



Gemeinde Ostbevern

Kita Kohkamp III
Grobkonzept Wirtschaftlichkeit

Ergebnisvorstellung 02.09.2021

Agenda

- 1 Ausgangslage
- 2 Beschreibung und Abgrenzung Varianten
- 3 Überschlägige Betrachtung Wirtschaftlichkeit
- 4 Vor- und Nachteile der Varianten
- 5 Kosten-Nutzen-Betrachtung

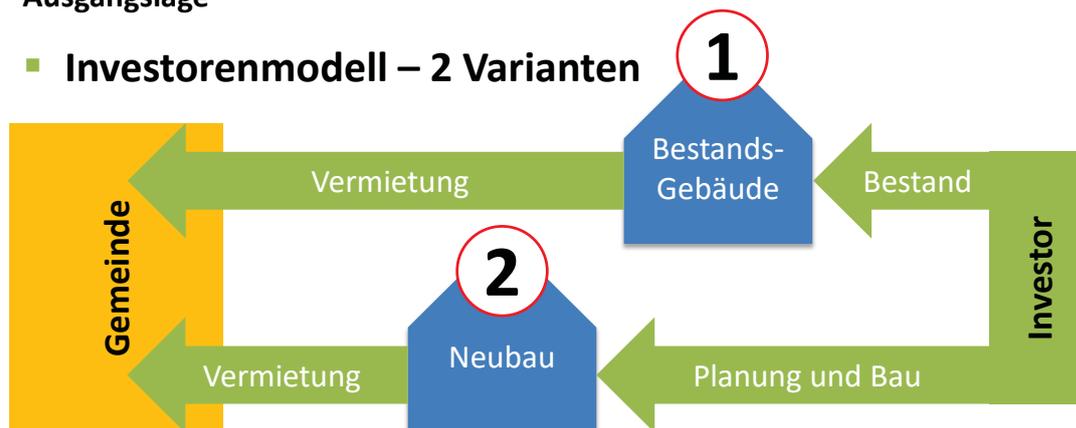
Ausgangslage

- Die Gemeinde benötigt Flächen für die frühkindliche Erziehung – vorzugsweise im Baugebiet Kohkamp III
- Die (erprobte) Beschaffung über ein **Investorenmodell** ist **beschlossen**
- Alternativ besteht die Möglichkeit einer **gemeindlichen Eigenrealisierung**
- In einem **Grobkonzept** soll die **Belastbarkeit** der Entscheidung geprüft werden

➤ Auftrag DKC Kommunalberatung GmbH Düsseldorf

Ausgangslage

- Investorenmodell – 2 Varianten**

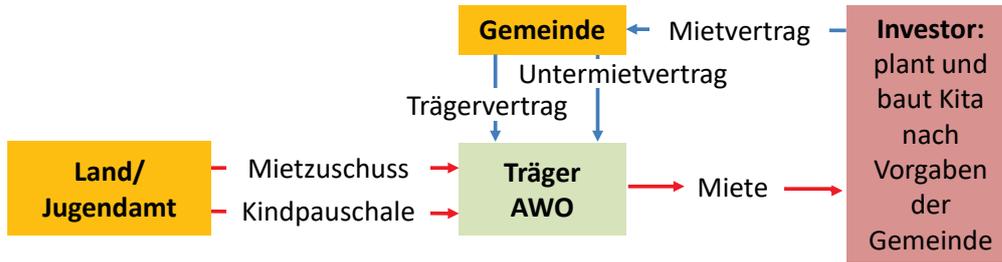


Prüfung Vergleichsvarianten:

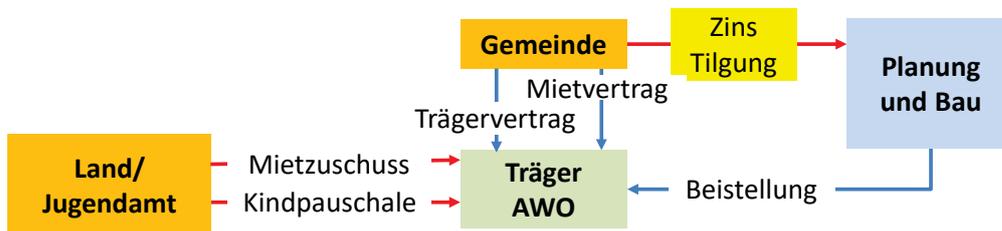
- Variante 1:** kein verfügbares Mietobjekt bekannt **entfällt**
- Variante 2:** Investorenmodell (hier: **Bestellmietbau**) **übernommen**
- Variante 3:** **Eigenrealisierung** **übernommen**

Beschreibung und Abgrenzung Varianten

Investorenmodell - Bestellmietbau



Eigenrealisierung



Investorenmodell - Bestellmietbau

- Gemeinde schließt **Mietvertrag mit Investor** über ein für die Gemeinde zu erstellendes Gebäude

Eigenrealisierung

- Gemeinde vergibt **Planungs- und Bauleistungen gewerkeweise** und überwacht die Ausführung.

→ **zusätzlicher administrativer Aufwand der Gemeinde (z.B. Koordination Planung und Bau)**

- Gemeinde schließt mit **Träger**
 - einen **Untermietvertrag** und
 - einen **Trägervertrag**

- Gemeinde schließt mit **Träger**
 - einen **Mietvertrag** und
 - einen **Trägervertrag**

Investorenmodell - Bestellmietbau

Eigenrealisierung

- **Träger erhält**
 - **Mietzuschuss KiBiz** sowie
 - **Kindpauschalen**
- **Träger zahlt** die Miete an Investor

- **Träger erhält**
 - **Mietzuschuss KiBiz** sowie
 - **Kindpauschalen**
- **Träger zahlt** die Miete an Gemeinde

- **Refinanzierung** der Mietforderung über den **Mietzuschuss KiBiz**
- Unterdeckungen kann Investor z.B. durch zusätzlich errichtete Mietwohnungen abdecken

- **Finanzierung** über einen **Kommunalkredit**
- **Refinanzierung** über **Mietzuschuss KiBiz**

→ **keine zusätzlichen Kosten für Gemeinde**

Beschreibung und Abgrenzung Varianten

Investorenmodell - Bestellmietbau

Eigenrealisierung

- Grundstück
 - **Bereitstellung** durch Investor
 - **Bereitstellung** durch Gemeinde
z.B. Erbpachtvertrag

- Grundstück
 - **Nutzung** geeignetes Bestandsgrundstück
 - **Beschaffung** neues, geeignetes Grundstück
→ **entgangener Verkaufspreis ist ggf. zu berücksichtigen**

- **Investor** zuständig für **Gebäudeunterhalt**

- **Gemeinde** zuständig für **Gebäudeunterhalt**
→ **Kosten Instandhaltung (nach KGSt)**
→ **zusätzlicher administrativer Aufwand der Gemeinde (z.B. Koordination Instandhaltung)**

Wirtschaftlichkeit



Rahmenbedingungen

Investorenmodell - Bestellmietbau		Eigenrealisierung	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorbereitung und Planung ■ Bauzeit ■ Nutzung ■ → Verkürzung der Bauzeit ggf. möglich 	<p>01.07.2021 bis 30.06.2022</p> <p>bis 30.06.2023</p> <p>01.07.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorbereitung und Planung ■ Bauzeit ■ Nutzung 	<p>01.07.2021 bis 30.06.2022</p> <p>bis 30.06.2023</p> <p>01.07.2023</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 5 Gruppen ■ Fläche: 875 m² NUF 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 5 Gruppen ■ Fläche: 875 m² NUF 	
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Investitionskosten gesamt*: 2.750.997,- € (Preisstand 2021)

*Ermittelt anhand BKI-Kennwerte (BKI Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern, Baukosten Gebäude Neubau 2020, Kindertagesstätten, Planungskennwerte S. 237, indexiert 3,9%)

Rahmenbedingungen

Investorenmodell - Bestellmietbau

- Refinanzierung (Zuschuss KiBiz)
91.665,00 EUR p.a.
(8,73 €/ m²NUF/ Monat)

- Sonstige Einnahmen:
beispielsweise über Einnahmen
Mietwohnungsbau möglich

→ **keine Kosten für die Gemeinde**

Eigenrealisierung

- Refinanzierung (Zuschuss KiBiz)
91.665,00 EUR p.a.
(8,73 €/ m²NUF/ Monat)

- Finanzierung
Kommunalkredit Zinssatz 0,7 %

- Abschreibung (AfA)
40 Jahre

- Keine sonstigen Einnahmen

→ **Kosten für die Gemeinde**

Risiko

Investorenmodell - Bestellmietbau

- **Keine Risikokosten** für die
Gemeinde

→ **Errichtung „aus einer Hand“**

→ **Investor preist Risiko ein**
keine zusätzlichen Kosten für
Gemeinde

Eigenrealisierung

- **Kostenrisiken:**
 - Schnittstellenkoordination
zwischen Planung und Bau
 - Verfügbarkeit von
Baumaterialien
 - Verfügbarkeit ausführender
Unternehmen
 - Ausführungsmängel

→ **Erhöhtes Risiko durch z.B.**
Unvorhergesehenes
mangelnder Routine
Schnittstellenverantwortung

→ **+ 25 % Risikoaufschlag**

Administrativer Personalaufwand

Investorenmodell - Bestellmietbau

- **Ausschreibung**
→ „Paketausschreibung“ mit ergebnisorientiertem Leistungsprogramm

Eigenrealisierung

- **Ausschreibung**
→ Ausschreibung aller Planungs- und Baugewerke einzeln mit Leistungsbeschreibung nach Einheitspositionen
 - **Koordination** planungs- und bauausführender Unternehmen während Bauzeit
 - **laufende Koordination** von Instandhaltungsleistungen während Betriebszeit
- + 13.000 € p.a. administrativer Aufwand

Berechnungsmethodik

- Ein objektiver Vergleich von Zahlungsströmen kann nur über den Vergleich der jeweiligen „**Barwerte**“ erfolgen.
- Der Barwert drückt den Gegenwartswert künftiger Zahlungen unter Berücksichtigung des Marktzinssatzes aus (Zinsezinsseffekt).
- Vorschlag Diskontierungszinssatz: 0,5%

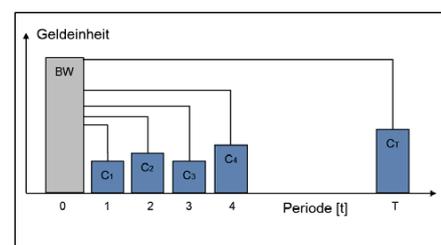


Abb. 2: „Barwertmethodik“; Quelle: eigene Darstellung

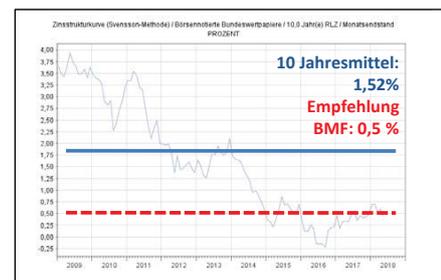


Abb. 3: Grafik „Zinsstrukturkurve – Auswahl Diskontierungszins“ (Quellen: Dt. Bundesbank; eigene Darstellung)

Ergebnis Ausgabenbarwert

Parameter	Investorenmodell	Eigenrealisierung
Kosten/Einnahmen/Ausgaben - indexiert		
Investitionskosten KG 200-700	[EUR]	2.750.997 €
Risikoaufschlag	[EUR]	687.749 €
Finanzierungsbedarf	[EUR]	- 3.438.746 €
Kosten der Finanzierung (Zinsen)	[EUR]	- 321.654 €
Kapitaldienst nominal	[EUR]	- 3.760.400 €
Personalkosten	[EUR]	- 338.000 €
Bauunterhaltung KGSt	[EUR]	- 939.681 €
Gesamtausgaben (nominal)	[EUR]	- 5.038.080 €
Einnahmen (Mietzuschuss)	[EUR]	+ 2.839.019 €
Kosten/Einnahmen/Ausgaben barwertig		
Gesamtausgaben (barwertig)	[EUR]	- 4.686.504 €
Einnahmen (Mietzuschuss)	[EUR]	+ 2.639.062 €
Vermögen 31.12.2047 (Restbuchwert 25 Jahre)	[EUR]	+ 1.142.222 €
Summe Gesamtausgabenbarwert	[EUR]	- 905.220 €
	Keine Zusatzkosten Gemeinde	Zusatzkosten Gemeinde

Funktionalität, Qualität und Nutzen



Vor- und Nachteile der Varianten

- Bewertung der Varianten: Punktwertung mit 1=geringe Erfüllung bis 10=hohe Erfüllung

Kriterien	Investorenmodell - Bestellmietbau		Eigenrealisierung	
Organisationsmodell				
Administrativer Aufwand der Gemeinde	Vergleichsweise geringer Aufwand	10	Erheblicher Aufwand	1
Vorgaben zu Materialien und Baustoffen	Eingeschränkt machbar	5	uneingeschränkt	10
Rahmenbedingungen zur <u>Lage</u> und zu möglichen Grundstücken	Nicht bewertbar		Nicht bewertbar	

Vor- und Nachteile der Varianten

- Bewertung der Varianten: Punktwertung mit 1=geringe Erfüllung bis 10=hohe Erfüllung

Kriterien	Investorenmodell - Bestellmietbau		Eigenrealisierung	
Kosten				
Organisation und Abwicklung der Refinanzierung	Aufwändig , erprobt	8	Geringer Aufwand	10
Übernahme von Kostenrisiken	Weitgehend übertragbar	10	Nicht möglich , (aber eingeschränkt steuerbar)	5
Wagnis und Gewinn	In Kostenmiete enthalten	10	Nur im Rahmen der Baukosten	8

Vor- und Nachteile der Varianten

- Bewertung der Varianten: Punktwertung mit 1=geringe Erfüllung bis 10=hohe Erfüllung

Kriterien	Investorenmodell - Bestellmietbau	Eigenrealisierung		
Termine				
Planungsrecht	Je nach Angebot und Lage des Grundstückes ggf. noch zu schaffen	5	Je nach Angebot und Lage des Grundstückes ggf. noch zu schaffen	5
Vergaberecht	Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen (UVGo), bzw. VGV erforderlich – Dauer rd. 12 bis 16 Monate	5	Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen (UVGo), bzw. VGV erforderlich – Dauer rd. 12 bis 16 Monate	5
Hinweis: Diese Vorgabe entfällt, wenn der Investor <u>ohne</u> gemeindliche Vorgaben ein Gebäude realisiert und dieses anschließend an die Gemeinde vermietet.				

Vor- und Nachteile der Varianten

- Bewertung der Varianten: Punktwertung mit 1=geringe Erfüllung bis 10=hohe Erfüllung

Kriterien	Investorenmodell - Bestellmietbau	Eigenrealisierung		
Termine				
Bauliche Umsetzung	Als Partnerschaftsmodell effizient umsetzbar	10	Je nach Beschaffungsmodell zeitaufwändig	5
Fertigstellungszeitpunkt	Kurzfristige Baufertigstellung denkbar bei alternativen Bauformen (z.B. Erfahrung in Modulbauweise)	5	Zeitaufwendige, gewerkeweise Ausschreibung und Bau	2
Summe		68		51

Kosten-Nutzen-Analyse



Wirtschaftliches Ergebnis	Investorenmodell - Bestellmietbau	Eigenrealisierung
Summe Umrechnung Punkte (max. 100)	100	16



Qualitatives Ergebnis	Investorenmodell - Bestellmietbau	Eigenrealisierung
Summe Umrechnung Punkte (max. 100)	100	75

Kosten-Nutzen-Analyse		
Verhältnis	Wirtschaftlichkeit	60%
	Qualitative Kriterien	40%
Ergebnis	100,00	39,36

- **Empfehlung: Der Beschluss zur Umsetzung als Investorenmodell (Bestellmietbau) wird durch das Ergebnis des Grobchecks bestätigt.**

Impressum

Verfasser:

DKC Kommunalberatung GmbH
Takustraße 1-3 | 50825 Köln

Michael Schultze-Rhonhof
michael.schultze-rhonhof@dkc-kommunalberatung.de

Carola Fuhr
carola.fuhr@dkc-kommunalberatung.de

Bearbeitungsstand:

Düsseldorf, 02.09.2021