

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2023/009 freigegeben

Amt: 50 Amt für Soziales, Schulen und Jugend	Datum: 09.02.2023
Verfasser: Rülke, Martin	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	28.02.2023	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	02.03.2023	nicht öffentlich
Stadtrat	09.03.2023	öffentlich

Betreff:

Abschluss eines Mietvertrages für eine Kindertageseinrichtung im Areal "Sächsischer Wolf" und Übertragung der Trägerschaft

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr.: 036/2012; Kurzfristige Bereitstellung von Krippenplätzen durch die Diakonie Dippoldiswalde – B 2012/032
- Beschluss Nr.: 031/2017; Antrag der Fraktion SPD/Die Grünen über die Vergabe der Betreibung der neuen Kindertagesstätte in Wurgwitz – A 2017/002
- Beschluss-Nr.: 077/2022; Übertragung des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“ – B 2022/051
- Beschluss-Nr.: 105/2022; Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (Planungsstand März 2022) und Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes (Planungsstand November 2022) – B 2022/066
- Beschluss-Nr.: 106/2022; Bedarfsplanung in Kindertageseinrichtungen einschließlich Kindertagespflege für das Jahr 2023 – B 2022/068

Ausgangssituation

Nach Beschluss-Nr.: 036/2012 des Stadtrates wurde im Jahr 2012 die Container-Kindertageseinrichtung „Am Windberg“ durch die Diakonie Dippoldiswalde Diakonisches Werk im Kirchenbezirk e.V. (Diakonie) mit 39 Krippenplätzen auf der Leßkestraße errichtet und auch in deren Trägerschaft der Betrieb der Einrichtung übernommen. Gleichzeitig wurde die Refinanzierung der Kosten, die der Diakonie durch die Errichtung entstanden, über eine Dauer von 15 Jahren bis September 2027 beschlossen – hierfür leistet die Stadt planmäßig jährliche Zahlungen in Höhe von 88.700,00 Euro.

Im Jahr 2021 trat die Diakonie an die Stadt Freital mit der Absicht heran, einen Teil der Krippenplätze in Kindergartenplätze umzuwandeln. Damit wurde das Ziel verfolgt, den Eltern eine durchgängige Betreuung von Kindern ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt anbieten zu können. Dementsprechend wurde einer schrittweisen Umwandlung der Einrichtung auf 32 Kindergarten- und 13 Krippenplätze durch die Verwaltung zugestimmt und die Kapazitäten in der Bedarfsplanung für das Jahr 2023 und die Folgejahre berücksichtigt.

Mit Beschluss-Nr.: 077/2022 hat der Stadtrat der Fortführung des Bauprojekts am Sächsischen Wolf durch die Schoofs Gruppe Frankfurt zugestimmt. Bereits frühzeitig wurde durch die HD Gruppe der Wunsch vertreten, auf dem Areal eine Kindertagesstätte zu errichten. Auch die Schoofs Gruppe hat diesen Wunsch gegenüber der Stadt Freital

bekräftigt und in den vergangenen Monaten diesbezüglich ihre Planungen vorangetrieben. Im Stadtrat und seinen Ausschüssen fanden die Pläne in Bezug auf eine Kita im Stadtzentrum mehrheitlich Zuspruch.

Auch nach dem letzten Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2022 ist eine Nutzung als Kindertageseinrichtung grundsätzlich möglich. Dem hat der Stadtrat mit Beschluss der erneuten Auslegung ebenfalls zugestimmt.

Seit Dezember 2022 befindet sich die Stadtverwaltung nunmehr in sehr konkreten Verhandlungen mit dem Investor über den Abschluss eines Mietvertrages über eine Kindertageseinrichtung im Stadtzentrum mit einer Kapazität von 15 Krippen- und 32 Kindergartenplätzen.

Betreuungsbedarfe

Zwar geht die Verwaltung entsprechend der Bedarfsplanung von einem Rückgang der Geburten bis zum Jahr 2030 aus. Dabei wird jedoch das Zuzugspotential, welches sich aus der Errichtung der Wohnbebauungen am Sachsenplatz und an der Leßkestraße aber auch aus anderen Großbauprojekten (bspw. in Döhlen, Saalhausen oder Niederhäslich) ergibt, bislang unzureichend berücksichtigt. Zusätzlich könnte ein Bedarf für Betreuungsplätze dadurch entstehen, dass Beschäftigte der Gewerbetreibenden im Stadtzentrum – unabhängig von ihrem Wohnsitz - die unmittelbar vor Ort bestehenden Betreuungsmöglichkeiten nutzen wollen.

Darüber hinaus gibt es derzeit noch zwei Kindertageseinrichtungen, die in älteren Gebäuden mit größerem Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf sowie höheren Betriebskosten untergebracht sind. Im Vergleich sollte daher einer neuen Einrichtung auf Mietbasis im Stadtzentrum der Vorzug gegeben werden.

Hinzu kommt, dass der Kita-Standort auf der Leßkestraße aufgrund der Containerbauweise nicht dauerhaft als solcher genutzt werden kann. Als Orientierung kann hier die Dauer der o.g. Finanzierungsvereinbarung mit der Diakonie herangezogen werden.

Zusammengefasst geht die Verwaltung deshalb von einem Bedarf an Betreuungsplätzen aus, der den Betrieb einer Kita im Stadtzentrum rechtfertigt.

Mietkonditionen

Die Laufzeit des Mietvertrages soll ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Übernahme 15 Jahre betragen. Darüber hinaus ist eine dreimalige Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre für die Stadt vorgesehen.

Aktuell geht der Investor von einer Übergabe der Mietfläche frühestens zum 01.11.2024 und spätestens zum 31.10.2025 aus.

Die Kita-Flächen sollen im 1. Obergeschoss des an der Weißeritz gelegenen Gebäudes untergebracht werden. Die Kita-Innenfläche beträgt nach den derzeit vorliegenden Planungen (siehe Anlage 1) rund 661 qm. Hinzu kommt eine Außenfläche, die auf dem Dach des Erdgeschosses unmittelbar an die Kita-Räume im 1. OG angrenzt.

Die Nettokaltmiete beträgt insgesamt 9.795,00 Euro monatlich, zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 3,00 Euro pro Quadratmeter. Als Übergangszeit wurde mit dem Investor vereinbart, dass die Flächen in den ersten 6 Wochen nach der Übergabe des Objekts mietfrei genutzt werden können. Das soll vor allem dazu dienen, die Ausstattung der Einrichtung vornehmen zu können.

Darüber hinaus wurde zuletzt mit dem Vermieter abgestimmt, dass der Mietvertrag eine Regelung enthalten soll, wonach für die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme der Mietflächen keine Doppelbelastung aus der Finanzierung der Container-Kita auf der Leßkestraße und der Mietzahlung für die neue Einrichtung entstehen.

Trägerschaft

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrates aus dem Jahr 2017 ist die Trägerschaft für neu zu errichtende Kindertageseinrichtungen in der Stadt Freital grundsätzlich öffentlich auszuschreiben. Da es sich bei der neu geplanten Kita im Stadtzentrum um einen Ersatz für die bereits bestehende und durch die Diakonie betriebene Einrichtung mit nahezu gleicher Kapazität handelt, schlägt die Verwaltung vor, auf eine öffentliche Ausschreibung zu verzichten.

Stattdessen soll die Trägerschaft direkt auf die Diakonie Dippoldiswalde übertragen werden. Hierzu wurden bereits mehrere Gespräche mit dem potentiellen Träger geführt. Dabei hat dieser wiederholt Interesse an der Übernahme der Einrichtung bekundet.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich daraus folgenden Vorzüge:

- Diakonie hat sich als Träger einer Kindertageseinrichtung in Freital über Jahre hinweg bewährt und pflegt eine gute Zusammenarbeit mit der Stadt,
- durchgängige Betreuung von bereits aufgenommen Kindern ist in neuen Räumen in Nähe zur bisherigen Einrichtung gewährleistet,
- konzeptionelle und personelle Kontinuität in der Betreuung der Kinder,
- die vorhandene Trägerstruktur bleibt erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Aufbringen der Nettokaltmiete und der Nebenkostenvorauszahlungen sind im Jahr 2024 zunächst Aufwendungen in Höhe von rund 23.600,00 Euro im städtischen Haushalt einzuplanen (Monate November und Dezember). Ab dem Jahr 2025 sind dafür jährlich Aufwendungen in Höhe von rund 141.400,00 Euro einzuplanen. Da im Mietvertrag eine sogenannte Wertsicherungsklausel enthalten ist, sind darüber hinaus aufgrund von Erfahrungswerten mit anderen Mietobjekten entsprechende Indexsteigerungen bei den Aufwendungen für die Nettokaltmiete zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital ermächtigt den Oberbürgermeister zum Abschluss eines Mietvertrages mit der Schoofs Immobilien GmbH über eine Kindertageseinrichtung im Areal „Sächsischer Wolf“ für die Dauer von 15 Jahren und einer anfänglichen Kaltmiete von 9.795,00 Euro/Monat. Im Mietvertrag ist zu regeln, dass ab Übernahme der Mietflächen die bisherigen finanziellen Belastungen der Großen Kreisstadt Freital aus der Refinanzierung der Investitionskosten der Kindertagesstätte „Am Windberg“ entfallen.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, diese Einrichtung als Ersatz für die Kindertageseinrichtung „Am Windberg“ in die Bedarfsplanung der Stadt Freital aufzunehmen.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt beschließt, die Trägerschaft für den Betrieb dieser Kindertageseinrichtung auf die Diakonie Dippoldiswalde zu übertragen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage: Grundrisspläne (Planungsstand Januar 2023)