Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/041

freigegeben am **09.03.2023**

GB 2 **Datum: 09.03.2023**

Sachbearbeiter/in: Meyer, Sabine

Markterkundungsverfahren für die Errichtung einer Kindertagesstätte Kleibrok

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	14.03.2023	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	25.04.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Anwendung eines Markterkundungsverfahrens die Entscheidungsgrundlage vorzubereiten, in welcher Form die Errichtung der Kindertagesstätte Kleibrok vorgenommen werden soll.
Dabei sind, bei Vergabe eines Erbbaurechts, insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Errichtung eines sogenannten Passivhauses mit Berücksichtigung und Darlegung entsprechender Energieverbrauchswerte
- keine Verwendung fossiler Energien
- Laufzeit mindestens 50 Jahre
- Darstellung des Mietzinses, insbesondere unter Berücksichtigung entsprechender Steigerungsraten
- optionale Wohnraumnutzung im Obergeschoss, ausschließlich in der Auswirkung auf den Mietzins für die Gemeinde
- komplette Gestaltung der Außenanlagen ohne Spielplatzgeräte mit der Bereitstellung von mindestens 10 Parkplätzen bei separater Ein- und Ausfahrt

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Sportgelände der Grundschule Kleibrok war im Rahmen der Beratung des Ausschusses für Generationen, Gleichstellung und Soziales vom 07.02.2023 die Grundsatzentscheidung zur Frage des Raumprogrammes getroffen worden. Das insoweit festgelegte Raumprogramm und seine Größe stellt zwar die Grundlage für das zu errichtende Gebäude dar, beinhaltet aber keine Betrachtung der Fragestellung, wer und unter welchen Voraussetzungen die Trägerschaft des Bauvorhabens unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen über-

nehmen soll. Eine solche wirtschaftliche Betrachtungsweise ist aber aufgrund der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung, gerade aber auch durch Beschlussfassung des Rates über die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2023 (vgl. dort § 6), erforderlich.

Dabei lassen sich im Wesentlichen zwei Grundformen der Umsetzung unterscheiden. Die Gemeinde als späterer Träger der Einrichtung errichtet und betreibt dieses Bauvorhaben in Form einer Investition als eigenes Vorhaben oder aber lässt durch einen privaten Bauträger dieses Vorhaben errichten (sog. Private-Public-Partnership [PPP]) und zahlt einen entsprechenden Mietzins. Diese Form der alternativen Errichtung ist auch bereits bei anderen Vorhaben – vergleiche Kindertagesstätte Hahn-Lehmden – angewendet worden und kann unter Berücksichtigung der Bildung von Liquidität aber auch personeller Ressourcen insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung möglicherweise Vorteile für die Gemeinde generieren. Dies insbesondere deshalb, weil die Erfahrung zeigt, dass private Bauträger durch ein integratives Moment von Planung und Errichtung bis möglicherweise hin zur Unterhaltung günstigere Einstands- und/oder Prozesskosten aufweisen. Dabei darf durchaus nicht übersehen werden, dass es auch nachteilige Momente bei der Baudurchführung von Dritten geben kann. So müssen zur Vergleichbarkeit beispielsweise exakte Angaben über die bauliche Qualität, die Nutzbarkeit, die Unterhaltung und insbesondere über die Entwicklung eines Mietzinses vorliegen, der erfahrungsgemäß mit der Dauer der Laufzeit deutlich zunehmend sein kann.

Eine solch differenzierte Betrachtung bietet auch nur dann einen objektiven Vergleichswert, wenn sowohl auf Seiten der Gemeinde als auch auf Seiten eines privaten Bauträgers mit gleichen Bedingungen gearbeitet wird und damit ein Ergebnis insgesamt auch vergleichbar ist. Die Verwaltung wird bezüglich der Darstellung der Vergleichbarkeit die statische Methode der sogenannten Kostenvergleichsrechnung vornehmen.

Die Einrichtung wird neu errichtet. Das bedeutet, dass bereits von Anfang an der Energiestandard festgelegt werden kann und nicht aufwendig, beispielsweise durch Umbauten, erst hergestellt werden muss. Die politischen Gremien haben bei den Beratungen im Zusammenhang mit der Errichtung von öffentlichen Gebäuden in der jüngsten Vergangenheit den sogenannten „Passivhausstandard“ zugrunde gelegt, wovon auch bei der zu errichtenden Kindertagesstätte ausgegangen wird.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt steht fest, dass wohl nur noch kurzfristig Gerätschaften erhältlich sein sollen, die die Verwendung fossiler Energieträger zulassen. Allerdings soll bereits in den kommenden Baugebieten, ähnlich der Nachbargemeinden, die Verwendung solcher Energieträger ausgeschlossen werden. Entsprechende Überlegungen zeigen sich auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt bei der Erarbeitung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes ab. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, soll deshalb vorgegeben werden, dass die Wärmeversorgung nicht mehr unter Verwendung fossiler Energieträger erfolgen darf.

Ein wesentliches Moment der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit besteht in der Dauer einer möglichen Anmietung. Dabei wird unterstellt, dass die Gemeinde aufgrund der Lage, des Zuschnitts und auch der benachbarten Grundschule den Verkauf des Grundstückes, auf dem die Kindertagesstätte errichtet werden soll, nicht vornehmen wird. Vielmehr wäre, auch dies ist in vergleichbaren Fällen bereits praktiziert worden, dem Bauträger ein Erbbaurecht zu gewähren, welches ihn in die Lage versetzen

würde, über einen vorgegebenen Zeitraum hinweg eine Nutzung des Gebäudes entsprechend dem vorgenannten Zweck durchführen zu können.

Die Kindertagesstätte ist teilweise auch als potenzieller Ersatz für die Kindertagesstätte im Bereich der Mühlenstraße vorgesehen. Dabei wird Bezug darauf genommen, dass die Kindertagesstätte Mühlenstraße, die bereits heute die älteste Kindertagesstätte in der Gemeinde darstellt (Baujahr Mitte der 1960er Jahre) und folglich in absehbarer Zeit abgängig ist. Ein Zeitraum von beispielsweise 30 Jahren für die Gewährung eines Erbbaurechtes wäre deshalb nicht zielführend. Vielmehr muss in Anbetracht der Dauerhaftigkeit der Einrichtung ein längerer Zeitraum gewählt werden, wobei 50 Jahre deshalb vorgeschlagen wird, weil unter Berücksichtigung der normalen Abschreibungszeiträume für Gebäude hier eine akzeptable Größenordnung vorliegen würde. Der dieser Überlegung zugrunde liegende Werteverzehr würde dann auch in der Folge nicht dazu führen, dass bei Eintritt der sogenannten Heimfallregelung, also der uneingeschränkten (Wieder-) Nutzbarkeit durch die Gemeinde, noch ein Restwert vorhanden wäre, der von der Gemeinde an den Bauträger zu entrichten wäre.

Neben dem Anfangsmietzins werden im Rahmen des Markterkundungsverfahrens auch Darstellungen des Bauträgers darüber einzuholen sein, wie sich die Mietpreisentwicklung über den Zeitraum der Nutzung hinweg gestalten soll. Ob bedingt durch feststehende Mieterhöhungen oder aber durch die Bindung an einen Mietpreisindex entstehen durch den Zeitraum von 50 Jahren unter Umständen Aufwendungen, die das Gesamtergebnis einer Vergleichsrechnung nachhaltig beeinflussen können. Wenn und soweit auf einen Mietpreisindex abgehoben wird, könnte im Zuge einer Vergleichsrechnung jedenfalls die langfristige Entwicklung der Vergangenheit als Anhaltswert zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagesstätte optional auch Wohnräume im Obergeschoss errichten zu können. Diese Möglichkeit könnte durch einen Bauträger jedenfalls dafür genutzt werden, um die für die Gemeinde vorgesehene Form der Vermietung einer Kindertagesstätte günstigere Bedingungen durch eine mögliche Mischkalkulation einräumen zu können. Da letztlich lediglich die Information des Mietzinses für die Gemeinde den entscheidenden Vergleichswertfaktor beinhaltet, muss deshalb nicht zwingend durch die Gemeinde selbst die Überlegung einer Schaffung von Wohnraum in Erwägung gezogen werden.

Neben dem eigentlichen Baukörper muss eine Vergleichsrechnung auch weitere Elemente der Gesamtinvestitionen beinhalten. Hierzu gehören insbesondere die Außenanlagen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Geräte für den Spielplatz durch die Gemeinde selbst beschafft werden, da diese erfahrungsgemäß auch mehrfach ausgetauscht werden und jeweils aktuellen Änderungen unterliegen.

Wichtig allerdings wäre in dem Zusammenhang, dass die erforderliche Stellplatzanzahl nach der baurechtlich zu erfüllenden Stellplatzverordnung (zurzeit erforderlich 4 Stellplätze) durch zusätzliche Angebotsparkplätze sowohl für den Hol- und Bringdienst der Eltern als auch für Personal mindestens 10 Parkplätze umfassen sollte. Die Möglichkeit der Anlegung ist aufgrund der Flächengröße insgesamt gegeben. Auch wäre die Möglichkeit vorzusehen, die Parkplatzanlage mit einer separaten Ein- und Ausfahrt zu versehen, um den Rangierbetrieb in diesem Bereich zu verringern und potenzielle Gefahrensituationen zu minimieren.

Optional wären durchaus weitere Überlegungen denkbar. Unabhängig von der damit womöglich einhergehenden Preisentwicklung könnte dies aber auch dazu führen, dass die Anzahl von Angeboten eher abnehmend ist. Insofern sollten, jedenfalls dann, wenn eine Vergleichbarkeit der Angebote dadurch nicht gefährdet wäre, optionale Überlegungen in die Erwägung des potenziellen Anbieters gestellt und diese gegebenenfalls insgesamt bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagesstätte in Eigenregie ist dabei aus der Mitte der politischen Gremien heraus die Frage aufgeworfen worden, ob und inwieweit neben der „konventionellen“ Ausschreibung nach sogenannten Gewerken, also Teilleistungen des Baus, auch die Möglichkeit bestehen könnte, einen sogenannten Generalunternehmer zu beauftragen, womit dann zum Zeitpunkt der Auftragserteilung das endgültige Investitionsvolumen bereits feststünde. Verschiedentlich sollen solche Überlegungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Bauinvestitionen durchaus erfolgreich angewendet worden sein.

Die Verwaltung hat hierzu, da die anzuwendende Verdingungsordnung für Bauleistungen nur ausnahmsweise eine solche zusammengefasste Vergabe vorsieht, das Rechnungsprüfungsamt beteiligt. Dabei ist die Auffassung der Verwaltung bestätigt worden. Nur wenn eine komplizierte Gebäudestruktur geschaffen werden muss oder technische Komplikationen aufgrund eines außergewöhnlichen Umfangs zu erwarten sind, lässt sich eine solche zusammengefasste Vergabe rechtfertigen.

Derartige Gründe liegen allerdings, gerade auch im Hinblick auf Erkenntnisse aus der Vergangenheit von Bauten der vorliegenden Art, hier nicht vor. Folglich kann unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten eine solche Vergabevariante keine Berücksichtigung finden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das entsprechende Markterkundungsverfahren wird durch die Verwaltung mit Eigenmitteln durchgeführt. Die Kosten hierfür werden sich voraussichtlich auf ca. 1.000 Euro belaufen. Die weiteren finanziellen Auswirkungen wären erst dann zu beziffern, wenn und soweit über den Bauträger detaillierte Informationen vorliegen.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Keine.