

Interessensbekundungsverfahren zum Bau und Betrieb einer altersgemischten Kindertagesstätte im Stadtbezirk Lechhausen - Ost

Die Stadt Augsburg beabsichtigt an der Kurt-Schumacher-Straße eine Kindertagesstätte zu errichten und führt deshalb ein Interessensbekundungsverfahren durch. Das zur Verfügung stehende Grundstück kann sowohl erworben als auch im Rahmen eines Erbbaurechts für den Bau und für die Betriebsträgerschaft der Kindertagesstätte genutzt werden.

An diesem Verfahren können sich freigemeinnützige oder sonstige Träger (also alle Träger der freien Jugendhilfe) beteiligen, welche die unten genannte Kindertagesstätte bauen und betreiben wollen.

Alternativ können sich Investoren bzw. Bauherren zusammen mit freigemeinnützigen oder sonstigen Betriebsträgern für Kindertageseinrichtungen als Tandem beteiligen. Das Bekundungsverfahren ist für die möglichen Kaufinteressenten bzw. Erbbaurechtsnutzer sowie für die Stadt Augsburg unverbindlich.

1. Baumaßnahme

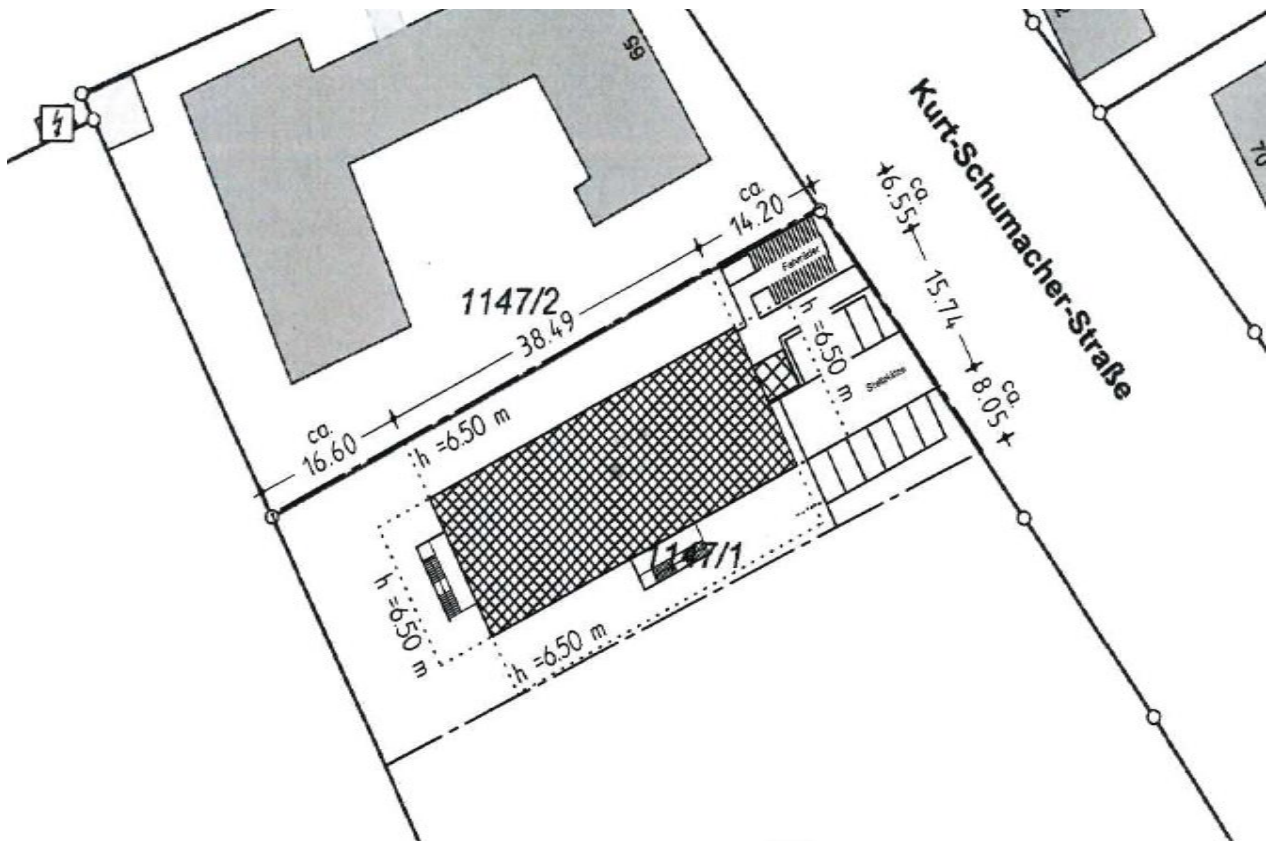
1.1 Vorhaben (Anzahl, Plätze)

Errichtet werden soll eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 24 Krippenplätzen (zwei Gruppen) und 100 Kindergartenplätzen (vier Gruppen). Das herzustellende verpflichtende Raumprogramm (ohne die notwendigen Zusatzflächen wie Lager, Flure, etc.) beträgt 701 qm.

Pro Krippen-/Kindergarten-/Hortplatz sind auf dem Grundstück Außenspielflächen von je 5/10/20 qm einzuplanen. Im vorliegenden Fall ergibt dies eine Fläche von 1120 qm.

1.2 Standort/Lage

Die Kindertagesstätte soll auf einer Teilfläche von circa 2100 qm des Grundstücks mit der Flnr. 1147/1 (Gemarkung Lechhausen) errichtet werden. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücksteilfläche erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Augsburg, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg.



1.3 Grundstück

Für das vorgenannte Grundstück sollen nachfolgende Konditionen bzw. Grundlagen gelten:

- Es handelt sich um ein bisher unbebautes Grundstück.
- Dem Umweltamt der Stadt Augsburg, Abt. Bodenschutz/Abfallrecht, liegt zur gegenständlichen Teilfläche kein Hinweis auf Altlasten vor. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine konkrete Untersuchung des Geländes wurde nicht vorgenommen. Mögliche Belastungen durch schädliche Stoffe sind daher nicht auszuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Objekt aufgrund Kriegseinwirkungen Kampfmittel vorhanden sind. Eine Untersuchung hierzu ist noch erforderlich.
- Auf dem Grundstück bestehen besondere Anforderungen an den Umwelt- und Naturschutz bzgl. der Erhaltung von Bäumen und Strauchgruppen.
- Die städtebaulichen Vorgaben sowie die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Baumaßnahme sind zu beachten. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze zu schaffen (mehr als zehn Stellplätze).

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt aktuell 200 €/qm. Je nach dem Zeitpunkt des Verkaufs ist eine Wertanpassung erforderlich.

Daneben können Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Straßenherstellungsbeiträge, Kanalherstellungsbeiträge und Kosten für den Eingriff in die Natur und Landschaft anfallen.

Das bezeichnete Grundstück wird von der noch nicht erstmalig endgültig hergestellten "Kurt-Schumacher-Straße" erschlossen.

Im Falle des endgültigen Straßenausbaus und dessen vollständigen Abrechnung bis zum

31.03.2021 werden noch Erschließungsbeiträge nach Art. 5 a Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

Andernfalls ist das betreffende Grundstück ab dem 01.04.2021 als beitragsfrei anzusehen, die Erschließungsanlage gilt dann (fiktiv) als erstmalig hergestellt (Art. 5 Abs. 8 KAG).

Die Beiträge für die Herstellung des öffentlichen Entwässerungsnetzes gemäß Art. 5 KAG in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg trägt, unabhängig des Festsetzungszeitpunktes, die Verkäuferin für die Grundstücke im unbebauten Zustand (sog. 3/10-Gebühr). Darüberhinausgehende Beiträge gehen zu Lasten des Käufers.

Überschreitet das Bauvorhaben des Käufers eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 werden darüberhinausgehende Kanalherstellungsbeiträge von der Verkäuferin in Rechnung gestellt.

Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmung des BauGB zählen die sonstigen Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon, etc. Diese richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind vom Käufer zu tragen. Ausgleichsbeiträge für den Eingriff in Natur und Landschaft fallen nicht an. Hinzu kommen die üblichen Kosten des Grundstückserwerbs (Notar, Grundbuch etc.).

Für die Vergabe im Erbbaurecht wird von einer Erbpachtdauer von 40 Jahren, sowie von einem Erbbauzins von jährlich 3 % des Bodenwerts ausgegangen (somit voraussichtlich circa 12600 €/Jahr).

Eine Umnutzung von Grundstück und Gebäude innerhalb der 25-jährigen Zweckbindungsfrist bei Inanspruchnahme von Finanzhilfen (bei Kauf) bzw. innerhalb der 40-jährigen Erbpachtfrist ist nur möglich, wenn die Stadt Augsburg bestätigt, dass kein Bedarf an Kitaplätzen und anderen sozialen Nutzungen mehr besteht.

In einem solchen Fall muss vom Investor die erfolgte öffentliche Investitionskostenförderung anteilig für die Restlaufzeit der öffentlichen Förderung (25 Jahre) zurückbezahlt werden.

Eine Aufzahlungspflicht an die Stadt Augsburg ist immer dann zu leisten, wenn

- a) das Grundstück durch den Investor für einen anderen als einen sozialen Zweck¹ genutzt wird.
- b) das Grundstück durch den Investor zu anderen als sozialen Zwecken veräußert wird. Im Falle des Verkaufs des Grundstücks durch den Investor wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Augsburg notariell vereinbart.

Die Höhe der Aufzahlungsverpflichtung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Gemeinbedarfswert und dem dann aktuell gültigen Bodenrichtwert.

1.4 Gebäude

Es sind alle an Kita-Bauvorhaben gestellten baurechtlichen und förderrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Planungen des Gebäudes sind häufig abhängig vom jeweiligen Konzept. Daher spielen sie zumindest mittelbar für die Interessenbekundung eine wichtige Rolle und sollten beim pädagogischen Konzept kurz umrissen werden.

Weitere städtebauliche Vorgaben sind vor Beginn der Baumaßnahme bzw. des Förderverfahrens

¹ Welche Nutzung als sozialer Zweck zu bezeichnen ist, wird durch die Stadt Augsburg festgelegt.

mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg abzuklären.

Weitere Planungen und Skizzen durch den Architekten sollten im Anschluss an die Entscheidung des Interessenbekundungsverfahrens erstellt werden und mit dem Fachbereich Kinderbetreuung für freie Kita-Träger im Amt für Kinder, Jugend und Familie abgestimmt werden.

2. Förderverfahren/Finanzierungsplan

Der Bau- bzw. das Investitionsförderverfahren werden entsprechend der in Augsburg beschlossenen Regularien und Anforderungen für die Investitionskostenförderung (nach Art. 27 des Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetzes (BayKiBiG) bzw. weiteren Sonderinvestitionsprogrammen) durchgeführt. Dabei sind alle an die Kitaflächen gebundenen baurechtlichen und förderrechtlichen Vorgaben einzuhalten (z. B. Summenraumprogramme, Förderrichtlinien, Ausschreibungsverpflichtungen, siehe „Erstinformation zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung“, Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 22.07.2014, Drucks.-Nr. 14/02060).

Eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren wird als dingliche Sicherung hinsichtlich der Nutzung als Kindertagesstätte in das Grundbuch eingetragen.

Der Eigenanteil des Bauherrn im öffentlichen Investitionsförderverfahren und die Grundstückskosten dürfen durch einen angemessenen Mietzins, den der Betriebsträger zu bezahlen hat, refinanziert werden. Dabei ist eine Kalkulation zugrunde zu legen, in welcher die Miete eine Refinanzierung des Gebäudes nach 20 Jahren ermöglicht.

Diese Kalkulation und der Mietvertrag sind der Stadt Augsburg vorzulegen.

Für den Fall, dass ein Betriebsträger den Mietvertrag verlässt und kein anderer geeigneter freigemeinnütziger oder sonstiger Träger gewonnen wird, kann die Stadt Augsburg in das Mietverhältnis zu den oben beschriebenen Konditionen eintreten.

3. Zeitrahmen

Es wird erwartet, dass die neue Kindertagesstätte spätestens zum 01.09.2020 den Betrieb aufnehmen kann.

4. Betriebsträger/Konzept der Kindertagesstätte

Zur Absicherung des Rechtsanspruchs auf einen Kitaplatz, zur idealen Versorgung des Sozialraums oder aufgrund von anderen sozialräumlichen Bedingungen und öffentlichen Interessen (soziodemographische Struktur, besondere Anforderungen an lokale Kooperationen bzw. des sozialen Nahraumes etc.) können zusätzliche Anforderungen an den Betriebsträger gestellt werden. Diese werden im Folgenden benannt und sind Gegenstand der Bewertung im Erkundungsverfahren.

4.1 Nebenbestimmungen

Der Träger darf durch die Baumaßnahme keine Reduzierung seines bisherigen Platzangebotes vornehmen.

Der Betreiber verpflichtet sich, an einer eventuellen Kita-Platzvergabe per Online-Verfahren teilzunehmen.

Der Betriebsträger ist für sein wirtschaftliches Handeln selbst verantwortlich. In der Stadt Augsburg gibt es beispielsweise keine pauschalen Defizitvereinbarungen.

Eine vorgeschriebene Höchstgrenze an Elternbeiträgen gibt es nicht. Eine Orientierungsmarke ist gesetzt durch die Gebührensatzung für die städtischen Kitas. Die Wirtschaftliche Jugendhilfe des Amtes für Kinder, Jugend und Familie fördert bei entsprechend nachgewiesener Bedürftigkeit der Personensorgeberechtigten die Elternbeiträge bis maximal 130 % der vergleichbaren Gebühren der städtischen Einrichtungen.

4.2 Spezifische Anforderungen

Die Kindertagesstätte sollte bei der Ausgestaltung des pädagogischen Konzeptes auf die jeweilige Bevölkerung im Stadtteil und deren Bedürfnisse abgestimmt werden. So leben in dem betroffenen Sozialraum vorwiegend einkommensschwache Familien. Diese sozialstrukturelle Besonderheit sollte deshalb auch in die Gestaltung der Elternbeiträge einfließen.

5. Bewerbungsverfahren

Sollten Sie Interesse an einer Teilnahme am Auswahlverfahren haben, melden Sie sich bitte bis spätestens **15.01.2019** schriftlich bei der Stadt Augsburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie, FB 5.2, Kinderbetreuung für freie Kita-Träger, z. Hd. Fr. Enzler/Fr. Weiß, Bgm.-Fischer-Str. 11, 86150 Augsburg.

Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Augsburg.

Sie erhalten dann entsprechende Bewerbungsformulare per E-Mail.

Bitte vergessen Sie deshalb nicht, bei Abgabe Ihrer Interessenbekundung Ihre aktuelle E-Mail-Adresse anzugeben. Für das Interessenbekundungsverfahren sind ausschließlich die vorgegebenen Unterlagen zu verwenden:

- das Deckblatt zum Bewerbungsformular
- und das Bewerbungsformular

Beide Formulare werden elektronisch ausgefüllt und anschließend ausgedruckt. Das Bewerbungsformular ist zu unterschreiben. Das ausgefüllte Bewerbungsformular, ohne Vorblatt, sollte insgesamt nicht mehr als zehn DIN A4 Seiten umfassen.

Die vollständige Bewerbung muss bis spätestens **14.04.2019** bei der Stadt Augsburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie, FB 5.2, Kinderbetreuung für freie Kita-Träger, z. Hd. Fr. Enzler/Fr. Weiß, Bgm.-Fischer-Str. 11, 86150 Augsburg, in Papierform und unterschrieben per Post eingegangen sein. Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Augsburg.

Die Interessensbekundung kann nicht berücksichtigt werden, wenn

- die Frist nicht eingehalten wird
- oder die Unterlagen unvollständig sind.

Wichtiger Hinweis:

Bitte verwenden Sie für alle Schreiben an uns einen neutralen Briefumschlag ohne Absenderangaben.

Für alle Fragen zum Interessensbekundungsverfahren und zur Bewerbung wenden Sie sich bitte an Hr. Dr. Weber, Stadt Augsburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie, FB 5.2, Kinderbetreuung für freie Kita-Träger, Bgm.-Fischer-Str. 11, 86150 Augsburg, Tel. 0821-324-2970 oder per E-Mail: ki-bev.krippe@augsburg.de

6. Auswahlkriterien

Folgende Kriterien werden für die Bewertung/Gewichtung für die Betriebsträgerschaft zugrunde gelegt:

- Pädagogische Konzeption (Gewichtung Faktor 1,50)
- Querschnittsaufgaben wie Sprache, Interaktion mit dem Kind, Inklusion, geschlechtersensible Erziehung, Partizipation (Gewichtungsfaktor 2,00)
- Gesundheitsförderung (Gewichtung Faktor 0,75)
- Sozialraumorientierung (Gewichtung Faktor 1,00)
- Organisationsstruktur und qualitätssichernde Maßnahmen (Gewichtung Faktor 0,50)
- Finanzplan/Business-Plan (Gewichtung Faktor 0,5)
- Darstellung zur besonderen Eignung, besonderen Schwerpunkten der Kita (Gewichtung Faktor 1,50)
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium)

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden auf ihre Eignung durch das zuständige Fachamt geprüft und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ergebnisse der Auswertung werden dem Jugend-, Sozial- und Wohnungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Die Interessenten werden über die Auswahlentscheidung informiert. Mit den Verfassern der ausgewählten Konzepte können im Bedarfsfall Einzelverhandlungen geführt werden.

Weitere zuständige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner entnehmen Sie den „Erstinformation zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung“.

7. Erstattung von Kosten

Für die Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.