

Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0066/2025



Abteilung: Bürgermeister
Bearbeiter: Ralf Eberwein

Datum: 14.04.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Gemeindevorstand	15.04.2025	Kenntnisnahme
Gemeindevertretung	23.04.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	13.05.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2025	Vorberatung
Gemeindevertretung	25.06.2025	Entscheidung

Mietabsichtserklärung zur Anmietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Kindertagesstätte im Ortsteil Wellerode

Sachverhalt:

Mietabsichtserklärung zur Anmietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Kindertagesstätte im Ortsteil Wellerode

Sachverhalt:

Kindertagesstätte „Kleine Wichte“ Baujahr 1974

Kindertagesstätte 4 Gruppen a 25 Kinder

Erweiterungen/Umbauten Erdtank 1977, Satteldach 1987, Dachgeschossausbau DRK 1993

Grundstücksfläche Gesamt 2.964 m²,

Bruttofläche KITA 537 m², Nutzfläche 445 m²,

Außengelände ca. 1.500 m² durch Hänge und Böschungen nutzbare Fläche ca. 1.000 m²



Ein künftiger Betrieb des Gebäudes aus dem Jahr 1974 als Kindertagesstätte erfordert eine grundhafte Sanierung des Objekts. In den letzten Jahren ist im Bereich der Gebäudeunterhaltung lediglich das Notwendigste durchgeführt worden, um den Betrieb sowie die Verkehrssicherungspflichten sicher zu gewährleisten.

Unter anderem wurden Mittel zur Erneuerung der Fenster im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogrammes auf andere Projekte umgewidmet. Das Gebäude entspricht den energetischen Vorgaben des Baujahres 1974. Das im Jahr 1987 errichtete Satteldach wurde aufgrund Undichtigkeiten des ursprünglichen Flachdaches als Übergangslösung erbaut, ist aber bis heute Bestandteil des Gebäudes.

Das Außengelände erfordert eine grundhafte Überarbeitung und Neugestaltung, auch hier erfolgten lediglich die nötigsten Investitionen. Die Eltern der betreuten Kinder haben durch turnusgemäße Gartenaktionen dazu beigetragen, dass das Außengelände „nutzbar“ ist.

Die Flächen des Gebäudes sowie des Außengeländes entsprechen den Vorgaben gemäß der Hessischen Jugendämter zum Platzangebot (Stand 2020) nicht ansatzweise, sondern sind auf damalige Gegebenheiten ausgerichtet.

Der Personalbestand sowie die Anzahl der betreuten Kinder ist jedoch aufgrund der Vorgaben zum Fachkraftschlüssel bzw. dem Rechtsanspruch auf Betreuung erheblich gestiegen. Eine Erweiterung der Einrichtung am jetzigen Standort ist unter Einhaltung der derzeitigen Vorgaben unmöglich.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Investitionsbedarf zum langfristigen Weiterbetrieb der Einrichtung nicht absehbar, selbst wenn die Fachaufsicht einer grundhaften Erneuerung am derzeitigen Standort zustimmen sollte.

Die Einrichtung ist eine von 4 Einrichtungen (Kleine Waldwichte, Kleine Wichte, Sonnenflieger, Waldkita) in Söhrewald. Während einer möglichen grundhaften Sanierung der Einrichtung ist die Betreuung der Kinder ohne einen Ersatzbau oder eine Containerlösung nicht zu gewährleisten, da auch die weiteren Einrichtungen nahezu ausgelastet sind. Bei einer grundhaften Sanierung sind die Mindestanforderungen zum Platzangebot möglichst einzuhalten, dies ist am Standort für eine 4-gruppige Einrichtung nicht möglich.

Im Haushaltsplan des Jahres 2025 sind Mittel vorgesehen, um Aussagen zum Gebäudezustand treffen zu können und daraus resultierend den Investitionsbedarf einer künftigen Nachnutzung (auch zu anderen Zwecken) abschätzen zu können.

Alternativen

1. Neubau einer Kindertagesstätte an einem geeigneten Standort

Flächen im Besitz der Gemeinde, die entsprechende Größen vorweisen, sind nur eingeschränkt verfügbar, ohne kommunale Infrastruktur zurück bauen zu müssen.

Die Baukosten einer Kindertagesstätte in Massivbauweise nach heutigen energetischen und auch räumlichen Standards betragen je Gruppe zwischen 1.200.000 € und 1.500.000 €. Gesamtkosten inkl. Grundstück liegen somit bei rund 5.000.000 €. Die Einrichtung und Gestaltung des Außengeländes erfordert zusätzliche Investitionen.

Das Land Hessen förderte in der Vergangenheit grundhafte Erneuerungen oder/und ersetzende Bauten mit gleichbleibender Gruppenstärke mit 50.000 € je Gruppe. Die Fördertöpfe sind jedoch derzeit erschöpft und eine Neuauflage ist derzeit nicht absehbar.

2. Anmietung von Räumlichkeiten im geplanten Objekt der KVK am Schwarzebach

Bei Planung des in Massivbauweise geplanten Gebäudes sind entsprechende Räumlichkeiten zur Unterbringung einer Kindertagesstätte mit einer Fläche von 1075 m² vorgesehen worden, nachdem sich die Gemeindegremien für eine solche Lösung im Grundstücksverkaufsprozess stark gemacht hatten.

Das Außengelände (Grundstück in kommunaler Hand) ist direkt angrenzend an das Gebäude und somit geeignet. Sowohl das Flächenangebot im Gebäude als auch Außengelände entsprechen den Vorgaben zum Platzangebot. Einer Betriebserlaubnis sollte daher nichts entgegenstehen.

Das Außengelände sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten erfordern eine zusätzlichen Investition, die über die KVK als Alternative zu einem herkömmlichen kommunalen Darlehen vorfinanziert werden könnte.

Die Planungen sind weit fortgeschritten, sodass bereits im Jahr 2027 die Bezugsfertigkeit einer neuen Kindertagesstätte möglich erscheint.

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Sowohl für eine **grundhafte Sanierung** der bisherigen Einrichtung, als auch für einen **Neubau** sind keine entsprechenden Mittel vorhanden. Eine Finanzierung der Maßnahmen durch entsprechende Darlehen wäre daher nötig.

In der Vergangenheit sind Darlehen, regelmäßig als Annuitätendarlehen, mit einer Tilgungsrate von 2% getilgt worden. Die Laufzeit beläuft sich somit auf ca. 29 Jahre, um ein entsprechendes Darlehen komplett zu tilgen.

Bei Vereinbarung einer Darlehenslaufzeit über die gesamte Dauer sind entsprechende Aufschläge gegenüber einer Zinsfestschreibung einer kürzeren Laufzeit zu erwarten. Jedoch werden dadurch Zinsrisiken minimiert. Bei Wahl einer kürzeren Laufzeit und dadurch notwendiger Umschuldung nach Ablauf entstehen Zinsrisiken, die den kommunalen Haushalt belasten aber auch entlasten könnten.

Neben der Belastung des kommunalen Haushalts für Zins und Tilgung des Darlehens, kommen noch Abschreibungen einer in Massivbauweise errichteten Kindertagesstätte für einen Abschreibungszeitraum von 60 Jahren hinzu. Die Abschreibung erfolgt in der Regel linear.

Weiterhin erfordert die Unterhaltung eines Gebäudes regelmäßige Unterhaltungsarbeiten. Je nach Auslegung der angewandten Faustregeln betragen diese zwischen 0,8 und 1,2 % der Gebäudeherstellungskosten, um einen entsprechenden Werterhalt sicherzustellen.

Sowohl Zins, als auch Abschreibung und Gebäudeunterhaltung sind über den kommunalen Ergebnishaushalt darzustellen und zu finanzieren. Die Tilgung hingegen wird im Finanzhaushalt dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel der Investition erfolgt über entsprechende Darlehen, wodurch die Pro-Kopf-Verschuldung und die Gesamtverschuldung Söhrewards steigt.

Bilanziell wirkt sich sowohl Sanierung als auch Neubau aus (AKTIVA).

Eine Anmietung entsprechender Räumlichkeiten im Objekt der KVK erfordert regelmäßige Mietzahlungen an die KVK sowie den Abschluss eines entsprechenden mehrjährigen Mietvertrages. Für die Einrichtung der Räumlichkeiten sowie das Außengelände ist die Aufnahme eines Darlehens nötig. Dies könnte am Kapitalmarkt oder aber alternativ über die KVK erfolgen.

Hinzu kommen gemäß Mietvertrag übliche Unterhaltungs- und Reparaturkosten.

Neben den Zinsen für Einrichtung und Außengelände sind die Mietzahlungen an die KVK sowie eine erheblich geringere Abschreibung gegenüber einem Neubau über den kommunalen Ergebnishaushalt darzustellen. Die Tilgung erfolgt über den Finanzhaushalt.

Gegenüberstellung der anfänglichen jährlichen Kosten der Varianten

	Anmietung KVK	Neubau Gem. Söhrewald	Sanierung Kleine Wichte 1.500.000 €
Miete KITA	218.083,01 €	-	-
Grundstück	-	in Bausumme	-
Zins	-	182.575,11 €	54.094,40 €
Gebäudeunterhaltung	-	48.391,20 €	15.000,00 €
Abschreibung	-	80.652,00 €	25.000,00 €
Summe	218.083,01 €	311.618,31 €	94.094,40 €
Tilgung Finanzhaushalt was fehlt ?	-	102.960,09 €	30.505,60 €
	Mietzinserhöhung	Grundstückkosten	genaue Schätzung
	Aktiva Bilanz	Förderung ? (50.000€ x4)	Abschreibung Altgebäude
	Energiekosten	Energiekosten	Außengelände
	Außengelände	Außengelände	Betriebserlaubnis ?
	Mehrjahresrechnung	ggf. Zinsrisiko	ggf. Zinsrisiko
	ggf. Investitionsförderung	ggf. Förderungen	Bauzeit / Überbrückung
	Grundsteuer B Ertrag	Grundsteuer B Aufwand	Grundsteuer B Aufwand
			Energiekosten

Berücksichtige Werte wie folgt

Neubau

Bausumme inkl. 3.000 m² Grundstückserwerb (72 €/m²) 5.063.000 €
derzeit gültiger Zins (bei einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren) 3,64 %
Annuitäten
Tilgung 2 % der Darlehenssumme
regelmäßige Gebäudeunterhaltung 1 % der Herstellungskosten
Abschreibung linear 60 Jahre

Anmietung

Fläche 1.075 m² inkl. Betreuungs- und Verkehrsflächen und Terrassen
Miete je m² 16,90 €

Ertüchtigung Kleine Wichte

Bausumme (Sanierung) 1.500.000 €
derzeit gültiger Zins (bei einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren) 3,64 %
Annuitäten
Tilgung 2 % der Darlehenssumme
regelmäßige Gebäudeunterhaltung 1 % der Herstellungskosten
Abschreibung linear 60 Jahre

Fazit

Die Ertüchtigung am jetzigen Standort ist wie bereits erwähnt, aufgrund nicht einzuhaltender Anforderungen an Raum- und Platzangebote, als 4-gruppige Einrichtung lediglich redaktioneller Natur.

Die genannte kalkulatorische Summe von 1.500.000 € für eine grundhafte Sanierung stellt eine Annahme dar und dient der Verdeutlichung.

Außerdem wäre für eine Bauphase ein Ersatzbau nötig, für den weitere Kosten entstehen. Im Jahr 2024 hat zum Beispiel die Stadt Vellmar eine Container Kita für 75 Kinder (3 Gruppen) angemietet. Die Kosten für zwölf Monate betrugen 630.000 €.

Unter Betrachtung der Vorgaben des Gemeindehaushaltsrechts und der zugrundeliegenden Annahmen erscheint zum jetzigen Zeitpunkt eine Anmietung entsprechender Räumlichkeiten, im Objekt der KVK, als wirtschaftlichste Variante gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort.

Durch die Notwendigkeit der Darstellung und Finanzierung der Zinsen über den Ergebnishaushalt, ergibt sich, auch bei langfristiger Betrachtung, für den Ergebnishaushalt eine Entlastung gegenüber einem Neubau.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 13.05.2025 erläuterte Frau Bergmann die Entwicklung des Mietzinses sowie zur Bauausführung, insbesondere im Zusammenhang mit der Beheizung des Gebäudes und beantwortete weitere Fragen der Mitglieder.

Sie verdeutlichte in diesem Zusammenhang auch die wirtschaftlichen Notwendigkeiten der KVK, vor Baubeginn die jeweiligen Ankermieter vertraglich zu binden. Das Projekt sei ohne die Ankermieter nur schwer wirtschaftlich realisierbar.

In diesen Zusammenhang wurden folgende Änderungen zur Mietabsichtserklärung besprochen und im Nachhinein im Gespräch mit der KVK auch nachverhandelt:

§ 3 Erhöhung des Schwellenwertes zum Verbraucherpreisindex von bisher 5 % auf 6 %

§ 3 Verlängerung der Dauer zur Aussetzung der Indexmietklausel von bisher 36 Monate auf 48 Monate nach Übergabe des Mietgegenstandes

Weiterhin bestätigte die KVK, dass es möglich sei, das bei gleichen Bonitätsvoraussetzungen und vergleichbaren weiteren Parametern bevorzugt an Söhrewälderinnen und Söhrewälder vermietet werden könne.

Die geänderte Mietabsichtserklärung ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses den Abschluss der angepassten Mietabsichtserklärung (Stand 16.05.2025) mit der Kommunalen Versorgungskasse (KVK) mit den darin enthaltenen Parametern.

Eine bevorzugte Vermietung an Söhrewälder Bürgerinnen und Bürger unter Berücksichtigung des oben genannten Sachverhaltes wird als wünschenswert angesehen.

Die entsprechenden Details des Mietvertrages werden, im Nachgang, gemeinsam mit der KVK ausgearbeitet. Dieser wird zur endgültigen Beschlussfassung den

Gemeindegremien vorgelegt. Der beigegefügte Mietvertragsentwurf enthält zum jetzigen Zeitpunkt noch Passagen, die im Nachgang zu klären sind und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Die Mietabsichtserklärung beinhaltet u. a. Aussagen zum Mietgegenstand und der Bauverpflichtung, zur Mietzeit (15 Jahre mit Optionsrecht), zum Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten, zur Bauausführung sowie zum Recht auf außerordentliche Kündigung.

Anlage/n:

Grundriss KiTa

Mietabsichtserklärung KiTa 16.05.2025akt.

Mietvertragsentwurf KiTa (04.04.2025)

Nordhessische-Empfehlungen-zum-Raumkonzept-in-Kindertageseinrichtungen