

Zu Punkt 1 des Antrages A-R/0034/2015 vom 03.06.2015:**Haushaltsbelastung**

Bei der Betrachtung der Haushaltsbelastung durch die Nutzung eigener städtischer Immobilien bzw. Anmietungen sind folgende Besonderheiten des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) zu berücksichtigen:

- Im NKF-Haushalt wird keine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals (hierzu gehören auch im Bestand befindlichen städtischen Grundstücke) abgebildet, da es sich um kalkulatorische Kosten, nicht aber um Aufwand handelt. Bei einer Anmietung verzinst der Vermieter jedoch sein Eigenkapital und kalkuliert dementsprechend die Miete.
- Zinsen für Fremdkapital belasten den NKF-Haushalt der Stadt Münster für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Aufnahme der Fremdmittel.
- Bei Anmietungen sind die kalkulierten Abschreibungen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) bzw. Steuergesetzen regelmäßig deutlich höher als die Haushaltsbelastung durch vorgeschriebene Abschreibung nach dem NKF.

Fazit: Die Errichtung von KiTas auf städtischen Bestandsgrundstücken führt im Regelfall zu einer geringeren Haushaltsbelastung als die Anmietung von Flächen.

Investorenmodelle bei Neubauten

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Besonderheiten des NKF-Haushaltes wurden umfangreiche Berechnungen von verschiedenen Beschaffungsvarianten durchgeführt und folgende Handlungsstrategien für die Errichtung von KiTa-Plätzen entwickelt:

a) Errichtung einer KiTa auf einem städtischen Bestandsgrundstück

Um den städtischen Haushalt von hohen Investitions-, Finanzierungs- und Abschreibungskosten zu entlasten, wurde in dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geprüft, ob eine Anmietung von Kindertagesstätten im Vergleich zur Eigenerstellung wirtschaftlich ist. Dazu wurde die Methode der Vollständigen Finanzplanung angewendet (s. auch das Gutachten zum Stadthaus 1).

Ein Ergebnis der Untersuchung besteht darin, dass die Kostenmiete für die zuletzt durch das Immobilienmanagement errichteten Kitas mit ca. 10,06 €/m² und Monat unterhalb der Pauschale nach der Durchführungsverordnung zum Kinderbildungsgesetz von 10,21 €/m² liegen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung keine generelle Strategie für die Errichtung von KiTas abzuleiten ist. Ob ein Investorenmodell im Vergleich zur Eigenerrichtung wirtschaftlich ist, hängt vom konkreten Angebot ab. Da die Angebotseinholung mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen verbunden ist, wird empfohlen, an der bisherigen Strategie stadteigene Grundstücke selbst zu bebauen, festgehalten. Der Konsolidierungsbeitrag, der aufgrund der günstigen Kostenmiete geleistet wird, spricht ebenfalls für die Beibehaltung der Strategie.

b) Errichtung einer KiTa auf nicht städtischem Grundstück

Sofern keine städtischen Immobilien für die Errichtung einer KiTa verfügbar sind, werden Investorenmodelle angestrebt.

In beiden Fällen ist eine, die jeweiligen Besonderheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigende Einzelfallprüfung durchzuführen.

Investorenmodelle bei Erweiterungsbauten

Die vorangegangenen Aussagen zur Anwendung von Investorenmodellen treffen auf die Erweiterungsbauten in gleicher Weise zu. Darüber hinaus ergeben sich bei Erweiterungsbauten und der damit unweigerlich verbundenen Verschneidung von Bestands- und Erweiterungsbauten zahlreiche Schnittstellen, die eine verantwortliche und wirtschaftliche Trennung in der Vertragserstellungs-, Bau- und Betriebsphase kaum zulassen.

Bauliche Erweiterungen sind darüber hinaus in der Regel mit teilweise weitreichenden Umbauten im jeweils vorhandenen Gebäudebestand verbunden. Bei einer Umsetzung im Investorenmodell würde diese bedeuten, ein Investor würde in einem nicht in seinem Eigentum und Wirkungskreis stehenden Gebäude Baumaßnahmen durchführen. Im Ergebnis würde sich die v.g. Schnittstellenproblematik im Bau und Betrieb noch einmal deutlich verschärfen.

Das Investorenmodell ist aus v.g. Gründen für Erweiterungsvorhaben nicht tragfähig.