

Kommunalunternehmen Much – Neunkirchen-Seelscheid



Anstalt öffentlichen Rechts



Vorlage Nr. 1

Beschlussvorlage zu TOP 5

**1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens
Much–Neunkirchen-Seelscheid, Anstalt des öffentlichen Rechts, für das
Wirtschaftsjahr 2020;
hier: Mittelbereitstellung für die Errichtung des Baubetriebshofes in
Nackhausen**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
20.08.2020	Verwaltungsrat Kommunalunternehmen Much - Neunkirchen-Seelscheid

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 16 der Verordnung über kommunale Unternehmen und Einrichtungen als Anstalt des öffentlichen Rechts (Kommunalunternehmensverordnung – KUV) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24.10.2001 (GV NW S. 773/SGV NW 641), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.09.2014 (GV NRW S. 616) hat der Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens Much – Neunkirchen-Seelscheid am 20.08.2020 folgende Änderung des Wirtschaftsplans beschlossen:

V. Investitionsprogramm, Finanzplan, Ergebnisplan (Anlage 1)

Finanzielle Auszahlungen:

Mehrauszahlungen von rd. 2,10 Mio. € in 2021 und entsprechend höhere Kreditaufnahme, Abschreibungen von rd. 42 T€ p.a. und Zinsaufwendungen von rd. 21 T€ p.a. ab 01.01.2022

Begründung:

In seiner Sitzung am 15.11.2016 hat der Verwaltungsrat die Errichtung des Bauhofes Nackhausen mit einer Kostenobergrenze von 4,1 Mio. € beschlossen. Bis zu diesem Zeitpunkt waren bereits für Grunderwerb, Erschließungs- und Baunebenkosten rd. 213 T€ angefallen, sodass sich ein Gesamtansatz von 4,31 Mio. ergab. Abzgl. der zwischenzeitlich abgerechneten Beiträge für den Kanal- und Wasseranschluss und die beauftragten Planungskosten ergab sich für die Ausschreibung der Baumaßnahmen eine Kostenobergrenze von rd. 3,38 Mio. €. Die nach Vorliegen der Bau- und Betriebserlaubnis durchgeführte öffentliche Ausschreibung musste mangels Angeboten aufgehoben werden. Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Verhandlungsvergabe zeigte sich, dass ein Neubau im Rahmen der Kostenobergrenze nicht realisierbar ist. Das günstigste Angebot schloss mit einer Summe von 5,95 Mio. €. Die Kostensteigerungen sind im Wesentlichen auf den langen Zeitraum seit Erstellung der Kostenberechnung und zwischenzeitlich eingetretene Kostensteigerungen im Baugewerbe zurückzuführen. Eine Aufgliederung der Kostensteigerungen nach Kostengruppen wird

noch nachgereicht. Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse wurde seitens Vorstand und Bauhofleitung die Maßnahme nochmals auf mögliche Einsparungen durch Reduzierung der Anforderungen überprüft. Im Ergebnis soll nunmehr auf die Errichtung eines Teils der Fahrzeughallen verzichtet werden. Hierdurch konnte eine Reduzierung der Auftragssumme auf rd. 5,47 Mio. € erreicht werden. Dies hat allerdings zur Folge, dass die Fahrzeuge, die nicht für den Winterdienst benötigt werden, auf dem Außengelände abgestellt werden müssen. Weitere Einsparungen sind vor dem Hintergrund eines effizienten Betriebsablaufes des Bauhofes nicht möglich.

Einschließlich Grunderwerb, Erschließungs- und Baunebenkosten muss daher mit Gesamtkosten für die Maßnahme von rd. 6,41 Mio. € gerechnet werden (s. Anlage 2).

Aufgrund der erheblichen Überschreitung der Kostenobergrenze ist zu prüfen, welche Alternativen zu der Errichtung des Bauhofes in Nackhausen infrage kommen.

Geeignete alternative Standorte für die Errichtung des Bauhofes sind nicht zeitnah verfügbar. Für den Fall, dass ein Neubau am Standorte Nackhausen nicht realisiert werden können sollte, wurden bereits im Jahre 2018 mögliche Alternativen geprüft. Der Verwaltungsrat hat dazu am 21.08.2018 sechs mögliche Standorte besichtigt. Hiervon wäre einzig am Standort Bövingen auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Thurn aufgrund des vorhandenen Baurechts zeitnah eine Nutzung als Bauhof realisierbar gewesen. Dieser Standort hätte jedoch eine wesentliche schlechtere Erreichbarkeit der Einsatzorte im Gemeindegebiet Neunkirchen-Seelscheid mit sich gebracht, die in der Folge auch zu erhöhten Fahrtkosten geführt hätten. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen der vom Eigentümer des Geländes angebotenen Errichtung des Bauhofes im Rahmen eines Mietmodells und der Errichtung am Standort Nackhausen schloss mit einem Barwertvorteil von rd. 677 T€ für Nackhausen. Der Verwaltungsrat hat daher in seiner Sitzung am 04.12.2018 beschlossen, dass die Errichtung am Standorte Nackhausen weiterverfolgt und, sollte eine Umsetzung dort nicht oder nicht im vorgegebenen Kostenrahmen möglich sein, erneut über einen alternativen Standort beraten wird.

Die Sachlage hinsichtlich möglicher Alternativstandorte ist mit heutigem Stand unverändert. Der Standort in Bövingen kommt jedoch nicht mehr in Betracht, da das Gelände vom Eigentümer zwischenzeitlich anderweitig verwertet wurde.

Bei den anderen Standorten wäre zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung und teilweise Grunderwerb erforderlich, was vsl. mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde. Einsparpotentiale gegenüber dem Neubau in Nackhausen können bei einem Neubau an anderer Stelle nicht erwartet werden, zumal im Falle eines Standortwechsels auch eine in großen Teilen neue Planung aufgestellt (beauftragte Planungskosten bisher rd. 515 T€) und ein neues öffentliches, dann europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden müsste.

Eine Lösung der Standortfrage kann zudem nicht unbegrenzt weiter zurückgestellt werden. Für den derzeitigen Standort des Bauhofes Much in Kreuzkapelle liegt nur eine befristete Betriebserlaubnis vor. Um hier eine Verlängerung zu erhalten, muss gegenüber dem Kreis als Genehmigungsbehörde regelmäßig der aktuelle Sachstand und Zeitplan der Neubauplanungen dargelegt werden. Für den Standort Much würde somit in jedem Falle mittelfristig ein Standortwechsel/Neubau erforderlich werden. Der Baubetriebshof in Neunkirchen ist rd. 40 Jahre alt und seinerseits sanierungsbedürftig, um die Anforderungen an Arbeitsschutz und Brandschutz erfüllen zu können. Im Rahmen einer Grobabschätzung durch das Architekturbüro Merten wurden im Jahr 2016 Sanierungskosten von rd. 1 Mio. € ermittelt, unter Berücksichtigung der Entwicklung des Baupreisindex aktuell rd. 1,18 Mio. €. Zudem würde bei einer Weiternutzung des Standorts der veranschlagte Verkaufserlös aus der Veräußerung des Grundstücks von 550 T€ entfallen.

In der Potentialanalyse der Fa. Rödl & Partner aus dem Jahre 2009 wurde auf einen Zeitraum von 20 Jahren für den Zusammenschluss der Bauhöfe ein Einsparpotential von rd. 900 T€ pro Kommune vor weiteren wesentlichen Potentialen aus einer Optimierung von Prozessabläufen ermittelt. Die Summe von rd. 1,8 Mio. € ergab sich aus Einsparungen bei Fahrzeugen und Maschinen, Verwaltungsgemeinkosten und Personalkosten in Höhe von insgesamt rd. 3,2 Mio. € sowie Mehraufwendungen aus dem Bauhofneubau von 703 T€ und zusätzlichen Fahrtkosten von rd. 674 T€. In dieser Vergleichsberechnung wurden jedoch Sanierungsbedarfe der vorhandenen Bauhofstandorte in Much und Neunkirchen nicht betrachtet und eine unveränderte Weiternutzung beider Standorte unterstellt.

Im Rahmen einer Fortschreibung dieser Vergleichsbetrachtung sind nur die anteiligen Kosten für den Standort Neunkirchen zu betrachten, da für den Bereich Much in jedem Falle ein Standortwechsel/Neubau erforderlich wird. Hieraus ergibt sich folgende Vergleichsberechnung:

Sanierungskosten Bauhof Ohlenhohnstr.	1.185.240,00 €
Zinsen 1 % auf 20 Jahre	118.254,00 €
vergebliche Planungskosten Nackhausen	514.775,27 €
Verkaufserlös Bauhof Neunkirchen	550.000,00 €
Summe	2.368.539,27 €
anteilige AfA Neubau Nackhausen auf 20 Jahre	1.199.755,05 €
anteilige Zinsen Neubau Nackhausen 1 % p.a. auf 20 Jahre	479.902,02 €
anteilige Zinsen Grundstück Nackhausen 1 % p.a. auf 20 Jahre	84.210,86 €
Summe	1.763.867,94 €

Somit ergibt sich aus der Realisierung des gemeinsamen Standorts in Nackhausen ein Kostenvorteil von rd. 600 T€ auf 20 Jahre.

Hierin sind Synergien, die aufgrund eines geringeren Flächenbedarfs für den gemeinsamen Standort entstehen (Reduzierung um 15 % gegenüber den bisherigen/früheren Standorten Much/In der Schweiz und Ohlenhohnstr.), Einsparungen bei den Energiekosten aufgrund des Neubaus sowie Kosten für einen Neubau des Standorts Neunkirchen nach Ablauf der Nutzungsdauer des Gebäudes noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der allgemeinen Rückgangs der Wirtschaftsleistung infolge der Corona-Krise kann zwar für die Zukunft damit gerechnet werden, dass sich künftig der Anstieg der Baupreise nicht im gleichen Maße weiter fortsetzen wird, aufgrund der angekündigten staatlichen Konjunkturprogramme für den öffentlichen Sektor, von denen insbesondere auch die Bauwirtschaft betroffen sein wird, kann jedoch mit heutigem Stand auch kein dauerhafter und erheblicher Preisrückgang prognostiziert werden. Bei einem Baubeginn noch in diesem Jahr können zudem die noch bis Jahresende erbrachten Bauleistungen mit dem verminderten Mehrwertsteuersatz von 16 % abgerechnet werden. Bei einer Bauzeit von ca. 1 Jahr könnte der Neubau im Herbst 2021 fertiggestellt sein.

Aus diesen Gründen sollte die Errichtung des Bauhofes in Nackhausen zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung ergeben sich ab Fertigstellung des Neubaus Mehraufwendungen für Abschreibungen von rd. 42 T€ und für Zinsen i.H.v. 21 T€, die vsl. zu einer Anhebung der Stundenverrechnungssätze um durchschnittlich rd. 2,5 % im Jahre 2022 führen werden.

Im Wirtschaftsplan 2020 und dem diesem beigefügten mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplan sowie Investitionsplan sind derzeit Auszahlungen von 3,38 Mio. € für den Neubau des Bauhofes vorgesehen, die zu $\frac{2}{3}$ für 2020 und zu $\frac{1}{3}$ für 2021 veranschlagt sind. Eine Beauftragung des Neubaus wie vorstehend macht daher eine zusätzliche Bereitstellung von Mitteln i.H.v. rd. 2,10 Mio. € erforderlich. Da die zusätzlichen Auszahlungen vsl. in 2021 anfallen, kann der Wirtschaftsplan selbst unverändert bleiben. Es ist jedoch eine Änderung des Ergebnis- und Finanzplans und des Investitionsplans erforderlich. Die geänderten Anlagen zum Wirtschaftsplan sind beigefügt.

Neunkirchen-Seelscheid, den 11.08.2020

Johannes Hagen
Vorstand