

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 144/2018

Amt für Bauen und Service

Czernoch, Susanne

30.08.2018

Betriff: Neubau Kindertagesstätte in Laufen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	11.09.2018	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 118.702,50 EUR wird zugestimmt.
2. Das Büro Drees & Sommer Projektmanagement und Bautechnische Beratung GmbH aus Stuttgart wird mit der Durchführung des zweistufigen Verfahrens „Planen und Bauen“ und Betreuung des Verhandlungsverfahrens in Anlehnung an die VOB/A für den Neubau einer Kindertagesstätte in Albstadt-Laufen zum Pauschalpreis von 118.702,50 EUR brutto beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.1124*

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

0 Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

0 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

0 Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

118.702,50 Euro

Haushaltsmittel gesamt:

0 Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

0 Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Gesamtbudget TGM investiv

Sachverhalt

I. Sachstand:

Der Stadtteil Laufen verfügt im Gebäude des Evangelischen Gemeindehauses über einen 2-gruppigen Kindergarten, der sich in Trägerschaft der evangelischen Kirche befindet.

Das Gebäude des Kindergartens in der Scheibenbühlstr. 22 ist in einem schlechten baulichen Zustand. Auch das bestehende Platzangebot erfüllt nicht den tatsächlichen Bedarf für Kinder über und unter drei Jahren. Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort sind nicht gegeben.

Längere Verhandlungen zwischen Vertretern der evangelischen Kirche und der Verwaltung über eine Erweiterung bzw. den Neubau eines Kindergartens durch die evangelische Kirche selbst führten zu keinem Ergebnis. Deshalb wurde nach Alternativmöglichkeiten für den Bau und Betrieb des Kindergartens in Eigenregie gesucht.

Im Rahmen der Haushaltsklausurtagung 2018 am 23.09.2017 wurde in Erwägung gezogen, gegebenenfalls ein Investorenmodell umzusetzen.

Im Mai 2018 wurde das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die neben der Standortfrage für den Neubau von Kindertagesstätten in den Stadtteilen Laufen und Onstmettingen auch die Untersuchung von verschiedenen Finanzierungs- und Betreibervarianten umfasste.

Aus Dringlichkeitsgründen und wegen der Sicherstellung der Finanzierung soll zunächst der Neubau der Kindertagesstätte in Laufen umgesetzt werden.

Als möglichen Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte wurden die Grundstücke Flst. 1160 und 1161 im Bereich der Grundschule bzw. Turn- und Festhalle Laufen untersucht, die sich bereits im Eigentum der Stadt Albstadt befinden (siehe V. Anlage).

Das notwendige Raumprogramm wurde im Zuge der vorangegangenen Machbarkeitsstudie mit ca. 1.260,00 m² BFG definiert. Diese hatte den Bedarf für eine viergruppige Kindertagesstätte mit Erweiterungsoptionen vorgegeben. Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen – auch eventueller möglicher Fördermittel in Form von Baukostenzuschüssen und einer Baupreissteigerung bis zur Vergabe des Auftrags - wurde für den Neubau der Kindertagesstätte eine Baukostensumme von ca. 4,1 Mio. Euro ermittelt.

Als mögliche Bau- und Betreibervarianten für einen Neubau wurden folgende Konstellationen untersucht:

- Variante 0: Neubau und Bestandhaltung durch die Stadt Albstadt. Bauherr und Betreiber Stadt Albstadt
- Variante 1: Neubau und Veräußerung des Grundstücks. Bauherr Investor und Betreiber Stadt Albstadt
- Variante 2: Neubau und Erbbaurecht. Bauherr Investor und Betreiber privater Träger.

Die Untersuchung der Studie hat folgende Ergebnisse ermittelt. Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Zahlungsströme wurden die Kosten je Variante auf den Stand heute abgezinst:

KINDERGARTENBAU ALBSTADT

Albstadt-Laufen Varianten-Übersicht (aus Sicht Stadt Albstadt)

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

Kosten:

Baukosten gesamt: ca. 4,4 Mio. €
abzüglich Förderung: 282 T €

zu finanzierende Gesamtsumme ca.
4,1 Mio. €

Finanzierungskosten (Vollfinanzierung,
2,25 %, 30 Jahre, Restschuld: 0,00 €):
Zins und Tilgung = ca. 15.710 € p.M. =
ca. 190 T€ p.a. = ca. 5,66 Mio. € Gesamt
abgezinst auf Heute: ca. **2,90 Mio. €.**

**Saldierte Gesamtausgaben, abgezinst,
t0 (=Heute): ca. 2,90 Mio. €**

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

Erlöse (nicht abgezinst):

Grundstücksverkauf: ca. 308 T €

Kosten:

Miete (ohne Mietpreis-Steigerung,
abgezinst, Laufzeit: 30 Jahre):
ca. 3,1 Mio. €

**Saldierte Gesamtausgaben,
abgezinst, t0: ca. 2,76 Mio. €**

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

Erlöse:

Erbpacht absolut ca. 219 T €
abgezinst auf heute ca. 112 T €

Kosten:

Miete (ohne Mietpreis-Steigerung,
abgezinst, Laufzeit: 30 Jahre):
ca. 3,1 Mio. €

**Saldierte Gesamtausgaben,
abgezinst, t0: ca. 2,96 Mio. €**

Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind in allen Varianten gleich hoch und werden hier nicht berücksichtigt.

Zur Beurteilung der drei Varianten wurden neben den saldierten und abgezinsten Gesamtausgaben die Vor- und Nachteile gegenübergestellt:

KINDERGARTENBAU ALBSTADT

Albstadt-Laufen Varianten-Übersicht (aus Sicht Stadt Albstadt)

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

**Saldierte Gesamtausgaben,
abgezinst, t0: ca. 2,90 Mio. €**

Hier bleibt die Stadt Albstadt
Eigentümer des bebauten
Grundstücks.
Durch Eigentum kein Risiko von
Mietpreis-Steigerungen vorhanden.

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

**Saldierte Gesamtausgaben,
abgezinst, t0: ca. 2,76 Mio. €**

Hier verkauft die Stadt Albstadt das
Grundstück und hat keinen Zugriff
mehr als Eigentümer.
Mietpreis-Steigerungen wurden nicht
berücksichtigt.

Variante	Vorkaufstrategie und Bestand
V0	Vollfinanzierung
V1	Grundstücksverkauf
V2	Erbpacht

**Saldierte Gesamtausgaben
abgezinst, t0: ca. 2,96 Mio. €**

Hier bleibt die Stadt Albstadt
Eigentümer des bebauten
Grundstücks. Heimfall muss
vertraglich geregelt werden.

Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind in allen Varianten gleich hoch und werden hier nicht berücksichtigt.

Nach Abstimmung im Führungsgespräch hat sich die Verwaltung für die Variante 0 ausgesprochen, auch wenn es sich bei dieser Variante nicht um die günstigste im Quervergleich handelt.

Dies bedeutet demnach Planung und Bau der Kindertagesstätte in Eigenregie. Die Verwaltung verspricht sich bei einer Ausschreibung nach dem bereits bekannten Verfahren „Planen und Bauen“ das in finanzieller und betriebstechnischer Hinsicht geringste Risiko.

Sowohl der Gemeinderat als auch der Ortschaftsrat Laufen wurden in ihren Sitzungen vom 19.07. bzw. 23.07.2018 bereits über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und die Entscheidung der Verwaltung für die Variante 0 informiert.

Über die Darstellung der Finanzierung soll in der Klausurtagung des Gemeinderates am 29.09.2018 informiert werden.

II. Verfahren Planen und Bauen:

Die Verwaltung hat sich aufgrund der notwendigen zügigen Realisierung des Neubaus, der guten Erfahrungen beim Bau des Büro- und Seminargebäudes in Ebingen und der nicht vorhandenen Personalkapazitäten für die Realisierung im Baudezernat auch bei diesem Projekt für das kombinierte Verhandlungsverfahren „Planen und Bauen“ entschieden.

Das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart, mit dessen Unterstützung die Verwaltung bei der Durchführung des o.g. Verfahrens sehr zufrieden war, wurde aufgefordert ein Honorarangebot für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens Planen und Bauen abzugeben.

Aufgrund einer Unterschreitung des Schwellenwerts sind eine EU-weite Auslobung eines Planungswettbewerbs und eine EU-Bauausschreibung nicht notwendig. Die Vergabe soll in Anlehnung an ein Verfahren nach VOB/A erfolgen.

Das kombinierte Planungs- und Bauausschreibungsverfahren wird in drei Schritten durchgeführt:

1. Auf der Grundlage der vorausgegangenen Machbarkeitsstudie wird ein Flächen- und Raumprogramm definiert. Die Ausschreibungsunterlagen für den Teilnahmewettbewerb werden erstellt.
2. Durchführung Präqualifikation: Durchführung eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbs mit dem Ziel, eine geeignete Auswahl von Teilnehmern (maximal 5) für die nachfolgende Angebotsaufforderung für die Erarbeitung der Planung und schlüsselfertigen Erstellung des Kindergartenneubaus zu erhalten.
3. Durchführung Verhandlungsverfahren mit maximal drei Bietern.

Das Büro Drees & Sommer geht für die Durchführung des gesamten Verfahrens von ca. 11 Monaten aus.

Das Pauschalhonorar für die Durchführung der kombinierten Planungs- + Bauausschreibung und Betreuung des Verhandlungsverfahrens beträgt laut Angebot 118.702,50 EUR brutto.

III. Finanzierung:

Für das Honorar für Drees & Sommer stehen im Haushalt 2018 keine Mittel zur Verfügung. Diese müssen über das investive Gesamtbudget Gebäudemanagement finanziert werden.

Für das Bauprojekt wurden im Finanzhaushalt und der mittelfristigen Finanzplanung für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 insgesamt 4,4 Mio. Euro angemeldet.

IV. Baubeschluss:

Der konkrete Baubeschluss und die Vergabe an die ausgewählten Bieter mit Planungsteams werden nach Vorliegen der Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens in den Gremien gefasst. Dann erfolgen die Vorstellung in allen drei Ausschüssen und die Beschlussfassung im Gemeinderat.

V. Anlage:

Lageplan aus Machbarkeitsstudie Drees & Sommer vom 02.07.2018

Standort LAUFEN – Flurstücke 1160+1161



Größe der
Grundstücke:

1160: 8.916 m²

1161: 948 m²

Summe: 9.864 m²

Eigentümer: Stadt
Albstadt