

**Vorlagenummer:** 0561/2025  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Errichtung einer Kindertageseinrichtung in städtischer Trägerschaft auf der Liegenschaft Eppenhauser Str. 53 durch den Eigentümer und Investor BVG Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH, vertreten durch Herrn Marc Silbersiepe.**

**Datum:** 07.07.2025  
**Freigabe durch:** Sodemann, Martina (Beigeordnete)  
**Federführung:** FB55 - Jugend und Soziales  
**Beteiligt:** FB20 - Finanzen und Controlling

### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Entscheidung)	04.09.2025	Ö
Jugendhilfeausschuss (Vorberatung)	10.09.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Deckung des Bedarfs an Plätzen in der Kindertagesbetreuung, eine Einrichtung auf der Liegenschaft Eppenhauser Str. 53 durch den Investor BVG Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH, vertreten durch Herrn Marc Silbersiepe, zu errichten.

### **Sachverhalt**

Die Liegenschaft Eppenhauser Str. 53 steht im Eigentum des Investors BVG Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH, vertreten durch Herrn Marc Silbersiepe. Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück einen Neubau für eine Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen zu errichten, welche in städtischer Trägerschaft betrieben werden soll. Es werden insgesamt 105 neue Plätze geschaffen. Die Liegenschaft wird nach dem Umbau an die Stadt Hagen vermietet. Dazu wird inhaltlich auf die nichtöffentliche Vorlage 0640/2024 des Fachbereiches Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen verwiesen.

Die zukünftige Kindertageseinrichtung Eppenhauser Str. 53 liegt aus planerischer Sicht optimal an einem Knotenpunkt von drei Sozialräumen (Zentrum/Remberg, Emst/Boloh und Fleyerviertel/Fachhochschule) die aufgrund unterschiedlicher Faktoren mehr und neue Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt bekommen sollten.

Im Sozialraum Zentrum/Remberg leben mit ca. 1700 die meisten Kinder im Alter zwischen 0-6 Jahren in Hagen. Die Armutgefährdung der Kinder in diesem Sozialraum ist besonders hoch, 43% der Kinder Leben in Haushalten von Bedarfsgemeinschaften.

Der Migrationsanteil ist mit über 83% im Sozialraum ebenfalls sehr hoch und bringt Herausforderungen beim Spracherwerb mit sich, welche durch einen möglichen Besuch in einer Kindertageseinrichtung gemildert werden könnten. Etwa 20% der Kinder im Sozialraum Zentrum/Remberg leben in Haushalten mit nur einem Elternteil. Alleinerziehenden ist es ohne einem Betreuungsplatz häufig nicht möglich einer Vollzeiterwerbstätigkeit nachzugehen, was wiederum das Armutsriskiko für diese Kinder steigert.

Emst/Boloh ist ein sehr beliebter Sozialraum zum Wohnen, gerade für Familien mit Kindern. Alleine von Juli 2023 bis Juli 2024 sind über 200 Personen mehr dazu gekommen, als den Sozialraum verlassen haben. Sofern sich dieser Trend fortsetzt, wird es einen noch größeren Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen geben, zumal die Erwerbsquote im Vergleich mit anderen Sozialräumen sehr hoch liegt und damit die Versorgung mit Betreuungsplätzen sehr wichtig für Haushalte ist, in denen beide Elternteile erwerbstätig sind.

Zur Behebung dieser Problemlage wurde durch den Investor, Herrn Silbersiepe, die zuvor benannte Liegenschaft für ein Neubauprojekt zur Nutzung als Kindertageseinrichtung, der Stadt Hagen angeboten. Die Trägerschaft der Einrichtung wird bei der Stadt Hagen liegen. Das Objekt wird als Gebäude mit zweieinhalb Etagen errichtet, wobei im Erdgeschoss zwei Gruppen und im Obergeschoss drei Gruppen eingerichtet werden. Im Untergeschoss sind technische Räume und PKW-Einstellplätze geplant.

In den geplanten fünf Gruppen können 105 Kinder betreut werden. Vorgesehen sind Plätze für dreimal Gruppentyp I (Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren, davon bis zu sechs Kinder unter drei Jahre) und zweimal Typ III (Kinder im Alter über 3 Jahren).

Die Errichtung der neuen Kindertageseinrichtung erfolgt nach den Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen des LWL Westfalen-Lippe - Landesjugendamt. Vor Maßnahmenbeginn wurde das geplante Raumkonzept mit der Heimaufsicht des Landesjugendamtes abgestimmt. Die Erteilung einer Betriebserlaubnis wurde bereits in Aussicht gestellt.

Für die Neubaumaßnahme können Fördermittel des Landes akquiriert werden. Beabsichtigt ist es, investive Fördermittel für die Erstausstattung der Einrichtung zu beantragen. Für die Erstausstattung können somit 378.000 €, 105 Plätze x 4.000 € abzüglich 10 % Eigenanteil, beantragt werden. Die Mittel für die Ausstattung verbleiben bei der Stadt Hagen, damit das sächliche Inventar für die Erstausstattung, Mobiliar, Spielsachen und sonstige Ausstattungsgegenstände, beschafft werden können, welche für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind. Diese teilen sich zu jeweils 50 % auf den investiven und den konsumtiven Haushalt auf.

Durch den Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen wurde ein Mietvertrag mit dem Investor abgeschlossen. Inhaltlich wird dazu auf die nichtöffentliche Vorlage 0640/2024 verwiesen.

Für den Betrieb der neuen 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 €
7 Fachkräfte	S 8a	69.457,29 €	486.201,03 €
2 Ergänzungskräfte	S 4	63.490,38 €	126.980,76 €
Summe			786.994,29 €

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/m<sup>2</sup>. 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 1.173.919,85 €. Hierin sind Personal- und Objektkosten sowie die anrechenbare Miete enthalten. Auf die Kindpauschalen entfällt ein Betrag in Höhe von 1.050.966,60 €, auf die vom Land anerkannte Miete ein Betrag in Höhe von 122.953,25 €. 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 142.695,00 € 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 122.953,25 €.

Refinanziert werden die Gesamtkosten zu 37,2 % vom Land. Dies entspricht voraussichtlich einem Betrag in Höhe von 390.959,58 € für den Anteil der Kindpauschalen und 45.738,60 € für den Anteil der Miete. Der Gesamtzuschuss wird sich voraussichtlich auf 436.698,18 € belaufen. Daraus ergibt sich ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 737.221,67 € 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

Kurzerläuterung:

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

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Durch die Errichtung des Einrichtungsgebäudes kommt es zu einer Oberflächenversiegelung. Gleichzeitig wird die vorhandene Brache aufgewertet und die Grünflächen (Außenspielfläche der Kinder) verbessern das Landschaftsbild. Das Gebäude wird nach modernen Standards errichtet und energetisch optimiert.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

### 1. Auswirkungen auf den Haushalt

#### Kurzbeschreibung:

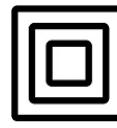
(Bitte eintragen)

**Für den Betrieb einer neuen Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen mit insgesamt 105 Plätzen sind Betriebskosten aufzubringen.**

#### 1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0650	Bezeichnung:	Tageseinrichtungen für Kinder
Auftrag:	1065002	Bezeichnung:	Tagesbetreuung für Kinder
Kostenstelle:		Bezeichnung:	Zuweisungen von Gemeinden (GV)
		Bezeichnung:	Transferaufwendungen

	Kostenart	2026	2027	2028	2029	
Ertrag (-)	414100	-189.000				
Ertrag (-)	414200	-18.196	-44.034	-44.914	-45.813	
Ertrag (-)	414201	-163.762	-396.303	-404.230	-412.314	
Aufwand (+)	543140	210.000				
Aufwand (+)	531800	489.133	1.183.703	1.207.377	1.231.524	
Eigenanteil		328.175	743.366	758.233	773.397	



## 1.2 Investive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0650	Bezeichnung:	Tageseinrichtungen für Kinder
Finanzstelle:	5000nnnn	Bezeichnung:	Ausstattung Kita Eppenhauser Str. 53
Finanzposition:	681200	Bezeichnung:	Investitionszuwendungen von Gemeinden (GV)
	783100	Bezeichnung:	Auszahlungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen > 800 €

Finanzposition	Gesamt	2026	2027	2028	2029	
Einzahlung (-) 681200		-189.000				
Auszahlung (+) 783100		210.000				
Eigenanteil		21.000				

Die Finanzierung der investiven Maßnahme ist im Rahmen der Haushaltplanungen 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 die investive Erstausstattung der Kindertageseinrichtung in Höhe von 210.000 € 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 14.000 € in der Ergebnisrechnung.**

### Passiva:

(Bitte eintragen)

**Da die Ausgaben für die investive Erstausstattung der Kindertageseinrichtung zu 90 % aus Fördermitteln des Landes finanziert werden, ist ein Sonderposten in Höhe von 189.000 € auf der Passivseite der Bilanz zu bilden. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren ergeben sich jährliche Erträge in Höhe von 12.600 € 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)	14.000 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	
Zwischensumme	14.000 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	12.600 €
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>1.400 €</b>

## 4. Steuerliche Auswirkungen

Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

## 5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

(Anzahl)	Stelle (n) nach BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind im	(Jahr)	einzurichten.
----------	----------------------------	----------	---------	--------	---------------

(Anzahl)	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	(Gruppe)	Stellenplan sind befristet bis:	(Datum)	anzuerkennen.
----------	-------------------------------	----------	---------------------------------	---------	---------------

**6. Rechtscharakter**

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

**Anlage/n**

Keine