

Neubau eines Kombibades;

hier: Aktualisierung und mögliche Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten aufgrund der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung vom 26.04.2018; Informationsvorlage

Sachverhalt:

Meilensteine und akt. Kostenschätzung in der Leistungsphase 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2015 den folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

„1. Die Gemeinde Ilvesheim errichtet auf dem Gelände des Freibades im Schloßfeld als Ersatz für das Hallen- und das Freibad ein ganzjährig nutzbares Bad „Kombi-Bad“ mit folgender Ausstattung:

Hallenbad mit öffentlicher Fassade, Becken mit Varioboden, Beckengröße 16,66 x 25 m, 416, 5 m², 6 Bahnen, Kleinkindbecken mit ca. 30 m², Freibad mit Nichtschwimmerbecken 750 m² und 25 m- Schwimmbahnen, einem Kleinkindbecken 70 m².

Weitere Attraktionen sind optional. Die Investitionskosten betragen ca. 10 Millionen Euro netto auf Basis der Kostenschätzung aus dem Jahr 2014.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat Vorschläge bzgl. der Finanzierung und der Betriebsform auszuarbeiten.“

3. Die Verwaltung arbeitet Vorschläge wie die Umsetzung dieses Projektes hinsichtlich der Planung und der Vergabe erfolgen soll.“

Kurz nach der Bekanntgabe der Entscheidung formierte sich eine Bürgerinitiative mit dem erklärten Ziel, mit Hilfe eines Bürgerbegehrens einen Bürgerentscheid zu erzwingen, der den gefassten Beschluss aufheben sollte. Die notwendige Anzahl an Unterschriften dafür wurde gesammelt, so dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.10.2015 die Zulässigkeit eines Bürgerbegehrens zu dieser Thematik bestätigte, woraufhin am 13. Dezember 2015

ein Bürgerentscheid stattfand. 43,39 Prozent der Stimmberechtigten machten von ihrem Mitspracherecht Gebrauch. Von den 3117 gültigen Stimmen votierten 2049 für das Kombibad, 1060 stimmten dagegen. Damit hatte der Bürgerentscheid den Beschluss des Gemeinderates deutlich bestätigt.

Nachdem der Bürgerentscheid den Beschluss des Gemeinderates deutlich bestätigt hatte, konnte die Umsetzung des Beschlusses erfolgen.

Daraufhin wurde die Errichtung eines Kombibades erstmals im Vermögenshaushalt des Jahres 2016 im Unterabschnitt 5700 „Kombibad“ und in der Mittelfristigen Finanzplanung dargestellt. Die notwendigen Investitionskosten wurden aufgrund der Steigerung des Baukostenindex auf rd. 10,779 Mio. Euro fortgeschrieben.

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2016 folgenden Beschluss:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, das Vertragsangebot mit der Planungsgemeinschaft bestehend aus den Planungsbüros Kplan AG für Projektentwicklung u. Gesamtplanung, 93326 Abensberg, Baurconsult Architekten/ Ingenieure, 97437 Haßfurt, Ihf, Beratende Ingenieure und Sachverständige VBI/ VDI Ingenieurgesellschaft mbH Fey und Partner, 42281 Wuppertal (TGA), anzunehmen und die entsprechenden Planungsleistungen zu beauftragen. Grundlage hierfür ist das Angebot vom 19. Oktober 2016.“

In der Präambel des Vertragsentwurfes, der dem Gemeinderat in den entsprechenden Beratungen vorgestellt wurde, und in der europaweiten Ausschreibung des Auftrags ist die stufenweise Beauftragung vorgegeben gewesen:

„Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Vorgesehen sind drei Stufen. Im Ergebnis dieses Verfahrens soll die erste Stufe beauftragt werden. Über die jeweils weitere Beauftragung entscheidet der Auftraggeber im weiteren Verfahrensverlauf. Aus der stufenweisen Beauftragung können keine Forderungen

gen auf die Übertragung weiterer Leistungsstufen oder weiterer Leistungen abgeleitet werden.“

Im Angebot waren auch Bieterklärungen abzugeben; u.a. auch zu dem Punkt Bürgerbeteiligung:

„Welche Lösungsansätze und Konzeptionen sind von Seiten des Bieters für die Einbeziehung der Bürgerschaft in den Planungsprozess und in das Vorhaben insgesamt vorgesehen? Wie können interessierte Bürger einbezogen werden und wie können Impulse aus der Bürgerschaft sinnvoll in den Planungsprozess mit einbezogen werden?“

Vom Planungsbüro Kplan wurden die notwendigen Investitionskosten erneut aktualisiert und im Vermögenshaushalt des Jahres 2017 und der Mittelfristigen Finanzplanung mit rd. 12,200 Mio. Euro veranschlagt.

Seit der Aufnahme des Kombibades in die Mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde Ilvesheim war deren finanzieller Ausgleich nur noch über Kreditaufnahmen in Höhe von zuletzt 12,725 Mio. Euro zu erreichen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2017 hatte das Planungsbüro Kplan den aktuellen Zwischenstand der Vorplanung und der Kosten vorgestellt und erläutert. Nach der damaligen Baukostengrobermittlung mit dem Stand vom 06.09.2017 bewegten sich die Kosten für den Neubau des Kombibades in der Spanne zwischen 14,757 Mio. Euro/netto und 15,419 Mio. Euro/netto. Aus dieser Preisspanne errechnete sich ein Mittelwert von 15,088 Mio. Euro/netto.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.11.2017 wurde das Ergebnis einer Kostenprüfung vorgestellt; nun bewegten sich die Kosten in der Spanne zwischen 14,168 Mio. Euro/netto und 14,788 Mio. Euro/netto, woraus sich ein Mittelwert von 14,477 Mio. Euro/netto errechnet.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.04.2018 wurde nach Abschluss der Leistungsphase 2 der Endstand Vorentwurf und die Kosten-

schätzung vorgestellt und erläutert. Auf der Grundlage der aktualisierten Planung wurde die Baukostengrobermittlung vom 06.09.2017 überarbeitet.

Der von der Verwaltung formulierte Beschlussvorschlag lautete folgendermaßen:

1. Dem vorgestellten Vorentwurf wird zugestimmt.
2. Auf der Grundlage des Vorentwurfes wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro beauftragt, eine Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
3. Unabhängig vom Planungsstand wird der Abbruch des Freibades vorgezogen und das Planungsbüro beauftragt, die Abbrucharbeiten bereits für dieses Jahr auszuschreiben.

Der Beschluss wurde auf Antrag der CDU, der einstimmig von allen Gemeinderäten/-tinnen angenommen wurde auf die Sitzung des Gemeinderats im Mai vertagt. Vor einer Zustimmung zum Vorentwurf und vor der Beteiligung der Öffentlichkeit wollte die Fraktion einen Finanzierungsplan und die zu erwartenden Auswirkungen auf die künftigen Haushalte der Gemeinde Ilvesheim dargestellt sehen.

In einer umfangreichen Sitzungsvorlage der Verwaltung wurde die Situation in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 03.05.2018 erläutert; ergänzend zur nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 09.11.2017.

Wie aus der nachfolgenden Kostenschätzung mit dem Stand vom 10.04.2018 ersichtlich ist, belaufen sich die Kosten auf 14,572 Mio. € netto. Kostenrisiken wie die Wasserhaltung während der Bauzeit und Unvorhergesehenes sind nicht in der Kostenschätzung enthalten und können von der Verwaltung auch nicht eingeschätzt werden.

Hinweis der Verwaltung:

Die Kostenschätzung aus der GR-Sitzung vom 26.04.2018 in Höhe von 14,203 Mio. Euro wurde aktualisiert, da die Kosten für die Heizzentrale mit Kessel und ein BHKW nicht in den Kosten enthalten waren (sie sind aber notwendig für die EnEV); ggfs. könnte die Finanzierung über einen Versorger im Rahmen eines Contracting-Modells erfolgen.

Kombibad Ilvesheim				
Kostenschätzung nach DIN 276 * auf 1.000 gerundet			Vergl. 06.09.2017 unt. Wert	
Stand: 10.04.2018		Summe	Summe	Summe
		Euro	Euro	Euro
KG 100	Grundstück KG 100	ohne Ansatz		
KG 200	Abbruch Bestand/Herrichten/Auffüllen	500.000,00		
KG 230	Nichtöffentliche Erschließung	144.000,00		
	Summe Erschließung KG 200	644.000,00	500.000,00	144.000,00
KG 300 und 400	Baukonstruktion / Technik			
KG 300	Architektur/Gebäude	5.709.000,00		
	Hallenbad	4.308.000,00		
	Freibad	1.401.000,00		
KG 400	Technik	3.889.000,00		
	Hallenbad	2.665.000,00		
	Freibad	1.224.000,00		
	Summe Hallenbad KG 300 + 400	6.973.000,00		
	Summe Freibad KG 300 + 400	2.625.000,00		
	BHKW	300.000,00		
	Summe Hallenbad + Freibad KG 300 + 400	9.898.000,00	9.317.290,00	580.710,00
KG 500	Außenanlagen			
		1.170.000,00		
		35.000,00		
	Summe Außenanlagen KG 500	1.205.000,00	1.600.000,00	-395.000,00
KG 600	Summe Einrichtung KG 600	100.000,00	100.000,00	0,00
	Summe Baukosten netto	11.847.000,00	11.517.290,00	329.710,00
KG 700	Baunebenkosten KG 700	2.725.000,00	2.648.976,70	76.023,30
	Gesamt netto	14.572.000,00	14.166.266,70	405.733,30

Grundsätzlich führt ein Contracting-Modell dazu, dass die Investitionskosten sinken, sich aber gleichzeitig die laufenden Betriebskosten der Einrichtung

erhöhen, da der Partner seine Investitions- und Betriebskosten über den Grundbetrag refinanziert.

Methoden der Baukostenermittlung:

Während der Planung, der Ausführung und nach der Fertigstellung sind die Baukosten für die Einrichtung auf unterschiedliche Weise zu ermitteln.

Die Kostenermittlung ist die Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten.

Entsprechend dem Planungs-/Baufortschritt werden die folgenden Arten der Kostenermittlung unterschieden:

- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung

Die Kostenermittlungen dienen zur Information des Bauherrn und zur Planung der Finanzierung und werden im Verlauf der Planungs- und Bauphasen immer genauer.

Die **Kostenschätzung** ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten.

Nach HOAI hat die Kostenschätzung in der Leistungsphase (LPH) 2 zu erfolgen. Die Genauigkeit einer Kostenschätzung sollte $\pm 30\%$ betragen; dies entspricht dem derzeit rechtlich tolerierbaren Rahmen. Sie wird mit Hilfe von Kostenkennwerten (Erfahrungswerten) durchgeführt.

Mit modernen, bereits bekannten Kostenermittlungsmethoden, die in aller Regel mit Hilfe von EDV angewendet werden, lassen sich durchaus Genauigkeiten von $\pm 10 - 15\%$ erreichen (Dieser Wert wurde in der GR-Sitzung auch bestätigt).

Der Kostenschätzung nach DIN 276 misst die HOAI eine zentrale Bedeutung bei. Sie ist deshalb von so großer Bedeutung, weil sie die Auftraggeberentscheidung hinsichtlich Finanzierung und Umfang der Maßnahme maßgeblich mitbestimmt und weil sie Grundlage für alle weiteren Kostenermittlungsverfahren ist. In dieser Leistungsphase können noch ohne großen Schaden Änderungen in der Planung bezüglich des Umfangs der Objekte vorgenommen werden. Selbst der Entschluss des Bauauftraggebers, das Vorhaben

hier zu stoppen, hat außer den Kosten für die Planungsleistungen keine weiteren finanziellen Konsequenzen.

Die **Kostenberechnung** ist eine angenäherte Ermittlung der Kosten.

Die Kostenberechnung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung. Sie ist laut HOAI eine Grundleistung der Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“ und u.a. Voraussetzung für die Entscheidung, ob für das Bauvorhaben, auf der Basis des vorliegenden Entwurfes, die Genehmigungsplanung erfolgen soll. Zugleich ist die Kostenberechnung Grundlage für die erforderliche Finanzierung.

Die Genauigkeit der Kostenberechnung liegt bei 20 - 25 %; dies entspricht dem derzeit rechtlich tolerierbaren Rahmen. Nach derzeitigem technischem Stand sind 5 - 10 % erreichbar.

Die Beauftragung von Kplan erfolgte bis zur Leistungsphase 3 und aktuell stehen wir nun am Ende der Leistungsphase 2. Bislang war es in der Diskussion Konsens, den Abschluss der Leistungsphase 3 abzuwarten, um dann eine Entscheidung zu treffen.

Der **Kostenanschlag** ist eine möglichst genaue Ermittlung der Kosten.

Der Kostenanschlag dient der Bestimmung voraussichtlicher Baukosten. Es sind jedoch erfahrungsgemäß Nachtragssummen zu erwarten.

Die **Kostenfeststellung** ist die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten.

Unter Würdigung dieser Ausführungen und nach dem Ergebnis der aktualisierten Kostenschätzung vom 10.04.2018 bewegt sich deren Genauigkeit in einem Rahmen von rd. $\pm 1,457$ Mio. Euro/netto (10 %) bis $\pm 2,186$ Mio. Euro/netto (15 %).

Da die Kostenkennwerte aus den Ausschreibungsergebnissen aus laufenden Projekten ermittelt wurden, könnte sich die Genauigkeit bereits der Kostenberechnung annähern. In diesem Stadium liegt die Genauigkeit in einem

Rahmen von rd. $\pm 0,729$ Mio. Euro/netto (5 %) bis $\pm 1,457$ Mio. Euro/netto (10 %).

Für Nachtragssummen sind erfahrungsgemäß 5 - 10 % der voraussichtlichen Baukosten zu erwarten; ausgehend von der aktuellen Kostenschätzung wären dies rd. 0,729 Mio. Euro/netto bis 1,457 Mio. Euro/netto.

Projektlaufzeit:

Der aktuelle Grobterminplan sieht folgende Meilensteine vor:

- Beginn Entwurfsplanung (LPH 3) Ende Mai 2018
- Ausschreibung Abbruch Juni / Juli 2018
- Abbrucharbeiten ab Herbst 2018
- Freigabe LPH 3 Ende 2018
- Beginn Ausführungsplanung (LPH 5) Januar 2019
- Ausschreibung Rohbau April/ Mai 2019
- Baubeginn Kombibad November 2019
- Fertigstellung Ende 2021

Neben dem Risiko der Genauigkeit der aktualisierten Kostenschätzung wird die Kostenschätzung aller Voraussicht nach auch noch von der Steigerung der Baukosten bis Baubeginn bzw. während der Bauphase beeinflusst werden. Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten soll im April/Mai 2019 erfolgen; die anderen Gewerke folgen im Verlauf der weiteren Bauausführung. Somit errechnet sich eine Zeitdauer bis zur Einholung der ersten Angebote von rd. einem Jahr.

Das Bundesamt für Statistik (Destatis) veröffentlicht regelmäßig die Fortschreibung der Baupreisindizes, u.a. den Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude. Die nicht absehbare Entwicklung des Baupreisindex birgt ein weiteres Risiko für eine Erhöhung der vorliegenden Kostenschätzung bis zur Fertigstellung.

Aber nach den Erfahrungen der letzten Jahre und nach den bisherigen Hinweisen der Verwaltung und der Planer verursacht jede zeitliche Verzögerung bis zur Realisierung/Fertigstellung des Kombibades eine Erhöhung der Kostenschätzung.

Aktuell verläuft das Wachstum der Baupreise nicht linear, sondern eher exponentiell. Seit 2014 ergaben sich folgende jährliche Steigerungswerte:

2014 1,8 %
2015 1,6 %
2016 2,2 %
2017 3,7 %
2018 1,6 % (im ersten Quartal)

In dem anstehenden Jahr bis zur ersten Ausschreibung im April/Mai 2019 könnten aus den aktuellen Erfahrungswerten der Vergangenheit bei einem durchschnittlichen Steigerungssatz von 2,56 %/Jahr mindestens Mehrkosten von rd. 372.000 Euro resultieren.

Die vorliegende aktualisierte Kostenschätzung in Höhe von 14,572 Mio. Euro/netto ist zwar geringer als der Mittelwert in Höhe von 15,088 Mio. Euro/netto aus der ersten Baukostengrobermittlung vom 06.09.2017 (der später nach unten korrigiert werden konnte).

Sie weist aber immer noch eine deutliche Veränderung zu den ursprünglichen Kostenschätzungen zur Errichtung eines Kombibades aus den Jahren 2014 (Protec-Ingenieure) bzw. 2015 (Altenburg) auf.

Erläuterung der Kostensituation aus den Jahren 2014/2015:

Protec-Ingenieure/Motorplan (2014)

Variante 2 (ganzjährig nutzbares (Kombi)Bad [Hallenbad und Freibad]):

Investitionskosten:

Gesamtkosten netto gerundet	9.600.000 €
Zusatzkosten	
Abbruch u. Verfüllung best. Becken/Gebäude	380.000 €
Stellplätze Pkw u. Fahrr.Zufahrt	107.000 €
Gesamtsumme	10.087.000 €

Betriebsergebnis bei einer Vollfinanzierung (Stand 24.07.2014):

Einnahmen	435.634 €
Ausgaben	889.243 €
davon Personalkosten und Sachkosten	509.538 € 379.705 €
Betriebsdefizit 1	-453.609 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-136.188 €
Abschreibung	-499.000 €
Betriebsdefizit 2	-1.088.797 €

Altenburg Unternehmensberatung (2015)

Variante 2 (ganzjährig nutzbares (Kombi)Bad [Hallenbad und Freibad]):

Investitionskosten:

Gesamtkosten netto gerundet	9.500.000 €
Mittelwert aus Spanne 8,5 - 10,5 Mio. €	

Betriebsergebnis bei einer Vollfinanzierung (Stand 23.06.2015):

Einnahmen	233.050 €
Ausgaben	790.204 €
davon Personalkosten und Sachkosten	331.204 € 459.000 €
Betriebsdefizit 1	-557.154 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-134.312 €
Abschreibung	-475.000 €
Betriebsdefizit 2	-1.166.466 €

Das zu erwartende jährliche Defizit aus dem laufenden Betrieb der einzelnen Varianten wurde als **Betriebsdefizit 1** (lfde. Einnahmen abzgl. lfde. Betriebsausgaben) und zusätzlich als **Betriebsdefizit 2** (Betriebsdefizit 1 zzgl. Abschreibung und Kapitalkosten [Verzinsung]) dargestellt.

Anzumerken ist hierzu, dass bei allen Varianten die Kapitalkosten (Zinsen) mit einem Nominalzinssatz von 2,5 % berechnet wurden und von einer vollständigen Fremdfinanzierung der Investitionskosten über eine Laufzeit von

30 Jahren (Annuitätendarlehen) ausgegangen wurde. Aus diesen Vorgaben resultiert eine anfängliche Tilgung von 2,25 %.

Allerdings verfügte die Gemeinde Ilvesheim zum 31.12.2014 noch über Rücklagemittel in Höhe von rd. 14,894 Mio. Euro, so dass nach der damaligen mittelfristigen Finanzplanung keine vollständige Fremdfinanzierung der Investitionen vorgesehen war. D.h. die tatsächliche Zinsbelastung aus der Darlehensaufnahme wäre vermutlich geringer gewesen.

Bei der Betrachtung der Betriebskosten wurde bei den Kapitalkosten/Zinsen der jährliche Mittelwert dargestellt; d.h. Gesamtsumme der Zinsen über die Laufzeit des Darlehens dividiert durch 30 Jahre.

Sowohl Protec-Ingenieure als auch Altenburg Unternehmensberatung berechnen die Abschreibung mit nahezu identischen %-sätzen (4,95 % bzw. 5 %). Der Abschreibungssatz ist so hoch, da die unterschiedlichen Gewerke bzw. die Betriebsvorrichtungen mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschrieben werden; es handelt sich bei beiden Berechnungen jeweils um den Mittelwert.

Gravierende Unterschiede zwischen beiden Betrachtungen ergeben sich auf der Einnahmeseite. Protec-Ingenieure gehen von voraussichtlichen Einnahmen in Höhe von 435.634 Euro jährlich aus. Altenburg Unternehmensberatung dagegen „nur“ von 233.050 Euro aus.

Protec-Ingenieure ging in seiner Betrachtung von einer jährlichen Besucherzahl im Kombibad von 171.500 Badegästen aus, was nahezu einer Verdoppelung der damaligen durchschnittlichen Besucherzahlen aus beiden Bädern entspricht (rd. 88.000 Besucher).

Altenburg Unternehmensberatung sah in seiner Studie kein rasantes Anwachsen der Besucherzahlen und verwendet auf Grundlage der damaligen Besucherzahlen „nur“ 85.000 Badegäste.

Genauso unterschiedlich waren die Vorschläge für die künftige Preisgestaltung in beiden Studien.

Protec-Ingenieure legte den zu erwartenden Einnahmen nach der Eröffnung - aufgrund der hohen Investitionskosten und dem daraus resultierenden attraktiven nachfragegerechten Angebot - deutlich ansteigende Gebührensätze zugrunde.

Altenburg Unternehmensberatung orientierte sich bei seinen damaligen Preisvorschlägen näher an den Umlandgemeinden, um ein Abwandern der Besucher zu verhindern:

Aufgrund dem Erarbeitungsdatum der beiden Betrachtungen sind sowohl die Personal- als auch die Sachkosten überholt und werden von der Verwaltung nachfolgend auf das Datum der voraussichtlichen Fertigstellung des Kombibades (01.12.2021) soweit wie möglich prognostiziert.

Prognosen zur Fortschreibung der Personal- und Sachkosten bis Ende 2021:

Mögliche Veränderungen Personalkosten (Prognose):

Die Personalkosten aus den Jahren 2014 bzw. 2015 werden sich bis zur Eröffnung des Kombibades durch die seitdem erfolgten Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst (TVöD) nach oben bewegen. Durch die unterschiedlich hoch angesetzten Personalkosten (bei Protec-Ingenieure 509.538 Euro und bei Altenburg-Unternehmensberatung 331.204 Euro) ergeben sich bei Heranziehung der erzielten Tarifabschlüsse seit der Erstellung der beiden Studien bis Ende der Laufzeit des Tarifvertrages im öffentlichen Dienst (aktuelle Laufzeit bis 31.08.2020) ebenfalls unterschiedlich hohe Zuwächse:

Protec-Ingenieure rd. 89.600 Euro

Altenburg-Unternehmensberatung 37.800 Euro

Mögliche Veränderungen Sachkosten (Prognose):

Anhand der Kostenstruktur der Einrichtung gestaltet es sich für den Bereich der Sachkosten schwierig, einen geeigneten Preisindex zu finden. Die Sach-

kosten enthalten sowohl Kosten für Energie/Wärme, Dienstleistungen, den Einkauf von Ver- und Gebrauchsgütern u.a..

Aus den beiden in Frage kommenden Indizes (allg. Verbraucherpreisindex und der Verbraucherpreisindex für Verbrauchs- und Gebrauchsgüter (ohne Nahrungsmittel und ohne die normalerweise nicht in der Wohnung gelagerten Güter) errechnet sich folgender Mittelwert. Die Steigerungsrate von Mitte 2014 bis Ende 2017 liegt bei 3,725 %, von Mitte 2015 bis Ende liegt sie bei 2,845 %.

Durch die unterschiedlich hoch angesetzten Sachkosten aus den Jahren 2014 bzw. 2015 (bei Protec-Ingenieure 379.705 Euro und bei Altenburg-Unternehmensberatung 459.000 Euro) ergeben sich bei Heranziehung der o.g. Mittelwerte seit der Erstellung der beiden Studien bis Ende des Jahres 2017 ebenfalls unterschiedlich hohe Zuwächse:

Protec-Ingenieure rd. 14.145 Euro

Altenburg-Unternehmensberatung 13.050 Euro

Die niedrigen Inflationsraten der letzten Jahre sorgen für relativ moderate Erhöhungen der Sachkosten bis Ende 2017. Auf jeden Fall sind auch die genannten Sachkosten aus beiden Studien inzwischen bereits überholt und werden in den nächsten vier Jahren nochmals ansteigen.

D.h. das in beiden Studien ausgewiesene Betriebsdefizit 1 (lfde. Einnahmen abzgl. lfde. Betriebsausgaben) ist sicherlich höher als in beiden Studien ausgewiesen und führt zu entsprechenden Mehrbelastungen für den kommunalen Haushalt.

Mögliche Auswirkungen auf die künftigen Haushalte der Gemeinde:

Aktuell betreibt die Gemeinde Ilvesheim ein Frei- und ein Hallenbad im Wechsel, so dass auch die anfallenden Kosten quasi auf einen Ganzjahresbetrieb beider Bäder ausgelegt sind.

Zusammenfassung der Betriebsergebnisse der beiden Bäder:

Bezeichnung/Jahr	2016	2015	2014	2013	2012
Frei-/Hallenbad					
Einnahmen	152.588,27	169.346,96	158.466,09	197.567,10	178.411,00
Ausgaben	717.619,64	744.553,97	669.591,27	835.913,25	719.152,92
Betriebsdefizit 1	-565.031,37	-575.207,01	-511.125,18	-638.346,15	-540.741,92
Kapitalkosten/Zinsen	28.580,00	33.023,00	37.883,00	42.902,00	48.069,00
Abschreibung	93.029,00	106.758,15	115.746,00	124.722,22	137.736,33
Betriebsdefizit 2	-686.640,37	-714.988,16	-664.754,18	-805.970,37	-726.547,25

Der Durchschnittswert der letzten fünf vergleichbaren Jahre beträgt beim Betriebsdefizit 1 rd. 566.090 Euro und beim Betriebsdefizit 2 rd. 719.780 Euro.

Nach den gemeinderechtlichen Vorgaben wird von der Verwaltung aktuell ein kalkulatorischer Zinssatz von 4,5 % verwendet, da die tatsächliche Zinsbelastung aus einer Darlehensaufnahme nicht direkt bei der Investition (bzw. dem Unterabschnitt) veranschlagt werden kann/darf.

Die tatsächliche Zinsbelastung aus den vorhandenen Schulden der Gemeinde Ilvesheim, die im UA 9100 Sonstige Allg. Finanzwirtschaft verbucht wird, hat sich in den letzten Jahren folgendermaßen entwickelt:

Jahr	Zinsbelastung
2012	54.515,60 €
2013	51.487,60 €
2014	48.459,59 €
2015	45.431,58 €
2016	42.403,57 €
2017	39.375,56 €

Bereits hier werden die Mehrbelastungen auf den Haushalt der Gemeinde Ilvesheim deutlich, wenn die Zinsbelastungen (bei einer Vollfinanzierung) aus den Berechnungen von Protec-Ingenieure und Altenburg Unternehmensberatung gegenübergestellt werden.

Trotz der Belastung des Verwaltungshaushaltes mit diesen Defiziten im Bäderbereich, ist es in den letzten Jahren gelungen, folgende Zuführungen an den Vermögenshaushalt zu erwirtschaften:

Jahr	Zuführung a.d. VermHH
2012	1.455.180,51 €
2013	1.011.937,66 €
2014	1.994.075,35 €
2015	758.147,70 €
2016	103.367,99 €
2017 vorl.	1.088.248,09 €

Dabei muss aber beachtet werden, dass beim kameralen Jahresabschluss die Abschreibungen nicht erwirtschaftet werden müssen, sondern in gleicher Höhe auf der Einnahmeseite gegengebucht werden. Dies wird sich im NKHR ändern, da die Gegenbuchung entfallen wird.

Die Gesamtsumme der Abschreibungen hat sich in den letzten fünf Jahren folgendermaßen entwickelt:

Jahr	Summe Abschreibung
2012	1.885.520,62 €
2013	1.919.909,28 €
2014	1.941.317,34 €
2015	1.925.449,36 €
2016	1.968.094,15 €
2017 vorl.	1.940.313,66 €

In der vorläufigen Gesamtsumme für 2017 sind nur noch Abschreibungen für beide Bäder in Höhe von 81.720 Euro enthalten.

Die hohen Investitionskosten und die daraus resultierende höhere Abschreibung werden den Unterschied zwischen Zuführung und Abschreibung deutlich erhöhen (- 81.720 Euro + 499.000 Euro [Protec-Ingenieure] bzw. + 475.000 Euro [Altenburg Unternehmensberatung])

Diese vereinfachte Gegenüberstellung von der Höhe der Zuführung und der Summe der Abschreibungen ersetzt aber keine betriebswirtschaftliche Betrachtung der Rechnungsergebnisse (s.a. Berechnungen von Prof. Dr. Simons; VA-Sitzung März 2016).

Bereits bei der Grundsatzentscheidung im Jahr 2014 war aber klar, dass das Betriebsergebnis 2 eines Kombibades auf jeden Fall deutlich über den aktuellen Betriebsdefiziten des Frei- und Hallenbades liegen werden.

Aktuelle Kostenschätzung in der Leistungsphase 2:

Nach dem oben aufgezeigten Muster der Berechnung vom Protec-Ingenieure wird die aktualisierte Kostenschätzung des Planungsbüros Kplan für eine Aktualisierung der Betriebskostendefizite herangezogen.

Planungsbüro Kplan

Investitionskosten:

Gesamtkosten akt. Kostenschätzung	14.572.000 €
-----------------------------------	--------------

Betriebsergebnis Protec-Ingenieure (bei Vollfinanzierung):

Einnahmen	435.634 €
Ausgaben	889.243 €
davon Personalkosten und Sachkosten	509.538 € 379.705 €
Betriebsdefizit 1	-453.609 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-206.020 €
Abschreibung	-721.314 €
Betriebsdefizit 2	-1.380.943 €

Bei einer Vollfinanzierung mit den Grundlagen (Zinssatz 2,5 % und 2,25 % anfängliche Tilgung) beträgt die jährliche Annuität bei 14,572 Mio. Euro/netto 692.170 Euro.

Im ersten Jahr nach der Darlehensaufnahme fallen Zinsen in Höhe von rd. 361.213 Euro und eine Tilgung in Höhe von 330.957 Euro an. Im letzten Jahr der Rückzahlung sinken die Zinsen auf 10.374 Euro und die Tilgung steigt auf 669.291 Euro an.

Die Gesamtsumme der Zinsen beträgt über die Laufzeit von 30 Jahren 6.180.594,70 Euro, was zu einem jährlichen Mittelwert in Höhe von 206.019,82 Euro führt.

Betriebsergebnis Altenburg Unternehmensberatung (bei Vollfinanzierung):

Einnahmen	233.050 €
Ausgaben	790.204 €
davon Personalkosten und Sachkosten	331.204 € 459.000 €
Betriebsdefizit 1	-557.154 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-206.020 €
Abschreibung	-728.600 €
Betriebsdefizit 2	-1.491.774 €

Ein Zinssatz von 2,5 % ist bei der aktuellen Marktlage realistisch. Nach der Homepage der DG Hyp Hamburg (www.dghyp.de) liegen die tagaktuellen Zinskonditionen für Kommunalkredite bei 10jähriger Zinsbindung aktuell bei 1,43 % und 2,40 % bei 30jähriger Zinsbindung (anfängliche Tilgung 1 % zzgl. ersparter Zinsen). Dieser Zinssatz hat aber nur Geltung, wenn der Abruf des Darlehens sofort erfolgt.

Allerdings wird der tatsächliche Zinssatz der Kreditaufnahme noch durch die Projektlaufzeit beeinflusst werden (s.a. Meilensteine), da sich der Mittelabfluss und damit der tatsächliche Geldbedarf aller Voraussicht nach folgendermaßen entwickeln wird:

Ausgaben- art/Jahr	Baunebenkosten	Baukosten	Eigenl. Bauhof	Gesamt	Erläuterungen
	Angaben in Euro				
2018	715.000	300.000	10.000	1.025.000	Beginn Abbruch
2019	715.000	475.000	10.000	1.200.000	Beginn Rohbau
2020	565.000	4.975.000	10.000	5.550.000	
2021	565.000	4.975.000	10.000	5.550.000	
2022	165.000	1.122.000	10.000	1.297.000	Schlussrechnung
Summe	2.725.000	11.847.000	50.000	14.622.000	
nachrichtl. Einnahmen					
2018	218.427,63	(n.d. Kommunalinvestitionsförderungsgesetz - KInvFG)			

Ein Kreditabruf in den kommenden Jahren kann durch ein sog. Forward-Darlehen finanziert werden, mit dessen Hilfe die Zinsentwicklung abgesichert werden kann. Aber die Sicherung der Zinssicherheit kostet je nach Laufzeit

der Sicherung (Forward-Periode bis max. 5 Jahre), der Darlehenshöhe, der Zinsbindung und der Bonität des Kreditnehmers Aufschläge auf den aktuellen Zinssatz.

Aktuell bewegen sich die Aufschläge bei einer Forward-Periode von 2 Jahren einen Zinsaufschlag von 0,44 % (bei einer Zinsbindung von 10 Jahren); beträgt die Forward-Periode dagegen 5 Jahre beträgt der Zinsaufschlag bereits 0,85 %. Im Hinblick auf diese Beispielrechnung, die kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt, lässt sich erahnen, dass ein Zinssatz von 2,5 % bei einem Forward-Darlehen nicht zu erreichen sein wird, sondern sich eher in Richtung 3 % bewegen wird.

Bei einer Vollfinanzierung zu einem Zinssatz von 3,0 % verändert sich natürlich die jährliche Annuität, die Tilgungshöhe aber vor allen Dingen auch die zu zahlenden Zinsen.

Ein Aufschlag von 0,5 % würde über die Laufzeit von 30 Jahren zu Zinsen in Höhe von 7.557.690,39 Euro ergeben (jährl. Mittelwert bei 251.923,01 Euro); d.h. es würden Mehrkosten in Form von höheren Zinsen in Höhe von 1.377.095,69 Euro (jährl. Mittelwert Anstieg um 45.903,19 Euro)

Die Summe der anfallenden Zinsen kann natürlich über eine Teilabdeckung der Investitionskosten aus noch vorhandenen Mitteln der Rücklage reduziert werden.

Dabei sollte auch beachtet werden, dass die Mittel der Allg. Rücklage zum 31.12.2017 auf 8,837 Mio. Euro (vorl.) abgesunken sind.

Bei einer Entnahme aus der Allg. Rücklage in Höhe von 50 % der geschätzten Baukosten (= 7,286 Mio. Euro) zur Teilfinanzierung des Kombibades verbleiben aber nur noch rd. 1,551 Mio. Euro an Rücklagemitteln.

Dieser Restbetrag würde als Polster für sonstige Investitionen (1,102 Mio. Euro) und zur Sicherung der Liquidität der Gemeindekasse (Mindestbestand der allg. Rücklage im Jahr 2017: 0,449 Mio. Euro) dienen.

Da bei einer Teilfinanzierung in Höhe von 50 % durch eigene Mittel nur noch wenig Spielraum für weitere Investitionen bzw. das Auffangen der Risiken und Unsicherheiten, die noch in der Kostenschätzung enthalten sind, besteht, sollte die Kreditaufnahme nach Auffassung der Verwaltung - in Abhängigkeit der weiteren Kostenermittlungen - 10,0 Mio. Euro betragen.

Dann würden noch Mittel in Höhe von 4,265 Mio. Euro in der Rücklage verbleiben. Dieser Restbetrag dient als Polster für sonstige Investitionen und zur Absicherung der Risiken und Unsicherheiten (3,816 Mio. Euro) und zur Sicherung der Liquidität der Gemeindekasse (Mindestbestand der allg. Rücklage im Jahr 2017: 0,449 Mio. Euro).

Durch diese Finanzierung würde sich das Betriebsergebnis 2 folgendermaßen verändern:

Betriebsergebnis Protec-Ingenieure (Kreditaufnahme 10 Mio. Euro):

Einnahmen	435.634 €
Ausgaben	889.243 €
davon Personalkosten und Sachkosten	509.538 € 379.705 €
Betriebsdefizit 1	-453.609 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-141.381 €
Abschreibung	-721.314 €
Betriebsdefizit 2	-1.316.304 €

Bei einer Kreditaufnahme von 10,0 Mio. Euro (was einer Teilfinanzierung von 4,572 Mio. Euro mit Eigenmitteln entspricht) mit den Grundlagen (Zinssatz 2,5 % und 2,25 % anfängliche Tilgung) beträgt die jährliche Annuität 475.000 Euro.

Im ersten Jahr nach der Darlehensaufnahme fallen Zinsen in Höhe von 247.881,82 Euro und eine Tilgung in Höhe von 227.118,18 Euro an. Im letzten Jahr der Rückzahlung sinken die Zinsen auf 7.118,87 Euro und die Tilgung steigt auf 459.299,39 Euro an.

Die Gesamtsumme der Zinsen beträgt über die Laufzeit von 30 Jahren 4.241.418,27 Euro, was zu einem jährlichen Mittelwert in Höhe von 141.380,61 Euro führt.

Betriebsergebnis Altenburg Unternehmensberatung (Kreditaufnahme 10 Mio. Euro):

Einnahmen	233.050 €
Ausgaben	790.204 €
davon Personalkosten und Sachkosten	331.204 € 459.000 €
Betriebsdefizit 1	-557.154 €
Kapitalkosten (Zinsen)	-141.381 €
Abschreibung	-728.600 €
Betriebsdefizit 2	-1.427.135 €

Fazit:

Die Entwicklung der Kennzahlen der letzten Jahre macht deutlich, dass es seit dem Jahr 2008, in dem die Allg. Rücklage durch die Millioneneinnahmen aus dem Baugebiet Mahrgrund auf rd. 15,425 Mio. Euro anstieg, nicht gelungen ist, die getätigten Investitionen der Gemeinde Ilvesheim ohne Entnahmen aus der Allg. Rücklage (teil) zu finanzieren. Darlehensaufnahmen konnten aber vermieden und der Schuldenstand kontinuierlich zurückgeführt werden:

Jahr	Einwohner- zahl 30.06.d.J.	Gesamt- haushalt	Verwaltungs- haushalt	Zuführung	Vermögens- haushalt	Stand Allg. Rücklage 31.12.d.J.	Schulden- stand 31.12.d.J.
in TEURO							
2008	7.762	31.972	15.453	1.895	16.519	15.425	2.470
2009	8.171	19.890	15.378	545	4.512	12.595	2.384
2010	8.411	19.413	16.634	1.260	2.779	12.688	1.413
2011	8.553	20.548	17.744	1.230	2.804	11.900	1.347
2012	8.691	21.388	19.060	1.455	2.328	13.161	1.281
2013	8.782	21.170	19.755	1.012	1.415	12.952	1.215
2014	8.945	25.502	21.109	1.994	4.393	14.894	1.149
2015	9.087	25.410	21.794	758	3.616	12.165	1.084
2016	9.111	25.668	21.838	103	3.830	9.252	1.018

Auch im Jahr 2017, in dem es gelungen ist, wieder eine Zuführung in Höhe von rd. 1,088 Mio. Euro zu erwirtschaften, war eine weitere Rücklagenentnahme in Höhe von 0,415 Mio. Euro notwendig, um die Investitionen in Höhe von 1,796 Mio. Euro (teil) zu finanzieren.

Trotz regelmäßiger Zuführungen an den Vermögenshaushalt, die durchschnittlich in einer Höhe von 1,134 Mio. Euro im Jahr lagen, erfolgten seit dem Jahr 2008 Rücklageentnahmen in Höhe von 6,588 Mio. Euro.

Die Mittelfristige Finanzplanung 2017 hat erneut gezeigt, dass es bei dem umfangreichen Investitionsprogramm der Gemeinde Ilvesheim nicht möglich sein wird, alle geplanten Investitionen mit Mitteln aus der Allg. Rücklage oder sonstigen Einnahmen zu finanzieren. Somit waren in der Planung hohe Darlehensaufnahmen in den kommenden Jahren nicht zu vermeiden.

Durch die langsamere Umsetzung der Investitionen und erfreulicherweise auch durch höhere Zuführungen aus dem Verwaltungshaushalt als ursprünglich vorgesehen, konnten die Darlehensaufnahmen aber immer weiter in die Zukunft geschoben werden.

Aber eine Erkenntnis ist aus den vergangenen Jahren trotzdem deutlich geworden. Die noch vorhandenen Mittel der Allg. Rücklage können nur einmal ausgegeben werden und der Tag in der Zukunft wird kommen, an dem die Mittel verbraucht sind und Darlehensaufnahmen mangels anderer Ersatzdeckungsmittel notwendig werden. Die Entscheidung über die Errichtung eines Kombibades wird den Zeitraum bis zu diesem Tag schlagartig verkürzen.

Fairerweise muss aber auch gesagt werden, dass die Erfahrungen der vergangenen Jahre auch zeigten, dass die Angaben in den Mittelfristigen Finanzplanungen in den darauf folgenden Jahren meistens überholt waren. Beeinflusst wurden diese Ergebnisse hauptsächlich durch zwei Faktoren.

Zum einen durch den langsameren Mittelabfluss im Vermögens- und Verwaltungshaushalt und zum anderen mit dem erzielten Überschuss im Unterabschnitt 9000 „Steuern, allg. Zuweisungen und allg. Umlagen“.

Aufgrund der Abhängigkeit der Gemeinde Ilvesheim von der Entwicklung der allg. Wirtschaftslage, die sich insbesondere in der Höhe des Einkommensteueranteils und den Schlüsselzuweisungen widerspiegelt, führte die aktuelle Entwicklung der Konjunktur zu deutlichen Mehreinnahmen beim Überschuss im o.g. UA. Und dieser Überschuss ist der wichtigste Finanzierungsbeitrag zu den Kosten der vielfältigen Einrichtungen und (freiwilligen) Angeboten der Gemeinde Ilvesheim.

Aber genauso so unsicher, wie die Einnahmenseite ist leider auch die Ausgabenseite, insbesondere die Personalausgaben oder Teile der Sachkosten, zu prognostizieren.

Es ist daher unmöglich, einen verlässlichen Blick in die Zukunft zu werfen, um die Frage nach der Finanzierbarkeit eines Kombibades und den damit verbundenen finanziellen Auswirkungen auf die zukünftigen Gemeindehaushalte verbindlich beantworten zu können.

Im Verlauf der Vorlage wurde aufgezeigt, wie viele Unsicherheiten bei allen möglichen Faktoren, die beispielsweise die Investitionskosten, die zukünftigen Betriebsdefizite, die Höhe der notwendigen Kreditaufnahmen, die Zinsbelastungen u.a. beeinflussen werden, im jetzigen Stadium der Planung/Überlegungen noch bestehen.

Und leider genauso unsicher gestaltet sich der Blick in die wirtschaftliche Zukunft der Gemeinde Ilvesheim, da diese noch von viel mehr Faktoren, sowohl internen Entscheidungen von Verwaltung und Gemeinderat und externen Faktoren, wie die weitere Entwicklung der Konjunkturlage, beeinflusst wird.

Selbstverständlich wird die Entscheidung über die Errichtung eines Kombibades die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde Ilvesheim wesentlich beeinflussen und im Vergleich zur aktuell bestehenden Situation werden aller

Voraussicht nach die weiteren finanziellen Spielräume für die Zukunft deutlich eingeengt werden.

Rechtliche Bewertung der akt. Situation:

Nach § 24 Abs. 1 GemO Baden-Württemberg ist der Gemeinderat die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Gemeinde. Er legt die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten überträgt.

Daher verweist die Verwaltung abschließend nochmals auf den bereits zu Beginn der Sitzungsvorlage erwähnten Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 23.07.2015 über die Errichtung eines Kombibades und das Ergebnis des Bürgerentscheids vom 13.12.2015.

In § 21 Abs. 8 der GemO ist festgelegt: „Der Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses. Er kann innerhalb von drei Jahren nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden.“ D.h. bis zum 13. Dezember 2018 bindet das o.a. Ergebnis laut Gesetz Gemeinderat und Verwaltung an das Votum der Bürgerinnen und Bürger zum Neubau eines Kombibades. Die Rechtmäßigkeit dieser Auffassung wurde durch das Kommunalrechtsamt schriftlich bestätigt; zudem existieren laut dem Verein Mehr Demokratie e.V. entsprechende Urteile in ähnlich gelagerten Fällen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Verwaltung laut Gemeindeordnung nur eine Möglichkeit die gegebene Beschlusslage zu ändern: § 21 Abs. 1 „Der Gemeinderat kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen aller Mitglieder beschließen, dass eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, der Entscheidung der Bürger unterstellt wird (Bürgerentscheid).“

Wie bereits erwähnt, erfolgte die Beauftragung von Kplan bis zur Leistungsphase 3 und aktuell stehen wir nun am Ende der Leistungsphase 2.

Bislang war es in der Diskussion im Gremium Konsens, den Abschluss der Leistungsphase 3 abzuwarten, um dann eine endgültige Entscheidung zu treffen. Nach dem Zeitplan von Kplan sollte die Leistungsphase 3 bis Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein.

Aus Sicht der Verwaltung wäre dann die Möglichkeit gegeben - nach dem 13.12.2018 - einen neuen Beschluss in der Frage des Neubaus eines Kombibades zu fassen. Bis dahin sind der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 23.07.2015 und das Ergebnis des Bürgerentscheids vom 13.12.2015 weiterhin bindend.

Me/Hg