

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

1. **Betreff:** Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Schul- und Sportausschuss	19.07.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2023	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**  
(Kurzübersicht)

Nein Ja  
  x

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:**

Nein Ja  
x

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

\_\_\_\_\_ €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

## 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) bis zu 700.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) bis zu 700.000 €

## 2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

---

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1.) Die Stadt Offenburg gewährt dem Verein Montessori-Zentrum Ortenau, zur Realisierung des in der Vorlage beschriebenen Projektes und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des DHH 2024/2025 im Jahr 2024, einen Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 700T Euro.

2.) Die benötigten Mittel sind durch die Verwaltung für den Doppelhaushalt 2024/2025 anzumelden.

3.) Die Stadt Offenburg übernimmt, zur Realisierung des in der Vorlage beschriebenen Projektes, eine Ausfallbürgschaft zu Gunsten des Montessori-Zentrums Ortenau e.V. in Höhe von 50% der tatsächlichen Gesamtkosten (maximal jedoch 7,0 Mio. Euro). Im Gegenzug erhält die Stadt Offenburg eine nachrangige Absicherung durch eine Grundschuld in Höhe der Bürgschaftssumme.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

## Sachverhalt/Begründung:

### 0.) Strategisches Ziel

E 2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.

### 1.) Sachverhalt / Ausgangslage

Der Verein Montessori-Zentrum Ortenau e.V. wurde im Jahr 2009 gegründet und hat von der Stadt Offenburg im Jahr 2014 das Grundstück mit der Flst.Nr. 1656/1 (Gemarkung Offenburg) erworben (vgl. hierzu auch die Haupt- und Bauausschussvorlage Drucksache 197/13).

Auf dieser Fläche hat das Montessori-Zentrum Ortenau im Jahr 2015 ein Gebäude eröffnet, in dem sowohl Krippenkinder im Alter zwischen ein und drei Jahren als auch vier- bis sechsjährige Kinder (Kinderhaus) betreut werden.

Darüber hinaus ist das Montessori-Zentrum Ortenau Träger einer Grundschule (staatlich anerkannte Ersatzschule). Der Unterricht findet nach der Montessori-Pädagogik in zwei altersgemischten Schulklassen statt.

Da in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach einer weiterführenden Schule, in der die Schülerinnen und Schüler auf Grundlage der Montessori-Pädagogik unterrichtet werden, gestiegen ist, hat das Montessori-Zentrum Ortenau einen Prozess zur Entwicklung einer Sekundarschule durchgeführt.

Die Genehmigung für den Betrieb einer Sekundarschule wurde dem Montessori-Zentrum für das Schuljahr 2020/2021 erteilt, so dass im Schuljahr 2022/2023 bereits insgesamt 36 Schüler\*innen in den Klassenstufen 5-7 diese Schule besuchen. (Informationen zur Montessoripädagogik und zum Konzept für die Sekundarschule können der Anlage 1 entnommen werden).

Der Unterricht findet derzeit in Räumlichkeiten, die das Montessori-Zentrum im Bereich der Okenstraße vorübergehend anmieten konnte, statt.

Da diese Räumlichkeiten allerdings unter anderem langfristig nicht ausreichen werden, um den gesamten Sekundarschulzweig aufnehmen zu können, (mittel- bis langfristig gehen die aktuellen Planungen von 130-150 Schüler\*innen aus) und es auch das Ziel ist sowohl die Grundschul- als auch die Sekundarschulklassen an einem gemeinsamen Standort zu führen, hat das Montessori-Zentrum in den vergangenen Jahren ein entsprechendes Konzept entwickelt.

Zur Realisierung dieses Konzeptes hat das Montessori-Zentrum Ortenau darum gebeten, das städtische Grundstück mit der Flst.Nr. 1656 der Gemarkung Offenburg erwerben zu können.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

---

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

---

Im Rahmen der Beratungen zur Drucksache-Nr. 155/20 hat der Gemeinderat am 16.11.2020 den Verkaufspreis – im Sinne der Förderung einer vielfältigen Schullandschaft in Offenburg – auf 100 € pro Quadratmeter festgelegt.

Der Verkauf wurde allerdings an den Nachweis über die Finanzierbarkeit des Gesamtprojektes gebunden, so dass dieser noch nicht durchgeführt wurde.

## **2.) Maßnahmenbeschreibung zur Realisierung der Sekundarschule in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau**

Das in den Jahren 2021 und 2022 fortgeschriebene Konzept geht, gemäß Anlage 2 zu dieser Vorlage, aktuell davon aus, dass im 1. Bauabschnitt ein Gebäude mit rund 3.500 qm Bruttogeschossfläche realisiert wird. In diesem sollen nicht nur der komplette Sekundarschulzweig, sondern auch zwei Grundschulklassen nach der Montessori-Pädagogik unterrichtet werden können.

Im Erdgeschoss sind neben dem zentralen Eingangsbereich die Mensa (samt Küche) sowie die Haustechnik geplant.

Im 1. Obergeschoss sollen zwei Räume für die Grundschulklassen, ein Musikraum, die Schulbibliothek, das Lehrerzimmer sowie die Verwaltung der Schule realisiert werden.

Im 2. Obergeschoss sollen im Wesentlichen drei weitere Klassenräume für die Sekundarschule, sowie ein NWT-Raum entstehen.

Im 3. Obergeschoss sind ebenfalls drei Klassenräume für die Sekundarschule, sowie ein NWT-Experimentierraum vorgesehen.

Darüber hinaus sollen im Rahmen des 1. Bauabschnittes auf den einzelnen Etagen für die Schüler\*innen offene Lernbereiche sowie Flächen für kurze Inputphasen realisiert werden.

Alle Möglichkeiten zur Optimierung der Flächenstrukturen wurden damit ausgeschöpft.

Auf Grund der bereits jetzt sehr beengten Raumverhältnisse der Schule sowie mit Blick auf den bestehenden Mietvertrag, haben die Verantwortlichen des Montessori-Zentrums die Verwaltung darüber informiert, dass das neue Gebäude in modulbauweise bis zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 realisiert werden soll.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 15.06.2023
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

In einem zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden 2. Bauabschnitt sollen, in Form eines Anbaus, weitere Räumlichkeiten geschaffen werden, damit perspektivisch auch alle vier Grundschulklassen in einem Gebäude unterrichtet werden können.

Hierdurch würden dann im bereits heute existierenden Gebäude an der Burdastraße Kapazitäten frei werden, die das Montessori-Zentrum Ortenau für die Einrichtung von zwei weiteren Kindergartengruppen nutzen möchte.

### 3.) Kosten und Finanzierung des Projektes

Nach Ausnutzung aller Optimierungspotenziale geht das Montessori-Zentrum Ortenau derzeit für die Realisierung des 1. Bauabschnittes gemäß nachfolgender Zusammenstellung von rund 11 Mio. Euro Investitionskosten aus. Hier sind die Kosten für das Grundstück auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.11.2020 enthalten. Darüber hinaus wird mit einem Gesamtrisikoaufschlag in Höhe von 20% sowie Finanzierungskosten in Höhe von rund 1,05 Mio. Euro kalkuliert. Eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht nicht.

Gesamtkosten:	14.250.000 EUR
Investitionsvolumen	11.000.000 EUR
Risikozuschläge	2.200.000 EUR
Bauzeitinsen	1.050.000 EUR
Summe	: 14.250.000 EUR

#### 3.1 Baukostenzuschuss

Die Finanzierung für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrum Ortenau e.V. stellt sich aktuell wie folgt dar:

Das Montessori-Zentrum Offenburg e.V. steuert Eigenkapital in Höhe von 250 TEUR bei.

Auf Basis des vom Regierungspräsidium Freiburg anerkannten Raumprogramms erwartet das Montessori-Zentrum Ortenau einen Landeszuschuss in Höhe von rund 2,5 Mio. Euro. Die Zwischenfinanzierung dieses Zuschusses ist Sache des Montessori-Zentrums und soll – sofern erforderlich – über ein Darlehen erfolgen.

Darüber hinaus hat das Montessori-Zentrum Ortenau (MZO) seitens der KfW-Bank eine Zusage für ein Darlehen über 7,0 Mio. Euro erhalten. Neben einem – gemessen am derzeitigen allgemeinen Zinsniveau – sehr guten Finanzierungzinssatz kann das

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 15.06.2023
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

Montessori-Zentrum Ortenau hier auch von einem Tilgungszuschuss in Höhe von 0,7 Mio. Euro profitieren.

Das Montessori-Zentrum Offenburg e.V. hat bei der Stadt einen Baukostenzuschuss in Höhe von 700 TEUR, als weiteren Finanzierungsbaustein, beantragt. Die Verwaltung hat zugesagt, dieses Anliegen den entsprechenden Gremien zur Beratung vorzutragen und auch zu empfehlen, dass dieser Zuschuss – vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des DHH 24/25 – gewährt wird.

Zusätzlich führt die Geschäftsführung des MZO hinsichtlich der Finanzierung der Restsumme mit einem weiteren Kreditinstitut Gespräche. Zum Redaktionsschluss der Vorlage lag der Verwaltung das Ergebnis noch nicht vor. Es gab allerdings bereits das Signal, dass eine Finanzierung dieses Betrages – vorbehaltlich einer Bürgschaftsübernahme seitens der Stadt in Höhe von 50% der Gesamtkosten (vgl. hierzu auch die Drucksache-Nr. 155/20) – möglich sei.

Die Gesamtfinanzierung stellt sich somit wie folgt dar:

Gesamtkosten:	14.250.000,00 EUR
Eigenkapital:	250.000,00 EUR
Schulbau-Förderung:	2.500.000,00 EUR
KfW-Darlehen:	7.000.000,00 EUR
<b>beantragter Zuschuss Stadt:</b>	<b>700.000,00 EUR</b>
Bankdarlehen:	3.800.000,00 EUR
Summe:	14.250.000,00 EUR

Sollten sich die Risikozuschläge von rund 2,2 Mio. EUR sowie die Bauzeitzinsen in Höhe von ca. 1,05 Mio. EUR nicht in vollem Umfang realisieren, reduziert dies den Zuschuss der Stadt und das erforderliche Bankdarlehen jeweils hälftig. Dies bedeutet, dass der mögliche Zuschuss für das Montessori-Zentrum Offenburg e.V. – auf Basis des aktuellen Planungsstandes – eine Spannbreite von 350 TEUR bis maximal 700 TEUR (der Risikozuschlag von 2,2 Mio. Euro sowie der Bauzeitzins von 1,05 Mio. Euro werden vollständig benötigt) aufweist.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass dem MZO das Grundstück – gemessen am aktuellen Bodenrichtwert (320 EUR/qm) – zu einem niedrigen aber, mit Blick auf die vorgesehene Nutzung, noch angemessenen Preis von 100 EUR/qm verkauft werden soll, liegt die tatsächliche finanzielle Unterstützung der Stadt bei diesem Projekt nicht bei 700T Euro, sondern bei rund 1,5 Mio. Euro.

Die Mittel sind im Rahmen der Planungen für den kommenden Doppelhaushalt für das Jahr 2024 durch die Verwaltung anzumelden. Der verbleibende, reduzierte

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

Grundstücksverkaufspreis von 367 TEUR (3.670 qm x 100 EUR/qm) kann teilweise zur Gegenfinanzierung des Zuschusses eingesetzt werden.

## **3.2 Bürgschaftsübernahme**

Neben dem Zuschuss in Höhe von bis zu 700 TEUR hat das Montessori-Zentrum Offenburg e.V. die Übernahme einer Bürgschaft über 50% der Gesamtkosten beantragt.

Die potenziell finanzierende Bank hat verdeutlicht, dass eine Finanzierung nur möglich sei, wenn diese selbst eine Absicherung ersten Ranges im Grundbuch und die Stadt – im Falle einer Bürgschaftsübernahme – eine nachrangige Absicherung erhält.

Da auch die Zwischenfinanzierung des Landeszuschusses sowie das KfW-Darlehen abzusichern sind, schlägt die Verwaltung vor, dass die Stadt auf Basis des vorliegenden Kosten- und Finanzierungsplans eine Bürgschaft über 50 % der tatsächlichen Gesamtkosten, maximal jedoch 7,0 Mio. Euro, übernimmt. Sofern sich der Finanzierungsbedarf verringert, reduziert sich auch die Höhe der Bürgschaftsübernahme analog.

Zur Einschätzung der Schuldendienstfähigkeit des Vereins unter Berücksichtigung der künftigen Darlehensverpflichtungen wurden der Stadt die Jahresabschlüsse 2020 bis 2022 vorgelegt. Darüber hinaus wurde zur Risikoabwägung im Zuge einer Bürgschaftsübernahme in Höhe von 50 % der Gesamtkosten (maximal 7,0 Mio. Euro) eine Ertragsvorschau für die kommenden Jahre vorgelegt.

Vorbehaltlich einer weiteren detaillierten Prüfung der vorgelegten Informationen scheint der Verein die einzugehenden Darlehensverpflichtungen gut tragen zu können. Aufgrund der gemeinnützigen Zwecke des Vereins wird für die Bürgschaftsübernahme wie bisher üblich keine Avalprovision erhoben.

Die Bürgschaftsübernahme bedarf der Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg).

Über den Stand der Gespräche wird der Geschäftsführer des MZO im Rahmen der Schul- und Sportausschusssitzung am 19.07.2023 berichten.

## **4.) Fazit**

Eine Sekundarschule mit Montessori-Pädagogik würde aus Sicht der Verwaltung eine gute Ergänzung zu den bereits bestehenden weiterführenden Schulen in Offenburg darstellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:  
Herr Elsté

Tel. Nr.:  
82-2252

Datum:  
15.06.2023

---

Betreff: Baukostenzuschuss und Bürgschaftsübernahme für den Auf- und Ausbau einer Sekundarstufe in Trägerschaft des Montessori-Zentrums Ortenau e.V.

---

Die in der Vorlage beschriebene vom Verein beantragte und vorgeschlagene städtische Förderung des Projektes ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar und führt dazu, dass das MZO insbesondere auch für die Offenburger Schüler\*innen einen weiteren Beitrag zur Ausgestaltung einer vielfältigen und modernen Schullandschaft leisten kann.