zeigten sich die beteiligten Träger sehr zufrieden.

Sollte die nächste Kita-Neugründung wieder auf einem städtischen Grundstück notwendig sein, würde die Verwaltung das Eigeninvestment fortsetzen wollen. Allerdings ist die Verwaltung auch für andere Investoren offen, wenn diese auf einem eigenen und geeigneten Grundstück ein Kita-Gebäude errichten möchten.

