

Beschlussvorlage Nr. B-046/2018

Einreicher:
Dezernat 5/Dezernat 6

Gegenstand:

Aufhebung der Beschlüsse B-034/2016 und B-054/2017 sowie Neubau einer Kindertageseinrichtung im Stadtteil Altendorf durch die Stadt Chemnitz, einschließlich der außerplanmäßigen Mittelbereitstellung

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.02.2018	nicht öffentlich			
Jugendhilfeausschuss	27.02.2018	öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	01.03.2018	nicht öffentlich			
Stadtrat	07.03.2018	öffentlich			

i. V. Miko Runkel/Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Beschluss des Stadtrates Nr. B-034/2016 vom 09.03.2016 „Schaffung und Betreibung von Plätzen in einer Kindertageseinrichtung im Stadtteil Altendorf durch die Heim gGmbH“ wird aufgehoben.
2. Die Kindertageseinrichtung am Standort Altendorf wird mit 119 Plätzen durch die Stadt Chemnitz selbst auf Basis der vorliegenden Planung der Heim gemeinnützige GmbH für medizinische Betreuung, Senioren und Behinderte Chemnitz (Heim gGmbH) errichtet.
3. Die vorliegende Planung wird durch die Stadt Chemnitz von der Heim gGmbH übernommen. Die bereits finanzierten Planungs- und Erschließungskosten werden der Heim gGmbH erstattet und sind Bestandteil der unter Beschlusspunkt 6 genannten Mittelbereitstellung.
4. Auf einen Baubeschluss wird aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme verzichtet.
5. Der Beschluss B-054/2017 „Erstellung eines Erbbaurechtes an einer Teilfläche des Flurstückes 269 der Gemarkung Altendorf zugunsten der Heim gGmbH zur Neubebauung mit einer Kindertageseinrichtung und Betreibung von Plätzen für Krippen- und Kindergartenkinder“ wird aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, den auf Grundlage des Beschlusses B-5/2007 vom 17.01.2007 geschlossenen Erbbaurechtsvertrag UR 319/2007 vom 01.03.2007 mit der Heim gGmbH zu den Flurstücken 269 a und 269 c der Gemarkung Altendorf zu ändern.

6. Für den Bau der Kindertageseinrichtung erfolgt eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2018:

Änderungen zum Teilfinanzhaushalt - Investitionen						
-in EUR-						
PSK Maßnahmenr.	Kurzbezeichnung Produktsachkonto und Maßnahmennummer	fortge- schriebener Ansatz	bereits genehmigte apl/üpl	Veränderung +	Veränderung /.	Ansatz neu
investive Auszahlungen						
3651000.78511100 3651000102033/2	GMH, Eigene Kindertageseinrichtungen, Neubau Altendorf, Hochbaumaßnahme (Baumaßnahme)	0	0	685.000		
3651000.78511100 3651000102033/2	GMH, Eigene Kindertageseinrichtungen, Neubau Altendorf, Hochbaumaßnahme (Altlastenbeseitigung)			4.226.000		4.911.000
Summe Auszahlungen				4.911.000		
investive Einzahlungen						
6112000.68111000	investive Schlüsselzuweisungen	30.735.941	* 2.358.000	4.363.000		37.456.941
3651000.68119100 3651000102033/4	GMH, Eigene Kindertageseinrichtungen, Neubau Altendorf, Fördermittel Altlastenbeseitigung	0	0	548.000		548.000
Summe investive Einzahlungen				4.911.000		
Differenz investive Einzahlungen/Auszahlungen				0		
Änderungen zum Ergebnishaushalt						
-in EUR-						
PSK Maßnahmenr.	Kurzbezeichnung Produktsachkonto und Maßnahmennummer	fortge- schriebener Ansatz	bereits genehmigte apl/üpl	Veränderung +	Veränderung /.	Ansatz neu
Erträge						
6112000.31110000	allgemeine Schlüsselzuweisungen	171.656.300	* 2.358.000	4.363.000		178.377.300
6112000.31120000	investive Schlüsselzuweisungen für Instandsetzung	7.837.000	* -2.358.000	-4.363.000		1.116.000
Summe Erträge				0		
Die Mittelbereitstellung gilt analog für die entsprechenden Einzahlungskonten im Finanzhaushalt.						
* siehe B-038/2018 zur außerplanmäßigen Mittelbereitstellung für den Bau von temporären Klassenzimmern zur Absicherung des Kapazitätsbedarfs im Bereich Oberschulen						

7. Die Vergabe der Planungsleistung kann an einen Generalplaner erfolgen. Zudem kann die Vergabe der weiterführenden Planungs- und Bauleistung im Rahmen einer Funktionalausschreibung und Beauftragung an einen Generalunternehmer erfolgen.

8. Die Betreuung der zu errichtenden Kindertageseinrichtung erfolgt durch die Heim gGmbH. Das Gebäude mit Außenanlagen wird der Heim gGmbH auf vertraglicher Basis zur Nutzung überlassen.

Begründung:

zu den Beschlusspunkten 1. und 2:

Mit der Vorlage B-166/2015 wurden durch den Jugendhilfeausschuss Eckpunkte für das Interessenbekundungsverfahren zur Schaffung und Betreibung von Platzkapazitäten in Kindertageseinrichtungen durch Neu- und Ausbau von Objekten auf Basis des Kita-Bedarfsplanens B-060/2015 beschlossen.

Im Interessenbekundungsverfahren erhielt der freie Träger Heim gemeinnützige GmbH für medizinische Betreuung, Senioren und Behinderte Chemnitz (Heim gGmbH) für den Stadtteil Altendorf den Zuschlag. Den entsprechenden Beschluss B-034/2016 dazu fasste der Stadtrat am 09.03.2016.

Auf Basis dieses Beschlusses wurde für die Errichtung eines Neubaus ein entsprechender Fördermittelantrag an den Kommunalen Sozialverband Sachsen gestellt. Hierzu wurden Mittel aus dem Bundessondervermögen „Kinderbetreuungsfinanzierung 2015 bis 2018“ für die Jahresscheiben 2016 und 2017 am 26.04.2016 bestätigt.

Geplant war, dass die Heim gGmbH die Bauherrenschaft für dieses Projekt übernimmt. Die Bereitstellung der Fördermittel sollte zur Reduzierung der Aufwendungen bei der Heim gGmbH sowie der, im Zeitraum der Dauer der Mietgarantie, zu zahlenden Miete führen. Der Einsatz finanzieller städtischer Mittel war nicht vorgesehen. Die Beteiligung der Stadt Chemnitz sollte entsprechend der Rahmenvereinbarung zwischen der Kommune und der Heim gGmbH erfolgen.

Mit Schreiben vom 12.12.2017 erklärte die Heim gGmbH, das Bauvorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführen zu können.

Der Jugendhilfeausschuss hat am 25.10.2016 mit Vorlage B-240/2016 die Bereitstellung von Fördermitteln in Höhe von 263.177 EUR für jeweils 2016 und 2017 als Zuschuss für die Heim gGmbH für den Neubau der Kindertageseinrichtung beschlossen.

Der Beschluss B-240/2016 wurde mittels Beschluss B-015/2018 aufgehoben, da an die zweckentsprechende Verwendung dieser Fördermittel die Fertigstellung des Kita-Neubaus bis 31.12.2018 gebunden war.

Auf Grund der Planung und räumlichen Gegebenheiten war es möglich, die Platzanzahl von ursprünglich 100 Plätzen auf 119 Plätze zu erhöhen. Da der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten weiter anhält, ist der Ausbau der Kapazitäten an dieser Stelle gerechtfertigt.

zu Beschlusspunkt 3:

Die Heim gGmbH hat für den Kita-Neubau am Standort Altendorf die konkreten Planungen ausgelöst. Da die Maßnahme von der Stadt auf Basis der Planungen der Heim gGmbH umgesetzt wird, sind die entstandenen Kosten durch die Stadt zu übernehmen.

zu Beschlusspunkt 4:

Die Zeitschiene ist außerordentlich eng und der Bau zeitnah dringend erforderlich. Aufgrund der Dringlichkeit der Umsetzung der Maßnahme ist ein separater Baubeschluss nicht möglich.

zu Beschlusspunkt 5:

Die betreffenden Flurstücke 269, 269 a und 269 c der Gemarkung Altendorf befinden sich im Eigentum der Stadt Chemnitz. Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses B-5/2007 vom 17.01.2007 wurde zu den Flurstücken 269 a und 269 c zwischen der Stadt Chemnitz und der Heim gGmbH ein Erbbaurechtsvertrag (UR 319/2007) zur Betreibung als Wohn- und Therapieeinrichtung geschlossen.

Eine Teilfläche des Flurstückes 269 sollte zum Zwecke der Bebauung mit einer Kindertageseinrichtung ebenfalls mittels Erbbaurechtsvertrag an die Heim gGmbH übertragen werden.

Auf Grundlage des Beschlusses B-054/2017 vom 30.03.2017 des Verwaltungs- und Finanzausschusses wurde der Heim gGmbH ein entsprechendes Erbbaurechtsangebot unterbreitet. Die notarielle Beurkundung des Vertrages blieb aus Gründen des Vorhandenseins von Altlasten, welche erst nach einer Baugrunduntersuchung festgestellt wurden, bis zur Klärung offen.

Da die Umsetzung des Bauvorhabens auf einer Teilfläche des Flurstückes 269 der Gemarkung Altendorf nunmehr durch die Stadt Chemnitz erfolgen soll, ist es erforderlich, dass Teilflächen aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag UR 319/2007 mit der Heim gGmbH herausgelöst werden. Dies hat zur Folge, dass sich der mit Beschluss B-5/2007 beschlossene Ausübungsbereich des Erbbaurechtsgegenstandes verringert und ebenso der daraufhin jährlich zu zahlende Erbbauzins.

zu Beschlusspunkt 6:

Gemäß B-034/2016 ging die Heim gGmbH von Baukosten (ohne Altlasten) in Höhe von 2.924 T€ aus. Zwischenzeitlich wurde die Kostenprognose durch die Heim gGmbH auf Grund weitergeführter Planung und erster Ausschreibungsergebnisse auf 3.432 T€ korrigiert.

Aufgrund der gegenwärtigen Baupreisentwicklung und erforderlicher finanzieller Mittel für Medienverlegung, weiterführende Planungskosten laut HOAI sowie der individuellen Bauweise einschließlich Solarthermie wurden die Kosten entsprechend angepasst.

Da die Kapazität von 100 auf 119 Plätze erhöht wurde, ergeben sich dementsprechend höhere Kosten.

Es liegt ein Prüfbericht der artec Umweltpraxis vom 26.07.2017 zur Gefährdungsabschätzung des Baugrundes vor, welcher belegt, dass es eine Bodenkontaminierung mit Altlasten gibt, deren Beseitigung einen Kostenaufwand von ca. 685 T€ zur Folge hat.

Die Heim gGmbH hatte für diese Kosten einen Fördermittelantrag bei der Landesdirektion gestellt. Der dafür zu erbringende Eigenanteil in Höhe von 20 % sollte seitens der Stadt Chemnitz mit 137 TEUR bezuschusst werden. Zu den bereitzustellenden, städtischen Eigenmitteln wurde am 14.09.2017 im Verwaltungs- und Finanzausschuss der entsprechende Beschluss gefasst (B-181/2017). Das Haushaltsjahr 2017 ist abgelaufen, ohne dass die Mittel in Anspruch genommen wurden. Der Beschluss wurde somit nicht vollzogen. Daher wird die Baumaßnahme insgesamt einschließlich der Altlastenbeseitigung neu im Jahr 2018 eingeordnet.

Die Kosten für den Bau der Kindertagesstätte betragen 4.911 T€.

Die **Deckung** soll aus Mehreinzahlungen bei den investiven Schlüsselzuweisungen erfolgen. Die Planung der Schlüsselzuweisungen für den Haushalt 2017/2018 basierte auf dem Kenntnisstand des Jahres 2016. Seit dem sind folgende neue Erkenntnisse aufgetreten:

- Schlüsselmassenverordnung vom 08.06.2017 zugunsten der kreisfreien Städte,
- hoher Abrechnungsbetrag für das Jahr 2016 zugunsten der Kommunen,

- gute Steuerentwicklung in Dresden und Leipzig, so dass innerhalb der kreisfreien Städte mehr Schlüsselzuweisungen auf Chemnitz verteilt werden.

Aus diesen Aspekten werden für das Jahr 2018 für Chemnitz deutlich mehr allgemeine Schlüsselzuweisungen und leicht höhere investive Schlüsselzuweisungen erwartet. Die genauen Werte werden maßgeblich von den noch amtlich festzustellenden Einwohner- und Schülerzahlen beeinflusst und können erst mit den entsprechenden Zuweisungsbescheiden benannt werden. Insofern wurde eine Schätzung vorgenommen, um Deckungsmittel für den bestehenden dringenden Mehrbedarf bereitstellen zu können.

Da der Mehrbedarf im investiven Bereich besteht, die Mehrerträge bei den allgemeinen Schlüsselzuweisungen jedoch in den Ergebnishaushalt fließen, soll der bisher in 2018 geplante Einsatz der investiven Schlüsselzuweisungen für Instandsetzungen im Ergebnishaushalt reduziert werden. Somit können mit den Mehrerträgen aus den allgemeinen Schlüsselzuweisungen die Mindererträge bei den investiven Schlüsselzuweisungen für Instandsetzungen kompensiert werden. Gleichzeitig können mehr investive Schlüsselzuweisungen für Investitionen eingesetzt werden und den investiven Mehrbedarf abdecken.

zu Beschlusspunkt 7:

Die Zeitschiene ist außerordentlich eng und der Bau muss zeitnah erfolgen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an der Kindertageseinrichtung kann hier Zeit gespart werden.

zu Beschlusspunkt 8:

Da die neue Kindertageseinrichtung an diesem Standort betriebsnah zum Objekt der Heim gGmbH (Wohnstätte und Seniorenpflegeheim Altendorf) errichtet und dort auch bereits durch die Heim gGmbH eine Interims-Kita betrieben wird, ist die Betreuung der neuen Kindertageseinrichtung durch die Heim gGmbH zu favorisieren, indem die bisherige Interims-Kita in das neue Objekt überführt werden soll.

Auch entsprechend dem pädagogisch zu betrachtenden Hintergrund wird die Betreuung durch die Heim gGmbH befürwortet. Durch die Interims-Kita am Standort ist den Kindern und Eltern das Erzieherpersonal bekannt. Es liegt ein bewährtes Betreiberkonzept vor, welches von den Eltern bereits gut angenommen wurde. Eltern und natürlich Kinder haben schon Bezugspersonen gefunden und sind an ein vertrautes Umfeld gewöhnt.