

A N T W O R T

der Stadtverwaltung
auf eine Anfrage

des Ratsmitgliedes Herrn Dobelmann
am 20.11.2015

F R A G E:

Wirtschaftlichkeitsberechnung Wilhelm-Stedler-Schule

In vorbezeichneter Sache komme ich zurück auf die Akteneinsicht am 06.11.2015 und möchte mich vorab für Ihre mündlichen Erläuterungen bedanken. Freundlicherweise hatten Sie mir auch den Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“ des Landes NRW zur Verfügung gestellt, der die Grundlage Ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnungen darstellt.

Nach Durchsicht des Leitfadens und der darauf aufbauenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben sich die nachstehenden Fragen ergeben:

1. Im Leitfaden wird auf eine **Lebenszyklusbetrachtung** abgestellt (Rdnr. 31 ff), die sich bei einem Neubau in die Bauphase und die relevante Betriebsphase aufteilt (meist 25 bis 30 Jahre). Der Betrachtungszeitraum ist selbstverständlich in allen Varianten gleich lang zu wählen.
M.E. weicht die Wirtschaftlichkeitsberechnung von diesen Vorgaben ab. Der Vergleichszeitraum ist dabei mit 31 Jahren zwar zeitlich gleich lang, legt aber z.B. unterschiedliche Betriebsphasen zugrunde. So beträgt die Betriebsphase bei der Variante 5.3 23 Jahre, während sie bei der Variante 5.5 25 Jahre umfasst. Damit weicht der Vergleich von einer wesentlichen Prämisse der Leitlinie ab. Die Ergebnisse sind damit nicht mehr vergleichbar auf der Grundlage des Leitfadens. Der Leitfaden geht offensichtlich von einem gleichzeitigen Baubeginn aller Varianten aus, um eine Vergleichbarkeit der Zeiträume zu ermöglichen. Wie ist bei einem gestaffelten Baubeginn zu verfahren, um dennoch eine Vergleichbarkeit zu erreichen. Was sagen die Autoren des Leitfadens dazu?
2. Buchwert
 - a) Wie ist der „Buchwert zu Beginn“ für die Objekte in den Varianten 5.3 und 5.5 ermittelt worden?
 - b) Von welchen Investitionskosten ist man für das Jahr 2015 ausgegangen?
 - c) Wie verhält sich der Buchwert zu den Kosten, die von der Gebäudewirtschaft bei der Gegenüberstellung der Kostenschätzungen angegeben worden sind?
 - c) Wieso liegen die Investitionskosten beim Neubau der Variante 5.3 um mehr als Euro 660.000 über den Kosten auf dem WSS-Gelände?
3. Abschreibungen (Nominalwert)
Wieso beträgt die Abschreibung bei der Variante 5.3 28% der Investitionskosten und bei der Variante 5.5 33%?
4. Abschreibungen (laufende Aufwendung)
 - a) Worauf beziehen sich diese Abschreibungen?
 - b) Wieso beträgt die Abschreibung bei der Variante 5.3 21% der Investitionskosten und bei der Variante 5.5 27%?
 - c) Bezieht sich die Abschreibung auch auf den Altbau der BBS?

- d) Bei der Variante 5.3 werden auf Seite 8 unter aßpl. Abschreibungen für die BBS 630.357 € genannte. Wieso taucht der Betrag bei der Zusammenstellung auf Seite 1 nicht auf?
5. Laufende Aufwendungen I
- Inwieweit ist bei der Variante 5.3 berücksichtigt worden, dass der Altbau der BBS erhalten bleibt? Welche Kosten sind insoweit angesetzt worden?
 - Inwieweit ist berücksichtigt worden, dass sich bei der Variante 5.3 der Ratssaal nicht unmittelbar neben dem Rathaus I befindet? Ergeben sich dadurch höhere Personal- und Sachkosten?
6. Laufende Aufwendungen II
- Wieso werden bei der Variante 5.3 nur Euro 539.750 in Abzug gebracht? Tatsächlich wird ein Gebäude im Wert von Euro 620.357 zerstört. Die Abbruchkosten belaufen sich auf Euro 528.517.
 - Bei der Variante 5.5 werden Kosten in Höhe von Euro 350.000 für die Interimsunterbringung in Ansatz gebracht. Die Kosten sind der Prioritätenliste des Brandschutzkonzeptes entnommen.
 - Handelt es sich dabei um Kosten zur Herstellung eines optimalen Brandschutzes, um das Gebäude dauerhaft zu ertüchtigen?
 - Bei der Begehung im Sommer 2015 hat der begleitende Architekt bekundet, dass für die nur vorübergehende Nutzung deutlich geringere Kosten anfallen würden. Wie hoch sind diese Kosten?

7. Begriff **Barwert**

Bei Gabler Wirtschaftslexikon wird der Begriff wie folgt definiert:

Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen, Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.

- Ist der in den Berechnungen verwendete Begriff entsprechend verwendet worden?
- Auf welchen Ist-Zeitpunkt wird dabei abgestellt? Ist das der 23.09.2015?
- Wieso werden bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht alle zukünftigen Zahlungen zu diesem Stichtag nach dem Barwert berechnet? Der Baubeginn der einzelnen Varianten ist sehr unterschiedlich, dennoch werde z.B. die Investitionen nicht auf den Stichtag berechnet. In Leitfaden gibt es dazu keine Anweisungen. Wie ist zu verfahren?
- Ist dadurch überhaupt eine Vergleichbarkeit aller Zahlungen in den unterschiedlichen Varianten gegeben. Womit werden diese Ausnahmen finanzmathematisch begründet?

8. Entspricht der Begriff saldierte Ressourcenveränderung dem Begriff Nettobarwert? Wieso wird der Wert des Grundstücks der BBS auf Seite 8 mit 425.546 € in Ansatz gebracht, nicht aber auf Seite 10? Wie wirkt sich dieser Unterschied bei den weiteren Berechnungen aus?

9. Sonderposten:

- Was ist unter Sonderposten zu verstehen?
- Wie werden Sonderposten bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt?
- Auf Seite 8 findet sich für die BBS ein Hinweis aßpl. Auflösung SopoBBS Gebäude 607.595 €. Dieser Betrag wird bei den variantenspezifischen Kosten zwar angeführt, ist aber in der Summe nicht vorhanden? Wieso findet der Abriss der BBS bei der Variante 5.3 bei den Ressourcenveränderungen keine Berücksichtigung, obwohl doch das Gebäude im Wesentlichen zerstört wird?

- d) Fließt bei der Auflösung eines Sonderpostens real Geld in die Kassen der Stadt? Ist z.B. beim Abbruch eines Gebäudes Wertersatz in Geld zu leisten?

ANTWORT:

Zu 1.

Wie auch im Leitfaden des Landes NRW haben wir den üblichen Betrachtungszeitraum von 25 bis 30 Jahren zu Grunde gelegt. Auch wir haben diesen Zeitraum in Bau- und Betriebsphase unterteilt. Hintergrund für identisch lange Betrachtungszeiträume ist die Schaffung einer Vergleichsbasis.

Sicherlich wäre der Fall von gleichzeitigem Baubeginn idealtypisch und entspräche dem Beispiel des Landes NRW. Da dies in der Praxis aber nicht immer gewährleistet werden kann, helfen die Barwertmethode im Zusammenspiel mit der Ressourcenveränderung dabei, diese vergleichbar zu machen. Insoweit wird eine Vergleichbarkeit bei gestaffeltem Baubeginn durchaus erreicht.

Zu 2.

- a) Die städtischen Liegenschaften sind zur Einführung der Doppik zum 01.01.2011 erstmalig bilanziert worden. Dabei ist in den meisten Fällen eine Erstbewertung nach dem Sachwertverfahren unter Anwendung der NHK2000 durchgeführt worden. Die daraus resultierenden Werte sind unter Beachtung der Restnutzungsdauer fortgeschrieben worden und führen so zu den Buchwerten zu Beginn. Hierbei handelt es sich um eine vom Land Nds. Den Kommunen empfohlene Vorgehensweise. Sowohl in Wissenschaft als auch in Literatur wurde dieses Verfahren als einzig sinnvolles angesehen. Die Eröffnungsbilanz ist vom RPA geprüft und nicht beanstandet worden. Prüfungsgegenstand war insbesondere die Vorgehensweise und die Ermittlung der Gebäudewerte.
- b) Die Investitionskosten für das Jahr 2015 können den jeweiligen Kostenaufstellungen von MOSAIK entnommen werden. Diese wurden jeweils unter Beachtung von Regionalfaktoren und einer Baukostensteigerung auf die entsprechenden Bauphasen hochgerechnet.
- c) Die Investitionskosten, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angegeben sind, entsprechen den Anschaffungs- und Herstellungswerten gem. § 45 GemHKVO. Die in den Kostenaufstellungen enthaltenden Kosten für Abbruch, Ausweichquartiere und etwaige Brandschutzertüchtigung sind dementsprechend nicht unter die Begrifflichkeit „Investitionskosten“ zu fassen.
- d) Die Abweichung der Investitionskosten hängt mit dem o.g. Baukostensteigerungen zusammen. Je später es zu den Auszahlungen kommt, desto höher wird die Investitionssumme bedingt durch den zeitlichen Verzug. Im Falle der Variante 5.3 ist bei einer 3,0%igen Kostenfortschreibung insgesamt eine Erhöhung zu 2015 i.H.v. 119,5% vorgenommen worden. Bei der Variante 5.5 liegt diese Erhöhung aufgrund der frühzeitigen Fertigstellung bei 113,5%.

Zu 3.

Die Abschreibungen (Nominalwert) werden auf Grundlage des § 47 GemHKVO vorgenommen und stellen den tatsächlichen Bilanzverlust in den entsprechenden Haushaltsjahren dar. Für beide Varianten wird die gleiche Nutzungsdauer (90 Jahre) gem. Anlage 19 zur GemHKVO zu Grunde gelegt. Aufgrund verschiedener Fertigstellungszeitpunkte weichen die summierten Abschreibungsbeträge, in Relation zueinander, voneinander ab. Die Abschreibungen mit Nominalwert werden bei der Ermittlung des Restbuchwertes herangezogen.

Zu 4.

- a) Die Abschreibungen der laufenden Aufwendungen sind die Barwerte (siehe unten) der unter 3. erläuterten Nominalwerte. Hierdurch wird die eingangs beschriebene Vergleichbarkeit im Betrachtungszeitraum hergestellt. Einbezogen sind jeweils die Abschreibungen des Alt-Objekts und des Neubaus.
- b) Hier gilt die gleiche Erklärung wie zu Punkt 3. Zu beachten ist, dass die Gesamtsumme durch das Abzinsungsverfahren (Barwerte) entsprechend geringer ausfällt.
- c) Vgl. a)
- d) Die außerplanmäßigen Abschreibungen bei Variante 5.3 tauchen wertmäßig sowohl auf Seite 8, als auch auf Seite 1 unter den variantenspezifischen Kosten auf. Auf der Seite 1 fehlt in der Erläuterung des Begriffs „variantenspezifische Kosten“ jedoch die Begrifflichkeit der außerplanmäßigen Abschreibung.

Zu 5.

- a) Für den Erhalt des Altbaus während der Bauphase des Neubaus entstehen keine Zusatzkosten, vgl. Kostenaufstellung MOSAIK.
- b) Das räumliche Auseinanderfallen der Bauvarianten in Bezug auf den Ratssaal hat keine berechnungsrelevanten Personalkostensteigerungen zur Folge. Die Sachkosten zur Ausstattung sind in beiden Varianten berücksichtigt. Weitere berücksichtigungswürdige Sachkosten sind, wenn überhaupt vorhanden, nicht berechenbar.

Zu 6.

- a) Die 539.750 EUR entsprechen dem Barwert der variantenspezifischen Kosten. Dabei berücksichtigt wurden die Kosten des Ausweichquartiers, die Abbruchkosten und die Inflationsrate sowie die außerplanmäßigen Abschreibungen. Zu beachten ist, dass die Auflösung der Sonderposten von der Summe dieser Aufwendungen subtrahiert werden muss. Zur Begrifflichkeit „Sonderposten“ siehe Punkt 9.
- b) Aa) Es handelt sich hierbei nicht um die Kosten für die Herstellung eines optimalen Brandschutzes, sondern um die geringstmöglichen Kosten zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Schule.
- c) Bb) Genau diese Kosten haben Berücksichtigung gefunden.

Zu 7.

- a) Ja, eine entsprechende Verwendung ist auch bei der erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen worden, vgl. auch § 59 Nr. 9 GemHKVO. Mathematisch betrachtet erfolgte die Umsetzung wie nachstehend dargestellt:

Barwert = Ertrag bzw. Aufwand x Abzinsungsfaktor.

Abzinsungsfaktor = $1 / [(1 + p/100) ^n]$

P = Barwertfaktor, n= Laufzeit

Der einheitlich angewendete Barwertfaktor kann der Seite 2 entnommen werden. Die Laufzeit ist unter den entsprechenden Jahreszahlen ausgewiesen.

- b) Abgezinst wurde auf das Jahr 2015. Wie bereits am Termin der Akteneinsicht erklärt, wäre eine tagesgenaue Abzinsung mit erheblichem Aufwand bei keinem Zusatznutzen verbunden gewesen.

- c) Die Investitionskosten sind im Rahmen der Buchwertentwicklung nicht abgezinst worden, da dies finanzmathematisch keinen Sinn ergibt. Die Auswirkungen der fortgeschriebenen Investitionskosten (bspw. Zinsaufwendungen) sind wiederum abgezinst und vergleichbar gemacht worden.
- d) Bei der Analyse der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist strikt zu trennen zwischen der Buchwertentwicklung (Nominalwerte) und den sich jährlich ergebenden Kosten bzw. Aufwendungen, die abgezinst werden. „Finanzmathematische Ausnahmen“ sind nicht durchgeführt worden.

Zu 8.

Der Begriff saldierte Ressourcenveränderung bringt das geschaffene Vermögen und den Einsatz von Ressourcen in Einklang. Die Zahl zeigt die Diskrepanz von Vermögenswerten und den dafür aufzuwendenden laufenden Kosten auf.

Zu 9.

- a) Die Sonderposten sind in § 42 Abs. 5 GemHKVO definiert.
- b) Sonderposten wirken entlastend, da sie im Prinzip das Gegenstück der Abschreibung darstellen.
- c) Der angegebene Betrag ist in der Summe enthalten, vgl. b). Eine Einbindung des jeweils „übrig bleibenden“ Objekts ist seriös nicht durchführbar, da u.a. städtebauliche Aspekte hier integriert werden müssten, die nicht quantifizierbar sind. Zudem würde die Berechnung äußerst spekulativ werden, was die Vermarktbarkeit beider Grundstücke angeht.
- d) Der Sonderposten bildet das Gegenstück zu den Abschreibungen und ist demnach eine buchhalterische Größe. Diese Größe spiegelt allerdings die tatsächlichen Gegebenheiten der ursprünglich vorgenommenen Finanzierung eines Vermögensgegenstandes wieder. Haushalterisch darf diese Größe ebenfalls nicht vernachlässigt werden, da die Sonderposten maßgeblich zum Ausgleich der Haushaltsbelastungen durch Abschreibungen beitragen. Zudem sollte bedacht werden, dass die zukünftige Haushaltsbelastung nach Wegfall eines Sonderpostens erhöht wird.