

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-75/2023

Biblis den 19.06.2023

Allgemeine Verwaltung

Aktenzeichen:AV/FIA/BA

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.07.2023		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	12.07.2023		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	13.07.2023		öffentlich
Gemeindevertretung	19.07.2023		öffentlich

Titel

Neue Kinderbetreuungseinrichtung; hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand und die Ausschüsse empfehlen, die Gemeindevertretung beschließt:

- I. Der Beschluss VL-141/2022, Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung an der Pfaffenaue, wird aufgehoben.
- II. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Mietvertrag mit der Feldberg Trading GmbH über Räumlichkeiten im noch zu errichtenden Gebäude „Am Rübgarten 12“, abzuschließen.
- III. Die Schaffung einer 4-gruppigen Kinderkrippe in den anzumietenden Räumlichkeiten.
- IV. Entsprechende Haushaltsmittel und Personalstellen ab dem Haushalt 2024 ff. bereitzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Einleitung

In der Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses, am 10.05.2023, hat die Feldberg Trading GmbH das Konzept für den Bau eines multifunktionalen Gebäudes „Am Rübgarten 12“ vorgestellt. Wie in der MV-20/2023 vorgestellt, können im Erdgeschoß Räumlichkeiten für die dringend benötigte Kinderkrippe entstehen. Gemäß dem entworfenen Raumkonzept; kann eine Einrichtung mit 4 Gruppen entstehen (siehe Projektpräsentation). Das geplante Raumkonzept wurde der Fachaufsicht des zuständigen Jugendamtes Kreis Bergstraße mit der Bitte um Einschätzung vorgelegt. Nach erster kursorischer Prüfung wurde das Projekt positiv bewertet und Rückmeldung zum Raumprogramm gegeben. Die gegebenen Hinweise wurden durch den Architekten bereits eingearbeitet (siehe Anlage).

Derzeit können 8 Kinder über 3 Jahren zum neuen Kita-Jahr und bis 31.12.2023 nicht mit einem Betreuungsplatz versorgt werden. Für Kinder unter 3 Jahren ist die Situation noch deutlich schwieriger. Bis 31.12.2023 können 54

Kinder nicht in die Bibliser Einrichtungen aufgenommen werden. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf neue Betreuungsplätze zu schaffen.

In der Abwägung für oder gegen das Projekt sollte auf jeden Fall beachtet werden, dass der Investor auch bauen wird, wenn die Gemeinde nicht anmietet. Eine Abhängigkeit von der Gemeinde besteht bei diesem Projekt nicht. In diesem Fall wird am Standort Rübgarten Wohnbebauung entstehen und der Druck zur Schaffung weiterer Betreuungsplätze noch weiterhin steigen, ohne eine neue Einrichtung auf den Weg gebracht zu haben. Die im Rahmen der Gemeindeentwicklung geplanten weiteren Neubaugebiete und ohnehin stattfindende Zuzüge werden die Betreuungssituation in den nächsten Jahren noch verschärfen.

Förderung

Eine Förderung des Projekts erfolgt an den Bauträger Feldberg Trading GmbH. Fördermittel beantragt und erhält nur der Bauträger. Einen Antrag auf Baukostenzuschuss kann die Gemeinde daher nur stellen, wenn sie die Einrichtung selbst baut. Die Feldberg Holding GmbH erhält eine feste Zuwendungssumme, die über vier Jahre und in vier Abschlagszahlungen ausgezahlt wird. Ein Verwendungsnachweis muss von der Feldberg Trading GmbH vorgelegt werden, die Gemeinde ist außen vor und trägt keine Verantwortung. Ein Antrag auf Förderung wurde bereits vorsorglich gestellt. Das aktuelle Förderprogramm ist jedoch ausgeschöpft. Eine Förderung ist daher frühestens ab Juli 2024 möglich.

Wie seitens des Investors mitgeteilt, reduziert sich der Mietzins, je nach gewährter Zuschusshöhe. Dies wurde bereits mündlich zugesagt und muss sodann vertraglich fixiert werden. Seitens Herrn Lasch wurde bereits bestätigt, die zuschussbedingte Baukostenreduzierung in vollem Umfang in die Mietpreiskalkulation einzubeziehen und die Einsparungen an die Gemeinde weiterzugeben (siehe MV 20/2023 sowie Protokoll Kita-Ausschuss vom 25.05.2023).

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, ob und in welcher Höhe eine Förderung erfolgt, wird diese nicht in die Vergleichskalkulation mit einbezogen.

Finanzierung

Aus haushaltswirtschaftlicher Betrachtung macht die Anmietung einer Krippen-Einrichtung durchaus mehr Sinn, als einen eigenen Bau anzustreben. Die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten werden nachfolgend beleuchtet.

In beiden Varianten ist keine Baukostenförderung miteingerechnet, da noch nicht absehbar ist, ob und in welcher Höhe eine Förderung gewährt werden kann.

Kosten Anmietung

Der Investor garantiert einen Mietpreis von 19,80 EUR/qm für die Mietdauer von 15 Jahren. Es besteht die Option von zweimaliger Verlängerung von jeweils 5 Jahren. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 730 Quadratmeter. Das Außengelände ist im Mietpreis bereits enthalten. Somit entsteht bei der Gemeinde Biblis eine monatliche Belastung im Ergebnishaushalt von 14.500 EUR.

Kosten selber Bauen

Ein Krippen Neubau, der selbst durch die Gemeinde erfolgt, kann nur mit Hilfe einer Kreditemächtigung finanziert werden. Die Baukosten für ein bezugsfertiges Gebäude mit Außenanlage belaufen sich auf rund 6 Mio. EUR. Die Gemeinde Biblis hat die Möglichkeit auf dem freien Kreditmarkt eine Finanzierung einzuholen oder die Investitionsfonds Darlehen der Abteilung B und C des Finanzministeriums in Anspruch zu nehmen. Die Investitionsfonds Darlehen des Landes haben den Vorteil, dass das Land einen Teil der Darlehenssumme fördert und so die Zinsen für die Kommune gering gehalten werden können, allerdings gibt es auch Nachteile.

Investitionsfond Darlehen der Abt. B – Anspardarlehen

- Der Darlehensnehmer spart zunächst insgesamt 20 Prozent des zugesagten Darlehens an. Dies dient als Beitrag zum Investitionsfonds – Abt. B – und zur Abgeltung aller mit der Vertragsabwicklung verbundenen Ausgaben.
 - Ansparzeitraum: im Jahr der Darlehenszusage und in den drei folgenden Kalenderjahren
 - Ansparraten: acht Halbjahresraten von jeweils 2,5 Prozent der Darlehenssumme
- Darlehensauszahlung zu 100 Prozent nach Baubeginn und Vorlage des unterschriebenen Schuldscheins.
 - Bei Darlehen mit Ansparverpflichtung erfolgt die Auszahlung frühestens am 2. Januar des vierten auf die Darlehenszusage folgenden Jahres.
 - Bei Darlehen mit verkürzter Ansparzeit ist bei vorzeitiger Auszahlung die Verrechnung noch nicht gezahlter Ansparraten mit dem auszahlenden Darlehen möglich.
- Tilgung in gleichbleibenden halbjährlichen Raten
- Laufzeit 20 Jahre

→ Das Anspardarlehen schließt die Finanzverwaltung aus, da es nicht möglich sein wird die insgesamt 1.2 Mio. EUR bis zum Baubeginn anzusparen, da die Ansparzeit in der Regel vier Haushaltsjahre beträgt. Selbst wenn die Ansparzeit auf die Hälfte verkürzt wird, ist es haushälterisch kaum möglich jeweils 600.000 EUR in einem Haushaltsjahr einzuzahlen.

Investitionsfond Darlehen Abt. C - Kapitalmarktdarlehn

- Kapitalmarktdarlehen mit verbilligtem Zinssatz durch einen Zinszuschuss des Landes (Kundenzinssatz im Jahr 2022: 2,60% p.a.), 20 Jahre fest
- Auszahlung zu 100 Prozent im Jahr des Vertragsabschlusses an einem einheitlichen Termin
- Rückzahlung gleichbleibenden Halbjahresraten
- Laufzeit: 10 Jahre, 20 Jahre und 30 Jahr

→ Dieses Darlehen wäre eine Alternative zu den Darlehen, welche der Gemeinde Biblis auf dem freien Kreditmarkt zur Verfügung stehen würden. Die Laufzeit von 10 Jahren schließt die Finanzverwaltung bei dieser hohen Summe aus. Die Laufzeit des Darlehens sollte sich dem Abschreibungszeitraum relativ anlog entwickeln. Daher wären in der Betrachtung die Berechnungen für 20 und 30 Jahre Laufzeit relevant. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Zinssatz 2022 für dieses Darlehen bei 2,6 % gelegen hat. In Anbetracht der aktuellen Leitzinsentwicklung, ist davon auszugehen, dass der Zinssatz auf 3 % ansteigen wird.

Beispielberechnung Investitionsfonds Darlehen Abt. B

Laufzeit 20 Jahre

	Finanzhaushalt in EUR	Ergebnishaushalt in EUR
jährliche Rate	300.000,00	
jährliche Zinsbelastung bei 2,6 % (Mittelwert)		80.000,00
jährliche Zinsbelastung bei 3,0 % (Mittelwert)		92.250,00

Zinsbelastung Gesamtlaufzeit 2,6 %		1.599.000,00
Zinsbelastung Gesamtlaufzeit 3,0 %		1.845.000,00

Laufzeit 30 Jahre

	Finanzhaushalt in EUR	Ergebnishaushalt in EUR
jährliche Rate	200.000,00	
jährliche Zinsbelastung bei 2,6 % (Mittelwert)		79.300,00
jährliche Zinsbelastung bei 3,0 % (Mittelwert)		92.250,00

Zinsbelastung Gesamtlaufzeit 2,6 %		2.379.000,00
Zinsbelastung Gesamtlaufzeit 3,0 %		2.745.000,00

Beispielberechnung Annuitätendarlehen auf dem freien Kreditmarkt

Annuitätendarlehn	
Tilgung	Anfänglich 1,00 %
Zinsen	4,00 %

Laufzeit	20 Jahre
Annuität jährlich	300.000 EUR
Zinsbelastung Gesamtlaufzeit	Ca. 2.5 Mio. EUR

→ Sollte es zu einer Kreditaufnahme kommen, präferiert die Finanzverwaltung das Investitionsfonds Darlehen der Abt. C mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Zu beachten ist, dass ein Investitionsfonds Darlehen der Genehmigung aller übergeordneten Stellen bedarf: Kommunalaufsicht des Kreises Bergstraße, Regierungspräsidium, Innenministerium, Finanzministerium und WIBank.

Nicht nur die Zinsbelastung ist für die haushaltswirtschaftliche Betrachtung entscheidend, sondern auch die Abschreibung hat jährliche Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt der Gemeinde. Die Prozentsätze für die lineare Abschreibung von Gebäuden sind gesetzlich festgelegt (§ 7 Abs. 4 EStG). Dadurch wird auch die Nutzungsdauer vorgegeben. Das Jahressteuergesetz 2022 sieht vor, dass Gebäude, die nach dem 31.12.2023 fertiggestellt werden, mit 3% abzuschreiben sind, was einer Nutzungsdauer von rund 33 Jahren entspricht. Somit entsteht eine jährliche AfA Belastung von 180.000 EUR (monatlich 15.000 EUR).

Unter Einbeziehung aller Kostenfaktoren ergibt sich für die Gemeinde Biblis eine monatliche kalkulatorische Miete von 21.700 EUR für das gesamte Objekt (auf 20 Jahre gerechnet. Ab dem 21. Jahr liegt die kalk. Miete bei 15.000 EUR).

Baukosten

Die Kosten für eine viergruppige Einrichtung in Modulbauweise belaufen sich insgesamt auf ca. 6 Mio. EUR. Darin sind neben den Bau- und Baunebenkosten auch die Kosten für die Ausstattung sowie die Schaffung von Baurecht enthalten.

Folgekosten

Zu berücksichtigen ist, dass die Anmietung der entsprechenden Räumlichkeiten keine personellen Kapazitäten der Gemeinde Biblis gebunden werden. Instandhaltungen, Wartungen und fachspezifische Einsätze können so zeitnah und effizient koordiniert werden. Risiken und Kosten lassen sich dadurch verteilen und minimieren.

Der Bau und Unterhalt eines eigenen Gebäudes ist für die Verwaltung deutlich aufwendiger. Pflege-, Wartungs- und Instandhaltungskosten gehen in diesem Fall hundertprozentig zu Lasten der Gemeinde, was neben Sach- auch Personalkosten auslöst. Bei der vorgeschlagenen Mietlösung wird die Gemeinde nur anteilig an den umlegbaren Kosten beteiligt.

Sachkosten

Für eine viergruppige Einrichtung ist mit Sachkosten für Möblierung, Ausstattung usw. in Höhe von 180 Tsd. EUR auszugehen. Bei der angenommenen Summe handelt es sich um Erfahrungswerte aus Einrichtungen in anderen Kommunen, die tatsächlichen Kosten können noch abweichen.

Personal

Die Verwaltung hat auf gesetzlicher Grundlage der personellen Mindestanforderungen für die Betreuung von unter Dreijährigen eine Personalberechnung durchgeführt. Die Stellen werden in den Stellenplan ab 2024 aufgenommen und sobald ein Inbetriebnahme Datum absehbar ist, möglichst frühzeitig besetzt.

Personalberechnung Einrichtung mit 4 Gruppen

Bezeichnung	EG (jew. Stufe 3)	Vollzeistellen
Leitung	S 13	1
Stellv. Leitung	S 9	0,5
Erzieher/innen*	S 8a	13
Anerkennungspraktikant/in		1
Hauswirtschaftskräfte	E 2	2

*Die Anzahl der Erzieher/innen kann je nach pädagogischem Konzept und Öffnungszeiten noch variieren.

Baurecht

Aufgrund der geplanten Anmietung der Räumlichkeiten im Rübgarten, bittet die Verwaltung um Aufhebung des Standortbeschlusses für die Paffenaue (VL 141/2022).

Um Baurecht für das Projekt zu schaffen, muss der aktuell gültige Bebauungsplan geändert werden. Die Feldberg Trading GmbH wird erst einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans stellen, wenn seitens der Gemeinde Biblis eine Entscheidung für oder gegen die Anmietung der Räumlichkeiten getroffen wurde. Von der künftigen Nutzung des Gebäudes, hängt die inhaltlichen Ausgestaltung des Änderungsantrags ab.

Die Kostenübernahme für die Bebauungsplanänderung wird vertraglich regelt, die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Bei einem Neubau durch die Gemeinde, trägt sie auch vollumfänglich die Kosten für das Aufstellen oder Ändern eines Bebauungsplans.

Weiteres Vorgehen

Nach Beauftragung durch die Gemeindevertretung, wird der Gemeindevorstand den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages vorantreiben. Weiterhin müssen durch den Investor und die Gemeinde die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Gebäudes geschaffen werden.

Parallel wird ein Inbetriebnahme-Konzept entwickelt, welches unter anderem die frühzeitige Personalakquise, Erarbeitung einer Kurzkonzeption, die Belegungsplanung sowie die Einrichtungsausstattung beinhaltet.

Die Kurzkonzeption ist seitens der Aufsichtsbehörde zur Erlangung der Betriebserlaubnis zwingend vorgeschrieben und beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Rahmenbedingungen (Träger, Gruppen, Altersstruktur, Personal, Öffnungszeiten etc.)
- Kurze Leitgedanken (Das Bild vom Kind etc.)
- Maßnahmen zum Kinderschutz
- Grundlegende pädagogische Prinzipien (fachliche Ausrichtung und Ziele) kurz, unter Berücksichtigung folgender Punkte:
 - Beteiligung von Kindern
 - Beschwerdeverfahren
 - Gesundheitsmanagement
 - Qualitätsentwicklung

Das pädagogische Konzept wird als erste Aufgabe federführend von der künftigen Einrichtungsleitung in Zusammenarbeit mit einem externen Fachberater erarbeitet und dann gemeinsam mit dem Team kontinuierlich weiterentwickelt.

Fazit

Aufgrund der konstant hohen Nachfrage, müssen dringend weitere Betreuungsplätze geschaffen werden. Die Verwaltung steht daher dem Projekt offen gegenüber und schlägt die Anmietung der Räumlichkeiten vor. Die Errichtung einer Krippe in eigener Verantwortung wird aufgrund der derzeitigen Gesamtsituation als schwierig angesehen. Finanzierungsrisiken, Risiken im Bauablauf und die Belastung im Bauamt sprechen gegen den eigenverantwortlichen Bau einer Einrichtung. Als wichtigster Aspekt ist vor allem der Zeitfaktor zu berücksichtigen. Während der Investor die Bezugfertigkeit für das Jahr 2025 angibt, besteht bei einem eigenen Bau ein großes Risiko für größere zeitliche Verzögerungen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für beide Varianten bestätigt ebenfalls den Vorschlag der Verwaltung zur Anmietung der Räumlichkeiten.