



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	25.11.2024	beschließend
Gemeindevertretung	02.12.2024	beschließend

Betreff:

Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren für den Neubau und Betrieb eines Kindergartens in Oberreifenberg – hier: Wirtschaftlichkeitsanalyse unterschiedlicher Varianten zur Umsetzung des Projektes (Los 1)

Sachdarstellung:

Im Frühjahr 2024 hat die Gemeinde Schmitten gemäß Beschluss der Gemeindevertretung eine Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren für den Neubau und Betrieb eines Kindergartens in Oberreifenberg durchgeführt. Gegenstand der Ausschreibung war „sowohl Neubau und Finanzierung der Kindertagesstätte verbunden mit der anschließenden Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung (Los 1) als auch den sich anschließenden Betrieb der Kindertagesstätte über einen Zeitraum von 30 Jahren (Los 2). Das Grundstück sollte als Erbbaurecht für 35 Jahre zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene Planung (Massivbauweise) ist zu berücksichtigen und ggf. zu adaptieren. (...) Nach Ablauf des Erbbaurechts und Tilgung der Finanzierung geht das Gebäude in das Eigentum der Gemeinde Schmitten im Taunus über.“ (vgl. Beschlussvorlage VL-181/2023) vom 15.11.2023)

In ihrer Sondersitzung am 03.07.2024 hat die Gemeindevertretung das Ergebnis der Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren beraten und beschlossen.

Für Los 1 lautete der Beschluss wie folgt „Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Grundstückstausch mit der Hessischen Landesgesellschaft erfolgreich durchgeführt wird, wird der Bieter 1, d.h. die Albert Weil AG, mit der Errichtung der Kindertagesstätte beauftragt. Der Gemeindevorstand hat die entsprechenden Verträge (Erbpachtvertrag, Gewährung der Bürgerschaft) vorzubereiten und ggf. mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.“

Die umfangreichen Vertragsverhandlungen wurden am 12. August 2024 aufgenommen und konnten nunmehr nach drei Monaten Mitte November abgeschlossen werden.

Im Zuge der Verhandlungen, erfolgte u.a. auch die Abstimmung mit der Kommunalaufsicht und dem Rechnungsprüfungsamt. Hier gab es grundsätzlich grünes Licht für das angestrebte Modell und die Gewährung einer 100% Bürgschaft, um die günstigeren Kommunalkreditkonditionen für das Projekt zu sichern. Auch die aktuelle Bedarfsplanung für Kinderbetreuungsplätze der Gemeinde Schmitten wurden als plausibel angesehen. Des Weiteren gab es Rücksprachen mit dem Finanzministerium, der Hessenkasse und der Steuerberatung.

Allerdings stellte sich im Verlauf der Vertragsverhandlungen heraus, dass es auch Punkte gibt, im Bereich Steuern und Zinsen sowie Liquidität, die nachteilig auf das angestrebte Modell wirken können.

Im Nachgang der Präsentation der Haushalts- und Konsolidierungsanalyse durch das Hessische Ministerium des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz auf Basis des Haushaltes 2024 in der HFD Sitzung vom 20.08.2024, hat die Gemeinde Schmitten eine Lizenz für den dort vorgestellten Wirtschaftlichkeitsrechner der Wirtschafts- und Infrastrukturbank erworben. Damit wurde nunmehr die ursprüngliche Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Vertragsverhandlungen wie

durch die Verwaltung avisiert überprüft und eine Analyse einer modifizierten Projektgestaltung und -durchführung gemäß der Ausschreibung für Los 1 vorgenommen. (siehe Anlage).

Folgende Varianten wurden verglichen:

- Variante 1 – Ursprünglich angestrebtes Modell – Albert Weil ist Eigentümer des Gebäudes
- Variante 2 – „Klassisches Modell“ d.h. die Gemeinde wird Eigentümer des Gebäudes.

Die Kosten für den Betrieb des Kindergartens sind nicht Bestandteil dieser Analyse; in allen Varianten wird der Kindergarten von der Glückskinder Feldberg GmbH (Los 2) betrieben, im Sinne der Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe im Bereich Daseinsvorsorge für die Gemeinde Schmitten.

In beiden Varianten ist der Erwerb des Grundstücks, das neu gebildete Flurstück, Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Nr. 127/10 - in einer Gesamtgröße von 5.360 m² für einen Gesamtpreis von 470.000 € zzgl. 6% Grunderwerbssteuer von 28.200 € im Jahr 2024 inkludiert (vgl. GVE-Beschluss vom 27.09.23). Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 03.07.2024 beschlossen, dass 70 Stückländereien mit einer Größe von insgesamt 112.616 m² und einem Wert von ca. 200.000 Euro zur Reduzierung des Kaufpreises nicht eingebracht werden sollen (vgl. Sachstandsmitteilung SM-6/2024 vom 03.07.2024).

In beiden Varianten ist der Bau des Kindergartengebäudes (rund 6,3 Mio. €) mit den identischen Kosten angesetzt. Diese Kosten entsprechen den momentan marktüblichen Herstellungskosten für einen vier-gruppigen Kindergarten-Neubau. Die Prüfung von möglichen Fördermöglichkeiten ist noch nicht abgeschlossen.

Variante 1

Ursprünglich angestrebtes Modell – Albert Weil ist Eigentümer des Gebäudes

In Variante 1 wird der Kindergarten von der Albert Weil Projektgesellschaft Schmitten Limesstrasse mbH gebaut und das Gebäude wird von der Albert Weil Projektgesellschaft Schmitten Limesstrasse mbH für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages betrieben. Die Glückskinder Feldberg GmbH sind Mieter und stellen den Kita-Betrieb sicher.

Diese Variante würde die Kommune von der Verantwortung über den Bau des Gebäudes, den Betrieb und die Bereitstellung notwendiger Ressourcen entbinden. Gleichzeitig stellt diese Variante den höchsten Standard für Instandhaltung des Gebäudes und Betreuung des Projektes während des Betriebes dar. Der Neubau wird auf einem gemeindeeigenen Grundstück erstellt und nach 30 Jahren Nutzung in gutem, seinem Zwecke entsprechenden baulichen Zustand der Gemeinde übertragen.

Das Grundstück für den **Bau** des Gebäudes wird mittels Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung gestellt. Für dieses Geschäft wird nochmals Grunderwerbssteuer fällig. Diese wird von der Gemeinde bereits beim Ersterwerb des Grundstücks vom Land Hessen gezahlt. Ferner ist durch die Gemeinde ein Erbbauzins zu erheben, welcher im Rahmen der Kostenerstattung über den Betreiber allerdings wieder ausgeglichen wird (Nullsummenspiel).

Zur Absicherung des Finanzierungskredits für die Projektgesellschaft soll eine 100% Bürgschaft der Gemeinde hinterlegt werden, um kommunalähnliche Kreditkonditionen erreichen zu können. Die anfallenden Aval-Zinsen sind von der Gemeinde festzulegen, werden im Rahmen der Kostenerstattung an den Betreiber allerdings wieder ausgeglichen (Nullsummenspiel).

Die Abrechnung des Betreibers mit der Gemeinde erfolgt Brutto.

Die Unterhaltung wird zwischen der Projektgesellschaft und dem Betreiber geregelt; wobei die Vertragsbedingungen der Gemeinde bekannt sind und nur mit ihrer Zustimmung geändert werden dürfen. Für die **Instandhaltung** des Gebäudes wird eine monatliche Pauschale von der Gemeinde an die Projektgesellschaft gezahlt, um eine Rücklage zu bilden, die eine Übergabe des in gutem, seinem Zwecke entsprechenden baulichen Zustand befindlichen Gebäudes nach 30 Jahren sicherstellt. Während der

Vertragslaufzeit sind die Gelder insolvenzsicher zu verwalten und etwaige Überschüsse sind am Ende der Vertragslaufzeit in gleichen Teilen auf die Vertragspartner aufzuteilen.

Das vorgegebene Tool zur Wirtschaftlichkeitsanalyse kann das rechtliche Konstrukt zur Umsetzung eines Kindergartenneubaus (Bürgschaft, Erbbaurecht und doppelte Grunderwerbssteuer) in Variante 1 nicht in Gänze abbilden, aber bereits bei den darstellbaren Zahlen ist eine klare nachteilige Tendenz festzustellen.

Aufgrund des nachteiligen Kosten-Nutzen Verhältnisses bei Variante 1, insbesondere unter steuerlichen Aspekten sowie Mittelfreiheit und Handling wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen die Variante 2 verhandelt und geprüft. Die wesentlichen Grundzüge der Ausschreibung bleiben dabei unberührt.

Variante 2

„Klassisches Modell“ d.h. die Gemeinde wird Eigentümer des Gebäudes.

In Variante 2 wird der Kindergarten von der Albert Weil AG gebaut. Grundstück und Gebäude verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Glückskinder Feldberg GmbH sind „Mieter“ und stellen den Kita-Betrieb (**Betreibervertrag**) über 30 Jahre sicher.

Diese Variante entbindet die Kommune von der Verantwortung über den Bau des Gebäudes, den Betrieb und die Bereitstellung notwendiger Ressourcen. Gleichzeitig liegt der Standard für die Instandhaltung des Gebäudes auf dem derzeit gemeindeüblichen Niveau. Bei der Betreuung des Gebäudes während des Betriebes übernimmt die Gemeinde die Leistungen, die sie wirtschaftlicher selbst darstellen kann.

In dieser Variante entfällt der Erbbaurechtsvertrag, und somit die zweite Zahlung einer Grunderwerbssteuer. Ebenso entfallen die Bürgschaft und das Handling der Aval-Zinsen, da die Gemeinde das Gebäude selbst finanziert. Das Gebäude ist von Anfang an im Eigentum der Gemeinde. Eine Aktivierung des Gebäudes ist notwendig und führt zu Abschreibungsraten über die Nutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Gebäude wird dem Mieter zur Verfügung gestellt (**Mietvertrag**).

Die Gemeinde wird in diesem Fall die Albert Weil AG mit dem Bau des Kindergartens beauftragen (**„GÜ-Vertrag“**) und gemäß der Ausschreibung **einen Rahmenvertrag für die Instandhaltung** mit ihr abschließen, um die Instandhaltung und Wartung für 30 Jahre sicherzustellen. Der Rahmenvertrag ist nach 10 Jahren erstmals kündbar. Die Gemeinde gibt die Instandhaltungsmaßnahmen frei und zahlt diese dann, wenn umgesetzt, aus. Dies bietet der Gemeinde die vollständige Mittelfreiheit.

Das Niveau von Instandhaltung und Wartung orientiert sich dabei am gemeindeüblichen Standard. Bei der Betreuung des Gebäudes während des Betriebes übernimmt die Gemeinde die Leistungen, die sie wirtschaftlicher selbst darstellen kann, insbesondere Winterdienst und Verkehrssicherung der Außenanlage (Zuwegung und Parkplätze) sowie Spielplatzkontrolle.

Sämtliche Verträge (GÜ-Vertrag und Rahmenvertrag für die Instandhaltung (Los 1) sowie Betreibervertrag und Mietvertrag (Los 2)) basieren auf der endverhandelten und wirtschaftlicheren Variante 2. Die Verträge wurden vom Rechtsbeistand der Gemeinde Schmitt im Taunus, Prof. Wolfgang Trautner, geprüft sowie mit allen relevanten Stellen insbesondere Kommunalaufsicht abgestimmt. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde der Kommunalaufsicht ebenfalls vorgelegt.

Rein informatorisch: Da die Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung für den Neubau eines Kindergartens bereits gefallen ist, und dies auch Grundlage der Ausschreibung war, wurde die Option „Miete“ in der Wirtschaftlichkeitsanalyse nicht betrachtet. Heranzuziehen wäre hier die Miete des Gebäudes Burgweg 9 in Oberreifenberg, in dem die „Glückskinder Schmitt GmbH“ ab dem 01.11.2024 als Betreiber untergebracht sind. Das Gebäude hat eine Rahmenbetriebserlaubnis von 75 Plätzen und nach aktueller Einschätzung von Betreiber und Jugendamt auch unter Einbeziehung des 1. OG eine Kapazität von

entsprechend 2 U3 und 2 Ü3 Gruppen, und damit eins zu eins vergleichbar. Wird die derzeitige Miete dort herangezogen und eine jährliche Teuerungsrate von 3% angenommen, dann wäre dies auf die Laufzeit von 30 Jahren vergleichend rund 5 Mio. € an Mietkosten die abfließen.

LEGENDE zu den Annahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse (siehe Anlage)

- Eine Prüfung von Möglichkeiten zur Förderung ist noch nicht abgeschlossen.
- Die Zahlen der Variante 1 beruhen auf den gemäß Ausschreibung eingereichten Angebotszahlen und werden brutto ausgewiesen. Diese sind daher nicht immer produktgenau im Analysetool aufteilbar.
- In Variante 2 werden nur die von der Gemeinde eingekauften Leistungen brutto dargestellt, Eigenleistungen sind steuerfrei.
- Betriebs- und Nutzungskosten der Variante 2 beruhen auf Hochrechnungen der Erfahrungswerte bestehender Kindergärten der Gemeinde zzgl. einer Handlingsgebühr des Vertragspartners. Kosten für notwendige Reparaturen sind im Instandhaltungsbudget enthalten.
- Bauinvestitionskosten sind gemäß Angebot ab 01.01.2026 mit 4,71% Preisindex hochgerechnet.
- Vorbereitende Maßnahmen (Planungskosten) und Grundstückskosten wurden bereits bzw. werden in 2024 zahlungswirksam.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe hierzu die Mittelfristige Finanzplanung unter Tagesordnungspunkt Nr. 4.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung nimmt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsanalyse und die Ausgestaltung der Verträge auf Basis von Variante 2 zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

1. Wirtschaftlichkeitsrechner_KiGa Pfarrheckenfeld
2. Barwert Kiga Pfarrheckenfeld WiRechnung

Schmittgen, den 26.11.2024
Sachbearbeiter
André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin