

Marl, 08.09.2017

Jugendamt -Jugendhilfeplanung-
(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2017/0333
Bezugsvorlage Nr.

NEUDRUCK

(Änderung des Beschlussvorschlages)

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Kinder- und Jugendhilfeausschuss	20.09.2017
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	21.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2017
Rat	28.09.2017

Betreff: Neubau einer Kita im Stadtkern - Verfahrensvorschlag

Anlagen

Anlage zur Vorlage 2017-0333 - Mietberechnung Kita 25 Jahre

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe <input checked="" type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input checked="" type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
Personelle und organisatorische Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung trifft die notwendigen Vorbereitungen, damit der geplante Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte im Stadtteil Stadtmitte im Rahmen eines Investorenmodells errichtet werden kann.
2. Im Auswahl – bzw. Vergabeverfahren ist die zeitgerechte Fertigstellung der Einrichtung einschließlich der Außenanlagen für eine Inbetriebnahme zum 01.08.2019 sicher zu stellen.
3. Zusätzlich zur Funktionalität und Wirtschaftlichkeit sollen im Auswahl- bzw. Vergabeverfahren auch die Gebäude- und Gestaltungsqualität angemessen für eine Bewertung der Angebote herangezogen werden.
4. Die Verwaltung wird die Fachausschüsse und den Rat fortlaufend informieren. Die abschließende Ratsentscheidung (Grundstücksüberlassung an den Investor) soll spätestens in der Sitzung am 01. Februar 2018 erfolgen.
5. Die Festlegung der Trägerschaft durch den Kinder- und Jugendhilfeausschuss erfolgt im Nachgang. Der zukünftige Investor wird verpflichtet, die Einrichtung an den durch den KJHA bestimmten Träger zu vermieten. Soweit Investoren ihrerseits ihr Vorhaben mit einer bestimmten Trägerschaft verknüpfen, ist das Einverständnis des KJHA vorzeitig einzuholen.

Sachverhalt

Die Verwaltung hatte in Aussicht gestellt, den Fachausschüssen und dem Rat bereits in der Beratungsfolge nach der Sommerpause einen Verfahrensvorschlag vorzulegen, in welcher Form und mit welchen voraussichtlichen Kosten das beschlossene Vorhaben (vergl. 2017/0168) umgesetzt werden könnte.

Entsprechende Eckpunkte dazu hat die Verwaltung in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe abgestimmt. Übereinstimmend wird ein sogenanntes „Investorenmodell“ favorisiert. Das bedeutet im Grundsatz:

Die Stadt Marl sucht im Zuge einer Ausschreibung einen Investor für das o.g. Grundstück, mit der Auflage, dieses mit einer viergruppigen Kindertagesstätte zu bebauen und an einen freien Träger zu vermieten. Die Stadt Marl garantiert dem Investor einen festgelegten Nutzungszeitraum. Der Investor ist im Gegenzug verpflichtet, zu einem festgelegten Mietpreis einen Mietvertrag mit einem durch das Jugendamt (= KJHA) bestimmten freien Träger abzuschließen.

Die Verwaltung sieht in einem Investorenmodell die einzige Möglichkeit, das geplante Vorhaben in der gewünschten Zeitschiene zu realisieren, da die Kapazitäten der Bauverwaltung in anderen Projekten (Rathaussanierung/ Schulinvestitionen etc.) gebunden sind.

Die Zahlung einer Garantiemiete (über den Träger) an den Investor gewährt einen sicheren Kostenrahmen, der auch langfristig klar kalkuliert ist. Ausgehend von den heutigen Regelungen der Betriebskostenförderung ergeben sich im Zeitraum von 25 Jahren Gesamtleistungen in Höhe ca. 2.223.000 €. Abzüglich der anteiligen Kostenübernahme durch das Land (36% = ca. 800.000 €) entstehen kommunale Gesamtkosten in Höhe von ca. **1.423.000 €** (vergl. Anlage 1).

Diese Variante setzt voraus, dass tatsächlich ein Investor gefunden wird, der eine Einrichtung auf der Basis des Mietzinses aus der Betriebskostenförderung errichten kann. Grundsätzlich zeigen Beispiele anderer Städte, dass dies gelingen kann. Denn der massive Ausbau der Kindertagesbetreuung hat in den zurückliegenden Jahren dazu geführt, dass sich zahlreiche Bauunternehmen auf dieses neue Marktsegment konzentriert und spezialisiert haben. Die mehrfache Realisierung quasi baugleicher Objekte führt zu einer deutlichen Kostenreduktion des Einzelvorhabens. Zugleich ist der Immobiliensektor mit dem Verfall des Zinsniveaus für Investoren interessanter als je zuvor, insbesondere dann, wenn wie beim Kitabau langfristige Sicherheiten garantiert sind. Die deutlich geringere „Regulierungsdichte“ im Vergleich zu öffentlichen Investoren bringt zudem weitere Kostenvorteile.

Da jedoch aktuelle Entwicklungen (Stichwort Bauboom) die Rahmenbedingungen derzeit verändern, soll das Verfahren auch Angebote zulassen, die einen höheren Mietpreis zur Folge hätten. Die Verwaltung schlägt vor, die Auswahl nicht ausschließlich an wirtschaftlichen und funktionalen Kriterien zu orientieren. Auch wenn Bau und Betrieb der Einrichtung nicht in direkter kommunaler Verantwortung liegen werden, kann die Einrichtungsqualität im Interesse der Nutzer genauso wenig gleichgültig sein, wie die Gestaltungsqualität im Interesse der Bürgerschaft insgesamt.

Zurzeit wird der genaue Verfahrensablauf verwaltungsintern erarbeitet. Die Verständigung über Art und Gewichtung von Auswahlkriterien ist dabei ein zentraler Punkt. Vorrangig ist dabei sicherzustellen, dass das Auswahlverfahren vergaberechtlich nicht beanstandet werden kann.