

Bearbeiter/in:
Peter Brenner
08. Februar 2017



DRUCKSACHE NR. 08/2017

Vorlage

Verbandsversammlung am 20. Februar 2017

öffentlich

Betreff

Weiterentwicklung der KITA-Infrastruktur auf dem Flugfeld

- 1. Abschluss eines Mietvertrages KITA 3.0**
- 2. Grundsatzbeschluss über die Ansiedlung einer KITA 4.0 auf Sindelfinger Gemarkung**
- 3. Grundsatzbeschluss über die Zulässigkeit von Betriebs-KITAs bzw. betriebsnahen KITAs im Verbandsgebiet**

Anlage/n:

Anlage 1 : Lageplan Baufeld 26-4

Anlage 2: Übersichtsplan

Beschlussvorschlag:

1. Die Zweckverbandsversammlung stimmt dem Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Premium Living AG & Co. Bau-KG und dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen für die EG-Fläche im projektierten Gebäude für eine öffentliche KITA 3.0 mit 5 Gruppen auf dem Baufeld 26-4 zu den in der Sachdarstellung genannten Bedingungen zu.
2. Die Zweckverbandsversammlung fasst gemäß der nachfolgenden Sachdarstellung einen Grundsatzbeschluss über die Ansiedlung einer öffentlichen KITA 4.0 mit voraussichtlich 3 Gruppen nördlich des Langen Sees auf Sindelfinger Gemarkung analog den Bedingungen wie bei KITA 3.0.
3. Die Zweckverbandsversammlung ist grundsätzlich damit einverstanden, Betriebs-KITAs oder betriebsnahe KITAs auf dem Verbandsgebiet zuzulassen. Die Fördergrundsätze sind im Sachvortrag unter Nr. 4 näher definiert.

1. Kurzfassung

Das Flugfeld wächst an Einwohnern und Arbeitnehmern. Aktuell wohnen zirka 2.700 Bewohner und es arbeiten zirka 2.000 Arbeitnehmer auf dem Flugfeld. In 2017 erwarten wir aufgrund weiterer Aufsiedlungen weiter wachsende Bewohner- und

Arbeitnehmerzahlen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung auf dem Flugfeld beträgt rund 32 Jahre. Junge Familien mit Kindern beherrschen das Bild auf dem Flugfeld.

Die im Jahr 2013 eröffnete KITA 1.0 mit 92 Kindern ist mit 6 Gruppen voll belegt. Die am 16. Mai 2016 eröffnete Erweiterungs-KITA 2.0 (nur als Interims-KITA geplant) füllt sich und wird mit dem umgebauten Mehrzweckraum in KITA 1.0 zusammen 70 Kinder aufnehmen. Nach den letzten Informationen des KITA-Betreibers Educare (betreibt KITA 1.0 und 2.0) sind knapp 70 Kinder auf der Warteliste. Daneben hat die Stadt Böblingen aufgrund fehlender KITA-Plätze auf dem Flugfeld 68 Kinder in ihren städtischen Einrichtungen aufgenommen. Auch die Stadt Sindelfingen ist dazu bereit, Plätze anzubieten. Allerdings ist die Nachfrage nach Plätzen für Flugfeldkinder aufgrund der Entfernung/räumlichen Situation nicht so groß, so dass hier bis jetzt nur ein Kind betreut wird.

Der für den Betrieb der KITAs 1.0 und 2.0 verbleibende Fehlbetrag wird vom Zweckverband Flugfeld und damit letztlich von den Städten Böblingen und Sindelfingen im Verhältnis 2/3 zu 1/3 getragen.

Die von den beiden Verbandsstädten jeweils erstellten Bedarfsplanungen für Ihre jeweiligen Gemarkungen, einschließlich Flugfeld, haben ergeben, dass auf dem Flugfeld auf Böblinger Gemarkung eine öffentliche KITA mit 5-6 Gruppen und auf Sindelfinger Gemarkung eine öffentliche KITA mit voraussichtlich 3 Gruppen erforderlich werden, neben der bereits vorhandenen öffentlichen KITA 1.0 mit 6 Gruppen und der öffentlichen KITA 2.0 mit 4 Gruppen auf Böblinger Gemarkung. Trotz unterschiedlicher juristischer Einschätzung der Zuständigkeiten haben sich die Verbandsstädte darauf geeinigt, dass der Zweckverband Flugfeld den Bau und/oder Betrieb der KITAs 1.0 bis 4.0 übernimmt. Er übernimmt auch die kommunale Förderung von Betriebs-KITAs der auf dem Flugfeld ansässigen Firmen.

Die Aufsiedlung von Firmen auf dem Flugfeld schreitet voran. Im Wettbewerb um „Köpfe“ ist es für die Firmen ein Vorteil neben anderen Softfacts, KITA-Plätze anbieten zu können. Deshalb erachtet die Zweckverbandsverwaltung die Möglichkeit der Ansiedelung von Betriebs-KITAs oder betriebsnahen KITAs als Standortvorteil für das Flugfeld. Die genauen Bedingungen – vor allem hinsichtlich finanzieller Unterstützung – müssen noch erarbeitet werden.

2. Sachdarstellung zu Beschlussvorschlag 1. KITA 3.0:

Die Zweckverbandsverwaltung hat in einem Suchverfahren für einen weiteren KITA-Standort auf dem Flugfeld das Baufeld 26-4, das mit einem Gebäude mit Mikroappartements (Temporäres Wohnen) bebaut werden soll, ermittelt. Der Verkauf des Baufeldes 26-4 an die Premium Living AG & Co. Bau-KG wurde in der Verbandsversammlung am 04.12.2015 beschlossen (DS 14/2015 vom 03.12.2015).

Mit der Premium Living AG & Co. Bau-KG hat die Zweckverbandsverwaltung über die Anmietung des EG als Nutzung für eine öffentliche KITA 3.0 mit 5 Gruppen im projektierten Gebäude auf dem Baufeld 26-4 einen Mietvertrag endverhandelt.

Mietvertragsbedingungen:

Nutzung: Öffentliche KITA (Gesamtes EG)

Flächen: Zirka 1.002 qm G1-Fläche (Flächen zur ausschließlichen Nutzung als KITA-Fläche) und zirka 34 qm G2-Fläche (Allgemeinflächen: Nutzung durch alle Mietparteien); Anmietung einer Außenfläche (Spielflächen) von zirka 670 qm.

Mietzins: Für die G 1 Fläche € 15,00/qm monatlich kalt ohne Nebenkosten und für die G 2-Flächen € 11,50/qm monatlich kalt ohne Nebenkosten. Daneben werden 2 TG-Stellplätze im UG angemietet: € 80/Stück monatlich und ohne Nebenkosten. Für die Außenflächen zahlt der Zweckverband keine Miete an den Vermieter. Der Zweckverband übernimmt dafür die

Kosten für die Herstellung der Außenflächen (Spielflächen) von zirka 670 qm sowie die Kosten für die aufzustellenden Spielgeräte. Die Instandhaltung/Wartung der Spielgeräte und die Erneuerung von Spielgeräten erfolgt durch den Zweckverband. Die Außenflächen von zirka 670 qm werden vom Zweckverband auf dessen Kosten gepflegt und instandgehalten. Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Außenflächen und den Kauf und das Aufstellen der Spielgeräte belaufen sich auf zirka € 200.000. Die Zahlung einer Miete für die Außenflächen (Spielflächen), wie ursprünglich vom Vermieter vorgeschlagen, von € 5,00/qm würde in 25 Jahren Mietlaufzeit einen Betrag von € 1.050.000 ohne Berücksichtigung einer Abzinsung ausmachen. Deshalb haben wir aus finanziellen Gründen die obige Variante vorgezogen.

Die Mieten werden entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst. Bei einer Änderung des genannten Indexes um mindestens 10 Prozent erfolgt eine Anpassung von 80% der Indexänderung. Die erste Indexanpassung kann frühestens ab Beginn des 4. Mietjahres erfolgen.

Mietlaufzeit: 25 Jahre ab Übernahme der Mietflächen.

Mietsicherheit: Stellung einer Kautions an den Vermieter in Höhe von 6 Monatsmieten zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen für 6 Monate.

Fördermittel: Der Vermieter verpflichtet sich, alle möglichen Investitionskostenzuschüsse (Fördermittel) nach dem Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau der Tagesbetreuung (KitaFinHG) für Kinder bei der zuständigen Stelle zu beantragen. Die bewilligten und verwendeten Fördermittel sind über 25 Jahre (Laufzeit der Fördermittel) auf die monatliche Kaltmiete anzurechnen.

3. Sachdarstellung zu Beschlussvorschlag 2. KITA 4.0:

Im Zuge der Aufsiedlung an der Seepromenade soll nördlich des Langen Sees auf Sindelfinger Gemarkung eine öffentliche KITA 4.0 entstehen. Die Bedarfsplanung der Stadt Sindelfingen, einschließlich Flugfeld, ergibt bei Aufsiedlung der Seepromenade für die ersten Sindelfinger Bürgerinnen und Bürger einen Bedarf von KITA-Plätzen für voraussichtlich 3 Gruppen.

Im Zuge des geplanten Investorenwettbewerbs für die Seepromenade soll den Investoren/Bauherren die Möglichkeit zur Schaffung einer öffentlichen KITA für voraussichtlich 3 Gruppen in einem der projektierten Gebäude gegeben werden. Alternativ kann die KITA auch an einer anderen Stelle auf dem Sindelfinger Gemarkungsteil des Flugfeldes entstehen.

Die Bedingungen finanzieller und sonstiger Art zur Errichtung der KITA 4.0 sollen analog der Bedingungen für die KITA 3.0 sein, d. h. der verbleibende Fehlbetrag wird vom Zweckverband Flugfeld und damit letztlich von den Städten Böblingen und Sindelfingen im Verhältnis 2/3 zu 1/3 getragen.

4. Sachdarstellung zum Beschlussvorschlag 3. Betriebs-KITAs und betriebsnahe KITAs:

Es wird vorgeschlagen, auf dem Gebiet des Zweckverbands Betriebs-KITAs oder betriebsnahe KITAs zuzulassen. Die genauen Bedingungen – vor allem hinsichtlich finanzieller Unterstützung – müssen noch zwischen den Stadtverwaltungen und der Zweckverbandsverwaltung abgestimmt und der Verbandsversammlung zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Hinweis:

Für die Finanzierung von Betriebs-KITAs und betriebsnahen KITAs gibt es dem Grunde nach zwei Wege:

1. Keine Aufnahme in die Bedarfsplanung der Standortkommune; daraus folgt ein Rechtsanspruch des Trägers auf Weiterleitung der Landesmittel und kein direkter Anspruch auf eine kommunale Finanzierung
2. Aufnahme in die Bedarfsplanung der Standortkommune; daraus erfolgt ein Anspruch gegen die Standortkommune auf die gesetzliche Mindestfinanzierung von
 - a. 68 % der Betriebsaufwendungen für den Bereich unter drei Jahren (Kommune erhält nahezu diesen Betrag vom Land über FAG-Mittel; § 29c FAG) und
 - b. 63 % der Betriebsaufwendungen für den Bereich ab 3 Jahren (Kommune erhält knapp die Hälfte dieser Mittel vom Land über FAG Mittel; § 29b FAG); der Rest ist aus kommunalen Mitteln zu bestreiten

Wenn eine Betriebs-KITA eröffnet (auch ohne Wollen der Kommune) und über eine hohe Belegung dieser Kita der Bedarf durch den Betreiber nachgewiesen ist, gibt es für die Entscheidung keinen Ermessensspielraum mehr, die KITA ist spätestens dann in die Bedarfsplanung aufzunehmen. Daraus erfolgt dann der Rechtsanspruch auf eine Gruppenfinanzierung gemäß 2.b (s.o.).

Folgende Rahmenbedingungen gelten dabei als vereinbart:

Ein möglicher verbleibender Fehlbetrag bis zum Erreichen der gesetzlichen Mindestfinanzierung wird vom Zweckverband Flugfeld und damit letztlich von den Städten Böblingen und Sindelfingen im Verhältnis 2/3 zu 1/3 getragen.

Eine über die gesetzliche Mindestfinanzierung hinausgehende Förderung könnte nach § 8 Abs. 5 KiTaG erfolgen. Für den Fall der Einbeziehung des interkommunalen Kostenausgleichs würde dies eine Förderung bis zu 75% (U3) bzw. 63% (Ü3) bedeuten. Für die Kinder aus den Verbandsstädten übernimmt analog zu den Regelungen für die KITA 1.0 bis 4.0 in diesem Fall der Zweckverband Flugfeld die Zahlung des jeweiligen Anteils.

5. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung der Versammlung zum Beschlussvorschlag 1. wird Herr Peter Brenner den Mietvertrag als Geschäftsführer des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit der Premium Living AG & Co. Bau-KG zu den in der Sachdarstellung genannten Bedingungen abschließen.

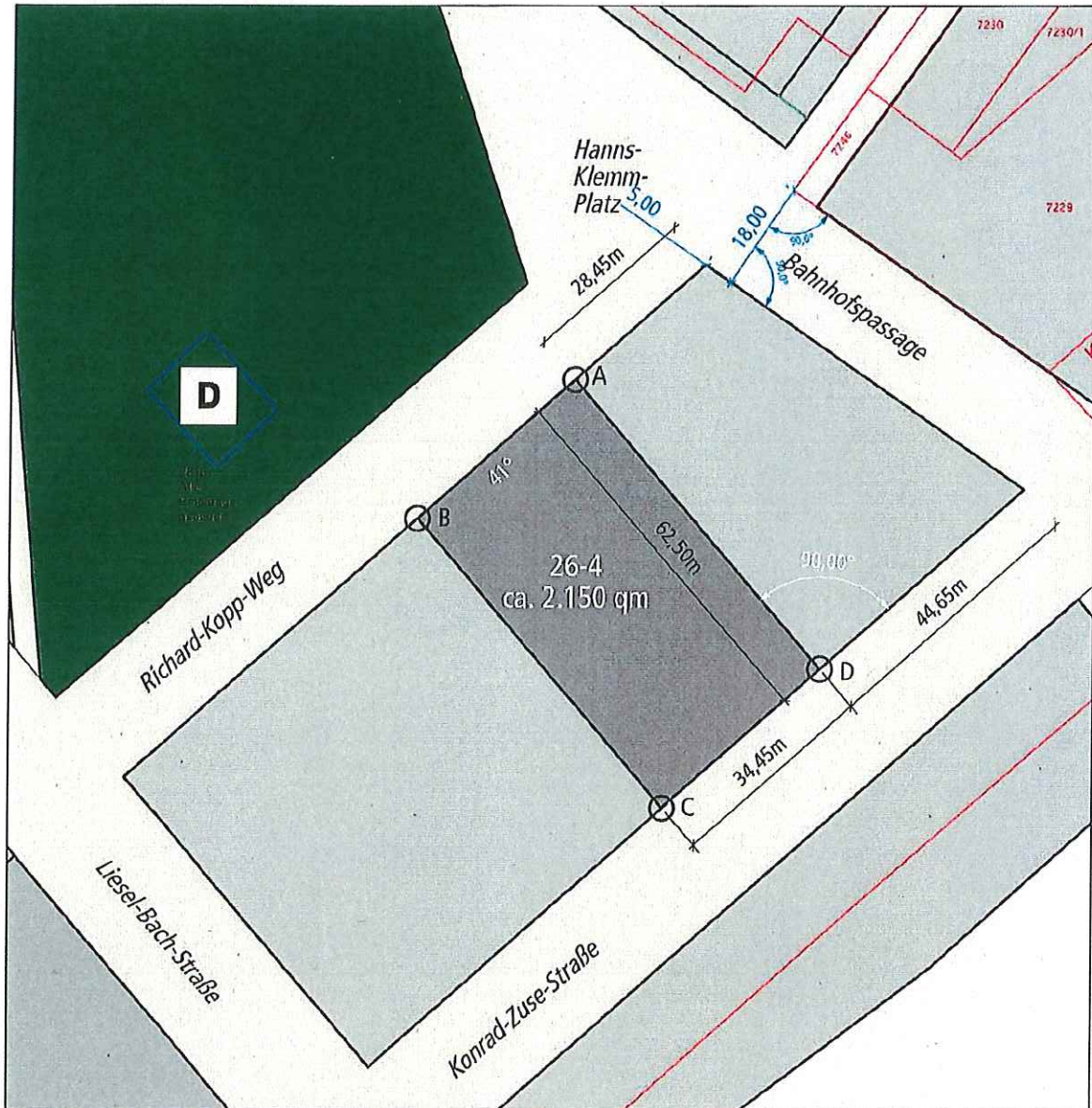
Im Zuge des geplanten Investorenwettbewerbs für die Seepromenade soll den Investoren/Bauherren die Möglichkeit zur Schaffung einer öffentlichen KITA für voraussichtlich 3 Gruppen in einem der projektierten Gebäude gegeben werden.

Böblingen, den 08. Februar 2017.

Peter Brenner
Geschäftsführer

Lageplan Baufeld 26-4

Stand: Oktober 2016



Baufeld 26-4 - Grundstück A-D:

