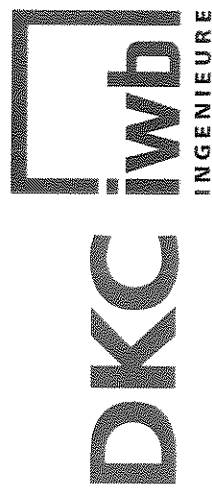


Neubau Heinrich-Heine-Schule Büdelsdorf

Gesamtkostenbetrachtung 2013

Ergebnispräsentation - Aktualisierung
Lenkungsausschuss, Büdelsdorf, 27.11.2013



Agenda

- Hintergrund der Aktualisierung
- Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung
- Auswirkungen auf den Haushalt
- Fazit und Empfehlung
- Back-Up: Erläuterung der Annahmen



Hintergrund der Aktualisierung

Ausgangslage: Ergebnisse im Workshop 06.11.2013

Optimierungen auf Grundlage des Workshops v. 06.11.2013:

Optimierung des Raumprogramms Neubau HHS (Szenario 1)

- Am 13.11.2013 wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppensitzung zum Thema Optimierung Raumprogramm HHS durchgeführt.
- Die Ergebnisse dieser Sitzung fließen in die Überarbeitung der Gesamtkostenberechnung ein.

Optimierungen am Finanzierungsmodell (Szenario 2)

- In dem am 06.11.2013 durchgeführten Workshop wurden Möglichkeiten zur Optimierung der Finanzierung des Gesamtprojektes vorgestellt und diskutiert. In Abstimmung mit der Verwaltung konnten weitere Optimierungen erarbeitet werden.
- Die Ergebnisse des Workshops sowie der weiteren Untersuchungen fließen in die Überarbeitung der Gesamtkostenberechnung ein.

Einbindung „Optimiertes Mischmodell“ für den Neubau HHS (Szenario 3)

- In den bisherigen Optimierungen der Gesamtkostenberechnung wurde die Wahl zum „Optimierten Mischmodell“ für den Neubau der HHS methodisch stark vereinfacht berücksichtigt.
- In der vorliegenden Aktualisierung wurde das „Optimierte Mischmodell“ vollwertig eingebunden.

Variationen der Tilgungsstruktur der kommunalen Langfristfinanzierung (Szenario 4)

- Annahme veränderter Laufzeiten mit Restschuldvariation

Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung

Definition der betrachteten Szenarien

Folgende Szenarien wurden untersucht:

Szenario	Berücksichtigte Optimierungen
Szenario 0	Ausgangsszenario , Ergebnisse Lenkungsausschuss 22.10.2013
Szenario 1	Anpassung der Berechnung infolge der Optimierung des Raumprogramms Neubau HHS (Flächen und Baukosten)
Szenario 2	Anpassungen durch Ansatz von Optimierungen am Finanzierungsmodell (aus Workshop 06.11.2013: - Einbindung liquidierbarer Finanzanlagen, - Anpassungen der KfW-Fördermittel
Szenario 3	Anpassungen infolge der (vollständigen) Einbindung der relevanten Teile des „Optimierten Mischmodells“ für den Neubau HHS, sowie durch die Verwendung von Erlösen aus Grundstücksverkäufen zur Reduzierung der Investitions- und Finanzierungskosten
Szenario 4	Variation durch zusätzliche Optimierungen am Finanzierungsmodell: - Laufzeitverlängerung der langfristigen Kommunalfinanzierung

→ Die farblichen Markierungen dienen zur besseren Orientierung auf den folgenden Seiten der Ergebnisdarstellung.

Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung

Gesamtkostenbilanz und Haushaltsbelastung

Ergebnisübersicht

Mehr- (+) / Minderbelastung (-) tatsächliche Haushaltsbelastung	Jahr ab Betrachtungsbeginn: Jahr:						
	1	2	3	4	5	6	7
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Szenario 0: Ausgangsszenario LA 22.10.2013							
Mehr- (+) / Minderbelastung (-)	327						
tatsächliche Haushaltsbelastung	252	901	1.353	1.436	1.065	922	993
	1.041	2.552	3.046	3.172	2.845	2.747	2.776
Szenario 1: Optimierung Raumprogramm							
Mehr- (+) / Minderbelastung (-)	-3.598						
tatsächliche Haushaltsbelastung	247	877	1.295	1.357	985	842	823
	1.036	2.528	2.988	3.093	2.765	2.667	2.696
Szenario 2: Optimierung KfW-Darlehen und Liquidation Finanzanlage							
Mehr- (+) / Minderbelastung (-)	-7.064						
tatsächliche Haushaltsbelastung	175	578	734	675	226	148	305
	964	2.228	2.427	2.411	2.006	1.974	2.177
Szenario 3: Ansatz Optimiertes Mischmode und Ansatz Grundstückserlöse							
Mehr- (+) / Minderbelastung (-)	-12.424						
tatsächliche Haushaltsbelastung	380	133	313	610	187	167	109
	1.169	1.783	2.005	2.346	1.967	1.993	1.982
Szenario 4: Optimierung Kommunalfinanzierung							
Mehr- (+) / Minderbelastung (-)	-9.743						
tatsächliche Haushaltsbelastung	380	133	277	515	91	72	14
	1.169	1.783	1.969	2.250	1.872	1.897	1.886

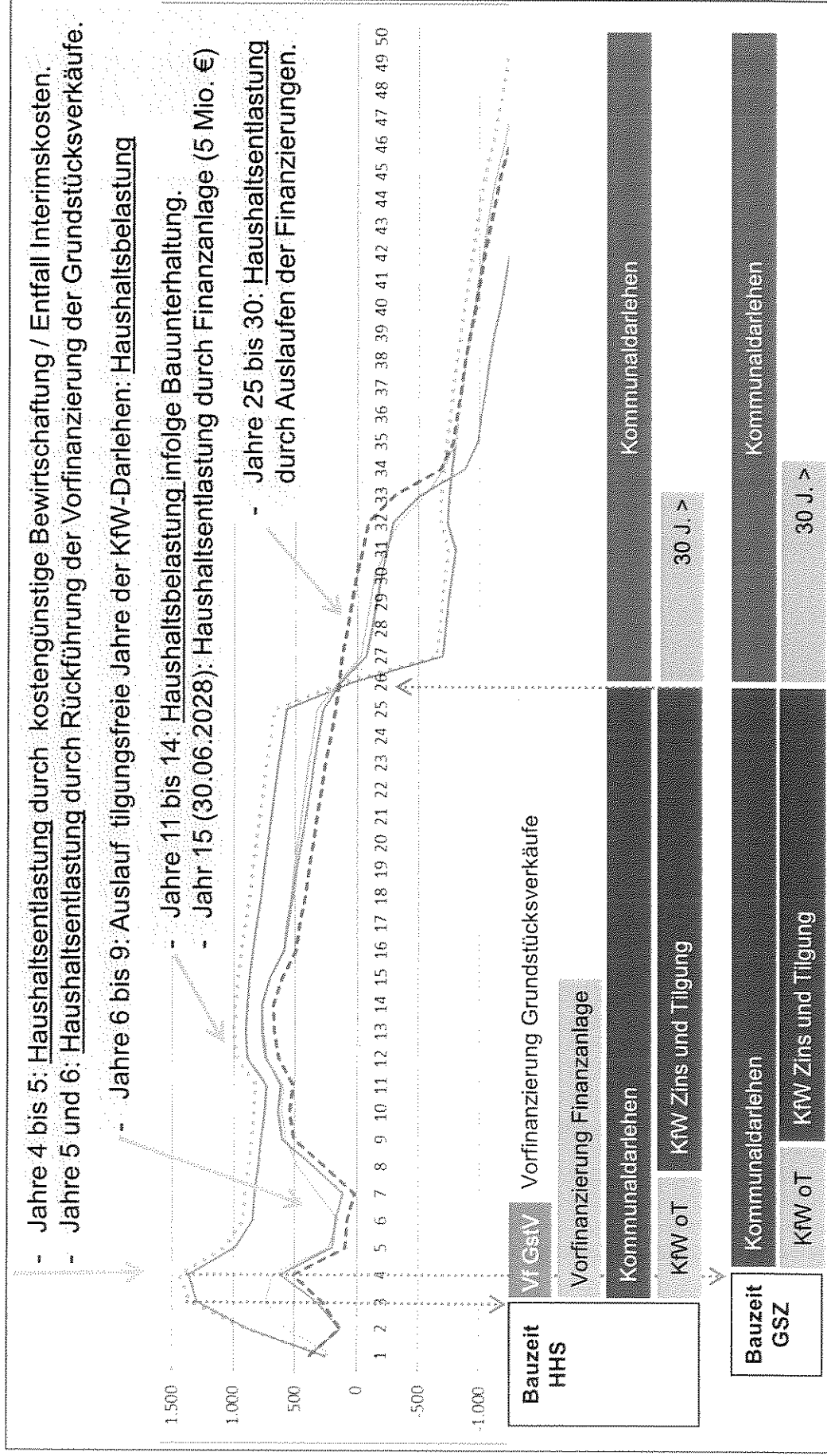
Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung

Entwicklung der Ergebnisse: Belastung [+] / Entlastung [-], n=50 Jahre

	WU 18.06.	LA 17.09.	LA 22.10.	LA 27.11.			
			Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
Investition HHS (2013)	24.942 T€	22.400 T€	22.400 T€		21.500 T€		
Investition gesamt (2013)		25.725 T€	26.123 T€		25.223 T€		
Gesamtbilanz (50 Jahre)		11.300 T€	330 T€	- 3.600 T€	- 7.060 T€	- 12.420 T€	- 9.740 T€
Ø Jahresbilanz (Jahre 1 bis 25)		1.000 T€	850 T€	770 T€	490 T€	440 T€	360 T€
Ø Jahresbilanz (Jahre 26 bis 50)		- 500 T€	- 840 T€	- 910 T€	- 760 T€	- 910 T€	- 730 T€
Ø Jahresbilanz (2014 - 2020)		1.030 T€	980 T€	920 T€	410 T€	270 T€	210 T€
Amortisation nach ...		64 Jahren	52 Jahren	48 Jahren	45 Jahren	43 Jahren	43 Jahren
Restschuld nach 25 Jahren (2039)	0 T€		0 T€		3.560 T€	4.040 T€	7.310 T€

Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung

Gesamtkostenbilanz: Bewertung



Ergebnisse der Gesamtkostenbetrachtung

Bewertung

Wirtschaftlichkeit

- Die Durchführung der Maßnahmen ist dann wirtschaftlich, wenn die Einsparungen, die durch die Aufwertung der Gebäudesubstanz (Neubau, Umbau und Sanierung) erzielt werden, die hierfür anfallenden Kosten (Investitionen / Finanzierung) in einem überschaubaren Zeitraum übersteigen (Amortisierung). Die Kosten für zusätzliche Nutzungen (Sek II und Kitaerweiterung) sind in der Rechnung enthalten.
- Unter dem Kriterium der Gesamthaushaltsbe- oder entlastung über den Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ist das Szenario 3 am vorteilhaftesten.
- Unter dem Kriterium der kurzfristigen Haushaltsbe- oder entlastung in den Jahren 2014 bis 2020 ist das Szenario 4 am vorteilhaftesten.

Barwert / Diskontierung

- Sofern der Vergleich der Szenarien untereinander auch über diskontierte Zahlungsströme vorgenommen werden sollte, stellt sich das Szenario 4 als das wirtschaftlich vorteilhafteste heraus, da sich im Vergleich zum Szenario 3 hier die in die Zukunft verschobenen Kostenverläufe positiv auswirken.

Hinweis

- In den Ergebnissen nicht abgebildet sind Haushaltseffekte im Bereich des Anlagevermögens der Stadt (Bilanz), die durch den Verkauf von Grundstücken (Buchwerte 2013: FES 276 T€, KiGa II 93 T€) oder Finanzanlagen (Wert Aktienpaket rd. 5,5 Mio. €) entstehen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Darstellung Ergebnis- und Finanzrechnung

Hinweis: Annahmen zu Abschreibungen (AfA) und Vermögenswerten wurden stark vereinfacht gewählt.

Auswirkungen auf die Haushaltsrechnung (Mehr-/ Minderbelastungen) im Szenario 4

Veranschlagung der Mehr-/ Minderbelastung im Haushalt		Jahr:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2038	2039	2040	2041	2063	2064
Ergebnisrechnung															
Abschreibungen	-25.960					-553	-700	-705	-705	-498	-498	-498	-498	-498	-498
Erträge aus Auflösung Sonderpos	570					5	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Zinsen	-12.041														
laufende Verwaltungstätigkeit	41.358		-380	-133	-210	-570	-606	-599	-555	-238	-221	-204	-185	-8	-2
Ergebnis	3.927		-380	-133	-262	-1.023	-738	-721	-662	16	47	78	120	1.645	851
Finanzrechnung															
Tilgung	-26.380														
Zinsen	-12.041														
Verkaufserlöse	6.806														
laufende Verwaltungstätigkeit	41.358		-380	-133	-52	95	556	571	566	741	754	768	792	1.645	851
Ergebnis	9.743		-380	-133	-277	-515	-91	-72	-14	-172	-144	-118	-76	1.450	729
Bilanz															
Aktiva															
Immobilienvermögen					23.674	24.445	23.616	21.642	21.143	7.173	6.674	6.176	5.678	-5.286	-5.785
Umlaufvermögen					795	1.937	1.782	1.575	1.369						
aus der Finanzrechnung			-380	-512	-789	-1.304	-1.395	-1.467	-1.480	-9.178	-9.322	-9.439	-9.516	9.015	9.743
Passiva															
aus der Ergebnisrechnung			-380	-512	-774	-1.797	-2.535	-3.256	-3.918	-10.335	-10.288	-10.210	-10.090	3.565	3.927
Verbindlichkeiten					24.227	26.279	25.952	24.434	24.389	7.986	7.309	6.627	5.944	120	0
Fördermittel					228	597	585	573	561	344	332	320	308	44	32

Fazit und Empfehlung

Fazit

Ergebnis

- Im Szenario 3 sind alle dem Lenkungsausschuss erläuterten Optimierungen per Stand 26.11.2013 eingearbeitet.
- Über den Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ergibt sich in der Bilanz aus Belastungen und durch die Maßnahmen erreichten Entlastungen eine **Gesamt-Entlastung von rd. 12,4 Mio. €**.
- In den Jahren 1 bis 25 wird der Haushalt durch die Maßnahmen mit durchschnittlich 440 T€ p.a. mehr belastet, in den Jahren 26 bis 50 wird der Haushalt um rd. 910 T€ p.a. entlastet.
- **In den Jahren 1 bis 7 (2020) beträgt die Mehrbelastung rd. 270 T€ p.a..**
- Die zahlungswirksame Haushaltsbelastung (ohne Einsparungen) beträgt in den Jahren 1 bis 7 rd. 1,9 Mio. € p.a., in den Jahren 1 bis 25 durchschnittlich 2,6 Mio. € p.a..

Wirtschaftlichkeit

- Die Gesamtmaßnahme ist wirtschaftlich, da die entstehenden Kosten (Finanzierung der Investitionen, Instandhaltung und Betrieb) durch die ersparten Aufwendungen innerhalb eines Zeitraums von 43 Jahren (Szenario 3) überkompensiert werden.
- Qualitative Aspekte (nachhaltige Sicherung des Schulstandortes Büdelsdorf) mit allen positiven Auswirkungen auf Demografie und Wirtschaftskraft sind hierbei nicht berücksichtigt.

Fazit und Empfehlung

Fazit

Optimierungspotenzial: Investitionskosten Neubau HHS

- Die Neubaukosten HHS sind aufgrund der Methodik der Untersuchung über Kennwerte ermittelt worden. Durch Berechnung der Vorteile aus der Wahl des „optimierten Mischmodells“ sind bereits Effizienz- und Wirtschaftlichkeitsvorteile eingerechnet. Aus Erfahrung steht zu erwarten, dass sich im weiteren Verfahren zusätzliche Kostenreduzierungen erreichen lassen, insbesondere durch
 - der Beschreibung der Ausschreibungsvorgaben und
 - dem marktseitigen Wettbewerb im Ausschreibungsverfahren.

Die Vorteile lassen sich nicht seriös vorausberechnen.

Optimierungspotenzial: Streckung der Finanzierung (Szenario 4)

- Durch eine Streckung der Finanzierungslaufzeiten der Kommunalkreditanteile kann die jährliche nominale Belastung gesenkt werden. Durch die höheren Zinszahlungen infolge der längeren Tilgung reduziert sich die Gesamt-Entlastung von rd. 12,4 Mio. € auf rd. 9,7 Mio. €.
- In den Jahren 1 bis 25 wird der Haushalt durch die Maßnahmen mit durchschnittlich 360 T€ p.a. mehr belastet, in den Jahren 26 bis 50 wird der Haushalt um rd. 730 T€ p.a. entlastet.
- **In den Jahren 1 bis 7 (2020) beträgt die Mehrbelastung rd. 210 T€ p.a..**
- Die zahlungswirksame Haushaltsbelastung (ohne Einsparungen) beträgt in den Jahren 1 bis 7 rd. 1,8 Mio. € p.a., in den Jahren 1 bis 25 durchschnittlich 2,5 Mio. € p.a..

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Erläuterung der Optimierungsansätze

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Optimierung des Raumprogramms Neubau HHS: Szenario 1

- In einem Workshop unter Beteiligung der Verwaltung, der Schulleitung und des technischen Beraters am 13.11.2013 wurde das vorliegende Raumprogramm erörtert und mögliche Optimierungs- oder Einsparpotenziale ermittelt.
- Im Ergebnis konnten
 - die Flächenansätze erneut um rd. 500 m² BGF reduziert werden,
 - die reinen Investitionskosten gegenüber der vorherigen Schätzung um rd. 1,0 Mio. Euro gesenkt werden.
- Die Änderungen wirken sich wie folgt aus:
 - Reduzierung der Finanzierungskosten infolge der Senkung der Investitionskosten
 - Reduzierung der Betriebskosten infolge geringerer zu bewirtschaftender Fläche.

Szenario 1

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Back-Up:

Auswirkungen auf die Flächenbilanz: alle Angaber

Ergänzende Informationen

Szenario 1				
Einrichtung	Gebäude	Flächen – Bestand	Flächen – neu	Diff. Erläuterung
Heinrich-Heine-Schule	Schulgebäude	9.514 m ²	11.205 m ² (- 466 m ² aus Optimierung)	+ 18 % Neubau (ND67), zzgl. Sek. II
	Sporthallen *	1.200 m ²	2.210 m ²	+ 84 % Bestand: 1/2-FH / neu: bestehende DFH
	Sonstige	183 m ²	0 m ²	- 100 % Hausmeisterwohnung, Garagen
	Summe:	10.897 m²	13.415 m²	+ 23 %
Grundschulzentrum	Schulgebäude	5.103 m ²	7.274 m ²	+ 43 % Aula / Ganztagsbereich (440m ² = 9%) Lagerflächen im KG (655m ² = 13%)
	Sporthallen *	3.949 m ²	1.200 m ²	- 70 % Bestand: 3-fach Sporthalle neu: bestehende 1- und 2-fach Sporthallen
	Sonstige	308 m ²	33 m ²	- 89 % Hausmeisterwohnung, Garagen
	Summe:	9.360 m²	8.507 m²	- 9 %
KiGa Liliput	KiGa	864 m ²	1.183 m ²	+ 37 % zusätzliche Gruppe U3 (90m ² = 10%) zeitgemäße Funktionalität (229m ² = 27%)
Bücherei	Bücherei	452 m ²	550 m ²	+ 22 % Umbau (Akz17, NTW-Trakt BT E)
Summe:		21.573 m²	23.655 m²	+ 10 % (Stand 22.10.2013: + 12%) (Stand 17.09.2013: + 16%)

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Auswirkungen auf die Baukosten

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Einrichtung	Maßnahmen	Stand 2013	indiziert nach Baufortschritt	Zusätzliche Maßnahmen „In- standhaltungsstau “ (bilanzneutral
Heinrich-Heine-Schule	Neubau Neue Dorfstr.	21.500.000,- € (- 900.000,- €)	22.600.000,- € (- 1.000.000,- €)	
Grundschulzentrum	Rückbau Altstandorte, Umbau Akazienstr., Rückbau Gebäudeteil B	1.458.000,- €	1.590.000,- €	690.000 € (Stand 2013)
Kindergarten Liliput	Rückbau Altstandort, Neubau Akazienstr.,	1.850.000,- €	2.000.000,- €* (+)	
Bücherei	Umbau NTW-Trakt Akazienstr. (Anbau Gebäudeteil E)	(+) 430.000,- €	(+) 470.000,- €	
Summe:		25.238.000,- €	26.660.000,- €	→ Flächenoptimierung
		Zum Vergleich 22.10.2013	26.123.000,- €	→ Umbau Bücherei
		Zum Vergleich 17.09.2013	25.725.000,- €	
Grundstück Sportallee 19	Veräußerungserlös (2019)**	-1.226.000,- €	-1.475.000,- €	
Grundstück Gustav- Frenssen-Str. 25	Veräußerungserlös (2018)**	-280.000,- €	-330.000,- €	
Emil-Nolde-Schule	Interimsmaßnahmen (36 Monate)	625.000,- €	664.000,- €	
Heinrich-Heine -Schule	Interimsmaßnahmen (24 Monate)	320.000,- €	340.000,- €	

* In der Finanzierung der Neubaumaßnahme werden Fördermittel in Höhe von 600 T€ (Förderquote 30%) berücksichtigt.

** Grundlage Grundstückspreise: Wertgutachten Gustav-Frenssen-Str. 25, 2008

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Erläuterung der Optimierungsansätze

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Optimierungen am Finanzierungsmodell (aus Workshop 06.11.2013): Szenario 2

- Anpassungen der KfW-Fördermittel
 - Laufzeitverlängerung auf 30 Jahre und Nutzung von 5 tilgungsfreien Jahren
 - Bewertung:
 - Laufzeitverlängerung auf 30 Jahre führt lt. KfW-Programm nicht zu einer Änderung der Zinssätze.
 - Die Nutzung von 5 tilgungsfreien Jahren führt zu einer Reduzierung der Tilgungslast in den ersten 5 Jahren, im Gegenzug steigt die Gesamtbelastung durch Zinsen infolge späterer Tilgung.
- Einbindung liquidierbarer Finanzanlagen
 - Einsatz von im Jahr 2028 liquidierbaren Finanzanlagen der Stadt zur Finanzierung durch Aufnahme eines separaten, endfälligen Darlehens i.H. von 5,0 Mio. € (aktueller Wert der Anlage: ~5,5 Mio. €, Laufzeit: 14 Jahre, Zinssatz: 2,65%)
 - Bewertung
 - Zwischenfinanzierung durch ein tilgungsfreies Darlehen reduziert die (anfängliche) Belastung aus der Finanzierung
 - Die endfällige Tilgung erfolgt aus den Einnahmen des Verkaufs der Finanzanlage und ist somit ergebnisneutral.
 - Die Liquidation der Finanzanlage ist im Haushaltskontext zu beachten (bilanzwirksam im Bereich Eigenkapital / Finanzanlagen).

Szenario 2

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Erläuterung der Optimierungsansätze

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Einbindung „Optimiertes Mischmodell“ für den Neubau HHS: Szenario 3

- Methodische Unterschiede zwischen Wirtschaftlichkeitsvergleich und Gesamtkostenbetrachtung

Wirtschaftlichkeitsvergleich		Gesamtkostenbetrachtung
Vergleichsrechnung (Eigenrealisierung / OM) auf Basis von Barwerten		Reine Kostendarstellung (Eigenrealisierung) auf Basis tatsächlicher Kostenverläufe
Inkl. Risikobewertung		Ohne Risikobewertung
Methodik nach anerkannten allg. Vorgaben		Projektspezifische Kosten-Bilanzbetrachtung
Betrachteter Leistungsumfang:		Betrachteter Leistungsumfang:
• Neubau HHS		• Abbruch, Neubau HHS, Umbau GSZ, Neubau Kita etc.
• ohne Betriebskosten (Hausmeister, Reinigung etc.)		• inkl. Betriebskosten (Hausmeister, Reinigung etc.)
• inkl. Verwaltungskosten		• ohne Verwaltungskosten
Betrachtungszeitraum: 25 Jahre		Betrachtungszeitraum: 50 Jahre
Projektstand Neubau HHS: Juni 2013		Projektstand Neubau HHS: inkl. div. Optimierungen
→ Aktuelle Beschlusslage: Umsetzung des Neubaus über das optimierte Mischmodell		
→ Überführung der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches in die Gesamtkostenbetrachtung		
→ Zunächst stark abstrahierter vereinfachter Modellansatz zum Erkennen von Sensitivitäten.		
→ Hier: vollwertige Integration unter Ausgleich der methodischen Unterschiede (→ Erläuterungen siehe Sitzungsvorlage)		

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Erläuterung der Optimierungsansätze

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Einbindung „Optimiertes Mischmodell“ für den Neubau HHS

■ Bewertung:

- Der seinerzeit ermittelte Vorteil von 9,81 % schlägt nicht direkt auf die Kostenverläufe der Gesamtkostenbetrachtung durch, da es sich hier um einen barwertigen Vorteil inkl. Risikokosten handelt und die Gesamtkostenbetrachtung auf tatsächlichen Kostenverläufen ohne Ansatz von Risikokosten beruht.
- Dennoch zeigen sich auch in der Gesamtkostenbetrachtung deutliche Verbesserungen in der Haushaltsbelastung.
- Im OM beginnen die finanziellen Verpflichtungen der Stadt aus der Finanzierung erst mit Baufertigstellung, im Unterschied zum jahresweise gestaffelten Beginn bei der Eigenrealisierung. Dadurch ergibt sich in den ersten Projektjahren ein deutlich abweichender Verlauf der Haushaltsbelastungen.
- Die geringeren Bewirtschaftungskosten im OM schlagen insbesondere in den hinteren Betrachtungsjahren (nach Auslaufen der Finanzierung) durch. Hier wird sich eine deutliche Haushaltsentlastung einstellen.

Szenario 3

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Auswirkungen auf die Baukosten

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Baukostenschätzung – brutto				
Einrichtung	Maßnahmen	Stand 2013	indiziert nach Baufortschritt	Zusätzliche Maßnahmen „Instandhaltungsstau“ (bilanzneutral)
Heinrich-Heine-Schule	Neubau mit Berücksichtigung „Optimiertes Mischmodell“	21.000.000,- € (- 1.400.000,- €)	22.300.000,- € (- 1.300.000,- €)	→ i.V.z. 22.10.2013
Grundschulzentrum	Rückbau Altstandorte, Umbau Akazienstr., Rückbau Gebäudeteil B	1.458.000,- €	1.590.000,- €	690.000 € (Stand 2013)
Kindergarten Liliput	Rückbau Altstandort, Neubau Akazienstr.,	1.850.000,- €	2.000.000,- €*	
Bücherei	Umbau NTW-Trakt (Anbau Gebäudeteil E)	(+) 430.000,- €	(+) 470.000,- €	
Summe:		24.685.000,- €	26.392.000,- €	→ Effizienzen OM
Grundstück Sportallee 19	Zum Vergleich ohne OM	25.223.000,- €	26.677.000,- €	→ Flächenoptimierung
	Zum Vergleich 22.10.2013	26.123.000,- €	27.624.000,- €	→ Umbau Bücherei
	Zum Vergleich 17.09.2013	25.725.000,- €	27.210.000,- €	
Grundstück Gustav-Frenssen-Str. 25	Veräußerungserlös (2019)**	-1.226.000,- €	-1.475.000,- €	
Emil-Nolde-Schule	Veräußerungserlös (2018)**	-280.000,- €	-330.000,- €	
	Interimsmaßnahmen (36 Monate)	625.000,- €	664.000,- €	
	Interimsmaßnahmen (24 Monate)	320.000,- €	340.000,- €	

* In der Finanzierung der Neubaumaßnahme werden Fördermittel in Höhe von 600 T€ (Förderquote 30%) berücksichtigt.

** Grundlage Grundstückspreise: Wertgutachten Gustav-Frenssen-Str. 25, 2008

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Erläuterung der Optimierungsansätze

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Optimierungen am Finanzierungsmodell (Zusätzliche Optimierungen) II: Szenario 4

- Laufzeitvariationen der langfristigen Kommunalfinanzierung
 - Bisheriger Ansatz:
Vollständig durchfinanzierte Kreditaufnahme, d.h. Rückzahlung innerhalb der Laufzeiten der Kredite (Amortisation)
KfW-Förderdarlehen: Laufzeit(en) 30 Jahre
Kommunalkredit: Laufzeit(en) 25 Jahre
- Daneben besteht die Möglichkeit, am Ende der vorgesehenen Laufzeit noch eine Restvaluta zur Umfinanzierung oder Sondertilgung stehen zu lassen. Faktisch bedeutet dies eine Verlängerung der Tilgung (und damit der Finanzierung) über das Laufzeitende hinaus.
- Mit einer Variation der (Gesamt-) Laufzeit kann die Haushaltsbelastung durch Streckung der Tilgung variabel reduziert werden*:
 - Annahme zur Optimierung:
Streckung der (Gesamt-)Laufzeit des Kommunaldarlehens auf 50 Jahre
 - Bewertung:
Die Haushaltsbelastung in den einzelnen Projektjahren sinkt, dafür steigen die Zinskosten über den gesamten Betrachtungszeitraum.

* Hierfür können jedoch nur die (neben den KfW-Förderdarlehen und den eingesetzten Eigenmitteln) zusätzlich aufgenommenen Kommunaldarlehen genutzt werden, da die Förderdarlehen festgesetzte Laufzeiten (hier 30 Jahre) haben.

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Exkurs: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Back-Up:
Ergänzende Informationen

■ Kurzdarstellung

- Im „optimierten Mischmodell“ erfolgt die Bauzwischenfinanzierung durch den privaten Unternehmer, die Langfristfinanzierung durch die Stadt Büdelsdorf. Hierbei nimmt die Stadt selbst einen Kredit zur Begleichung der Werklohnforderung des Unternehmers auf und zahlt den Kapitaldienst aus Zins und Tilgung direkt an die Bank.
- Die Stadt kann sich die Langfristfinanzierung der Werklohnforderung auch vom Unternehmer anbieten lassen. Hierbei zahlt die Stadt den (gestundeten) Werklohn (einschl. einer Stundungsgebühr) über die Vertragslaufzeit an den Unternehmer zurück. Der Unternehmer nimmt seinerseits einen Kredit auf, um seine Nachunternehmer auszuzahlen und zahlt den Kredit mit den von der Stadt erhaltenen Zahlungen zurück.
- Aus Sicht der Bank handelt es sich um ein risikobehaftetes, gewerbliches Darlehen, da der Unternehmer dem Marktrisiko unterliegt. Als Sicherheit für die Rückzahlung des Kredites steht allein die persönliche Bonität des Unternehmers und die Qualität des Projektes und damit die Wahrscheinlichkeit der rechtzeitigen und ausreichenden Rückzahlung zur Verfügung.
- Die Strukturierungsgebühren und die Kreditkonditionen sind daher deutlich höher als beim Kommunalkredit, da das Ausfallrisiko durch die Bank bewertet und eingepreist wird (Projektfinanzierung).

■ Bewertung:

- Aufgrund der hohen Aufschläge rechnet sich die Projektfinanzierung erst ab rd. 50 Mio. EUR

Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Exkurs: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Back-Up:
Ergänzende Informationen

■ Variante: Forfaitierung

- Anstelle der Kreditaufnahme kann der Unternehmer der Bank seine Werklohnforderungen aus dem Bau und der Zwischenfinanzierung gegen Auszahlung des Forderungsbetrages „in Bausch und Bogen“ (à forfait) abtreten. Die Stadt muss diesem Vorgehen im Vorfeld zustimmen.
- Zur Absicherung der Rückzahlung der Forderung kann die Stadt erklären, dass sie die Forderung auch an den neuen Forderungsinhaber ohne Einrede aufgrund von z.B. bei der Abnahme nicht erkannter Mängel o.ä. begleicht.
- Damit handelt es sich aus Sicht der Bank um eine kommunale Forderung, die aufgrund der (auch aktuell noch) angenommenen uneingeschränkten Bonität der öffentlichen Hand risikofrei und nicht mit Eigenkapital zu hinterlegen ist.
- Für die Abwicklung der Forderungsankaufs und der Vereinbarung des Einredeverzichts erhebt die Bank einen Aufschlag auf die Kreditkonditionen von rd. 10 bp (0,1%).

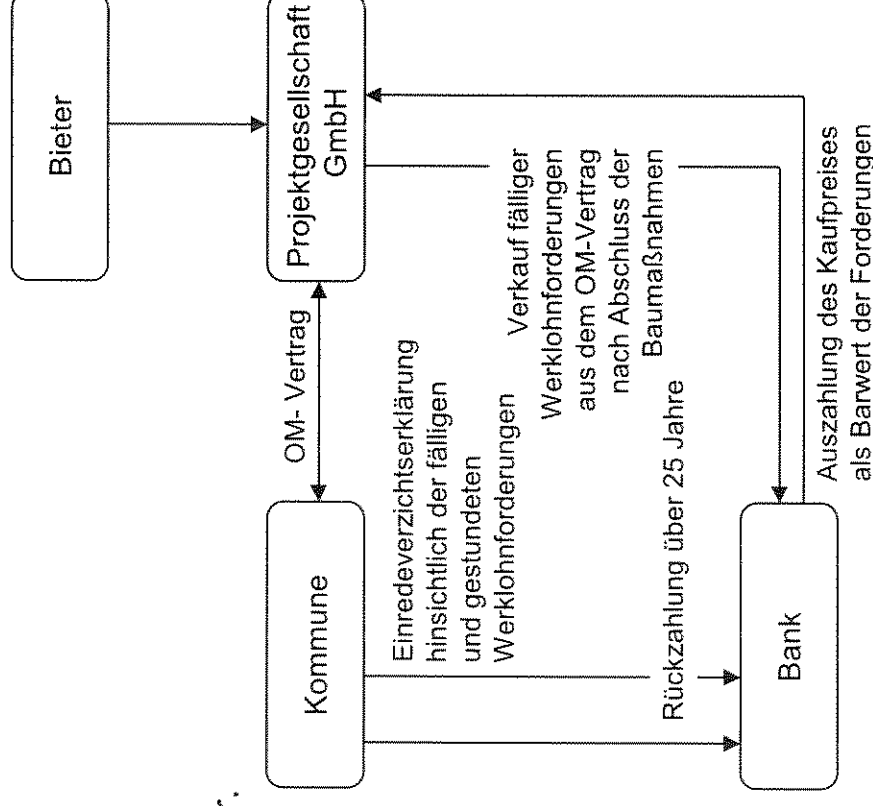
Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Exkurs: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Back-Up:
Ergänzende Informationen

Forfaitierung einredefreier Werklohnforderungen

- Die Projektgesellschaft / der Auftragnehmer verkauft fällige Werklohnforderungen an eine finanzierende Bank.
- Die Bank zahlt den Barwert der Forderungen als Kaufpreis an den Auftragnehmer.
- Die Stadt erklärt „Einredefreiheit“ bzgl. erbrachter, abgerechneter, abgenommener und fälliger Bauleistungen.
- Die Zahlungen werden über die Projektlaufzeit gestundet (Stundung durch Projektgesellschaft oder Bank.)
- In Höhe der verkauften Forderungen zahlt die Stadt über die Projektlaufzeit an die Bank.



Anpassung der Gesamtkostenbetrachtung

Exkurs: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Back-Up:
Ergänzende Informationen

■ Risikoverteilung

- die Kommune trägt das Finanzierungsrisiko der Bauleistungen
- die Projektgesellschaft / der Auftragnehmer trägt das Kostenrisiko (als Kreditnehmer gegenüber der Bank)

- Zum Vergleich: bei konventioneller Realisierung trägt die Kommune das Finanzierungs- und das Kostenrisiko!

■ Bewertung

- Vor- oder Nachteile hängen von der individuellen Bewertung durch die Stadt ab:
 - Bei einer Finanzierung über Kommunalkredit sind die aufgenommenen Mittel auf den Kreditrahmen zum Zeitpunkt der Mittelaufnahme anzurechnen.
 - Bei einer Forfaitierung mit Einredeverzicht handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, das entsprechend der jeweiligen Rechtsnormen als Verpflichtungsermächtigung auf unterschiedliche Zeiträume angerechnet wird.
 - Die Einbindung der Langfristfinanzierung schränkt die Flexibilität bei der Wahl der Finanzierungslaufzeit ein (Vertragsbestandteil im OM).
 - Die Konditionen sind kommunalkreditähnlich, aber rd. 10 bp erhöht.
 - Ohne eine adäquate Risikobewertung besteht kein Optimierungspotenzial
 - Aktuell keine Berücksichtigung in der Gesamtkostenbetrachtung