

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2020/170**

Datum der Freigabe: 28.07.2020

Amt:	Jugend, Kultur, Sport u. Schulen	Datum:	28.07.2020
Bearb.:	Thomas Johannsen	Wiedervorl.:	
Berichterst.:			

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	10.08.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	24.08.2020	öffentlich

### **Abzeichnungslauf**

Finanzen und Controlling

### **Betreff**

Neubau einer Kindertagesstätte in Ellenberg hier: Beratung und Beschlussempfehlung zur Übernahme der Bauträgerschaft und der Finanzierung

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

Bereits seit 2018 bestehen Bestrebungen für die durch Schimmelbefall geschlossene Kindertagesstätte in Ellenberg einen Neubau zu errichten.

Bereits 2017/2018 haben sich die politischen Gremien des Nahbereichsschulverbandes als auch der städtischen Gremien mit der Thematik in der Form befasst, dass 2018 geplant war, auf dem Gelände der Gorch-Fock-Schule eine neue Kita zu errichten.

Dieses Vorhaben wurde aber aufgrund einer für diese Fläche notwendigen Bauleitverfahrens verworfen und die Planungen für den Neubau auf dem Gelände der Kirchengemeinde durch die Kirchengemeinde Ellenberg als Bauherr angeschoben.

Gemeinsam mit Vertretern der Kirchengemeinde, dem Kindertagesstättenwerk, der Kirchenkreisverwaltung, sowie Politik und Verwaltung der Stadt Kappeln wurde ein Raumkonzept erstellt, dass als Ergebnis einen 9-gruppigen Neubau vorsah.

Nach einem 2-phasigen Realisierungswettbewerb über 42. Wochen, der notwendig war, um ein Architektenbüro auszuloben, wurde der 1. Preisträger im Herbst 2019 mit der weiteren Planung und Durchführung beauftragt.

Anfang 2020 kam dann die Idee auf, den Neubau von der Kirche weg, auf eine evtl. zu erwerbende Fläche an der Borkumer Str. zu verlagern.

Nach eingehender Prüfung des Vergaberechts i.V.m. dem durchgeführten Realisierungswettbewerb konnte eine Verlagerung von der Holtenauer Str. an die Borkumer Str. nicht durchgeführt werden.

In weiteren Gesprächen mit der Kirchengemeinde, der Kirchenkreisverwaltung, dem Kitawerk, sowie dem Probst, wurde u.a. auch diskutiert, ob nicht auch die Stadt Kappeln selbst Bauherr sein kann, entweder auf fremden Grund und Boden oder durch Erwerb einer Teilfläche des Grundstückes an der Holtenauer Str.

In einem weiteren Abstimmungsgespräch am 29.05.2020 wurden vier Varianten ausgearbeitet, die es vergaberechtlich zu prüfen galt, ob die Stadt Kappeln nicht auch selbst Bauherr und damit Eigentümer der Kita ist.

### **Diese Varianten waren:**

Varianten:

1.

Die Kirchengemeinde Ellenberg führt das Verfahren weiter, bleibt Bauherr und Eigentümer des Grundstückes.

Die Finanzierung des Gebäudes (Zinsen und Tilgung) wird über den Haushalt der Kindertagesstätte abgewickelt. Das Kitawerk wird Mieter und im Rahmen des Mietvertrages werden die Finanzierungskosten (rd. 25.000 € mtl.) im Kitahaushalt abgebildet, die über den kommunalen Zuschuss durch die Stadt Kappeln getragen werden.

2.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein noch zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG-Ellenberg, die Kirchengemeinde bleibt Bauherr und erstellt als Bauträger für die Stadt Kappeln unter Beibehaltung des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros, den 9-gruppigen Neubau. Die Stadt Kappeln übernimmt nach Fertigstellung den Baukörper und zahlt die Bausumme an den Bauträger. Die Stadt Kappeln ist damit Eigentümer des Gebäudes.

3.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG Ellenberg und steigt als Rechtsnachfolger in den Architektenvertrag, des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros ein und stellt den 9-gruppigen Neubau als Bauherr fertig. Die Stadt erstattet alle bis zur Rechtsnachfolge erbrachten finanziellen Aufwendungen der KG Ellenberg an die Kirchengemeinde.

4.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein zu vermessenenes Teilgrundstück von der KG Ellenberg und steigt als Rechtsnachfolger in den Architektenvertrag, des über den Realisierungswettbewerbes ausgelobten Architektenbüros ein und beendet den Vertrag nach Erfüllung der bereits beauftragten Leistungsphasen (1 – 4) nach der HOAI. Für Leistungsphasen 5 – 9 wird ein neues Architektenbüro ausgelobt.

In einer weiteren Gesprächsrunde am 18.06.2020 war in erster Linie die Finanzierung des Bauvorhabens in Trägerschaft der Kirchengemeinde Ellenberg oder eben durch die Stadt Kappeln Thema. Nachdem zu diesem Zeitpunkt vorliegendem Zahlenwerk über ein Kreditvolumen von 6. Mio. €, war für alle Anwesenden erkenntlich, das eine Finanzierung über die Stadt Kappeln sinnvoll erscheint.

Im weiteren Gesprächsverlauf wurde vereinbart, dass der Sozialausschuss am 01.07.2020 eine Empfehlung für die Variante 1 oder 4 ausspricht.

Da zum Zeitpunkt 01.07.20 keine weiteren aussagekräftigen Zahlen zur Finanzierungsträgerschaft vorlagen, hat der Sozialausschuss beschlossen, die Empfehlung zur Wahl der Variante 1 oder 4 dem Hauptausschuss am 10.08.2020 zu überlassen.

Mittlerweile liegen aussagekräftige Zahlen zur Finanzierung von 6. Mio. € durch die Stadt Kappeln vor. Nach Auswertung und Gegenüberstellung der Angebote zur Finanzierung durch die Stadt Kappeln oder der KG Ellenberg, ist deutlich erkennbar, dass eine Finanzierung durch die Stadt Kappeln wirtschaftlicher ist. Bei einer Laufzeit von 30 Jahren zeigt sich ein finanzieller Vorteil zu Gunsten der Stadt Kappeln in Höhe von 1,3 Mio. €. (Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen in der Sitzung durch den Vorsitzenden)

Vor dem Hintergrund dieser Einsparung ist die Variante 4 aus Sicht der Verwaltung anzustreben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA  NEIN

Betroffenes

Produktkonto:

Ergebnisplan  Finanzplan

Produktverantwortung: Abschreibungsdauer:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Deckungsvorschlag:

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:

Besonderheiten:

### **Umweltauswirkungen:**

JA  NEIN

Kurzbeschreibung der erwarteten Umweltauswirkungen:

Vorschläge für die Minimierung der Umweltauswirkungen:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss empfiehlt / die Stadtvertretung beschließt die Variante 4, d.h.

Die Stadt Kappeln erwirbt ein zu vermessenens Teilgrundstück von der KG Ellenberg und steigt als Rechtsnachfolger in den Architektenvertrag, des über den Realisierungswettbewerb ausgelobten Architektenbüros ein und beendet den Vertrag nach Erfüllung der bereits beauftragten Leistungsphasen (1 – 4) nach der HOAI. Für Leistungsphasen 5 – 9 wird ein neues Architektenbüro ausgelobt.

Der Bürgermeister wird beauftragt Grundstücksverhandlungen mit der Kirchengemeinde Ellenberg aufzunehmen.

Anlage(n)