Liegenschaften der Kindertagesstätten in Büchen

1. Aktuelle Situation - Liperiring

Das Grundstück und das Gebäude am Liperiring gehören dem Amt

→ **Kein** Handlungsbedarf

→ Amt schließt Finanzierungs-vertrag mit Mietklausel mit Träger

Das Grundstück für die Waldgruppe am Wasserwerk gehört der Gemeinde

→ Pachtvertrag zwischen Gemeinde und Amt

1. Aktuelle Situation – Arche Noah

Das Grundstück und das Gebäude am Lindenweg gehören der Kirchengemeinde

→ **Kein** Handlungsbedarf
→ Amt schließt Mietvertrag mit Träger

1. Aktuelle Situation –Villa Kunterbunt

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Büchen.

Ein Gebäudeteil und die Spielgeräte sind im Eigentum des Amtes.

Ein Gebäudeteil ist im Eigentum der Gemeinde.

Die nachträglich erweiterte Küche gehört dem Amt.

1. Aktuelle Vertragssituation – Villa Kunterbunt

Amt Büchen

Eigentümer eines Teils des Gebäudes und der Spielgeräte

Mietvertrag zur Miete des Gebäudes

Mietvertrag für die Küche

Finanzierungsvertrag zum Betrieb der Einrichtung

Träger
Ev.-luth. Kirchengemeinde Büchen-Pötrau

Gemeinde Büchen

Eigentümer des Grundstücks

Eigentümer eines Gebäudeteils

1. Aktuelle Vermögensdarstellung – Villa Kunterbunt

Amt Büchen

Eigentümer eines Teils des Gebäudes und der Spielgeräte

Restwert (Stand 31.12.2020) der Vermögensgegenstände beträgt
666.495,60 €

Verpflichtung Zins und Tilgung für Bau Kita jährlich
73.752,71 €

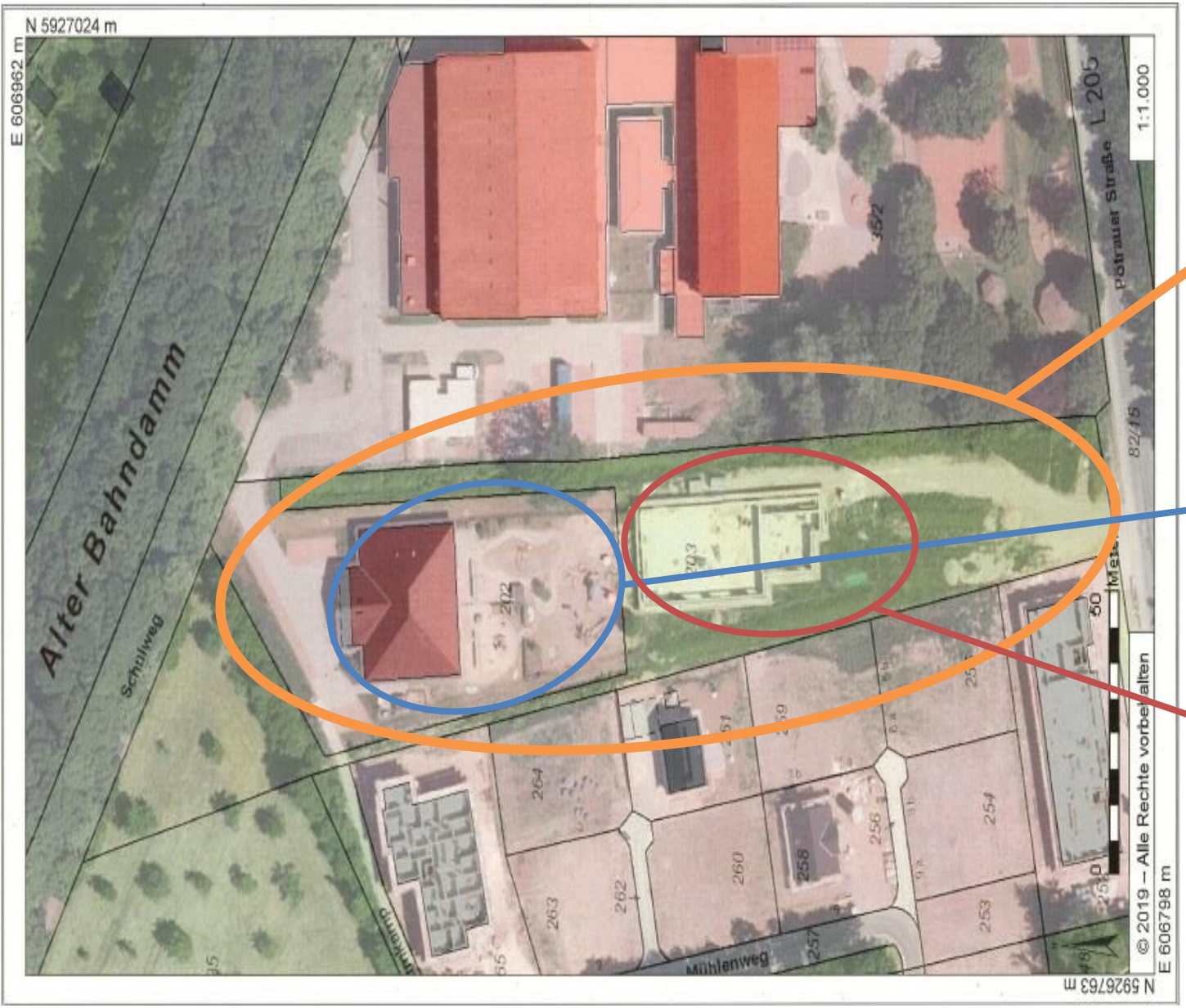
Darlehen laufen noch bis 2029+2030

Gemeinde Büchen

Eigentümer des Grundstücks

Eigentümer eines Gebäudeteils

1. Aktuelle Situation –Wiesen-Kita



Das Grundstück ist per Erbbaurechtsvertrag von der Gemeinde Büchen gepachtet.

Das Gebäude und die Spielgeräte sind im Eigentum des Amtes.

Das Gebäude der Erweiterung inkl. der Außenanlagen (Parkplätze) ist im Eigentum der Gemeinde.

1. Aktuelle Vertragssituation – Wiesen-Kita

öffentl.-rechtl. Vertrag Nutzung Grundstück + Betrieb Kita

Amt Büchen

Eigentümer des Altgebäudes (2013) und der Spielgeräte

Gemeinde Büchen

Erbpachtnehmer für das Grundstück

Eigentümer des Erweiterungsbaus und der neuen Parkplätze

Mietvertrag zur Miete des Altgebäudes

Finanzierungsvertrag zum Betrieb der Einrichtung

Mietvertrag zur Miete des Erweiterungs-baus

Träger
DRK Kreisverband
Herzogtum Lauenburg e. V.

1. Aktuelle Vermögensdarstellung – Wiesen-Kita

Amt Büchen

Eigentümer des Altgebäudes (2013) und der Spielgeräte

Restwert (Stand 31.12.2020) der Vermögensgegenstände beträgt
897.837,07 €

Verpflichtung Zins und Tilgung für Bau Kita jährlich
82.696,67 €

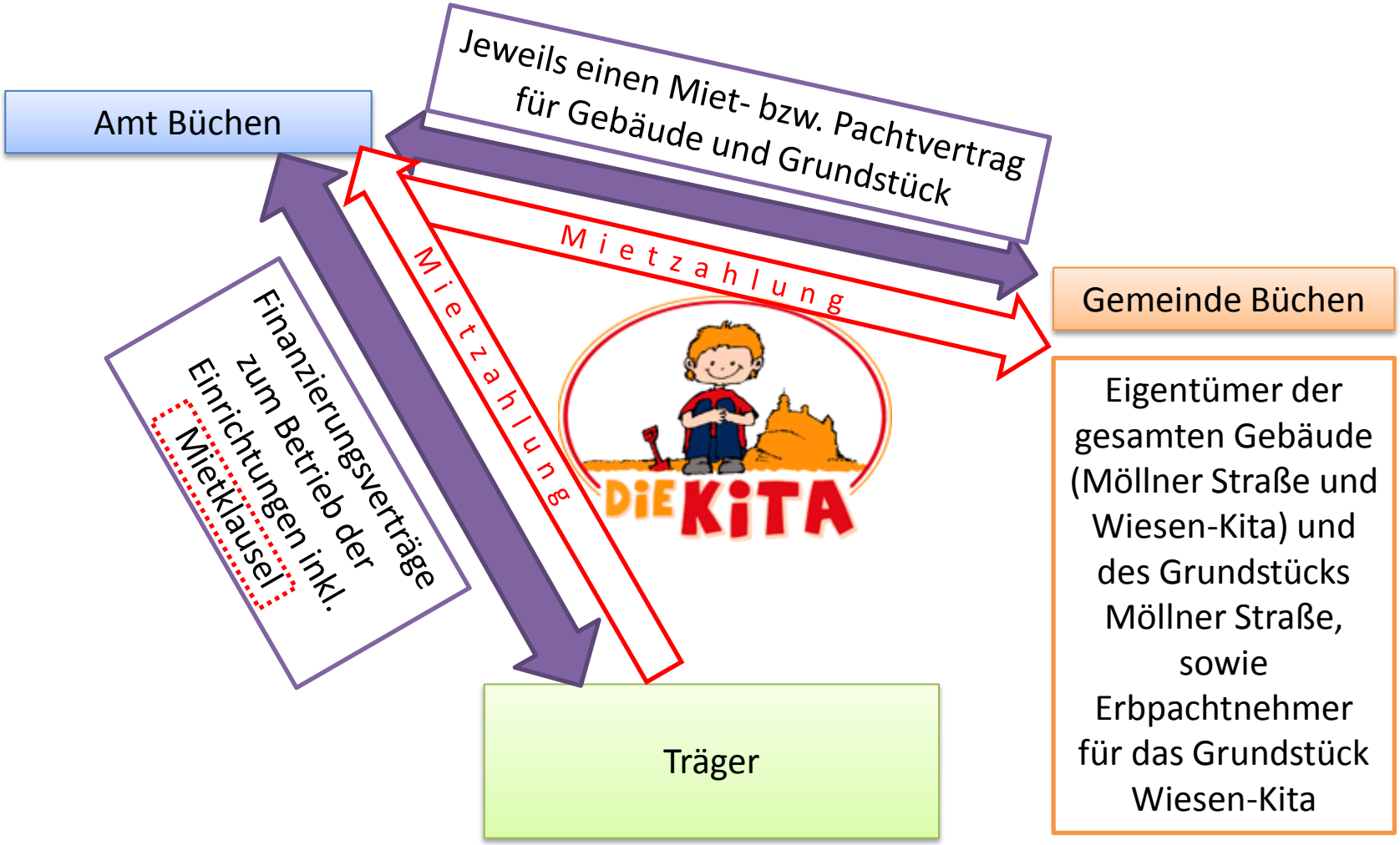
Darlehen laufen noch bis 2033

Gemeinde Büchen

Erbpachtnehmer für das Grundstück

Eigentümer des Erweiterungsbaus und der Parkplätze

2. gewünschte Beziehungen



3. Wie kommen wir dahin?

2. Gemeinde schließt Miet- bzw. Pachtverträge für Gebäude und Grundstücke für beide Liegenschaften mit dem Amt

Amt Büchen

Gemeinde Büchen

1. überträgt das Eigentum des Gebäudeteils Möllner Straße, des Altbaus (2013) der DRK-Wiesen-Kita und der Spielgeräte an die Gemeinde

Restwert der Vermögensgegenstände (Stand 31.12.2020) für beide Liegenschaften geht an Gemeinde über

1.564.332,67 €

Wertausgleich in Höhe von Zins und Tilgung für beide Liegenschaften durch die Gemeinde

jährlich 156.449,38 €

4. Miet- bzw. Pachtkalkulation

Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten

Berücksichtigung der Zinsbelastung

Berechnung Abschreibungen Gebäude:				
Wiederbeschaffungskosten-Förderung/80				13.466,91 €
Berechnung Zinsen (für Fremdkapital):				
durchschnittliche Zinsbelastung 2020 - 2022				8.863,96 €
Summe Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen (Wiederbeschaffungswert)				
entspricht einer "Kaltmiete"			p. a.	**22.330,87 €**
je Quadratmeter Nutzfläche p. a.			39,73 €	

Berücksichtigung der Unterhaltungskosten nach KGST Empfehlung

Unterhaltungskosten				
Wiederbeschaffungszeitwert x		1,20%		21.875,48 €

Versicherungen				
1. und 2. BA				640,59 €

Berücksichtigung der Versicherungskosten

Ausstattungskosten				
Kosten:				15.000,00 €
25.000 je Gruppe (3 Gruppen)				
Abschreibungsdauer 5 Jahre				

Pauschale Berücksichtigung der Ausstattungskosten

4. Miet- bzw. Pachtkalkulation

Nutzungsentgelt Spiel-/ Freiflächen:				
Spielplatz				
Berechnung Abschreibungen:				
Spielgeräte	Abschreibung 8 Jahre			- €
Wege und Plätze (Schätzkosten gesamte Außenanlage)	Abschreibung 35 Jahre	174.695,35 €		4.991,30 €
Zäune, Schuppen, etc.	Abschreibung 20 Jahre	14.060,00 €		703,00 €
Flächen, Erdwall, Begrünung	Abschreibung 15 Jahre			- €
	Abschreibung 10 Jahre			- €
Summe		**188.755,35 €**		**5.694,30 €**
Wiederbeschaffungszeitwert entspricht dem Anschaffungswert		**188.755,35 €**		
Unterhaltungskosten:				
Wiederbeschaffungszeitwert x		1,20%		2.265,06 €
Summe Nutzungsentgelt				**15.544,92 €**

Berücksichtigung der Abschreibungen für die Außenanlagen

Berücksichtigung der Unterhaltungs-kosten nach KGST Empfehlung

4. Miet- bzw. Pachtkalkulation

Villa Kunterbunt

Einnahmen

Jahresmiete 71.308,11 €

Jahresmiete 62.859,26 €

Wiesen-Kita

Altbau (2013)

Küche

Villa Kunterbunt

Jahresmiete 4.169,84 €

Jahresmiete - wird noch angepasst 60.391,85 €

Wiesen-Kita

Erweiterungsbau

Gesamt: **198.729,06 €**

4. Erforderliche Beschlüsse

Gemeinde Büchen

- Beschluss zur Vermögensübernahme
- Beschluss über die Vermietung/Verpachtung an Amt Büchen

Finanzausschuss am 01.09.
Hauptausschuss am 07.09.

Amt Büchen – Beschluss Vermögensübertragung und Beschluss zur Miete/Pacht

- vorbereitender Beschluss im Kita-Ausschuss
- vorbereitender Beschluss im Verwaltungsausschuss des Amtes
- Beschluss zur Vermögensübertragung im Amts-Ausschuss

01.10.2020
27.10.2020
19.11.2020

Regelungen zum 01.01.2021 → Inkrafttreten des neuen KitaG