

**Vorlage für die  
Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 08.02.2018 als Tischvorlage**

**Vorlage Nr. G 115/19  
für die Sitzung der städtischen Deputation für Kinder und Bildung am 14.02.2018**

**Trägerfindung für die im Rahmen der Direktvermarktung zu veräußernden  
Grundstücke**

**TOP 8**

**A. Problem**

Im Zuge des umfangreichen Ausbaus der Kindertagesbetreuungskapazitäten in der Stadtgemeinde Bremen werden zahlreiche neue Einrichtungen in den Stadtteilen errichtet. Diese entstehen sowohl auf stadteigenen Grundstücken durch Bebauung seitens der öffentlichen Hand, als auch auf im Privateigentum befindlichen Grundstücken, die in der Regel von freien Trägern oder Investoren bebaut werden.

Um darüber hinaus die schnellstmögliche Umsetzung der Ausbauziele zu erreichen, soll in Absprache mit der LAG für drei stadteigenen Grundstücke eine Direktvermarktung erfolgen.

**B. Lösung / Sachstand**

Mit dem bestehenden Planungsrecht, welches die Flächen für den Gemeinbedarf bzw. ausschließlich für eine Kindertageseinrichtung vorsieht, sowie einer im Grundstückskaufvertrag enthaltenen Rückübertragungsklausel, die es ermöglicht das Grundstück zurück zu erlangen wenn nicht innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens eine betriebsfertige Kindertageseinrichtung entsteht, soll darauf abgezielt werden, dass die Grundstücke ausschließlich zur Errichtung einer Kita genutzt werden.

Für die Verfahrensabläufe ist zu differenzieren zwischen den Standorten Schlengstraße/Auguste-Bosse-Straße sowie Zwischen Dorpen einerseits und dem Standort Scholener Straße andererseits. Da letzterer als Anschlussstandort für den Mobilbaustandort Langwedeler Straße vorgesehen ist, wurde im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens mit Beschluss der Deputation für Kinder und Bildung vom 20.01.2017 bereits ein Träger für den Mobilbau- und Anschlussstandort ausgewählt.

Für die Standorte Schlengstraße/Auguste-Bosse-Straße sowie Zwischen Dorpen wurde ein zweistufiges Verfahren vorgesehen, das im ersten Schritt aus einem Interessenbekundungsverfahren bestand, um abzufragen welche Träger Interesse am Betrieb einer Kindertageseinrichtung am Standort haben. Es lagen Interessenbekundungen folgender Träger vor: Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Bremen e. V., Christliche Kitas e. V., Step Kids KiTas gGmbH. Dabei wurde eine mindestens 6-gruppige Kita, ein durchgängiges Angebot für Kinder von 0-6 Jahren, die Ausnutzung der zulässigen Gruppenkapazitäten sowie die langfristige Verfügbarkeit des Angebots (mind. 15 Jahre) vorausgesetzt. Ebenfalls wurde verlangt, dass kein Entzug der Betriebserlaub für eine andere Einrichtung des Trägers erfolgt ist.

Alle Träger, die Interessenbekundungen abgegeben haben, waren aus fachlicher Sicht gleichermaßen geeignet. Anders als im Interessenbekundungsverfahren für Kindertageseinrichtungen auf privatem Grund, wo verschiedene Standorte gegeneinander abgewogen werden mussten, die jeweils unterschiedlich gut geeignet und gelegen waren sowie unterschiedliche Betriebsgrößen und Mietkonditionen hatten, sind hier die sich aus der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks ergebenden Parameter bereits vorgegeben. Vor diesem Hintergrund wurde für die konkreten Grundstücksverkäufe in Absprache zwischen IB und SKB der Kaufpreis als das zentrale wirtschaftliche und vergaberechtliche Kriterium gesetzt, so dass die Vergabeentscheidung für den Grundstücksverkauf über das Höchstgebot erfolgt. Kalkulationsgrundlage für die Kaufpreisangebote ist eine fixierte, förderfähige Höhe der Kaltmiete (je qm auf Grundlage des Standardraumprogramms, exkl. Küche und Außenanlagen). Für die Standorte Schlengstraße/Auguste-Bosse-Straße sowie Zwischen Dorpen wurde nach Auswertung des Interessenbekundungsverfahrens und Abstimmung mit IB 11,50 Euro/qm NGF (Nettogrundfläche) als förderfähige Miethöhe festgesetzt.

Alle interessierten Träger und die mit Ihnen kooperierenden Investoren wurden in das Vergabeverfahren zum Verkauf der Grundstücke einbezogen. Die förderfähige Miete für den Standort sowie die Absicht die Verkaufsentscheidung über das Höchstgebot zu treffen wurde mit den Trägern und Investoren kommuniziert.

Die Investoren wurden gebeten, Kaufangebote (mind. Verkehrswert) abzugeben.

Für die beiden Standorte Schlengstraße / Auguste-Bosse-Straße (Hemelingen) und Zwischen Dorpen (Huchting) hat der mit dem Träger „Step Kids Kitas“ verbundene Investor das Höchstgebot abgegeben. Der auch aus fachlicher Sicht sehr geeignete Träger Step Kids Kitas wird insofern für die neuen Kita-Standorte als zukünftiger Träger empfohlen.

Im weiteren Verfahren wurden die zuständigen Beiräte seitens Immobilien Bremen mit der Veräußerung der Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Kindertageseinrichtungen befasst. Die Beiräte haben den Grundstücksverkäufen zugestimmt. Daran anschließend soll der Haushalts- und Finanzausschuss um Zustimmung zu den Grundstücksgeschäften gebeten werden.

Für den Standort Scholener Str. befindet sich der Grundstücksverkauf noch in Vorbereitung. Hier ist die Festlegung des Trägers bereits erfolgt, weil die Trägerfindung des Container-Vorlaufs Langwedeler Straße mit einer dauerhaften Verstetigungsoption gekoppelt werden musste. Gleichwohl gelten für einen möglichen privaten Investor auch hier die Vorgaben hinsichtlich einer förderfähigen Miethöhe für den Träger den Grundstückserwerb mindestens zum Verkehrswert des Grundstücks.

### **C. Alternativen**

Für die Umsetzung der Ausbauziele der Kindertagesbetreuung in der Stadtgemeinde Bremen ist die Errichtung von Kindertageseinrichtungen an den genannten Standorten eingeplant. Verzögerungen in der Umsetzung können zu Versorgungslücken vor Ort führen, die aufgrund des langfristigen Planungsvorlaufs für neue Einrichtungen und den mangelnden geeigneten Alternativen voraussichtlich nicht anderweitig aufgefangen werden können.

### **D. Beteiligung**

Der Ausschuss „Frühkindliche Bildung“ der Deputation für Kinder und Bildung hat den Bericht „Trägerfindung für die im Rahmen der Direktvermarktung zu veräußernden Grundstücke“ in seiner Sitzung am 30.01.2018 zur Kenntnis genommen, jedoch keinen einstimmigen Beschluss zur Trägerfindung für die Standorte Schlengstraße/Auguste-Bosse-Straße sowie Zwischen Dorpen gefasst.

### **E1. Beschlussvorschlag Jugendhilfeausschuss**

Der Jugendhilfeausschuss nimmt Kenntnis.

## **E2 Beschlussvorschlag für die Deputation für Kinder und Bildung**

1. Die Deputation für Kinder und Bildung nimmt den Bericht „Trägerfindung für die im Rahmen der Direktvermarktung zu veräußernden Grundstücke“ zur Kenntnis
2. Die Deputation für Kinder und Bildung bittet die Senatorin für Kinder und Bildung für die Standorte Schlengstraße/Auguste-Bosse-Straße sowie Zwischen Dorpen den Träger Step Kids Kitas vorzusehen und die von Immobilien Bremen an die Investoren durchzuführenden Grundstücksverkäufe dementsprechend zu begleiten.