



**Projektgruppe Neubau
Von Kindertagesstätten**
Herr Ralf Ziomkowski, Tel. 171366

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Neubauten Kindertagesstätten Lenneteich und Parkstraße
hier: Übertragung an die STL Bauträger- und Beteiligungs-GmbH
 Beschlussvorlage Nr. 097/2022
 Produkt: 01.10.03 Bewirtschaftung von Bereitstellungsimmobilien (zur Deckung des Eigenbedarfs)

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Jugendhilfeausschuss	öffentlich	10.05.2022
Ausschuss für Beteiligungen, Finanzentwicklung und Verwaltungsmodernisierung	öffentlich	19.05.2022
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	30.05.2022
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	20.06.2022

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: In 2022 sind noch keine Auswirkungen zu erwarten. Mieten, der Höhe aber noch nicht feststehen, sind erst mit Fertigstellung der Kita zu zahlen.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe
 freiwillige Aufgabe

Grundlage: Rechtsansprüche nach § 24 SGB VIII und aus dem Kinderförderungsgesetz NRW

Beschlussumsetzung bis 30.09.2022

Beschlussvorschlag:

Die STL Bauträger- und Beteiligungs-GmbH wird mit der Errichtung der Kindertagesstätten Lenneteich und Schöneck/Parkstraße zu den in der Vorlage genannten Bedingungen beauftragt.

Begründung:

Ausgangslage

Neubauten von Kindertagesstätten wurden in der Vergangenheit u.a. durch Investoren errichtet (weitere Neubauvarianten wurden in der Sitzung des Ausschusses für Beteiligungen, Finanzentwicklung und Verwaltungsmodernisierung (BFV) am 16.09.2021 dargestellt), so z.B. die Gebäude Jahnplatz und Buckesfelder Straße, und dann von der Stadt angemietet. Die Beauftragung von im Bau von Kindertagesstätten erfahrenen Investoren hatte dabei folgende Vorteile:

- Die Investoren besitzen aus einer Vielzahl bereits gebauter Kitas einen großen Erfahrungsschatz in diesem Bereich. Durch ein festes Netzwerk an bauausführenden Firmen, die ebenfalls Erfahrungen in diesem Bereich besitzen, können günstige Preise erzielt werden, zumal die Investoren nicht an das Vergaberecht gebunden sind.
- Zudem entfallen häufig zeit- und kostenintensive Planungsarbeiten durch Architekten, da Planungen als „Blaupause“ schon aus bereits gebauten Kitas vorhanden sind.
- Investoren können schneller und zügiger agieren als die öffentliche Hand; die „Handlings“-Kosten sind geringer.
- Bei Trägerschaft durch die Stadt werden bei Anmietung bei einem Investor vom Landesjugendamt Mietzuschüsse gezahlt. Bei einer Eigenerstellung (auch durch eine städtische Tochter) gibt es diese Zuschüsse nicht.

Bisherige Wirtschaftlichkeitsvergleiche zeigten (auch bei externen KiTa-Bauten wie z.B. Hochstraße 61 für die JUH) regelmäßig, dass die Investoren bisher günstiger bauen konnten als die Stadt selbst.

Vergleich verschiedener Modelle

Auf Basis eines Antrags der CDU- und der FDP-Fraktion vom 30.05.2021 zur Finanzierung des Ausbaus von Kinderbetreuungsplätzen hatte die Verwaltung in der Sitzung des BFV am 16.09.2021 einen Vergleich verschiedener Modellvarianten vorgestellt. Hieraus wurde ein Vorschlag zur zukünftigen Vorgehensweise bei Neubauten von Kindertageseinrichtungen erarbeitet. Dieser sah zunächst einen Investorenwettbewerb mit verschiedenen vorgegebenen Parametern für die Investoren (Miet- bzw. Kostendeckel, quantitative und qualitative Auswahlkriterien, Überlassung des Grundstücks gegen Erbpacht) vor. Für den Fall eines erfolglosen Ausschreibungsverfahrens sollte die STL Bauträger- und Beteiligungs-GmbH (STL GmbH) mit dem Neubau beauftragt werden.

Geänderte Rahmenbedingungen durch Inflation

Wesentlicher Bestandteil der Mietverträge mit einem Investor ist regelmäßig eine Mietpreisgleitklausel. Danach steigt die Miete um 5 %, sobald der Verbraucherpreisindex (VPI) ebenfalls um 5 % steigt. Eine Mieterhöhung fand in den letzten Jahren aufgrund der vergleichsweise niedrigen Verbraucherpreissteigerungen i.d.R. alle ca. 4 – 5 Jahre statt.

Diese Rahmenbedingungen haben sich seit der letzten Berichterstattung in der Sitzung des BFV am 16.09.2022 durch die zunehmende Inflation und durch nicht kalkulierbare Baupreissteigerungen deutlich verändert.

Gleichzeitig ist die Ermittlung des für das Investorenverfahren vorzugebenden Miet- bzw. Kostendeckels an sich problematisch. Für die Berechnungen legt die Verwaltung regelmäßige Mietpreissteigerungen während der Vertragslaufzeit zugrunde. In Anbetracht der in den letzten Jahren eher gleichmäßigen Inflationsentwicklung war eine Prognose anhand eines Durchschnitts vergangener Jahre plausibel. Die aktuelle Entwicklung macht eine seriöse Kalkulation nahezu unmöglich.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Februar 2022 bei +5,1 %. Für März 2022 wurden 7,3 % festgestellt. Die entsprechenden Mieterhöhungen würden aktuell unterjährig erforderlich. Bei einer solch eklatanten Steigerung verändert sich auch das Gesamtinvest, d.h. die Summe aller Zahlungen über die Jahre wird höher und die Vorteilhaftigkeit kippt zugunsten einer Eigenerstellung.

Die Auswirkungen eines potenziell länger andauernden höheren Inflationsniveaus auf einen an den Investor zu entrichtenden Mietpreis, dessen ursprüngliche Deckelung auf dem verfahrensüblichen Durchschnittswert der VPI-Steigerungen der letzten zehn Jahre basiert, kann an den folgenden Beispielen verdeutlicht werden. Förderungen durch das Landesjugendamt (LJA) sind bereits berücksichtigt; enthalten sind auch Kosten für Zinsen und Tilgung sowie Instandhaltung. Der so errechnete Mietpreis wäre unter Annahme einer in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen vorsichtig geschätzten jährlichen VPI-Steigerung von 4 % über die 30 Jahre Anmietungszeitraum alle zwei Jahre im gleichen Verhältnis anzupassen.

- Danach würde für die KiTa Schöneck eine Gesamtmiete bei einer Eigenerstellung ca. 3,87 Mio. € betragen. Bei einem Investor würde die Gesamtmiete bei ca. 5,89 Mio. € liegen. Die kumulierten Mietleistungen würden sich nach Berücksichtigung einer (wie bereits in der BFV-Sitzung am 16.09.2021 skizziert) mit dem potenziellen Investor zu vereinbarenden Erbpachtregelung für das in städtischem Eigentum verbleibende Grundstück gegenüber der Eigenerstellung allein durch die VPI-Steigerungen um insg. ca. 1,39 Mio. € verteuern.
- Bei der KiTa Lenneteich beträgt die Differenz zwischen Eigenerstellung (5,73 Mio. €) und Investorenmiete (8,74 Mio. €) sogar 3,00 Mio. €. Nach Berücksichtigung der potenziellen Erbpachtregelung errechnet sich hier eine Vertauung gegenüber der Eigenerstellung um insg. ca. 2,55 Mio. €.

Verschärfend kommen aktuell auch massive Preissteigerungen und Materialverknappungen bei den Baumaterialien hinzu, die eine zuverlässige Kalkulation von Bauvorhaben nicht zulassen. Hier ist zu befürchten, dass Investoren zunächst einen hohen Risikozuschlag erheben oder im späteren Baufortschritt höhere Preise aufgrund von Störungen der Geschäftsgrundlage (Force Majeure) geltend machen.

In dieser Situation würden mit dem Festhalten an den bisherigen Investorenmodellen unkalkulierbare Risiken für die Stadt eingegangen.

Beauftragung der STL GmbH mit den Neubauten

In dieser Situation rückt mit der Beauftragung der STL GmbH die Variante in den Vordergrund, die im vergangenen September lediglich als Alternativlösung zu Investoren erörtert wurde. Ursprünglich sollte die STL GmbH nur dann mit dem Neubau einer KiTa beauftragt werden, wenn Investoren keine wirtschaftlich vertretbaren Angebote machen. In Anbetracht der vorstehend genannten Risiken erscheint eine direkte Beauftragung der 100%-igen städtischen Tochter aber sinnvoll.

Hierzu hatte die Verwaltung folgende Mietpreise aufgrund einer aktuellen Fortschreibung der Baupreise durch ein beauftragtes Ingenieurbüro berechnet:

- KiTa Schöneck ca. 11,54 €/m² pro Monat
- KiTa Lenneteich (mit After School-Räumen) ca. 12,01 €/m² pro Monat

Darin sind die Finanzierung der Bauprojekte sowie Zuschüsse durch das Landesjugendamt und

Kosten der laufenden Instandhaltung enthalten.

Die Beauftragung der STL GmbH hat in dieser Situation folgende Vorteile:

- Die STL GmbH ist, anders als Investoren, nicht gewinnorientiert, sondern ist so zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird. Hier könnte bei einer Mietgleitklausel anstatt des VPI die Steigerung der tatsächlichen Kosten (Verzinsung, laufende Instandhaltung) vereinbart werden. Diese Kostengrößen sind deutlich näher an den tatsächlichen Kosten und verringern die Risiken für beide Seiten deutlich.
- Die Grundstücke und der Invest bleiben im Konzern Stadt. Gerade Grundstücke gewinnen bei einer hohen Inflation an Bedeutung. Der Verbleib des Grundstücks der KiTa Lenneteich ist aufgrund der Bedeutung der Liegenschaft Lenneteich und der städtischen Trägerschaft der KiTa darüber hinaus strategisch bedeutsam.
- Aufgrund der Einbindung in den Konzern Stadt kann einerseits stärker in die Projekte eingegriffen werden als dies bei einem Investor der Fall wäre, die STL Bauträger GmbH aber andererseits auch stärker von der Verwaltung unterstützt werden.

Daneben dürfen folgende Faktoren nicht vernachlässigt werden:

- Auch die STL GmbH unterliegt dem Vergaberecht; erhebliche zeitliche Beschleunigungen im Vergleich zu einer Eigenerstellung durch die Stadt sind hier nicht zu erwarten.
- Die STL GmbH verfügt über kein eigenes Personal, sondern bedient sich des STL, der wiederum ebenfalls nur eingeschränkte Ressourcen zur Verfügung hat. Aufgaben können also nicht beliebig übertragen werden. Auch die STL GmbH wird externe Unternehmen beauftragen müssen.
- Bei der Beauftragung der STL GmbH entfallen die Mietkostenzuschüsse des Landesjugendamts für die KiTa Lenneteich, da diese in städtischer Hand betrieben werden soll. Aufgrund der finanziellen Vorteile und Risiken gegenüber einem Investorenverfahren ist dies aber hinnehmbar.
- Es sollten keine unangemessenen Risikoverlagerungen zu Lasten der STL GmbH erfolgen, d.h. auch die o.g. Mietendeckel müssen angepasst werden, wenn sich die Kostenstrukturen (Baupreise u. ä.) deutlich ändern. Anders als beim Investorenmodell bleibt die Kostenverlagerung im Konzern Stadt. Daher sollten die o.g. Mietendeckel auch als Verhandlungsbasis und nicht als fixierte Obergrenze angesehen werden.

Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen wurde mit dem STL bzw. der STL GmbH bisher wie folgt abgestimmt:

- Die STL GmbH wird gemeinsam mit der Verwaltung (hier Projektgruppe Neubau von Kindertagesstätten) einen Zeit- und Maßnahmenplan für den Neubau der KiTa entwickeln.
- Generell soll die Baudurchführung nicht in Einzelgewerken, sondern durch Generalbauübernehmer erfolgen. Dadurch sollen im KiTa-Neubau erfahrene Unternehmer für die Neubauten gewonnen werden, sodass ein Teil der für den Investor geltenden Vorteile gehoben werden können (Erfahrung in Planung, Durchführung, Netzwerk an erfahrenen Unternehmen).
- Da die Qualität der vorgestellten Lösung im Wettbewerb Buckesfeld sehr unterschiedlich war, soll die Entwurfsplanung vorgegeben werden. Dies verkürzt auch die Vergabeverfahren deutlich. Diese Entwürfe sollen von externen Büros entworfen werden.
- Für die KiTa Schöneck liegt ein sehr günstiges Angebot eines Ingenieurbüros für einen fertigen Entwurf vor. Dieser basiert auf dem ursprünglichen Siegerentwurf für die KiTa Buckesfeld, der aber aufgrund des Rückzugs des entsprechenden Investors aus dem Verfahren nicht zum Tragen kam. Bei Ankauf des entsprechenden Entwurfs könnten ca. 5 – 6 Monate eingespart werden.

- Für die deutlich größere KiTa Lenneteich mit After-School-Räumen muss ein solcher Entwurf durch ein entsprechendes Büro noch gefertigt werden, sodass diese KiTa erst entsprechend später fertig wird. Diese zeitliche Staffelung bietet aber auch Vorteile in der Abwicklung der Verfahren und vermeidet Überlastung.
- Da sich durch diese Vorgehensweise die Verfahren aber grundsätzlich ändern, müssen die Vergabekriterien für die Gewinnung der Generalübernehmer gemeinsam mit der STL GmbH überarbeitet werden.
- Zudem ist zu klären, ob das Grundstück an die GmbH übertragen oder im Wege der Erbpacht gestellt werden soll.

Auch bei diesem Verfahren verbleiben Risiken, insbesondere im Bereich der Baupreissteigerungen. Diese Risiken gelten aber aktuell für alle Baumaßnahmen der Stadt Lüdenscheid. So machen Unternehmen zunehmend den Fall der gestörten Geschäftsgrundlage geltend, berechtigt oder unberechtigt.

Wesentlich ist, dass mit dem o.g. Modell eine Verringerung bestehender Risiken erfolgt, soweit dies in der derzeitigen Situation möglich ist. Die Verwaltung wird über das weitere Vorgehen berichten.

Lüdenscheid, den 21. April 2022

In Vertretung:

Gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer