Anlage 3

Finanzierung des Schulraumbedarfs in Eitorf

Zur Sitzung des Arbeitkreises Schulen am 4. April 2006 wurde bereits eine überschlägliche Kostenaufstellung sowie die derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten dargelegt. Die Zahlen sind aufgrund der neueren Berechnungen des gemeindlichen Gebäudemanagements inzwischen modifiziert worden.

Allgemeine Anmerkungen zu den finanziellen Rahmenbedingungen

Der Haushalt 2006 wurde vom Rat der Gemeinde am 20.3.2006 einstimmig beschlossen. Er sieht ein nicht genehmigungsfähiges Haushaltssicherungskonzept vor. Das finanzielle Handeln der Gemeinde ist von nun an dem § 82 GO NW -Vorläufige Haushaltsführung- unterworfen. Die sich daraus ergebenden Modalitäten sind den Gremien hinreichend erläutert worden, sie seien daher an dieser Stelle nicht wiederholt.

Schulpauschale:

Zur Finanzierung von Investitionen im Schulbereich steht zunächst die Schulpauschale zur Verfügung. Sie beträgt derzeit jährlich 430.000 €. Für laufende Investitionen für die Ausstattung der Schulen ist dabei bereits ein Betrag in Höhe von 70.085 € jährlich verplant. Hinzu kommt derzeit (2006) ein betrag in Höhe von 140.000 € für die Sanierung von Schulgebäuden; ab 2007 sind es nach der Finanzplanung noch 90.000 €. Ferner wurden in den Jahren 2002, 2003 und 2005 wesentlich mehr Gelder im Schulbereich investiert, als hierfür an Schulpauschale zur Verfügung standen. Der Schuldendienst aus den entsprechend kreditierten Mittel wird ebenfalls aus der Schulpauschale bestritten; er beträgt jährlich 44.140 €.

Insofern stehen aus der Schulpauschale derzeit an freien Mitteln rund 175.000 Euro in 2006 und ab 2007 rund 225.000 Euro zur Verfügung. Jedwede jährliche Investition über diesen Betrag hinaus, würde zu Lasten der Kreditquote gehen.

Alternative Finanzierungsformen:

Seit einigen Jahren wird als alternative Finanzierungsform zum Kommunalkredit, die private Finanzierung kommunaler Investitionen gehandelt und zwar unter dem Stichwort „Public Private Partnership“, kurz „PPP“.

Bei der unten folgenden Betrachtungen wird unterstellt, dass die klassische PPP Variante – Bau und Betrieb einer Einrichtung – ausscheidet. Für die Gemeinde Eitorf kommt als Variante lediglich „PPP light“, in Frage, also die Fremdfinanzierung des Baus. Auf die Details sei an dieser Stelle ebenfalls verzichtet. Auf den Informationsvortrag der DAL / KSK in der Sitzung der Hauptausschusses am 3. April 2006 wird verwiesen. Lediglich die Rahmenbedingungen seien an dieser Stelle festgehalten, wobei darauf verwiesen wird, dass die unterstellten Annahmen je nach Anbieter schwanken.

- Es wird davon ausgegangen, dass ein privater Investor einen Neubau zwischen 7 und 14 % günstiger als die öffentliche Hand bauen kann. Für Vergleichzwecke wird davon ausgegangen, dass die Quote 10 % beträgt.
- Im Gegensatz zum Kommunalkredit hat der private Investor ein um mindestens 0,5 % höheres Zinsniveau bei der Finanzierung.

- Die Höhe der einzurechnenden eigenen Marge der privaten Anbieter kann von hier nicht eingeschätzt werden. Auf eine Einrechnung wird insoweit bei der unten folgenden Betrachtungen verzichtet.
- Finanziert werden lediglich Baumaßnahmen. Die Einrichtung der Gebäude sowie die Sanierung vorhandener Räume muss durch die Kommune finanziert werden (Rücksprache mit DAL am 24.4.2006).
- Die Laufzeit der „PPP – Light“ Verträge beläuft sich in der Regel auf 25 – 30 Jahre. Für Zwecke der Vergleichsberechnung wird von einer mittleren Laufzeit von 28 Jahren ausgegangen.

Kommunalkredit:

Um einen Vergleich der Finanzierungsformen durchführen zu können, muss das aktuelle Zinsniveau unterstellt werden. Eine Abfrage bei den Hausbanken der Gemeinde am 24. April 2006 ergab einen Zinssatz für einen Kommunalkredit mit 28 jähriger Laufzeit und 10 jähriger Zinsbindung von 4,2 %.

A: Naturwissenschaftliches Technisches Zentrum

(bisherige Beschlusslage)
Ausführungszeitraum 2007 – 2008

Kostenaufstellung:

Bezeichnung	**Geschätzte Kosten in €**	**Anmerkung**
Baukörper	3.700.000	Gemäß Kostenschätzung für AK Schulen
Ersteinrichtungskosten Neubau	350.000	25 T€ Euro je naturwissenschaftlicher Raum (12 Stück) zuzüglich Einrichtung Forum. Je nach Standard.
Sanierung ehemalige naturwissenschaftliche Räume im Gymnasium	130.000	Umbau zu 8 Klassenräumen inkl. Ersteinrichtung (je 15 T€ + Umbau)
Sanierung ehemalige naturwissenschaftliche Räume in GHS	50.000	Umbau zu 3 Klassenräumen und 2 Gruppenräumen inkl. Ersteinrichtung
Gesamt:	**4.230.000**	

Finanzierung durch PPP (light):

Berechung	**jährliche Kosten**
PPP – Light: 3.700.000 € Bausumme abzüglich voraussichtlicher Ersparnis von 10 % ergibt eine zu finanzierende Summe von 3.330.000 Euro.	0
3.330.000 € Baukosten x 4,2 % Zinsen zuzüglich Aufschlag von 0,5 % (siehe oben) zuzüglich 1 % Tilgung ergibt eine jährliche Belastung von	189.810
Zur Finanzierung der Ersteinrichtung und der Sanierungen in Höhe von 530.000 Euro, stehen in 2007 und 2008 jeweils 225.000 Euro an Schulpauschale zur Verfügung. Der Differenzbetrag von 80.000 Euro würde zu Lasten der Kreditermächtigung gehen.	0
Kommunalkredit von 80.000 Euro x 4,2 % Zinsen zuzüglich 1 % Tilgung	4.160
Gesamt:	**193.970**

Bei einer Laufzeit von 28 Jahren ergeben sich damit Kosten von : **5.431.160 Euro**!

Finanzierung durch Gemeinde:

Eine Finanzierung durch die Gemeinde scheidet aus. Der Bau eines Naturwissenschaftlichen Zentrums wäre in einem Zeitraum von 2 Jahren zu realisieren und vor allem auch an die bauausführenden Firmen zu zahlen (Annahme 2007 und 2008). Die benötigte Investitionssumme von 4.230.000 Euro könnte mit einem Anteil Schulpauschale von je 225.000 Euro anfinanziert werden, der Restbetrag wäre zu kreditieren. Das Investitionsprogramm 2006 für die Jahre bis 2009 sieht in den entsprechenden Planungsjahren Ansätze von

- 2006: 100.000 € Planungskosten und
- 2007 und 2008 jeweils einen Ansatz unter höchstmöglicher Ausnutzung der Kreditquote von 800.000 Euro vor.

Es stehen somit Mittel in Höhe von 2.150.000 Euro bereit, denen ein Ausgabevolumen von 4.230.000 Euro gegenüber steht. Die Finanzierungslücke beträgt damit rund 2 Mio. Euro. Selbst die Verwendung weiterer kommunaler Mittel (siehe weiter unten) wie z.B.

- Rücklagenentnahme
- Verkauf von Immobilien

würde nicht zu einer Deckung des benötigten finanziellen Volumens führen, da er in der benötigten Größenordnung im vorgegebenen Zeitrahmen nicht realisierbar ist.

Folgekosten für den Betrieb der Einrichtung:

Da lediglich der Bau des Schulgebäudes privat finanziert würde, läge der Betrieb bei beiden Varianten in der Verantwortung der Kommune.

Folgekosten fallen im Bereich der Bewirtschaftung (Strom, Heizung, Wasser, Abfall), baulichen Unterhaltung, Reinigung und für Hausmeisterstunden an. Die Kosten der gemeindlichen bestehenden schulischen Einrichtungen wurden anhand der Vorjahresergebnisse gemittelt. Es ergeben sich jährliche Kosten (ohne Hausmeister und Reinigungskräfte) von 13,70 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Die entsprechende Berechnung kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Mittelwert können die verschiedenen Varianten vergleichbar gemacht werden.

Das in Rede stehende naturwissenschaftliche technische Zentrum ist mit einer Nutzfläche von 2.500 qm geplant.

Kostenart	**Berechnung**	**Kosten p.a.**
Bewirtschaftung und Unterhaltung	2.500 qm x 13,70 €	34.250
Personalkosten für Reinigung	3 Teilzeitkräfte (a 7 Stunden je Woche Bedarf laut Gebäudemanagement) a 7.500 €. Forum würde nur fallweise gereinigt!!!	22.500
Hausmeister * 1	Zusatzbedarf muss aus Hausmeisterpool aufgefangen werden	0
Gesamt:		**56.750**

* 1: Eine Betreuung der zusätzlichen Schulgebäude ohne zusätzliche Hausmeisterstunden ist im Grunde nicht möglich. Die finanzielle Situation der Gemeinde erlaubt allerdings keine weiteren Personaleinstellungen. Insofern muss die Betreuung der zusätzlichen Gebäude zu Lasten

anderer Objekte gehen. Da dies unabhängig von der Frage der Finanzierung der Investitionen gilt, hat dies keine Auswirkung auf die Entscheidung, welche Variante gewählt wird.

Hinweis: Die errechnete Summe der Folgekosten ist im Haushaltssicherungskonzept 2006 – 2009 bislang nicht enthalten. Sie wird den Fehlbedarf der einzelnen Verwaltungshaushalte entsprechend vergrößern.

Fazit:

Wenn der Bau eines naturwissenschaftlichen Zentrums politisch gewünscht wird, kann die Finanzierung nur über ein „PPP-Light“ Modell erfolgen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle der Auswahl des „PPP-Light“ Modells, die Vermögenshaushalte der Jahre 2006 – 2008 entsprechend entlastet werden (Reduzierung des Volumens). Um die Auswirkungen für den Gemeindehaushalt annähernd neutral zu halten, muss in den Jahren auf eine Kreditierung der entsprechend ersparten Summe verzichtet werden (keine weiteren zusätzlichen Investitionen), um aus dem ersparten Schuldendienst die Folgekosten des Mietvertrages zumindest größtenteils finanzieren zu können.

B: Dezentrale Lösung

(Verwaltungsvorschlag)
Ausführungszeitraum 2006 – 2009

Kostenaufstellung zum Vorschlag der Verwaltung bei

- Abkehr von einem gemeinsamen Neubau, hin zu zwei separaten Anbauten
- zeitlicher Streckung der Maßnahmen
- nur teilweiser Übergang von naturwissenschaftlichen Räumen in Neubauten

Jahr	Maßnahme	Kosten	Anmerkung
2006	Sanierung naturwissenschaftlicher Räume der GHS	270.000	Inklusive neuer Einrichtung und Sanierung ehemaliger Kraftraum in Siegparkhalle
2006	Umgestaltung Werkraum der GHS	200.000	inkl. Absauganlage
2007	Erweiterung des PZ der GHS	150.000	„Wintergartenanbau“
2007-2008	Naturwissenschaftliches Zentrum am Gymnasium	2.000.000	Inkl. Forum
2008	Ersteinrichtung Neubau Gymnasium	200.000	25 T€ je naturwissenschaftlicher Raum (6 Räume) zuzüglich Forum
2008-2009	Neubau Verwaltungstrakt GHS	500.000	Gemäß Kostenschätzung des Gebäudemanagements
2009	Ersteinrichtung Verwaltungsgebäude GHS	75.000	Geschätzte Kosten
2009	Sanierung ehem. naturwissenschaftliche Räume des Gymnasiums	50.000	Umbau der ehemaligen Fachräume zu Klassen. Einrichtung: 3 Räume a 15 T€ zuzüglich Umbau
2009	Sanierung und Einrichtung Klassenräume GHS	60.000	Umbau der ehemaligen Verwaltungsräume zu Klassen. Einrichtung: 4 Räume a 15 T€ zuzüglich Umbaukosten.
	Gesamt:	**3.505.000**	

Finanzierung durch PPP:

Berechung	jährliche Kosten
PPP – Light: 2.500.000 € Bausumme (Gymnasium Neubau plus Verwaltungsgebäude GHS) abzüglich voraussichtlicher Ersparnis von 10 % ergibt eine zu finanzierende Summe von 2.250.000 Euro.	0
2.250.000 € Baukosten x 4,2 % Zinsen zuzüglich Aufschlag von 0,5 % (siehe oben) zuzüglich 1 % Tilgung ergibt eine jährliche Belastung von	128.250
Zur Finanzierung der Ersteinrichtung und der Sanierungen in Höhe von 1.005.000 Euro, stehen von 2007 bis 2009 jeweils 225.000 Euro an Schulpauschale zur Verfügung. Der Differenzbetrag von 330.000 Euro würde zu Lasten der Kreditermächtigung gehen.	0
Kommunalkredit von 330.000 Euro x 4,2 % Zinsen zuzüglich 1 % Tilgung	17.160
Gesamt:	**145.410**

Bei einer Laufzeit von 28 Jahren ergeben sich damit Kosten von **: 4.071.480 Euro!**

Anzumerken bleibt, dass bei dieser Berechnung noch keine Lösung für den erhöhten Bedarf in 2006 und 2007 gegenüber der Veranschlagung gefunden wurde (Sanierung GHS). Es sei aber auf die Überlegungen im folgenden Abschnitt verwiesen (Weitere kommunale Mittel durch Rücklagenentnahme, resp. Immobilienverkäufe), wo ein Lösungsansatz aufgezeigt wird. Bei beiden Varianten könnte so verfahren werden. Da die Kosten aus zusätzlichen Einnahmen generiert werden sollen, ergeben sich keine zusätzlichen Folgekosten.

Finanzierung durch Gemeinde:

Derzeit zur Verfügung stehende Haushaltsmittel bei 2000.9500.2

Jahr	Summe	aus Schulpauschale	zu kreditieren
2006	100.000	100.000	0
2007	800.000	225.000	575.000
2008	800.000	225.000	575.000
2009	1.291.877	*1 315.896	975.981
Gesamt:	**2.991.877**	**865.896**	**2.125.981**

*1: 225.000 € laufende Pauschale zuzüglich in 2006 an Allg. Rücklage abgeführte Schulpauschale in Höhe von 90.896 € (siehe Erläuterung zur Haushaltsstelle 9100.9101.9 im Haushalt 2006)

Die Unterdeckung gegenüber dem Finanzbedarf beläuft sich damit auf 513.123 € (3.505.000 € minus 2.991.877 €). Folgende Lösungen bieten sich zur Finanzierung an:

- Weitere Streckung der Baumaßnahmen bis ins Jahr 2010.
- Verkauf von nicht mehr benötigten Immobilien, wie zum Beispiel das Gebäude Hospitalstraße 1 oder anderer noch zu bestimmender Gebäude. Ein Verkauf sollte möglichst bereits 2006 oder 2007 in Betracht gezogen werden, um die notwendigen Sanierungen in der GHS durchführen zu können.
- Aus dem Jahr 2004 steht in der Allgemeinen Rücklage noch ein Betrag in Höhe von 128.342,66 Euro zur Verfügung. Hierbei handelte es sich um in 2004 nicht verausgabte Mittel aus der Schulpauschale.
- Ggf. von den Gremien zu beschließende Einsparungen bei anderen Investitionen (Verzicht; Reduzierung der Summen)

Berechung	jährliche Kosten
3.505.000 € Investitionssumme, die sich im Zeitablauf von 2006 bis 2009 aufteilen. Es wird unterstellt, dass sich die fehlende Summe von 513.123 € anderweitig finanzieren lässt (siehe oben).	0
2.125.981 € zu kreditierende Baukosten x 4,2 % Zinsen zuzüglich 1 % Tilgung ergibt eine jährliche Belastung von	110.551
Gesamt:	**110.551**

Bei einer Laufzeit von 28 Jahren ergeben sich damit Kosten von **: 3.095.428 Euro!**

Folgekosten für den Betrieb der Einrichtung:

Zu den Rahmenbedingungen siehe Ausführungen unter Buchstabe A.

Die in Rede stehenden zu bauenden Gebäude sind mit folgenden Nutzflächen geplant:

- Verwaltungstrakt Gemeinschaftshauptschule inkl. „Wintergarten“: 525 qm
- Naturwissenschaftliches Zentrum Gymnasium: 1.000 qm

Kostenart	Berechnung	Kosten p.a.
Bewirtschaftung und Unterhaltung	1.525 qm x 13,70 €	20.892
Personalkosten für Reinigung	3 Teilzeitkräfte (a 7 Stunden je Woche Bedarf laut Gebäudemanagement) a 7.500 €. Es entstünden höhere Reinigungskosten im Verhältnis zur Alternative A, da das Forum des Gymnasium täglich gereinigt werden müsste.	22.500
Hausmeister *1	Zusatzbedarf muss aus Hausmeisterpool aufgefangen werden.	0
Gesamt:		**43.392**

* 1: Eine Betreuung der zusätzlichen Schulgebäude ohne zusätzliche Hausmeisterstunden ist im Grunde nicht möglich. Die finanzielle Situation der Gemeinde erlaubt allerdings keine weiteren Personaleinstellungen. Insofern muss die Betreuung der zusätzlichen Gebäude zu Lasten anderer Objekte gehen. Da dies unabhängig von der Frage der Finanzierung der Investitionen gilt, hat dies keine Auswirkung auf die Entscheidung, welche Variante gewählt wird.

Hinweis: Die errechnete Summe der Folgekosten ist im Haushaltssicherungskonzept 2006 – 2009 bislang nicht enthalten. Sie wird den Fehlbedarf der einzelnen Verwaltungshaushalte entsprechend vergrößern.