

## **Zuschussrichtlinie für die Investitionskostenförderung von Kindertageseinrichtungen in der Stadt Nürnberg**

### **1. Zuschusszweck**

Die Stadt Nürnberg gewährt bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen sowie Generalsanierungen und Ersatzneubauten von Kindertageseinrichtungen sowie für Umbauten bei Nutzungsänderungen zu Kindertageseinrichtungen einen kommunalen Baukostenzuschuss sowie einen Mietkostenzuschuss für Interimsunterbringungen, die bei der eigentlichen Baumaßnahme mit Platzaufstockungen verbunden sind. Ziel ist es, Dritte bei der Errichtung und Neuschaffung von Kindertageseinrichtungen in Nürnberg finanziell zu unterstützen und Anreize zu schaffen, in den Ausbau von Kindertageseinrichtungen zu investieren.

Der Freistaat Bayern gewährt gemäß Art. 28 Bayerisches Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG) und Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichgesetzes (BayFAG) den Kommunen Finanzhilfen zu Investitionsmaßnahmen an Kindertageseinrichtungen. Bei Baumaßnahmen Dritter richtet sich der Zuschuss des Freistaats Bayern gemäß der Neuregelung des Art. 28 BayKiBiG bzw. des Art. 10 BayFAG nach der Höhe des kommunalen Baukostenzuschusses.

Bei den kommunalen Zuschüssen handelt es sich um freiwillige Leistungen, die im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach dieser Richtlinie vergeben werden. Ein Rechtsanspruch wird durch diese Richtlinie nicht begründet; Verpflichtungen für die Stadt können daraus nicht abgeleitet werden.

### **2. Zuwendungsempfänger**

Gefördert werden Investoren und Bauträger einschließlich freigemeinnütziger und sonstiger Träger, wenn sie als Investoren und Bauträger auftreten. Sonstige Träger sind insbesondere Elterninitiativen, privatwirtschaftliche Initiativen, nicht rechtsfähige Vereine, gewerbliche Unternehmen und natürliche Personen.

### **3. Baukostenzuschuss**

#### **3.1. Voraussetzungen:**

Ein Zuschuss kann unter folgenden Voraussetzungen (einschließlich Punkt 4.2 der Richtlinie über die Zuweisung des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich - FAZR in der jeweils gültigen Fassung) gewährt werden:

- Das Vorhaben des Maßnahmenträgers nimmt der Stadt die Last einer eigenen Baumaßnahme ab.
- Die Stadt stellt die Bedarfsnotwendigkeit fest und stimmt dem Vorhaben hinsichtlich Art, Ausmaß und Ausführung zu.
- Die zweckentsprechende Verwendung der öffentlichen Mittel ist sichergestellt.
- Bei Vermietung an einen Betriebsträger können nur solche Objekte gefördert werden, bei denen eine sozialverträgliche Miete vereinbart ist. Wenn eine Mietpreisanpassung vorgesehen ist, darf diese jährlich 2 % nicht übersteigen und sie ist frühestens ab 01.01.2025 möglich.
- Zur Festlegung der sozialverträglichen monatlichen Miete für Bauträger bzw. Investoren gilt ein vom Jugendamt vorgegebener Kriterienkatalog (siehe Anlage, die Bestandteil der Zuschussrichtlinie ist). Die sozialverträgliche Miete beträgt 9,50 €/m<sup>2</sup>. Bei jeweils drei zutreffenden Kriterien ist eine Steigerung der Miete von 9,50 €/m<sup>2</sup> um 50 Cent möglich, maximal jedoch bis 11,50 €/m<sup>2</sup>. Die Stadt entscheidet über das Vorliegen der Kriterien aus dem Kriterienkatalog. Auf Verlangen hat der Bauträger bzw. Investor Nachweise hierüber zu erbringen.
- Die sozialverträgliche Miete und deren maximale Höhe gilt auch für

- Einrichtungen, die bei Antragstellung noch nicht als Mietobjekt gefördert wurden (z.B. bei Verkauf der Immobilie)
- Neuverträge nach Mieterwechsel
- Für geförderte Außenflächen und/oder baurechtlich erforderliche Stellplätze darf kein Mietzins gefordert werden.
- Die zulässige sozialverträgliche Miete wird ab Inkrafttreten dieser Richtlinie jährlich um 2 % angehoben, erstmals zum 01.01.2025
- wichtiger Hinweis: Der Betriebsträger kann nach dem jeweils gültigen Förderkonzept mit einem Mietkostenausgleich gefördert werden. Der Bauträger bzw. Investor kann hieraus keine eigenen Ansprüche ableiten. Die Förderbedingungen für den Mietkostenausgleich bestimmen sich allein nach dem gültigen Förderkonzept.  
Nach dem Förderkonzept (ab 01.02.2024) gilt aktuell folgende Regelung: Dem Betriebsträger wird von der Stadt Nürnberg ein Mietkostenausgleich zwischen der vertraglich vereinbarten und sozialverträglichen monatlichen Miete (2024: 9,50 €/m<sup>2</sup> - 11,50 €/m<sup>2</sup>, jährliche Steigerung um bis zu 2 %) und der gedeckelten monatlichen Basismiete aus dem Jahr 2020 i.H.v. 7 €/m<sup>2</sup>, jährlich fortgeschrieben um 2 %, gewährt. Die Förderung erfolgt bis einschließlich 31.12.2028. Die Förderung wird maximal einen Monat vor der Inbetriebnahme gewährt.
- Es ist dinglich sichergestellt, insbesondere durch Eintragung eines Nießbrauchs, dass die Einrichtung innerhalb der Bindungsfrist gemäß Nr. 4.1 FAZR zweckentsprechend genutzt wird und dass der Stadt im Fall einer Eigennutzung während dieser Zeit ein dem Zuschuss entsprechendes Benutzungsrecht zusteht. Bei öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften, Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege und deren Mitgliedsorganisationen, juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die Wohlfahrtsaufgaben wahrnehmen, sowie von den gemäß § 75 SGB VIII anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe ist keine dingliche Sicherung erforderlich. **Dies bezieht sich nur auf den Fall, dass die genannten Gruppen auch der Investor oder Bauträger sind, nicht aber, wenn sie eine Kindertageseinrichtung anmieten.**
- Der Maßnahmenträger erkennt das Recht der zuständigen staatlichen und städtischen Stellen zu einer Prüfung der Baumaßnahme an.
- Der Maßnahmenträger verpflichtet sich, die Grundsätze nach Nr. 3 ANBest-K einzuhalten.
- Die fachlichen Voraussetzungen und Genehmigungen für die Maßnahme liegen vor.
- Zudem muss der Stadt Nürnberg vom Maßnahmenträger die Sicherung der Gesamtfinanzierung im Rahmen ihrer Antragstellung bei der Regierung von Mittelfranken vorgelegt werden (insbesondere marktgenaue Kostenschätzung und Finanzierungsplan).

### 3.2. Höhe der Förderung:

- Bei dem Zuschuss handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung für die Baukosten. Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Generalsanierungen und Ersatzneubauten sowie Umbauten bei Nutzungsänderungen kann ein Baukostenzuschuss von 100 % der zuweisungsfähigen Kosten gewährt werden. Der Eigenanteil des Investors darf jedoch 10 % der Gesamtkosten nicht unterschreiten. Die Bemessung der zuweisungsfähigen Kosten richtet sich nach Nr. 5.2.1 und 5.2.2 FAZR.
- Grundlage der Zuschussberechnung ist die Kostenberechnung des Maßnahmenträgers.
- Wird das Bauvorhaben innerhalb des Zeitraums von 25 Jahren anderen Zwecken als dem Betrieb einer Kindertageseinrichtung zugeführt, ist der Investitionskostenzuschuss anteilig zurückzuerstatten.
- Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch, im Rahmen der von der Stadt im Haushalt zur Verfügung gestellten Mittel.

### 3.3. Verfahren:

Für die Bewilligung eines kommunalen Baukostenzuschusses ist ein schriftlicher Antrag **vor** Beginn der Maßnahme an die Stadt Nürnberg zu richten. Das Merkblatt für die Antragstellung wird durch das Jugendamt bereitgestellt.

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung des Baukostenzuschusses sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung, die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des

Förderbescheids und die Rückforderung der gewährten Förderung gelten die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO sowie Art. 48 bis Art. 49a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG), soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen sind.

Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden bzw. der Mietvertrag darf erst geschlossen werden, wenn die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder eine Unbedenklichkeitsbescheinigung oder der Bescheid über die Förderung durch die Stadt vorliegt.

### **3.4. Auszahlungsverfahren:**

Die Auszahlung des Baukostenzuschusses erfolgt aufgrund einer Ausgabenübersicht und/oder Übersicht der Auftragsvergaben, bestätigt durch den jeweiligen Architekten, zu den zuweisungsfähigen Kosten bis zu 90 % nach Baufortschritt. Die verbleibenden 10 % werden nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises ausgezahlt.

### **3.5. Verwendungsnachweis:**

Die städtischen Zuschüsse sind zweckgebunden. Vom Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich ein schriftlicher Verwendungsnachweis vorzulegen.

- Für den Nachweis der Verwendung gelten die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K)“.
- Die Form der Nachweiserbringung und die Fristen für die Vorlage des Verwendungsnachweises sind dem Bewilligungsbescheid des kommunalen Baukostenzuschusses zu entnehmen.

## **4. Mietkostenzuschuss für Interimsunterbringungen bei Platzerweiterungen**

### **4.1. Voraussetzungen:**

Die Anmietung von Räumen für den Betrieb bedarfsnotwendiger Kindertageseinrichtungen kann unter folgenden Voraussetzungen (Punkt 9.3 der Richtlinie über die Zuweisung des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich – FAZR in der jeweils gültigen Fassung) gefördert werden:

- Es werden mit dem Neu-, Um- bzw. Erweiterungsneubau oder im Rahmen einer Generalsanierung oder durch Umbauten bei Nutzungsänderungen zu Kindertageseinrichtungen neue Plätze geschaffen.
- Mit der Mietförderung wird bei einem langfristigen Bedarf der Zeitraum bis zur Fertigstellung der Kindertageseinrichtung überbrückt (= Interimsunterbringung).
- Die Interimsunterbringung ist für höchstens fünf Jahre förderfähig. Eine Verlängerung der Mietförderung, auch bei einer aus unvorhersehbaren Gründen erforderliche Verlängerung der Interimsunterbringung über diesen Zeitraum hinaus, kann nicht gewährt werden.
- Gefördert wird die tatsächlich angemietete Nutzungsfläche, höchstens jedoch die nach dem Summenraumprogramm förderfähige Hauptnutzungsfläche.

### **4.2. Höhe der Förderung:**

- Bei dem Zuschuss handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung für die Mietkosten einer Interimsunterbringung.
- Der Förderung liegt ein Mietpreis (Kaltmiete brutto) von höchstens 10 Euro monatlich pro m<sup>2</sup> und eine Mietdauer von höchstens fünf Jahren zugrunde.
- Grundlage der Zuschussberechnung ist der Mietvertrag und die Planunterlagen der Interimsunterbringung.
- Verkürzt sich die der Förderung zugrunde gelegte Mietdauer, sind die Fördermittel anteilig zurück zu erstatten oder zu kürzen.
- Die Höhe der Förderung beträgt 50 % der förderfähigen Jahresmiete.
- Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch, im Rahmen der von der Stadt im Haushalt zur Verfügung gestellten Mittel.

#### **4.3. Verfahren:**

Für die Bewilligung eines kommunalen Mietkostenzuschusses ist ein schriftlicher Antrag **vor** Unterzeichnung eines Mietvertrages an die Stadt Nürnberg zu richten. Dem Antrag sind der Mietvertrag sowie Planunterlagen der Interimsunterbringung beizufügen.

#### **4.4. Auszahlungsverfahren:**

Der Mietkostenzuschuss wird als einmaliger Festbetrag zur Hälfte der Mietzeit ausgezahlt.

#### **4.5. Verwendungsnachweis:**

Die städtischen Zuschüsse sind zweckgebunden. Vom Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich ein schriftlicher Verwendungsnachweis vorzulegen.

Der Nachweis der Verwendung erfolgt durch die Übermittlung der Kündigung des Mietvertrages oder eines vergleichbaren Nachweises über die tatsächliche Mietdauer der Interimsunterbringung an das Jugendamt.

#### **5. Mehrfachförderung**

Die Baukostenförderung dieser Richtlinie schließt eine Förderung nach dem Förderkonzept Kindertageseinrichtungen im Bereich des Sonderzuschusses für Mietobjekte grundsätzlich aus. Die verschiedenen Förderprogramme können im Übrigen bei einer Baumaßnahme in Anspruch genommen werden.

#### **6. Inkrafttreten**

Die Zuschussrichtlinie tritt zum 01.02.2024 in Kraft.

**Kriterienkatalog für den Mietkostenausgleich**

Kriterien für den Mietkostenausgleich zur Festlegung der sozialverträglichen Miete		Zutreffendes ankreuzen
1	Solitärgebäude	
2	Mengengerüst (kleine Kita - HfK mit 1 Krippe- und 1 Kindergartengruppe) oder große Kita mit großem Außengelände, das zu Mehrkosten führt, ab 750 m <sup>2</sup>	
3	Altlasten im Boden	
4	Bodenwert z.B. Bodenrichtwert, hoher Marktwert, Ortskernzuschlag	
5	Dichtbebauter Stadtteil	
6	Außenfläche auf dem Dach etc.	
7	Aufwändige Abbrucharbeiten (Bestand, z.B. Abstützarbeiten bei Doppelhaushälfte)	
8	Privatinvestor: höhere Finanzierungskosten	
9	Ablösen von Parkplätzen bei hoher Bauverdichtung!	
10	Denkmalschutz	
11	Besondere Anforderungen des Grundstücks (z.B. Schallschutz, Grundstücksform, schwer zugängliches oder zu bebauendes Grundstück, schwer zugänglich zur Gartenpflege, Hanglage)	
12	Besonderheiten im Bestandsbau (z.B. Bunker, Parkhaus, Stadttor, Stadtmauer, besondere Vornutzung)	
13	Außergewöhnlich hoher Erschließungsaufwand (z. B. auf U-Bahn, an DB-Gleisen => Erfordernis einer besonderen Gründung, Statik etc.)	
Summe der zutreffenden Kriterien:		0

pro 3 erfüllter Kriterien => 50 Cent  
 pro 6 erfüllter Kriterien => 1 Euro  
 pro 9 erfüllter Kriterien => 1,50 Euro  
 ab 12 erfüllter Kriterien => 2 Euro

<b>I. Erste Einschätzung des Dienstleistungszentrums Kita-Ausbau zu zutreffenden Kriterien</b>	<b>Anzahl:</b>

<b>II. Einschätzung des zuständigen Architekten/Bauherrn</b>	<b>Anzahl:</b>
Bei Abweichung bitte Stellungnahme des Architekten/Bauherrn beilegen	

<b>III. Einschätzung von J/B4-2</b>	<b>Anzahl:</b>
Die sozialverträgliche Miete wird auf maximal            Euro festgesetzt	

Nürnberg, den

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift