

Ausbau der Kinderbetreuungsplätze in Lüdenscheid



Bisheriges und avisiertes neues Verfahren zur Umsetzung von Kita-Neubauten



Ausgangssituation

Neue Kindertagesstätten der letzten Jahre

Kindertagesstätte	Modell
Jahnplatz	Investor nach Wettbewerb
Brüderstraße	Angebot Eigentümerin
Kluser Schule	Sanierung durch Stadt
Bahnhofsallee	Investor für Dritten (ohne Beteiligung Stadt)
Schubertstraße	Eigenerstellung durch Stadt
Im Olpendahl	Angebot Eigentümerin
Hochstraße	Investor für Dritten (ohne Beteiligung Stadt)
Buckesfeld	Investor nach Wettbewerb
Friedensschule	Umbau/ Sanierung durch Stadt

Bisherige Vorgehensweise bei Kita-Neubauten

Am Beispiel der Kitas Jahnplatz / Buckesfeld / Hochstr.

Ausschreibung Investorenmodell

Auswahl Bestbieter nach mehreren Verhandlungsrunden

Bewertung Wirtschaftlichkeit Eigen-/Fremderstellung

Beauftragung Investor (wenn vorteilhaft)

Nachteile

- Verlust des städtischen Grundstücks durch Verkauf an Investor
- Wirtschaftlichkeitsvergleich mit Eigenerstellung erst nach Vergabeverfahren
- Beteiligung der Kommunalpolitik erst nach Vergabeverfahren
- Zeitverlust bei Entscheidung zur Eigenerstellung am Ende des Verfahrens

Vergleich möglicher Modelle

Faktor	Investorenmodell	Eigenerstellung	<u>NEU:</u> Erstellung durch STL GmbH
Kosten	i.d.R. günstiger –Geringere Kosten für Planung und „Handling“ –Keine Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	i.d.R. teurer	s. Eigenerstellung
Fördermittel	Inanspruchnahme möglich	Inanspruchnahme möglich	Inanspruchnahme möglich
Zeit	keine Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	Bindung an Vergaberecht, keine Bindung an Haushaltsrecht
Städtische Ressourcen	geringe Inanspruchnahme	hohe Inanspruchnahme	geringe Inanspruchnahme
Risikobetrachtung (Baupreissteigerungen, Gesamtnutzungsdauer)	Investor trägt Risiken	Stadt trägt Risiken	GmbH trägt Risiken (aber Verbleib im Konzern Stadt Lüdenscheid)
Finanzlage	–keine Belastung Investitionsdeckel –Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand über Vertragslaufzeit –Verkaufserlös	–Belastung Investitionsdeckel –Keine Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand, jedoch durch Wartung, Instandhaltung und Abschreibungen, Personal	–keine Belastung Investitionsdeckel –Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand über Vertragslaufzeit –Verkaufserlös
Einflussmöglichkeiten	gering	hoch	mittelbar
Grundstück	Verkauf an Investor (alternativ: Erbpacht)	Eigentum der Stadt	Eigentum der GmbH (aber Verbleib im Konzern Stadt Lüdenscheid)

Vorschlag: Zukünftige Vorgehensweise bei Kita-Neubauten

Investorenwettbewerb

- Vorgabe: Kostendeckel
- Vorgabe: Quantitative und qualitative Auswahlkriterien
- Vorgabe: Überlassung des Grundstücks gegen Erbpacht

Freigabe durch Kommunalpolitik

Vergabeverfahren Investorenwettbewerb

Wenn Verfahren erfolglos:
Eigenerstellung durch STL Bauträger GmbH

Veränderungen

- Vorgabe der Eigenerstellungskosten als „Deckel“
- Grundstücksüberlassung gegen Erbpacht statt Verkauf
- optionale Einbindung der STL GmbH

Ermittlung Kostendeckel

1) Durchführung Machbarkeitsstudie

- Kostenrahmen
- Größenvorgabe

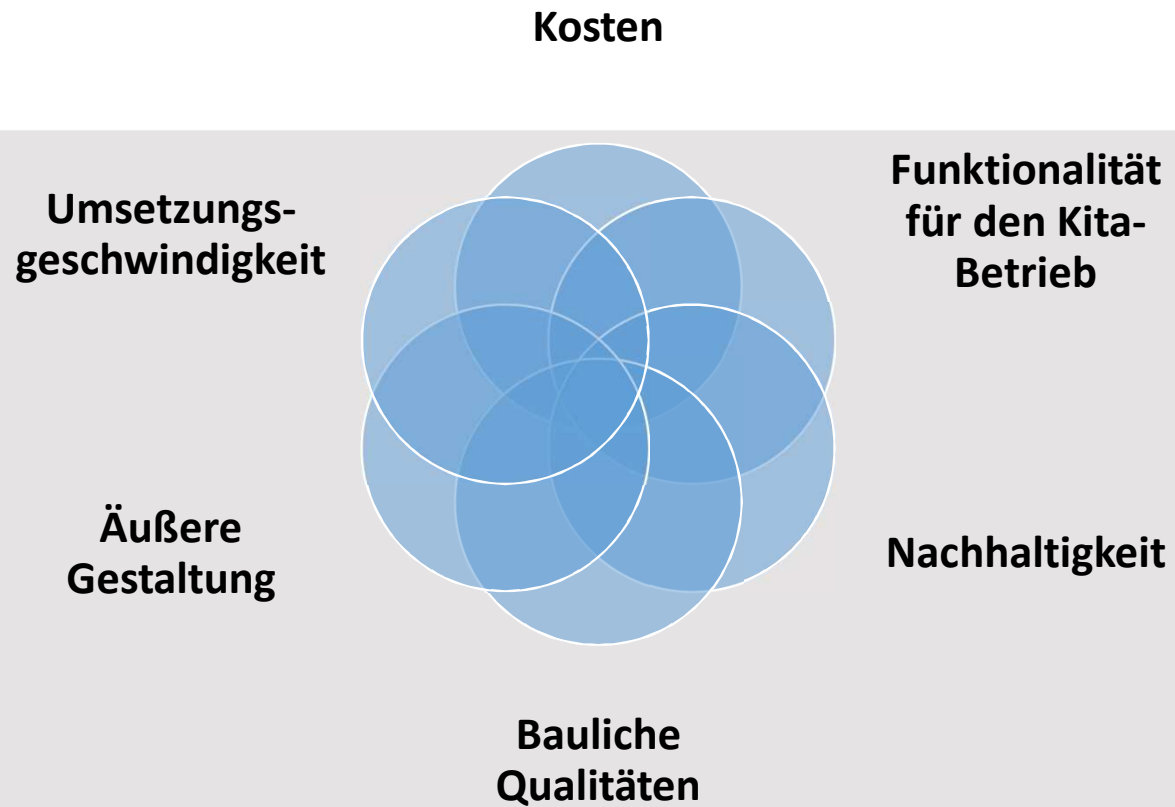
2) Ermittlung Miet-Äquivalent für Eigenerstellung

- Kosten Finanzierung
- Kosten Wartung und Instandhaltung
- Berücksichtigung Preissteigerungen



Kosten der Eigenerstellung als Vorgabe für Investoren

Auswahlkriterien



Vorteile des neuen Verfahrens

Im Vorfeld des Vergabeverfahrens erfolgt...

- ...Einbindung der Kommunalpolitik
- ...Ermittlung der Kosten für Eigenerstellung

Beschleunigung des Verfahrens

- Wirtschaftlichste Lösung unmittelbarer Ausfluss aus Vergabeverfahren
- Schnellere Abwicklung durch Verlagerung auf STL Bauträger GmbH

Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt

- Größere Einflussmöglichkeiten bei Nutzung
- Möglichkeiten städtischer Folge-/ Andersnutzungen

Berücksichtigung hoher qualitativer Anforderungen wird ermöglicht

Ermittlung optimaler Lösung im Hinblick auf Kosten, Zeit und Ressourcen