

Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	20.09.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	413/2011-6
Stand	02.09.2011

Betreff Errichtung eines Speise- und Musikraumes an der Herseler-Werth-Schule in Hersel

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel empfiehlt dem Rat, die Folgekosten für die Nutzung des geplanten Speise- und Musikraumes ab dem Haushaltsjahr 2012 ff. zur Verfügung zu stellen.

Beschlussentwurf (alternativ):

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel beauftragt den Bürgermeister, mit dem Förderverein der Gemeinschafts-Grundschule Hersel über die Übernahme der durch die Nutzung des geplanten Speise- und Musikraumes zukünftig entstehenden Kosten zu verhandeln.

Sachverhalt:

Der Schulleiter der Gemeinschafts-Grundschule Hersel, Herr Norbert Rau, hat für die Grundschule Hersel einen Bauantrag betr. der Errichtung eines Speise- und Musikraumes an der Herseler-Werth-Schule eingereicht.

Die Errichtung des Speise- und Musikraumes soll vom Förderverein der Gemeinschafts-Grundschule Hersel finanziert werden und teilweise in Eigenleistung von der Schulgemeinschaft durchgeführt werden. Derzeit erfolgt das Mittagessen im Rahmen der Offenen Ganztagschule im Untergeschoss der Schule, wo sich auch eine Küche befindet. Die vorhandene KÜcheneinrichtung soll im geplanten Anbau Wiederverwendung finden.

Der Bürgermeister begrüßt das Engagement des Fördervereins, der Schulleitung und der Schulgemeinschaft der Herseler-Werth-Schule insgesamt und bedankt sich bei den Initiatoren für diesen Einsatz, der dem Ziel folgt, die Ausstattung der Schule und damit das Lernumfeld der Schülerinnen und Schüler nachhaltig zu verbessern und zukunftsorientiert zu gestalten.

Die Notwendigkeit und der Bedarf für eine solche Verbesserung wurde von der Schulgemeinschaft definiert; ein Nachweis des Bedarfes lässt sich aus der aktuellen Schulentwicklungsplanung des Schulträgers noch nicht belegen, da diese derzeit erstellt wird und die Ergebnisse voraussichtlich im Oktober vorliegen. Aus den vorliegenden Rahmendaten und der bisherigen Schulentwicklungsplanung lassen sich keine Hinweise ableiten, die dem Vorhaben entgegenstehen. Der Bürgermeister empfiehlt deshalb den Beschlussentwurf.

Die Finanzierung der Herstellungskosten kann mit der verbindlichen Zusage des Fördervereins als gesichert angesehen werden. Im Bereich des Hochbaus müssen jedoch zwei Kostengruppen betrachtet werden. Neben den reinen Herstellungskosten, auch „**Kosten im Hochbau**“ genannt, fallen für ein Bauvorhaben außerdem die „**Nutzungskosten im Hochbau**“ an. Dies sind alle in baulichen Anlagen oder deren Grundstücken entstehenden regel-

mäßigen oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn der Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung (DIN 18960). Die Nutzungskosten werden in der Praxis auch als Folgekosten bezeichnet. Neben den Kosten aus der Bereitstellung des Objekts handelt es sich dabei auch um die Verwaltungskosten, die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten während der gesamten Nutzung. Diese Kosten dürfen bei der Betrachtung der Kosten eines Bauvorhabens nicht außer Acht gelassen werden, da sich die Stadt hier an Kosten i.d.R. für die Lebensdauer des Gebäudes bindet (50 – 80 Jahre).

Die Kosten im Hochbau, die bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 104 m² überschlägig auf ca. 208.000,00 Euro geschätzt werden, fallen einmalig für die Errichtung des Gebäudes an und sollen vom Förderverein der Schule getragen werden. Hierbei handelt es sich um eine kalkulierbare Kostengröße.

In der weiteren Nutzung des geplanten Erweiterungsbaus fallen bezogen auf die gesamte Nutzung des Raumes jedoch weit höhere Kosten an, die in die Betrachtung der finanziellen Auswirkungen vor der Errichtung meist nicht berücksichtigt werden. Diese Kosten wären während der gesamten Nutzungsdauer dann von der Stadt Bornheim zu tragen.

Die Gebäudenutzungskosten gliedern sich in folgende Nutzungskostengruppen:

- **Kapitalkosten**
- **Verwaltungskosten**
- **Betriebskosten**
- **Instandhaltungskosten**

Die **Kapitalkosten** resultieren üblicherweise aus der Bereitstellung sowohl von Fremdmitteln (Kredite) als auch von Eigenmitteln (kalk. Eigenkapitalverzinsung). Da die Errichtung des Speise- und Musikraumes vom Förderverein der Schule finanziert werden soll, werden die Kapitalkosten in der folgenden Berechnung außer Acht gelassen.

Verwaltungskosten entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung von Gebäuden. Diese gebäudewirtschaftlichen Leistungen umfassen die kaufmännische und technische Verwaltung und Betreuung bebauter Grundstücke. Bisher wurde der konkrete Anteil der Verwaltungskosten an den Kosten der Gebäudewirtschaft bei der Stadt Bornheim nicht ermittelt. In der Literatur gibt es viele verschiedenartige Kennwerte zu diesen Kosten. An dieser Stelle soll der Medianwert des KGSt-Vergleichsring, an dem das Gebäudemanagement der Stadt seit 2008 beteiligt ist, für die Betrachtung herangezogen werden. Dieser liegt bei ca. 3,00 Euro pro Quadratmeter.

Zu den **Betriebskosten** gehören unter anderem

- Stromverbrauchskosten
- Wärmeverbrauchskosten
- Wasserverbrauchskosten
- Gebäudereinigungskosten
- Wartungs- und Prüfkosten
- Hausmeisterkosten
- Versicherungskosten

Aus der Teilnahme der Stadt Bornheim am Vergleichsring „Gebäudewirtschaft“ der KGSt liegt für die Grundschule Hersel ein aussagekräftiger Durchschnittswert je Quadratmeter BGF für die Betriebskosten vor.

Die Ausgaben für die **Instandhaltung** sind erfahrungsgemäß in den ersten Jahren der Nutzung gering. Trotzdem müssen die Instandhaltungskosten am Anfang der Nutzung bereits als durchschnittliche jährliche Kosten berücksichtigt werden. Die Empfehlung der KGSt: liegt bei 1,2 Prozent des Wiederbeschaffungszeitwertes.

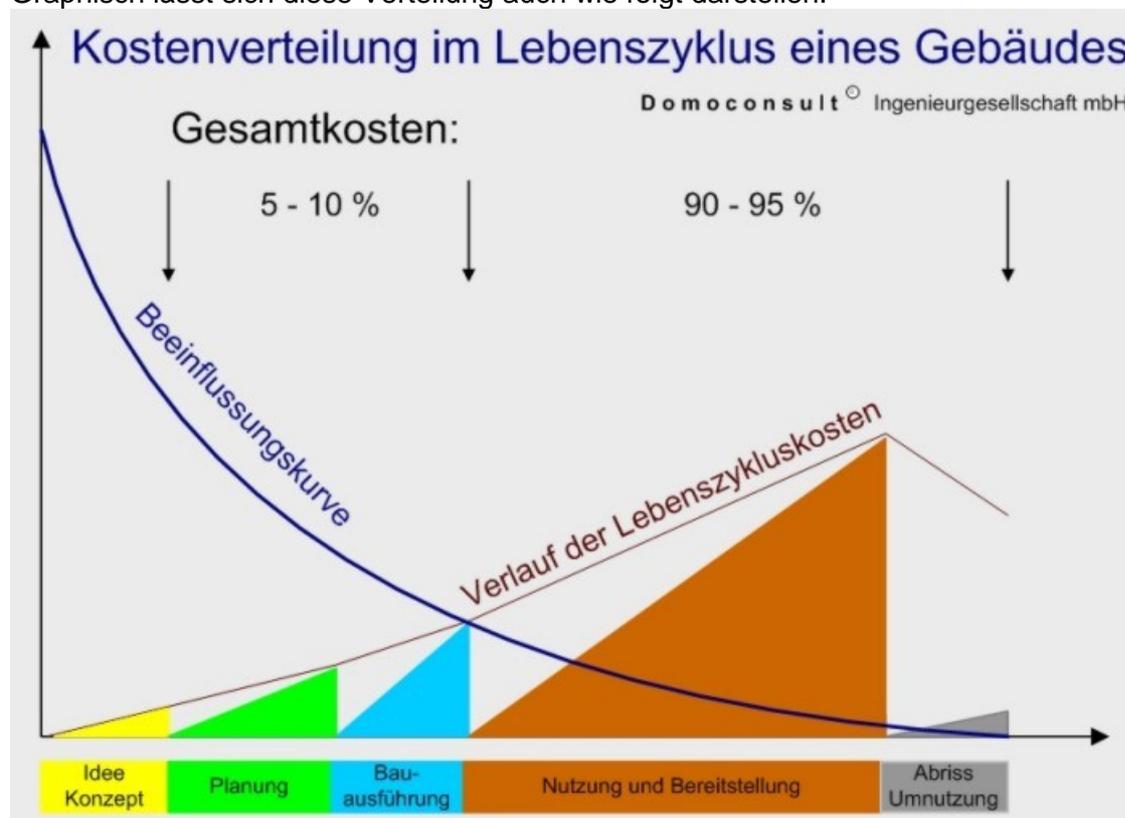
Für die Grundschule Hersel führen die oben getätigten Annahmen bei einer Betrachtung einer Nutzungsdauer von 80 Jahren und einer Preissteigerungen von lediglich 2,0 Prozent zu folgender Berechnung:

	2012	Nutzungsdauer 80 Jahre	Jährlicher Durchschnittswert (betrachtet auf 80 Jahre)
Kapitalkosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verwaltungskosten	312,00 €	60.456,85 €	755,71 €
Betriebskosten	4.056,00 €	785.939,06 €	9.824,24 €
Instandhaltungskosten	2.496,00 €	483.654,81 €	6.045,59 €
Summe	6.864,00 €	1.330.050,72 €	16.625,54 €

Die vorangestellt Übersicht zeigt sehr genau, dass die reinen Errichtungskosten nur einen Teil der Kosten eines Gebäudes ausmachen.

Bezogen auf den Erweiterungsbau der Grundschule Hersel entfallen während der Nutzungsdauer (80 Jahre) ca. 14 % der Lebenszykluskosten auf die Errichtung, während ca. 86 % auf die Nutzung des Gebäudes entfallen.

Graphisch lässt sich diese Verteilung auch wie folgt darstellen:



Im Haushalt müsste die Stadt Bornheim für das Jahr 2012 ca. 7.000,00 Euro zusätzlich für die Finanzierung der Nutzungskosten des geplanten Speise- und Musikraums einstellen und für die folgenden Jahre jeweils einen entsprechenden Betrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung. Im Mittel wird der Haushalt der Stadt Bornheim während der gesamten Nutzungsdauer des Raumes mit jährlich ca. 16.600 Euro belastet.

Das geplante Neubauvorhaben erfordert ferner den Abriss des bestehenden Gewächshauses. Das Gewächshaus hat derzeit einen Bilanzwert von ca. 10.000 Euro. Der Abriss stellt somit bilanztechnisch eine Verringerung des Eigenkapitals dar und außerdem in der Ergebnisrechnung einen Aufwand.

Anlagen zum Sachverhalt

1 Lageplan GS Hersel

2 Bauzeichnungen GS Hersel