



**Gemeinde
Höchst i. Odw.**

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-808/21/26

Abteilung	Allgemeine Verwaltung & Büroleitung/Organisation/Personal & Ausbildung
Fachbereich	Allgemeine Verwaltung & Büroleitung, Organisation, Wahlen, Rechts- und Personalwesen
Sachbearbeiter	Jürgen Mohr
Aktenzeichen	Mr
Datum	16.11.2023

Beratungsfolge	Termin	TOP
Gemeindevorstand	22.11.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2023	
Gemeindevertretung	11.12.2023	

Betreff:

Otto-Koch-Haus Höchst i. Odw.

-Ankauf, Umbau, Nutzung als Kindertagesstätte, Trägerschaft der Kindertagesstätte, zeitlicher Ablaufplan einschließlich Finanzierung

-weiteres Vorgehen

Sachdarstellung:

Bezüglich der Thematik der künftigen Nutzung des Otto-Koch-Hauses als Kindertagesstätte fand am Dienstag, 22.03.2022 im Rathaus eine Besprechung statt, an der Pfarrer Andreas Höfeld, ev. Kirchengemeinde Höchst, Jürgen Paul, Kirchenvorstand ev. Kirchengemeinde Höchst, Nadine Heil, Liegenschaftsreferat der EKHN Kirchenverwaltung, Bürgermeister Horst Bitsch, Beigeordneter Jens Fröhlich, und Seitens der Verwaltung Volker Enders und Jürgen Mohr teilgenommen haben.

Es wurde vereinbart, dass Bauamtsleiter Enders und Architekt Herrschaft anhand der Planunterlagen und anhand von Begehungen die Maßnahmen ermitteln, die kurz-, mittel- und langfristig durchzuführen sind, mit entsprechenden unverbindlichen Kostenannahmen. Danach sollten weitere Gespräche folgen.

Bereits damals bestand Einvernehmen zwischen der ev. Kirche, und zwar sowohl seitens der ev. Kirchengemeinde Höchst als auch der kirchlichen Liegenschaftsverwaltung und der Gemeinde, eine Nutzung des Otto-Koch-Hauses als Kindertagesstätte anzustreben. Von beiden Seiten sollte angestrebt werden, dieses Ziel zu erreichen. Zunächst war vom Abschluss eines Erbbaupachtvertrages ausgegangen worden, im Laufe der Gespräche und Verhandlungen hat sich ein Ankauf als erstrebenswert entwickelt.

Seitens der Kirche wurde klargestellt, dass voraussichtlich keine Mittel für Umbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können und dass bezüglich der Umsetzung der Maßnahmen zunächst nur die teilweise Nutzung des Erdgeschosses durch die Gemeinde möglich sein wird.

Eine komplette Übernahme des Otto-Koch-Hauses zu einem späteren Zeitpunkt, wenn es von der Kirche nicht mehr benötigt wird, erschien sinnvoller. Die Komplettnutzung des Areals als Kindertagesstätte

gestätte sollte demnach in frühestens ca. 3 Jahren möglich sein, demnach ab dem 2. Halbjahr 2025.

Hinsichtlich der künftigen Trägerschaft der Kindertagesstätte halten sowohl Kirche als auch Gemeinde eine kommunale oder kirchliche Trägerschaft für möglich. Die künftige Trägerschaft kann möglicherweise auch auf die Kaufpreisgestaltung Einfluss haben, beziehungsweise zum Beginn der Verhandlungen auf einen zu vereinbarenden Erbbaupachtzins.

Bezüglich der Trägerschaft hält die Kirche auch eine gemeindeübergreifende Trägerschaft (GÜT) für möglich, bei der die Kirchenverwaltung auch die „seitherigen“ kommunalen Kindertagesstätten oder einzelne hiervon „mitverwaltet“. Auch hierzu sollen weiterführende Gespräche stattfinden.

Am 02.05.2022 hat die Gemeindevertretung zu Drucks. Nr. 67 (293) einstimmig beschlossen, den vorhandenen und künftig zu erwartenden Betreuungsbedarf unter anderem auch durch die Schaffung von drei KiTa-Gruppen als eigenständige Kindertagesstätte im Otto-Koch-Haus abzudecken.

Am Mittwoch, 11.05.2022 fand daraufhin ein weiteres Gespräch zwischen Pfarrer Andreas Höfeld, Jürgen Paul, Marco Lautenschläger (EKHN), Bürgermeister Horst Bitsch, Beigeordnetem Jens Fröhlich, Volker Enders, Rabea Steinkönig und Jürgen Mohr statt.

Seitens der Gemeinde wurde vorgetragen, dass ein Grundsatzbeschluss zur künftigen Nutzung des OKH von der Gemeindevertretung am 02.05.2022 getroffen wurde und dieser entsprechend erläutert.

Die Begehung des OKH durch die Bauverwaltung und den zugezogenen Architekten ergab künftige Räumlichkeiten für eine U-3 und zwei Ü-3 Gruppen. Ein Erweiterungsbau in Richtung des evangelischen Gemeindehauses wird notwendig werden.

Es wurde damals mit Brutto-Umbaukosten einschließlich Nebenkosten und einschließlich Mobiliar in Höhe von 800.000,- € gerechnet, allerdings auch einvernehmlich erörtert, dass diese angenommenen Kosten das optimierte Minimum darstellen und höchstwahrscheinlich mit Steigerungen zu rechnen ist.

Die Vertreter der Kirche erläutern, dass ein Schätzgutachten für das OKH einschließlich Grundstück mit einer Größe von ca. 2.300 qm in Höhe von 650.000,- € vorliegt. Das Gutachten wird der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die vorgenannte Summe wird Basis für einen abzuschließenden Vertrag sein.

Nach weiteren Abstimmungen zwischen Kirche und Gemeinde nach vorheriger jeweiliger intensiver interner Beratung wurde am 21.06.2023 seitens der Kirche der Beschluss herbeigeführt, das Otto-Koch-Haus samt dem zugehörigen Grundstücksanteil an die Gemeinde zu verkaufen.

Die Gemeindegremien wurden entsprechend darüber informiert, dass nach positiven, fruchtbaren und einvernehmlichen Gesprächen eine künftige Nutzung des Otto-Koch-Hauses als Kindertagesstätte Form annimmt.

Die beidseitig in den Gesprächen abgestimmten Inhalte eines abzuschließenden Kaufvertrages beinhalten:

Verkäufer: Evangelische Kirche – Almosenfonds - Höchst i. Odw. und Evangelische Kirche – Pfarrei – Höchst i. Odw., vertreten durch Herrn Pfarrer Andreas Höfeld

Käufer: Gemeinde Höchst i. Odw. vertreten durch: Herrn Bürgermeister Horst Bitsch und Herrn Ersten Beigeordneten Reinhold Göbel

geschlossen vor: gemeinsam bestimmter Notar, Vorschlag: Notarin Happel in Höchst i. Odw.

Kaufgegenstand: Otto-Koch-Haus, Groß-Umstädter-Straße 9, 64739 Höchst i. Odw., Gemarkung Höchst, Flur 1, Flurstück 4/8, 668 qm und Gemarkung Höchst, Flur 3, Flurstück 154/1, überschlägig 815 von 1.043 qm, eingetragen im Grundbuch von Höchst, Blatt 2251

Eigentümer Evangelische Kirche (Almosenfonds), Höchst i. Odw.

sowie

Gemarkung Höchst, Flur 1, Flurstück 4/6, überschlägig 830 von 2.477 qm, eingetragen im Grundbuch von Höchst, Blatt 2252, Eigentümer Evangelische Kirche – Pfarrei – Höchst i. Odw., gesamt überschlägig 2.313 qm

Gebäudewert bei Verkauf: 535.000,-- €, Grundstückswert bei Verkauf: 115.000,-- €, Kaufpreis (gesamt): 650.000,-- €, anstelle Zahlung ganz oder teilweise Zuteilung eines oder mehrerer Grundstücke, sowohl Bauland, Landwirtschaftsfläche oder Wald

Rückübertragungsrecht: ausdrücklich notariell zu vereinbaren, im Falle des Verkaufes des Anwesens durch die Gemeinde an einen Dritten innerhalb einer Frist ab Abschluss des Kaufvertrages von 30 Jahren.

Wertabschöpfungsklausel: ausdrücklich notariell zu vereinbaren, im Falle des Verkaufes des Anwesens durch die Gemeinde an einen Dritten innerhalb einer Frist ab Abschluss des Ursprungskaufvertrages von 30 Jahren.

Bauplanungsrecht: ausdrücklich notariell zu vereinbaren, dass die Gemeinde das Anwesen / das Gebäude dauerhaft für die Einrichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte nutzt oder eine vergleichbare Nutzung mit sozialem Charakter.

Dingliche Sicherung: Rückübertragungsrecht, Wertabschöpfungsklausel und Bauplanungssicherheit sollen auf geeignete Weise gesichert werden.

Feststellung der Wertsteigerung, insbesondere des Gebäudes, vor Verkauf und beim Eintritt des Weiterverkaufes von der Gemeinde an Dritte durch amtlichen, unabhängigen Sachverständigen, dessen Wertermittlung beide Vertragspartner vorab als verbindlich anerkennen.

Das Sachverständigengutachten vom 15.12.2021, Az.: GAP ph-sp, des Sachverständigen Dipl. Ing. Architekt AKH Pan Hoffmann aus Darmstadt soll als Grundlage dienen, der vorgenannte Sachverständige oder sein Rechtsnachfolger, sollte auch dieser nicht mehr bestehen, der Gutachterausschuss des Odenwaldkreises oder die dann zuständige Stelle wird zum Sachverständigen für das Abschlussgutachten bestellt. Das Gutachten kann nach Vereinbarung eingesehen werden.

Die Wertermittlung erfolgt jeweils getrennt nach Gebäude- und Grundstückswert.

Dieser jeweilige Wert ist verbindlich zur Feststellung der Wertentwicklung des Anwesens, insbesondere des Gebäudes.

Das Gebäude wird für die Einrichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte um- bzw. an- bzw. ausgebaut.

Dem Verkäufer steht lediglich eine Entschädigung für einen gegenüber dem Verkaufspreis durch erbrachte reguläre Wertsteigerung am Gebäude gesteigerten Weiterverkaufspreis zu.

Wertsteigerungen am Gebäude aufgrund Modernisierung / Anbau / Umbau werden gutachterlich berechnet und bei der Wertabschöpfung nicht berücksichtigt. Eine Entschädigung für eine Wertsteigerung des Grundstückes wird im beiderseitigen Einvernehmen ausgeschlossen.

Sofern die Kindertagesstätte als kirchliche Einrichtung betrieben wird, verringert sich der Kaufpreis möglicherweise um 1/3, vorbehaltlich der noch einzuholenden Zustimmung der kirchlichen Gremien. Mögliche spätere Wertabschöpfungen, wie vorgenannt beschrieben, haben den reduzierten Kaufpreis als Basis. Dies gilt nicht, wenn die Kirche auch nach Weiterverkauf eine Nutzungsvereinbarung mit dem „neuen“ Eigentümer abschließt. In diesem Falle bleibt der ehemalige Kaufpreiszugrundelegungsgrund bestehen und eine mögliche Wertabschöpfung orientiert sich am Sachverständigenwert in Höhe von 650.000,-- €.

Einen Ankauf zu bevorzugen, anstelle dem Abschluss eines Erbbaupachtvertrages, ergibt sich aus a) Gründen des Haushaltsrechtes, da sich ein Kauf hinsichtlich der Wirksamkeit im Ergebnis- und Finanzhaushalt der Gemeinde im Zuge der Aufstellungsverpflichtung genehmigungsfähiger Haushalte auch in künftigen Jahren rechtssicherer darstellen lässt als eine Erbbaupacht, und dies auch für zu tätige Unterhaltungen / Investitionen gilt, b) aus Planungssicherheit in künftigen Jahren, insbesondere langfristige Investitionen betreffend, die ansonsten möglicherweise über den Erbbaupachtzeitraum hinaus Bestand hätten, c) aus der Sicherung möglicher Förderungen mit langer zeitlicher Bindefrist, die noch andauern würde, wenn der Erbbaupachtvertrag ausläuft und d) dem Ausschluss der Notwendigkeit eines zweigleisigen zukünftigen Verfahrens (und dadurch erhöhtem finanziellen Aufwand) beim erbbaupachtrechtlich geregelten Weiterbetrieb des Otto-Koch-Haus (kurz) vor Ablauf des Erbbaurechtes und Planung / Bau einer alternativen Kinderbetreuungseinrichtung.

Gegenüber den ehemals geschätzten unverbindlichen Kostenannahmen ergibt sich aktuell folgender Stand:

Kaufpreis: 650.000,-- € zzgl. Nebenkosten, ges. ca. 700.000,-- €, Ingenieursleistungen für Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) zuzüglich Energieberatung und Brandschutzbegutachtung 100.000,-- €, Leistungsphasen 3 bis 9 ca. 20 % der Bausumme in Höhe von 1.500.000,-- €, ergibt 300.000,-- €, ergibt einen Gesamtbedarf in Höhe von 2.600.000,-- €. Hier ist festzustellen, dass es sich nur um grobe Schätzwerte handelt, die sich nach Vorliegen der Ergebnisse der abgeschlossenen Leistungsphasen 1 und 2 ebenso ändern oder erhöhen können wie durch die nicht absehbare Entwicklung der Baupreise.

Die haushalterische Planung und der vorläufig angedachte Zeitplan sollte wie folgt angestrebt werden:

Leistungsphasen 1 und 2 Grundlagenermittlung und Vorplanung in Höhe von 100.000,-- € in 2024 als investive Maßnahme einstellen, die Leistungsphasen 3 bis 9 in Höhe von 300.000,- € in 2024 als Verpflichtungsermächtigung für 2026 einstellen, den Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 700.000,-- € in 2024 als Verpflichtungsermächtigung für 2026 einstellen, die Baukosten in Höhe von 1.500.000,-- € in 2024 als Verpflichtungsermächtigung für 2027 einstellen.

Hierdurch ergäbe sich die Möglichkeit, nach Genehmigung des Haushalts 2024 die Leistungsphasen 1 und 2 entsprechend den Vorschriften unter Umständen europaweit auszuschreiben und zu vergeben.

Durch Ergebnisse hierdurch, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, der Sicherheit und des energetischen Zustandes können die finanziellen Planungen für 2026 und 2027 bereits im Haushalt 2025 falls notwendig angepasst werden.

Auch kann entschieden werden, ob es sinnvoll ist, alle mittelfristig durchzuführenden Maßnahmen vor Inbetriebnahme zu erledigen, um dann dauerhaft eine Betriebssicherheit ohne bauliche Ein-

schränkungen im Betrieb zu erreichen, oder ob nach Inbetriebnahme stetig weitere Sanierungen erfolgen sollen oder müssen, zum Beispiel in Ferienzeiten oder durch zeitweise Schließungen einzelner Einrichtungsteile, wodurch allerdings die zeitliche Umsetzung schwieriger wird und gegebenenfalls hierdurch erneut höhere Kosten entstehen könnten.

Ebenso könnte der Abschluss des Kaufvertrages nach Genehmigung des Haushaltes 2024, oder bevorzugt nach Vorliegen der Ergebnisse der abgeschlossenen Leistungsphasen 1 und 2 erfolgen, und auch hinsichtlich der dann bestehenden Haushaltssituation, mit Vereinbarung der Übergabe und Kaufpreiszahlung im Jahr 2026.

In 2024 und 2025 nutzt die Kirche das Gelände wie beabsichtigt weiter.

Zu Beginn des Jahres 2026 können die Übergabe, Kaufpreiszahlung und die Aus- und Umbauplanung erfolgen.

In 2027 erfolgt der An- und Umbau.

In 2028 kann die dreigruppige Kindertagesstätte eröffnet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

	Betrag in Euro	Produkt-nummer	Kosten-stellen-nummer	Sach-konto-nummer	Investitions-nummer	Haushaltsjahre 2024 bis 2027
Keine ()						
Einnahmen ()						
Ausgaben (X)	100.000,-- investiv in 2024, 1.000.000,-- in 2024 als VE für 2026, 1.500.000,-- in 2024 als VE für 2027					
Bei Ausgaben: Die Mittel stehen () zur Verfügung (X) nicht zur Verfügung () teilweise zur Verfügung mit Euro		Deckungsvorschlag, wenn Mittel nicht oder nur teilweise zur Verfügung stehen: Die Mittel sind in den Haushaltsjahren 2024 bis 2027 einzustellen, sofern es die Haushaltssituation zulässt, und bedürfen vor Kaufvertragsbeurkundung und vor Beauftragung und Ausführung der vorgesehenen Maßnahmen der Haushaltsgenehmigung.				

Beschlussvorschlag:

1.

Zum Zwecke der Errichtung einer Kindertagesstätte wird von der evang. Kirche ein Objekt angekauft. Es handelt sich um den Kaufgegenstand: Otto-Koch-Haus, Groß-Umstädter-Straße 9, 64739 Höchst i. Odw., Gemarkung Höchst, Flur 1, Flurstück 4/8, 668 qm und Gemarkung Höchst, Flur 3,

Flurstück 154/1, überschlägig 815 von 1.043 qm, eingetragen im Grundbuch von Höchst, Blatt 2251 sowie Gemarkung Höchst, Flur 1, Flurstück 4/6, überschlägig 830 von 2.477 qm, eingetragen im Grundbuch von Höchst, Blatt 2252, gesamt überschlägig 2.313 qm

2.

Als Kaufpreis werden 650.000,-- € zzgl. Nebenkosten festgesetzt. Sofern sich bis zum Kaufvertragsabschluss noch verbindliche Vereinbarungen hinsichtlich einer kirchlichen Trägerschaft der Einrichtung ergeben, wird versucht, den Kaufpreis um 1/3 zu mindern, ergäbe dann einen Kaufpreis in Höhe von ca. 435.000,-- € zzgl. Nebenkosten.

3.

Rückübertragungsrecht, Wertabschöpfungsklausel und Bauplanungssicherheit gemäß den Erläuterungen werden auf geeignete Weise gesichert.

4.

Ein Muster des abzuschließenden Kaufvertrages erhalten vor Unterzeichnung die Gemeindegremien zur Prüfung und Genehmigung.

5.

Die finanziellen Voraussetzungen in den Haushaltsjahren 2024 bis 2027 werden geschaffen.