

Münster, 27.02.2012

Weniger Kosten, weniger Sorgen - KiTa-Investorenmodelle ermöglichen

Der Rat möge beschließen:

1. Um den städtischen Haushalt von hohen Investitions-, Finanzierungs- und Abschreibungskosten zu entlasten wird die Verwaltung beauftragt, die Verfahren bei Neubauten und möglichst auch bei Erweiterungsbauten von KiTas regelmäßig so zu ändern, dass bei der Bauentscheidung Investorenmodelle umgesetzt werden können.
2. Art, Umfang und Qualität der Bauausführung und Bauausstattung der KiTas nach Investorenmodell richten sich nach den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Normen.
3. Die im Rahmen von Investorenmodellen gebauten KiTas werden von der Stadt für den Zeitraum ihres Betriebs angemietet. Obergrenze der Miete ist der vom LWL zu zahlende pauschale Mietzuschuss gem. Kinderbildungsgesetz und Durchführungsverordnung dazu (derzeit 9,62 Euro / qm, Erhöhung um 1,5 % pro Jahr).
4. Die Verwaltung begründet im Einzelfall, wenn KiTas nicht nach dem Investorenmodell gebaut oder erweitert werden.

Begründung:

Gerade die Beispiele aus der jüngsten Zeit haben gezeigt, dass der Bau von Kindertagesstätten durch die hohen Investitionskosten viele Haushaltsmittel bindet und hohe Finanzierungs- und Abschreibungskosten nach sich zieht. Gleichwohl werden weitere KiTas gerade im Bereich der U3-Betreuung gebraucht, um in Zukunft den Rechtsanspruch der Eltern auf einen Betreuungsplatz erfüllen zu können. Neubauten im KiTa-Bereich sind also zwingend notwendig.

Für Münster wird derzeit eine notwendige Betreuungs-Quote von mindestens 50% im U3-Bereich prognostiziert. Um dem Ratsbeschluss eines bedarfsgerechten Ausbaus der KiTas im U3-Bereich nachkommen zu können, müssen in Münster mehr KiTa-Gebäude errichtet werden, als mit Blick auf das Ziel eines ausgeglichenen Haushalts im Jahr 2020 von der Stadt selbst gebaut und finanziert werden können. Es ist daher notwendig, andere Beschaffungs-Modelle ins Auge zu fassen.

Hier bietet sich auch ein Investorenmodell an, bei dem entweder die Stadt oder ein Dritter ein Grundstück an den Investor verkauft, dieser entsprechend der städtischen Bedarfe eine KiTa errichtet und sie an die Stadt nach ihrem Bedarf für eine Laufzeit von zehn oder mehr Jahren vermietet. Gegebenenfalls können Verlängerungsoptionen vereinbart werden.

Wird das Gebäude nach Ablauf der Mietzeit nicht mehr als KiTa benötigt, etwa weil in dem Bereich nicht mehr die entsprechende Anzahl von Kindern lebt, kann es durch den Investor anderweitig, z.B. für Mietwohnungen, genutzt werden. Damit wird die Stadt von der weiteren Gebäudenutzung und -unterhaltung entlastet.

Beispiele aus dem Münsterland zeigen, dass auf diese Weise KiTas sehr schnell errichtet werden können. Zudem kann der Investor durch bessere Planungs- und Baumöglichkeiten Preisvorteile erzielen und diese im Wege einer niedrigeren Miete an die Stadt weitergeben.

Dabei werden keine 08/15-Billigbauten errichtet, sondern KiTa - Gebäude entsprechend aller einschlägigen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Normen, die darüber hinaus so intelligent und vorausschauend geplant sind, dass eine spätere Wohnnutzung nach einer kurzen Umbauphase problemlos möglich ist. Die von Investoren im Münsterland errichteten Kita-Gebäude passen sich dabei harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Der Wettbewerb unter Investoren sorgt hier für überzeugende architektonische Lösungen.

Entsprechend des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) und der Durchführungsverordnung dazu (DVO KiBiz) wird vom LWL an die Stadt im Fall der Anmietung von KiTas ein pauschaler Mitzuschuss gezahlt, der derzeit 9,62 Euro / qm² beträgt und pro Jahr um 1,5 Prozent erhöht wird. Dieser pauschale Mietzuschuss wird von Investoren als auskömmliche Miete bezeichnet.

So braucht die Stadt nicht selbst ein Gebäude zu errichten, das über seinen Lebenszyklus betrachtet trotz eines nach KiBiz möglichen Investitionszuschusses von 20.000 Euro pro geschaffenem KiTa-Platz wesentlich höhere Kosten verursacht, als eine Mietlösung. Zumal eine Beschaffung durch die Stadt vollständig Kredit finanziert wäre. Es fallen für das Gebäude keine zusätzlichen Investitionskosten an.

Damit überwiegen die Vorteile von Investorenmodellen in der gegenwärtigen angespannten Haushaltslage der Stadt Münster so sehr, dass eine besondere Begründungspflicht für die Verwaltung gerechtfertigt ist, sollte sie dennoch in Einzelfällen an der bisherigen Praxis festhalten wollen, die KiTas selbst zu bauen.

gez.

Carola Möllemann-Appelhoff
Hans Varnhagen
Jürgen Reuter
Dr. Karin Obst

Gisela Geschkewitz
Jens Lenski
Sandra Wübken