

<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. HFA 1/2023</b>
--

Zuständig: Fachbereich 3  
Beteiligt:  
Bearbeiter: Herr Flöper, Bürgermeister

**öffentlich**  
**ja**

Tagesordnungspunkt:

**Kindergartenbedarfsplanung Stadt Balve**

<b>Gremium ↓</b>	<b>Sitzungstermin ↓</b>
Haupt- und Finanzausschuss	11.09.2023
Rat der Stadt Balve	20.09.2023

Finanzielle Auswirkungen: ja

Zuständiges Produkt:

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Balve beschließt, mit der „HeiDu Immobilien GbR“ einen Erbbaurechtsvertrag (Pachtzins: 4% des Bodenrichtwertes) für den Bau eines dreigruppigen Kindergartens auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule Balve (Klassentrakt), Gemarkung Balve, Flur 15, Flurstück 492 tlw., abzuschließen. Das Unternehmen wird mit dem Abriss des ehemaligen Klassentraktes nebst Nebenanlagen und Bodenplatte sowie mit dem Bau des Kindergartens beauftragt. Der beigegefügte Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses. Der Ratsbeschluss vom 22.03.2023 hinsichtlich des Erbbaurechtsvertrages mit der Projektgesellschaft „Tegralis für Kinder

Balve UG“ (die noch gegründet wird), Horlecke 46, 58706 Menden wird aufgehoben.

Die Kosten für den Abriss des ehemaligen Klassentraktes nebst Nebenanlagen und Bodenplatte übernimmt die Stadt Balve. Diese werden in Höhe von bis zu 330.000 € außerplanmäßig genehmigt und stehen liquiditätsmäßig im laufenden Haushalt zur Verfügung.

## **Sachdarstellung:**

Der Rat der Stadt Balve hat am 10.05.2023 dem Jugendamt des Märkischen Kreises empfohlen, den eingruppigen kommunalen Kindergarten „KinderReich“ in den dreigruppigen Neubau am „Quartier an der Hönne“ zu integrieren und hierfür die Trägerschaft kreisweit auszuschreiben. Die kommunale Trägerschaft des Kindergartens „KinderReich“ wird zum Zeitpunkt des Überganges in die neue Einrichtung aufgegeben.

Das Ausschreibungsverfahren wurde direkt nach der Sitzung durch den MK angestoßen. Die Auswahl des Trägers fand im Juni 2023 statt. Zu der Gesprächsrunde wurde auch der mögliche Investor eingeladen, damit sofort zwischen Träger und Investor Fragen geklärt werden konnten.

Alle Beteiligten haben sich für den Träger „Die Villa mittendrin gGmbH“ aus Neuenrade ausgesprochen. Über die endgültige Vergabe der Trägerschaft wird der Jugendhilfeausschuss des Märkischen Kreises entscheiden. „Die Villa mittendrin gGmbH“ betreibt zwei Kindertageseinrichtungen in Neuenrade und überzeugte durch ihren konzeptionellen, inhaltlichen Ansatz.

## **Mietzins**

In diesem Zuge offerierte der Investor „3L“ einen deutlich höheren Mietzins als den geförderten Mietzins durch den Kreis von effektiv 13,50 € /qm.

Dadurch entsteht eine deutliche Lücke, zu der von der Stadt Balve seinerzeit angestrebten und an alle potenziellen Investoren mitgeteiltem geförderten Mietzins des Märkischen Kreises, mit der Folge, dass die Stadt die Mietlücke dauerhaft schließen muss.

Bei 530 qm mietförderfähigen Fläche bedeutet dies ein Zuschuss von 47.700 € per Anno, ausschließlich für die Fläche des Kindergartens.

Bei Übernahme der Abrisskosten durch die Stadt und bei optimierter eingeschossiger Bauweise ergibt sich ein Zuschuss durch die Stadt Balve in Höhe von 28.620 € per Anno.

Die Kosten für den Abriss des Gebäudes, nebst Nebenanlagen und Bodenplatte belaufen sich nach erster Schätzung auf ca. 330.000 €.

## **Alternative**

Nach mehreren Gesprächen mit Vertretern der Stadt Balve, Abstimmungen mit dem MK und dem Landesjugendamt, hat "Die Villa mittendrin gGmbH" mitgeteilt, dass sie die Finanzierung des Neubaus der Kindertageseinrichtung nebst Außengelände auch - alternativ zum Investoren- bzw. Miet-Modell - durch Inanspruchnahme einer investiven Förderung selbst übernehmen kann. Hierfür würden Investivmittel aus der einschlägigen Landesrichtlinie sowie ergänzend aus dem Förderprogramm des Märkischen Kreises beantragt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt Balve die Kosten für den Abriss des bestehenden Gebäudes übernimmt.

Bei eingeschossiger Bauweise würden der Stadt Balve keine Kosten hinsichtlich eines Zuschusses zu den Investitionskosten entstehen. Sofern „Die Villa mittendrin gGmbH“ die Errichtung des Kindergartens übernehmen würde, wäre es keine Mieteinrichtung. Folglich würden der Stadt Balve keine jährlichen Kosten bezüglich eines Zuschusses zum Mietzins entstehen.

Es kann in Modulbauweise errichtet werden, sodass im Nachgang bei Bedarf eine Aufstockung des Gebäudes möglich ist, damit dem Gestaltungskonzept der Städtebauplanerin Loth Rechnung getragen werden kann.

Der Erbbaurechtsvertrag würde mit der „HeiDu Immobilien GbR“ (die noch gegründet wird) geschlossen werden. Die Gesellschafter dieser Projektgesellschaft sind die gleichen Personen wie bei der „Die Villa mittendrin gGmbH“.

## **Weiteres Vorgehen**

Alle Argumente sprechen dafür, dass der „HeiDu Immobilien GbR“ das Grundstück auf Erbpachtbasis zur Verfügung gestellt wird und "Die Villa mittendrin gGmbH" selbst im Rahmen einer Investivförderung die Finanzierung und den Bau der neuen Kindertageseinrichtung übernimmt.

Bauherr und Träger wären die gleichen handelnden Personen, wenngleich es sich auch um unterschiedliche juristische Personen (Gesellschaften) handelt. Die Kosten für den Bau der Kindergarteneinrichtung würden zu 100% bei der Villa liegen. Bei der Variante von „3L“ wäre dies, bei gleichen Grundvoraussetzungen, nicht der Fall.

„Die Villa mittendrin gGmbH“ sollte demnach den Zuschlag als Bauherr erhalten. Der Ratsbeschluss vom 22.03.2023 würde in Folge dessen aufgehoben werden müssen. Die Kosten für den Abriss müssen von der Stadt getragen werden.

Zunächst sollte eingeschossig in Modulbauweise gebaut werden, sodass zeitnah die neue Kindertageseinrichtung errichtet werden kann und weiterhin die Möglichkeit besteht ein weiteres Stockwerk zu errichten. Damit werden im Bedarfsfall alle Optionen offengehalten.

Die Vertreterinnen der „HeiDu Immobilien GbR“ bzw. „Die Villa mittendring GmbH“ werden sich in der Sitzung vorstellen.

H. Mühling  
Bürgermeister

A. Flöper  
Fachbereichsleiter

Anlage 1: Lageplan Kindergarten