Neubau eines Rathauses in 53340 Meckenheim

1.1 Voraussichtliche Belastung 2011 bis 2013

In Abhängigkeit der politischen Entscheidung, welche der nachstehenden Varianten realisiert werden soll, und ob die zu realisierende Variante konventionell bzw. im Rahmen eines ÖPP-Inhabermodells umgesetzt wird, ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf den Haushalt. Die im Zuge der Machbarkeitsstudie untersuchten Varianten sind:

1. »Bestandslösung«
   Sanierung und Fortführung der bestehenden dezentralen Verwaltungsstandorte sowie Sanierung der Jungholzhalle und Errichtung einer Lärmschutzwand zur Lösung des Imissionsproblems
2. »Sanierung und Neubau Bahnhofstr. 22«
   Sanierung des bestehenden Rathauses am Standort Bahnhofstr. 22 und Errichtung eines Erweiterungsbaus sowie Sanierung der Jungholzhalle und Errichtung einer Lärmschutzwand zur Lösung des Imissionsproblems
3. »Neubau Saaten Rausch«
   Neubau eines zentralen Rathauses auf dem »Saaten Rausch«-Areal (Hauptstr. 33) sowie Sanierung der Jungholzhalle und Errichtung einer Lärmschutzwand zur Lösung des Imissionsproblems
4. »Neubau Siebengebirgsring«
   Neubau eines zentralen Rathauses am Siebengebirgsring 4 sowie Sanierung der Jungholzhalle

Für die Varianten 2 bis 4 wurden jeweils die konventionelle Realisierung und die Realisierung in Form eines ÖPP-Inhabermodells gegenübergestellt, so dass insgesamt 7 Alternativen in Betracht kommen.

Bestandslösung

Die Fortführung der bestehenden Verwaltungsstandorte und der Jungholzhalle führt hinsichtlich der Betriebskosten **vor Sanierung** zu einem jährlichen Aufwand von ca. 181.000 € basierend auf den uns vorliegenden Ist-Kosten des Jahres 2008. Mit Steigerungen, insbesondere im Bereich der Medienkosten, ist zu rechnen. Für die Instandhaltung der Objekte ist von einer Fortschreibung des bisherigen Budgets mit rund 37.100 € jährlich auszugehen, was dem Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2009 entspricht. Für die Grünpflege der Standorte sind gemäß Angaben von Herrn Steger 16.000 € jährlich vorzusehen.

Die jährlichen Mietkosten für den Reginahof betragen rund 145.000 €. Im Hinblick auf die Ergebnisrechnung sind noch die Abschreibungen und aufzulösenden Sonderposten mit knapp 153.000 € zu berücksichtigen.

Es ist somit für die Ergebnisrechnung **ohne Sanierung** von einer **jährlichen Belastung von rund 532.000 €** auszugehen.

Die Kosten für die anfänglichen Sanierungsmaßnahmen wurden mit rund 2.990.000 € durch iwb ermittelt. Die Differenzierung nach Objekten kann folgender Tabelle entnommen werden:

	Objekt				Gesamt
	Bahnhofstr. 22	Im Ruhrfeld 16	Baubetriebshof	Jungholzhalle	
Kostenschätzung Bau					
KG 100	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
KG 200	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
KG 300	618.620 €	10.143 €	92.616 €	883.450 €	1.604.829 €
KG 400	355.751 €	46.310 €	47.080 €	140.459 €	589.600 €
KG 500	21.000 €	10.800 €	0 €	27.000 €	58.800 €
KG 600	116.000 €	75.000 €	0 €	0 €	191.000 €
Zwischensumme	1.111.371 €	142.253 €	139.696 €	1.050.909 €	2.444.229 €
KG 700 in %	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	
KG 700	224.105 €	12.984 €	32.130 €	235.499 €	459.604 €
Gesamtkosten Bau	1.335.476 €	155.237 €	171.826 €	1.286.408 €	2.903.833 €
Gesamtkosten indexiert	**1.354.173 €**	**157.411 €**	**174.231 €**	**1.304.418 €**	**2.990.233 €**
* Indexierung aufgrund der Ermittlung der Sanierungskosten auf Basis BKI 2009					

Diese Sanierungskosten müssten zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt haushalterisch eingeplant werden und würden aller Voraussicht nach in der Bauphase zur Aufnahme eines Kassenkredites führen, der langfristig in Form eines Darlehens zurückzuführen sein wird. Die Rückführung des Darlehens wird in den Anlagen, die einen 10-jährigen Betrachtungszeitraum haben, entsprechend berücksichtigt. Ebenso ist für das Jahr 2014 in der 10-Jahres-Betrachtung die Rückzahlung erhaltener Zuschüsse in Höhe von 633.000 € eingestellt worden.

Konventionelle Realisierung

Bei den konventionellen Realisierungen der Varianten 2 bis 4 ist analog zur Bestandslösung von jährlichen Kosten **ohne Sanierungs- bzw. Neubaukosten** von rund **532.000 €** auszugehen.

Die Sanierungs- bzw. Neubaukosten sind entsprechend den Jahren ihres Anfalls haushalterisch zu berücksichtigen. Für die einzelnen Varianten sind das folgende Gesamtbeträge:

2. 10.734.400 €
3. 13.249.357 €
4. 11.253.040 €

Die Rückführung der Darlehen wird in den Anlagen ebenso wie bei der Bestandslösung in Höhe des jährlichen Kapitaldienstes für die Ermittlung der nominellen Belastungen bzw. in Höhe des jährlichen Zinsaufwandes und der AfA der Gebäude in der Ergebnisrechnung einkalkuliert.

Für die Varianten 2 und 3 wird zudem in der 10-Jahres-Betrachtung eine Rückzahlungsverpflichtung in 2014 von jeweils 633.000 € und für die Variante 4 von 18.000 € beachtet.

ÖPP-Inhabermodelle

Auch bei den ÖPP-Inhabermodellen belaufen sich die **jährlichen Kosten auf rund 532.000 €**. Weiterhin kommen einmalig Transaktionskosten für die Ausschreibung (Beratungs- und Rechtsanwaltskosten) in Höhe von rund 150.000 € hinzu. Diese sind für den Ausschreibungszeitraum in den Haushalt einzustellen.

Im Gegensatz zur Bestandlösung oder den konventionellen Realisierungen der Varianten 2 bis 4 entsteht die Verpflichtung aus dem kommunalkreditähnlichen Rechtsgeschäft, welches mit der einredefreien Forfaitierung dem ÖPP-Inhabermodell zugrundeliegt, erst nach Abnahme des Objektes. Es wäre mit der Kommunalaufsicht projektbezogen abzustimmen, inwieweit eine Belastung der Kreditaufnahmefähigkeit der Stadt Meckenheim dadurch bereits in den Jahren 2011 bis 2013 berührt wird. Eine tatsächliche Belastung des Haushalts entsteht definitiv erst in 2014.

Der jeweilige Finanzierungsbedarf für die Varianten 2 bis 4 gestaltet sich wie folgt:

2. 10.037.600 €
3. 12.011.600 €
4. 10.017.700 €

1.2 Voraussichtliche Belastung 2014 bis 2023

Die 10-Jahres-Betrachtung ist der Gesamtbetrachtung der Machbarkeitsstudie über 30 Jahre entnommen. Dabei werden nachfolgend sowohl die nominellen, kassenwirksamen Belastungen als auch die ergebnisrechnerischen Auswirkungen den jeweiligen Varianten zugeordnet. Wesentlicher Unterschied zwischen beiden Betrachtungsweisen sind die gebäudespezifischen Belastungen, die sich aus der AfA und dem Zinsaufwand (Ergebnisrechnung) bzw. aus dem Kapitaldienst bestehend aus Zins und Tilgung (nominelle Belastung) ergeben.

Anlage 1 nominelle Belastung (10 Jahre)

Jahr	Bestandslösung	Sanierung und Ergänzungsneubau Bahnhofstr. 22		Neubau Saaten Rausch-Gelände		Neubau Siebengebirgsring	
	konventionell	konventionell	ÖPP	konventionell	ÖPP	konventionell	ÖPP
2014	598.322,61	788.297,45	793.242,89	926.878,81	910.135,11	813.597,64	788.238,89
2015	600.813,29	787.708,45	788.372,66	925.099,86	903.418,14	812.714,65	783.330,68
2016	603.489,98	787.286,81	783.669,82	923.487,72	896.867,99	811.998,19	778.589,02
2017	608.741,84	787.136,20	779.237,99	922.146,05	890.588,29	811.551,91	774.117,53
2018	1.430.188,87	787.076,15	774.896,72	920.894,37	884.398,60	811.195,34	769.735,74
2019	615.114,11	787.211,36	770.750,72	919.837,38	878.403,59	811.033,15	765.548,35
2020	621.051,02	787.648,53	766.906,67	919.081,76	872.709,95	811.172,03	761.662,02
2021	624.812,76	788.206,11	763.183,04	918.445,95	867.136,12	811.430,43	757.895,21
2022	628.826,88	788.992,04	759.687,76	918.037,89	861.790,05	811.916,27	754.355,84
2023	2.082.695,94	790.116,39	756.530,89	917.967,64	856.781,77	812.739,60	751.153,96
Summe	**8.414.057,30**	**7.879.679,49**	**7.736.479,16**	**9.211.877,44**	**8.822.229,60**	**8.119.349,22**	**7.684.627,26**

Anlage 2 Ergebnisrechnung (10 Jahre)

Jahr	Bestandslösung	Sanierung und Ergänzungsneubau Bahnhofstr. 22		Neubau Saaten Rausch-Gelände		Neubau Siebengebirgsring	
	konventionell	konventionell	ÖPP	konventionell	ÖPP	konventionell	ÖPP
2014	637.769,50	769.909,15	713.254,35	1.108.322,17	1.020.245,14	1.048.066,65	964.790,27
2015	639.568,75	811.308,20	753.865,56	940.168,93	851.465,73	881.459,05	797.819,62
2016	641.531,90	807.281,48	749.162,71	934.107,08	844.915,58	876.963,33	793.077,96
2017	646.047,39	803.410,50	744.730,88	928.173,40	838.635,89	872.616,93	788.606,47
2018	1.466.734,51	799.511,12	740.389,62	922.182,88	832.446,19	868.235,52	784.224,68
2019	650.875,55	795.684,24	736.243,62	916.235,52	826.451,18	863.919,81	780.037,29
2020	656.003,17	792.032,61	732.399,57	910.433,14	820.757,54	859.772,35	776.150,96
2021	658.929,75	788.370,65	728.675,94	904.589,21	815.183,71	855.607,35	772.384,15
2022	662.082,01	784.802,13	725.180,66	898.806,49	809.837,64	851.528,34	768.844,78
2023	2.115.061,65	781.432,77	722.023,79	893.189,70	804.829,36	847.640,85	765.642,90
Summe	**8.774.604,17**	**7.933.742,84**	**7.345.926,70**	**9.356.208,51**	**8.464.767,96**	**8.825.810,18**	**7.991.579,10**