

**Vorlage**  
**zur Kenntnisnahme**  
**für die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf**

1. **Gegenstand der Vorlage:** BVV-Beschluss Nr. 203 vom 30.10.2002  
Ergänzungsplan Steglitz-Zehlendorf für das  
Haushaltsjahr 2003

BVV Drs. Nr. 391 /II zum Kapitel 4021/ 518 01  
Mietenreduzierung

2. **Berichterstatterin:** Bezirksstadträtin Anke Otto

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.10.2002 für das Kapitel 40 21/518 01 folgenden Beschluß gefaßt:

„Das Bezirksamt wird ersucht zu prüfen, wie die extrem hohen Mietkosten für die Kita „Hindenburgdamm 22“ stark reduziert werden können. Der BVV ist bis zum 01.03.2003 zu berichten.“

Grundsätzlich muß darauf verwiesen werden, dass das Jugendamt auf die Kindertagesstättenplätze in dieser Region dringend angewiesen ist. Aus diesem Grund verbietet sich eine Aufgabe der Einrichtung. Unter diesem Gesichtspunkt wurden vom Jugendamt folgende Möglichkeiten einer Kostenreduzierung für die Kindertagesstätte am „Hindenburgdamm 22“ geprüft:

1. Unterbringung der Integrationskinder dieser Kindertagesstätte in anderen Einrichtungen des Bezirks. Damit soll eine Verlagerung des Betriebes in Räumlichkeiten, die nicht behindertengerecht ausgebaut sind, erleichtert werden:

In der Kita Hindenburgdamm werden zur Zeit 31 behinderte Kinder betreut. Sie können aufgrund der Auslastung der bezirklichen Einrichtungen in dieser Region sowie des steigenden Bedarfs wegen fehlender Neubauten nicht anderweitig untergebracht werden. Außerdem sprechen pädagogische Gründe dagegen, diese Kinder aus den gewohnten Gruppen herauszunehmen.

2. Verlagerung der Einrichtung in bestehende Gebäude der Freien Universität Berlin:

Aufgrund der räumlichen Nähe wurde diese Anfrage von der Zentralen Universitätsverwaltung an das Universitätsklinikum Benjamin Franklin weitergeleitet. Von dort wurde mitgeteilt, dass die aufgrund des grundlegenden Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesses notwendigen Verdichtungen schon im Vorfeld durchgeführt wurden. Es stehen daher keine für die Verlagerung des Kita-Betriebes geeigneten Räume zur Verfügung.

3. Anmietung eines Neubaus, errichtet durch einen Investor:

Laut Auskunft der Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz ist ihr kein entsprechendes Baugrundstück in dieser Region bekannt. Auch kann sie kein geeignetes Grundstück aus ihrem Fachvermögen zur Verfügung stellen.

Eine Antwort des Liegenschaftsfonds steht noch aus.

4. Klärung mit der Grabsch Verwaltungs GmbH, die das Grundstück „Hindenburgdamm 22“ verwaltet, ob die Kaltmiete und die Verwaltungskostenpauschale reduziert werden können:

Von dort wurde darauf verwiesen, dass die Kaltmiete bei Berücksichtigung der Außenflächen sowie der PKW-Abstellflächen als ortsüblich anzusehen ist. Auch ist die Miete seit 10 Jahren nicht mehr angehoben worden.

Vorstellen kann sich die Gebäudeverwaltung, sich mit der Eigentümerin bzgl. der Höhe der Verwaltungskostenpauschale in Verbindung zu setzen. Als Gegenleistung sollte ein Nachtrag zum Mietvertrag dahingehend zum Tragen kommen, dass sich der Mietvertrag bis zum 31.12.2012 mit 2x5 Jahren Option verlängert. Die jährlichen Verwaltungskosten betragen 5% der Kaltmiete, das sind zur Zeit 6.576,64 €.

Im Jahr 2002 wurden von der Immobilienverwaltung des Jugendamtes mit Zustimmung der Gebäudeverwaltung die Vorauszahlungen für die Betriebskosten um 11.171,40 €/Jahr bis auf weiteres gemindert.

5. Anfrage an das Rechtsamt bzgl. der Verwaltungskostenpauschale:

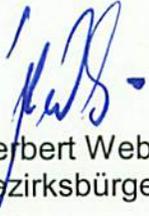
Lt. Auskunft des Rechtsamtes ist die Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 5% der Jahreskaltmiete zzgl. MwSt rechtlich nicht zu beanstanden.

Als Ergebnis muß festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine Reduzierung der Kostenmiete bzw. eine Verlagerung des Betriebes nicht möglich sind. Auf das Gesprächsangebot der Hausverwaltung kann aus 2 Gründen nicht eingegangen werden:

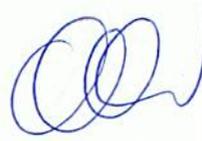
- Es ist nachvollziehbar, dass der Eigentümer in der heutigen Zeit, in der zunehmend Gewerbeimmobilien leer stehen, einen langfristigen Vertrag mit der Festschreibung der Miete anstrebt. Der zunehmende Leerstand entsprechender Gewerbeimmobilien kommt jedoch dem Jugendamt zugute. Da sich zur Zeit der Vertrag von Jahr zu Jahr verlängert, kann das Jugendamt kurzfristig den Betrieb verlagern, wenn sich ein geeignetes Objekt finden sollte.
- Wie bekannt, sollen die Kindertagesstätten im Jahr 2004 in eine neue Trägerschaft überführt werden. Das Jugendamt kann in dieser Situation eine derartige Vertragsverlängerung, die den jeweiligen Rechtsnachfolger bindet, nicht akzeptieren.

Solange wie die Zuständigkeit des Jugendamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin gegeben ist, sollte von Zeit zu Zeit nach geeigneten Ersatzgrundstücken zur Anmietung gesucht werden. Ansonsten ist bei der Betriebsführung weiterhin auf einen wirtschaftlichen Verbrauch zu achten, um die Betriebskostenpauschale noch mehr mindern zu können.

Wir bitten den Beschluß als erledigt zu betrachten.



Herbert Weber  
Bezirksbürgermeister



Anke Otto  
Bezirksstadträtin