

Sitzungsvorlage

Nummer: 081/2022
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 6 ö

Gemeinderat

Sitzung am 26.09.2022 öffentlich

Verpachtung Küche und Schulmensa Auswahlentscheidung

Anlage 1 - Grundlagenpapier
Anlage 2 - Ausschreibungstext
Anlage 3 - Lageplan mit Flächenbeschreibung
Anlage 4 - Bewerbung Bieter 1 - nichtöffentliche Anlage
Anlage 5 - Eckdaten Daten Pacht mit Angebot des Bieters 1 - nichtöffentliche Anlage

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des erfolgten Auswahlverfahrens, den Zuschlag für die Verpachtung der Schulküche und Mensa an die bestplatzierte Bewerberin und damit an die Firma JAGV (Jung Alt Gemeinschafts Verpflegung) GmbH aus Frickenhausen zu erteilen (Anlagen 4 und 5). Bestandteil der Zuschlagserteilung ist auch die künftige Versorgung der Teckschule und der Dettinger Kindertageseinrichtungen mit Mittagessen aus der verpachteten Küche.
2. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.04.2023 und endet am 31.12.2026. Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit jeweils um ein weiteres Jahr, längstens jedoch bis zum 31.12.2029, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
3. Über den Inhalt des Pachtvertrages sowie die zu vereinbarenden Dienstleistungselemente wird in einer der nächsten nichtöffentlichen Sitzungen vom Gemeinderat entschieden werden.
4. Der Gemeinderat stimmt zu, den Vertrag mit dem bisherigen Essens-Dienstleister (Meyer-Menü) zum 31.10.2022 zu kündigen. Der Gemeinderat beschließt, dass der Auftrag für die Essensbelieferung von der Teckschule und der Dettinger Kindertagesstätten in der Übergangsphase vom 01.11.2022 bis zum 31.03.2023 bis zur Inbetriebnahme des Pachtgegenstandes ebenfalls bereits an die Firma JAGV (Jung Alt Gemeinschafts Verpflegung) GmbH aus Frickenhausen erteilt wird.

II. Begründung

A. Ausgangslage:

Zwischen 2015 und 2023 erfolgt ein Umbau der Teckschule in eine moderne Ganztagsgrundschule. Bestandteil des letzten Bauabschnitts ist die Herstellung und Einrichtung (bzw. Ausstattung) einer Vollküche mit Mensa. Als Grundlage für die nun anstehende Verpachtung der Küche sowie der Men-

sa hat der Gemeinderat bereits frühzeitig mit seinen Beschlüssen am 23.09.2019 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 085/2019 ö) die Weichen hierfür gestellt. Konkret wurde beschlossen:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass der spätere Betrieb der Vollküche und der Mensa (für diese nur bezogen auf die Essenszeiten) durch eine/n **private/n Betreiber*in** erfolgt.
2. Der Gemeinderat beschließt für die spätere Vollküche und Mensa (für diese nur bezogen auf die Essenszeiten) der Teckschule die Einrichtung eines steuerlichen "Verpachtungs-BgA"¹.

Der im September 2022 nochmals aktualisierte Bauzeitenplan sieht vor, dass die Küche sowie die Mensa bis März 2023 fertig werden. Damit kann eine Verpachtung mit Wirkung vom **01. April 2023** erfolgen. Bisher wurde eine Verpachtung mit Wirkung zum **01. Januar 2023** angestrebt – dieser Zeitplan kann leider aufgrund des bisherigen Baufortschrittes nicht eingehalten werden.

Das Verfahren zur Pächtersuche sowie zur Festlegung der Parameter für die künftige Essensbelieferung von Teckschule und Kindertagesstätten wurde fachlich durch das Büro ods aus Stuttgart begleitet. Vertreter des Büros werden an der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2022 teilnehmen, das durchgeführte Auswahlverfahren erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Vor dieser nun wichtigen Entscheidung fanden im Frühjahr 2022 verschiedene Beteiligungs- und Abstimmungsschritte statt (gemeinsame Gesprächsrunde mit allen beteiligten Akteuren, Kindergarten-Ausschuss, Gemeinderat – mit Einbindung der Evangelischen Kirchengemeinde). Die Ergebnisse hieraus sind in das Verfahren eingeflossen; ergänzend darf auf die Sitzungsvorlagen Nr. 038/2022 ö und 047/2022 ö verwiesen werden. Am 09.05.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, das Auswahlverfahren zur Pächter- bzw. Betreibersuche "Verpachtung Küche und Schulmensa" gemäß der **Anlage 1** durchzuführen. Die Ausschreibung erfolgte in den einschlägigen Tageszeitungen; der Ausschreibungstext ist nachrichtlich als **Anlage 2** beigefügt.

B. Pachtgegenstand:

Die Verpachtung (siehe auch **Anlage 3** – Lageplan) umfasst folgenden Umfang:

Pachtgegenstand 1 – Vollküche mit Nebenräumen und Anbau

EKÜ 02	Küche	54,63 m ²
EKÜ 03	Spülküche	24,93 m ²
EKÜ 04	Anlieferung Flur	29,59 m ²
EKÜ 05	Trockenzelle	18,65 m ²
EKÜ 06	Kühlzelle	08,40 m ²
EKÜ 07	Tiefkühlzelle	07,20 m ²
EKÜ 08	Sozialraum	04,23 m ²
EKÜ 09	Sozialraum	08,05 m ²
EKÜ 10	Warenkontrolle	06,76 m ²
EKÜ 11	Flur-Sozialraum	03,81 m ²
Summe:		166,25 m²

¹ Die Vollküche wird an eine private Betreiberin (24/7) verpachtet. Nach steuerlicher Bewertung handelt es sich um einen sogenannten "Verpachtungs-BgA". Die Vermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts ist steuerlich an sich eine vermögensverwaltende Tätigkeit (§ 14 AO). Als solche ist diese aufgrund der Begrifflichkeit des Betriebes „gewerblicher“ Art (= BgA) der Besteuerung entzogen. Aber: Die Verpachtung eines Betriebes gewerblicher Art hingegen gilt nach dem Körperschaftsteuergesetz ebenfalls als ein Betrieb gewerblicher Art (§ 4 Abs. 4 KStG). Hierunter fällt diese Verpachtung. Ab dem 01.01.2023 erfolgt eine **umsatzsteuerliche** Beurteilung nach **§ 2b UStG**. Die Mensa als "Bewirtschaftungsraum" wird ebenfalls anteilig an die private Betreiberin während der Essenszeiten verpachtet werden. **Vorteil für die Gemeinde:**

- Für die "Küche" besteht eine Vorsteuerabzugsberechtigung mit **100 %** für die Herstellungs- bzw. Umbaukosten als auch für die späteren laufenden Betriebsaufwendungen.
- Die "Mensa" stellt ein gemischt-genutztes Wirtschaftsgut dar. Für die Zeit der Verpachtung (11.30 Uhr bis 14.00 Uhr) kann ein (anteiliger) Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Im Rahmen eines täglich zu führenden Belegungsplanes ist zu dokumentieren, in welchem Umfang erfolgte eine Verpachtung an die private Betreiberin und in welchem Umfang eine schulische Nutzung.

Anbau Küche

EKÜ 13	Leergut/Kühlmüll/Heizungsverteiler	49,48 m ²
--------	------------------------------------	----------------------

Summe:		49,48 m²
---------------	--	----------------------------

Summe – Pachtgegenstand 1:	215,73 m²
-----------------------------------	-----------------------------

Pachtgegenstand 2 – Bewirtungsraum (Mensa)

EKÜ 01	Bewirtungsraum (Mensa)	179,72 m ²
--------	------------------------	-----------------------

Summe – Pachtgegenstand 2:	179,72 m²
-----------------------------------	-----------------------------

Summe – Pachtgegenstand 1 und 2:	395,45 m²
---	-----------------------------

Der **Pachtgegenstand 1** (Vollküche und der Anbau mit Nebenräumen) wird ganzjährig ohne zeitliche Einschränkungen an die Pächterin und ohne Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung verpachtet. Verbunden mit der Pacht ist das Recht der Pächterin zur An- und Abfahrt (Anlieferungsverkehr).

Für den **Pachtgegenstand 2** wird vereinbart, dass dieser während der Schulzeit – keine Verpachtung während der Schulferien – von montags bis freitags von 11.30 Uhr bis 14.00 Uhr der Pächterin zweckgebunden zur Abwicklung des Mittagessens der Ganztagsgrundschule und des Schülerhortes verpachtet wird. Außerhalb dieser Zeiten erfolgt eine Nutzung durch die Verpächterin (insbesondere für schulische Zwecke). Die Benutzung des **Pachtgegenstandes 2** zu anderen Zwecken bzw. außerhalb der vorstehend genannten Zeiten ist nur in Absprache mit der Verpächterin gestattet. Das Personal der Verpächterin (Pädagogisches Personal, Hausmeister, Reinigungskräfte usw.), Lehrkräfte der Teckschule und sonstige Beauftragte sind befugt, den **Pachtgegenstand 2** jederzeit auch im Rahmen der vereinbarten Überlassungszeit zu betreten.

C. Auswahlverfahren Pacht

Zur Vorbereitung der Zuschlagserteilung für den Pachtvertrag wurde ein Auswahlverfahren durchgeführt.² Mithilfe dieses Verfahrens wurde gezielt nach möglichst regionalen Gastronomen gesucht, die das Mittagessen in der neuen Vollküche frisch für die Dettinger Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zubereiten und ausliefern. Hierzu wurden im Vorfeld wesentliche Rahmenbedingungen und Auswahlkriterien (**Anlage 1**) festgelegt. Eine Vorgabe für die Höhe der Pacht wurde durch den Gemeinderat nicht beschlossen, sondern diese ist (marktwirtschaftlich) Bestandteil des Angebots der Bewerber an die Gemeinde.

Zwei wertbare Angebote sind bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Ein dritter Bewerber hat seine Interessensbekundung zurückgezogen. Mit den beiden Bewerbern fanden zwischen Juli und September mehrere Abstimmungsrunden statt. Es wurde dabei genauestens darauf geachtet, dass beide Bewerber zur Sicherstellung eines fairen Wettbewerbes jeweils die gleichen Informationen erhalten haben. Nach Abschluss dieses Prozesses sind in der Kalenderwoche 36 die finalen Angebote der beiden Bewerber eingegangen.

- **Bewerber 1:**
JAGV (Jung Alt Gemeinschafts Verpflegung) GmbH, Familie Docter, aus Frickenhausen
- **Bewerber 2:**³
Gastronomiebetrieb aus der Raumschaft

² Vollständigkeitshalber sei erwähnt, dass der Abschluss des Pachtvertrages keine vergaberechtlichen Pflichten der Gemeinde auslöst. Eine entsprechende rechtliche Prüfung erfolgte durch die Anwaltskanzlei iuscomm und die Gemeindeverwaltung.

³ Aus Datenschutzgründen wird der Bewerber 2 öffentlich nicht genannt.

Beide Bewerber haben sich mit großem Engagement ins Auswahlverfahren eingebracht und jeweils ein seriöses Angebot eingereicht, welche beide den im Vorfeld definierten Rahmenbedingungen und Kriterien (**Anlage 1**) entsprechen. Vor diesem Hintergrund fanden mit beiden Bewerbern mehrere Auswahlgespräche statt. Die eingereichten Konzepte wurden durch ods wie folgt ausgewertet:

	Bewerber 1 (JAGV, Frickenhausen)	Bewerber 2
Referenzen	vorhanden, eingereicht	vorhanden, eingereicht
Betreiberkonzept (mit Fokus auf externes Geschäft)	Ausführliche Darstellungen „gut“ Ausführungen zur geplanten Küchenauslastung „gut“	Ausführliche Darstellungen „gut“ Ausführungen zur geplanten Küchenauslastung „befriedigend“
Personalkonzept	Ausführliche Darstellungen „gut“	Nachvollziehbare Darstellungen „befriedigend“
Logistikkonzept (Belieferung KiTas)	Ausführliche Darstellungen „gut“	Ausführliche Darstellungen „gut“
Gesamteindruck Konzepte	„gut“	„befriedigend“
Ausgabepreise Mittagessen in € brutto	u3: 3,64 € ü3: 3,75 €	u3: 3,80 € ü3: 3,80 €
mit Anlieferung der KiTas	Schule: 5,36 €	Schule: 4,68 €
Abrechnung erfolgt durch Pächterin direkt mit Eltern	Umsatzsteuer für Essen: Schule: 19 % KiTas: 7 %	Umsatzsteuer für Essen: Schule: 19 % KiTas: 7 %
Pachtzins an Gemeinde in € netto		
Grundpacht / Jahr	31.493,28 €	10.570, 80 €
Umsatzbezogene Pacht	ab zusätzlich 250 Essensteilnehmern +1 € / m² bzw. + 1 € / m² je 100 Essen	ab 12.000 € Umsatz / Monat +5%
Wirtschaftlichkeit / Pachtangebot	Bewerber 1 hat das wirtschaftlichste Gesamtangebot eingereicht.	

- Im Ergebnis belegt Bewerber 1 (JAGV, Frickenhausen) im Auswahlverfahren **Rang 1**. Als nichtöffentliche Anlagen sind die **Anlagen 4** und **5** (Bewerbung – JAGV) beigelegt.
- Bewerber 2 erlangt **Rang 2**. Zu würdigen ist ausdrücklich auch das außerordentliche Engagement des Bewerbers 2 im Rahmen des Auswahlverfahrens.

Nach Zuschlagserteilung ist vom Gemeinderat in einer der nächsten nichtöffentlichen Sitzungen noch über den Pachtvertrag zu entscheiden. Der Pachtvertrag umfasst auch eine Dienstleistungskomponente in Form einer Annexvereinbarung. Die Vertragsentwürfe wurden von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Büro ods, der Anwaltskanzlei iuscomm sowie der Steuerberaterkanzlei KOBERA erstellt und werden nach Zuschlagserteilung am 27.09.2022 nun der JAGV zur Durchsicht/Prüfung zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Vertragsinhalte bzw. weiterer Einzelheiten darf bereits aufgrund der Vertraulichkeit auf die nichtöffentliche Behandlung voraussichtlich am 24.10.2022 verwiesen werden.

D. Evangelische Kindertagesstätte/Zustimmung durch den Kirchengemeinderat

Da künftig durch die Pächterin auch eine Belieferung der Evangelischen Kindertagesstätte erfolgen soll (Hintere Straße 77 und 85, Am Breitenstein 15), ist auch eine Zustimmung des Kirchengemeinderates erforderlich. Der Kirchengemeinderat wird hierzu in seiner Sitzung am 22.09.2022 die notwendigen Beschlüsse fassen. Ebenso ist vorgesehen, dass die Evangelische Kirchengemeinde dann auch die genannte Annexvereinbarung (Dienstleistungskomponente) ebenfalls unterzeichnet.

E. Übergangsphase 01.11.2022 bis 31.03.2023

Bisher erfolgt die Essensbelieferung der Schule und der Kindertageseinrichtungen durch die Firma Meyer Menü aus Korntal-Münchingen. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat. Die JAGV hat angeboten, dass in der Übergangszeit, bis die Küche in der Teckschule ab April in Betrieb genommen werden kann, auch eine Essensbelieferung über deren Hauptsitz erfolgen kann. Es wird daher empfohlen, den Vertrag mit Firma Meyer Menü zum 31.10.2022 zu kündigen und bereits ab 01.11.2022 das Mittagessen über die JAGV zu beziehen.

Essenspreise Meyer Menü (bisher):

u3: 3,55 €

ü3: 3,55 €

Schule: 3,85 € (nur 7 % USt.)

Essenspreise JAGV (Kalkulation ab April 2023):

u3: 3,64 €

ü3: 3,75 €

Schule: 5,36 € (mit 19 % USt.)

Die Essenspreise für die Kindertagesstätten sind fast identisch. Der künftige Essenspreis für die Schule liegt ca. 1,50 € höher als bisher. Allerdings im Hinblick auf den **Qualitätssprung – frisch gekocht vor Ort** – ist dieser aus Sicht der Gemeindeverwaltung und ods immer noch fair und angemessen. Auch der Lebensmittelmarkt ist zwischenzeitlich enorm durch die aktuellen Entwicklungen (Inflation, Energiekrise usw.) belastet. Das Büro ods hat uns zurückgemeldet, dass diese Preise ohnehin nur aufgrund des "Dettinger Modells" angeboten werden konnten. In ihren anderen Verfahren liegen die Preise teils deutlich über den uns nun vorliegenden Angebotspreisen.

Für die künftige Pächterin ist der große Vorteil, dass durch die Küche auch ein entsprechendes externes Geschäft zur Umsatzgenerierung betrieben werden kann. Nur die Anzahl der Essen für die Teckschule und die Dettinger Kindertageseinrichtungen würden für einen wirtschaftlichen Betrieb der Küche für eine Betreiberin nicht ausreichen. Insofern gewinnen durch das "Dettinger Modell" beide Vertragspartner. Die Angebotspreise von JAGV gelten zunächst bis zum Ende Schuljahres 2022/2023. Auf schriftlichen Antrag der Auftragnehmerin hin können Preisanpassungen im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden. Grundlage von Preisanpassungen ist die Basis der mit dem Angebot vorgelegten Vorkalkulation mit separater Ausweisung von Warenkosten, Personalkosten und Logistikkosten. Preisanpassungen in diesen Bereichen müssen plausibel dargelegt werden. Preisanpassungen in diesem Sinne können erstmals ab September 2023 beantragt und können jeweils schuljahresbezogen vereinbart werden.

Alle weiteren vertraglichen Regelungen werden dem Gemeinderat im Rahmen der nichtöffentlichen Behandlung der Vertragsentwürfe vorgelegt.

III. Kosten / Finanzierung

Im Haushaltsplan 2022 stehen die notwendigen Mittel für das Auswahlverfahren zur Pächter- bzw. Betreibersuche zur Verfügung. Ebenso sind die notwendigen Finanzmittel für die Durchführung des Mittagessens (Hauswirtschaftskräfte usw.) in den Haushalt eingestellt. Ab dem Haushaltsjahr 2023 ist das Pachtverhältnis entsprechend im Haushaltsplan darzustellen.

Bisher erfolgt die Abrechnung des Mittagessens über die Gemeinde. Spätestens mit Wirkung der Verpachtung hat dieses aufgrund steuerlicher Notwendigkeiten direkt über die künftige Betreiberin/Pächterin mit den Nutzern (Eltern) zu erfolgen. JAGV wird hierfür ein geeignetes elektronisches System zur Verfügung stellen.

Für die Eltern (Schule und KiTa) bestehen folgende Unterstützungsmöglichkeiten für die Finanzierung des Mittagessens:

a. Wirtschaftliche Jugendhilfe

Finanziell schwächere Familien bzw. Alleinerziehende können über das Jugendamt (wirtschaftliche Jugendhilfe) einen Zuschuss bzw. die komplette Übernahme des Betreuungsentgelts beantragen. Weitere Leistungen können nach dem Bildungs- und Teilhabepaket beantragt werden. Zuständige Behörde ist das Landratsamt Esslingen. Das Bürgerbüro des Rathauses ist gerne bei der Antragsstellung behilflich.

b. Bonuskarte

Seit dem 01. April 2009 gibt es die Dettinger Bonuskarte (Sozialpass), die Geringverdienern eine Ermäßigung des Betreuungsentgelts bzw. der Betreuungsgebühr um 50 % ermöglicht. Das Mittagessen wird hiervon bisher nicht umfasst. Ab Januar 2023 ist auch die Förderung des Mittagessens in die Bonuskarte integriert (Zuschuss von 50 % durch die Gemeinde).

c. Härtefallregelung

In Härtefällen kann eine Einzelfallentscheidung durch den Bürgermeister – nach einzelfallbezogener Prüfung – erfolgen.

d. Steuerliche Geltendmachung der Kinderbetreuungskosten

Kinderbetreuungskosten können als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG). Die Aufwendungen können zu Zwei Drittel und bis zu einem Höchstbetrag von 4.000 € (je Kind) im Kalenderjahr gegenüber dem Finanzamt zur Anrechnung gebracht werden. Die Kosten für das Mittagessen sind allerdings nicht abzugsfähig.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	23.09.2019	TOP 2 ö	083/2019 ö
Gemeinderat	23.09.2019	TOP 3 ö	085/2019 ö
KiGa-Ausschuss	26.04.2022	TOP 4 nö	038/2022 ö
Gemeinderat	09.05.2022	TOP 2 ö	047/2022 ö
Gemeinderat	26.09.2022	TOP 6 ö	081/2022 ö