

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Variante 1:

Neubau der Kindertagesstätte durch Stadt Geisenheim mit kirchlicher Trägerschaft
 Die Planung, das Baugenehmigungsverfahren, die öffentliche Ausschreibung gem. VOB, die Auftragsvergabe, die Baudurchführung sowie die Abrechnung erfolgt unter Federführung der Stadt Geisenheim.

- **Finanzierung:** Die Maßnahme wird aus den im Haushaltsplan ausgewiesenen Mitteln (819.000 €) finanziert. Zu erwartende Erlöse aus Immobilienverkäufen in Höhe von ca. 679.000 Euro (siehe Anlage 1) können zur Gegenfinanzierung verwendet werden.
- **Trägerschaft:** Die katholische Kirche tritt als Träger der Einrichtung gemäß des neuen Vertragsentwurfes mit einer 15%-igen Beteiligung an den Betriebskosten auf, sofern die 2. Gruppe mit mindestens 15 Plätzen belegt ist. Bei Unterbelegung erfolgt die Umwandlung in eine kostenfreie Trägerschaft.
- **Personal:** Personal bleibt wie gehabt bei der Kirche angestellt. Personalkosten werden über den Trägerschaftsvertrag mit der Stadt abgerechnet. Die Personalkosten und die sonstigen zuwendungsfähigen Kosten wurden entsprechend dem Betreuungsmodell für die neue Einrichtung angepasst. (vorh: 2,61 Stellen=100,5 Std./Woche, Neu: 4,53 Stellen=174,25 Std./Woche) Dies entspricht einem Zuschlag von ca. 73 %.
- **Betriebskosten:**

Titel	Betrag (€)
Personalkosten (127.000 € /100,5 Std x 174,25 Std.)	220.200
Sonstige Zuwendungsfähige Kosten (28.000 € + 73 %)	48.400
Anrechenbare Betriebskosten	268.600
Abzgl. 15%-Anteil der Kirche	-40.300
Abzgl. Elternbeiträge	-80.700
Finanzierungsanteil der Stadt	147.600
Sachkosten, sonst. nicht zuwendungsfähige Kosten (15.000 € + 73 %)	28.000
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	173.600

Entsprechend dem bisherigen Trägerschaftsvertrag gehören zu den sonstigen zuwendungsfähigen Kosten Gebäudereinigungskosten, Weiterbildung, Dienstreisen, Hauswirtschaftspersonal, Rentamtsumlage etc.

Zu den nicht zuwendungsfähigen Kosten gehören neben den Instandsetzungskosten, die Kosten für Bauhofsleistungen und Hausmeister, sowie Verwaltungskosten i.H.v. 3,5% der Personal- und Sachkosten und die Kosten der Fachberatung i.H. von 600 € je Gruppe (§ 7 Trägerschaftsvertrag).

Die Elternbeiträge wurden nach der neuen Kindertagesstättengebührensatzung wie folgt berechnet:

Angebot	Beitrag/Monat	Plätze	Monate	Beitrag/Jahr
Halbtags ohne Mittagsversorgung	117 €/Platz	25 Plätze	12	35.100 €
Kinderkrippe mit Mittagsversorgung *	250 €/Platz	8 Plätze	12	24.000 €
Ganztags mit Mittagsversorgung	150 €/Platz	12 Plätze	12	21.600 €
				80.700 €

* Für einen Halbtagskrippenplatz ohne Mittagsversorgung werden lt. Gebührensatzung 180 € veranschlagt. Ein Ganztagskrippenplatz mit Mittagsversorgung ist in der Gebührensatzung derzeit nicht berücksichtigt. Es wurden 250 €/Platz angenommen.

Landeszuschüsse fallen wie bisher direkt dem kirchlichen Träger zu.

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Variante 2:

Neubau der Kindertagesstätte durch die Stadt Geisenheim mit kostenfreier kirchlicher Trägerschaft

Gleicher Sachverhalt wie in der Variante 1 außer:

- **Trägerschaft:** Katholische Kirche tritt als Träger der Einrichtung auf der Grundlage der neuen Verträge ohne Kostenbeteiligung auf.

▪ **Betriebskosten:**

Titel	Betrag (€)
Personalkosten (127.000 € /100,5 Std x 174,25 Std.)	220.200
Sonstige Zuwendungsfähige Kosten (28.000 € + 73 %)	48.400
Anrechenbare Betriebskosten	268.600
Abzgl. Elternbeiträge	-80.700
Finanzierungsanteil der Stadt	187.900
Sachkosten, sonst. nicht zuwendungsfähige Kosten (15.000 € + 73 %)	26.000
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	213.900

Landeszuschüsse fallen wie bisher direkt dem kirchlichen Träger zu.

Der jährliche Fehlbedarf würde dann ca. 214.000 € betragen.

Variante 3:

Neubau der Kindertagesstätte durch die Stadt Geisenheim in eigener Trägerschaft
Sachverhalt wie unter Variante 1, außer:

- **Trägerschaft:** Stadt tritt als Träger der Einrichtung auf (wie Blaubachkindergarten und Kindergarten Danziger Straße, Marienthal)
- **Personal:** Das Personal könnte von der Stadt Geisenheim übernommen werden. Die Personalkosten würden im Haushaltsplan der Stadt veranschlagt und nach BAT (neu TVöD) vergütet.
- **Zuschüsse:** Die Landeszuschüsse nach dem Hessischen Kindergartengesetz (HKgG) liegen bei kommunalen Trägern nur etwa halb so hoch wie bei kirchlichen oder freien Trägern.
- **Betriebskosten:**

Titel	Betrag (€)
Personalkosten	203.200
Sach- und Betriebskosten (100 €/m ² x 342 m ²)	34.200
Gebäudereinigung (52 €/m ² x 342 m ²)	17.780
Verwaltung (144 €/Kind x 45 Kinder)	6.480
Anrechenbare Betriebskosten	261.660
Abzgl. Landeszuschuss nach (HKgG)	-6.200
Abzgl. Elternbeiträge	-80.700
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	174.760

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Die Personalkosten nach BAT/TVöD wurden aus den bestehenden städt. Kindergärten in Marienthal, Danziger Straße sowie Geisenheim, Blaubachstraße hochgerechnet.

Demnach betragen die jährlichen mittleren Personalkosten 1.166 €/Wochenstunde. Bei 174,25 veranschlagten Wochenstunden ergeben sich Personalkosten in Höhe von 203.200 € p.a.

Auch die Sach- und Betriebskosten (100 €/m² NF) sowie die Kosten für die Gebäudereinigung (52 €/m² NF) und die Verwaltungskosten (144 €/Kind) wurden ebenfalls entsprechend hochgerechnet.

Der Landeszuschuss gemäß dem Hessischen Kindergartengesetz (HKgG) fließt dem städtischen Haushalt zu und setzt sich bei dem angenommenen Betreuungsangebot wie folgt zusammen:

Allgemeine Trägerentlastung	§ 7 HKgG	37 Plätze	76,69 €	2.837,53 €
Besondere Trägerentlastung	§ 8 HKgG	bis 24 Plätze über 8 Std.		3.374,53 €
Gesamt Trägerentlastung				6.212,06 €

Bei gleichbleibender Beitragsabdeckung würde der jährliche Fehlbedarf dann ca. 174.800 € betragen.

Variante 4:

Die Stadt Geisenheim errichtet den Kindergartenneubau und vergibt die Trägerschaft an einen freien Träger

Sachverhalt wie unter Variante 1, außer:

- **Trägerschaft:** Stadt vergibt die Trägerschaft auf der Grundlage eines Trägerschaftsvertrages an einen freien Träger wie z. B. den Arbeiter Samariter Bund (ASB) oder die Arbeiterwohlfahrt (AWO).
- **Personal:** Die Übernahme des Personals der Kirche muss mit dem freien Träger verhandelt werden.
- **Zuschüsse:** Die Landeszuschüsse nach dem Hessischen Kindergartengesetz (HKgG) liegen bei freien Trägern etwa doppelt so hoch wie bei kommunalen Trägern.
- **Betriebskosten:**

Titel	Betrag (€)
Personalkosten	203.200
Sach- und Betriebskosten (100 €/m ² x 342 m ²)	34.200
Gebäudereinigung (52 €/m ² x 342 m ²)	17.780
Verwaltung (144 €/Kind x 45 Kinder)	6.480
Anrechenbare Betriebskosten	261.660
Abzgl. Landeszuschuss nach (HKgG)	-13.300
Abzgl. Elternbeiträge	-80.700
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	167.560

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Freie Träger sind nicht an eine Vergütung nach BAT/TVöD gebunden. Die Personalkosten wären mit dem jeweiligen Träger auszuhandeln. Um die Vergleichbarkeit der Varianten zu wahren, wurden die gleichen Personal- und Nebenkosten wie bei Variante 3 angenommen.

Freie Träger erhalten nach dem HKgG etwa 100% höhere Landeszuschüsse als kommunale Träger. Der Landeszuschuss gemäß dem HKgG würde sich im vorliegenden Beispiel wie folgt zusammensetzen:

Allgem. Trägerentlastung	§ 7 HKgG	37 Plätze	153,39 €	5.675,43 €
Besondere Trägerentlastung	§ 8 HKgG	Je 24 Plätze über 8 Std.		7.669,38 €
Gesamt Trägerentlastung				13.344,81 €

Der jährliche Fehlbedarf würde dann ca. 167.700 € betragen.

Variante 5:

Die Stadt lässt im Rahmen eines PPP-Modells die Kindertagesstätte von einem Dritten bauen, Trägerschaftsalternativen wie Variante 1 – 4.

Die Stadt Geisenheim lässt die Kindertagesstätte durch einen Dritten (z. B. KWB) bauen und mietet auf der Grundlage eines Wirtschaftsplanes das Gebäude an.

- **Finanzierung:** Die Neubaumaßnahme wird von einem Investor finanziert. Die im Doppelhaushalt ausgewiesenen Mittel (819.000 €) können abgesetzt werden.

Der Investor bleibt Eigentümer der Einrichtung. Die Stadt Geisenheim mietet die Einrichtung über einen langfristigen Mietvertrag (z.B. 20 Jahre) an.

Miet- und Betriebskosten sind im Verwaltungshaushalt zu veranschlagen.

Zu den Grundstückserlösen in Höhe von ca. 679.000 € kommt der Erlös aus der Veräußerung des Kindergartengrundstücks an den Investor (ca. 240.000 €). Die Erlöse können zur Schuldentilgung verwendet werden.

Den Mietkosten sind die kapitalisierten Erlöse aus den Immobilienverkäufen (siehe Anlage 1) gegenüberzustellen.

- **Trägerschaft:** Verschiedene Trägermodelle sind mit den bereits geschilderten Konsequenzen möglich:
 - Katholische Kirche mit einer 15%-igen Beteiligung an den Betriebskosten, sofern die 2. Gruppe mit mindestens 15 Plätzen belegt ist
 - Stadt als Träger müsste die um 50% reduzierten Landeszuschüsse in Kauf nehmen
 - Trägerschaft wird an einen Dritten (z.B. AWO oder ASB) übertragen.
- **Personal:** Je nach Trägerschaftsmodell wie bereits geschildert.

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Gemäß einem vorliegenden Angebot der KWB wäre diese bereit nach den Vorgaben der Stadt Geisenheim einen 2-gruppigen Kindergarten in Stephanshausen zu errichten. Eine genaue Kostenkalkulation kann von der KWB erst nach exakter Abstimmung eines Raumbuches und Ausarbeitung eines Entwurfes vorgelegt werden.

Bei einem Ankauf des Kindergartengrundstücks zum Preis von 240.000 € bietet die KWB der Stadt an den Kindergarten zum Mietpreis von ca. 4.800 € Kaltmiete monatlich anzumieten.

• **Betriebskosten:**

Titel	Betrag (€)
Personalkosten	203.200
Sach- und Betriebskosten	22.200
Gebäudereinigung (52 €/m² x 342 m²)	17.780
Verwaltung (144 €/Kind x 45 Kinder)	6.480
Anrechenbare Betriebskosten	249.660
Abzgl Landeszuschuss nach (HKgG) bei freiem Träger	-13.300
Abzgl. Elternbeiträge	-80.700
Finanzierungsanteil der Stadt	155.660
Miete (4.800 € x 12 Monate)	57.600
Umlagefähige Mietnebenkosten (Heizung, Wasser, Strom etc.)	12.000
Kapitalisierter Erlös aus Immobilienverkäufen (s. Anlage 1)	-43.450
Fehlbedarf der Stadt Geisenheim p.a.	181.810

Die Sach- und Betriebskosten wurden um den Anteil der umlagefähigen Mietnebenkosten reduziert (34.200 € - 12.000 € = 22.200 €). Die Mietnebenkosten werden in dieser Höhe durch die KWB als monatliche Nebenkostenvorauszahlung veranschlagt.

Die Landeszuschüsse basieren auf einem Betrieb durch einen kirchlichen oder freien Träger.

Sollte die Stadt die Trägerschaft übernehmen, würde sich der Landeszuschuss auf ca. 6.200 € verringern (siehe Variante 3).

Der jährliche Fehlbedarf würde sich dementsprechend auf ca. 188.950 € erhöhen.

Da im Mietpreis nicht die Inventarbeschaffung enthalten ist, wurden bei dieser Variante ca. 50.000 € von dem Grundstückserlös für das Kindergartengrundstück in Abzug gebracht (siehe Anlage 1).

Neubau einer zweigruppigen Kindertagesstätte in Stephanshausen

Sachverhalt:

Variante 6:

Neubau, Trägerschaft und Betrieb der Kindertagesstätte wird von einem Dritten übernommen.

Der Neubau inkl. Finanzierung, der Betrieb der Einrichtung sowie die Trägerschaft wird auf einen Dritten übertragen. Die Betriebs- und Finanzierungskosten werden über einen langfristigen Betreibervertrag zwischen Stadt und Betreiber abgerechnet. Die Stadt stellt das Baugrundstück im Wege eines Erbpachtvertrages dem Betreiber unentgeltlich zur Verfügung und wird nach Ablauf der Vertragsdauer (z.B. 33 Jahre) Eigentümer der Einrichtung.

- **Finanzierung:** Die Neubaumaßnahme wird vom Betreiber finanziert. Die im Doppelhaushalt ausgewiesenen Mittel (819.000 €) können abgesetzt werden. Die Stadt wird nach Vertragsablauf Eigentümer der Einrichtung. Die Investitions- Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Kindertagesstätte werden über einen transparenten Bewirtschaftungsplan auf der Grundlage eines Betreibervertrages mit der Stadt abgerechnet. Entsprechende Mittel sind im Verwaltungshaushalt (außer Tilgungsleistungen) zu veranschlagen.
Die Erlöse aus Immobilienverkäufen können zur Schuldentilgung verwendet werden. Auf die Zins- und Tilgungsleistungen sind die kapitalisierten Erlöse aus den Immobilienverkäufen (siehe Anlage 1) anzurechnen.
- **Trägerschaft:** Der Investor tritt als Träger der Einrichtung auf.
- **Personal:** Die Übernahme des Personales wäre mit dem Betreiber zu verhandeln
- **Betriebskosten:** gem. Musterbewirtschaftungsplan des jeweiligen Anbieters (siehe folgende Angebote der AWO und des ASB)

Eine Vergleichbarkeit der einzelnen dargestellten Varianten ist nur eingeschränkt möglich, da die Kosten der Einrichtung im Einzelfall von einer Vielzahl von Parametern abhängt wie z.B.

- dem Betreuungsangebot als Kindergarten,
- als Kindertagesstätte (mit Nachmittagsbetreuung)
- als Kinderkrippe (Kinder im Alter zw. 8 Wochen bis zum 3. Lebensjahr)
- als Kinderhort (Kinder und Jugendliche vom 6. bis zum 16. Lebensjahr)
- der Betreuung von Sondergruppen (Integration von körperlich oder geistig behinderten bzw. seelisch gestörten Kindern)
- der Gruppenstärke
- der Personalausstattung
- dem Raumprogramm und der Größe der Kinderbetreuungseinrichtung
- der Ausbaugqualität
- den Betriebszeiten
- der Höhe und der Art der Verrechnung der Landeszuschüsse, usw.

Zur Realisierung der Varianten 1 bis 4 wäre die Aufhebung des Sperrvermerks durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich, da die Stadt Geisenheim als Bauherr den Kindergarten über den Vermögenshaushalt finanzieren müsste.

Die Varianten 5 und 6 ermöglichen die Realisierung weitestgehend außerhalb des Vermögenshaushaltes da die Finanzierung des Neubaus durch einen Investor erfolgen würde.