

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Beschlussvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung gemäß Beschluss des Magistrats vom 30. November 2005:

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

Sollten sich die in der Vorlage dargelegten positiven Aspekte bei einer Ortsbesichtigung der Referenzobjekte durch den zuständigen Fachausschuss Anfang des Jahres 2006 bestätigen, ist der Neubau, die Finanzierung sowie der Betrieb der zweigruppigen neuen Kindertagesstätte in Stephanshausen an den ASB, Arbeiter-Samariter-Bund zu übertragen.

Der Betreibervertrag ist end zu verhandeln.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Elternbeiträge entsprechen den der städtischen Einrichtungen.
- Möglichkeit der Reduzierung des Betreuungsangebotes im Hinblick auf die Personalkosten pro Kind.

Der Betreibervertrag ist vorab der Kommunalaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die im Haushaltsplan veranschlagten Mittel zum Neubau eines 2-gruppigen Kindergartens in Stephanshausen in Höhe von insgesamt 819.000 Euro sind abzusetzen. Im Verwaltungshaushalt sind ab dem Haushaltsjahr 2006 Mittel für den Betrieb einer 2-gruppigen Kindertagesstätte gemäß dem vorliegenden Musterbewirtschaftungsplan vorzusehen. Die Tilgungsleistungen sind im Vermögenshaushalt zu veranschlagen.

Die beiden städtischen Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Hallgarten“ sind nach Herstellung der Erschließung zeitnah zu veräußern.

Die beiden städtischen Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mengwies“ sind nach Löschung des bis zum 31.12.2010 grundbuchlich gesicherten „Wiederkaufrechtes mit Wertausgleich“ zu veräußern.

Nach Ingebrauchnahme der neuen Kindertagesstätte ist darüber hinaus das Anwesen Rathausstraße 16 (vorh. Kindergarten) und das Anwesen Schulgraben 2 (Alte Schule) zu veräußern.

Die Veräußerungserlöse sind zur Schuldentilgung zu verwenden.

Für die Richtigkeit:

Geisenheim, den 01.12.2005


Manfred Federhen
Bürgermeister


Marina Klein
Büro städt. Gremien

BERATUNGSFOLGE:

- | | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| 1. Magistrat | am <u>30.11.05</u> | Vorlage-Nr. <u>8+1</u> |
| 2. Ortsbeirat | am _____ | TOP-Nr. _____ |
| 3. Ausschuss | am _____ | TOP-Nr. _____ |
| 4. Haupt- und Finanzausschuss | am _____ | TOP-Nr. _____ |

In Vertretung

Erster Stadtrat

Zusatz Henkel

Fachbereich IV
Fachbereichsleiter

Bauen, Planen, Umwelt
Herr Klaus Großmann

Fachgebiet
Sachbearbeiter

Städtebau, Hochbau
Herr Klaus Großmann

Fachbereich II
Finanzen

Bestätigung der finanziellen
Auswirkungen

Wahlperiode

2001-2006

Geisenheim, den

21.11.2005

Az.: IV/2-Gn/mü

1/Blauen/Erstfangül, STVO0000Gn-rechts
Anlageprotokoll stadtschulhausen.DOC

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits gem. Beschlussfassung vom 21.06.2001 den Magistrat beauftragt, ein für die Zukunft tragfähiges Konzept mit Kostenschätzung für den katholischen Kindergarten in Stephanshausen vorzulegen. Hierbei sollte insbesondere geprüft werden, inwieweit

- a) die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz oder
 - b) ein Neubau
- der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung am besten entspricht.

Auf der Grundlage des daraufhin vorgelegten Erweiterungskonzeptes, das zunächst einen hangseitigen Anbau sowie einen ca. 10 – 15 Jahre später erfolgenden Abriss und Neubau des vorhandenen Kindergartengebäudes vorsah, wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2002 im Haushaltsplan 253.000,-- Euro veranschlagt.

Nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse, die sehr deutlich über dem veranschlagten Kostenrahmen lagen (ca. 410.000,-- Euro) wurde gem. Stadtverordnetenbeschluss vom 20.03.2003 aus wirtschaftlichen Erwägungen sowie

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

im Hinblick auf die inzwischen eingetretene bauplanungsrechtliche Entwicklung auf den Erweiterungsbau verzichtet und stattdessen schnellstmöglichst ein Kindergartenneubau angestrebt.

Entsprechend der Verwaltungsvorlage (Variante 3) sollten hierzu Verhandlungen mit verschiedenen Grundstückseigentümern aufgenommen werden, mit dem Ziel über eine Siedlungsflächenausweisung das Baurecht für den Kindergartenneubau auf einer topografisch geeigneteren, ausreichend großen Fläche zu erreichen.

Darüber hinaus sollten die Erlöse aus der freiwilligen Bodenordnung zur Finanzierung des Kindergartenneubaus verwendet werden.

Mit Beschluss zur Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2004 und 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung insgesamt 819.000,- Euro für den Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen bereitgestellt (769.000,- Euro Baukosten, 50.000,- Euro Möblierung). Hierbei wurden 500.000,- Euro für das Haushaltsjahr 2005, und die restlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2006 veranschlagt.

Grundlage für die Mittelbereitstellung war eine Kostenschätzung des Fachbereichs Bauen-Planen-Umwelt, die auf dem Baukostenhandbuch unter Zugrundelegung mehrerer 2-gruppiger Kindergärten mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard basierte (Bruttorauminhalt 1.850 m³; Bruttogrundfläche 505 m²; Nutzfläche 342 m²).

Nach positivem Abschluss der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der beiden Baugebiete „Mengwies“ und „Unter dem Hallgarten“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne „Mengwies“ und „Unter dem Hallgarten“ zur Baurechtschaffung und zur Teilfinanzierung des Kindergartenneubaus gefasst.

Der entsprechende Beschluss zur Aufnahme der Siedlungsfläche in den Flächennutzungsplan erfolgte am 25.06.2002 („Unter dem Hallgarten“) und am 30.06.2004 („Mengwies“).

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2005 die Bebauungspläne „Mengwies“ und „Unter dem Hallgarten“ als Satzung beschlossen hatte, wurden vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügungen vom 21. und 22.06.2005 die Genehmigungen für beide Pläne erteilt.

Seitdem die Bebauungspläne mit Bekanntmachung vom 07.07.2005 in Kraft getreten sind, besteht Baurecht zum Neubau des Kindergartens.

Im Zusammenhang mit der Beratung des Investitionsprogramms für den Planungszeitraum 2004 bis 2008 hat die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2005 die für den Kindergartenneubau vorgesehenen Mittel mit einem Sperrvermerk versehen, der von der Stadtverordnetenversammlung aufzuheben ist.

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Im Hinblick auf die desoläte Haushaltsentwicklung sowie den inzwischen zunehmenden Tendenzen öffentliche Vorhaben in Kooperation mit Privaten durchzuführen (PPP = Public-Privat-Partnership; ÖPP = Öffentliche-Private-Partnerschaft), wurden bereits am 17.10.2004 informelle Gespräche mit der Kommunalen Wohnungsbau GmbH des Rheingau-Taunus-Kreises, KWB geführt, um die Möglichkeiten einer alternativen Finanzierung des Kindergartenneubaus zu prüfen. Um eine schnelle und günstige Realisierung des Neubauprojektes zu erreichen wurden diese Überlegungen intensiviert und verschiedene Alternativen erarbeitet, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Ausgangssituation

Bei dem bestehenden 2-gruppigen Kindergarten in der Rathausstraße 16 in Stephanshausen handelt es sich um einen Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft. Der aktuelle Trägerschaftsvertrag sieht eine finanzielle Beteiligung an den zuwendungsfähigen jährlichen Kosten in Höhe von 20% vor.

Das Bistum Limburg hat inzwischen den bis zum 31.07.2006 laufenden Trägerschaftsvertrag gekündigt.

Auf schriftliche Nachfrage wurde vom Bistum Limburg mitgeteilt, dass man von dort keinerlei Möglichkeiten sieht, den Kindergarten im Rahmen eines PPP-Modells zu betreiben.

Die Kirchengemeinde St. Michael in Stephanshausen teilt mit, dass sie grundsätzlich bereit wäre, eine Trägerschaft ab dem 01.08.2006 zu übernehmen, wobei auf einen Mustervertrag des Bistum Limburg mit einer 15%-igen Beteiligung an den Betriebskosten Bezug genommen wird.

Zur Übernahme einer Trägerschaft setzt die Kirche allerdings voraus, dass bis zum Frühjahr 2006 ein Beschluss der Stadt Geisenheim für einen Neubau und damit verbunden ein Nachweis der Auslastung für 2 Gruppen vorliegt. Für den Fall, dass die Zahl der Kinder in der 2. Gruppe unter 15 sinkt, würde der Zuschuss der Kirche entfallen und die Trägerschaft nur noch als kostenfreie Trägerschaft fortgeführt.

Für den Betrieb der bestehenden Einrichtung, die ca. 190 m² Nutzfläche umfasst, sind im Jahr 2004 folgende jährliche Einnahmen und Ausgaben angefallen:

Titel	Betrag (€)	Anteil (%)
Personalkosten (incl. Integrationsmaßnahme ca. 12.500 €)	139.500	
Sonstige Zuwendungsfähige Kosten	28.000	
Abzgl. Landeszuschuss für Integrationsmaßnahme	-16.700	
Anrechenbare Betriebskosten	150.800	100 %
Abzgl. 20%-Anteil der Kirche	-30.200	20 %
Abzgl. Elternbeiträge	-44.000	ca. 30 %
Finanzierungsanteil der Stadt (HH-St. 700100.0; S.174)	76.600	ca. 50 %
Zzgl. nicht umlegungsfähiger Anteil (z.B. Gebäudeunterh., Bauhof etc.)	15.000	
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	91.600	

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Zu bemerken ist, dass nach dem derzeitigen Trägerschaftsvertrag die Landeszuschüsse nach § 7 des Hessischen Kindergartengesetzes (HKgG) in Höhe von 153,39 € je genehmigten Kindergartenplatz dem Träger der Einrichtung, also der Kirche zufallen und in der kirchlichen Jahresabrechnung nicht erscheinen.

Der aufgeführte Landeszuschuss in Höhe von 16.700 € wird für eine Integrationsmaßnahme gewährt, für die bei den Personalkosten ca. 12.500 € veranschlagt sind. Die Personalkosten für das pädagogische Personal (100,5 Std/Woche = 2,61 Stellen) belaufen sich auf ca. 127.000 € p.a.

Eine Reduzierung des kirchlichen Trägeranteils auf 15 % würde den städtischen Fehlbedarf auf ca. 99.200 € p.a. erhöhen.

Die dargestellte Ausgangssituation eröffnet zur Realisierung des Kindergartenneubaus verschiedene Alternativen bezüglich der Trägerschaft und dem Bau der Einrichtung.

Um die Vergleichbarkeit der im folgenden dargestellten Varianten zu gewährleisten wurde als denkbares Betriebsmodell ein Betreuungsangebot mit einer altersgemischten Ganztagesgruppe incl. Mittagsversorgung (20 Plätze) sowie einer Halbtagesgruppe ohne Mittagsversorgung (25 Plätze) zugrundegelegt.

In der altersgemischten Gruppe wurden 8 Krippenplätze und 12 Regelkindergartenkinder angenommen.

Hieraus ergibt sich folgende beispielhafte Stellenbesetzung:

Uhrzeit	Std./Erzieher	Besetzung	Gesamtstunden/Tag
7:30 - 13:00 Uhr	5,5 Std.	1,5 Stellen (KiGa-Gruppe)	8,25
7:30 - 17:00 Uhr	9,5 Std.	2,3 Stellen (altersgemischte Gruppe)	21,85
Gesamtstunden pädagogisches Personal /Tag			30,1
	9,5 Std.	0,5 Stellen (Zuschlag f. Leitung u. Mittagsverpflegung)	4,75
Gesamttagstunden			34,85
Gesamtwochenstunden			174,25

Diese Gesamtstundenzahl entspricht 4,53 Vollzeitstellen á 38,5 Std./Woche.

Weiterhin wurde entsprechend der Kostenschätzung, die der im Haushalt veranschlagten Mittel in Höhe von 819.000 € zugrunde lag, von einer Nutzfläche von 342 m² ausgegangen.

Unter Zugrundelegung dieser Ausgangsdaten, die nach Bedarf und nach den Wünschen der Stadt Geisenheim angepasst werden können, ergeben sich die nachfolgenden Varianten: