

## Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 2. Mai 2023

### Etablierung eines ergänzenden niedrigschwelligen Angebots für nicht schulpflichtige Kinder ohne Kita-Platz in Bremen-Blumenthal

#### Beantragung einer Verpflichtungsermächtigung für die finanzielle Absicherung eines Mietvertrages

#### A. Problem

In der Stadtgemeinde Bremen werden zum einen aufgrund der weiterhin nicht auskömmlichen Versorgungssituation, zum anderen als regulärer weiterer Baustein quartiersbezogener Angebote der Kinder- und Jugendhilfe in Form sogenannter »ergänzender niedrigschwelliger Angebote« für nicht schulpflichtige Kinder ohne Kita-Platz als notwendige Ergänzung des Angebots geplant und bereits an zahlreichen Standorten umgesetzt. Grundlage bildet hierfür der in den Vorlagen für die Deputation für Kinder und Bildung (VL 20/4028 sowie VL 20/5128) dargestellte konzeptionelle Rahmen sowie die beschriebenen Fördermöglichkeiten.

Für den Stadtteil Blumenthal plant der Träger HanseaSana gGmbH in Räumlichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Bremer Wollkämmerei an der Landrat-Christians-Straße 95 ein entsprechendes Angebot neu einzurichten. Die Räumlichkeiten bieten die Möglichkeit, insgesamt drei Gruppen gleichzeitig zu betreuen. Jede Gruppe bietet 13 bis 15 Kindern ein Angebot für zwei mal vier Stunden Betreuung pro Woche. In diesem Rahmen können die Kinder in einem Gruppensetting soziale Lernerfahrungen machen und Sprachkompetenzen ausbauen. Bei einer Auslastung der Räumlichkeiten durch Angebote jeweils am Vormittag und Nachmittag an fünf Tagen der Woche kann für insgesamt 15 Gruppen und damit insgesamt bis zu 225 Kinder ein Angebot realisiert werden.

Die zentrale Lage des Standorts sowie die Struktur des Sozialraums und Bevölkerungsstruktur lassen auch unabhängig vom weiter voranschreitenden Ausbau der Kindertagesbetreuung in Blumenthal einen grundsätzlichen Bedarf insbesondere auch für auf eine institutionelle Kindertagesbetreuung vorbereitendes, niedrigschwelliges, quartiersbezogenes Angebot prognostizieren. Auch aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit einem vergleichbaren Angebot, das der Träger bereits in Vegesack betreibt, wird von einer längerfristig bestehenden Nachfrage – wenngleich nicht zwingend unter vollständiger Auslastung der möglichen Kapazität von bis zu 15 Gruppen – ausgegangen. Bei weiterbestehendem Bedarf soll das Angebot nach fünf Jahren weitergeführt werden.

Gegebenenfalls kann der Standort auch zu einer betriebserlaubnispflichtigen Kindertagesbetreuung weiterentwickelt werden. Ob dies am Standort realisiert werden kann, hängt zum einen maßgeblich davon ab, ob ein ausreichendes Außengelände bereitgestellt werden kann, zum anderen wären dann vertieft etwaige zusätzliche bauliche Anforderungen zu prüfen. Da die Umsetzung dieser Anforderungen am Standort aufgrund des Umbaus im Bestand eine hohe Komplexität aufweist, soll auf diese Prüfung zunächst verzichtet werden, um eine schnelle Realisierung für die Kinder und Familien im Stadtteil zu ermöglichen. Der Betriebsbeginn ist für den 1. August 2023 avisiert.

Der Vermieter beabsichtigt einen Teil des Gebäudes (rund 400 m<sup>2</sup>) für die Nutzung des beschriebenen Angebots umzubauen. Die Räumlichkeiten sind aufgrund der Vornutzung als Verwaltungs-

und Bürogebäude nicht ohne Umbaumaßnahmen für die Betreuung von Kindern geeignet. Insbesondere sind auch die Anforderungen der Unfallkasse zu erfüllen.

Für die Finanzierung der erforderlichen Umbaukosten benötigt der Vermieter die Sicherheit einer mindestens fünfjährigen Mietdauer als Refinanzierungshorizont. Die Anmietung soll zunächst über einen Zeitraum von fünf Jahren erfolgen. Vertraglich vereinbart wird ein Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses seitens des Trägers zu einem dann geringeren Mietpreis, da die Refinanzierung der Umbaukosten nach fünf Jahren abgeschlossen ist.

Um das Projekt realisieren zu können, benötigt die Vermieterin zur Absicherung der Bankfinanzierung für die erforderlichen Investitionen in Höhe von insgesamt rund 320.000 Euro eine Sicherheit der Stadtgemeinde. Die Stadtgemeinde soll eine Garantieerklärung für den Fall abgeben, dass die Mieterin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr erfüllen kann und als Mieterin gekündigt werden muss. Dieser Fall könnte z. B. bei einer Insolvenz des Trägers eintreten. Die Stadtgemeinde würde in diesem hypothetischen Fall zur Zahlung der vollen Miete bis zum Ende der Vertragslaufzeit von fünf Jahren verpflichtet sein.

## **B. Lösung**

Für die vertraglich einzugehenden Verpflichtungen der Stadtgemeinde durch die Garantieerklärung, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinen zusätzlichen Ausgaben führen wird, ist die Ermächtigung des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen. Sobald dieser Beschluss vorliegt und dem Vermieter die Sicherheit zugesichert werden kann, kann mit dem Umbau begonnen werden.

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Anmietung durch die HanseaSana gGmbH wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ergibt die Vergleichsrechnung, dass das Modell des Umbaus durch den Vermieter unter Abwägung der kostenrelevanten Aspekte vorteilhafter ist als die Realisierung des Umbaus durch den Träger. Für den Fall, dass die Garantieerklärung durch die Stadtgemeinde greifen muss, würde sich somit kein finanzieller Nachteil zu Lasten der Stadtgemeinde ergeben, da diese Variante wirtschaftlicher ist, als die Variante mit Umbau durch den Träger.

## **C. Alternativen**

Alternativ zu einer Herrichtung der Räumlichkeiten seitens des Vermieters könnte eine über Zuwendungen finanzierte Leistungserbringung durch den Träger erfolgen. Hierbei ist von einem monatlichen Mietzins in Höhe von 10,80 Euro pro m<sup>2</sup>, gesamt also monatlich 4.320 Euro auszugehen. Hinzu kommen Umbaukosten in Höhe von 320.000 Euro, die auf die Mietvertragslaufzeit von fünf Jahren einem monatlichen Aufschlag von 5.333 Euro entsprechen. Auf den Quadratmeter umgelegt beliefen sich die Kosten auf 13,33 Euro monatlich. Der Gesamtbetrag läge somit bei 24,13 Euro pro m<sup>2</sup> und damit deutlich oberhalb der vom Vermieter einschließlich der Umbaukosten geltend gemachten 16,75 Euro pro m<sup>2</sup>.

## **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **Gesamtvolumen der Miete einschließlich der Betriebskosten**

Um die HanseaSana gGmbH in die Lage zu versetzen, den Betrieb zu führen, beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen neben den Kosten für Personal auch die Miete und die Betriebskosten über Zuwendungen zu finanzieren.

Der Mietzins beläuft sich auf 16,75 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat zuzüglich der Betriebskosten. Das Kostenvolumen für die zunächst fünfjährige Mietvertragsdauer beläuft sich somit auf 402.000 Euro bzw. 80.400 Euro pro Jahr zuzüglich Betriebskosten. Eine Preisanpassung ist aufgrund der zunächst begrenzten Mietdauer nicht vorgesehen. Der Mietzeitraum beginnt am 1. August 2023 und endet am 31. Juli 2028.

Neben- und Betriebskosten werden inklusive Fernwärmeversorgung, Wasser und Strom monatlich überschlägig mit 2.500 Euro angesetzt. Jährlich sind somit Kosten in Höhe von 30.000 Euro, für die fünfjährige Mietvertragsdauer insgesamt 150.000 Euro zu veranschlagen.

Kostenpunkt	jährliche Kosten	Gesamtkosten über Mietvertragsdauer von fünf Jahren
Mietzins von 16,75 Euro/m <sup>2</sup>	80.400 Euro	402.000 Euro
Neben- und Betriebskosten	30.000 Euro	150.000 Euro

#### Mittelabfluss über die Haushaltsjahre in Euro

Kostenpunkt	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mietzins von 16,75 Euro/m <sup>2</sup>	33.500	80.400	80.400	80.400	80.400	46.900
Neben- und Betriebskosten	12.500	30.000	30.000	30.000	30.000	17.500
<b>Gesamtkosten</b>	<b>46.000</b>	<b>110.400</b>	<b>110.400</b>	<b>110.400</b>	<b>110.400</b>	<b>64.400</b>

Der Mittelbedarf für 2023 wird aus der Haushaltsstelle 3232.684 80-0 „Zuschüsse an Träger zum Betrieb niedrigschwelliger Angebote“ bereitgestellt. Hierbei ist eine Sperrenaufhebung erforderlich, die dem Haushalts- und Finanzausschuss zeitgleich mit der beschlossenen Senatsvorlage „Niedrigschwellige Angebote / Soziales Lernen im Quartier – Freigabe der Mittel nach Sperrvermerk –“ vorgelegt wird.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mehrbedarfe ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3232.684 80-0 „Zuschüsse an Träger zum Betrieb niedrigschwelliger Angebote“ in Höhe von insgesamt 0,506 Mio. Euro mit Abdeckung in 2024 bis 2027 (0,110 Mio. Euro p.a.) und 2028 (0,064 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3995.97111-8 global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden. Die Abdeckung mit Barmitteln erfolgt innerhalb des zur Verfügung stehenden Ressortbudgets der Senatorin für Kinder und Bildung und wird somit im Rahmen der städtischen Finanzplanansätze 2024 ff. finanziert.

#### Genderprüfung

Der Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung verfolgt neben der Zielsetzung, Kinder noch vor der Einschulung durch spielerisches Lernen in Gemeinschaft in ihrer Entwicklung zu stärken, auch die Zielsetzung, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Angeboten der Kindertagesbetreuung kommt eine hohe Bedeutung für die Gleichstellung der Geschlechter im Erwerbsleben und die Entgeltgleichheit zu.

Da überwiegend Mütter ihre Erwerbstätigkeit und damit ihre berufliche Entwicklung unterbrechen, steigt die Entgeltlücke zwischen Frauen und Männern nach der Geburt von Kindern deutlich an. Zu den Gründen, die häufig für die Unterbrechung oder Reduzierung der Erwerbstätigkeit über die Elternzeit hinaus beitragen, zählt auch die weiterhin kapazitär angespannte Versorgungssituation im Bereich der Kinderbetreuung. Von einem Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung profitieren Frauen mit Kindern daher in ganz besonderem Maße.

#### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz stehen keine Einwände entgegen.

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt der Garantieerklärung, der Finanzierung in 2023 sowie dem Eingehen von Verpflichtungen bis zum Jahr 2028 i.H.v. 0,506 Mio. Euro zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.

#### **Anlagen**

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Garantieerklärung

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: Etablierung eines ergänzenden niedrigschwelligen Angebots für nicht schulpflichtige Kinder ohne Kita-Platz in Bremen-Blumenthal; Beantragung einer Verpflichtungsermächtigung für die finanzielle Absicherung eines Mietvertrages

Datum: 27. April 2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Etablierung eines ergänzenden niedrigschwelligen Angebots für nicht schulpflichtige Kinder ohne Kita-Platz in Bremen-Blumenthal, Landrat-Christians-Straße 95

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  einzelwirtschaftlichen  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2023

Betrachtungszeitraum (Jahre): 5 Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Umsetzung in reiner Mietlösung	1
2	Umsetzung in Kombination aus Mietlösung und Zuwendungsbau	2

**Ergebnis**

**Alternative 1:** Es ergibt sich für den Träger ein monatlicher Mietzins in Höhe von 16,75 Euro pro m<sup>2</sup>, der dem Träger von der Stadtgemeinde in Form einer Zuwendung erstattet wird. Die erforderlichen Herrichtungskosten in Höhe von ca. 320.000 Euro werden vom Vermieter getragen und über die Mietzahlung refinanziert.

**Alternative 2:** Es ergibt sich für den Träger ein monatlicher Mietzins in Höhe von 10,80 Euro pro m<sup>2</sup>, der dem Träger von der Stadtgemeinde in Form einer Zuwendung erstattet wird. Die erforderlichen Herrichtungskosten in Höhe von ca. 320.000 Euro fließen dem Träger in Form einer Bauzuwendung zu. Auf die fünfjährige Vertragszeit und die Gesamtfläche von 400 m<sup>2</sup> umgelegt, ergibt sich ein finanzieller Aufwand von 13,33 Euro pro m<sup>2</sup>. Mithin wären für Mietzins und Herrichtung in der Alternative 2 monatliche Kosten von 24,13 Euro pro m<sup>2</sup> anzusetzen.

Im Ergebnis ist Alternative 1 somit wirtschaftlicher als Alternative 2.

Weitergehende Erläuterungen

[Empty box for further explanations]

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. August 2023	2.	n.
----------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Eröffnung des Angebotes in den dafür hergerichteten Räumen	Gruppen	15

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

[Empty box for justification]

**Garantieerklärung der Freien Hansestadt Bremen  
(Stadtgemeinde)  
gegenüber**



Mit Mietvertrag vom xx.05.2023 haben Sie das Objekt auf dem Grundstück Gebäude 50 der ehemaligen Bremer Wollkämmerei an der Landrat-Christians-Straße 95 in 28757 Bremen an den Träger Hansea Sana gGmbH, Zum Krempel 2, 28779 Bremen, zum 1. August 2023 mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis 31. Juli 2028 vermietet.

Wir erklären, dass der Träger ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns bis zum Laufzeitende so ausgestattet bleibt, dass er seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter pünktlich und vollständig erbringen kann.

Sollte der Träger als Mietpartei ausfallen, zum Beispiel wenn eine erforderliche öffentlich-rechtliche Erlaubnis nicht erteilt oder entzogen wird oder die Gemeinnützigkeit entzogen wird, garantiert die Stadtgemeinde eine Erfüllung der im Mietvertrag begründeten finanziellen Verpflichtungen der Mieterin gegenüber dem Vermieter bis zum Ende der vertraglichen Laufzeit.

Bremen, xx.05.2023

Für die Freie Hansestadt Bremen  
(Stadtgemeinde)

Die Senatorin für Kinder und Bildung