

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

55 Fachbereich Jugend und Soziales

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Betreff:**

Mietobjekt Kindertageseinrichtung Tondernstr. 22/24

**Beratungsfolge:**

18.04.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

25.04.2012 Jugendhilfeausschuss

10.05.2012 Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussfassung:**

Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Mit der ha.ge.we. Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Neumarktstr. 1a/1b, 58095 Hagen, wird ein Mietvertrag im Rahmen des in der Begründung dargestellten Angebotes über die Anmietung der erweiterten Kindertageseinrichtung Tondernstr. 22/24 geschlossen.

Dieser Beschluss wird bis zum 30.06.2012 umgesetzt.

## **Kurzfassung**

Die ha.ge.we. als Eigentümerin des Gebäudes Tondernstr. 22/24 ist bereit, die dortige Kindertageseinrichtung zukunftssträchtig zu vergrößern, die Baukosten als Investor zu übernehmen und das fertig gestellte Objekt langfristig an die Stadt Hagen zu vermieten.

## **Begründung**

### Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Hagen hat am 15.12.2011 (JHA-Beschluss vom 12.12.2011) beschlossen, dass die städt. Kindertageseinrichtung Tondernstraße, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen zum Kindergartenjahr 2013/2014 eigentlich geschlossen werden sollte, nunmehr ausgebaut wird. Hintergrund ist, dass der Eigentümer dieser Immobilie, die ha.ge.we., im Sommer 2011 Interesse an einem Fortbestand bzw. Ausbau der Kindertageseinrichtung äußerte. Motivation für die ha.ge.we. war u. a., dass die Häuser in der Tondersiedlung zum größten Teil in Eigentum verwandelt und in erster Linie von jungen Familien gekauft wurden. Hierbei war eine gesicherte Kinderbetreuung im Sozialraum ein entscheidendes Verkaufsargument. Daher ist beabsichtigt, die Kindertageseinrichtung zukunftssträchtig auf 3 Gruppen auszubauen und in diesem Zusammenhang auch Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren zu schaffen, die bisher in der Tondersiedlung nicht vorhanden sind. Die aktuellen Zahlen bestätigen einen Bedarf für den hier maßgeblichen Sozialraum. Bei Abschluss eines Mietvertrages über 25 Jahre tritt die ha.ge.we. als Investor für die gesamte Baumaßnahme auf. Investitionszuschüsse vom Land werden nicht in Anspruch genommen.

Insgesamt werden 30 neue Betreuungsplätze geschaffen, von denen 16 Plätze von Kindern unter 3 Jahren belegt werden können. Die Betriebskosten werden gem. § 21 Abs. 1 Erstes KiBiz-Änderungsgesetz refinanziert.

Der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Hagen als Träger der Kindertageseinrichtung und der ha.ge.we. als Investor ist gem. § 20 Abs. 2, Satz 6, Erstes KiBiz-Änderungsgesetz zulässig. Von daher werden auch die Mietkosten entsprechend refinanziert.

Die ha.ge.we. hat der Stadt Hagen ein Mietangebot unterbreitet, das folgende wesentliche Konditionen beinhaltet:

- Mietgegenstand ist das 2.006 qm große Grundstück Gem. Halden Flur 2 Flurstücke 1291 und 187 mit dem zu erweiternden zweigeschossigen Gebäude Tondernstr. 22, 24 mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 632 qm.
- Die Mietzeit beginnt mit dem Übergabetag (voraussichtlich April 2013); das Mietverhältnis wird auf 25 Jahre fest begründet.

- Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt auf der Grundlage der abgestimmten Basisbeschreibung.
- Der Mietzins beträgt 8,60 €/qm, mithin ca. 5.435,20 € monatlich.
- Die Mietnebenkosten gehen zu Lasten der Stadt Hagen. Es wird eine monatliche Vorauszahlung von 2,-- €/qm, mithin ca. 1.264,-- €, vereinbart.
- Die vereinbarte Grundmiete bleibt bis zum Ende des 60. Monats, der auf den Übergabetag folgt, unverändert. Ab dem Beginn des 61. Monats erhöht sich die Grundmiete um 10%, ab dem 121. Monat um weitere 10% und ab dem 181. Monat um weitere 10%, jeweils bezogen auf die nach der letzten Erhöhung geltende Grundmiete.

Nach Beschluss zur Anmietung des vergrößerten Objektes durch den HFA kann im nächsten Schritt der erforderliche Bauantrag gestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**
*(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)*

- ☐ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
- ☒ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
- ☐ Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

**Maßnahme**

- ☒ konsumtive Maßnahme
- ☐ investive Maßnahme
- ☐ konsumtive und investive Maßnahme

**Rechtscharakter**

- ☐ Auftragsangelegenheit
- ☐ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- ☐ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- ☐ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- ☐ Vertragliche Bindung
- ☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
- ☐ Ohne Bindung

**1. Konsumtive Maßnahme**

<b>Teilplan:</b>	1.36.50	<b>Bezeichnung:</b>	Tageseinrichtungen für Kinder
<b>Produkt:</b>	1.36.50.01.01	<b>Bezeichnung:</b>	Kindertageseinrichtungen
<b>Kostenstelle:</b>	11219	<b>Bezeichnung:</b>	Kita Tondernstraße

	Kostenart	Lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
<b>Ertrag (-)</b>	<b>414200</b>	€	-25.864 €	-62.471 €	-63.425 €
<b>Aufwand (+)</b>	<b>542202</b>	€	48.917 €	65.222 €	65.222 €
	<b>524102 und 524105</b>	€	11.376 €	15.168 €	15.168 €
<b>Eigenanteil</b>		€	34.429 €	17.919 €	16.965 €

**Kurzbegründung:**

- ☒ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
- ☐ Finanzierung kann ergebnisneutral (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung) gesichert werden.
- ☐ Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Fehlbedarf wird sich erhöhen)

**2. Investive Maßnahme**

<b>Teilplan:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	
<b>Finanzstelle:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	

	Finanzpos.	Gesamt	lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
<b>Einzahlung(-)</b>		€	€	€	€	€
<b>Auszahlung (+)</b>		€	€	€	€	€
<b>Eigenanteil</b>		€	€	€	€	€

**Kurzbegründung:**

- ☐ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
- ☐ Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)
- ☐ Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Kreditbedarf wird sich erhöhen)

**3. Auswirkungen auf die Bilanz**  
(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

**Aktiva:**
*(Bitte eintragen)*


**Passiva:**
*(Bitte eintragen)*


**4. Folgekosten:**

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>€</b>

**5. Auswirkungen auf den Stellenplan**

Stellen-/Personalbedarf:

	Stelle (n) nach BVL-Gruppe		sind im Stellenplan		einzurichten.
<i>(Anzahl)</i>	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	<i>(Gruppe)</i>	sind befristet bis:	<i>(Datum)</i>	anzuerkennen.



## Verfügung / Unterschriften

**Veröffentlichung**

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister****Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

- 55 Fachbereich Jugend und Soziales
- 20 Fachbereich Finanzen und Controlling
- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Gegenzeichnen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---