



Vorlage Nr.: **2022/1020**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **HGW**

Kindertageseinrichtungen in Karlsruhe-Durlach Anmietung der Räume im Erdgeschoss des Gebäudes „Raiherwiesenstraße 15 – 17“ zum Betrieb einer viergruppigen Einrichtung

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	14.09.2022	6	x		
Hauptausschuss	20.09.2022			x	
Gemeinderat	27.09.2022		x		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat die Anmietung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes „Raiherwiesenstraße 15-17“ in Karlsruhe-Durlach für eine viergruppige Kindertageseinrichtung zu beschließen und das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft zum Abschluss des Mietvertrages mit der Firma ImmoBa Projektentwicklung GmbH & Co. KG zu ermächtigen.

Über die Aufnahme der Mittel in den Doppelhaushalt 2024/2025 wird im Rahmen der Haushaltsberatungen entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: Ergebnishaushalt 185.390 €/Jahr (Miete) Finanzhaushalt mindestens 115.000 € (Herstellung Außenspielfläche)		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 0 €			
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/>	negativ <input type="checkbox"/>	erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 14.09.2022			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit			

Ergänzende Erläuterungen

Das Stadtamt Durlach betreibt in der Anton-Bruckner-Straße 10 a in Karlsruhe-Durlach eine Kindertageseinrichtung mit einer altersgemischten Gruppe. Das städtische Kita-Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet zudem keine Option für einen modernen Ganztagesbetrieb sowie keine Möglichkeiten für eine Erweiterung, die notwendig wäre, um den bestehenden Bedarf an Kita-Plätzen in Durlach zu erfüllen. Ferner müsste die Außenspielfläche neu gestaltet und Spielgeräte erneuert werden.

In dem Gebäude der ehemaligen Paracelsusklinik Durlach (Raiherwiesenstraße 15-17) gibt es im Erdgeschoss Flächen, die für eine Kindertagesstätte geeignet sind. Es kann dort eine Kita mit vier Gruppen eingerichtet und damit der Erweiterungsbedarf um drei Gruppen realisiert werden. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und gut mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln erreichbar. Er verfügt über ein ausreichend großes Außengelände.

Die Firma ImmoBa Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit Sitz in Karlsruhe als Eigentümerin des Areals der ehemaligen Paracelsusklinik wird die Fläche im Erdgeschoss zur Nutzung als Kindertagesstätte umbauen und so Räume für eine viergruppige Einrichtung mit einem modernen Ganztagesbetrieb schaffen. Dort werden 60 Betreuungsplätze entstehen, wovon 20 Plätze für Kinder unter drei Jahren und 40 Plätze für Kinder über drei Jahren vorgesehen sind. Durch das Projekt werden somit in Durlach 40 Kita-Plätze neu geschaffen (zuzüglich der 20 Plätze aus der Bestands-Kita, die aufgegeben werden soll). Die auf Grundlage des städtischen Raumprogramms erstellte und mit der Sozial- und Jugendbehörde und der Stabsstelle für Projektcontrolling abgestimmte Grundrissplanung ergibt eine Gesamtnutzfläche für die Kita von 980,9 m². Dazu kommt noch eine Außenspielfläche mit 718 m².

Das Projekt und die Schaffung der zusätzlichen Kita-Plätze wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 31. Mai 2022 in die Bedarfsplanung aufgenommen.

Mietpreis

Die Firma ImmoBa ist bereit, die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte (einschließlich Außenspielfläche und 5 Kfz-Stellplätze) zum Grundmietpreis von 13,75 €/m² an die Stadt zu vermieten. Die ursprünglichen Mietpreisvorstellungen des Investors waren etwas höher. In Verhandlungen konnte eine entsprechende Reduzierung des Mietpreises erreicht werden.

Damit liegt der Mietpreis zwar über der vom Gemeinderat festgelegten Preisobergrenze von 12,00 €/m²; allerdings wird die Preisobergrenze für Neubauprojekte und generalsanierte Kindertageseinrichtungen von 14,50 €/m² nicht erreicht. Der Vermieter wird das Objekt umfassend sanieren (Austausch der Fenster, Erneuerung der Fassade, Erneuerung der kompletten Gebäudetechnik, neue Innenwände aufgrund geänderter Grundrissstruktur...), so dass die vorgesehenen Maßnahmen fast an eine Generalsanierung heranreichen. Vor diesem Hintergrund ist der Mietpreis von 13,75 €/m² angemessen und kann akzeptiert werden.

Damit berechnet sich die Miete wie folgt:

a) Grundmiete	980,9 m ² x 13,75 €/m ² =	13.487,40 €/mtl.
b) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	980,9 m ² x 2,00 €/m ² =	<u>1.961,80 €/mtl.</u>
Gesamtmiete		15.449,20 €/mtl.
		bzw. 185.390,40 €/Jahr

Vertragszeit

Der Mietvertrag soll mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren zuzüglich einer Option zugunsten der Stadt auf Verlängerung um zweimal 5 Jahre abgeschlossen werden.

Die Räumlichkeiten werden voraussichtlich im März 2023 fertiggestellt und nutzbar sein.

Richtwerte für Schadstoffe

Im Mietvertrag wird vereinbart, dass die vorliegenden Richtwerte für Schadstoffe in der Raumluft, insbesondere Formaldehyd, einzuhalten sind. Dies wird durch Messungen vor Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung überprüft.

Außenspielfläche

Mitvermietet wird eine Außenspielfläche von 718 m². Diese wird der Eigentümer mit einem Stabgitterzaun (mit Tor) eingefriedet. Die weitere Herrichtung der Fläche und die Ausstattung mit Spielgeräten ist dann Sache der Stadt. Es ist hierfür mit Gesamtkosten von mindestens 115.000,00 Euro (160,00 Euro pro m²) zu rechnen. Eine Kostenberechnung ist erst auf der Grundlage einer konkreten Planung für die Außenspielfläche möglich, die derzeit noch nicht vorliegt.

Finanzierung

Die Herstellung der Außenspielfläche wird über den Sockelbetrag „Außenanlagen“ und die dort in 2023 zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanziert.

Die Mietkosten für 2023 können aus dem zur Verfügung stehenden Mietbudget bezahlt werden. Für die Haushaltsjahre 2024 ff sind für die Miete entsprechende Mittel bereitzustellen.

Eine Kostenersparnis ergibt sich durch die Aufgabe der Einrichtung in der Anton-Bruckner-Straße 10 a. Die notwendige Sanierung des städtischen Gebäudes ist damit nicht mehr erforderlich; ebenso die Neugestaltung der Außenspielfläche. Ferner entfallen bei einer möglichen Verwertung des Objektes (was noch zu prüfen ist) die Kosten der laufenden Bauunterhaltung und es könnte zudem ein Verkaufserlös erzielt werden.

Alternative zur Anmietung

Eine Alternative zur Anmietung wäre der Erwerb und die Eigenerstellung. Ein Erwerb des Objektes ist nicht möglich. Zur Eigenerstellung müsste im Bereich Durlach ein geeignetes städtisches Grundstück vorhanden sein. Dies ist nicht der Fall. Somit scheiden der Erwerb und die Eigenerstellung als weitere Beschaffungsalternativen aus.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat die Anmietung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes „Raiherwiesenstraße 15-17“ in Karlsruhe-Durlach für eine viergruppige Kindertageseinrichtung zu beschließen und das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft zum Abschluss des Mietvertrages mit der Firma Immoba Projektentwicklung GmbH & Co. KG zu ermächtigen.