

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Bildung, Kultur und Sport	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 1-403 / VB	Datum 13.10.2021	BV/2021/113
--------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	Vorberatung	10.11.2021
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	25.11.2021

Kindertagesstätten in Wedel; Trägervergabe Rissener Straße 99 + 101

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die Arbeiterwohlfahrt, Ortsverein Wedel, mit der Trägerschaft der neu entstehenden Kindertagesstätte in der Rissener Straße 99 + 101 mit voraussichtlich 2 Krippen- und 2 Elementargruppen, voraussichtlich ab Ende 2023, zu betrauen.

Die notwendigen Personal- und Sachkosten für den Betrieb der Einrichtung werden auskömmlich defizitär auf der Basis des nachzuweisenden erforderlichen Aufwands und im Hinblick auf die Fördervoraussetzungen, die sich aus dem KiTaG ergeben, finanziert.

Der künftige Träger wird berechtigt, den Mietvertrag mit dem Bauträger nach positiver Beschlusslage abzuschließen.

Ziele**1. Strategischer Beitrag des Beschlusses****(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

Der Beschluss leistet einen Beitrag zum Handlungsfeld 1.2.: „Es soll ein nachfragegerechtes, bezahlbares und verlässliches Betreuungsangebot für Kinder angeboten werden“. In Wedel werden dringend Betreuungsplätze benötigt. Mit dieser neuen Kindertagesstätte wird hinsichtlich der Platzsituation Entlastung geschaffen.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Mit der Trägervergabe werden 20 neue Krippen- und 40 neue Elementarplätze geschaffen.

Darstellung des Sachverhaltes

Auf dem Grundstück Rissener Straße 99 + 101 entsteht die Neubaumaßnahme „Wedeler Tor“. Bestandteil der Neubaumaßnahme ist eine Kindertagesstätte. Der Bauträger „Bonava“ hat sich im Einvernehmen mit der Stadt Wedel entschieden, die Trägerschaft an die Arbeiterwohlfahrt, Ortsverein Wedel, zu vergeben.

Die Mietkosten belaufen sich auf 16,50 €/m² (Nettokaltmiete) zzgl. 0,50 €/m² für PKW-Stellplatzmiete (für 4 TG-Stellplätze). Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Es handelt sich hierbei um einen Indexmietvertrag. Der Bauträger hat ein Gutachten zur Miethöhe (Anlage 1) beigefügt. Demnach liegt die Miethöhe im „Mittelfeld marktüblicher Benchmarks“.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Der Ortsverein Wedel der Arbeiterwohlfahrt betreibt bereits seit vielen Jahren erfolgreich drei Kindertagesstätten in Wedel. Gerade auch vor dem Hintergrund der Kita-Reform ist es von Vorteil, die Trägerschaft an einen Träger mit langjähriger Erfahrung zu vergeben.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Angelehnt an ein relativ zeitnahes Interessenbekundungsverfahren erfolgte die Auswahl des Trägers durch den Bauträger im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☒ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☒ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☒ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
			in EURO			
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
-------------	----------	----------	------	------	------	----------

	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Validierung Mietzins Kita Rissener Straße 99 + 101



Vor allem um den o.g. Ausbaustandard gewährleisten zu können, möchten wir die groben Rahmendaten möglichst schnell gemeinsam mit Ihnen festhalten und zum Ratsbeschluss vorlegen.

Die nächsten Schritte sind für uns die Durchsicht der Baubeschreibung der AWO und Abgleich mit unseren Annahmen. Wir vermuten aber, dass sich diese sehr ähneln werden und wir insofern sicher zügig die o.g. Konditionen dem Rat vorlegen können.

Mit freundlichen Grüßen

Bonava Deutschland GmbH

i. V.

Norbert Schumacher
Regionsleiter

i. A.

Levke Gloyer
Projektleiterin

Anlagen:

- Freianlagenkonzept aus Bauantragsunterlagen
- EG-Grundriss KITA aus Bauantragsunterlagen



STELLUNGNAHME VALIDIERUNG MIETZINS, KITA RISSENER STRASSE 99+101, 22880 WEDEL



Auftraggeber:
Bonava Deutschland GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde

Projekt-Nr.: P2108-7846

Hamburg, 16. August 2021

bulwiengesa AG • Berlin • Essen • Frankfurt am Main • Hamburg • München

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax: +49 40 42 32 22-12
Info@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDE3333
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher),
Thomas Vollkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

Hauptsitz: Berlin
Charlottenburg HRB 95407 B
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
Projektkonzeption	2
Gesetzliche Grundlagen	3
Validierung Mietzins	9

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Hierzu zählen unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber und dieser wiederum dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufen. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien schriftlich gemäß Angebot und Beauftragung abzustimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, 16. August 2021

Vorbemerkung

» Auftraggeber und Aufgabenstellung

Bonava Deutschland GmbH
Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, den avisierten Mietzins für die geplante Kindertagesstätte in Wedel im Kontext der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Refinanzierung von Kindertagesstätten in Schleswig-Holstein in den lokalen Gegebenheiten zu betrachten.

In der Rissener Straße 99+101 in Wedel im Projekt "Wedeler Tor" ist die Errichtung einer ca. 630 qm großen Kindertagesstätte für zwei Elementar- (40 Kinder) und 2 Krippengruppen (20 Kinder) geplant.

Die Einrichtung soll Anfang 2024 an den Betreiber (AWO) übergeben werden. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 25 Jahre.

Zusätzlich verfügt die geplante Kindertagesstätte über eine Außenspielfläche von ca. 440 qm. Darüber hinaus sind in einer Tiefgarage vier Pkw-Stellplätze vorgesehen.

» Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Untersuchung behandelt folgende Punkte:

- Gesetzliche Grundlagen KiTaG Schleswig-Holstein
- Grundlagen "Blaues Heft" – Stadt Wedel
- Validierung Mietzins für geplante Einrichtung

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Unterlagen des Auftraggebers
- KiTaG Schleswig-Holstein
- "Blaues Heft" – Kindertagesstätten und Kindertagespflege in der Stadt Wedel (Stand April 2021)

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.



Projektplanung:
Kindertages-
stätte mit
60 Plätzen in
der Rissener
Straße in Wedel

Projektkonzeption

» Key Facts Kindertagesstätte Wedeler Tor

Insgesamt entstehen 60 Kita-Plätze, davon

- Zwei Elementargruppen (40 Kinder)
- Zwei Krippengruppen (20 Kinder)

• Indexmietvertrag (Orientierung am Verbraucherpreis)

- Laufzeit des Mietvertrags: 25 Jahre
- Übergabezeitpunkt an den Träger AWO: Anfang 2024

- Nettomietfläche ca. 630 qm
- Außenspielfläche rd. 440 qm
- Vier Tiefgaragen Pkw-Stellplätze

Ausstattung Kita:

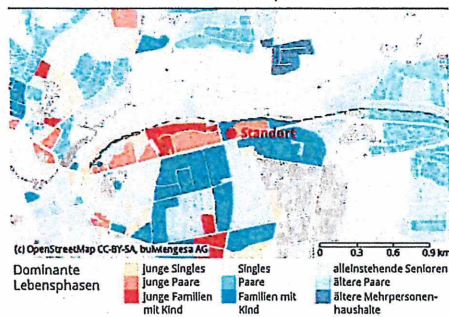
Neubau, Erstbezug der Kita, Schlüsselfertiger Ausstattungsstandard der Innenflächen im Erstausbau (ohne mobile Erstausstattung und ohne Möblierung)

Ausstattung Außenflächen:

Keine Spielgeräte, Schuppen oder sonstige besondere Ausstattungen

Lage:

Die Kita befindet sich im Erdgeschoss des Neubauprojekts Wedeler Tor in der Rissener Straße 99+101.



Visualisierung Wedeler Tor
Quelle: Auftraggeber Bonava

»
60 Kita-Plätze

»
2 Krippen- und
2 Elementar-
gruppen
geplant

»
Eröffnung 2024

Gesetzliche Grundlagen

Im Bundesland Schleswig-Holstein stellt das Kindertagesstättenförderungsgesetz (KITaG)¹ die rechtliche Grundlage dar.

Im Gesetz werden u. a. klare Vorgaben und Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen dargelegt z. B.:

- Allgemeine Bestimmungen
- Ansprüche auf Kindertagesförderung und Ermäßigung von Elternbeiträgen
- Bedarfsplanung und Trägerwahl
- Förderungsvoraussetzungen für Kindertageseinrichtungen

» Definition Kindertagesstätte

Gemäß § 22 SGB VIII – Grundsätze der Förderung:

(1) Tageseinrichtungen sind Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden. Kindertagespflege wird von einer geeigneten Tagespflegeperson in deren Haushalt oder im Haushalt des Personensorgeberechtigten geleistet.

Die Differenzierung von Tageseinrichtungen und Kindertagespflege regelt das Landesrecht. Es kann auch regeln, dass Kindertagespflege in anderweitigen geeigneten Räumen geleistet wird.

Differenzierung in²:

Kinderkrippe: Kinderkrippen sind Tageseinrichtungen für Kinder bis zum vollendeten dritten Lebensjahr, die hier in einem altersgemäß ausgestatteten Lebensraum das Zusammenleben mit anderen Kindern lernen.

Kindergarten: Kindergärten – gelegentlich auch als Kindertagesheime bezeichnet – sind Tageseinrichtungen zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern ab dem dritten Lebensjahr bis zum Eintritt in die Schule.

Kinderhort: In Kinderhorten werden schulpflichtige Kinder im Alter von bis zu 12 oder sogar 14 Jahren betreut.

Haus für Kinder: In altersübergreifenden Kindertagesstätten werden des Weiteren Kinder von 0 bis 12 Jahren betreut.

Kindertagespflege: Kindertagespflege ist die regelmäßige Betreuung von Kindern gegen Entgelt durch Privatpersonen. Die Betreuung kann im eigenen Haushalt, im Haushalt der Eltern oder in angemieteten Räumen geleistet werden. Tagesmütter oder Väter sind in der Regel selbstständig tätig, können aber auch von den Eltern angestellt werden. Grundsätzlich eignet sich die Kindertagespflege für Kinder aller Altersstufen. Der Schwerpunkt liegt jedoch bei Kindern unter drei Jahren.



SGB VIII als Grundlage für Definitionen und Rahmenbedingungen



Grundlegende Differenzierung zwischen: Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort, Haus für Kinder

¹ Stand 12.12.2019, letzte Änderung 01.01.2021

² Quelle: www.kindertagesbetreuung.de/formen

» Trägerschaft

Gemäß § 75 SGB VIII Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe:

- (1) Als Träger der freien Jugendhilfe können juristische Personen und Personenvereinigungen anerkannt werden, wenn sie
 1. auf dem Gebiet der Jugendhilfe im Sinne des § 1 tätig sind,
 2. gemeinnützige Ziele verfolgen,
 3. aufgrund der fachlichen und personellen Voraussetzungen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Aufgaben der Jugendhilfe zu leisten imstande sind, und
 4. die Gewähr für eine den Zielen des Grundgesetzes förderliche Arbeit bieten.

(2) Einen Anspruch auf Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe hat unter den Voraussetzungen des Absatzes 1, wer auf dem Gebiet der Jugendhilfe mindestens drei Jahre tätig war.

(3) Die Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts sowie die auf Bundesebene zusammengeschlossenen Verbände der freien Wohlfahrtspflege sind anerkannte Träger der freien Jugendhilfe.

Differenzierung in³:

Öffentliche Träger: Als Träger öffentlicher Belange werden Behörden, Verbände oder gemeinnützige Vereine bezeichnet, die öffentliche Sachbereiche verwalten. Sie tragen die Verant-

³ Quelle: www.kita.de/wissen/kinderbetreuung/traeger

wortung über die wirtschaftliche und rechtliche Aufsicht der Kinderbetreuungseinrichtung. Das Gesetz schreibt vor, dass derartige Träger in Bezug auf bestimmte Vorhaben – sofern ihr Aufgabenbereich durch die Planung der Gemeinden berührt wird – angehört und einbezogen werden müssen.

Freie Träger: Freie Träger finanzieren sich zu Teilen aus öffentlicher Hand, Sponsoren, Spenden, Fördervereinen, Mitgliederbeiträgen, etc. Freie Träger unterscheiden sich bezüglich ihrer Ziele und Konzepte von den öffentlichen Trägern.

Bekannte freie Träger (bundesweit) sind u. a.:

- Kirchen und Religionsgemeinschaften
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband – Dachverband vieler kleiner Träger
- Deutsches Rotes Kreuz
- Arbeiterwohlfahrt
- Diakonie
- Caritas
- pro familia
- SOS-Kinderdörfer
- Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland e. V.
- Internationaler Bund – Freier Träger der Bildungs-, Jugend-, und Sozialarbeit e. V.
- Elterninitiativen
- Privatwirtschaftliche Träger

Für die Kindertagesstätte in Wedel ist mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) ein freier Träger vorgesehen.



Differenzierung
in öffentliche
und freie
Träger



Zu den
Betriebskosten
einer Kita
gehören
Personal- und
Sachkosten

» Betriebskosten¹

Zu den Betriebskosten einer Kindertagesstätte gehören die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Einrichtung erforderlichen Personal- und Sachkosten.

Personalkosten:

- Lohn
- Gehalt
- Gesetzliche Sozialabgaben
- Freiwillige Sozialleistungen

Sachkosten:

- Personalnebenkosten
- Miete oder Pacht (bei eigenem Grundstück und Gebäude die kalkulatorische Miete)
- Abschreibungen auf Investitionen für eigene Gebäude oder den als KiTa genutzten Teil des eigenen Gebäudes
- Heizungskosten
- Gebäude- und Sachversicherungen
- Wasser, Energie und öffentliche Abgaben
- Erhaltungsaufwand für Grundstück und Gebäude
- Schönheitsreparaturen und Wartung der technischen Anlage
- Pflege und Erhaltung der Außen- und Spielanlagen
- Reinigung und Sanitärbedarf
- Ersatz und Ergänzung von Einrichtungsgegenständen
- Verwaltungskosten
- Spiel- und Bastelmaterial

¹ Quelle: Betriebskosten in Kindertagesstätten. Effizienzanalyse zur öffentlichen und freien Trägerschaft, www.diplomarbeiten24.de/document/21389

» Refinanzierung – KiTa Reform 2020

Kindertagesstättengesetz KITaG

Kommunalantelle	Förderung über Individuelle Finanzierungsvereinbarungen
Landespauschale	Zahlt monatlichen Finanzierungsbeitrag (Refinanzierung) für ein Vertrags-Kind
Elternbeiträge	Gedeckelte Elternbeiträge für Kita und Kindertagespflege
Eigenantelle Träger	Keine Eigenmittel zur Finanzierung der Standardqualität

Kita-Datenbank

- Zentrales Instrument zur Berechnung aller SQKM-Fördersätze
- enthält die zur Ermittlung der Finanzierungshöhe erforderlichen Daten aller geförderter Kinder (Name, Geburtsdatum, Meldeadresse etc.)
- Datenpflege durch Einrichtungen, Einrichtungsträger, Gemeinde und Kreis
- Elternportal mit Online-Suche und Voranmeldung für Betreuungsplatz

Standard-Qualitäts-Kosten-Modell (SQKM)

Das Standard-Qualitäts-Kosten-Modell (SQKM) bildet die Grundlage der neuen Finanzierungssystematik und dient der Schaffung einer gesetzlich genormten Standardqualität, die



Kita Datenbank
als zentrales
Instrument für
die Berechnung
aller SQKM
Fördersätze



KitaReform
in Schleswig-
Holstein
seit 2020

über die für die erteilte Betriebserlaubnis (Mindestanforderungen nach § 45 SGB VIII) zu fordernden Voraussetzungen deutlich hinausgeht. Damit ist die Einhaltung der Standards nach den SQKM-Voraussetzungen für die Beteiligung an der öffentlichen Förderung gewährleistet. Auf dieser Grundlage erfolgt die Berechnung eines nach Öffnungszeiten und Gruppentyp differenzierten Gruppenfördersatzes.

Der Fördersatz wird jährlich dynamisiert und damit den Gegebenheiten (Tarifsteigerung, Sachkostenanstieg, etc.) angepasst. Darüber hinausgehende qualitative Standards oder Trägerprofile können durch Standortgemeinden/ Kreise/ Träger freiwillig finanziert werden.

Kommunalanteil

Die Förderung des Kita-Einrichtungsträgers erfolgt seitens der Standortgemeinde über eine individuelle Finanzierungsvereinbarung. Darüber hinaus erhält die Standortgemeinde pro Gruppe einen Fördersatz (SQKM) vom Kreis und Ausgleichszahlungen für Platzzahlreduzierungen. Mit dem Einrichtungsträger schließt die Gemeinde eine Finanzierungsvereinbarung über Förderung ab, die über das SQKM hinausgehen kann.

Die Wohngemeinde zahlt den festen Finanzierungsanteil der SQKM-Finanzierung von:

2021: 40,51 %
2022: 39,01 %

Landespauschale

Das Land Schleswig-Holstein legt den SQKM-Standard fest und zahlt einen monatlichen Finanzierungsbeitrag (Refinanzierung) je Vertrags-Kind, das in der Kita-DB erfasst wird.

Der Finanzierungsbeitrag des Landes berechnet sich wie folgt: Pauschalsatz pro Kind ./ Beitrag Wohngemeinde ./ Elternbeitrag. Zudem ist die Höhe des Pauschalsatzes abhängig von der Betreuungsform (Kita oder KTP), Alter des Kindes und wöchentlich vereinbarter Betreuungszeit.

Elternbeiträge

Die monatlichen Elternbeiträge für Kinder unter drei Jahren dürfen seit dem 1. August 2020 den Betrag von 7,21 Euro pro wöchentlicher Betreuungsstunde und 5,66 Euro für Kinder über drei Jahren pro wöchentlicher Betreuungsstunde nicht übersteigen. Der monatliche Elternbeitrag wird wie folgt ermittelt: Betreuungsstunde x vereinbarte wöchentliche Betreuungszeit.

Eigenanteile Träger

Regelungen zu den Trägereigenanteilen finden sich in §§ 15 Absatz 3, 16 Absatz 3, 57 Absatz 2 Nummer 2 KiTaG. Vom Einrichtungsträger können keine Eigenmittel zur Finanzierung der Standardqualität verlangt werden. Eigenmittel zur Finanzierung zusätzlicher, die Standardqualität übersteigender Angebote oder für eine Profilbildung können hingegen auch nach der Übergangsphase eingesetzt werden.



Das Land legt den SQKM-Standard fest und zahlt einen monatlichen Finanzierungsbeitrag



Gedeckelte Elternbeiträge für Kita und Kindertagespflege



Seite 7

» » **Betreuungszeit**

Ein Kind hat bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf Förderung in einer Kindertageseinrichtung oder in Kindertagespflege. Der Umfang der täglichen Förderung richtet sich nach dem individuellen Bedarf.

Mit Vollendung des dritten Lebensjahres hat ein Kind bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Kindertageseinrichtung im Umfang von täglich mindestens fünf Stunden. Ein Nachmittagsplatz ist anspruchserfüllend, wenn er mit dem nachgewiesenen Bedarf des Kindes und der Erziehungsberechtigten vereinbar ist.

Der örtliche Träger stellt durch geeignete Maßnahmen sicher, dass für die Ausfallzeiten der Kindertagespflegepersonen stets eine anderweitige Betreuungsmöglichkeit für das Kind zur Verfügung steht. Gleiches gilt für Schließzeiten der Kindertageseinrichtung in den Schulferien, wenn er mit dem nachgewiesenen Bedarf des Kindes und der Erziehungsberechtigten vereinbar ist (§ 5 KiTaG).

Bezüglich der Öffnungszeiten der Gruppen besteht lediglich eine Vorgabe, dass die einzelnen Gruppen mindestens ein Förderangebot von zehn Wochenstunden vorhalten müssen (§ 17 Absatz 1 Satz 3 KiTaG). Diese zehn Wochenstunden als Minimum der geförderten Angebote können über die Wochentage frei verteilt werden, wobei die Gruppe an mindestens zwei Tagen geöffnet sein muss. Die Öffnungszeiten der Gruppen werden im ersten Abschnitt des Bedarfsplans auf höchstens 50 Wochenstunden festgelegt.



U3:
Umfang der täglichen Förderung richtet sich nach individuellem Bedarf



Ü3:
Anspruch auf mind. fünf Stunden pro Tag

Validierung Mietzins

» Blaues Heft – Kindertagesstätten und Kinder- tagespflege in der Stadt Wedel¹

Jedes Kind hat mit Vollendung des dritten Lebensjahres einen Rechtsanspruchs auf einen Platz im Kindergarten. Die Planungs- und Gewährleistungsverantwortung für ein bedarfsgerechtes Angebot liegt bei dem Kreis Pinneberg.

Seit dem 01.08.2020 gilt in Schleswig-Holstein die neue KiTa-Reform, in der die Elternbeiträge landesweit einheitlich gedeckelt werden (vgl. KiTaG). Betreuungsstunden dürfen für Kinder unter 3 Jahren 7,21 Euro und für Kinder über drei Jahren 5,66 Euro nicht übersteigen.

Somit ergibt sich bei einem U3-Kind ein rechnerischer Maximalbetrag von 180 Euro für eine 5-stündige Betreuung pro Tag (25 Stunden/ Woche) bzw. 288 Euro für eine 8-stündige Betreuung pro Tag (40 Stunden/ Woche). Bei einem Ü3-Kind ergibt sich ein rechnerischer Deckel von 141 Euro für eine 5-stündige bzw. rund 226 Euro für eine 8-stündige Betreuung.

Die Berechnung der sozialen Ermäßigung erfolgt zentral durch die Stadtverwaltung. Grundlage hierfür ist die Satzung des Kreises Pinneberg.

Die Zuständigkeit für die Kindertagespflege – insbesondere auch die Beitragsberechnung auf der Basis der allgemeingültigen Sozialstaffelregelung – obliegt dem Kreis Pinneberg.

¹ Stand April 2021

» Modellhafte Berechnung der Refinanzierung

In der Übergangsphase von Januar 2021 bis Ende 2024 zahlt der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe die Fördermittel an die jeweilige Standortgemeinde und die Standortgemeinde fördert die Einrichtungen von freien Trägern wie gewohnt über die individuelle Finanzierungsvereinbarung. Ab 2025 steht der Anspruch nach Evaluation und ggf. Anpassung der Beträge gegenüber dem örtlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe dann direkt dem Einrichtungsträger zu.

Mithilfe des Prognoserechners² des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren des Landes Schleswig-Holstein wurde der Prognosewert für das Jahr 2021 berechnet. Für das Jahr 2021 ergibt sich für die geplante Kindertagesstätte Wedeler Tor mit 60 Kinder (20 Krippenplätze, 40 Elementarplätze) ein Förderbetrag von 746.400 Euro/Jahr (netto). Der Jahres-Elternbeitrag³ beläuft sich auf 222.360 Euro/Jahr. Insgesamt ergeben sich eine Einnahmen von 966.760 Euro/Jahr.

Zur Berechnung wurde exemplarisch eine Öffnungszeit von 50 Wochenstunden unterstellt. Als Schließzeiten der Kita wurden über das Jahr verteilt 20 Tage kalkuliert.

² Erläuterung Prognose Rechner: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/Soziales/Kindertagesstaetten/KitaReform2020_documents/anleitung_prognoserechner_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=1

³ Prognosewert unter folgenden Annahmen: Elternbeiträge bei angenommener Auslastungsquote und bei voller Inanspruchnahme der Betreuung über die gesamte Gruppenöffnungszeit



Blaues Heft der
Stadt Wedel als
Grundlage für
Kindertages-
stätten



Förderbetrag vom
Land 77,5 % und
Elterngeldanteil
22,5 %

Die Jahreswerte für die Folgejahre unterliegen der Dynamisierung und sind insbesondere von den Tarifentwicklungen abhängig.

» Mieter und Mietzins

Die AWO als freier Träger wird die Flächen für die Einrichtung langfristig anmieten, um die Kindertagesstätte Wedeler Tor zu betreiben. Die Anmietung durch einen namhaften freien Träger ist ein entscheidender Faktor für die Verlässlichkeit des Mietvertrages und bietet ein hohes Maß an Sicherheit.

Der Mietvertrag hat eine lange Laufzeit von 25 Jahren. Die Miethöhe ist durch eine marktübliche Klausel wertgesichert. Die Indexierung orientiert sich am Verbraucherpreisindex.

Laut vorliegenden Informationen beträgt die Nettomietfläche ca. 630 qm zzgl. 440 qm Außenfläche. Umgerechnet auf die Nettomietfläche ergibt sich für die Kita eine Miethöhe von ca. 10.400 Euro pro Monat. Zum Ansatz kommt eine Nettokaltmiete von 16,50 Euro/qm. Die Mieteinheit umfasst den Innen- und Außenbereich.

Die monatliche Miete pro Tiefgaragenstellplatz beträgt 78,75 Euro und ist als marktgerecht zu bewerten. Für die Jahre 2020 und 2021 wurden Angebote von Stellplätzen in Wedel im Portal Immobilienscout 24 ausgewertet. Für Tiefgaragen ergab sich ein Durchschnittspreis von 73 Euro/qm (wohnungswirtschaftlicher Schwerpunkt).

» Plausibilisierung des Mietzinses

Bei der Bewertung von Kindertagesstätten (nach Dobrick und Knappe in „Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden“) wird unterstellt, dass 60 bis 80 % der KiTa-Umsätze durch staatliche Fördermittel und 20 bis 40 % durch Elterngeld getragen werden. Der Pachtanteil beträgt zwischen 8 bis 18 % des Jahresumsatzes, das Mittel liegt bei 14 %.

Nach überschlägigen Berechnungen von Förderbeiträgen und Elternbeiträgen liegt das Verhältnis zwischen staatlicher Förderung und Elterngeld in Wedel bei ca. 77,5 : 22,5 %.

Unter der Annahme einer Vollbelegung der geplanten Kindertagesstätte in der Rissener Straße ergibt sich bei 60 Kindern ein jährlicher Betrag von 746.400 Euro durch staatliche Förderung. Unter Hinzuziehung eines Elternbeitrags von 22,5 % errechnet sich ein Gesamtumsatz von rd. 986.760 Euro jährlich. Für die kalkulierte monatliche Kaltmiete mit 10.400 Euro ergibt sich ein Pachtanteil von 12,6 %. Dieser liegt im Mittelfeld marktüblicher Benchmarks von 8 bis 18 %

Die im Mietvertrag festgelegte Miete für die Kita Wedeler Tor ist als nachhaltig und marktkonform zu beurteilen. Der Mietzins von rd. 10.400 Euro/Monat für ca. 630 qm Innen- und rd. 440 qm Außenfläche ist unter Zugrundelegung des geplanten hohen Qualitätsstandards, des Mieters und der Vertragslaufzeit plausibel. Die geplante indexierte Mietanpassung ist marktrealistisch. Die Mieten für die vier Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls marktgerecht.

⁴ HrsG: Sven Blenert, Klaus Wagner



Kalkulierter
Mietzins für die
Kita Wedeler Tor
ist marktkonform