

Verlegung Kindergarten Du & Ich

Klagenfurt am Wörthersee, im August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsauftrag.....	3
2. Sachverhaltsdarstellung.....	3
2.1. Situation der Eltern und Kinder des Kindergartens Du & Ich.....	3
2.2. Mietrecht/Chronologie.....	4
2.3. Kosten-Nutzen Abschätzung.....	5
3. Zusammenfassung.....	6

1. Prüfungsauftrag

Gemäß § 89 Abs. 1 Klagenfurter Stadtrecht ist es Aufgabe des Kontrollamtes, die Gebarung der Stadt auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften zu überprüfen.

Das Kontrollamt darf Überprüfungen im Sinne des § 89 Abs 1 Klagenfurter Stadtrecht von Amts wegen durchführen und es hat diese Überprüfungen durchzuführen, wenn dies der Gemeinderat, der Stadtsenat, der Kontrollausschuss oder der Bürgermeister verlangen. Im konkreten Fall wurde das Kontrollamt in der 29. Sitzung des Kontrollausschusses vom 18.9.2012 beauftragt, die „Verlegung Kindergarten Du & Ich“ zu überprüfen.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Rahmen des folgenden Berichtes auf die Verwendung geschlechtsspezifischer Formulierungen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten daher im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

2. Sachverhaltsdarstellung

Der vorliegenden Überprüfung liegt eine schriftliche Sachverhaltsdarstellung eines Mitglieds des Gemeinderates zugrunde, welche dem Kontrollamt übermittelt wurde. Diese Darstellung beinhaltet einen zwölf, teilweise komplexe Fragestellungen umfassenden Katalog, der – in der Zusammenschau – folgende Themenbereiche umfasst:

- Bewertung der persönlichen Situation von Eltern und Kindern;
- Mietrecht/Chronologie;
- Kosten-Nutzen-Abschätzung in Verbindung mit der Standortverlegung.

Die Ergebnisse der Einschau des Kontrollamtes auf der Grundlage des Fragenkataloges sind in den folgenden Berichtspunkten 2.1. bis 2.3. dargestellt.

2.1. Situation der Eltern und Kinder des Kindergartens Du & Ich

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Leistungen der Abteilung Kindergärten und Horte größtenteils freiwillige Leistungen der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee darstellen und demzufolge kein Rechtsanspruch auf diese Leistungen erhoben werden kann. So steht es dem Leistungserbringer **mit Ausnahme** des laut Kärntner Kinderbetreuungsgesetz (K-KBG, LGBl.Nr.57/2012) bestehenden verpflichtenden Kindergartenjahres (siehe K-KBG § 20) frei, jederzeit Teile dieser erbrachten Leistungen auszuweiten, einzuschränken oder zu verändern. Das Kontrollamt hält dazu fest, dass sich der Neubau des Kindergartens Du & Ich

in etwa einem halben Kilometer Luftlinie Entfernung zum bisherigen Standort Waisenhauskaserne befindet. Demzufolge befindet sich der Standort Feldkirchner Straße innerhalb einer für das Kind zumutbaren Entfernung (vgl. K-KBG § 22 Abs. 1 Versorgungsauftrag).

2.2. Mietrecht/Chronologie

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee betrieb am Standort Waisenhauskaserne einen zweigruppigen Kindergarten. Seit dem Jahr 1950 bestand ein Mietvertrag im Ausmaß von rund 300 m² Nutzfläche mit der Bundesgebäudeverwaltung II der Republik Österreich. Nachdem der Bund die Liegenschaft im Jahr 2009 an eine private Immobiliengesellschaft verkaufte, die wiederum einen Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Wohnparks plante, **trat die Stadt im Jahr 2010 unverzüglich mit der neuen Eigentümerin über eine Neuerrichtung eines Kindergartens am selben Standort in Verhandlungen.**

Im Rahmen der damaligen Gespräche wurde seitens der zuständigen Fachabteilung der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Wohnungen und Besitzverwaltung/IVK eine **Verkehrswertschätzung der Mietrechtsablöse** für den Kindergarten Du & Ich in Auftrag gegeben. Das von einem gerichtlich beideten und zertifizierten Sachverständigen im Februar 2010 erstellte **Verkehrswertgutachten** kam zu dem Schluss, dass der **Verkehrswert des Mietrechtes Kindergarten – Waisenhauskaserne mit € 171.500,--** zu beziffern sei.

Das bedeutet, dass ein Verzicht auf die weitere Inanspruchnahme des Mietrechtes der Stadt Klagenfurt ein **Mehreinnahmepotential** in der Höhe von € 171.500,-- eröffnet hätte.

Nachdem die Liegenschaft von der ursprünglichen Käuferin wiederum weiterveräußert wurde, trat die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee nun auch mit der neuen Eigentümerin, einer Immobiliengesellschaft, über die Ablösung des bestehenden Mietrechtes in Verhandlungen. Das Verhandlungsergebnis, welches die Stadt erzielen konnte, bezifferte die Höhe der **Mietzinsablöse mit € 200.000,--**. Außerdem wurde die Abtretung von einer Grundstücksteilfläche von ca. 2.000 m² an die Stadt vereinbart, wodurch der Maria-Theresia-Park als öffentliches Gut in annähernd der derzeitigen Größe erhalten bleibt.

Das im Verhandlungsergebnis erzielte Ablösevolumen lag somit **um € 28.500,-- über** dem vom Gutachter ursprünglich bezifferten Wert.

Aufgrund des Verhandlungsergebnisses beschloss der Stadtsenat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in seiner Sitzung vom 23. April 2013 (MZL.:34/365/2013) eine Auflösungsvereinbarung des Mietvertrages für den Kindergartenstandort Waisenhauskaserne, welcher in der darauffolgenden Sitzung des Gemeinderates vom 24. April 2013 die Zustimmung erteilt wurde.

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee hat die **Mietzinsablöse** in der Höhe von **€ 200.000,--** im Juli 2013 **vereinnahmt**.

2.3. Kosten-Nutzen Abschätzung

Im Zuge der Entscheidungsfindung über die Aufgabe des Mietrechts in der Waisenhauskaserne und die anschließende Eingliederung der Kindergartengruppen in das Neubauprojekt Feldkirchnerstraße 7 wurde von der **Magistratsdirektion** im Auftrage der zuständigen Referentin im Jahre 2011 eine erste **Kostenkalkulation** vorgenommen. Diese Berechnungen liegen dem Kontrollamt vor. Demnach geht die Magistratsdirektion davon aus, dass mit der Summe der eingesparten Mietkosten und den entsprechenden Personalkosteneinsparungen die Kreditfinanzierung des Projektes (ca. € 950.000,-- anteilig) über eine Laufzeit von 11 Jahren abgebildet werden kann (Amortisationsdauer), was eine Steigerung des Anlagevermögens der Stadt zum Ergebnis hat.

Im Rahmen der Einschau wurde dem Kontrollamt von der **Abteilung Hochbau** eine **aktualisierte Investitionskostenübersicht** (ca. € 1,2 Mio anteilig) vorgelegt, derzufolge die Amortisationsdauer geringfügig länger, nämlich 13 Jahre, beträgt.

Zusätzlich führt die zuständige **Fachabteilung Kindergärten und Horte** im Rahmen der Diskussion über eine Standortverlegung des Kindergartens Du & Ich folgende Argumente, die für eine Verlegung sprechen, ins Treffen:

- ein Neubau entspricht höheren Qualitätsstandards
- die Grünfläche in der Feldkirchnerstraße wird für Kinder und PädagogInnen direkt zugänglich sein, was am vorherigen Standort nicht der Fall war (der Spielbereich befand sich eingezäunt im Maria-Theresia-Park)
- der neue Außenbereich ist deutlich größer als der ursprüngliche Garten
- durch die Standortverlegung ist die Realisierung von Einsparungen im Personalbereich möglich
- hinsichtlich der Verpflegung ergeben sich Synergieeffekte (Einsparung einer Küche)

- durch den Neubau werden langfristig Substanzwerte für die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee geschaffen
- die Eltern wurden über die geplanten Änderungen rechtzeitig informiert

3. Feststellungen

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee übergab das Bestandsobjekt der Eigentümerin mit Ende Juli 2013 und erhielt im Gegenzug dazu den auf dem zitierten Verkehrswertgutachten basierenden Pauschalbetrag in der Höhe von € 200.000,--. Der Kindergartenstandort Waisenhauskaserne wird ab September 2013 in den Kindergarten Feldkirchnerstraße eingegliedert. Die bestehenden beiden Kindergartengruppen werden ihren Betrieb im Neubau in der Feldkirchnerstraße 7 fortsetzen.

Neben den von der Fachabteilung dargestellten Argumenten (vgl. Pkt. 2.3. u.a. Qualitätsstandards, Synergieeffekte im Spiel- und Küchenbereich, Personaleinsparungen) wird lt. vorgelegter Investitionskostenübersicht von einer Amortisationsdauer von 13 Jahren ausgegangen.

Die Prüfer:

Der Kontrollamtsdirektor:

Vorstehender Bericht gemäß § _____ S. 1
wurde in der Sitzung des Gemeinderates
am 29.10.2013
zur Kenntnis gebracht
Die weitere Veranlassung / Durchführung obliegt der
Abteilung / Dienststelle Stadtkommunikation.
Klagenfurt/WS, am 30.10.2013
