

**Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 14.03.2023, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 02.03.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 28.11.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Haushalt 2022 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss  
Vorlage: 2023/029
- TOP 6 Markterkundungsverfahren für die Errichtung einer Kindertagesstätte Kleibrok  
Vorlage: 2023/041
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/029**

freigegeben am **02.03.2023**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

**Datum: 24.02.2023**

### **Haushalt 2022 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.03.2023	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht mit den Vorabinformationen zum Jahresabschluss 2022 wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Nach Ablauf des Haushaltsjahres ist gemäß § 128 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) der Jahresabschluss zu erstellen. Im Jahresabschluss ist die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gemeinde darzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann lediglich das Ergebnis der Finanzrechnung 2022 präsentiert werden. In der Finanzrechnung sind gemäß § 53 Absatz 1 der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKVO) alle im Haushaltsjahr eingegangenen Einzahlungen und geleisteten Auszahlungen auszuweisen.

Bei den dargestellten Zahlen der Finanzrechnung 2022 und der festgestellten Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2023 handelt es sich noch um ein vorläufiges Ergebnis.

Im weiteren Verlauf der Jahresabschlussarbeiten für das Haushaltsjahr 2022 kann es gegebenenfalls noch zu geringfügigen Veränderungen kommen.

Das Ergebnis der Finanzrechnung für das Haushaltsjahr 2022 stellt sich wie nachfolgend dargestellt dar:

Einzahlungen/ Auszahlungen	2021	Finanzrechnung 2022		
	Ergebnis	Ansatz	Ist/Ergebnis	Abweichung
Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	45.388.051,75 €	43.319.840 €	47.959.265,59 €	+ 4.639.425,59 €
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	37.624.786,86 €	42.896.200 €	40.654.177,41 €	- 2.242.022,59 €
<b>Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>7.763.264,89 €</b>	<b>423.640 €</b>	<b>7.305.088,18 €</b>	<b>+ 6.881.448,18 €</b>
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	6.387.169,02 €	11.887.400 €	3.992.181,19 €	- 7.895.218,81 €
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	7.444.655,49 €	17.112.150 €	7.024.080,11 €	- 10.088.069,89 €
<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.057.486,47 €</b>	<b>- 5.224.750 €</b>	<b>- 3.031.898,92 €</b>	<b>+2.192.851,08 €</b>
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €	1.905.480 €	0,00 €	- 1.905.480,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	636.404,87 €	640.000 €	622.849,59 €	-17.150,41 €
<b>Saldo aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 636.404,87 €</b>	<b>1.265.480 €</b>	<b>- 622.849,59 €</b>	<b>- 1.888.329,59 €</b>
Summe Einzahlungen	51.775.220,77 €	57.112.720 €	51.951.446,78 €	-5.161.273,22 €
Summe Auszahlungen	45.705.847,22 €	60.648.350 €	48.301.107,11 €	-12.347.242,89 €

Die vollständige Finanzrechnung nach dem vorgeschriebenen Muster 12 kann der Anlage 1 entnommen werden.

#### laufende Verwaltungstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2021	Finanzrechnung 2022		
	Ergebnis	Ansatz	Ist/Ergebnis	Abweichung
Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	45.388.051,75 €	43.319.840 €	47.959.265,59 €	+ 4.639.425,59 €
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	37.624.786,86 €	42.896.200 €	40.654.177,41 €	- 2.242.022,59 €
<b>Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>7.763.264,89 €</b>	<b>423.640 €</b>	<b>7.305.088,18 €</b>	<b>+ 6.881.448,18 €</b>

#### Einzahlungen

Die Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit für 2022 liegen im Ergebnis 4.639.425 Euro über dem Ansatz. Ein Großteil dieser Mehreinzahlungen ist in den Bereichen Steuern und ähnliche Abgaben sowie Zuweisungen und allgemeine Umlagen begründet. Alleine im Bereich der Steuern konnten rund 2.200.000 Euro höhere Einzahlungen erzielt werden.

Die allgemeinen Deckungsmittel spiegeln sich in der Finanzrechnung in den Positionen „01 - Steuern und ähnliche Abgaben“ und „02 - Zuweisungen und allgemeine Umlagen“ wider. Das Ergebnis bei den beiden Positionen stellt sich wie folgt dar:

01. Steuern und ähnliche Abgaben		Finanzrechnung 2022		
		Ansatz	Ist/Ergebnis	+ / -
601100	Grundsteuer A	158.000 €	146.481,34 €	- 11.518,66 €
601200	Grundsteuer B	3.400.000 €	3.374.579,36 €	- 25.420,64 €
601300	Gewerbsteuer	16.100.000 €	17.392.312,90 €	+ 1.292.312,90 €
602100	Gemeindeanteil Einkommensteuer	11.070.300 €	11.832.785,00 €	+ 762.485,00 €
602200	Gemeindeanteil Umsatzsteuer	1.486.200 €	1.651.713,00 €	+ 165.513,00 €
603100	Vergnügungssteuer	100.000 €	118.089,34 €	+ 18.089,34 €
603200	Hundesteuer	79.000 €	76.950,92 €	- 2.049,08 €
Gesamtsumme		32.393.500 €	34.592.911,86 €	+ 2.199.411,86 €

02. Zuweisungen und allgemeine Umlagen (Auszug)		Finanzrechnung 2022		
		Ansatz	Ist/Ergebnis	+ / -
611100	Schlüsselzuweisung Land	924.200 €	1.225.864,00 €	+ 301.664,00 €
613100	Sonstige allgemeine Zuweisungen Land	492.800 €	550.732,00 €	+ 57.932,00 €
...	...			

Im Rahmen der Durchführung des Niedersächsischen Gesetzes über den Finanzausgleich (NFAG) erfolgte im Dezember 2022 eine teilweise Neufestsetzung der Finanzzuweisungen nach dem NFAG, um die Kommunen im Hinblick auf steigende Energiekosten und Preissteigerungen aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes zu entlasten. Im Ergebnis konnten 2022 Schlüsselzuweisungen in Höhe von 1.225.864 Euro vereinnahmt werden, sodass gegenüber dem Ansatz in 2022 Mehreinzahlungen in Höhe von rund 300.000 Euro vorliegen.

Zudem hat das Land Niedersachsen nach § 14k NFAG für den Ausgleich von Mehraufwendungen in den öffentlichen Schulen aufgrund von Preissteigerungen für Energie und Lebensmittel weitere Finanzmittel zur Verfügung gestellt. Auf die Gemeinde Rastede entfallen 398.000 Euro, die der Position Zuweisungen und allgemeine Umlagen zuzurechnen sind. Die Finanzmittel sind noch im Dezember 2022 zugeflossen.

Darüber hinaus konnten im Bereich der Kindertagesstätten die Finanzhilfen für 2021 erst in 2022 mit dem Land Niedersachsen abgerechnet werden. Dies hat in 2022 zu zusätzlichen Einzahlungen in Höhe von 1.816.978 Euro geführt.

### Auszahlungen

Bei den Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit für 2022 liegen im Ergebnis Minderauszahlungen in Höhe von 2.242.022 Euro vor.

Im Bereich der Personalauszahlungen liegen Minderauszahlungen in Höhe von 308.509 Euro vor, da die Wiederbesetzung freier Stellen in einigen Fällen nur mit Verzögerung bzw. noch nicht durchgeführt werden konnte sowie einige Mitarbeiter aufgrund längerer Krankheitsausfälle aus der Lohnfortzahlung herausgefallen sind.

Bei den Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen belaufen sich die Minderauszahlungen auf insgesamt 1.985.143 Euro. Einige für 2022 eingeplante Maßnahmen konnten im vergangenen Jahr nicht realisiert werden. Vorrangig im Bereich Schulen konnten verschiedene für 2022 eingeplante Anschaffungen nicht umgesetzt werden. Dies betrifft u. a. auch Anschaffungen im Rahmen des Digitalpaktes. Insgesamt sind hier Minderauszahlungen in Höhe von 745.279 Euro zu verzeichnen. Entsprechende Mittel für den Digitalpakt wurden im Haushalt 2023 erneut bereitgestellt.

Im Bereich der Sach- und Dienstleistungen wurden für nicht umgesetzte Maßnahmen Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 548.128 Euro gebildet.

Der Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit beträgt im Ergebnis 7.305.088 Euro. Der im Haushalt 2022 veranschlagte liquide Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von 423.640 Euro wird somit um 6.881.448 Euro überschritten.

Ausführungen zum Ergebnishaushalt und zu den entsprechenden Erträgen und Aufwendungen sowie zum Jahresergebnis erfolgen im Rahmen einer weiteren Vorlage, soweit das vorläufige Jahresergebnis zum Haushalt 2022 vorliegt.

### Investitionstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2021	Finanzrechnung 2022		
	Ergebnis	Ansatz	Ist/Ergebnis	Abweichung
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	6.387.169,02 €	11.887.400 €	3.992.181,19 €	- 7.895.218,81 €
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	7.444.655,49 €	17.112.150 €	7.024.080,11 €	- 10.088.069,89 €
<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.057.486,47 €</b>	<b>- 5.224.750 €</b>	<b>- 3.031.898,92 €</b>	<b>- 2.192.851,08 €</b>

Die Auszahlungen für Investitionstätigkeit belaufen sich im Ergebnis für 2022 auf insgesamt 7.024.080 Euro. Zudem liegen zum Stichtag 31.12.2022 bereits Aufträge in Höhe von rund 9.000.000 Euro vor, die voraussichtlich 2023 zahlungswirksam werden (Haushaltsausgabereste – siehe hierzu auch unter Kassenbestand zum 31.12.2022 und liquide Vorbelastungen für 2023).

Einige Investitionsmaßnahmen konnten in 2022 nicht mehr (vollständig) umgesetzt werden. Daher wurden für diese Maßnahmen für 2023 und die Folgejahre neue Haushaltsansätze aufgenommen. Hierzu gehören unter anderem der Ankauf von Flächen im Rahmen der Entwicklung der Gewerbeflächen am Moorweg, der Endausbau der Straße im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes 111 „Am Dorfplatz“, die energetische Sanierung der Turnhalle Wilhelmstraße und auch der Umbau der Bushaltestelle an der Grundschule Feldbreite.

Dem Auszahlungsvolumen steht eine Refinanzierung aus Einzahlungen für Investitionstätigkeiten in Höhe von 3.992.181 Euro gegenüber. Für 2022 wurden Einzahlungen in Höhe von 7.024.080 Euro kalkuliert. Das Minus bei den Einzahlungen ist vorrangig auf die Verzögerungen bei der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke zurückzuführen.

Ein Großteil der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 100 – Im Göhlen, deren Verkauf für 2022 vorgesehen war, kann nach erfolgter Erschließung des entsprechenden Bereiches voraussichtlich erst im 2. Quartal 2023 vermarktet werden. Allein in Folge der verzögerten Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Bereich „Im Göhlen“ entstehen 2022 Mindereinzahlungen in Höhe von rund 4.900.000 Euro.

### Finanzierungstätigkeit

Einzahlungen/ Auszahlungen	2021	Finanzrechnung 2022		
	Ergebnis	Ansatz	Ist/Ergebnis	Abweichung
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €	1.905.480 €	0,00 €	- 1.905.480,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	636.404,87 €	640.000 €	622.849,59 €	-17.150,41 €
<b>Saldo aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 636.404,87 €</b>	<b>1.265.480 €</b>	<b>- 622.849,59 €</b>	<b>- 1.888.329,59 €</b>

Für 2022 wurde eine Kreditermächtigung in Höhe von 1.905.480 Euro eingeplant. Zudem wurde eine 2021 nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigung in Höhe von 2.969.040 Euro nach 2022 übertragen (Haushaltseinnahmerest). Auf die somit zur Verfügung stehende Kreditermächtigung in Höhe von insgesamt 4.874.520 Euro musste aufgrund des liquiden Überschusses im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit nicht zurückgegriffen werden.

In 2022 erfolgte keine Kreditaufnahme. Die Tilgungsleistungen für 2022 beliefen sich auf insgesamt 622.849 Euro, wobei 138.426 Euro auf die Kreisschulbaukasse entfielen. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde Rastede 2022 somit um 622.849 Euro entschuldet.

### **Kassenbestand zum 31.12.2022 und liquide Vorbelastungen für 2023**

Die Kasse weist zum 31.12.2022 einen positiven Kassenbestand in Höhe von 19.783.101 Euro aus.

Zum Abschluss des Haushaltsjahres 2022 ergeben sich liquide Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2023. Diese liquiden Vorbelastungen müssen durch entsprechende liquide Gegenpositionen gedeckt werden. Der größte Anteil der Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2023 entfällt auf die zu bildenden Haushaltsausgabereste.

Die liquide Absicherung der Vorbelastungen kann vollumfänglich aus dem positiven Kassenbestand zum 31.12.2022 erfolgen. Es verbleibt ein liquider Überschuss in Höhe von 5.978.649 Euro. Davon müssen bereits 5.504.600 Euro zur liquiden Absicherung des Haushaltes 2023 herangezogen werden.

Die liquiden Vorbelastungen für 2023 stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kassenbestand zum 31.12.2022	19.783.101,40 €
Vorbelastungen für das Haushaltsjahr 2023:	
• Durchlaufende Posten	318.115,47 €
• Osterloh-Fonds	0,00 €
• Verbindlichkeiten	968.803,81 €
• Rückstellungen	83.900,00 €
• Haushaltsreste	
- konsumtiv (Ergebnishaushalt)	890.979,68 €
- investiv (Finanzhaushalt/Investitionen)	11.542.652,91 €
Vorbelastungen gesamt	13.804.451,87 €
Kassenbestand zum 31.12.2022 abzüglich Vorbelastungen = „liquider Überschuss“	5.978.649,53 €
Kreditermächtigung 2022	1.905.480,00 €
davon in Anspruch genommen	0,00 €

Die liquiden Vorbelastungen für 2023 betragen insgesamt 13.804.451 Euro. Auf die nach 2022 zu übertragene Haushaltsausgabereste entfallen dabei insgesamt 12.433.632 Euro (konsumtiv = 890.979 Euro und investiv = 11.542.652 Euro).

Das Volumen der ins Folgejahr zu übertragene Haushaltsausgabereste fällt im investiven Bereich mit rund 12.400.000 Euro sehr hoch aus. Die Erfordernis für die Bildung der Haushaltsausgabereste ist weitestgehend darauf zurückzuführen, dass es vorrangig bei Umsetzung der größeren Baumaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen gekommen ist, sodass die eingeplanten Haushaltsmittel in 2022 nicht mehr abgeflossen sind.

Bei elf investiven Maßnahmen musste nach eingehender Abstimmung mit den Geschäftsbereichen hinsichtlich der Notwendigkeit und der Höhe jeweils ein Haushaltsausgaberest von über 150.000 Euro gebildet werden.

Hier ergibt sich bereits ein Volumen in Höhe von insgesamt rund 10.213.515 Euro, wobei allein auf die Modernisierung des Freibades ein Haushaltsausgaberest in Höhe von 4.510.196 Euro entfällt.

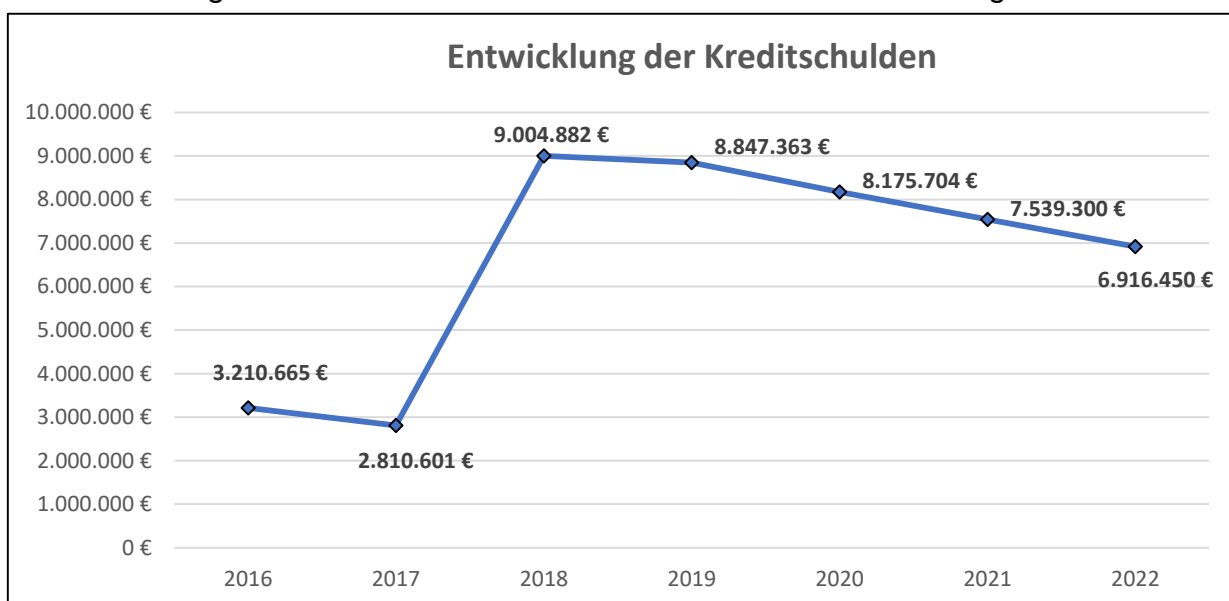
Zu den Maßnahmen erfolgen einzelne Berichte mit den entsprechenden Haushaltsdaten, einem Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme beziehungsweise mit Begründung für die erforderliche Bildung des Haushaltsausgaberestes. Die Berichte sind als Anlage 2 beigefügt.

### **Kreditaufnahme 2022 und Entwicklung Kreditschulden**

Da 2022 eine Kreditaufnahme nicht erforderlich wurde, liegt eine Entschuldung in Höhe der Tilgungsleistung von 622.849 Euro vor. Zum 31.12.2022 ergibt sich somit ein Stand der Kreditschulden in Höhe von 6.916.450 Euro, wobei auf die Kreisschulbaukasse 816.435 Euro entfallen.

<b>Schuldenstand zum 31.12.2019</b>	<b>8.847.362,66 €</b>
Kreditaufnahme 2020	0,00 €
Tilgung 2020	649.308,27 €
Tilgungszuschuss (KfW)	22.350,00 €
<b>Schuldenstand zum 31.12.2020</b>	<b>8.175.704,39 €</b>
Kreditaufnahme 2021	0,00 €
Tilgung 2021	636.404,87 €
<b>Schuldenstand zum 31.12.2021</b>	<b>7.539.299,52 €</b>
Kreditaufnahme 2022	0 €
Tilgung 2022	622.849,59 €
<b>Schuldenstand zum 31.12.2022</b>	<b>6.916.449,93 €</b>

Die Entwicklung der Kreditschulden der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:



Für den Haushalt 2023 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 3.858.200 Euro und eine Tilgungsleistung in Höhe von 660.000 Euro eingeplant. Weitere Ausführungen hinsichtlich der Vorabinformationen zum Jahresabschluss 2022 erfolgen im Rahmen der Ausschusssitzung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzrechnung 2022
- Anlage 2 – Begründungen für die Bildung von Haushaltsausgaberesten



## 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**

Sachbearbeiter/in: Meyer, Sabine

**Datum: 09.03.2023**

### **Markterkundungsverfahren für die Errichtung einer Kindertagesstätte Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
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.