

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung • Postfach 146 • 58287 Wetter (Ruhr)

An die
Mitglieder des
Jugendhilfeausschusses
und Rates der
Stadt Wetter (Ruhr)

**Fachbereich Jugend, Soziales
und öffentliche Ordnung**
Bornstr. 2, 58300 Wetter (Ruhr)

Auskunft: Frau Wiese
Zimmer: 34
☎ 02335 / 840-301
Fax: 02335 / 840-333
E-Mail: margot.wiese@stadt-wetter.de

Mein Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:

Wetter (Ruhr), 27.10.2014

Sitzungsvorlage „Kindertageseinrichtungen in Alt-Wetter“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen die Sitzungsvorlage Nr. 2014137 zu den Kindertageseinrichtungen „Reuterhaus“ / „Harkorthaus“.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wiese
Wiese

-Anlage-

Zentrale	Sprechzeiten	Bankverbindungen
Kaiserstr. 170 58300 Wetter (Ruhr) ☎ 02335 8400 Fax 02335 840111 www.stadt-wetter.de stadtverwaltung@stadt-wetter.de	montags - freitags 08:00 - 12:00 Uhr montags 14:00 - 16:00 Uhr donnerstags 14:00 - 17:00 Uhr	Stadtparkasse Wetter (Ruhr) IBAN DE10452514800000000075 BIC WELADED1WET Commerzbank Wetter (Ruhr) IBAN DE52440800500334466600 BIC DRESDEFF440 Volksbank Bochum Witten eG IBAN DE47430601297004302200 BIC GENODEM1BOC

STADT WETTER (RUHR)

ÖFFENTLICHE

NICHTÖFFENTLICHE

VORLAGE DER VERWALTUNG
DRUCKSACHE-NR: 2014137

FB/FD : 3
Verfasser/in: Frau Wiese
Datum: 24.10.2014

Beratung und Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	R A T	am: 20.11.2014
	<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuss	am: 13.11.2014
	<input checked="" type="checkbox"/>	Jugendhilfeausschuss (Fachausschuss)	am: 06.11.2014

Betreff:
Kindertageseinrichtungen in Alt-Wetter
hier: „Reuterhaus“ / „Harkorthaus“

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte und Maßnahmen einzuleiten und zu prüfen, die zu einer Zusammenführung beider Kindertageseinrichtungen auf dem derzeitigen Hauptschulgelände im Rahmen eines Investorenmodells erforderlich sind.

Begründung:
Einleitung:

In Alt-Wetter befinden sich vier Kindertageseinrichtungen in Trägerschaft des Trägervereins Soziale Einrichtungen Wetter (Ruhr) e. V. (TSE):

Kindertagesstätte „Fröbelhaus“ im Sunderweg
Kindertagesstätte „Gravemannhaus“ in der Karlstraße
Kindertagesstätte „Harkorthaus“ in der Bismarckstraße
Kindertagesstätte „Reuterhaus“ zur Zeit in der Bergschule.

Das „Reuterhaus“ nutzte bis zum Brandereignis am 16.11.2013 das Gebäude in der Wolfgang-Reuter-Str. 48. Die dreigruppige Kindertageseinrichtung ist seit Dezember 2013 in Räumlichkeiten der Grundschule in der Bergstraße untergebracht.

Abwicklung Brandschaden

Zur Ermittlung des Gebäudeschadens wurde ein gemeinsames Gutachten durch einen Sachverständigen der Provinzial-Versicherung sowie von einem Architekten als Sachverständigen der Stadt Wetter (Ruhr) erstellt.

Dieses war Grundlage für weitere Gespräche zwischen dem Versicherungsgeber Provinzial-Versicherung und dem Versicherungsnehmer Stadt Wetter (Ruhr). Das Gutachten lag

im Juni 2014 vor, so dass weiterführende Gespräche geführt werden konnten. Hinsichtlich des gemeinsamen Gutachtens bestehen in zwei Punkten abweichende Auffassungen zwischen den Sachverständigen:

Die aktuellen Anforderungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen ergeben einen Flächenmehrbedarf, der sich auf die Flächen der Gruppenräume bzw. Gruppennebenräume bezieht. Der Gutachter der Stadt Wetter (Ruhr) weist hierfür zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 100.000 Euro aus. Der Versicherer vertritt die Auffassung, dass die Einrichtung im Originalzustand wie vor dem Brandschaden errichtet werden könnte. In der Konsequenz würde die Einrichtung bzw. der Träger vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe als verantwortliche Heimaufsicht keine Betriebserlaubnis zum Betrieb dieser Einrichtung erhalten.

Aufgrund des Flächenmehrbedarfes ergibt sich, dass eine zukünftige Grundfläche der Einrichtung von der ehemaligen Grundfläche abweicht. Die vorhandene Stahlbetonsohle kann daher als Grundfläche zur Neuerrichtung einer Kindertagesstätte aus Sicht des städtischen Gutachters nicht genutzt werden und ist daher abzubrechen und ggfls. neu zu erstellen. Hierdurch ergeben sich weitere Kosten in Höhe von rund 30.000 Euro.

Würde ein Neubau am alten Standort in gleicher Größe erfolgen, zahlt die Versicherung auf Nachweis die entstehenden Kosten bis zu einer Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro. Es blieben rund 130.000 Euro aufgrund unterschiedlicher Auffassungen unberücksichtigt. Zur Klärung und Entscheidung zu den strittigen Positionen müsste ein weiterer Gutachter eingesetzt werden. Dies würde zu einer weiteren zeitlichen Verzögerung führen.

Der vorgenannte Sachverhalt bedingt darüber hinaus auch, dass die Bauruine bisher seitens der Stadt zwar gesichert, aber nicht abgerissen werden kann.

Abstimmungsergebnis mit der Versicherung

Im Zuge der Gespräche wurde mit der Versicherung erörtert, ob auch ein Neubau an anderer Stelle denkbar sei. Dies stellt eine Ausnahme von den Versicherungsbedingungen dar. Nach Abschluss der Verhandlungen bestehen folgende Optionen für die Stadt Wetter (Ruhr):

1. Ersatzbau am alten Standort

Die Versicherung zahlt auf Nachweis Kosten bis zu ca. 1,1 Mio. Euro. In diesem Fall muss der strittige Punkt der Mehrkosten in Höhe von 130.000 Euro geklärt werden.

2. Ersatzbau an anderer Stelle

Die Versicherung zahlt auf Nachweis Kosten bis zu 890.000 Euro.

3. Pauschalbetrag ohne Nachweis

Die Versicherung zahlt ohne Nachweis pauschal 810.000 Euro. Diese pauschalisierte Versicherungsleistung dient (teilweise) zur Finanzierung eines Ersatzbaus. Bei dieser Option besteht seitens der Stadt Wetter (Ruhr) die Überlegung, den Neubau nicht selbst, sondern durch einen Investor erstellen zu lassen.

Allgemein: Mit einer der drei Maßnahmen muss innerhalb der nächsten drei Jahre begonnen werden.

Vertragliche Rahmenbedingungen zwischen der Stadt Wetter (Ruhr) und dem TSE

Der TSE hat im Rahmen eines Trägerwechselvertrages u. a. die Einrichtungen „Reuterhaus“ und „Harkorthaus“ von der Stadt Wetter (Ruhr) übernommen. Die Stadt hat dem Träger die Gebäude sowie die Grundstücksflächen in der Wolfgang-Reuter-Str. 48 und in der Bismarckstr. 5 zum Betrieb der Kindertageseinrichtungen unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Beide Kindertageseinrichtungen sind mit öffentlichen Mitteln investiv gefördert. Einem Trägerwechsel von der Stadt Wetter (Ruhr) zum TSE wurde vom Landesjugendamt nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass dem TSE die Räume und Grundstücksflächen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und eine Betriebskostenförderung wie einem Eigentümer gleichgestellt, erfolgt. Der Wechsel in die Trägerschaft des TSE ist für das „Reuterhaus“ zum 01.01.2001 und für das „Harkorthaus“ zum 01.08.2004 erfolgt. Die Verträge basierten auf der Grundlage des Gesetzes über Tageseinrichtungen für Kinder (GTK). Auf dieser Grundlage ist auch die Betriebskostenförderung für Personal- und Sachkosten sowie für den Erhaltungsaufwand erfolgt. Seit Inkrafttreten des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) stehen dem Träger als Einrichtungsbudget die Kindpauschalen zur Deckung der gesamten Kosten zur Verfügung.

Gebäudesituation / Standortwechsel

Für die vom TSE genutzten Gebäude wurden in 2012 umfassende Gutachten erstellt. Für das „Reuterhaus“ und das „Harkorthaus“ wurde festgestellt, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich sind. Für das „Reuterhaus“ war für 2014 eine Dachsanierung eingeplant. Entsprechende Mittel waren in den kommunalen Haushalt eingestellt.

Die Gesamtkosten der Sanierungsarbeiten für das „Harkorthaus“, das unter Denkmalschutz steht, betragen 204.000 Euro. Der TSE ist aufgrund dieses Sanierungsrückstaus nicht in der Lage, den Erhalt des Gebäudes in der Bismarckstraße auf Dauer sicher zu stellen.

Aufgrund des verheerenden Brandschadens im November 2013 im „Reuterhaus“ und mit Blick auf den Sanierungsrückstau des Gebäudes in der Bismarckstraße besteht die Überlegung, beide Einrichtungen an einem neuen Standort zusammen zu führen. Angedacht wird, hierfür das Grundstück bzw. Gebäude der derzeitigen Hauptschule in der Heinrich-Kamp-Straße zu nutzen.

Fachliche Gesichtspunkte zu den Standorten

Nach Vorliegen des Abstimmungsergebnisses mit der Versicherung sowie den vorgenannten Aspekten wurden die drei Varianten unter fachlichen sowie finanziellen Aspekten näher beleuchtet:

1. Ersatzbau am alten Standort in der Wolfgang-Reuter-Straße durch die Stadt

Vorteile eines Ersatzbaus am alten Standort sind die schnellere Umsetzbarkeit und damit verbunden die Verkürzung des Übergangszeitraums für das „Reuterhaus“ in der Grundschule. Die unmittelbare Nähe zum Harkortberg ist ein weiterer Pluspunkt (naturnahe Spielmöglichkeiten).

Die Nachteile stellen sich wie folgt dar:

Durch die Topografie des Geländes in Verbindung mit dem oben genannten räumlichen Erfordernissen wird eine zweigeschossige Bauweise erforderlich sein. Der höhere Flächenbedarf wird unter Umständen auch das Außengelände weiter begrenzen.

Aus der langjährigen Erfahrung des Trägers ergibt sich bei der Betreuung von Kindern über zwei Etagen eine besondere Herausforderung, die zu fachlichen Einschränkungen führt. Der Ersatzbau bietet keine weitere Ausbaumöglichkeit im Versorgungsbereich für unter 3-jährige bzw. 3 – 6-jährige Kinder.

Die direkte Nähe zur viergruppigen Einrichtung „Fröbelhaus“, die Randlage sowie fehlende Parkmöglichkeiten werden ebenfalls als Nachteil gewertet.

Bei dieser Variante bliebe die Kita „Harkorthaus“ in der Bismarckstraße bestehen. Neben der vorgenannten Problematik des hohen Sanierungsbedarfes, der vom Träger allein nicht abgebaut bzw. finanziert werden kann, wird unter diesen Voraussetzungen auch das „Harkorthaus“ sein Angebotsspektrum insbesondere im U3-Bereich nicht erweitern können.

Hinsichtlich der vertraglichen Modalitäten bliebe die Stadt Wetter (Ruhr) weiterhin Eigentümer des Ersatzbaus. Der Träger wäre nach wie vor für die betriebliche Unterhaltung einschließlich der Gebäudeunterhaltung verantwortlich. Hinzu käme die notwendige Klärung der strittigen Punkte durch einen weiteren Sachverständigen.

2. Ersatzbau auf dem Gelände der Hauptschule durch die Stadt

Die Zusammenlegung beider Einrichtungen auf dem Gelände der Hauptschule zu einer 5-zügigen Einrichtung ergibt Ausbaumöglichkeiten im Versorgungsbereich für unter 3-jährige bzw. über 3-jährige Kinder. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die sogenannte Randzeitenbetreuung durch die Kindertagespflege dort mit anzugliedern, so dass für beide Bereiche Synergieeffekte erzielt werden können. Mit einer fünfgruppigen Einrichtung wird der Versorgungsbedarf in Alt-Wetter erfüllt. Der neue Standort bietet darüber hinaus für die Zukunft Erweiterungsoptionen.

Für das Außengelände stehen größere ebene Flächen zur Verfügung. Im Vergleich zum alten Standort des „Reuterhauses“ ist der neue Standort zentraler und verfügt über ausreichend Parkplätze. Eine zusätzliche Nutzung der Turnhalle wäre möglich. Bei dieser Variante wird die Zeitschiene zur Umsetzung länger als bei der ersten Variante. Hierdurch verlängert sich der Übergangszeitraum in der Bergschule.

Bei diesem angedachten neuen Standort ist die Nähe zur Kindertagesstätte „Gravemannhaus“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus bliebe auch hier die Stadt Wetter (Ruhr) weiterhin Eigentümer des Gebäudes. Der Träger wäre nach wie vor für die betriebliche Unterhaltung einschließlich der Gebäudeunterhaltung verantwortlich.

3. Ersatzbau auf dem Gelände der Hauptschule durch einen Investor

Bei der dritten Variante sind die Standortvorteile sowie Nachteile mit der zweiten Variante identisch.

Bei dieser Konstellation wäre aus Sicht der Verwaltung ein weiterer Vorteil, dass der TSE nicht mehr einem Eigentümer gleichgestellt, sondern Mieter des Objektes würde. Diesem Statuswechsel vom Eigentümer zum Mieter muss der Landschaftsverband Westfalen-Lippe zustimmen. Die bauliche Unterhaltung wäre durch den Eigentümer (Investor) sicher zu stellen.

4. Nutzung des Hauptschulgebäudes

Eine weitere Variante zu den bereits vorgestellten Optionen würde die Nutzung des bestehenden Hauptschulgebäudes darstellen. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes wäre theoretisch denkbar. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde diese Möglichkeit überprüft. Folgende Aspekte sprechen gegen eine Weiterverfolgung dieser Variante:

- Durch die vorhandenen baulichen Strukturen ist für die Nutzung als Kindertagesstätte keine optimierte Planung möglich.
 - Es wird schwierig hierfür einen Investor zu finden, da das Interesse eher auf einer optimierten Neubauplanung liegen dürfte.
 - Die Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe zum Statuswechsel ist komplizierter, da es sich um eine städtische Immobilie handelt.
 - Ein Gebäudeteil ist zweigeschossig.
 - Das Gebäude müsste grundsaniert werden. Unwägbarkeiten sind bei Grundsanierungen nicht auszuschließen.
 - Die Umbaukosten können nach gegenwärtigem Stand nicht hinreichend kalkuliert werden.
 - Ein Anbau ist erforderlich, um den räumlichen Anforderungen zu entsprechen.
- Letztlich wäre auch aus städtebaulicher Sicht keine optimale Planung der frei vermarktbareren Flächen möglich.

Allgemeine Aspekte zum Hauptschulgelände

Das Gebäude ist u-förmig angelegt und besteht aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil, das unterkellert ist und an die Heinrich-Kamp-Straße angrenzt. Der sich anschließende später angebaute Gebäudekomplex ist ebenerdig. Hinzu kommt ein mehrgeschossiger Variobau, der an der Steinstraße liegt. Dieser muss aufgrund der schlechten Bausubstanz im Zuge der Gesamtüberplanung abgerissen werden. Die daneben liegende Turnhalle wird erhalten. Im Zuge einer möglichen Nutzungsänderung des Geländes ist ein Neubau der Heizungsanlage für die Turnhalle notwendig. Denkbar wäre hier ein Blockkraftwerk, das sowohl die Turnhalle als auch die angedachte Kindertageseinrichtung bzw. Wohnbebauung mit bedient.

Die Gesamtfläche des Hauptschulareals beträgt 11.397 m². Abzüglich der Turnhalle verbleiben ca. 8.750 m². Bei dem Hauptschulgebäude handelt es sich um eine Spezialimmobilie. Seine Marktgängigkeit wird seitens der Verwaltung als schwierig eingeschätzt. Der Schulstandort wird spätestens 2017 aufgegeben.

Bei einem Bau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung würden ca. 3.000 m² Grundstücksfläche benötigt. Die frei vermarktbar Fläche würde dann ca. 5.750 m² betragen. Diese Fläche könnte für 150 €/m² veräußert werden. Der Aufwand zur Herrichtung des Hauptschulstandortes bleibt unabhängig von der möglichen Nutzung als Standort für eine Kindertageseinrichtung.

Aus städteplanerischer Sicht würde eine Nutzungsänderung mit dem Ziel einer weiteren Wohnbebauung und Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung unter neuesten fachlichen Standards zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers führen. Alternative Flächen zur Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung stehen in Alt-Wetter nicht zur Verfügung.

Der Lageplan ist als Anlage beigelegt.

Jugendhilfeplanerische Aspekte

Der in den letzten Jahren zu verzeichnende Geburtenrückgang stellt sich nicht mehr so ausgeprägt dar, wie bisher angenommen.

Im Ortsteil Alt-Wetter werden aktuell 177 Plätze für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren vorgehalten:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Kita „Fröbelhaus“ | 4-gruppig: 48 Plätze |
| - Kita „Gravemannhaus“ | 2-gruppig: 31 Plätze |
| - Kita „Reuterhaus“ | 3-gruppig: 48 Plätze |
| - Kita „Harkorthishaus“ | 2-gruppig: 50 Plätze. |

Für die Versorgung von Kindern unter 3 Jahren stehen aktuell 42 Plätze zur Verfügung:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Kita „Fröbelhaus“: | 22 Plätze |
| - Kita „Gravemannhaus“: | 8 Plätze |
| - Kita „Reuterhaus“: | 12 Plätze |
| - Kita „Harkorthishaus“: | 0 Plätze. |

Ergänzt wird das Angebot durch rund 30 Plätze im Bereich der Kindertagespflege, die sich allerdings auf das gesamte Stadtgebiet beziehen.

Da sich der Geburtenrückgang der vergangenen Jahre nicht weiter bestätigt, wurden die im „Harkorthishaus“ in den letzten Jahren rückgebauten Plätze zum 01.08.2014 wieder auf 50 Plätze aufgestockt. Die in Alt-Wetter vorgehaltenen Plätze und Gruppenkonstellationen werden aus jugendhilfeplanerischer Sicht gebraucht. Entsprechend hat der Fachausschuss in seiner Sitzung im März diesen Jahres die Gruppenkonstellationen für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Die Versorgungssituation insgesamt stellt sich zur Zeit wie folgt dar:

- 579 Plätze für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren
Versorgungsquote: 94,92 %
- 198 Plätze für Kinder unter 3 Jahren
Versorgungsquote: 34,80 %

Seit dem 01.08.2013 besteht für Kinder ab dem 1. Lebensjahr ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf in den nächsten Jahren steigen wird. Gerade im Bereich der Versorgung von Kindern unter 2 Jahren können nicht alle Kinder in Kindertageseinrichtungen aufgenommen werden. Die Eltern werden entsprechend an die Kindertagespflege verwiesen.

Ein weiterer Ausbau im U3-Bereich durch Gruppenumstrukturierungen ist nicht mehr bzw. kaum noch möglich. Die Versorgungsquote von 94,92 % lässt weitere Umwandlungen von Plätzen im Bereich der 3 – 6jährigen Kinder zu Gunsten des U3-Bereiches nicht zu. Aktuell stehen im Stadtgebiet für beide Versorgungsbereiche nur noch wenige Plätze zur Verfügung. Aus planerischer Sicht sind für die Zukunft zwei Punkte maßgeblich:

- der tendenziell steigende Bedarf im U3-Bereich
- die bedarfsgerechte Versorgung im Bereich der 3 - 6jährigen Kinder, ohne dass die Versorgungsquote weiter absinkt.

Träger/Eltern

Die grundsätzliche Vorgehensweise erfolgt in enger Abstimmung mit dem Vorstand des TSE. Im Rahmen von zwei Elternabenden und mehreren Beiratssitzungen des „Reuterhauses“ wurde der aktuelle Sachstand an die Eltern gemeinsam vom TSE und der Stadt Wetter (Ruhr) übermittelt.

In Bezug auf das „Harkorthaus“ erfolgte eine Erstinformation über den Träger. Mit Blick auf eine evtl. Zusammenführung beider Kindertageseinrichtungen an einem neuen Standort werden in Absprache mit dem Träger Elterninformationsveranstaltungen am 03.11.2014 sowie 04.11.2014 in den jeweiligen Einrichtungen stattfinden.

LWL – Landesjugendamt

Bei einer Zusammenlegung beider Einrichtungen an einem neuen Standort im Rahmen eines Investorenmodells müssen Rückzahlungen investiver Zuschüsse und Zinsen in Höhe von rund 27.000 € an das Land erfolgen. Im Hinblick auf die Betriebskostenförderung ergibt sich durch den Status „Mieter“ eine höhere Belastung für die Stadt Wetter (Ruhr) von jährlich ca. 30.000 € bis 35.000 €.

Mitentscheidend und von grundlegender Bedeutung für eine Neuausrichtung im Bereich der Kindertageseinrichtungen ist die Zustimmung des Landes zum Statuswechsel des Trägers. Darüber hinaus ist eine enge Abstimmung mit dem Landesjugendamt mit Blick auf die baulichen sowie fachlichen Standards bei einer Realisierung einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung erforderlich.

Finanzielle Aspekte

Vorbemerkung:

Es ist noch zu prüfen, ob die Versicherungsleistung in den Varianten 1 und 2 ganz oder teilweise als Ertrag gebucht wird. Tendenziell besteht die Auffassung, dass die Schadenersatzleistung mindestens in Höhe der außerplanmäßigen Abschreibung des „Reuterhauses“ und den weiteren grundstücksbezogenen Aufwendungen als Ertrag gebucht wird. Bei der Variante 3 wird die Versicherungsleistung als Ertrag gebucht, da kein neuer Vermögensgegenstand im Eigentum

der Stadt entstehen soll. Insoweit werden sich die Modellrechnungen der Varianten 1 und 2 noch verändern. Folglich würde sich das Eigenkapital erhöhen; demgegenüber könnten den Abschreibungen des Neubaus in den Varianten 1 und 2 keine anteiligen Sonderposten zugeordnet werden.

1. Ersatzbau am alten Standort in der Wolfgang-Reuter-Straße durch die Stadt

Erstattung Versicherung: derzeit ca. 1,1 Mio. Euro

offener Posten: derzeit ca. 130.000 Euro

Bilanzwert 2013: 436.245 Euro (Betrag wird 2013 außerplanmäßig abgeschrieben)

Abschreibung / Sonderposten: 12.500 Euro

2. Ersatzbau auf dem Gelände der Hauptschule durch die Stadt

- | | |
|--|--------------------|
| - Versicherungsleistung | 890.000 € |
| - Veräußerung Grundstück „Reuterhaus“ (Bilanzw. 225.036 Euro) | 400.000 € |
| - Veräußerung Kindergarten „Harkorthaus“ zum Bilanzwert | 236.686 € |
| - Ersparte Instandhaltung „Harkorthaus“ gem. Gutachten | 204.000 € |
| - Summe: | 1.730.686 € |
| - derzeitige Abschreibung „Harkorthaus“ | 6.035 € |
|
 | |
| - Neubau 5-gruppiger Kindergarten ca. | 1.800.000 € |
| - Abschreibung Neubau 80er Jahre | 22.500 € |
| - ertragswirksame Auflösung Sonderposten (Versicherungslstg.) | 11.125 € |
|
 | |
| • <u>Liquiditätseffekte gesamt:</u> | |
| - \sum Auszahlungen - \sum Einzahlungen: | - 69.314 € |
| • Finanzierungsbedarf (Herstellungskosten abz. Versicherungsleistung): | 910.000 €, |
| die restlichen Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen bleiben unberücksichtigt. | |
|
 | |
| • <u>Einmaleffekte Ergebnisrechnung:</u> | |
| - Ertrag aus Veräußerung Grundstück „Reuterhaus“ (wird mit der allgemeinen Rücklage verrechnet): | 174.964 € |
| - Ersparte Instandhaltung „Harkorthaus“ bei Veräußerung: | 204.000 € |
|
 | |
| • <u>Dauereffekte Ergebnisrechnung:</u> | |
| - Effektivbelastung der Baumaßnahme (Abschreibungen abz. Ertrag aus Auflösung Sonderposten) pro Jahr: | 11.375 € |
| - Zinsaufwand gesamt (Zinssatz 3%, Laufzeit 35 Jahre): | 572.000 €, |
| durchschnittlich pro Jahr | *16.350 € |
| (*Anmerkung: der Zinsaufwand beträgt in der Modellrechnung anfänglich 27.300 € und sinkt kontinuierlich; im letzten Jahr liegt er bei rd. 1.234 €) | |

3. Ersatzbau auf dem Gelände der Hauptschule durch einen Investor

- | | |
|---|--------------------|
| - Versicherungsleistung | 810.000 € |
| - Veräußerung Grundstück „Reuterhaus“ | 400.000 € |
| - Veräußerung Grundstück und eingesparte Instandhaltung „Harkorthaus“ | 440.686 € |
| - Veräußerung Hauptschulgrundstück 3.000 m ² an Investor | 450.000 € |
| - Summe: | 2.100.686 € |
| - Steigerung der Belastung der Stadt durch erhöhte Betriebskostenförderung für Miete bei 5-gruppiger Einrichtung jährlich ca. 30.000 € bis 35.000 € | |
| - Rückzahlung investiver Zuschüsse und Zinsen an das Land in Höhe von | ca. 27.000 € |

-
- Liquiditätseffekte gesamt:
 - \sum Auszahlungen - \sum Einzahlungen: 2.100.686 €
 - Einmaleffekte Ergebnisrechnung:
 - Ertrag aus Veräußerung Grundstück Reuterhaus
(wird mit der allgemeinen Rücklage verrechnet): 174.964 €
 - Ersparte Instandhaltung „Harkorthis“ bei Veräußerung: 204.000 €
 - Versicherungsleistung: 810.000 €
 - Dauereffekte Ergebnisrechnung:
 - Effektivbelastung der Baumaßnahme
(Abschreibungen abz. Ertrag aus Auflösung Sonderposten) pro Jahr: 0 €,
da Finanzierung durch Investor
 - Zuschuss an TSE (Mitförderung) pro Jahr ca. 30.000 € bis 35.000 €

4. Allgemeine Angaben zum Hauptschulgelände

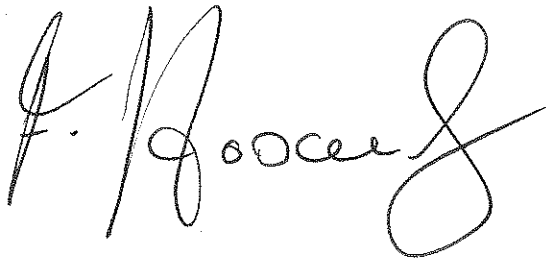
- Bilanzwert ohne Sporthalle 2.163.799 €
- Bilanzwert Grundstück 504.586 €
- Abschreibung bis 2035 bzw. 2050 81.000 €
- Jährliche Bauunterhaltung einschl. Leistungen StB
(im Schnitt von 3 Jahren) ca. 11.500 €
- Jährliche Bewirtschaftungskosten
(im Schnitt von 3 Jahren ohne Personalkosten) ca. 52.000 €
- Abbruchkosten ca. 600.000 €
- Rückzahlung Fördermittel (z. B. KP III)
konkrete Höhe der Rückzahlung ist noch genau zu ermitteln; auf
das Hauptschulgelände entfielen 2010 und 2011 rd. 47.000 €
- Grundstückswert ca. 150 €/m² für 8.750 m² 1.312.500 €
- vermarktbar Fläche ca. 5.750 m², die für 150 €/m² verkauft werden kann 862.500 €
(bei Berücksichtigung einer Fläche von 3.000 m² für eine Kindertagesstätte)

<u>Variantenvergleich:</u>	Variante 1: Neu- bau an gleicher Stelle	Variante 2: Neubau an anderer Stelle	Variante 3: wie 2, nur durch einen Investor	Variante 4: Umbau des Hauptschulge- bäudes in eine KiTa
A. Finanzplan (Baumaßnahme):				
1. Investive Einzahlungen				
1.1 Versicherungsleistung	1.000.000	890.000	0	0
2. Investive Auszahlungen	-1.000.000	-1.800.000	0	0
3. Saldo aus Investitionstätigkeit	0	-910.000	0	0
B. Ergebnisplan pro Jahr:				
1. Erträge p.a.:				
1.1 Auflösung Sonderposten	12.500	11.125	0	unklar
2. Aufwendungen p.a.				
2.1 Abschreibungen	-12.500	-22.500	0	unklar
2.2 Gebäudeunterhaltung	0	0	0	unklar
2.3 Gebäudebewirtschaftung	0	0	0	unklar
2.4 Zuschuss an TSE	0	0	-30.000	
2.5 Durchschnittl. Zinsaufwand	0	-16.350	0	unklar
3. Ordentliches Ergebnis	0	-27.725	-30.000	
C. Einmalige Effekte (ohne Jah- resbezug):				
1. Veränderung des Eigenkapitals				
1.1 Verkauf Grundstück Reuter- haus über Buchwert	0	174.964	174.964	174.964
1.2 Verkauf Harkorthaus zum Buchwert	0	0	0	0
1.3 Verkauf Grundstück Haupt- schule	-1.955.885	-2.405.885	-1.955.885	0
1.4 Versicherungsleistung (Ertrag bei Var. 3 und 4, vgl. aber Vorbe- merkungen)	0	0	810.000	810.000
1.5 Instandhaltung Harkorthaus	-204.000	0	0	0
1.6 Umbau Hauptschule (Aufwand)				unklar
1.7 Differenz (Var. 4 vor Auf- wand)	-2.159.885	-2.230.921	-970.921	984.964
2. Veränderung Finanzplan ge- samt:				
2.1 Verkauf Grundstück Reuter- haus	0	400.000	400.000	400.000
2.2 Verkauf Harkorthaus	0	236.686	236.686	236.686
2.3 Verkauf Grundstück Haupt- schule	1.312.500	862.500	1.312.500	0
2.4 Abbruchkosten Hauptschule	-600.000	-600.000	-600.000	0
2.5 Versicherungsleistung (Ertrag bei Var. 3 und 4)	0	0	810.000	810.000
2.6 Instandhaltung Harkorthaus	-204.000	0	0	0
2.7 Umbau Hauptschule	0	0	0	unklar
2.8 Baumaßnahme lt. Saldo A. 3	0	-910.000	0	0
Summe (Var. 4 vor Aufwand):	508.500	-10.814	2.159.186	1.446.686

Fazit

Nach Abwägung der verschiedenen fachlichen Gesichtspunkte wird empfohlen, die Kindertageseinrichtungen „Reuterhaus“ und „Harkorthaus“ zusammenzulegen. Die Einrichtung einer neuen zukunftsorientierten Kindertageseinrichtung auf dem derzeitigen Hauptschulgelände im Rahmen eines Investorenmodells wäre sowohl aus städtebaulichen und finanziellen Aspekten sowie aus jugendhilfeplanerischer Sicht sinnvoll.

Um die in der Sitzungsvorlage dargestellten Gesichtspunkte und Sachverhalte tiefergehend prüfen und konkretisieren zu können, bedarf es einer grundsätzlichen Entscheidung, dass diese empfohlene Richtung eingeschlagen werden soll.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Roeder'. The signature is written in a cursive style with a large, looping final letter.

Haushaltsauswirkungen

Konsumtiv

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen: ja nein

	pro Jahr Ergebnisrechnung	pro Jahr Finanzrechnung
Steuern und ähnliche Abgaben		
Zuwendungen und allg. Umlagen		
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte		
Privatrechtliche Leistungsentgelte		
Kostenerstattungen und Kostenumlagen		
Sonstige Erträge		
Summe Ertrag		
Personalaufwand		
Aufwand für Sach- und Dienstleistungen		
Abschreibungen		
Transferaufwendungen		
Sonstiger Aufwand		
Summe Aufwand		
Ergebnis aus lfd. Verwaltungstätigkeit		
Ertrag - Aufwand		

Betroffene/s Produkte:

Bemerkung:

Investiv

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen: ja nein

Einzahlung/Auszahlung	einmalig
Kostenbeiträge Dritter	
Zuwendungen	
Sonstige Einzahlungen	
Summe Einzahlungen	
Auszahlungen	
Saldo aus Investitionstätigkeit	
Einzahlung - Auszahlung	

Ertrag/Aufwand in den Folgejahren	einmalig
Auflösung der Zuwendung	
Sonstige Erträge	
Summe Ertrag	
Personalaufwand	
Aufwand für Sach- und Dienstleistung	
Abschreibung	
Sonstiger Aufwand	
Summe Aufwand	
Ergebnis aus lfd. Verwaltungstätigkeit	
Ertrag - Aufwand	

Betroffene/s Produkte:

Bemerkung:

Anlage zü TOP - Kinderbegegnungsstätten in 776-Wecks⁴

Lageplan Hauptschule / möglicher neuer Standort

