



Betreff:

öffentlich

Verlängerung der Nutzungszeiten von Einrichtungen freier Träger zum Betrieb von Kindertagesstätten

Einreicher: Fachbereich Kinder, Jugend und Familie	Erstellungsdatum	17.04.2018
	Eingang 922:	17.04.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
02.05.2018 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den betroffenen Trägern von Kindertagesstätten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls Vereinbarungen auszuhandeln, welche die künftige langfristige Nutzung der mit kommunalen Mitteln (re)finanzierten Einrichtungen absichern.
2. Die wesentlichen Inhalte dieser Vereinbarungen sollen sein:
 - a) Der Träger der Kindertagesstätte verpflichtet sich, der Landeshauptstadt Potsdam das Grundstück und Gebäude für einen Zeitraum von insgesamt 50 Jahren (verlängerte Nutzungszeit) als Kita bzw. für andere soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen.
 - b) Die Vereinbarung zur Finanzierung über den gesamten Nutzungszeitraum von 50 Jahren soll so ausgestaltet werden, dass unter Berücksichtigung bereits gezahlter Zuschüsse und ggfs. vorzunehmender Abzinsungen die Finanzierungshöhe über das zur Bewirtschaftung und Erhaltung der Einrichtungen erforderliche Maß nicht hinausgeht.
 - c) Die verlängerte Nutzungszeit soll in den Grundbüchern der Träger mittels Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, Sicherungsgrundschulden und Auflassungsvormerkungen (z.B. zur Absicherung von Ankaufsrechten) für die Landeshauptstadt Potsdam insolvenzsicher (erstrangig oder zumindest im Rang vor den anderen Finanzierungsgrundpfandrechten, soweit vorhanden) abgesichert werden.
 - d) Die Vereinbarungen sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls zu verhandeln (Finanzierungsvereinbarungen, Erbbaurechte etc.).
3. Die jeweiligen Vereinbarungen werden der Stadtverordnetenversammlung vor ihrem Abschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Begründung:

Gemäß § 16 Abs. 3 KitaG stellt die Landeshauptstadt dem Träger einer gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 KitaG erforderlichen Kindertagesstätte das Grundstück einschließlich der Gebäude zur Verfügung und trägt die bei sparsamer Betriebsführung notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten für Gebäude und Grundstücke.

In den vorliegenden Fällen sah sich die Landeshauptstadt nicht in der Lage, funktionsfähige kommunale Gebäude zur Verfügung zu stellen.

Daher erklärten sich die betreffenden Träger bereit, Grundstücke zu erwerben oder in Erbbaupacht zu übernehmen, um darauf (ein) Gebäude zum Betrieb einer Kindertagesstätte zu errichten oder vorhandene Gebäude als Kita zu ertüchtigen (grundhafte Sanierung).

§ 15 KitaG definiert Betriebskosten im Sinne des KitaG als angemessene Personal- und Sachkosten, die durch den Betrieb der Einrichtung entstehen. Die zu § 15 KitaG erlassene Kindertagesstätten-Betriebskosten- und Nachweisverordnung (KitaBKNV) enthält unter § 2 eine nicht abschließende Aufzählung der anererkennungsfähigen Sachkosten (u.a. kalkulatorische Miete, Abschreibungen auf Investitionen).

§ 4 Abs. 1 KitaBKNV enthält eine Regelung zu Zuschüssen der Gemeinde gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 KitaG. Es heißt dort: „Die Verpflichtung der Gemeinde gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 KitaG kann auch durch Zahlung einer ortsüblichen Miete erfüllt werden, wenn der Träger einer nach § 12 Abs. 3 KitaG erforderlichen Einrichtung Grundstücke und Gebäude selbst zur Verfügung stellt oder anmietet.“

Die bis zum 31.12.2012 gültige KitaFR 2005 sah zum einen eine angemessene Kaltmiete (5,11 Euro/m²), zum anderen die Möglichkeit der Anerkennung von Abschreibungen auf Investitionen für eigene Gebäude vor.

In der KitaFR vom 05.12.2012, gültig vom 01.01.2013 bis 31.12.2016, erfolgte insofern eine Änderung verbunden mit der Klarstellung, dass Abschreibungen nicht gesondert finanziert werden. Es blieb bei 5,11 Euro/m² als Standardmiete, jedoch konnte eine erhöhte kalkulatorische Miete gezahlt werden. Für die Ermittlung der erhöhten kalkulatorischen Miete sollte der Durchschnitt der KIS-Mieten der letzten 2 Jahre für vergleichbare Objekte dienen. Diese Regelung konnte jedoch nicht umgesetzt werden, die Verwaltung legte insgesamt den Standardwert auf 8,16 Euro/m² als ortsübliche Miete nach § 4 Abs. 1 KitaBKNV fest und ermöglichte auf Antrag die Anerkennung von höheren Mieten im Einzelfall.

Die KitaFR vom 02.02.2017 regelt in § 6 Abs. 4 nunmehr folgendes:

„Die Landeshauptstadt Potsdam erkennt für Gebäude, die sich im Eigentum/Erbbaurechtspacht des Trägers der Einrichtung befinden, Kosten in Höhe der ortsüblichen Miete für die Nettogrundfläche, maximal jedoch 9 m² für jeden laut Kita-Bedarfsplanung im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestelltem Platz, als erstattungsfähig an. Die Höhe der ortsüblichen Miete wird durch die Landeshauptstadt Potsdam in der Anlage zu dieser Richtlinie festgelegt. Kosten für die ortsüblichen Erbbaupachtzinsen werden darüber hinaus gesondert anerkannt. Gewährte Fördermittel von Dritten zu Baukosten sind gegenzurechnen.“

In der Anlage zur KitaFR heißt es unter Ziff. 7: „Die ortsübliche Miete gemäß § 6 Abs. 4 dieser Richtlinie wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter aus dem Verzeichnis der Industrie- und Handelskammer der Landeshauptstadt Potsdam bestimmt. Die so bestimmte ortsübliche Miete wird Bestandteil der KitaFR und nach Bestimmung veröffentlicht. Sie ist die nach § 4 Abs. 1 KitaBKNV ortsübliche Kaltmiete. Die Landeshauptstadt Potsdam kann auf Antrag des Trägers eine höhere kalkulatorische Miete aufgrund der Art, Größe, Beschaffenheit und Lage des Gebäudes gewähren. Für Entscheidungen der Verwaltung über Ausnahmen von der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter ermittelten Miete bei zukünftigen Neubauten sollten die Ergebnisse der Wirtschaftsprüfer vom 12.09.2016 Anwendung finden (siehe Anlage).“

Alle vor der KitaFR vom 05.12.2012 gewährten Kostenanerkennungen für bauliche Investitionen insbesondere die Umsetzung aus 5,11 Euro/m² zuzüglich Abschreibungen (in der Regel auf die Nutzungsdauer von 20 Jahren berechnet) sowie weiterhin im Einzelfall die Übernahme von Finanzierungsdefiziten aus den Kapitaldiensten können zu einer Vollfinanzierung der

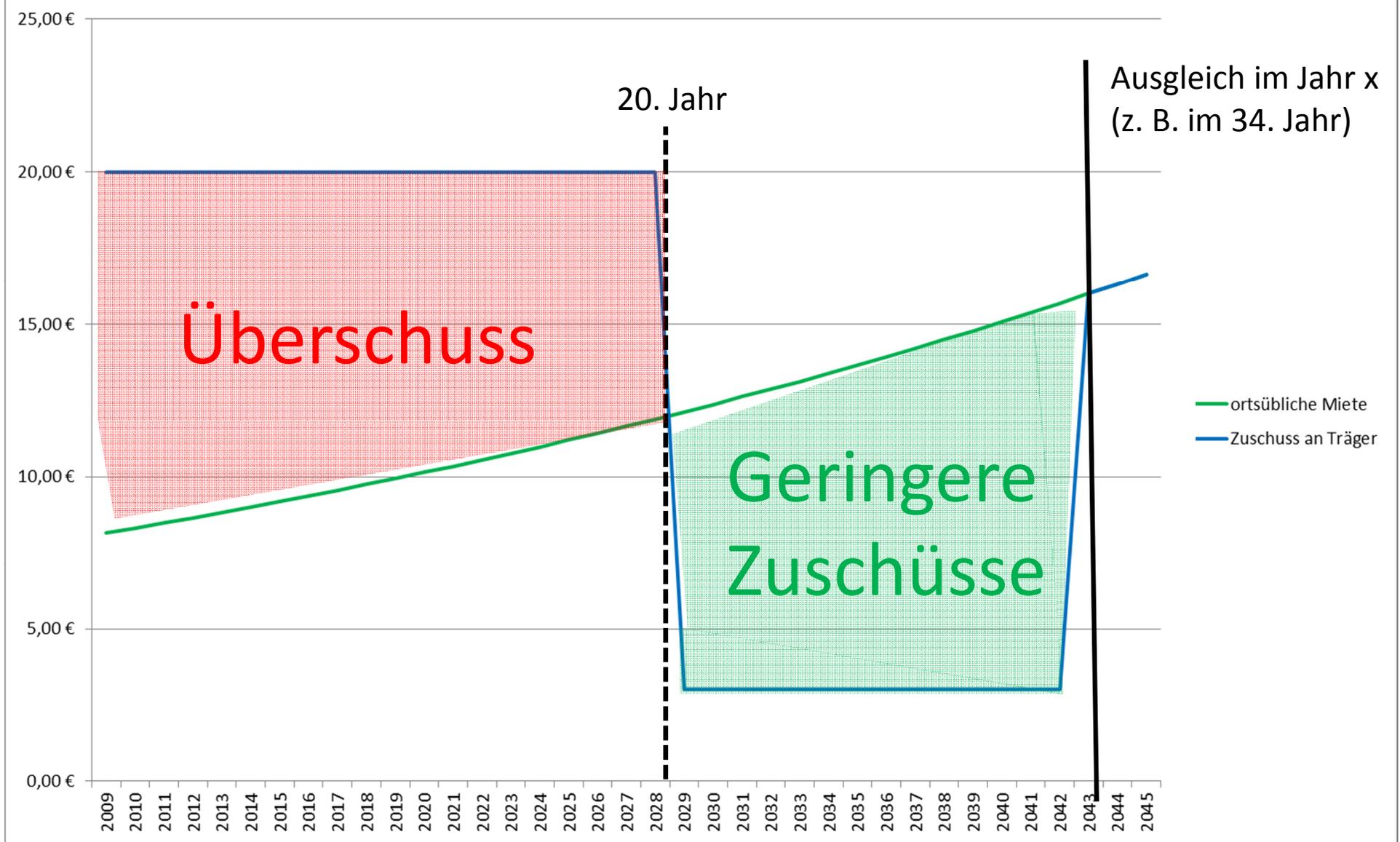
Investitionskosten der Träger innerhalb von 20 Jahren führen. In diesem Fall könnte ein von einem freien Träger errichtetes Gebäude nach 20 Jahren vollständig finanziert sein; der Träger könnte danach über das Objekt frei verfügen sowie dann noch eine ortsübliche Miete dafür verlangen. Diese Art der Finanzierung berücksichtigt die Interessen der Landeshauptstadt Potsdam nicht ausreichend, insbesondere nicht das Interesse an einer langfristigen Sicherstellung der Gewährleistung der sozialen Aufgaben der Landeshauptstadt Potsdam. Diese Situation ist durch die neuen Vereinbarungen unter den oben genannten Bedingungen zu korrigieren.

Die zu verhandelnden Vereinbarungen sollen dabei eine Verrechnung der oben genannten Vollfinanzierung in den ersten 20 Jahren bis zu einer Nutzungszeit der Einrichtungen von ca. 50 Jahren zum Ziel haben.

Die Verträge müssen unter Berücksichtigung der Besonderheiten jedes Einzelfalles verhandelt werden. Aussagen zu Zahlungs- bzw. Verrechnungsbedingungen lassen sich derzeit noch nicht treffen. Der Beschluss beinhaltet daher den Rahmen, innerhalb dessen Verhandlungen zu führen sind.

Vor Abschluss der Vereinbarungen sind diese der Stadtverordnetenversammlung zur Zustimmung vorzulegen. Gegebenenfalls stehen die Vereinbarungen auch unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht, insbesondere dann, wenn hierbei kreditähnliche Rechtsgeschäfte begründet werden sollten.

Beispielhafte grafische Darstellung der möglichen Verrechnung der baulichen Zuschüsse



Beginn
der bau-
lichen
Zuschüsse