

Vorlagenummer: 0550/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Übernahme der Trägerschaft und Anmietung der Liegenschaft Ennepet Str. 96

Datum: 26.06.2025
Freigabe durch: Sodemann, Martina (Beigeordnete)
Federführung: FB55 - Jugend und Soziales
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling
FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Haspe (Entscheidung)	04.09.2025	Ö
Jugendhilfeausschuss (Kenntnisnahme)	10.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Übernahme der Liegenschaft Ennepet Str. 96 als Mietobjekt zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung in städtischer Trägerschaft wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Haspe gibt den Betrieb der Kindertageseinrichtung Ennepet Str. 96 zum Ende des Kindergartenjahres 2024/2025 auf. Ein Investor übernimmt die Liegenschaft, baut die Anzahl der Plätze in der Einrichtung um drei weitere Gruppen aus und vermietet die Liegenschaft an die Stadt Hagen zum Betrieb in städtischer Trägerschaft weiter.

Begründung

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Haspe gibt im Stadtgebiet Hagen die Kindertageseinrichtung Ennepet Str. 96 zum 31.07.2025 auf. Die Einrichtung umfasst bis zur Schließung eine Gruppe des Typ I mit 15 Kindern, davon vier Kinder im Alter unter drei Jahren und eine Gruppe des Typ III mit 21 Kindern. Die Gruppenstärken wurden mit Hinblick auf die Schließung der Einrichtung bereits vorausschauend abgesenkt. Die Gruppe des Typ III wird dann zukünftig in der Einrichtung Waldecker Str. 3 des gleichen Trägers weitergeführt. Die Gruppe des Typ I wird aufgelöst.

Um den bestehenden Bedarf im Stadtteil Haspe nach der Auflösung der Einrichtung Ennepet Str. 96 zu befriedigen, hat ein neuer Eigentümer und Investor die Liegenschaft zur Weiternutzung als Kindertageseinrichtung der Stadt Hagen, in städtischer Trägerschaft, angeboten. Zudem beabsichtigt der Investor, die bestehende Einrichtung, zuvor zwei Gruppen, um drei weitere Gruppen zu erweitern. Dazu soll das an dem Bestandsgebäude der Einrichtung angrenzende ehemalige Gemeindehaus soweit umgebaut werden, dass drei Gruppen in dem Gebäude betreut werden können. Zukünftig sollen dann in der Einrichtung zwei Gruppen des Typ I und drei Gruppen des Typ III betreut werden. Damit stünden am Standort bis zu 12 Plätze für Kinder im Alter unter drei Jahre und 98 Plätze für Kinder im Alter über drei Jahre zur Verfügung. Die Planung zur Realisierung der Maßnahme wurde bereits vorgelegt und inhaltlich mit dem Landesjugendamt in Münster abgestimmt. Eine

Betriebserlaubnis wurde in Aussicht gestellt. Das vom Land vorgegebene Raumprogramm wird voll umfänglich eingehalten. Es ist durch den Investor beabsichtigt, den Umbau bis zum Beginn des Kindergartenjahres 2026/2027 abzuschließen.

Durch den Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen (60) wird ein Mietvertrag mit dem Eigentümer und Investor abgeschlossen. Hierzu wird eine nichtöffentliche Vorlage durch 60 erstellt und dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.

Die Weiterführung und der damit einhergehende Ausbau der Kindertageseinrichtung im Bezirk Haspe, dort leben die zweitmeisten Kinder mit Migrationshintergrund und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in Hagen, ist angezeigt. Durch den Besuch der Kindertageseinrichtung kann die Sprachfähigkeit und der Wortschatz in der deutschen Sprache, welcher sehr wichtig für den späteren Schulbesuch ist, deutlich verbessert werden. Zudem besteht gesamtstädtisch ein hoher Fehlbedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen mit der Folge, dass viele Kinder auch in Einrichtungen betreut werden, die weiter entfernt von dem Wohnort der Kinder liegen. Um andere Kindertageseinrichtungen zu entlasten, bietet es sich an, die Gruppenanzahl von zwei auf fünf Gruppen zu erhöhen. Es ist zudem festzustellen, dass zwischen 21% - 30% der Kinder im Bezirk Haspe in Haushalten mit nur einem Elternteil leben. Alleinerziehenden ist es ohne einen Betreuungsplatz in einer Einrichtung dann nicht möglich einer Vollzeiterwerbstätigkeit nachzugehen, was das Armutsrisko für diese Kinder wiederum steigert. Diesen Familien eine sichere Betreuung zu bieten, wird durch die Gruppenausweitung ermöglicht.

Zukunftsweisend wird zudem bedacht, sofern weitere kleine Kindertageseinrichtungen anderer Träger der freien Jugendhilfe aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weitergeführt werden können, die Betreuungsplätze dann perspektivisch auffangen zu können.

Die Stadt Hagen stellt dem Eigentümer für die Umbaumaßnahme einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 1.892.000 Euro zur Verfügung, wofür Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesjugendamt beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe, beantragt werden können. Die beantragbare Fördersumme beläuft sich auf insgesamt 1.702.800 Euro (110 Plätze × 17.200 Euro abzüglich 10 % Eigenanteil). Daraus ergibt sich ein Eigenanteil in Höhe von 189.200 Euro. Die erforderlichen Mietzahlungen der Stadt Hagen werden dadurch auf die nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) möglichen Höchstbeträge beschränkt.

Die Gesamtkosten für die Erstausstattung der Einrichtung mit Inventar (Mobiliar, Spielsachen und sonstige Ausstattungsgegenstände), welche für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, betragen 440.000 €. Diese setzen sich jeweils hälftig aus einem investiven Anteil und einem konsumtiven Anteil zusammen. Auch für die Erstausstattung können Fördermittel in Höhe von maximal 90 %, somit 396.000 €, beantragt werden (110 Plätze × 4.000 Euro abzüglich 10 % Eigenanteil), woraus sich ein Eigenanteil von jeweils 22.000 Euro für beide Anteile ergibt. Die Fördermittel für die Ausstattung verbleiben bei der Stadt Hagen.

Für den Betrieb der Einrichtung entstehen im Rahmen der Betriebskosten folgende Personalkosten:

Fachkraft	Eingruppierung	Jahreswert	Insgesamt
1 Leitung	S 16	89.568,47 €	89.568,47 €
1 ständige Vertretung	S 15	84.244,01 €	84.244,01 €
8 Fachkräfte	S 8a	69.457,29 €	555.658,35 €
3,5 Ergänzungskräfte	S 4	63.490,38 €	222.216,33 €
Summe			951.687,16 €

Zum Betrieb der Kindertageseinrichtung wird der Stadt Hagen vom Land ein Zuschuss gewährt. Dieser errechnet sich anhand von Kindpauschalen für Kinder in den einzelnen Gruppentypen sowie der Miete anhand der festgelegten Quadratmeterzahl der einzelnen Gruppentypen und einem festgelegten Preis/m². Nach der bisherigen Zeitplanung des Investors soll eine Fertigstellung der Maßnahme zu Beginn des Kindergartenjahres 2026/2027 erfolgen.

Die von der Stadt Hagen zu zahlenden Betriebskostenanteile sind daher auf der Basis der heute bekannten Zahlen zu extrapolieren. Die Festsetzung der Fortschreibungsrate gemäß § 37 KiBiz, mit der die Steigerung der Kindpauschalen für das jeweilige folgende Kindergartenjahr mit der Zustimmung des Finanzministeriums festgelegt wird, erfolgt erst mit der Veröffentlichung durch das Landesjugendamt zu Beginn eines Jahres. Da der jeweils neue Festsetzungsbetrag stark variieren kann, wird ein Durchschnittsbetrag von 2 % jährliche Steigerung zugrunde gelegt. Gleiches gilt für die Fortschreibungsrate des Steigerungsbetrages für die Miete, welche sich nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex richtet.

Nach der Berechnung der voraussichtlichen Betriebskosten entsteht für die zukünftige Einrichtung ab dem Kindergartenjahr 2026/2027 ein Kostenaufwand in Höhe von 1.165.675,85 €. Hierin sind Personal- und Objektkosten sowie die anrechenbare Miete enthalten. Auf die Kindpauschalen entfällt ein Betrag in Höhe von 1.046.799,60 €, auf die vom Land anerkannte Miete ein Betrag in Höhe von 118.876,25 €. Zur Berechnung der voraussichtlichen Beträge wurden die für das Kindergartenjahr 2025/2026 vom Land festgesetzten Beträge nach dem KiBiz mit einem Wert in Höhe von 2 % erhöht.

Für die neue Einrichtung ist eine Miete an den neuen Eigentümer und Investor zu zahlen. Im Kindergartenjahr 2026/2027 fallen dafür voraussichtlich Kosten in Höhe von 138.618,00 € an. Dieser Betrag wird um den Abzugsbetrag nach § 34 Abs. 1 des KiBiz in Höhe von insgesamt 19.741,75 €, dies sind 3.948,35 € je Gruppe, gekürzt und es verbleibt die vom Land voraussichtlich anerkannte Miete in Höhe von 118.876,25 €.

Refinanziert werden die Gesamtkosten zu 37,2 % vom Land. Dies entspricht voraussichtlich einem Betrag in Höhe von 389.409,45 € für den Anteil der Kindpauschalen und 44.221,97 € für den Anteil der Miete. Der Gesamtzuschuss wird sich voraussichtlich auf 433.631,42 € belaufen. Daraus ergibt sich ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 732.044,43 € an den Gesamtkosten für den Betrieb der Einrichtung.

Die Betriebskosten entstehen erst mit der Anmietung der Einrichtung bzw. mit der Aufnahme des Betriebes. Dies ist zum August 2026 geplant.

Auswirkungen Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Es handelt sich um eine inklusive Kindertageseinrichtung, in der auch Plätze zur Betreuung von Kindern mit einer Behinderung vorgesehen sind.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

1. Auswirkungen auf den Haushalt

Kurzbeschreibung:

(Bitte eintragen)

Für den Betrieb einer neuen Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen mit insgesamt 110 Plätzen sind Betriebskosten aufzubringen.

1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0650	Bezeichnung:	Tageseinrichtung für Kinder
Auftrag:	1065002	Bezeichnung:	Tagesbetreuung für Kinder
Kostenstelle:		Bezeichnung:	
		Bezeichnung:	

	Kostenart	2026	2027	2028	2029	
Ertrag (-)	414200	-198.000				
Ertrag (-)	414200	-18.068	-43.725	-44.599	-45.491	
Ertrag (-)	414201	-162.612	-393.521	-401.391	-409.419	
Aufwand (+)	543140	220.000				
Aufwand (+)	531800	485.698	1.175.390	1.198.898	1.222.876	
Eigenanteil		327.018	738.145	752.908	767966	



1.2 Investive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0650	Bezeichnung:	Tageseinrichtungen für Kinder
Finanzstelle:	5000nnn	Bezeichnung:	Investitionszuschuss Kita Enneper Str. 96
Finanzstelle:	5000nnn	Bezeichnung:	Ausstattung Kita Enneper Str. 96
Finanzposition:	681200	Bezeichnung:	Investitionszuwendungen von Gemeinden (GV)
	781800	Bezeichnung:	Auszahlung an übrige Bereiche
	783100	Bezeichnung:	Auszahlung für den Erwerb von Vermögensgegenständen > 800 €

Finanzposition	Gesamt	2026	2027	2028	2029	
Einzahlung (-) 681200		-198.000				
Einzahlung (-) 681200		-1.702.800				
Auszahlung (+) 783100		220.000				
Auszahlung (+) 781800		1.892.000				
Eigenanteil		211.200				

Die Finanzierung der investiven Maßnahme ist im Rahmen der Haushaltsplanungen 2026/2027, vorbehaltlich der Zustimmung des Rates, zu berücksichtigen. Die konsumtiven Maßnahmen sind im Budget aufzufangen.

2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die Ausgaben für den Umbau des Gebäudes zu einer Kindertageseinrichtung in Höhe von 1.892.000 € stellen einen Investitionszuschuss gemäß § 44 Abs. 2 S. 2 KomHVO dar, der als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren ist. Dieser ist über eine Zweckbindungsduer von 10 Jahren abzugrenzen. Die jährlichen Abgrenzungen betragen 189.200 € und führen in dieser Höhe zu Aufwendungen in der Ergebnisrechnung.

Die Ausgaben für die investive Erstausstattung der Kindertageseinrichtung in Höhe von 220.000 € stellen Anschaffungs-/ Herstellungskosten dar und sind in der Bilanz zu aktivieren. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren für die Vermögensgegenstände entstehen Aufwendungen in Höhe von 14.667 € in der Ergebnisrechnung,

Insgesamt entstehen jährliche Aufwendungen in Höhe von 203.867 € in der Ergebnisrechnung.

Passiva:

(Bitte eintragen)

Da die Ausgaben für den Umbau zu 90 % durch Fördermittel des Landes finanziert werden, ist ein Sonderposten in Höhe von 1.702.800 € auf der Passivseite der Bilanz zu bilden. Dieser ist ebenfalls über 10 Jahre abzugrenzen. Dadurch entsteht ein jährlicher Ertrag in Höhe von 170.280 € in der Ergebnisrechnung.

Da die Ausgaben für die investive Erstausstattung der Kindertageseinrichtung zu 90 % aus Fördermitteln des Landes finanziert werden, ist ein Sonderposten in Höhe von 198.000 € auf der Passivseite der Bilanz zu bilden. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren ergeben sich jährliche Erträge in Höhe von 13.200 € in der Ergebnisrechnung.

Somit entstehen insgesamt jährliche Erträge in Höhe von 183.480 € in der Ergebnisrechnung.

3. Folgekosten in Euro:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	203.867 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	
Zwischensumme	203.867
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	-183.480 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	20.387

4. Steuerliche Auswirkungen

Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

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

6. Rechtscharakter

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

Anlage/n

Keine