

Zusammenfassung der Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Errichtung einer Kinderkrippe für die Gemeinde Lemwerder am 25. Oktober 2018 von 17.00 bis 18.30 Uhr

Ein Vertreter des beauftragten Unternehmens erläuterte eingehend den Auftragsumfang, die Vorgehensweise sowie das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Dies hatte das Unternehmen zuvor in einem Bericht („Arbeitsergebnis“) ausführlich dargelegt.

In den ergänzenden Bestimmungen zur Verwendung und Weitergabe des Arbeitsergebnisses wird dessen Bezugnahme in einem der Öffentlichkeit zugänglichen Dokument sowie die Weitergabe des Arbeitsergebnisses ohne vorherige Zustimmung, auch auszugsweise, nicht gestattet. Aus diesem Grund wird in dieser Zusammenfassung das Unternehmen nicht namentlich benannt.

Das Unternehmen wurde beauftragt folgende Varianten zu untersuchen

Variante 1 Neubau gegenüber dem bestehenden Kindergarten untergliedert in

Variante 1 a Neubau in konventioneller Bauweise

Variante 1 b Neubau in Modulbauweise (hier: Holzrahmenbauweise)

Variante 2 Sanierung/Umbau der ehemaligen Grundschule West

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde auf der Basis der Verwaltungsvorschriften zu § 7 Landeshaushaltsordnung durchgeführt und gliederte sich die Analyse der Ausgangslage und des Handlungsbedarfs, die Ermittlung von Nutzen und Kosten je Variante (monetär) und einer SWOT-Analyse, die nicht monetäre Faktoren als Stärken/Schwächen bzw. Chancen/Risiken aufzeigt.

Für die (monetäre) Ermittlung von Nutzen und Kosten wurde nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht (in Niedersachsen besteht außerhalb von ÖPP-Verfahren kein Leitfaden) die Kapitalwertmethode gewählt. Dabei wird für die verschiedenen Varianten der sog. Barwert durch Diskontierung der zeitlich unterschiedlichen anfallenden Kosten und Erlöse im Betrachtungszeitraum auf einen Stichtag ermittelt. Stichtag war der 30.09.2018 und der Betrachtungszeitraum 30 Jahre.

Dabei wurden von Seiten der Verwaltung keine Bau- oder Umbaukosten vorgegeben. Grundlage war das Raumprogramm auf der Basis der Vorgaben des Niedersächsischen Kindertagesstättengesetzes (KiTaG) bzw. der entsprechenden Durchführungsverordnungen.

Der der Ermittlung zu Grunde liegende Betrachtungszeitraum und Diskontierungszinssatz wurde nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht des Landkreises gewählt; Baukosten, wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauern und sonstige finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Finanzierungskosten, Indizes u.ä. wurden auf der Basis von Kostenkennwerten zu Krippen und Kindertagesstätten mit vergleichbaren Gruppengrößen, Fachliteratur sowie Auskünfte in Experteninterviews bestimmt. Grundlage war ein mit der vorhandenen Krippe vergleichbarer, gehobener baulicher Standard. Diese Prämisse ist sowohl für den Umbau als auch für den Neubau herangezogen worden.

Zusammenfassend ist für die monetäre Bewertung festzustellen, dass das Projektbudget (inkl. kalkulatorischer Zinsen) für die Variante 2 (Umbau/Sanierung) voraussichtlich rund 250 T € unter dem Projektbudget der Variante 1b (Neubau in Modulbauweise) liegt. Dieser Vorteil wird jedoch durch höhere Aufwendungen im Betrieb über die 30 Jahre Betrachtungszeitraum aufgelöst, so dass der Neubau (barwertig und nominal) wirtschaftlich vorteilhafter für die Gemeinde Lemwerder wären als eine Sanierung der Grundschule West. Der Neubau in Modulbauweise ist dabei leicht besser bewertet als eine konventionelle Herstellung.

In der monetären Ermittlung sind im Wesentlichen die Parameter Projektbudget (Bauwerkskosten inkl. Baunebenkosten), Fremdkapitalzinsen (übliche Modellannahme: 100 % Fremdfinanzierung), Aufwendungen für Übergang und Umzug sowie die Bewirtschaftungskosten der Betriebsphase betrachtet worden. Für einen Betrieb in der Grundschule West wurden zusätzlich Transportkosten für das Essen und Personal (Reinigung, Leitung, päd. Mitarbeiter und Hausmeister) angesetzt. Die Anteile belaufen sich auf jährlich rd. 32.000,- € und sind auf der Basis der Erfahrungswerte aus der Übergangssituation im Kindergarten West von der Verwaltung vorgegeben worden.

Ratsherr Schöne bezweifelte die hier angenommene Höhe. Durch die Beauftragung eines externen Anbieters würden z.B. keine Fahrtkosten für das Essen anfallen. Der Vertreter des Unternehmens wies darauf hin, dass in dem Fall keine vergleichbaren Verhältnisse mehr vorlägen, die Voraussetzung in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind. Zudem wurden in einer sog. Sensitivitätsanalyse die wesentlichen Parameter einzeln betrachtet und Abweichungen von 10 % im positiven wie im negativen Sinn untersucht. Diese Analyse führte zu keinem abweichenden Ergebnis.

So bleibt auch bei einer Reduzierung der Transportkosten um 50 % oder mehr die Empfehlung aus der monetären Ermittlung gleich.

Bei der SWOT-Analyse wurde als besondere Stärke der Variante 1 (a/b) die Nähe zu der KiTa und zu den anderen Infrastruktureinrichtungen und dem damit verbundenen pädagogischen Mehrwert benannt. Die Modulbauweise mit einer kürzeren Bauzeit überzeugt dabei mehr.

Für die Schule West liegt die besondere Stärke in einer einfachen Organisation/Koordination der Bauzeit, die zu keinen Einschränkungen am Standort Detmarstraße führt. Schwächen ergeben sich aus der Grundrissgestaltung, die die funktionale Zusammenhänge im Betrieb nicht optimal abbildet, und dem höheren Organisations-/Koordinationsaufwand durch die Unterhaltung zweier Standorte.

Ratsfrau Rosenow wies auf das nicht bewertete Argument einer zusätzlichen Flächenversiegelung hin. Ratsfrau Naujoks wies auf die zusätzlichen Belastungen von Eltern mit Kindern unterschiedlicher Altersstrukturen an verschiedenen Standorten hin. Beide Argumente können nur ergänzend für die SWOT Analyse herangezogen werden.

Die Ratsmitglieder hatten in dem Termin umfassend Gelegenheit die Hintergründe und die Feststellungen des Berichtes zu hinterfragen. Der vollständige Bericht wurde dem Rat am 24.10 bereitgestellt. Das Unternehmen hatte die wesentlichen Inhalte des Berichts in einer Präsentation zusammengefasst.