Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 51	S0250/16	14.10.2016

zum/zur

F0159/16 Bündnis 90/Die Grünen Stadtrat Canehl

Bezeichnung

Mietkosten der städtischen Kitas

Verteiler	Tag
Der Oberbürgermeister	01.11.2016

1. *Welche Mietkosten (ohne Neben- und Betriebskosten) sind im Mietvertrag zwischen dem städtischen Jugendamt und dem Eigenbetrieb für die o. g. Kitas vereinbart? Welcher Wert ergibt sich pro m² Nutzfläche und pro Kind?*

Zwischen dem Jugendamt und dem Eb KGm besteht keine Mietvereinbarung, da es sich um stadteigene Liegenschaften handelt.

Mit den zukünftigen Leistungs-, Entgelt- und Qualitätsentwicklungsvereinbarungen (LEQ-V) nach § 11a KiFöG sind auch im Kita-Bereich Werte pro m² Nutzfläche bzw. pro-Kind-Werte ermittelbar. Derzeit liegen jedoch keine Abschlüsse zu den LEQ-V vor.

2. *Wie wurden diese Mietkosten kalkuliert? Gab es Abweichungen zwischen den vor Beginn der Baumaßnahme kalkulierten Werten und den heutigen? Wie setzten sich diese zusammen (Grundstückskosten [kalkulatorisch], Baukosten, Kapitalkosten, Abschreibung usw.)?*

Hinsichtlich der in den Drucksachen DS0401/12, DS0402/12 und DS0403/12 ausgewiesenen Vergleichsmieten ist Folgendes zu berücksichtigen. Von Seiten des Stadtrates waren seinerzeit vielfältigste Angebotsmöglichkeiten gefordert, ob Neubau in Eigenerledigung, Neubau durch Dritte oder Mietangebote Dritter. Für diese unterschiedlichen Angebotsmöglichkeiten war dann vergaberechtlich eine Vergleichbarkeit herzustellen. Als Vergleichskomponenten kamen hier die Grundmiete und Nebenkosten zum Tragen. Für die Ermittlung einer solchen Vergleichsgrundmiete wurde die Systematik eines betriebswirtschaftlichen Rechenmodells angewandt, was ausschließlich zur einheitlichen Bewertung unterschiedlichster Beschaffungsvarianten dienen sollte.

Bei der Ermittlung dieses Wertes von 9,23 €/m² ist

- die Nutzungsdauer einem Finanzierungszeitraum von nur 25 Jahren unterstellt worden,
- Zins und Tilgung einberechnet worden
- Vermögensbildung (Restbuchwert nach 25 Jahren)
- und Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berücksichtigt worden.

Bei der Ermittlung der kalkulatorischen Vergleichsmiete geht die Verwaltung von einer Normativen Nutzungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren aus und berücksichtigt die Zinsen, nicht jedoch die Tilgungsleistung.

Bei Anwendung dieser Kriterien wäre ein Quadratmeterpreis von 5,72 € für die „Musterkita kommunal“ als Vergleichsgröße mit den Zahlen aus den genannten Drucksachen zu ermitteln.

3. *Wie gestaltet sich die Abrechnung dieser Kosten mit dem städtischen Jugendamt? Gibt es neben dem Mietvertrag, eine Leistungsvereinbarung, Vereinbarung zur Anerkennung von Kosten o. ä.?*

Derzeit erfolgt die Finanzierung auf der Grundlage der Finanzierungsrichtlinie (DS0466/13) der Landeshauptstadt Magdeburg, künftig auf der Grundlage von § 11a KiFöG LSA und den damit verbundenen Leistungs-, Entgelt, und Qualitätsvereinbarungen. Die kalkulatorische Miete ist Bestandteil des Entgeltes.

4. *Gibt es Vergleichswerte zu vergleichbaren Flächen freier Träger in Bezug auf Standards, Bau- und Betriebskosten, pädagogische Nutzfläche (innen und außen)?*

Es gibt gemäß DS0408/15 einen Beschluss des Stadtrates zu den fachlichen Standards für Magdeburger Tageseinrichtungen. Bestandteil der Strukturqualität sind auch Festlegungen zu der baulichen Beschaffenheit und der pädagogischen Nutzfläche. Festlegungen zu Standards bei Betriebskosten gibt es nicht.

5. *Gibt es Erfahrungen zur Senkung von Betriebs- und Nebenkosten durch Sanierung von Bestandsgebäuden?*

Ein direkter Vergleich über Erhöhungen bzw. Senkungen der Betriebs- und Nebenkosten nach einer Sanierung von Tageseinrichtungen findet nicht statt. Da die Tageseinrichtungen nach einer Sanierung oftmals auch in ihren Platzkapazitäten erweitert wurden, wäre ein Vergleich nur bedingt aussagefähig. Da für die Sanierungen auch Förderprogramme in Anspruch genommen wurden, war eine energetische Ertüchtigung Ziel der Förderung. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass Einsparungen in der Betreibung der Tageseinrichtungen eintreten. Dies geschieht allerdings vor dem Hintergrund, dass Heiz- und Energiepreise grundsätzlich einer Preisschwankung unterliegen und damit keine verlässliche Aussage zur tatsächlichen Einsparhöhe möglich ist.

Borris