TOP

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	23.01.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	044/2014-6
Stand	06.01.2014

Betreff Neubau 6-gruppige Kindertagesstätte Rilkestraße - Investitions- oder Mietmodell

Beschlussentwurf

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beauftragt den Bürgermeister, den Neubau der 6-gruppigen Kindertagesstätte an der Rilkestraße als eigenes Investitionsprojekt zu realisieren.

Sachverhalt

Die finanziellen Auswirkungen der beiden Varianten sind in der beigefügten Übersicht dargestellt.

Für den Neubau der 6-gruppigen Einrichtung an der Rilkestraße wurden Herstellungskosten in Höhe von 3.533.650,00 € ermittelt. Es wurden Baukosten, Erschließung, Gründung und Herstellung der Außenanlagen berücksichtigt.

Die Haushaltsbelastungen in Höhe von 2.116.800 € ergeben sich bei einer städtischen Investition aus:

- den bilanziellen Abschreibungen (lineare Ermittlung; Investitionskosten/Nutzungsdauer 80 Jahre)
- den Zinsaufwendungen aus dem Kreditgeschäft sowie
- den Instandhaltungsaufwendungen (durchschnittlicher prozentualer Anteil/pro Jahr).

Nach Ablauf von 15 Jahren hat das Gebäude noch einen Bilanzwert in Höhe von rd. 2.871.000 €.

Die aus der Investition resultierenden Aufwendungen werden den voraussichtlichen Mietaufwendungen im Rahmen eines Investorenmodells innerhalb eines 15jährigen Zeitraums gegenübergestellt.

Die Mietaufwendungen ergeben sich aus der Kostenkalkulation eines Investors für den Tilgungszeitraum von 15 Jahren.

In den Mietkosten sind enthalten:

- die Zinsaufwendungen aus dem Kreditgeschäft des Investors
- die Instandhaltungsaufwendungen (durchschnittlicher prozentualer Anteil/pro Jahr)
- die Tilgungsleistungen zur Rückführung des Kredites innerhalb der Mietvertragslaufzeit sowie
- die Steuern, die ein Investor auf die Mieteinnahmen zu zahlen hat.

Danach ergeben sich folgende Haushaltsbelastungen:

- Miete, 6 Gruppen = rd. 6.280.000 €, entspricht ca. 34.900 € monatl. Miete

- Neubau, 6 Gruppen = rd. 2.115.000 €, entspricht ca. 11.750 € monatl. Finanzierungskosten

Die Eigeninvestition führt zu Minderbelastungen in Höhe von insgesamt rd. 4.160.000 €.

Die Minderbelastungen resultieren insbesondere aus der Tatsache, dass ein Investor dem Nutzer die zur Rückführung des Kreditgeschäftes innerhalb der Mietvertragslaufzeit erforderliche Liquidität „in Rechnung stellt“ und zudem die Einnahmen aus dem Mietvertrag versteuern muss.

Ein solches Modell macht aus kommunaler Sicht daher nur Sinn, wenn das Eigentum an dem Gebäude nach Ablauf der Mietzeit auf die Kommune übergeht. Unter Berücksichtigung eines bilanziellen Restbuchwertes nach Ablauf von 15 Jahren in Höhe von rd. 2.470.000 € ergäbe sich im Investorenmodell eine Haushaltsbelastung in Höhe von rd. 3.800.000 €. Diese läge mit rd. 1.700.000 € immer noch deutlich über der bei Eigeninvestition.

Der Bau der Kindertagesstätte ist als eigene Investition für die Stadt Bornheim erheblich günstiger, als die Realisierung durch einen Investor und eine spätere Anmietung der Räumlichkeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Wie im Sachverhalt dargestellt

Anlagen zum Sachverhalt

Vergleichsberechnung Miete/Investition