

## **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Altkirchen**

Mit Stadtratsbeschluss B 0214/2020 vom 11. Juni 2020 wurde der Bürgermeister beauftragt, mittels Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die Varianten Eigenbau, Bauträgermodell, Miete und Mietkauf zu untersuchen.

Für die Varianten Bauträgermodell und Mietkauf wurden von den angefragten Unternehmen keine Angebote abgegeben. Untersucht wurden die Varianten:

- 1) Kreditfinanzierter Eigenbau
- 2) Mietmodell freier Träger
- 3) Mietmodell Drittanbieter

### **Kurzbeschreibung der Varianten:**

Bei allen Varianten werden Plätze für 70 Kinder geschaffen, davon 24 im Krippenbereich für unter 3jährige und 46 für Kinder von 3 bis 6 Jahren. Alle Varianten gehen über den nach § 15 ThürKitaG geforderten Flächenbedarf hinaus und sind vergleichbar.

- 1) Kreditfinanzierter Eigenbau: Nach Vorabstimmung in der Kita-Kommission wurde ein zweigeschossiger massiver Kindertagesstättenbau mit Baukosten von 2.433.000 Euro untersucht. Im Vergleich zur ebenfalls kalkulierten eingeschossigen Variante ist diese Ausführung 94.000 Euro günstiger. Finanziert werden soll das Vorhaben mit einem Tilgungsdarlehen. Bei einer 20jährigen Laufzeit und einem angefragten Zinssatz von aktuell 0,367 % p. a. nominal fallen etwa 90.000 Euro Zinsen über die gesamte Laufzeit an, die jährliche Tilgungsleistung beträgt 121.675 Euro. Bei dieser Variante kommt es zu einem Vermögenszuwachs bei der Stadt Schmölln. Nach Ablauf des Betrachtungszeitraums von 30 Jahren hat das Gebäude bei Annahme einer Nutzungsdauer von 80 Jahre einen Restwert von ca. 1,5 Mio. Euro.
- 2) Mietmodell freier Träger: Dieses Modell wurde als Kombimodell bestehend aus Kindertagesstätte und ambulant betreutem Seniorenwohnen konzipiert. Betrachtet wurden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nur die auf die Kindertagesstätte entfallenden Ausgaben. Es lag kein konkretes Mietpreisangebot vor, es wurde lediglich ausgeführt, dass eine komplette Refinanzierung der Ausgaben nach spätestens 30 Jahren erfolgt sein muss. Daher wurden die Werte anhand der genannten Baukosten pro Platz (Stand 14.05.2020) zzgl. Finanzierungskosten gemäß eines eingereichten Kreditangebots über 30 Jahre ermittelt. Zur Sicherung des Werterhalts wurde davon ausgegangen, dass bei dieser Variante seitens der Stadt Schmölln hälftiger jährlicher Bauunterhalt analog Variante 3 zu leisten ist. Bei dieser Variante kommt es zu keinem Vermögenszuwachs bei der Stadt Schmölln.
- 3) Mietmodell Drittanbieter: Für den zu errichtenden eingeschossigen Massivbau einer Kindertagesstätte wurde vom Anbieter ein monatlicher Mietpreis genannt. Der abzuschließende Mietvertrag beinhaltet eine Wertsicherungsklausel und die Aufteilung der Instandhaltungsaufwendungen (Innenbereich und Schönheitsreparaturen Mieter / Instandhaltung Dach und Fachgewerke Vermieter). Um die Varianten vergleichbar zu machen, wurden für vom Mieter zu tragende

Instandhaltungsaufwendungen die Hälfte von 1,5 % zzgl. Baupreissteigerungsindex von 1,87 % vom Baupreis des Eigenbaus den jährlichen Ausgaben zugerechnet.

Bei dieser Variante kommt es zu keinem Vermögenszuwachs bei der Stadt Schmölln.

### Methodik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgte wie gesetzlich vorgeschrieben mittels einer dynamischen Investitionsrechnung, der Kapitalwertmethode. Die Methode bewertet einzelne Handlungsalternativen nach ihren finanziellen zukünftigen Auswirkungen und macht sie damit zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung vergleichbar. Mathematisch wird dies dadurch erreicht, dass künftige Zahlungen auf ihren aktuellen Wert abgezinst werden. Zunächst wurden sämtliche mit der jeweiligen Ausführungsvariante verbundenen Ausgaben nach Jahren gegliedert ermittelt. Zur Vereinfachung betrachtet man Zahlungen als am Ende des Jahres geleistet. Als Kalkulationszinssatz zur Abzinsung wurde der vom Thüringer Rechnungshof empfohlene Wert des Bundesfinanzministeriums verwendet, er beträgt derzeit 0,5 %.

Diese so ermittelten Ausgaben-Barwerte werden miteinander verglichen, die Variante mit dem niedrigsten Barwert ist die wirtschaftlichste. Sofern Varianten mit und ohne Vermögenserwerb verglichen werden, muss auch die Wertentwicklung des Anlagevermögens berücksichtigt werden.

Bei einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung handelt es sich nicht um eine vollständige Kostenaufstellung. Sie soll unterschiedliche Varianten lediglich monetär vergleichbar machen. Daher werden Ausgaben, die in allen Varianten gleich sind, bspw. Möblierung, Betriebskosten nicht betrachtet.

Da im Mietpreis der Variante 3) und mutmaßlich auch in Variante 2) anteilig Instandhaltungsaufwendungen „Dach und Fach“ in unbekannter Höhe enthalten sind, mussten bei Variante 1) ebenfalls Bauunterhaltskosten berücksichtigt werden. Ausgehend von 1,5 % jährlichen Bauunterhalt wurden je 0,75 % für sog. Dach- und Fachleistungen (Vermieter) und für Innenbereich und Schönheitsreparaturen (Mieter) angenommen. Die Berücksichtigung von Preisentwicklungen beim Bauunterhalt erfolgte durch Ableitung von Preisindizes des Statistischen Bundesamtes.

Der Betrachtungszeitraum für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beträgt 30 Jahre.

### Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

Aus dem Ergebnis der Kapitalwertberechnung ergibt sich zum Entscheidungszeitpunkt ein abgezinster kommunaler Aufwand für

	Barwert unter Berücksichtigung Vermögenszuwachs	Rangfolge
Variante 1 - kreditfinanzierter Eigenbau	2.457.346 €	1.
Variante 2 - Mietmodell freier Träger	4.013.978 €	3.
Variante 3 - Mietmodell Drittanbieter	3.980.625 €	2.

Damit ist aus monetärer Sicht Variante 1 - kreditfinanzierter Eigenbau die wirtschaftlichste Variante. Die detaillierte Kapitalwertberechnung ist als Anlage beigefügt.