

Kinderkrippe Kriegenbrunn – Stellungnahme der Kämmerei; Neubau oder Umbau, Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung

- I. Nach § 12 Abs. 2 KommHV-Doppik soll vor der Beschlussfassung über Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung unter mehreren in Betracht kommenden Alternativen durch Vergleich der Herstellungs- und Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. Nach Einschätzung des Bayer. Kommunalen Prüfungsverbands soll dieser Vergleich nicht durch (einfache, auf ein Standardjahr bezogene) Kostenvergleichsrechnung sondern durch die Kapitalwertmethode geschehen (Bayer. Kommunalen Prüfungsverband, Geschäftsbericht 2008 S. 65 ff.). Nach dieser Methode werden alternative Investitionen verglichen, indem alle mit ihnen verbundenen Ein- und Auszahlungen über die gesamte Investitionsdauer dynamisch, also unter Beachtung der jeweiligen Zahlungszeitpunkte, gegenübergestellt werden. Der Mehraufwand ist nicht erheblich, da die wesentliche Arbeit in der Ermittlung der Höhe der Kosten (bei der Kostenvergleichsmethode) bzw. der jeweils zu berücksichtigenden Zahlungsströme (bei der Kapitalwertmethode) liegt.

Dies ist in vorliegendem Fall von Bedeutung, weil neben Investitionszahlungen und korrespondierenden Zuwendungen zu Beginn der Maßnahme auch Aufwendungen und Erträge (insbesondere Mieteinnahmen) über den gesamten Betrachtungszeitraum zu berücksichtigen sind.

Im Zuge der Ermittlung der Berechnungsgrundlagen wurden zusammen mit dem GME folgende entscheidungserhebliche Fakten ermittelt:

A) Grundlagen, die beide Alternativen betreffen:

1. Die energetische Sanierung der Wohnung (Kosten ca. 132.000 €) wird - auch bei einer Umnutzung in eine Krippe – nicht nach dem Konjunkturpaket II gefördert. Der diesbezüglich positive Vorbescheid der Genehmigungsbehörde hat keine Geltung mehr,
2. Da Kindergarten und Wohnung eine bauliche Einheit bilden, ist es nicht ökonomisch, bei einer energetischen Sanierung des Kindergartens auf eine Sanierung der Wohnung zu verzichten.
3. Um eine Krippe schaffen zu können, sind im Kindergarten Umbaumaßnahmen durchzuführen, die der Zuwendungsgeber in Höhe von ca. 85.000 € der Krippe zurechnet.
4. Die Krippe wird mit einer Festbetragsförderung gefördert. Für 12 Krippenplätze sind dies fix ca. 273.000 €, sofern Ausgaben mindestens in dieser Höhe anfallen. Diese Erkenntnis, dass die Krippenförderung keinen festen Prozentsatz an den Baukosten ausmacht, mag auch für andere Krippenbaumaßnahmen bedeutsam sein.

B) Umbau der bestehenden Wohnung

Neben den Umbaukosten im Kindergarten für die Krippe (ca. 85.000 €) sowie den Umbaukosten der Wohnung in eine Krippe (ca. 121.000 €) erkennt der Zuwendungsgeber die energetische Sanierung der Wohnung (ca. 132.000 €) als Sanierungskosten der Krippe an (Gesamtinvestition ca. 338.000 €) und gewährt hierauf eine Förderung von ca. 273.000 €. Hieraus ergibt sich ein negativer Saldo von 65.000 €, der zu Beginn des Betrachtungszeitraums anfällt. Als laufende Ausgaben über die Betrachtungsperiode sind Darlehenszins und -tilgung, Objektmanagementkosten, Betriebs- und Instandsetzungskosten anzusetzen.

C) Fiktiver Neubau in Größe der umzubauenden Wohnung

Als Neubaukosten sind ca. 335.000 € anzusetzen. Hinzu kommen die unter A) dargestellten Sanierungsaufwendungen für die Wohnung von ca. 132.000 €, die Umbaukosten im Kindergarten von ca. 85.000 € sowie Kosten für einen übergangsweise benötigten Container von ca. 50.000 €. Da es sich um eine Festbetragsförderung handelt, können den Baukosten von ca. 600.000 € wie unter B) nur Zuwendungen von ca. 273.000 € gegen gerechnet werden. Dem negativen Anfangssaldo von 329.000 € sind über den Betrachtungszeitraum die oben beschriebenen laufenden Ausgaben hinzu zu rechnen, aber auch laufende Mieteinnahmen von anfänglich ca. 6.275 € Über

den gewählten Betrachtungszeitraum von 20 Jahren können die Mieteinnahmen den Vorteil der günstigeren Baukosten bei B) aber nicht kompensieren.

D) Fazit

Der Umbau der bestehenden Wohnung stellt gegenüber einem Krippenneubau bei Gegenüberstellung der errechneten Kapitalwerte die wirtschaftlichere Lösung dar.

- II. Amt 24 m.d.B. um Einbringung dieser Stellungnahme der Kämmerei in den BWA am 1.12.2009.
- III. Kopie <BTM, Fr. von Grundherr> z.K.
- IV. Kopie <20/Al > z.A.

Knitl