

#### **Punkt 4.4 der Tagesordnung Jugendhilfeausschuss am 12.09.2018**

**zu DS 059/18**

#### **Fragen des Kreistagsmitglieds Ursula Lindstedt zur Neuerrichtung der Kita „St. Marien“ in Fröndenberg / Ruhr**

Die Fragen von Frau Lindstedt werden wie folgt beantwortet und in Abstimmung mit ihr allen Mitgliedern des Jugendhilfeausschusses VORAB zur Kenntnis gegeben.

- **Im JHA am 6. Juni wurde lediglich über Kostensteigerungen informiert – warum nicht über so eine Grundsatzentscheidung wie die freiwillige Übernahme eines über die Kibiz-Förderung hinausgehenden Mietzuschusses?**

Zur weiteren Planung insbesondere mit Blick auf den JHA waren vom Kita-Träger Informationen zur Baumaßnahme angefordert worden. Die Kath. Kindertageseinrichtungen Ruhr-Mark gemGmbH in Hagen hat am 16.05.2018 einen Antrag auf Übernahme der erhöhten Mietkosten für den Betrieb der vierzügigen Kita gestellt. Hintergrund dieses Antrages sind die gestiegenen Baukosten für die Erstellung einer Kita, die zu einer Mietzahlung zwischen 11,85 Euro und 12,35 Euro führen wird (siehe DS 059/18).

o

Allerdings ist der Antrag vom 16.05.2018 nicht vor der Sitzung des JHA am 06.06.2018 beim Kreis Unna eingegangen. Erst am 07.06.2018 wurde der Antrag vom Träger (noch einmal) per E-Mail an den Kreis Unna übersandt, weil dort bekannt geworden war, dass dieser nicht im JHA behandelt worden war.

Insofern ist diese Maßnahme gemeinsam mit weiteren Kostensteigerungen – wie bereits mehrfach geschehen – als Dringlichkeitsbeschluss auf den Weg gegeben worden. Dieses Vorgehen dient dazu, weitere Verzögerungen bei den dringend benötigten Baumaßnahmen in den drei Kommunen zu vermeiden.

- **Was kosten rechnerisch die Übernahme der zusätzlichen Mietkosten über eine Vertragslaufzeit von 25 Jahren nur für St. Marien?**

Ausgehend von den aktuellen KiBiz-Regelungen (Mietpauschale für Kommunen unter 100.000 Einwohner: 2019/2020 8,59 Euro/m<sup>2</sup> mit jährlicher Steigerung von 1,5 Prozent) käme es zu einem kalkulatorischen Mehraufwand zwischen 860.519,52 Euro (bei 11,85 Euro Mietzins) bis zu 968.738,28 Euro (bei 12,35 Mietzins). Allerdings bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die mit der KiBiz-Revision verbundenen Veränderungen bei der Tragung von Mietaufwendungen haben werden. Erst danach kann eine halbwegs seriöse Aussage über einen so langen Zeitraum getroffen werden.

- **Gab es eine baufachliche Stellungnahme? Hat die Kreisverwaltung (hier das Jugendamt) das Angebot durch unsere Bauabteilung prüfen lassen?**

Nein. Aktuell gibt der FB 60 wegen mangelnder Personalressourcen und hoher Arbeitsbelastung keine

baufachlichen Stellungnahmen gegenüber dem FB 51 ab. Im Bedarfsfall hat sich der FB 51 externer Architekten bedient, um z.B. zur Erlangung von Fördermitteln erforderliche Stellungnahmen zu erhalten. Dies ist aufgrund der Auslastung auch dieser Berufsgruppe z.T. mit erheblichem Zeitaufwand verbunden.

- **Wurde eine wirtschaftliche und sparsame Kostenkalkulation festgestellt?**

Da die Differenz der refinanzierten Miete als zusätzlicher Zuschuss gezahlt wird, kann ein Nachweis vom Träger eingeholt werden, wie sich diese Kosten zusammensetzen. Nach Auskunft beim Landesjugendamt besteht nach dem Kinderbildungsgesetz jedoch keine Möglichkeit, eine Kostenkalkulation zur Ermittlung eines Mietzinses von einem Träger einzufordern.

Mit dem Antrag vom 16.05.2018 auf freiwillige Mietförderung hat der Träger eine Information zu den Kosten übersandt. Der Investor hat demnach 13 Generalunternehmer angeschrieben und um eine Angebotsabgabe gebeten. Nur 2 Generalunternehmer haben dann ein Angebot abgegeben. Das um 20 Prozent günstigere Angebot geht nach aktueller Marktlage (im Frühjahr 2018) von Baukosten in Höhe von 2.250.000 Euro aus.

Für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit der vom Landesjugendamt vorgegebenen Gruppenfläche werden 715 m<sup>2</sup> benötigt. Hinzuzurechnen sind noch die Verkehrsflächen. Insgesamt werden vom Träger 780 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (Nutzfläche) angegeben.

Für die Ermittlung der Baukosten einer Kita wird ein Baukostenindex ermittelt. Der Baukostenindex unterscheidet zwischen Neubauten für Kitas von einem einfachen Standard bis zu einem hohen Standard. Je nach Ausführung einer Einrichtung (z. B. besondere Fassade, viele Fensterfronten, bessere Dämmung, fest eingebaute Ausstattungsgegenstände wie z. B. Waschbecken für Kinder) wird ein höherer Wert angesetzt. Dieser liegt von 2.430 Euro/m<sup>2</sup> bis 3.650 Euro/m<sup>2</sup>, somit durchschnittlich bei 2.930 Euro/m<sup>2</sup>. Um eine Kita energetisch nachhaltig, zeitgemäß und für die Kinder gut aufzustellen wird aus Sicht der Verwaltung dieser hohe Standard zugrunde gelegt.

Bei den vom Träger mitgeteilten Baukosten von 2.250.000 Euro und einer Nettogrundfläche von 780 m<sup>2</sup> ergeben sich Kosten von 2.884,62 Euro/m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt somit noch unter dem ermittelten durchschnittlichen Baukostenindex.

Auch Recherchen im Internet haben gezeigt, dass die o.g. Baukosten für 4-gruppige Kitas durchaus gängig sind. Auf der LWL-Jugenddezernentenkonferenz, die im Juli 2018 in Werne stattfand, wurde das Thema diskutiert. Hier sind Mietpreise von bis zu 15,50 Euro/m<sup>2</sup> genannt worden, die von den Jugendhilfeträgern finanziert werden. Auch die Konferenz der Landräte im Regierungsbezirk Arnsberg hat sich aktuell mit der Thematik beschäftigt.

Für die aktuellen Ausbaumaßnahmen an den Kitas Puzzlekiste, Immanuel und Mühlenberg, welche als Eigentumsmodell umgesetzt werden, würde der kalkulatorische monatliche Mietzins der vom JHA beschlossenen Investitionen zwischen 11,88 und 16,51 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

Insofern liegt die Baumaßnahme „St. Marien“ aus Sicht des FB 51 im aktuell für den Kita-Neubau geltenden Kostenrahmen und ist daher als wirtschaftlich und sparsam anzusehen.

- **Welche Bindungsfrist für das Angebot gibt es?**

Für das Angebot gab es eine Preisbindungsfrist bis zum 06.07.2018.

- **Welche erhebliche Nachteile oder Gefahren durch die zeitliche Verzögerung hätten entstehen können, wenn über St. Marien im JHA als Fachausschuss am 12.09.2018 beraten und entschieden worden wäre?**

Die Preisbindung des Angebotes galt nur bis zum Ablauf des 06.07.2018. Mit Blick auf die aktuelle Bau- preisentwicklung wäre zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit ein weiterer Kostenanstieg für die Erstellung des Neubaus hinzunehmen gewesen. Dies hätte zu einer noch höheren Belastung der differenzierten Kreisumlage geführt. Dies galt es abzuwenden.

Außerdem hätte eine Zurückweisung oder verspätete Behandlung des Antrages zu weiteren zeitlichen Verzögerung geführt. Dies gilt umso mehr, da nicht sicher ist, ob von den zwei Bauunternehmern, die sich überhaupt für die Ausführung des Neubau interessiert hatten, noch eine Firma zur Verfügung gestanden hätte oder beide bereits durch andere Verpflichtungen gebunden gewesen wären.

Ungünstigstenfalls hätte vom Investor neu ausgeschrieben werden müssen, ohne zu wissen, ob sich Unternehmen für die Ausschreibung interessieren. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wäre es neben der zeitlichen Verzögerung auch zu weiteren Kostensteigerungen gekommen.

Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zudem zu berücksichtigen, dass die Bestands-Kita „St. Marien“ baulich abgängig ist und der Umzug der beiden Gruppen in die neue Kita so schnell wie möglich realisiert werden muss. Als Auslaufdatum wurde mit dem Träger bekanntlich das Ende des Kindergartenjahres 2018/19 vereinbart. Sollte ein Umzug erst deutlich später möglich, oder die Schließung der Bestands-Kita aus besonderem Anlass bereits vor diesem Datum erforderlich sein, müsste die Betreuung der Kinder über weitere Übergangsguppen, welche deutliche Zusatzaufwendungen verursachen würden, realisiert werden.