

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.07.2021		
Beratungspunkt	Realschule / Neubau - Vorstellung Folgekostenschätzung (Schule und Dreifeldsporthalle)		
Anlagen	-		
Kontierung	InA 7.211004.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	--		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-002/20 4-004/20 4-022/21 4-027/21	Sitzung GR-Ö GR-Ö Projekt-NÖ Projekt-NÖ GR-Ö GR-Ö	Datum 28.01.2020 28.01.2020 16.12.2020 30.03.2021 11.05.2021 22.06.2021

Erläuterungen:

Zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 22. Juni 2021 haben die Fraktionen des Donaueschinger Gemeinderates ihre Stellungnahmen zum 1. Sachstandsbericht zum Neubau der Donaueschinger Realschule abgegeben.

Bereits bei Vorstellung des Sachstandsberichts am 11. Mai 2021 wurde dem Gremium eine detaillierte Kostenschätzung nach DIN 276 (Stand 21. April 2021) für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle vorgestellt. Die Kostenschätzung geht von Gesamtkosten für die Realschule von 35.190.000,00 € (brutto) und für die Dreifeldsporthalle von 8.410.000,00 € (brutto) aus. Einige Vorschläge zur Kosteneinsparung wurden ebenfalls beigefügt. Bei der Entscheidung zur Umsetzung einer Investitionsmaßnahme müssen jedoch nicht nur die Anschaffungs- und Herstellungskosten, sondern auch die sich daraus ergebenden Folgekosten betrachtet werden.

Die Verwaltung hat deshalb in Zusammenarbeit mit der sander.hofrichter architekten GmbH eine Folgekostenberechnung aufgestellt. Die Folgekostenberechnung beruht auf der Kostenschätzung, die am 11. Mai 2021 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. Einsparmöglichkeiten wurden bisher in der Folgekostenberechnung nicht berücksichtigt.

Die Folgekosten für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle beziehen sich auf folgende Bereiche:

1. Abschreibungen und Sonderposten
2. Objektmanagementkosten
3. Betriebskosten
4. Instandsetzungskosten
5. Finanzierungskosten

1. Abschreibungen und Sonderposten

Der größte Teil der Folgekosten liegt bei den notwendigen Abschreibungen. Die jährlichen Abschreibungen wurden anhand der Kostenschätzung DIN 276 (Stand: 21. April 2021; GR-Sitzung) berechnet. Dabei wurde je Position der einzelnen Kostengruppen die Nutzungsdauer bestimmt und die Anschaffungs- und Herstellungskosten auf die einzelnen Jahre herunter gerechnet. Zum Beispiel wird das Gebäude auf 50 Jahre und die Medientafeln werden auf 8 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdauern ergeben sich in den Folgejahren unterschiedliche Abschreibungshöhen. Ebenfalls beachtet wurden die noch nicht abgeschriebenen Vermögensgegenstände des Bestandsgebäudes, die voraussichtlich weiterhin verwendet werden.

Bei den jährlichen Auflösungen der Sonderposten wurden als Grundlage die möglichen Fördergelder der Baumaßnahme berücksichtigt. Unter anderem Fördermittel aus der Schulbauförderung (ca. 2.976.800,00 €) und Fördermittel aus der Sportstättenförderung (ca. 600.000,00 €). Ebenfalls beachtet wurden die bereits erhaltenen Fördermittel für das Bestandsgebäude.

Die Belastung der Ergebnishaushalte ab dem Haushaltsjahr 2026 und in den Folgejahren stellt sich wie folgt dar:

Realschule

Jahr	Gesamtsumme Abschreibung	Gesamtsumme Sonderposten	Belastung im Ergebnishaushalt
2026	954.000,67 €	72.320,43 €	881.680,24 €
2027	953.765,68 €	72.320,43 €	881.445,25 €
2028	952.890,66 €	72.320,43 €	880.570,23 €
2029	951.860,30 €	72.320,43 €	879.539,87 €
2030	950.041,46 €	72.182,10 €	877.859,36 €
2031	944.921,90 €	72.182,10 €	872.739,80 €
2032	944.254,65 €	72.182,10 €	872.072,55 €
2033	944.119,15 €	72.182,10 €	871.937,05 €
2034	837.465,40 €	72.182,10 €	765.283,30 €
2035	837.465,40 €	72.182,10 €	765.283,30 €
2036-2037	837.373,99 €	72.182,10 €	765.191,89 €
2038	768.658,57 €	72.182,10 €	696.476,47 €
2039-2042	722.813,82 €	72.182,10 €	650.631,72 €
2043-2045	680.490,07 €	72.182,10 €	608.307,97 €
2046-2050	664.597,62 €	72.182,10 €	592.415,52 €
2051-2055	655.173,28 €	72.182,10 €	582.991,18 €
2056-2065	641.561,27 €	72.182,10 €	569.379,17 €
2066-2075	593.923,60 €	72.182,10 €	521.741,50 €

Dreifeldsportalhalle

Jahr	Gesamtsumme Abschreibung	Gesamtsumme Sonderposten	Belastung im Ergebnishaushalt
2026	190.968,64 €	12.000,00 €	178.968,64 €
2027	190.968,64 €	12.000,00 €	178.968,64 €
2028	190.968,64 €	12.000,00 €	178.968,64 €
2029-2034	190.968,64 €	12.000,00 €	178.968,64 €
2035-2036	190.968,64 €	12.000,00 €	178.968,64 €
2037	173.207,62 €	12.000,00 €	161.207,62 €
2038-2042	172.975,54 €	12.000,00 €	160.975,54 €
2043-2045	166.785,10 €	12.000,00 €	154.785,10 €
2046-2065	159.120,78 €	12.000,00 €	147.120,78 €
2066-2075	157.216,70 €	12.000,00 €	145.216,70 €

Im Haushaltsjahr 2026 wird der Ergebnishaushalt somit mit voraussichtlich insgesamt 1.060.648,88 € belastet.

Des Weiteren muss beachtet werden, dass beim Abriss des Altbestandes Sonderabschreibungen anfallen. Die Sonderabschreibungen fallen in Höhe der Restbuchwerte in der Anlagenbuchhaltung an. Bei einem Abriss im Jahr 2026 sind das für die Realschule ca. 231.000 € und für die Turnhallen ca. 44.500 €. Somit insgesamt ca. 275.500 € an Sonderabschreibungen. Im Gegenzug entfallen die laufenden jährlichen Abschreibungen in Höhe von ca. 38.000 € für die Realschule und in Höhe von ca. 14.000 € für die Turnhallen.

2. Objektmanagementkosten

Zu den Objektmanagementkosten zählen die Personalkosten. Hier unter anderem für das Sekretariat und den Hausmeister. Diese Kosten entsprechen den bisherigen Personalkosten des Bestands. Hierbei wird pro Jahr von einer Kostensteigerung in Höhe von ca. 2% ausgegangen.

Die Kosten belaufen sich somit zu Beginn der Inbetriebnahme auf etwa 126.000 € pro Jahr und belasten den Ergebnishaushalt nicht zusätzlich.

3. Betriebskosten

Die Grundlagen zur Ermittlung der Betriebskosten stammen zum einen aus dem Bestandsgebäude. Die Bestandsdaten wurden entsprechend dem Bedarf und den zu erwartenden Kostensteigerungen angepasst. Des Weiteren wurden Werte aus Vergleichsprojekten und zum anderen Berechnungen anhand von energetischen Standards durchgeführt.

Die Betriebskosten pro Jahr sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich. Zum Vergleich wurden die Betriebskosten der bisherigen Bestandsgebäude gegenübergestellt.

	Real- schule Neubau	<i>Realschule Bestandsge- bäude</i>	Dreifeld- sporthalle Neubau	<i>Sporthalle Bestandsge- bäude</i>	Gesamt Neubau
Wasser		7.800 €* 		500 €* 	2.320 €
Fernwärme, Heizung + WW	33.490 €	45.600 € 	12.629 €	22.500 € 	46.119 €
Strom, technische Gebäudeausstattung	28.251 €	15.600 € 	13.578 €	7.700 € 	41.829 €
Strom, Ausstattung und EDV					10.699 €
Eigenstromerzeugung PV-Anlage	- 21.437 €		- 10.913 €		- 32.350 €
Einspeisevergütung EEG-Umlage	2.188 €		1.114 €		3.302 €
Einspeisevergütung PV-Anlage	- 2.244 €		- 1.142 €		- 3.386 €
Abwasser		*		*	5.820 €
Abfall		5.800 € 			7.180 €
Unterhaltsreinigung	162.548 €	79.000 € 	22.543 €	18.000 € 	185.091 €
Glasreinigung	8.718 €		2.858 €		11.576 €
Bedienung, Inspektion und Wartung	34.510 €		8.420 €		42.930 €
Sicherheits- und Überwachungsdienste					11.551 €
Versicherungen		10.100 € 		2.300 € 	41.640 €
Betriebskosten Sonstige **					17.663 €
Gesamt					391.984 €

*Wasser und Abwasser wird in einer Summe dargestellt.

** Zähler, Messstellung, Grundgebühren

4. Instandsetzungskosten

Bei den Instandsetzungskosten wurde auf den Baukostenindex zurückgegriffen. In den ersten Betriebsjahren wird lediglich mit den halben Kostenannahmen gerechnet. Bei der Möblierung und der EDV-Ausstattung wird die Abnutzung und sodann auch Neuanschaffungen berücksichtigt. Inwieweit Kosten in der Folgezeit anfallen werden, bestimmt sich durch den jeweiligen tatsächlichen Abnutzungsstand. Vor allem in den ersten 5-10 Jahren kann es zu erheblichen Abweichungen kommen (aufgrund von Garantieleistungen).

Die Folgekosten stellen sich je Haushaltsjahr wie folgt dar:

	Realschule Neubau	<i>Realschule Bestandsge- bäude</i>	Dreifeld- sporthalle Neubau	<i>Sporthalle Bestandsge- bäude</i>	Gesamt Neubau
Baukonstruktion	79.730 €	46.000 €	19.450 €	6.600 €	99.180 €
Technische Anlagen	37.770 €		9.210 €		46.980 €
Ausstattung	215.260 €	21.300 €	22.070 €	1.500 €	237.330 €
Gesamt	332.760 €	67.300 €	50.730 €	8.100 €	383.490

5. Finanzierungskosten

Die Stadtkämmerei geht nach der heutigen Finanzplanung davon aus, dass im Jahr 2025 für die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen **des Gesamthaushalts** eine Kreditaufnahme von 15 Mio. € benötigt wird. Bei einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Zinssatz von 0,4 % fallen folgende Zinsen und Tilgungen an:

Zinsen im 1. Jahr: ca. 60.000 € - dies nimmt sukzessiv ab im Lauf der Tilgungszeit
Tilgung: 600.000 € pro Jahr

Aufgrund der Gesamtdeckung des Haushalts können die Tilgungs- und Zinsleistungen nicht vollumfänglich bei den Folgekosten der Realschule und der Dreifeldsporthalle berücksichtigt werden. Die genaue Höhe der möglichen Kreditaufnahme kann erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2022 ff. bestimmt werden.

Zur Finanzierung des Haushalts muss in späteren Jahren auch der Verkauf des Grundstücks des Bestandsgebäudes (nach derzeitigen Stand geschätzt ca. 3,1 Mio.€) berücksichtigt werden.

Zusammenfassung:

Die Folgekosten stellen sich unter den getroffenen Annahmen im Jahr 2026 wie folgt dar:

	Realschule Neubau	<i>Realschule Bestands- gebäude</i>	Dreifeld- sporthalle Neubau	<i>Sporthalle Bestands- gebäude</i>	Gesamt Neubau
Abschreibungen und Sonderposten	881.680,24 €	35.200 €	178.968,64 €	14.000 €	1.060.648,88 €
Objektmanagement- kosten		126.000 €			126.000 €
Betriebskosten	246.024 €	163.900 €	49.087 €	51.000 €	391.984 €
Instandsetzungskosten	332.760 €	67.300 €	50.730 €	8.100 €	383.490 €
Gesamt	1.422.421,96 €	380.700 €	264.957,90 €	66.400 €	1.962.122,88 €

Die Folgekosten werden sich vor allem in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Abschreibungen in den Folgejahren reduzieren. **Der Ergebnishaushalt wird durch diese Investitionsmaßnahme ab dem Jahr 2026 mit rd. 1,515 Mio. € zusätzlich belastet.** Um einen Haushaltsausgleich des ordentlichen Ergebnisses zu erreichen, müssen diese zusätzlichen Kosten erwirtschaftet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Folgekostenschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Beratung:

1
5
6
Z
BM
IN
OB