

**Informationsvorlage Nr. 2014/151/1**

**öffentlich**

Bezugsvorlagen: Informationsvorlage Nr. 2014/151

**Finanzielle Auswirkungen der Großprojekte "Feuerwehrgerätehaus",  
"Hallenbad mit Freibad" und "Zentraler Verwaltungssitz"; Stellungnahme zu  
Top 8.4 der Sitzung des Finanzausschusses vom 01.07.2014**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>
Finanzausschuss	18.11.2014 -
Rat	18.12.2014 -

In der Sitzung des Finanzausschusses vom 01.07.2014 bat Herr Hahn bezogen auf die Angaben in der Informationsvorlage Nr. 2014/151 um die Vorlage konkreterer Zahlen zu den finanziellen Auswirkungen der oben genannten Großprojekte. Es wurden fünf Punkte formuliert, zu welchen nachstehend Stellung genommen wird.

**1. Welche finanzielle Belastung ergibt sich aus der Umsetzung der oben genannten Großprojekte? Dabei soll der aktuelle Zinssatz bei einer Zinsbindung von 10 Jahren sowie ein Anstieg der Zinsen nach der Zinsbindungsfrist zugrunde gelegt werden.**

a) Feuerwehrgerätehaus

Als Baukosten für das Feuerwehrgerätehaus werden gemäß den Ausführungen in der Bezugsvorlage 8.600.000 EUR zugrunde gelegt.

Aufgrund der Vorgabe Herr Hahns, für die Darstellung der finanziellen Auswirkungen des Baus eines Feuerwehrgerätehauses eine Zinsbindung von 10 Jahren zugrunde zu legen, ist für einen Teil der Finanzierung auf einen Investitionskredit für Kommunen (Programm 208) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zurückzugreifen. Für diesen können günstigere Konditionen als mit vergleichbaren Produkten am übrigen Kapitalmarkt erzielt werden. Neben einer maximalen Zinsbindungsfrist von 10 Jahren ist bei dem Investitionskredit der KfW nur eine Finanzierung in Höhe von 50 % der Baukosten möglich, so dass die Finanzierung der verbleibenden 50 % über ein zweites Darlehen erfolgen müsste. Das hat zur Folge, dass 4.300.000 EUR über die KfW und 4.300.000 EUR am übrigen Kapitalmarkt zu finanzieren sind. Die finanziellen Auswirkungen werden in der **Alternative 1** dargestellt.

Zu Vergleichszwecken wird als **Alternative 2** nochmals eine Berechnung der finanziellen Auswirkungen bei einer Zinsfestschreibung von 30 Jahren dargestellt, da sich das Zinsniveau seit Erstellung der Bezugsvorlage signifikant geändert hat und eine Aktualität des Zahlenwerks der Bezugsvorlage nicht mehr gegeben ist.

Die Belastungen durch Unterhaltungsaufwendungen werden gemäß KGST mit 1,5 % der

Investitionssumme angesetzt. Dieser Wert zeigt den Idealzustand an, der meistens durch konkrete Haushaltsmittelveranschlagung unterlaufen wird (s. Ausführungen zum Zentralen Verwaltungssitz).

Hinsichtlich der prognostizierten Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird darauf hingewiesen, dass es sich um Annahmen handelt.

Die zugrunde zu legenden Parameter wurden aktualisiert und an das Zinsniveau Ende September/Anfang Oktober 2014 angepasst. Die überarbeiteten Parameter sowie die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

	<b><u>Alternative 1</u></b>	<b><u>Alternative 2</u></b>
Baukosten:	8,6 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR
Kreditlaufzeit:	30 Jahre	30 Jahre
Zinsbindung:	10 Jahre	30 Jahre
Zinssatz KfW 1. bis 10. Jahr:	0,99 %	-
Zinssatz Kapitalmarkt 1. bis 10. Jahr:	1,58 %	-
Prognostizierter Zinssatz KfW 11. bis 30. Jahr:	3,50 %	-
Prognostizierter Zinssatz Kapitalmarkt 11. bis 30. Jahr:	4,00 %	-
Zinssatz Kommunaldarlehen 1. bis 30. Jahr:	-	2,26 %

Finanzierungs-jahr	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 10 Jahre in EUR ( <b>Alternative 1</b> )	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 30 Jahre in EUR ( <b>Alternative 2</b> )
1.	ca. 397.100	ca. 481.000
2.	ca. 393.500	ca. 474.500
3.	ca. 389.800	ca. 468.100
4.	ca. 386.100	ca. 461.600
5.	ca. 382.400	ca. 455.100
6.	ca. 378.700	ca. 448.600
7.	ca. 375.100	ca. 442.200
8.	ca. 371.400	ca. 435.700
9.	ca. 367.700	ca. 429.200
10.	ca. 364.000	ca. 422.700
11.	ca. 502.600	ca. 416.200
12.	ca. 490.900	ca. 409.800
13.	ca. 480.100	ca. 403.300
14.	ca. 469.400	ca. 396.800
15.	ca. 458.700	ca. 390.300
16.	ca. 447.900	ca. 383.800
17.	ca. 437.100	ca. 377.400
18.	ca. 426.400	ca. 370.900
19.	ca. 415.600	ca. 364.400
20.	ca. 404.900	ca. 357.900
21.	ca. 394.100	ca. 351.500
22.	ca. 383.400	ca. 345.000
23.	ca. 372.600	ca. 338.500
24.	ca. 361.900	ca. 332.000
25.	ca. 351.100	ca. 325.500
26.	ca. 340.400	ca. 319.100
27.	ca. 329.600	ca. 312.600
28.	ca. 318.900	ca. 306.100
29.	ca. 308.100	ca. 299.600
30.	ca. 297.400	ca. 293.100
<b>Summe</b>	<b>ca. 11.796.900</b>	<b>ca. 11.612.500</b>

Im Ergebnis zeigt die Gegenüberstellung, dass eine langfristig festgeschriebene Finanzierung nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch kontinuierlicher und genau planbar ist. Un- erwartete Schwankungen des Zinsniveaus können vermieden werden.

b) Zentraler Verwaltungssitz

Auch für die Finanzierung eines zentralen Verwaltungssitzes wurde der Berechnung einer Finanzierung mit 10-jähriger Zinsfestschreibung (**Alternative 1**) eine Berechnung eines über 30 Jahre fest verzinsten Kommunaldarlehens (**Alternative 2**) gegenübergestellt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist für die Berechnung aus Wirtschaftlichkeitsgründen einzubeziehen. Der wie zu a) beschriebene Investitionskredit (Programm 208) findet Anwendung.

Die zugrunde zu legenden Parameter wurden aktualisiert und an das Zinsniveau Ende September/Anfang Oktober 2014 angepasst. Die überarbeiteten Parameter sowie die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

	<b><u>Alternative 1</u></b>	<b><u>Alternative 2</u></b>
Baukosten:	12,42 Mio. €	12,42 Mio. €
Kreditlaufzeit:	30 Jahre	30 Jahre
Zinsbindung:	10 Jahre	30 Jahre
Zinssatz KfW 1. bis 10. Jahr:	0,99 %	-
Zinssatz Kapitalmarkt 1. bis 10. Jahr:	1,58 %	-
Prognostizierter Zinssatz KfW 11. bis 30. Jahr:	3,50 %	-
Prognostizierter Zinssatz Kapitalmarkt 11. bis 30. Jahr:	4,00 %	-
Zinssatz KommunalDarlehen 1. bis 30. Jahr:	-	2,26 %

Finanzierungs- jahr	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 10 Jahre in EUR ( <b>Alternative 1</b> )	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 30 Jahre in EUR ( <b>Alternative 2</b> )
1.	ca. 573.600	ca. 694.700
2.	ca. 568.300	ca. 685.300
3.	ca. 563.000	ca. 676.000
4.	ca. 557.600	ca. 666.600
5.	ca. 552.300	ca. 657.300
6.	ca. 547.000	ca. 647.900
7.	ca. 541.700	ca. 638.600
8.	ca. 536.400	ca. 629.200
9.	ca. 531.000	ca. 619.800
10.	ca. 525.700	ca. 610.500
11.	ca. 724.500	ca. 601.100
12.	ca. 709.000	ca. 591.800
13.	ca. 693.400	ca. 582.400
14.	ca. 677.900	ca. 573.100
15.	ca. 662.400	ca. 563.700
16.	ca. 646.900	ca. 554.300
17.	ca. 631.300	ca. 545.000
18.	ca. 615.800	ca. 535.600
19.	ca. 600.300	ca. 526.300
20.	ca. 584.800	ca. 516.900
21.	ca. 569.300	ca. 507.600
22.	ca. 553.700	ca. 498.200
23.	ca. 538.200	ca. 488.900
24.	ca. 522.700	ca. 479.500

Finanzierungs- jahr	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 10 Jahre in EUR ( <b>Alternative 1</b> )	Finanzielle Auswirkungen einer Finanzierung mit Zinsbindung für 30 Jahre in EUR ( <b>Alternative 2</b> )
25.	ca. 507.200	ca. 470.100
26.	ca. 491.600	ca. 460.800
27.	ca. 476.100	ca. 451.400
28.	ca. 460.600	ca. 442.100
29.	ca. 445.000	ca. 432.700
30.	ca. 429.500	ca. 423.400
<b>Summe</b>	<b>ca. 17.036.800</b>	<b>ca. 16.770.800</b>

Auch hier zeigt die Gegenüberstellung in der Alternative 2 eine wirtschaftlichere Lösung, welche eine kontinuierlich sinkende und genau planbare finanzielle Belastung ausweist.

Auf die Darstellung und das Einfließen einer Unterhaltungskostenpauschale wurde verzichtet. Hier wird auf die Ausführungen der Bezugsvorlage verwiesen, wonach sich bei einem Ansatz von 0,5 % der Baukosten eine jährliche finanzielle Belastung von 62.100 EUR für das 3. bis 12. Finanzierungsjahr ergeben würde. Ab dem 13. Finanzierungsjahr wird in der Bezugsvorlage eine Unterhaltungskostenpauschale von 1 % zugrunde gelegt, was eine jährliche finanzielle Belastung von 124.200 EUR zur Folge hätte.

#### c) Hallenbad mit Freibad

Die Finanzierungskosten sind im Finanzierungskonzept enthalten.

- - -

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Parameter anhand des aktuellen Planungsstandes der drei Großprojekte sowie des gegenwärtigen Zinsniveaus bestimmt wurden. Wie sich die Zinsen am Kapitalmarkt bis zur Realisierung der Projekte entwickeln, kann nicht vorhergesagt werden. Auch die zugrunde gelegten Zinsen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist von 10 Jahren sind prognostiziert und damit reine Spekulation.

## 2. Verifizierung der finanziellen Einbußen, die durch eine Schließung des Hallenbades während einer Sanierung entstehen.

Nach Aussage der Leitung der Unternehmensentwicklung und –steuerung der Stadtnetze Neustadt GmbH & Co. KG können durch die Schließung des alten Hallenbades während dessen Sanierung rund 500.000 EUR Umsatzerlöse nicht erzielt werden.

## 3. Schätzung der Sanierungskosten für das Freibad Neustadt sowie Mitteilung der Höhe des jährlichen Betriebskostenzuschusses.

Eine Schätzung der Sanierungskosten ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachdienst „Immobilien“ nicht möglich, da es sich bei dem Freibad um eine spezielle bauliche Anlage handelt, zu deren Beurteilung externe Fachleute hinzugezogen werden müssten. Das hierfür benötigte Spezialwissen wird derzeit nicht in der Stadtverwaltung vorgehalten.

Der Freibadverein Neustadt a. Rbge. e.V. erhält einen jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 55.040 EUR. Von diesem werden die Maschinenversicherung (2.562 EUR im Jahr 2013), die Gebäude und Inhaltsversicherung (288 EUR im Jahr 2013) sowie ein

symbolischer Pachtzins von 1 EUR abgezogen und im Rahmen der internen Leistungsverrechnung mit den jeweiligen Teilhaushalten verrechnet. Der verbleibende Zuschussbetrag (52.189 EUR im Jahr 2013) wird an den Freibadverein Neustadt a. Rbge. e.V. gezahlt.

Von diesem Betriebskostenzuschuss soll der Verein die laufenden Betriebskosten sowie Erhaltungs- und Sanierungskosten bestreiten. Gelegentlich übersteigen diese Kosten jedoch den Zuschuss, so dass im Sachgebiet „Schulen und Sport“ weitere Anträge auf Zuschuss eingehen.

#### **4. Bezifferung der Änderung/Minderung der Gewinnabführung der Wirtschaftsbetriebe an die Stadt Neustadt**

Durch die Leitung der Unternehmensentwicklung und –steuerung der Stadtnetze Neustadt GmbH & Co. KG wurde zu diesem Punkt wie folgt Stellung genommen:

Entsprechend dem aktuell gültigen Geschäftsplan liegt die jährliche Differenz zwischen einem sanierten Altbad und einem neuen Hallenbad mit Freibadbereich bei durchschnittlich 200.000 EUR. Wenn eine Ausschüttungsquote von 50 % unterstellt wird, reduziert sich die jährliche Ausschüttung an die Stadt bezogen auf diesen Geschäftsbereich um 100.000 EUR. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Zuschussbedarf an das jetzige Freibad im städtischen Haushalt entfällt.

#### **5. Angabe der Höhe der laufenden Unterhaltungskosten für das bestehende Feuerwehrgerätehaus**

Die Unterhaltungskosten des Feuerwehrgerätehauses Neustadt a. Rbge. betragen im Mittel der letzten vier Jahre (2010 bis 2013) rund 16.400 EUR pro Jahr und beinhalten die Unterhaltung des Gebäudes, der Haustechnik sowie der Außenanlagen.

Sachgebiet 200 - Allgemeine Finanzen -