



Projekt

“Vorbereitung Finanzierungsmodell &
Prozessberatung Campus Grundschulen“

Verfasser:

k:k smart finance GmbH

Mergenthalerallee 73-75
65760 Eschborn

Tel: 06196 999 414 - 8
info@kk-smartfinance.de

SIKMa GmbH

Finienweg 7
28832 Achim

Tel: 04202 / 7 58 - 900
info@sikma.de

Niedersächsischer Städte- und
Gemeindebund

Arnswaldtstraße 28,
30159 Hannover

Tel: 0511 / 30 285 - 30
nsgb@nsgb.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	1
Ausgangslage und Auftrag	4
Zusammenfassung	7
1 Ergebnis der Haushaltsanalyse	9
1.1 Einnahmen	10
1.1.1 Gemeindeanteil der Einkommens- und Umsatzsteuer.....	13
1.1.2 Gewerbesteuer	14
1.1.3 Grundsteuern A und B	16
1.1.4 Weitere Gemeindesteuern	18
1.1.5 Zuwendungen, Umlagen und Transfers.....	19
1.2 Ausgaben	20
1.2.1 Transferzahlungen	22
1.2.2 Personalausgaben.....	23
1.2.3 Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen	24
1.3 Investitionsplanung	26
1.4 Schuldenanalyse	29
1.4.1 Verschuldungsentwicklung bis heute	31
1.4.2 Altschuldenportfolio	32
1.4.3 Schuldendienst der Altschulden	33
1.4.4 Risiko Refinanzierung der Altschulden	34
1.5 Finanzielle Leistungsfähigkeit & Schuldentragfähigkeit	35
2 Vorstellung der Varianten zum Thema Grundschulen samt Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	38
2.1 Allgemeines	39
2.1.1 Grundlagen der Bearbeitung	39
2.2 Raumprogramm	40
2.3 Exkurs: konventionelle Beschaffung – alternative Beschaffung	44
2.3.1 Konventionelle Beschaffung	44
2.3.2 Alternative Beschaffung	45
2.3.3 Technisches Modell	47
2.3.4 Vertragsmodell Realisierungsmodell	48
2.3.5 Finanzierungsmodell.....	48
2.4 Festlegung der Varianten	49

2.4.1	Variante 1	50
2.4.1.1	Flächenansätze Variante 1.....	50
2.4.1.2	Zeitlicher Ablauf Variante 1	51
2.4.2	Variante 2	52
2.4.2.1	Flächenansätze Variante 2.....	53
2.4.2.2	Zeitlicher Ablauf Variante 2	54
2.4.3	Variante 3	55
2.4.3.1	Flächenansätze Variante 3.....	56
2.4.3.2	Zeitlicher Ablauf Variante 3	59
2.4.4	Übersicht über die Varianten	61
2.4.4.1	Übersicht Flächenansätze	61
2.4.4.2	Übersicht zeitlicher Ablauf	62
2.5	Maßnahmen	63
2.5.1	Maßnahmen Variante 1 und 2.....	63
2.5.2	Maßnahmen Variante 3.....	64
2.5.3	Übersicht der Maßnahmen.....	65
2.6	Kostenschätzung.....	66
2.6.1	Investitionskosten.....	66
2.6.1.1	Variante 1	68
2.6.1.2	Variante 2	72
2.6.1.3	Variante 3	76
2.6.2	Folgekosten.....	84
2.6.2.1	Instandhaltungskosten	84
2.6.2.2	Reinigungskosten.....	89
2.6.2.3	Wärmeversorgungskosten.....	90
2.6.3	Finanzierungskosten.....	91
2.6.4	Übersicht Investitions-, Folgekosten und Finanzierungskonditionen.....	92
2.7	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	93
2.7.1	Erlöse / Zuschüsse aus Fördermittel.....	94
2.7.2	Ermittlung Projektkostenbarwert.....	95
2.7.3	Vergleich der Projektkostenbarwerte	96
2.7.4	Ergebnis	96
2.8	Zusammenfassende Darstellung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	97
3	Aufgabenkritik samt Optimierungspotential	99
3.1	Vorgehensweise.....	99
3.1.1	Rechtliche Priorisierung der Aufgaben	100

3.1.2	Kommunale Pflichtaufgaben	101
3.1.3	Übertragene Pflichtaufgaben	101
3.1.4	Freiwillige Aufgaben	102
3.1.5	Fazit Aufgabenkritik	104
3.2	Ermittlung von Optimierungspotenzialen	104
3.2.1	Optimierung der Haushaltseinnahmen	104
3.2.1.1	Grundsteuern A und B	105
3.2.1.2	Übernachtungssteuer „Bettensteuer“	105
3.2.1.3	Zweitwohnungssteuer	105
3.2.1.4	Hundesteuer	106
3.2.1.5	Einkommens- und Umsatzsteueranteil.....	106
3.2.2	Optimierung der Haushaltsausgaben	107
3.2.2.1	Altlasten der Landesgartenschau 2018	107
3.2.2.2	Freibad Bad Iburg.....	108
3.2.2.3	Straßenbeleuchtung	111
3.2.2.4	Liegenschaftsverwaltung	111
3.2.2.5	Jugendtreff.....	111
3.2.2.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	112
3.2.2.7	Volksbildung	112
3.2.2.8	Verkleinerung Rat	112
3.2.2.9	Öffentliche Bedürfnisanstalt.....	112
3.2.2.10	Museum & Märkte.....	113
3.2.2.11	Spielplätze.....	113
3.2.2.12	Status als Kurort.....	113
3.2.2.13	Vereinssport	114
3.2.2.14	Familienservice	114
3.2.3	Optimierung der Investitionsplanung.....	114
3.2.3.1	Liegenschaftsverwaltung	114
3.2.3.2	Freibad Bad Iburg.....	115
3.2.3.3	Straßenbau – Parkplatz am Gesundheitszentrum (GHZ)	115
3.2.3.4	Feuerwehrgerätehaus Bad Iburg	115
3.2.3.5	Feuerwehrgerätehaus Glane & Bauhof	115
3.2.3.6	Rathaus	116
3.2.3.7	Stadtumbau West.....	116
3.2.3.8	Campus Grundschulen.....	116
3.2.3.9	Mensa Kindergarten Ostenfelde.....	116

3.2.4	Optimierung des Schuldenmanagement	117
3.2.4.1	Langfristige Altschulden	117
3.2.4.2	Kurzfristige Liquiditätskredite.....	117
3.2.4.3	Neuverschuldung.....	117
3.2.5	Fazit und Zusammenstellung der Optimierungspotenziale	118
4	Darstellung der Fördermöglichkeiten.....	120
4.1	Zinslose Darlehen des Landkreises nach § 117 NSchG.....	122
4.1.1	Förderung nach §117 NSchG – Variante 1.....	123
4.1.2	Förderung nach §117 NSchG – Variante 2.....	123
4.1.3	Förderung nach §117 NSchG – Variante 3.....	124
4.2	Zuschüsse nach dem Investitionsprogramm Ganztagesausbau	124
4.2.1	Förderung Ganztagesausbau – Variante 1.....	125
4.2.2	Förderung Ganztagesausbau – Variante 2.....	125
4.2.3	Förderung Ganztagesausbau – Variante 3.....	125
4.3	Zuwendungen der Sportstättenförderung.....	126
4.3.1	Sportstättenförderung – Varianten 1, 2 und 3	126
4.4	Zuwendungen nach EU-Richtlinien	127
4.4.1	EU-Förderung nach ZILE – Varianten 1, 2 und 3	127
4.5	Förderung Nachhaltigkeit durch KfW-Programme	128
4.5.1	Nachhaltigkeitsförderung KfW – Varianten 1 und 2.....	128
4.5.2	Nachhaltigkeitsförderung KfW – Variante 3	128
4.6	Bundes-/Landes-Förderung für Einzelmaßnahmen.....	129
4.7	Zusammenstellung der Fördermöglichkeiten	129
5	Finanzierungsstrategie unter Einbeziehung der „Best- und Worst-Case“- Betrachtung	130
5.1	Investitionen in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung.....	132
5.1.1	Anpassung der mittelfristigen Investitionsplanung.....	132
5.1.1.1	Vollumfängliche Darstellung der wichtigsten Investitionsvorhaben.....	133
5.1.1.2	Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit.....	133
5.1.2	Priorisierung der Investitionsvorhaben	134
5.1.3	Auswirkungen der Investitionsvorhaben auf den Schuldenstand	135
5.2	Umsetzung der Optimierungen – „Best Case“	136
5.2.1	Optimierungsmaßnahmen im laufenden Haushalt	136
5.2.1.1	Optimierungen bei Einnahmen.....	136
5.2.1.2	Optimierungen bei Ausgaben.....	137

5.2.2	Optimierungsmaßnahmen bei Investitionen.....	137
5.3	Betrachtung „Worst Case“	139
5.4	„Campus Grundschulen“ aus Sicht der Finanzierung.....	140
5.4.1	Finanzierungskosten des „Campus Grundschulen“	140
5.4.1.1	Detaillierte Analyse.....	140
5.4.1.2	Betrachtung der Varianten	141
5.4.2	Projekt- / Baukosten	143
5.5	Finanzierungsstrategie	143
5.5.1	Mix der Finanzierungsinstrumente.....	144
5.5.2	Direkte Fördermittel und Beiträge	145
5.5.3	Zinsloses Darlehen der Kreisschulbaukasse.....	146
5.5.4	Kommunaldarlehen	147
6	Ergebnisse der Szenarioanalysen	150
6.1	Finanzbedarf im „Best Case“.....	150
6.2	Szenario Betrachtung (Prognose bis 2058)	151
6.3	Kosten der Alt- und Neuverschuldung.....	152
6.4	Finanzierungslücke & „Best Case“ Überschuss	153
6.5	Chancen- / Risikoanalyse.....	154
6.5.1	Risikoanalyse.....	154
6.5.1.1	Risiko einer sich verändernde Schuldentragfähigkeit.....	154
6.5.1.2	Risiko der weiteren Aussetzung der Kreisschulbaukasse (KSBK)	155
6.5.1.3	Risiko von höheren Zahlungen in den kommunalen Finanzausgleich	155
6.5.1.4	Risiko einer Erhöhung der Kreisumlage	156
6.5.1.5	Risiko aus den Altlasten der Landesgartenschau, insbesondere dem Baumwipfeldfad	156
6.5.1.6	Risiko aus neuen Investitionen bis 2058.....	157
6.5.1.7	Risiko der falschen Prioritätensetzung	157
6.5.1.8	Sonstige Risiken	158
6.5.1.9	Zusammenstellung des Risikopotenzials	158
6.5.2	Chancenanalyse	159
6.5.2.1	Chance einer Neuordnung der finanziellen Vereinbarungen mit dem Landkreis Osnabrück ...	159
6.5.2.2	Chance einer wachsenden Bevölkerung.....	159
6.5.2.3	Chance der Überprüfung des Status Kurort.....	160
6.5.2.4	Chance einer sich positiv verändernde Schuldentragfähigkeit.....	160
6.5.2.5	Sonstige Chancen.....	160
6.5.2.6	Zusammenstellung des Chancenpotenzials.....	160



6.6	Bewertung des „Worst Case“.....	161
6.7	Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit	163
Anlagen	165

Eigentum Stadt Bad Iburg

Abkürzungsverzeichnis

AUR	Allgemeiner Unterricht
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum für Architekten
BWP	Baumwipfelpfad
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EIB	Europäische Investitionsbank
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
EPBD	Energy Performance of Building Directive (EU-Gebäuderichtlinie)
EU	Europäische Union
Fin FL	Finanzielle Leistungsfähigkeit
FK-Darlehen	Fremdkapitaldarlehen
FLB	funktionale Leistungsbeschreibung
FUR	Fachunterricht
FwH	Feuerwehrhaus
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GewSt	Gewerbsteuer
GHZ	Gesundheitszentrum Bad Iburg
HSW	Hochschule Weserbergland
JA	Jahresabschluss
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KG	Kostengruppe
KG 100	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Grundstück
KG 200	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Vorbereitende Maßnahmen
KG 300	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Bauwerk – Baukonstruktionen
KG 400	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Bauwerk – Technische Anlagen
KG 500	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Außenanlagen und Freiflächen
KG 600	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Ausstattung und Kunstwerke
KG 700	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Baunebenkosten
KG 800	Kostengruppe nach DIN 276; Kosten für Finanzierung
KomHKVO	Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung
KuGBi	Bad Iburger Kur Betriebe
LaGa	Landesgartenschau (2018)
lfd	laufende
LKr	Landkreis
LKr Os	Landkreis Osnabrück
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
Nds	Niedersachsen

NGF	Netto-Grundfläche
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
NLG	Niedersächsische Landgesellschaft mbH
NSchG	Niedersächsisches Schulgesetz
NSGB	Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
NUF	Netto-Nutzfläche
ÖPP	öffentlich-private Partnerschaft
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p.E.	pro Einwohner
PV	Photovoltaik (-anlagen)
SchulbauR,Ni	Niedersächsische Schulbaurichtlinie
Strabs	Straßenausbaubeiträge
SuS	Schüler und Schülerinnen
TF	Technikfläche
TU	Totalunternehmer
VF	Verkehrsfläche
WBW	Wiederbeschaffungswert
ZILE	Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung

Tabellenverzeichnis

Seite

zu 1 Ergebnis der Haushaltsanalyse

Tab. 1-1:	Vgl. Steuerkraft LKr Osnabrück (Bezugsjahr 2022)	11
-----------	--------------------------------------------------------	----

zu 2 Vorstellung der Varianten zum Thema Grundschulen samt Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Tab. 2-1:	Flächenansätze Schule	43
Tab. 2-2:	Flächenansätze Sporthalle	43
Tab. 2-3:	Übersicht Raumprogramm Variante 1 – Schule.....	50
Tab. 2-4:	Übersicht Flächen Variante 1 – Schule.....	51
Tab. 2-5:	Übersicht Raumprogramm Variante 1 – Sporthalle.....	51
Tab. 2-6:	Übersicht Flächen Variante 1 - Sporthalle	51
Tab. 2-7:	Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 1	52
Tab. 2-8:	Übersicht Raumprogramm Variante 2 – Schule.....	53
Tab. 2-9:	Übersicht Flächen Variante 2 – Schule.....	53
Tab. 2-10:	Übersicht Raumprogramm Variante 2 – Sporthalle.....	54
Tab. 2-11:	Übersicht Flächen Variante 2 - Sporthalle	54
Tab. 2-12:	Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 2	55
Tab. 2-13:	Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Schulen.....	56
Tab. 2-14:	Übersicht Flächen Variante 3 – Schulen.....	57
Tab. 2-15:	Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Sporthalle Neubau	58
Tab. 2-16:	Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Sporthallen Bestand.....	58
Tab. 2-17:	Übersicht Flächen Variante 3 – Sporthallen.....	59
Tab. 2-18:	Übersicht Flächen Variante 3 – Interimslösungen bzw. Provisorien	59
Tab. 2-19:	Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 3	60
Tab. 2-20:	Übersicht Flächenansätze Variante 1, 2 und 3.....	61
Tab. 2-21:	Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 1, 2 und 3	62
Tab. 2-22:	Übersicht Maßnahmen Variante 1, 2 und 3.....	65
Tab. 2-23:	Kostenansatz Neubau Schule in der konventionellen Umsetzung.....	69
Tab. 2-24:	Kosten Neubau Schule in der konventionellen Umsetzung.....	69
Tab. 2-25:	Kostenansatz Neubau 3-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung	70
Tab. 2-26:	Kosten Neubau 3-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung.....	71
Tab. 2-27:	Investitionskosten Variante 1.....	72
Tab. 2-28:	Kostenansatz Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell).....	73
Tab. 2-29:	Kosten Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell) ..	73
Tab. 2-30:	Kostenansatz Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell).....	74
Tab. 2-31:	Kosten Neubau 3-Feldhalle in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell).....	75
Tab. 2-32:	Investitionskosten Variante 2.....	76
Tab. 2-33:	Kostenansätze Schulgebäude Am Hagenberg gemäß Sanierungsfahrplan	77
Tab. 2-34:	Kostenansätze Sporthalle Am Hagenberg gemäß Sanierungsfahrplan.....	77
Tab. 2-35:	Kostenansätze Schulgebäude inkl. Sporthalle Ostenfelde gemäß Sanierungsfahrplan.....	78

Tab. 2-36:	Kostenansatz (Erweiterungs-)Neubau Schulen in der konventionellen Umsetzung ..	79
Tab. 2-37:	Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Glane in der konventionellen Umsetzung.....	80
Tab. 2-38:	Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Am Hagenberg in der konventionellen Umsetzung.....	80
Tab. 2-39:	Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Ostenfelde in der konventionellen Umsetzung.....	81
Tab. 2-40:	Kostenansatz Neubau 1-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung	82
Tab. 2-41:	Kosten Neubau 1-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung.....	82
Tab. 2-42:	Investitionskosten Variante 3.....	83
Tab. 2-43:	Wiederbeschaffungswerte Variante 1, 2 und 3	85
Tab. 2-44:	Korrekturfaktor Gebäudealter Variante 1, 2 und 3.....	87
Tab. 2-45:	Instandhaltungskosten gemäß KGSt Variante 1, 2 und 3.....	88
Tab. 2-46:	Verwaltungskosten Instandhaltung Variante 1, 2 und 3.....	89
Tab. 2-47:	Instandhaltungskosten Variante 1, 2 und 3	89
Tab. 2-48:	Reinigungskosten Variante 1, 2 und 3.....	90
Tab. 2-49:	Reinigungskosten Variante 1, 2 und 3.....	90
Tab. 2-50:	Übersicht Investitionskosten Variante 1,2 und 3	92
Tab. 2-51:	Übersicht Folgekosten Variante 1,2 und 3	93
Tab. 2-52:	Übersicht kalkulatorische Zinssätze Finanzierung Variante 1,2 und 3.....	93
Tab. 2-53:	Projektkostenbarwert Variante 1,2 und 3.....	96
zu 3 Aufgabenkritik samt Optimierungspotential		
Tab. 3-1:	Berechnung Zweitwohnungssteuer	106
Tab. 3-2:	Investitionsplanungen Freibad	108
Tab. 3-3:	Kostenkalkulation Freibad.....	109
Tab. 3-4:	Zusammenstellung der Optimierungsbeträge	119
zu 4 Darstellung der Fördermöglichkeiten		
Tab. 4-1:	Zusammenstellung der Fördermöglichkeiten	129
zu 5 Finanzierungstrategie unter Einbeziehung der „Best- und Worst-Case“-Betrachtung		
Tab. 5-1:	Prioritätenfolge der kommunalen Aufgaben	134
Tab. 5-2:	Schuldendienst der Varianten.....	141
zu 6 Ergebnisse der Szenarioanalyse		
Tab. 6-1:	Ermittlung Finanzbedarf „Best Case“	150
Tab. 6-2:	Ermittlung Finanzierungskosten „Worst Case“ bis 2058	152
Tab. 6-3:	„Best Case“ Optimierungspotential der Ein- und Ausgaben bis 2058	153
Tab. 6-4:	Berechnung „Best Case“ Überschuss	154
Tab. 6-5:	Risikopotenzial bis 2058	158
Tab. 6-6:	Chancenpotenzial bis 2058	160
Tab. 6-7:	Ermittlung Finanzbedarf „Worst Case“	161
Tab. 6-8:	Ermittlung Finanzierungskosten „Worst Case“ bis 2058	162

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 0-1: Ablaufskizze des Auftrages der ARGE k:k SIKMa GbR.....5

zu 1 Ergebnis der Haushaltsanalyse

Abb. 1-1:	Aufteilung der Einnahmen Stadt Bad Iburg.....	10
Abb. 1-2:	Anteil der Steuereinnahmen Stadt Iburg	11
Abb. 1-3:	Vgl. Kommunen Niedersachsen; Steuereinnahmen (netto) p.E.	12
Abb. 1-4:	Entwicklung Gemeindeanteile an Umsatz- und Einkommenssteuer	13
Abb. 1-5:	Entwicklung der Gewerbesteuer.....	14
Abb. 1-6:	Aufteilung der GewSt auf Zahler	15
Abb. 1-7:	Entwicklung der Grundsteuer B	16
Abb. 1-8:	Verteilung der Hebesätze der Grundsteuer B in Niedersachsen	17
Abb. 1-9:	Einnahmen aus weiteren Gemeindesteuern.....	18
Abb. 1-10:	Aufteilung der Zuweisungen und Umlagen.....	19
Abb. 1-11:	Ausgabenvergleich mit anderen kommunalen Ebenen	20
Abb. 1-12:	Verteilung der Ausgaben.....	21
Abb. 1-13:	Transferzahlung 2023 (in € Mio.)	22
Abb. 1-14:	Personalintensität (in %) und Personalausgaben (in € Mio.)	23
Abb. 1-15:	Aufteilung Personalausgaben (in € Mio./%).....	24
Abb. 1-16:	Aufteilung Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen (in € Mio./%).....	24
Abb. 1-17:	Übersicht der größeren Investitionen 2024 – 2031	26
Abb. 1-18:	Investitionsplanung p.a. – Großprojekte.....	27
Abb. 1-19:	Investitionen nach Aufgaben (Großprojekte)	28
Abb. 1-20:	Schulden der Kommunen in Deutschland.....	29
Abb. 1-21:	Fristigkeit der direkten Schulden	30
Abb. 1-22:	Entwicklung Verschuldung je Einwohner	31
Abb. 1-23:	Aufteilung der langfristigen Verpflichtungen (in € Mio.)	32
Abb. 1-24:	Gläubigerbanken	33
Abb. 1-25:	Verhältnis der Schulden zum Haushalt	33
Abb. 1-26:	Refinanzierung der Altschulden	34
Abb. 1-27:	Sensitivität der Refinanzierung auslaufender Altschulden	34
Abb. 1-28:	Schulden tragfähigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit.....	36
Abb. 1-29:	Schulden tragfähigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit – mittelfristige Finanzplanung.....	36

zu 2 Vorstellung der Varianten zum Thema Grundschulen samt Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Abb. 2-1:	Darstellung konventionelle Beschaffung.....	45
Abb. 2-2:	Darstellung alternative Beschaffung als Totalunternehmermodell.....	46
Abb. 2-3:	grafische Darstellung der Ergebnisse	98

zu 3 Aufgabenkritik samt Optimierungspotential

Abb. 3-1:	Fragestellungen zur Aufgabenkritik	99
Abb. 3-2:	rechtliche Priorisierung kommunaler Aufgaben	101
Abb. 3-3:	jährliche Kosten freiwilliger Aufgaben	103
Abb. 3-4:	Jahresergebnisse LaGa und Tourismus	107
Abb. 3-5:	Laufende Kosten Freibad p.a.....	110
Abb. 3-6:	Laufende Kosten Freibad kumuliert	110

zu 4 Darstellung der Fördermöglichkeiten

Abb. 4-1:	§117 NSchG	122
Abb. 4-2:	Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 1	123
Abb. 4-3:	Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 2	123
Abb. 4-4:	Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 3	124

zu 5 Finanzierungstrategie unter Einbeziehung der „Best- und Worst-Case“-Betrachtung

Abb. 5-1:	Haushaltsansatz vs. Investitionsplanungen bis 2027	133
Abb. 5-2:	Finanzielle Leistungsfähigkeit nach Anpassung der tatsächlichen Investitionsplanung bis 2027	134
Abb. 5-3:	langfristige Entwicklung der Investitionsverschuldung Kernhaushalt	135
Abb. 5-4:	Mittelabfluss der Varianten im Zeitablauf	142
Abb. 5-5:	Mix der Finanzierungsinstrumente	145
Abb. 5-6:	Cash Flows des KSBK Darlehens	146
Abb. 5-7:	Zinseinsparungsprofil Vergleich zu KSBK Darlehen	146
Abb. 5-8:	Auszahlungsprofil Fremdkapitalaufnahme Investitionen	147
Abb. 5-9:	Vergleich 30j vs. 50j. Kommunaldarlehen – Schuldenstand und Schuldendienst ...	149

zu 6 Ergebnisse der Szenarioanalyse

Abb. 6-1:	Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit	163
-----------	-------------------------------------------------------	-----

Hinweis

Die vorliegende Studie ist geistiges Eigentum der k:k smart finance GmbH, der SIKMa GmbH und des NGSB.

Die Verwendung der Studie ist ausschließlich für den Auftraggeber und die entsprechenden Aufsichtsgremien und -behörden vorgesehen. Die Weitergabe, die vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung sowie jegliche anderweitige Nutzung der Unterlagen sind nicht gestattet.

Aus Vereinfachungsgründen und zur besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Studie auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es werden alle Geschlechter angesprochen, auch wenn ausschließlich die männliche Form verwendet wird.

Eigentum Stadt Bad Iburg

Vorwort

Investitionsstau bei Schulen der Kommunen

Der Sanierungsstau bei Schulen ist immens und beträgt nach Studien der KfW-Förderbank in Deutschland wahrscheinlich mehr als 50 Milliarden Euro. Bereits im Jahr 2021 nannten 17 Prozent der Kommunen den Investitionsstau bei ihren Schulgebäuden »gravierend«.

In den letzten Jahren haben die Baupreise deutlich angezogen. Viele Schulgebäude sind energetisch schlecht saniert, was hohe Energiekosten mit sich bringt. Diese Kosten, die besonders Kommunen in einer prekären Haushaltslage belasten, schränken die Handlungsspielräume der Kommunen in ihre Schulgebäude zu investieren ein – sowohl mit Blick auf die Energieeffizienz als auch mit Blick auf das Lernumfeld.

Viele Kommunen stehen daher vor der Herausforderung Investitionen stemmen zu müssen, die Ihre Haushaltskapazitäten deutlich übersteigen. Auch im hier analysierten Projekt „Campus Grundschulen Bad Iburg“ stehen dringende Sanierungen an, die voraussichtlich mindestens 170% des Gesamthaushaltes betragen werden.

Dabei stellen sich insbesondere für hochverschuldete Kommunen drei grundlegende Fragen:

- (1) Können derartige Finanzierungen überhaupt von der Kommune allein gestemmt werden?
- (2) Wie kann eine langfristige und nachhaltige Finanzierung solcher Projekte sichergestellt werden?
- (3) Kann ein Haushaltssicherungskonzept vermieden werden?

Aufbau der Studie in sechs Teilen

Diese Studie beschäftigt sich mit diesen drei Fragen am Praxisbeispiel „Campus Grundschulen Bad Iburg“ und soll allen Interessierten einen Einblick in die Vorbereitung und praktische Umsetzung ermöglichen und für Kommunen, die sich ebenfalls mit der Umsetzung befassen müssen, als Beispiel und gegebenenfalls als Hilfestellung dienen.

Der Aufbau der Studie folgt dabei einem ganzheitlichen und langfristigen Konzept.

- i) Grundsätzlich ist es wichtig die Gesamtsituation der Kommune zu berücksichtigen, dazu wird im ersten Teil eine **Analyse des Gesamthaushaltes** durchgeführt. Da die Grundaufgabe dieser Studie sich auf die Finanzierung eines Großprojektes bezieht und damit die Investitionssummen, sowie die notwendigen Finanzierungen mit ihren Zins- und Tilgungsleistungen im Vordergrund stehen, werden in weiten Teilen die Zahlen der Finanzhaushalte verwendet. Damit kommt auch im neuen öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesen dem Finanzhaushalt als „Kapitalflussrechnung“ der Kommune die entsprechende Bedeutung zu.
- ii) Um dem allgemeinen Haushaltsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu folgen ist selbstverständlich auch das Projekt zu analysieren. Daher beschäftigt sich der zweite Teil mit den infrage kommenden **baulichen Varianten samt detaillierter Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**.

- iv) Nach diesen beiden grundsätzlichen Überlegungen folgt im dritten Teil eine **Aufgabenkritik** und dem sich daraus ergebenden **Optimierungspotential**. Hierbei wird untersucht inwieweit die von der öffentlichen Verwaltung bislang wahrgenommenen Aufgaben überhaupt, teilweise oder gar nicht (mehr) wahrgenommen werden müssen/können und ob die Art der Aufgabenwahrnehmung sachgerecht und wirtschaftlich ist. Kurz gesagt, welche Möglichkeiten der Finanzierung ergeben sich aus dem eigenen Haushalt.
- v) Eine wesentliche Finanzierungsmöglichkeit der Kommunen bilden regelmäßig bestehende Fördermöglichkeiten, die sich aus europäischen, Bundes- oder Landesprogrammen speisen. Somit wurde im vierten Teil untersucht, welche **Fördermöglichkeiten** sich für das Projekt „Campus Grundschulen Bad Iburg“ anbieten. Wichtig dabei ist nicht nur auf die Gewährung von direkten Zuschüssen abzielen, sondern auch die Vorteile von Förderdarlehen zu überprüfen, die sich in langfristigen Zinsvergünstigungen wie auch besonders langen Laufzeiten oder günstigen Verzinsungsarten zeigen können.
- vi) Der fünfte Teil fasst die in den vorangegangenen Analysen erworbenen Erkenntnisse zusammen und mündet in einer in der Praxis umsetzbaren **Finanzierungsstrategie**. Kernpunkt der Analyse bildet dabei eine langfristige Betrachtung der Haushaltsentwicklung, um Erkenntnisse zu gewinnen, wie sich der Haushalt unter den geplanten Belastungen entwickeln wird und ob es Hinweise gibt, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit nicht mehr gegeben sein könnte. Dabei wäre es unseriös nur eine Entwicklung zu prognostizieren. Aufgrund der vielfältigen Variablen der Zukunft bietet sich vielmehr an, entsprechende **„Worst Case“ und „Best Case“ Betrachtungen** anzustellen.
- vii) Die **Ergebnisse der Szenarioanalysen** wird im sechsten Teil, unter Berücksichtigung möglicher **Risiken und Chancen**, in einer Prognose bis 2058 vorgestellt. Dabei soll weniger eine „richtige“ Berechnung erstellt werden – was bei einer 30-jährigen Prognose kaum möglich sein wird – als vielmehr Entwicklungen und Wirkungen in den verschiedenen Szenarien aufzuzeigen, die für eine fundierte Entscheidung der Verantwortlichen notwendig ist. Abschließend wird die Entwicklung der **finanziellen Leistungsfähigkeit** der Stadt Bad Iburg für einen Zeitraum bis 2058 aufgezeigt, um zu sehen, in welchen Szenarien sich die Stadt in Zukunft realistischerweise bewegen könnte.

Pilotprojekt des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebund (NSGB)

Diese Studie wird im Rahmen eines Pilotprojektes für die übrigen Städte und Gemeinden in Niedersachsen als Modell für die zukünftige Hilfestellung bei anderen Projekten vom NSGB unterstützt. Damit erhält das Bad Iburger Projekt landesweit eine besondere Aufmerksamkeit und Unterstützung. Insbesondere hat der NSGB bei der Analyse der Fördermöglichkeiten maßgebliche Hilfestellung gegeben und dafür zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung gestellt. Der NSGB erhofft sich aus diesem Pilotprojekt Erkenntnisse, die andere betroffene Kommunen hilft, bei ähnlichen Projekten praktische Lösungswege zu finden.

Wissenschaftliche Begleitung durch die Hochschule Weserbergland (HSW)

Zusätzlich begleitet die HSW das Projekt in Form einer Projektstudie. Hierzu wird ein Team von Studierenden aus wissenschaftlicher Sicht den Projektablauf neutral und transparent untersuchen. Ein abschließender Projektbericht wird im März 2025 vorliegen. Diese wissenschaftliche Projektstudie wird neben dieser Studie für Interessierte, Betroffene, Aufsichts- und Kontrollgremien eine weitere unabhängige Sichtweise auf den Ablauf geben.

Ziele der Studie

Verwaltung und Rat der Stadt Bad Iburg sollen mit dieser Studie eine detaillierte und transparente Entscheidungsgrundlage erhalten, um eine Entscheidung zur Umsetzung des Projektes zu treffen. Dabei wird sichergestellt, dass sowohl die rechtlichen Vorgaben als auch die haushaltsmäßigen Grundsätze berücksichtigt und eingehalten werden.

Der **NSGB** erhält für seine Mitgliedskommunen zusammen mit der wissenschaftlichen Projektstudie der HSW einen Leitfaden, der die Vorbereitung und strategische Ausrichtung von komplexen und schwierigen Finanzierungen für Kommunen darstellt. Somit können auch Kommunen in schwierigen Haushaltssituationen ein Vorgehen entwickeln, um die richtigen Entscheidungen zu treffen und bei der Kommunalaufsicht genehmigungsfähige Projektskizzen vorlegen zu können.

Eigentum Stadt Bad Iburg

Ausgangslage und Auftrag

Drei sanierungsbedürftige Grundschulen in Bad Iburg

Die Stadt Bad Iburg verfügt über drei Grundschulen an den Standorten Glane, Am Hagenberg und Ostenfelde. Alle drei Grundschulen sind bereits seit vielen Jahren erheblich sanierungsbedürftig, auch wurden sie über die Jahre nicht den pädagogischen Anforderungen angepasst. Wegen erheblicher Brandschutzmängel wurde die Grundschule Glane bereits 2019 vom ursprünglichen Standort in Räumlichkeiten des Gymnasiums Bad Iburg verlegt.

Seitdem wurde in Bad Iburg über mögliche Alternativen der Sanierung diskutiert, dabei wurden alle infrage kommenden Alternativen, inklusive möglicher Neubauten betrachtet.

Im September 2019 wurde ein erfolgreicher Bürgerentscheid durchgeführt, bei dem die Grundsicherung der drei Grundschulen an den einzelnen Standorten gefordert wurde. Die daraufhin durchgeführten Kostenkalkulationen ergaben, dass die erforderlichen Sanierungen nicht wirtschaftlich seien.

Im Jahr 2022 wurde ein Arbeitskreis „Grundschulen“ gebildet, der ein neues Konzept „Campus Grundschulen“ entwickelte und den Neubau von zwei dreizügigen Grundschulen und die Ertüchtigung des Sportplatzes am Schulzentrum Bad Iburg sowie den Neubau einer eigenen Sporthalle an der Realschule empfahl.

Aufgrund dieses neuen Konzeptes wurde am 27.06.2023 der Bürgerentscheid vom September 2019 aufgehoben.

Zu diesem Zeitpunkt waren noch einige wesentliche Fragen nicht beantwortet, insbesondere lagen nur grob vorgegebene Raumkonzepte vor, die detailliert von Experten überarbeitet werden mussten. Auch mussten die aktuellen pädagogischen Vorgaben, z.B. Ganztagesbetrieb ab 2026, Inklusion oder Differenzierungsräume, mitberücksichtigt werden.

Angespannte Haushaltssituation in Bad Iburg – Bemerkungen der Kommunalaufsicht

Die Haushaltssituation der Stadt Bad Iburg ist seit Jahren angespannt. Zwischen 2016 und 2022 wurde ein Haushaltssicherungskonzept erstellt. Seitdem konnten zwar ausgeglichene Haushalte eingebracht werden, die Kommunalaufsicht stellt dazu im April 2024 fest:

- Die geplanten Überschüsse reichen nicht aus, um die noch bestehenden Fehlbeträge aus den Vorjahren vollständig abzubauen.
- 2024 bis 2026 werden zwar Zahlungsüberschüsse aus laufender Verwaltungstätigkeit erwartet. Diese reichen aber nicht aus, um die Tilgung damit (vollständig) zu decken. Aus diesem Grund muss die Stadt bei den künftigen Haushaltsplanungen konsequent darauf hinarbeiten, dass Zahlungsüberschüsse aus laufender Verwaltungstätigkeit dauerhaft mindestens die Höhe der ordentlichen Tilgung für Investitionskredite erreichen.
- Mit Blick auf den Finanzplanungszeitraum ab 2025 muss beachtet werden, dass noch nicht alle derzeit politisch diskutierten Investitionen (im Umfang von mehreren Millionen Euro) im Haushaltsplan berücksichtigt worden sind. Diese derzeit in Rede stehenden Investitionen könnten die Belastungen im Ergebnishaushalt durch Abschreibungen, Zinsaufwendungen und Betriebskosten weiter ansteigen lassen.

- Ziel der Haushaltsstrategie der Stadt Bad Iburg muss aus haushaltsrechtlicher Sicht sein, Aufwand und Ertrag im Ergebnishaushalt dauerhaft im Gleichgewicht zu halten (vgl. § 110 NKomVG).
- Die Frage, ob kreditfinanzierte Investitionen haushaltsrechtlich realisierbar sind, muss sich auch an dieser haushaltsrechtlichen Vorgabe messen lassen und sorgfältig geprüft werden. Die Stadt muss sehr kritisch prüfen, ob zusätzliche Kredite zur Gefährdung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt führen. Dabei begrenzen die mittel- und langfristig realistischerweise zu erwartenden Ressourcen zur Schuldentilgung den Handlungsspielraum der Stadt.
- Haushaltsrechtlich sind Kreditermächtigungen nur dann genehmigungsfähig, wenn aus den vorgelegten Haushaltsdaten erkennbar ist, dass die Stadt dauerhaft in der Lage sein wird, den Schuldendienst (Zins und Tilgung) ohne Gefährdung der kommunalen Finanzen („Schuldenspirale“) zu tragen.
- Im Hinblick auf die derzeit in Bad Iburg diskutierten Großprojekte wie zum Beispiel den Grundschulcampus weist die Kommunalaufsicht auf folgende haushaltsrechtliche Vorgaben nach § 12 Abs. 1 KomHKVO hin: bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung oberhalb einer von der Kommune festgelegten Wertgrenze beschlossen werden, soll durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

Fehlende Kapazitäten

Um kommunale Investitionen erfolgreich umzusetzen, bedarf es das Zusammenwirken vieler verschiedener Akteure. Dabei müssen nahezu alle Bereiche innerhalb der Kommunalverwaltung in den Investitionsprozess eingebunden werden. Dies fängt bei der fachlichen Bedarfsermittlung an, bindet die entsprechenden Abteilungen und Gremien in übergeordnete Strategien und Konzepte ein, bereitet politische Entscheidungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie anderer öffentlicher Institutionen vor und geht bis zur Detailplanung des Investitionsvorhabens inkl. Projektmanagement und Baubegleitung.

Darüber hinaus muss auch die Finanzierung der Investitionen sichergestellt werden, dies unter Nutzung von Fördermitteln mit anschließender Verwendungskontrolle. Damit sind neben den Fachabteilungen auch Stabsabteilungen und die Kämmerei involviert.

Für ein solch umfangreiches und komplexes Projekt besitzt die Stadt nicht die erforderlichen personellen, fachlichen und sachlichen Ressourcen. Externe Unterstützung, die sowohl das erforderliche Know-How als auch die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen, sind unumgänglich.

Auftrag an die ARGE k:k SIKMa GbR

Aufgrund der o.a. Gesamtsituation entschied sich die Stadtverwaltung im September 2023 externe Unterstützung für die weitere Koordination und Vorbereitung der Finanzierung und der Bauprojektierung, inkl. einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der infrage kommenden Alternativen zu suchen.

Im Besonderen umfasst das Mandat neben der generellen Projektkoordination auch die Verifizierung des Finanzierungskonzeptes, inkl. der Überprüfung der Stadtfinanzen und der Schuldentragfähigkeit der Stadt, eine Überprüfung der Finanzierungsoptionen, inkl. Nutzung möglicher Fördermittel, die Definition der effizientesten Finanzierungsstrategie, d.h. Modellbildungen unterschiedlicher Realisierungsmodelle wie für konventionelle (gewerkeweise) Ausschreibung, Totalunternehmermodell oder ÖPP- Varianten unter Berücksichtigung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten und die damit verbundene „vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Prognose)“.

Die ARGE k:k SIKMa GbR, bestehend aus den Beratungsunternehmen k:k smart finance GmbH, Eschborn (Finanzierungsberatung) und SIKMa GmbH, Achim (bauliche Beratung) wurden mit der Erstellung der Studie beauftragt.

Der Auftrag an die ARGE k:k SIKMa beinhaltet dabei im Wesentlichen folgende Dienstleistungen:

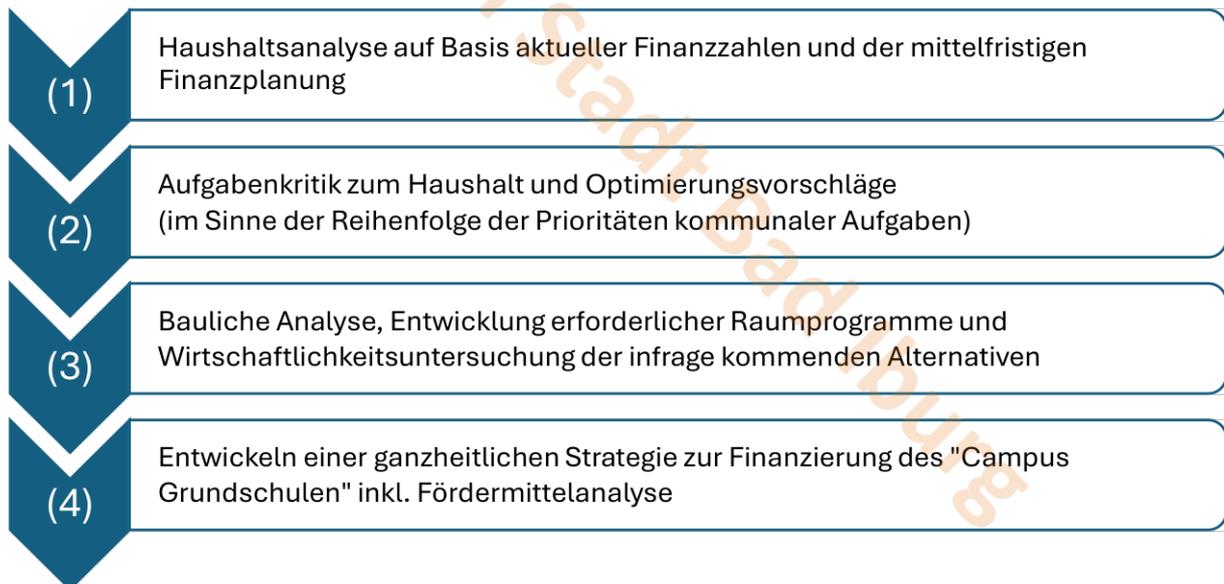


Abb. 0- 1: Ablaufskizze des Auftrages der ARGE k:k SIKMa GbR

Zusammenfassung

Die Studie hat die Haushaltssituation der Stadt Bad Iburg analysiert, eine Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Bauvorhaben „Campus Grundschulen“ durchgeführt und Vorschläge für eine effiziente Finanzierung erarbeitet. Insbesondere enthält die Studie Optimierungsvorschläge innerhalb des Haushaltes, und zwar in allen Bereichen.

Die Haushaltssituation ist bereits heute stark angespannt. Grund hierfür sind insbesondere Altlasten aus der Durchführung der Landesgartenschau 2018 sowie in erheblichem Maße unterfinanzierte übertragene Aufgaben, insbesondere die Trägerschaft für die Kindergärten. Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen mit dem Landkreis Osnabrück müssen umgehend aktualisiert werden, um eine ausreichende Gegenfinanzierung nach dem Konnexitätsprinzip wieder herzustellen.

Die Stadt plant in den nächsten Jahren weitreichende Investitionen in Höhe von über € 55 Mio., überwiegend im Bereich der Pflichtaufgaben. Investitionen in freiwillige Aufgaben können in der aktuellen Haushaltssituation nicht erbracht werden und sind zurückzustellen. Auch ist zu empfehlen insgesamt die Leistungen im freiwilligen Bereich zu überprüfen und deutlich zurückzufahren.

Ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die sowohl Aktivitäten im Bereich der laufenden Einnahmen als auch Ausgaben des Haushaltes beinhalten, sind die bevorstehenden Herausforderungen nicht zu bewältigen.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse hat ergeben, dass die Variante 2 (Neubau in der alternativen Beschaffung über ein Totalunternehmermodell) wirtschaftliche Vorteile gegenüber der konventionellen Beschaffung der Variante 1 (Neubau) und Variante 3 (Sanierung) verspricht.

Die Variante 2 weist ein Investitionsvolumen (ohne Risikokosten) von ca. € 37.34 Mio. aus.

Die Bemühungen, den bestehenden Sanierungsstau mit langfristig nachhaltigen Maßnahmen abzubauen, sind unbedingt zu unterstützen. Von Übergangslösungen und lediglich „notdürftigen“ Instandsetzungsmaßnahmen ist dringend abzuraten, da der Zustand der Grundschulen (und auch des Feuerwehrhauses Glane und des Bauhofes) in einem so schlechten Zustand sind, dass derartige Maßnahmen den Zustand kaum verbessern würden und nur die zu einem späteren Zeitpunkt dann erforderliche Generalsanierung / Neubau nur teurer machen würde. Dies bedeutet, insbesondere dort Neubauten voranzutreiben, wo umfassende Sanierungen wirtschaftlich nicht umsetzbar sind.

Allerdings ist zu befürchten, dass die Stadt die Finanzierungen aus eigenen Mitteln nicht leisten kann.

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel müssen akquiriert werden und zusätzlich sollte sondiert werden, inwieweit es außerordentliche Unterstützung vom Land Niedersachsen oder dem Landkreis Osnabrück geben könnte. Eine wichtige Rolle hierbei muss die Kreisschulbaukasse des Landkreises spielen, die zumindest mit einem zinsfreien Darlehen zu einer erheblichen Entlastung der laufenden Zahlungen beitragen kann.

Ein Finanzierungskonzept ist in dieser Studie enthalten und könnte in der Praxis umgesetzt werden. Hierbei ist aber eine enge Abstimmung mit der zuständigen Kommunalaufsicht erforderlich. Ob ein Haushaltssicherungskonzept vermieden werden kann, müssen entsprechende Gespräche klären.

Die finalen Beschlüsse obliegen dem Rat, dem empfohlen wird umgehend und umfassend die Ergebnisse dieser Studie umzusetzen. Je weniger der im Folgenden dargestellten

Optimierungsmöglichkeiten beschlossen und umgesetzt werden, umso weniger ist eine finanzielle Leistungsfähigkeit des Haushaltes über die nächsten Jahre zu gewährleisten.

Die Ergebnisse dieser Studie basieren hauptsächlich auf den Zahlen des Finanzhaushaltes. Wie sich die Aktivitäten, die hier untersucht wurden auf den Finanzhaushalt auswirken, kann am besten in der Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit abgelesen werden.

Eine detaillierte Analyse der langfristigen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt war nicht Auftrag dieser Studie. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Finanzhaushaltes sich entsprechend auch im Ergebnishaushalt wiederfinden werden. D.h. im „Best Case“ könnte ein ausgeglichener Haushalt, evtl. sogar mit einem kleinen Überschuss dargestellt werden.

Wahrscheinlicher ist, dass der Ausgleich nur mit Mühen und mithilfe von (hohen) Investitionskrediten möglich sein wird. In Szenarien, die näher an den „Worst Case“ rücken ist davon auszugehen, dass ein ausgeglichener Haushalt nicht mehr dargestellt werden kann, dann mit den bereits o.a. Konsequenzen.

Auch wenn die Situation schwierig ist, sollte es mit vereinten Kräften möglich sein die geplanten Investitionen in die notwendigen Pflichtaufgaben umzusetzen.

1 Ergebnis der Haushaltsanalyse

Bewertung der Gesamtsituation als „Ist-Analyse“

In der Haushaltsanalyse wird die Gesamtsituation der Kommune bewertet. Dies erfolgt im Rahmen einer „Ist-Analyse“. Grundlage sind die vorläufigen „Ist“-Finanzzahlen des Jahres 2023, sowie der Haushaltsplan 2024 der von der Kommunalaufsicht am 11.04.2024 genehmigt wurde.

Hauptaugenmerk liegt auf dem Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit. Daraus lässt sich eine Aussage über die Schuldentragfähigkeit der Stadt Bad Iburg ableiten. Rechnet man dazu noch die Belastung aus bereits bestehenden Investitionskrediten hinzu (Schuldendienst = Zins- und Tilgungsleistungen) dann zeigt dies die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Iburg.

Da die Grundaufgabe dieser Studie sich auf die Finanzierung des Großprojektes „Campus Grundschulen“ bezieht und damit die Investitionssummen, sowie die notwendigen Finanzierungen mit ihren Zins- und Tilgungsleistungen im Vordergrund stehen, werden in weiten Teilen die Zahlen des Finanzhaushaltes zugrunde gelegt. Damit kommt auch im neuen öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesen dem Finanzhaushalt als „Kapitalflussrechnung“ der Kommune die entsprechende Bedeutung zu.

Schlüsselerkenntnisse der Haushaltsanalyse

- Die Stadt Bad Iburg befindet sich in einer angespannten Haushaltslage. Hierzu haben maßgeblich vier Entwicklungen beigetragen:
 - Im Vergleich zu anderen Kommunen nachlassende Einnahmekraft
 - Altlasten aus der 2018 veranstalteten Landesgartenschau
 - Unzureichender Ausgleich des Landkreises für übertragene Aufgaben, insbesondere der Kindergärten
 - Zu hoher Anteil der Ausgaben für freiwillige Aufgaben
- Bad Iburg liegt mit den Einnahmen der laufenden Verwaltung im Mittelfeld der niedersächsischen Kommunen. Wie bei den meisten Kommunen besteht ein Großteil der Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommenssteuer sowie der Gewerbe- und Grundsteuer B
- Die Gewerbesteuer ist in den letzten Jahren rückläufig und abhängig von einem großen Steuerzahler
- Der Grundsteuerhebesatz liegt unterhalb des Durchschnitts der niedersächsischen Kommunen
- Zuweisungen vom Land und Landkreis decken nicht die übertragenen Aufgaben ab

Im Folgenden werden die Ergebnisse im Detail dargestellt.

1.1 Einnahmen

Gesamteinzahlungen ca. € 20 Mio.

Die Gesamteinzahlungen des laufenden Haushaltes betragen ca. € 19,9 Mio. 69% oder ca. € 13,7 Mio. davon stammen aus Steuern und ähnlichen Abgaben; 17% oder € 3,4 Mio. aus Zuwendungen, Umlagen und Transfers.

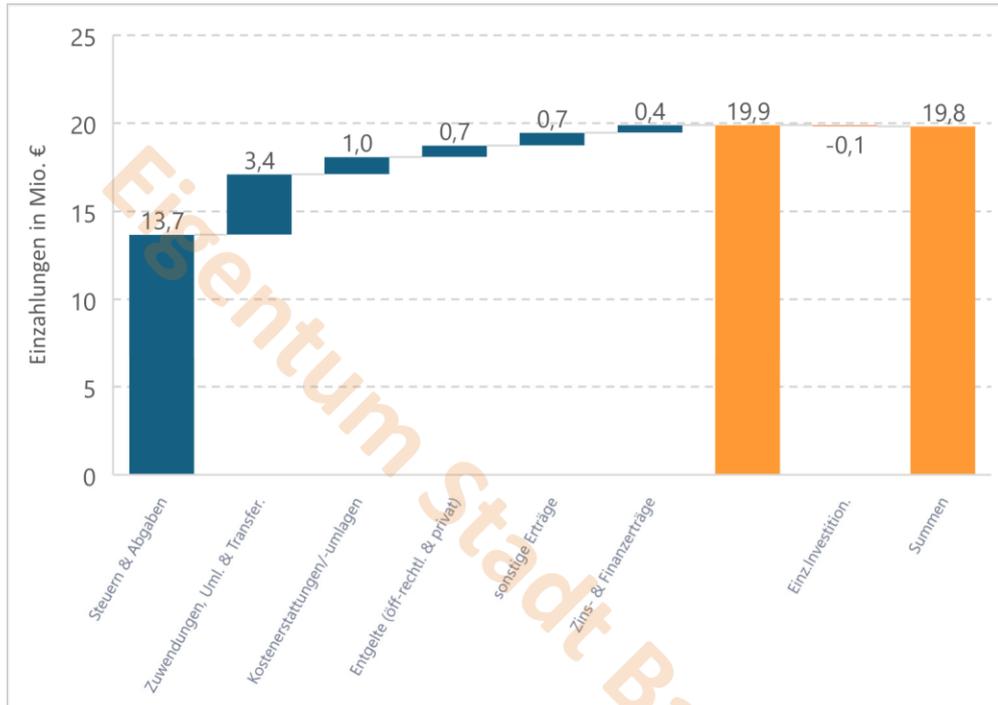


Abb. 1-1: Aufteilung der Einnahmen Stadt Bad Iburg

Steuereinnahmen – netto verbleiben nur 45% bei der Stadt

Betrachtet man die Steuereinnahmen allein, so machen 44,2% (ca. € 6 Mio.) der Gemeindeanteil der Einkommensteuer, 36,3 % die Gewerbesteuer und 12,5% die Grundsteuer B aus. Diese drei Steuerarten tragen 91% zu den Steuereinnahmen bei (= 59% der Gesamteinnahmen des Haushaltes).

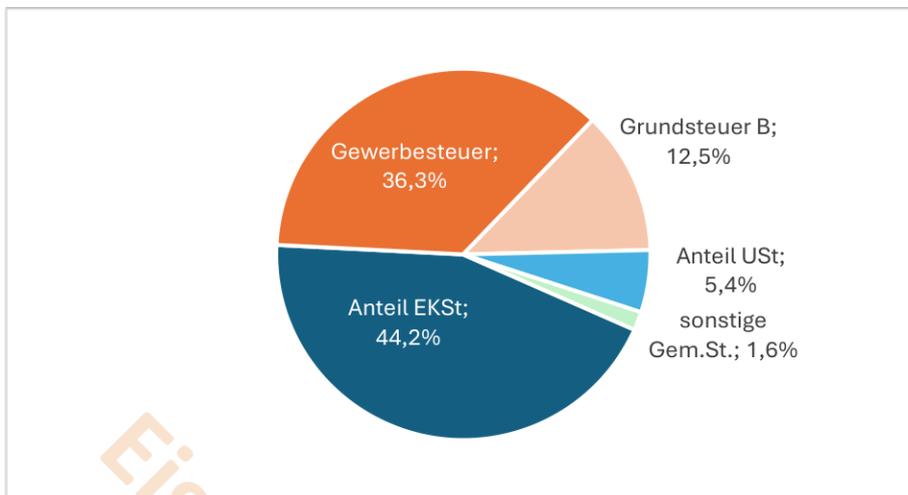


Abb. 1-2: Anteil der Steuereinnahmen Stadt Iburg

Nach Abzug der Kreis- und Gewerbesteuerumlage, sowie vergleichbaren Auszahlungen (insgesamt ca. € 11,2 Mio.) verbleiben von den Gesamteinzahlungen lediglich ca. € 9 Mio. (ca. 45% der Gesamteinnahmen) zur Verfügung der Stadt.

Im kommunalen Vergleich liegt Bad Iburg bei den absoluten Steuereinnahmen (netto), der Steuereinnahmekraft und der Realsteueraufbringungskraft (Bezugsjahr 2022) sowohl im Mittelfeld der niedersächsischen Kommunen als auch der Kommunen im Landkreis Osnabrück. Die Steuereinnahmen 2022 (netto = € 1.243 p.E.) liegen knapp unter dem Durchschnitt im Landkreis Osnabrück (€ 1.283 p.E.; -3,2%) und deutlicher unter den Durchschnitten der Region Weser-Ems (€ 1.359 p.E.; -9,3%) und des Landes Niedersachsen (€ 1.396 p.E.; -12,3%).

Bis vor wenigen Jahren gehörte die Stadt noch zu den Kommunen mit den höchsten Steuereinnahmen. Auch durch die Landesgartenschau 2018 konnten hier positive Effekte verzeichnet werden. In den letzten Jahren haben viele Kommunen jedoch die Stadt Bad Iburg bezgl. Wachstum, sowohl bei den Einwohnern als auch bei Gewerbeansiedlungen überholt.

Realsteueraufbringungskraft p.E. (LKrOs)			Steuereinnahmekraft p.E. (LKrOs)		
Rang	Kommune	RStAKr	Rang	Kommune	StEKr
1	Hasbergen	1.743,77	1	Hasbergen	2.206,54
(2-10) (...)		(...)	(2-7) (...)		(...)
11	Bad Essen	805,12	8	Neuenkirchen, SG	1.391,42
12	Bad Laer	781,09	9	Bad Laer	1.365,78
13	Wallenhorst	709,16	10	Bersenbrück, SG	1.318,30
14	Bad Iburg, Stadt	703,31	11	Bad Iburg, Stadt	1.283,88
15	Bohmte	670,52	12	Bad Essen	1.274,92
16	Bramsche, Stadt	647,74	13	Wallenhorst	1.274,10
17	Bad Rothenfelde	601,53	14	Artland, SG	1.239,75
(18-21) (...)		(...)	(15-21) (...)		(...)
Durchschnitt LKr Osnabrück		854,32	Durchschnitt LKr Osnabrück		1.331,34

Tab. 1-1: Vgl. Steuerkraft LKr Osnabrück (Bezugsjahr 2022)

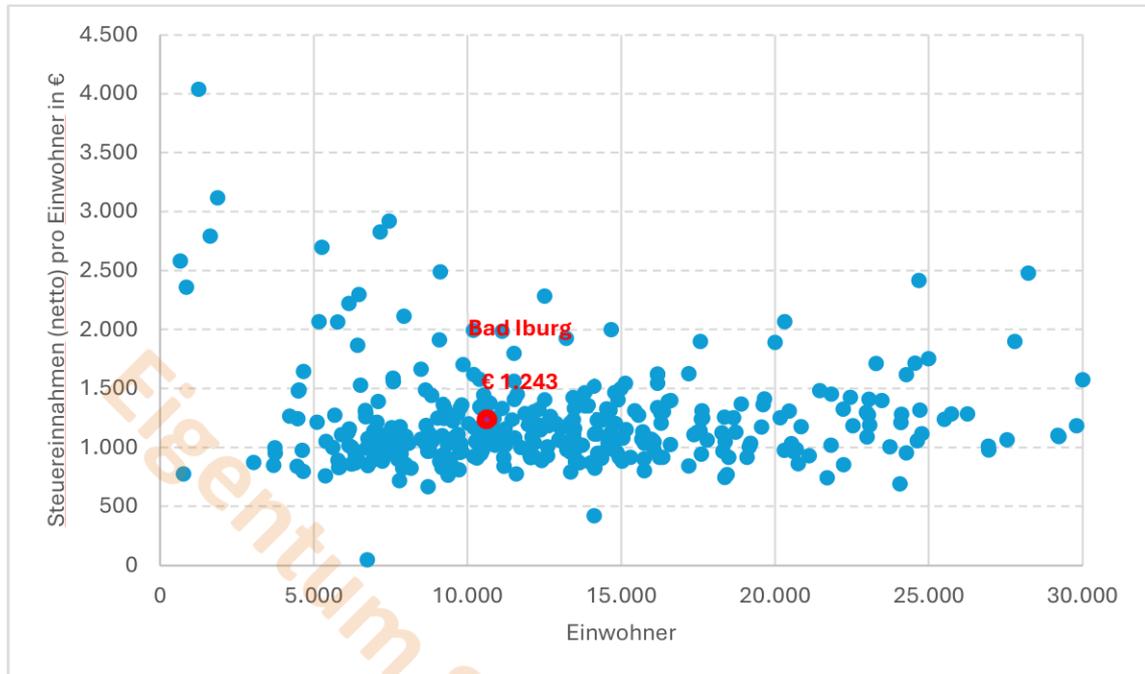


Abb. 1-3: Vgl. Kommunen Niedersachsen; Steuereinnahmen (netto) p.E.

Einnahmen aus Konzessionen und verbundenen Unternehmen und Sondervermögen

7% der Einnahmen stammen von Konzessionen und von verbundenen Unternehmen. Hier sind insbesondere Einnahmen aus den Konzessionen bzw. Betriebsergebnisse der verbundenen Unternehmen und Sondervermögen der Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung zu nennen.

1.1.1 Gemeindeanteil der Einkommens- und Umsatzsteuer

Stagnierende Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl und deren Finanzkraft ist maßgeblich für die Höhe des Einkommens- und Umsatzsteueranteils. Die Einwohnerentwicklung in Bad Iburg ist seit 2011 relativ stabil um 10.600 Einwohner. Für die nächsten Jahre ist damit zu rechnen, dass die Situation sich wenig ändert.

Die Plattform „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung erwartet für den Landkreis Osnabrück stagnierende Bevölkerungsentwicklungen zwischen +0,1% (2035) und -0,6% (2040) zum Basisjahr 2020. Die Stadt Bad Iburg würde nach dieser Prognose unterhalb der Landkreisentwicklung liegen. Eine Begründung dafür liefert die Plattform allerdings nicht.

Steigender Anteil des Einkommenssteueranteils an den gesamten Steuereinnahmen

Das Gewicht des Einkommensteueranteils in den Gemeindehaushalten hat sich seit der Einführung des Gemeindefinanzreformgesetzes beträchtlich erhöht. Größere Veränderungen des Anteils sind überwiegend auf Rechtsänderungen zurückzuführen.

Diese Entwicklung sieht man auch in Bad Iburg. Trotz kaum veränderter Einwohnerzahl sind seit 2011 die Einzahlungen von € 3,4 Mio. auf € 6,0 Mio. im Jahr 2023 gestiegen (+ 76%). Dagegen steht: die Einnahmen 2023 haben sich nicht wie geplant entwickelt (Plan 2023: € 6,6 Mio. / Ist 2023: € 6,0 Mio.). Für 2024 wird daher nur mit einer geringen Steigerung auf € 6,1 Mio. geplant.

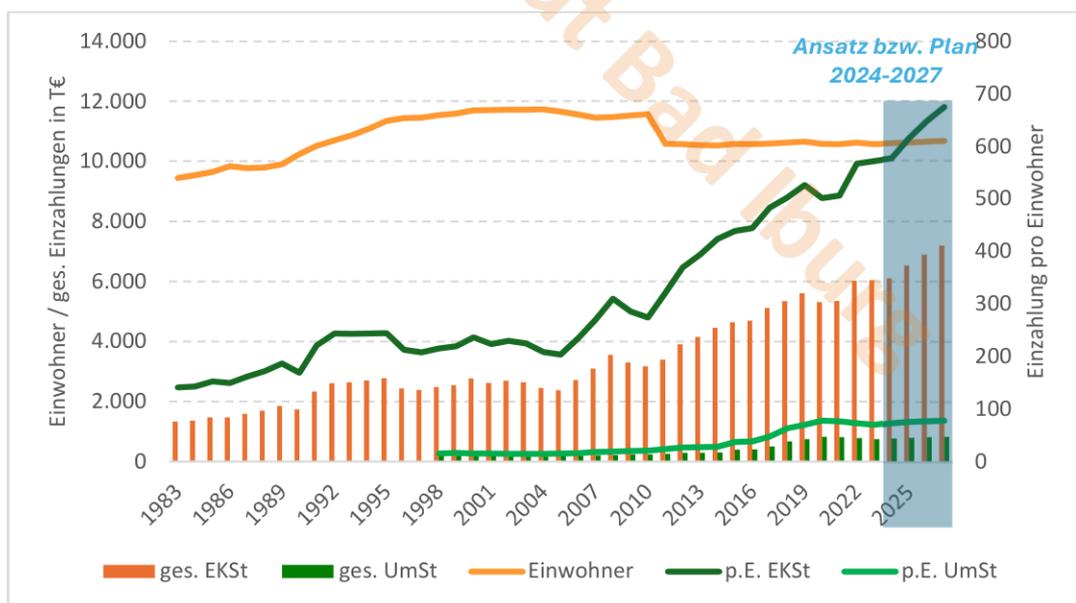


Abb. 1-4: Entwicklung Gemeindeanteile an Umsatz- und Einkommenssteuer

Umsatzsteueranteil robust, allerdings geringer Anteil

Auch der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer hat seit einigen Jahren zunehmend als Transferweg für Leistungen des Bundes zugunsten der Gemeinden Anwendung gefunden. Auf diesem Weg ist u. a. sichergestellt, dass die finanziellen Mittel des Bundes unmittelbar bei den Gemeinden ankommen. Allerdings macht der Umsatzsteueranteil nur einen geringen Anteil an den gesamten Steuereinnahmen aus und sollte daher nicht überbewertet werden.

Der Umsatzsteueranteil korreliert stärker mit der Entwicklung der Einwohner und kann daher verlässlicher geplant werden. Prognose für 2024 ca. € 0,8 Mio.

1.1.2 Gewerbesteuer

Bedeutendste Steuer aus Sicht der kommunalen Selbstverwaltung

Für Bad Iburg und die meisten anderen Gemeinden ist die Gewerbesteuer nach dem Anteil an der Einkommensteuer die zweitgrößte Einzelsteuereinnahme und aus der Sicht der kommunalen Selbstverwaltung die bedeutendste Gemeindesteuer. Der Anteil der GewSt. beträgt in Bad Iburg ca. 1/3 des gesamten Steueraufkommens.

Wie o.a. wurde über die letzten Jahre bewusst der Anteil des Gemeindeanteils der Einkommenssteuer erhöht, um die Abhängigkeit der Kommunen von den anderen Steuereinnahmen, insbesondere der Gewerbesteuer, zu verringern. Negativer Nebeneffekt ist allerdings, dass dadurch die Abhängigkeit an nicht direkt beeinflussbare Einnahmen erhöht wurde.

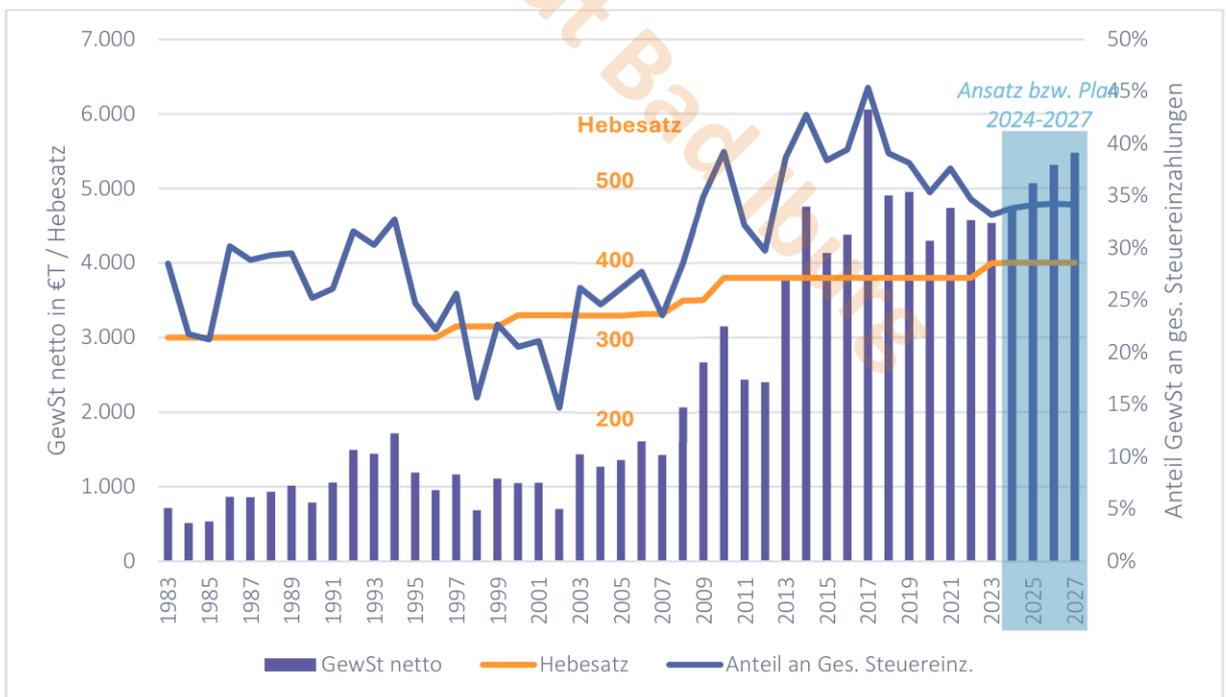


Abb. 1-5: Entwicklung der Gewerbesteuer

Starker Einbruch der Gewerbesteuer 2023

Trotz Erhöhung des GewSt-Hebesatzes von 380% auf 400% sind die Einnahmen 2023 stark eingebrochen und liegen knapp unter dem Niveau von 2022 (2023 Plan GewSt_{brutto}: € 5,9 Mio.; vorl. Ist: € 5,0 Mio.). Für 2024 wird eine leichte Steigerung um 4% auf € 5,2 Mio. erwartet.

Besorgniserregend ist der anhaltende Rückgang der GewSt bereits seit 2017, in dem der bisherige Rekordstand von € 6,1 Mio. erreicht werden konnte. Seitdem fielen die GewSt_{netto}-Einzahlungen um 26% auf € 4,5 Mio., der Anteil der GewSt_{netto} an den ges. Steuereinnahmen fiel im gleichen Zeitraum um 15% (von 39,1% auf 33,2%). Das Coronajahr 2020 sorgte dabei für einen zusätzlichen Einbruch.

Erst 2027 wird erwartet, dass das ursprüngliche Ziel von 2023 (€ 5,5 Mio.) wieder erreicht werden kann. Gleichzeitig wird der Anteil der GewSt_{netto} an den ges. Steuereinzahlungen konstant bei ca. 34% bleiben.

Starke Abhängigkeit von einem besonders starken GewSt-Zahler

Insgesamt wurden im Jahr 2023 320 verschiedene GewSt-Zahler gezählt; der Top1 GewSt Zahler leistet dabei ca. 25% des gesamten GewSt-Aufkommens. Damit ist die Stadt besonders von diesem einen Steuerzahler abhängig.

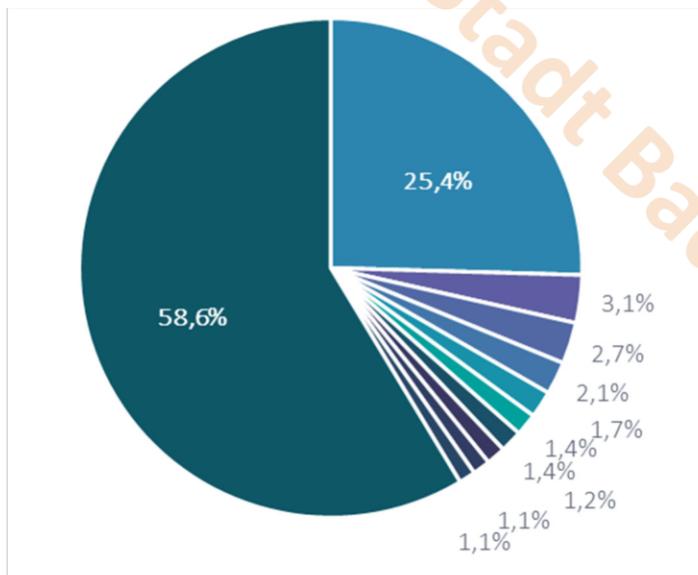


Abb. 1-6: Aufteilung der GewSt auf Zahler

1.1.3 Grundsteuern A und B

Stabile Einnahmen, korrelieren mit Hebesatz

Mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht bis Ende 2019 gesetzten Frist ist der Bundesgesetzgeber seiner Verantwortung gerecht geworden, die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Städte und Gemeinden über das Jahr 2019 hinaus zu erhalten. Grundsteuern sind naturgemäß stabil und korrelieren mit dem Hebesatz.

Die Grundsteuer B Einzahlungen 2023 betragen insgesamt € 1,7 Mio., und damit ca. 12% des gesamten Steueraufkommens. Der Anteil am gesamten Steuereinkommen hat sich seit dem Hoch 2002 (damals 22%) fast halbiert. Somit ist auch hier, wie bei der Gewerbesteuer zu beobachten, dass der Anteil der Grundsteuern am Gesamtsteueraufkommen für die Kommune kontinuierlich sinkt und damit sich die Abhängigkeit von den nicht direkt zu beeinflussenden Steueranteilen an der Einkommens- und Umsatzsteuer erhöht.

Unsicher ist, welche konkreten Auswirkungen die Grundsteuerreform 2025 haben wird.

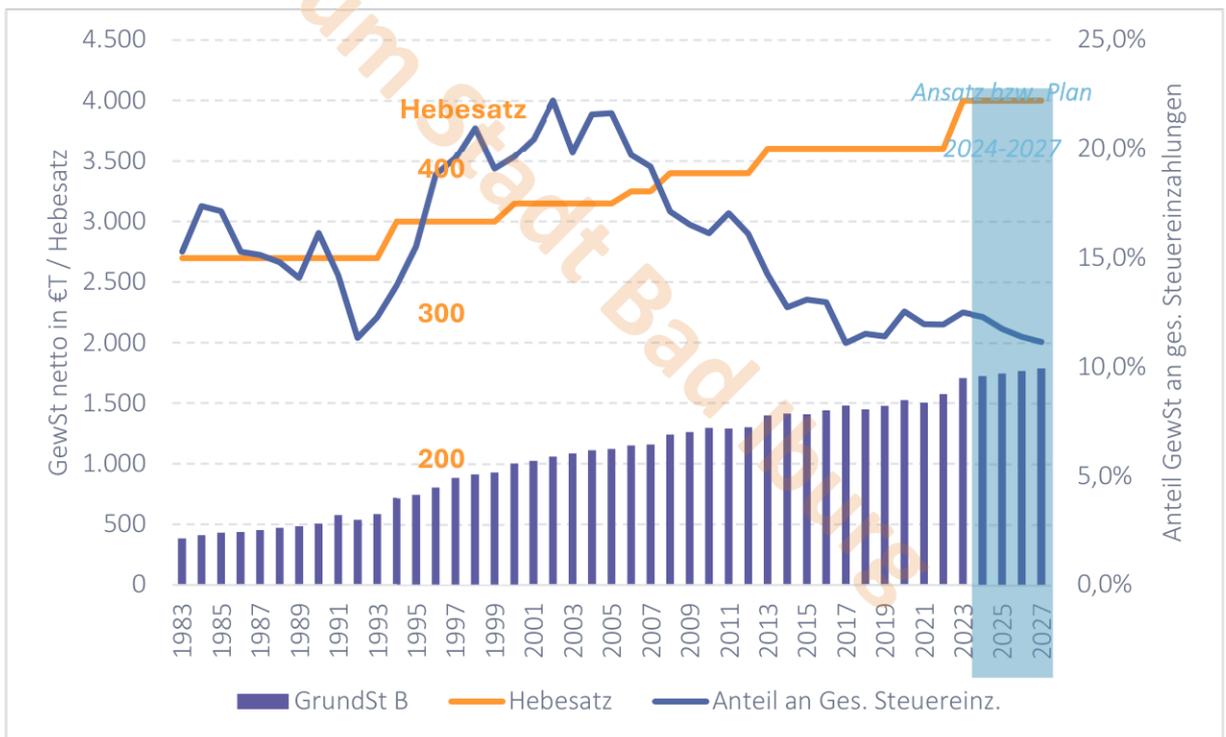


Abb. 1-7: Entwicklung der Grundsteuer B

Hebesatz für Grundsteuer in Bad Iburg unter dem Durchschnitt in Niedersachsen

Im Jahr 2023 haben 196 Städte und Gemeinden in Niedersachsen ihren Grundsteuer-B-Hebesatz angehoben. Der Mittelwert der Erhöhungen betrug dabei 38p, das Maximum 150p.

Aktuell berechnet die Gemeinde Gorleben mit einem Hebesatz von 250p den niedrigsten und die Gemeinde Sande mit 650p den höchsten Hebesatz.

Der Mittelwert 2023 liegt bei 410p, Bad Iburg liegt damit mit einem Hebesatz von 400p unter dem Durchschnitt.

Die Erhöhung des Grundsteuer B Hebesatzes von 360% auf 400% ab 2023 wird voraussichtlich ein Plus von ca. € 132.000 oder +8% erbringen.

Die Grundsteuer A wird im Jahr 2023 Einnahmen von rd. € 100.500 generieren, d.h. aufgrund der Hebesatz-Erhöhung ca. € 4.100 über den Vorjahren. Allerdings spielt die Grundsteuer A aufgrund der geringen Höhe keine große Rolle bei den Steuereinnahmen.

Eine weitere Erhöhung des Hebesatzes würde eine direkt korrelierende Mehreinnahme generieren.

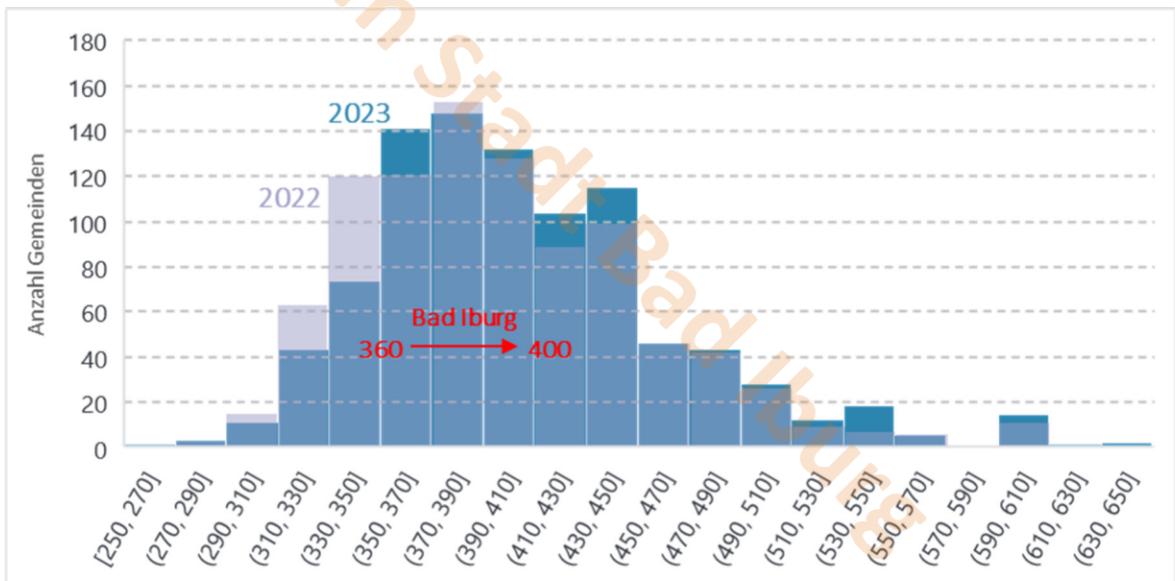


Abb. 1-8: Verteilung der Hebesätze der Grundsteuer B in Niedersachsen

1.1.4 Weitere Gemeindesteuern

Geringes Volumen, aber Steigerungspotential

Die weiteren Gemeindesteuern belaufen sich auf ca. € 224.000 (2023) und machen aktuell einen geringen Anteil (1,6%) an den gesamten Steuereinnahmen aus.

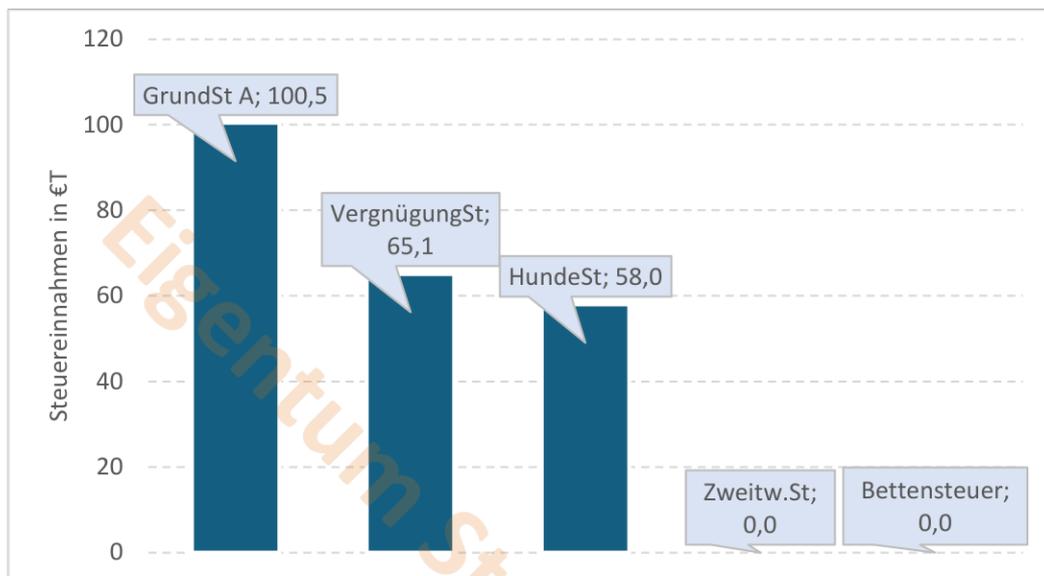


Abb. 1-9: Einnahmen aus weiteren Gemeindesteuern

Vergnügungssteuer: im Jahr 2023 Rückgang um 30% von € 94.000 auf € 65.000, da durch Schließungen entsprechender Einrichtungen nur noch ein signifikanter Steuerzahler im Stadtgebiet verblieben ist.

Hundesteuer: liegt regelmäßig konstant bei ca. € 59.000. Vergleichbare Kommunen erzielen teilweise um bis zu 50% höhere Einnahmen. Eine genauere Kontrolle, z.B. Hundezählung, erfolgte in der Vergangenheit nicht.

Zweitwohnungssteuer: wurde bisher nicht eingeführt. Könnte aber zu zusätzlichen Einnahmen p.a. führen.

„Bettensteuer“: Ebenfalls bisher nicht erhoben. Könnte aber zu zusätzlichen Einnahmen p.a. führen. Allerdings müsste im Vorfeld (rechtlich) geprüft werden, inwieweit eine Einführung der Bettensteuer mit der bereits erhobenen Tourismusabgabe kollidiert.

1.1.5 Zuwendungen, Umlagen und Transfers

Hohe Volatilität, Zuweisungen vom Landkreis decken nicht die Mehraufwendungen für übertragene Aufgaben ab

Zuwendungen, Umlagen und Transfers, überwiegend vom Land und vom Landkreis Osnabrück, belaufen sich im Jahr 2023 insgesamt auf ca. € 3,4 Mio. Nach einem Einbruch um -12% zu 2022 wird 2024 eine deutliche Steigerung von +43% erwartet.

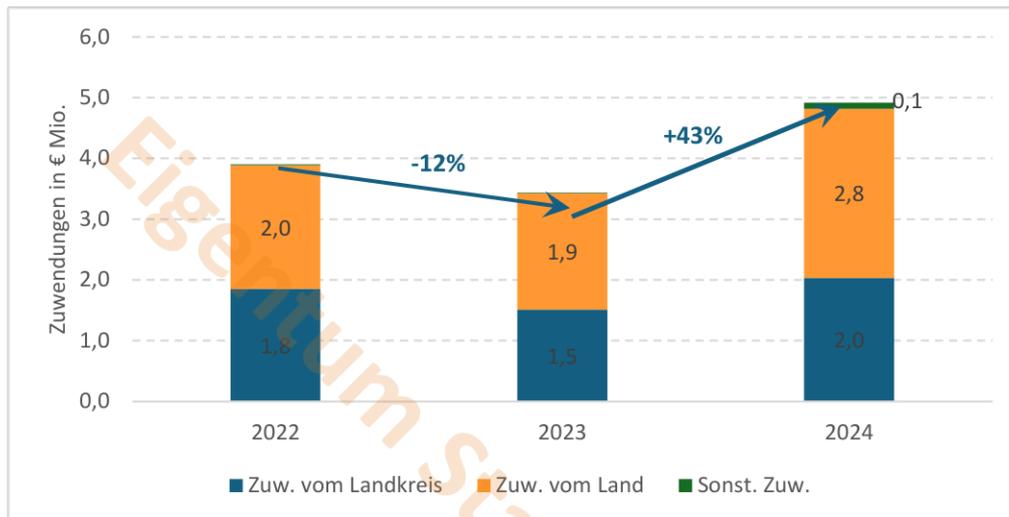


Abb. 1-10: Aufteilung der Zuweisungen und Umlagen

Die Zuwendungen vom Land summieren sich auf ca. € 1,9 Mio., ca. 79% machen die Schlüsselzuweisungen aus, die von der Steuerkraft und der Einwohnerzahl abhängen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Einwohnerzahl in Bad Iburg geringfügig reduziert, zudem ist die Steuerkraft deutlich gesunken. Es werden daher für 2024 Mehrerträge aus den Schlüsselzuweisungen in Höhe von ca. € 1,1 Mio. prognostiziert.

Die Zahlungen vom Landkreis Osnabrück belaufen sich auf ca. € 1,5 Mio. Im Wesentlichen entfallen die Mehrerträge auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung des Landkreises Osnabrücks mit den kreisangehörigen Gemeinden zur Kindertagesbetreuung. Den Erstattungen stehen allerdings erhebliche Mehraufwendungen in diesem Bereich gegenüber. Von einer Kostendeckung der übertragenen Aufgaben kann hier nicht gesprochen werden.

Den Einnahmen von Land und Landkreis von € 3,4 Mio. stehen € 6,8 Mio. Transferausgaben entgegen. Zudem weisen die Zahlungen vom Landkreis wie auch vom Land regelmäßig hohe Volatilitäten auf. Da die Ausgleichszahlungen von Steuerkraft und Einwohnerzahl der Kommunen abhängen und teilweise durch einmalige Ausgleichszahlungen, z.B. Corona-Pandemie, Ukraine-Krise verzerrt werden sind sie prinzipiell nur schwierig zu prognostizieren.

Weitere Zuwendungen, z.B. von privaten Unternehmen, machen nur einen geringen Anteil aus (ca. 2% – 3%) und sind sehr volatil.

1.2 Ausgaben

Im Vergleich hohe Ausgaben für laufende Verwaltung und für Tilgungen,

Im Basisjahr 2022 lag die Stadt Bad Iburg mit € 2.053 Auszahlungen, inkl. Tilgungen, pro Einwohner 2% über dem Mittel der Kommunen in Niedersachsen (€ 2.012), und deutlich oberhalb der Vergleichswerte des Kommunen des Landkreises Osnabrück (20%, € 1.649) und der Region Weser-Ems (26%, € 1.517).

Hierbei wurde der Einmaleffekt der Beteiligung der Stadt am Stadtwerke Bad Iburg GmbH & Co KG (€ 1,97 Mio. oder € 187 p.E.) nicht berücksichtigt.

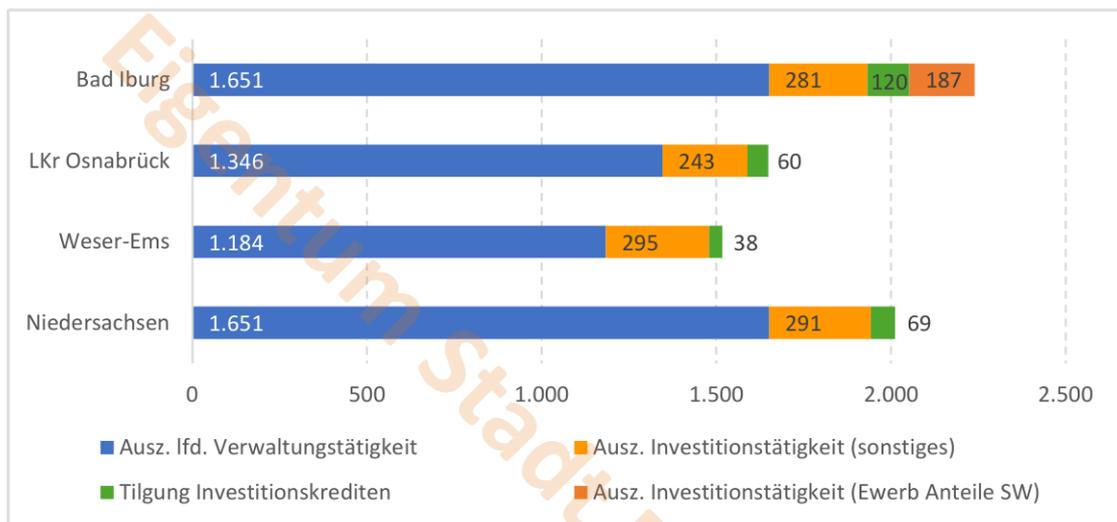


Abb. 1-11: Ausgabenvergleich mit anderen kommunalen Ebenen

Die Auszahlungen für die laufende Verwaltungstätigkeit im Jahre 2022 lagen nahe am Mittel der Kommunen in Niedersachsen, aber deutlich über den Vergleichswerten der Region und des Landkreises.

Die Ausgaben für Investitionen (ohne die Ausgaben für die Beteiligung an den Stadtwerken Bad Iburg) lagen im gleichen Jahr über dem Durchschnitt im Landkreis Osnabrück, aber knapp unter dem des Landes Niedersachsen.

Die Ausgaben für Tilgungsleistungen der Investitionskredite liegen deutlich über den Werten des Landes und des Landkreises. Dies liegt in der bereits aktuell hohen Verschuldung der Stadt Bad Iburg.

Ausgaben der Stadt geprägt von Transferzahlungen, hohe Tilgungen

Die folgenden Finanzzahlen beziehen sich auf das vorläufige Finanzergebnis 2023. Nicht unüblich beträgt der Anteil der Auszahlungen für die laufende Verwaltung 79% der Gesamtausgaben oder € 19,4 Mio. Allerdings entfallen davon 58% oder € 11,2 Mio. auf Transferzahlungen, insbesondere € 6,3 Mio. auf die Kreisumlage. Da die Stadt keine direkte Einwirkungsmöglichkeit auf diese Ausgabenart hat, schmälert dies die eigenen Gestaltungsmöglichkeiten erheblich.

Nach Abzug der Transfers und Umlagen verteilen sich die übrigen Ausgaben der laufenden Verwaltung wie folgt: € 3,8 Mio. der Ausgaben sind Personalkosten, € 3,3 Mio. Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen und € 0,4 Mio. Zinszahlungen.

16% der Gesamtausgaben oder € 3,8 Mio. entfallen auf Investitionen.

5% der Gesamtausgaben oder € 1,3 Mio. werden für Tilgungen der Investitionskredite benötigt. Zusammen mit den Zinszahlungen beläuft sich der Schuldendienst auf € 1,7 Mio.

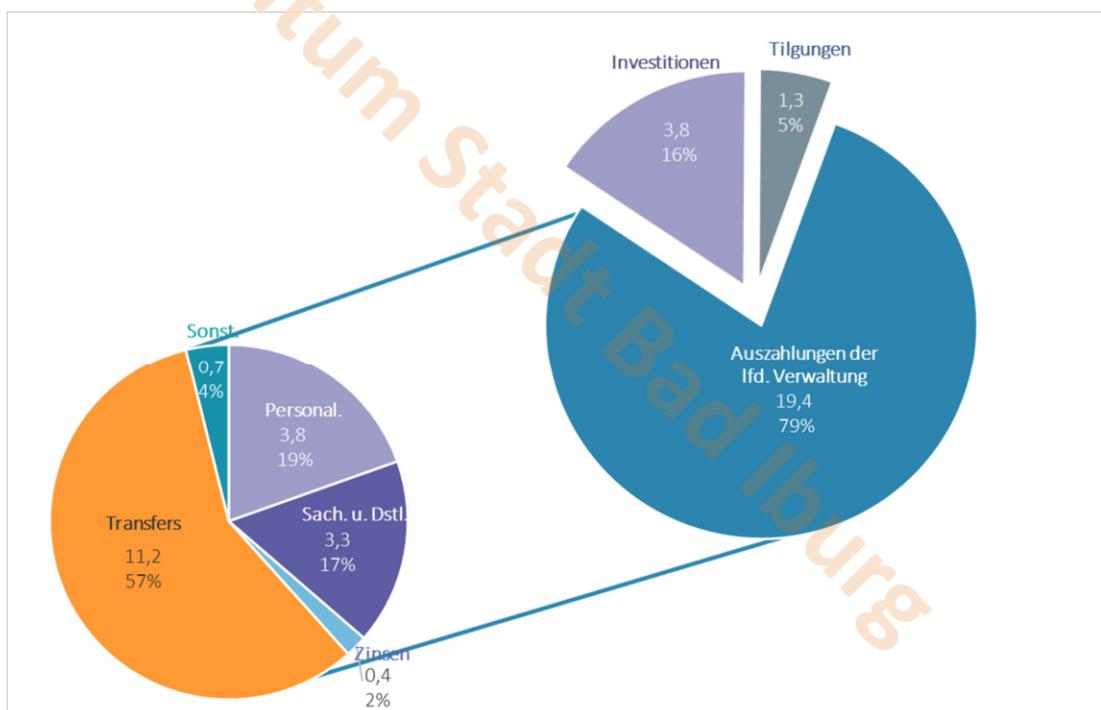


Abb. 1-12: Verteilung der Ausgaben

1.2.1 Transferzahlungen

53% der Einnahmen aus laufender Verwaltung stehen nicht für die originären Aufgaben der Stadt zur Verfügung

Die Transferzahlungen 2023 (vorläufiges Finanzergebnis) betragen insgesamt € 11,2 Mio. Davon gehen 61% oder € 6,8 Mio. als Umlagen an den Landkreis und das Land; in erster Linie als Kreisumlage an den Landkreis Osnabrück (92% / € 6,3 Mio.).

Ausgaben für Kindergärten hoch defizitär gegenfinanziert

28% oder € 3,1 Mio. entfallen auf Kindergärten. Hierbei handelt es sich um übertragene Aufgaben, die vom Landkreis Osnabrück strukturell defizitär gegenfinanziert werden. Zu den Transferzahlungen kommen noch weitere Kosten, die die Stadt direkt tragen muss in Höhe von ca. € 0,3 Mio. Den Auszahlungen stehen lediglich € 1,1 Mio. an Zuweisungen gegenüber. Es verbleibt ein strukturelles jährliches Defizit von ca. € 2,3 Mio. p.a. bei der Stadt. Somit wird erheblich gegen das Prinzip der Konnexität verstoßen.

Die Übertragung basiert auf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aus den 80er Jahren, die offensichtlich nicht an die sich verändernden Gegebenheiten angepasst wurde. Die Defizitabdeckung der Kindergärten wird durch den gesetzlich normierten Anspruch und damit einhergehend kontinuierlichen Ausbau von Krippen- und Regelplätzen sowie sich sukzessive ausweitende Betreuungsstandards stetig steigen. Dauerhaft wird eine Finanzierung durch die Kommunen, und damit auch von der Stadt Bad Iburg, nicht zu leisten sein.

Hohe Folgekosten der Landesgartenschau 2018

6% oder ca. € 650.000 machen Ausgleichszahlungen an die Folgegesellschaften der Landesgartenschau 2018 und Kosten für Tourismus aus. Diese Kosten dienen nicht den pflichtigen Aufgaben der Stadt Bad Iburg.

Insbesondere strukturell defizitär ist der Betrieb des Baumwipfelpfads, der zur Landesgartenschau 2018 als spezielles „Highlight“ errichtet wurde und vom Land mit € 2 Mio. direkt bezuschusst wurde. Zusätzlich bestehen erhebliche Ausfallbürgschaften für damals durch die entsprechenden Zweckgesellschaften aufgenommenen Kredite.

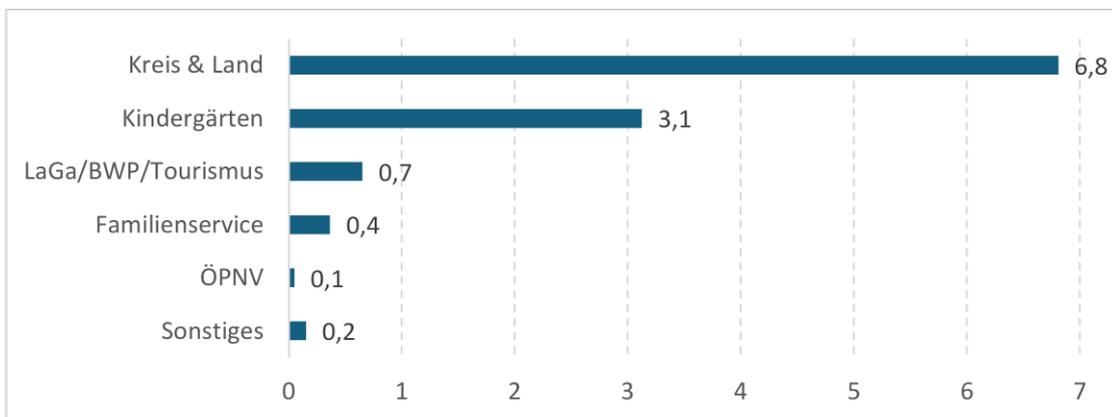


Abb. 1-13: Transferzahlung 2023 (in € Mio.)

1.2.2 Personalausgaben

Personalkosten aktuell im Rahmen

Die Personalausgaben beliefen sich 2023 (vorläufiges Ergebnis) auf € 3,8 Mio. Dies entspricht 19% der Ausgaben für lfd. Verwaltung.

In diesem Bereich ist die Stadt Bad Iburg gut aufgestellt. Die Personalkosten zwischen 2020 und 2023 sind leicht gestiegen, liegen aber kontinuierlich und deutlich unter dem Median von Vergleichskommunen in Niedersachsen.

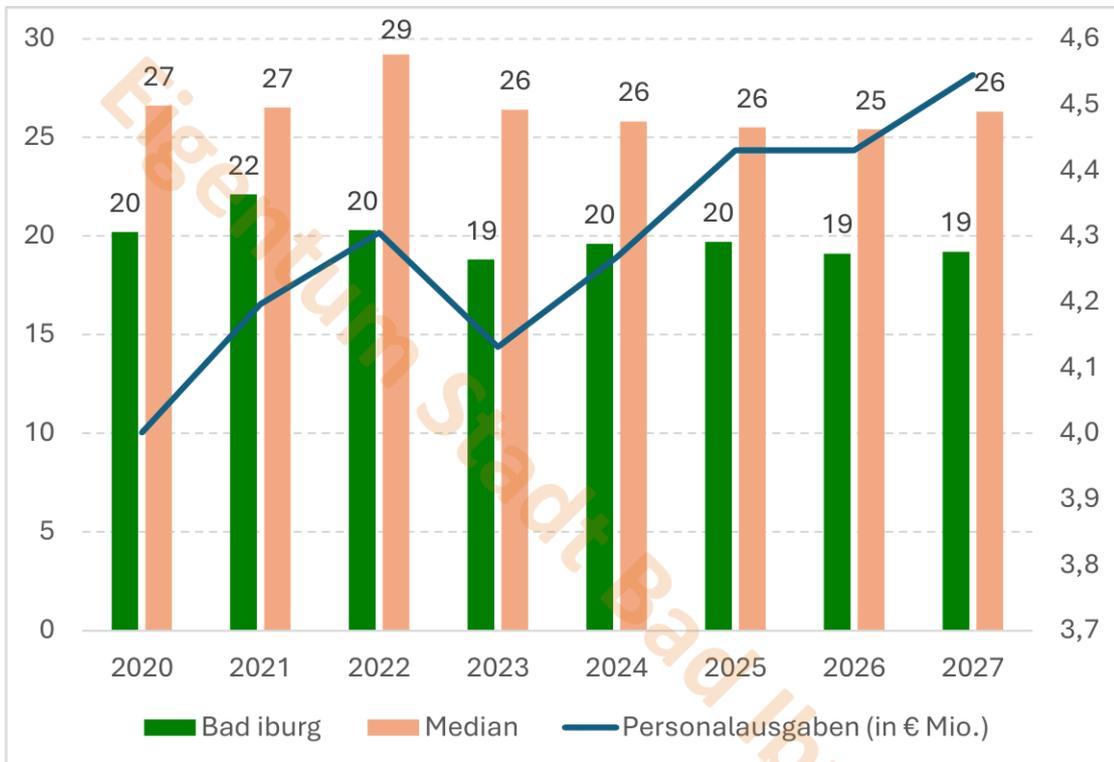


Abb. 1-14: Personalintensität (in %) und Personalausgaben (in € Mio.)

Median: mittlerer Wert eines Vergleichsportfolios. Im Gegensatz zum Mittelwert werden Ausreißer nicht berücksichtigt.

Einsparungen von Personalkosten im Bereich der freiwilligen Aufgaben möglich

Auffällig ist der relativ hohe Anteil der Personalkosten für freiwillige Aufgaben. Hier könnten sich aus den Ergebnissen der Aufgabenkritik weitere Optimierungsmöglichkeiten ergeben (mehr Details s.u. Abschnitt 3. „Aufgabenkritik“).

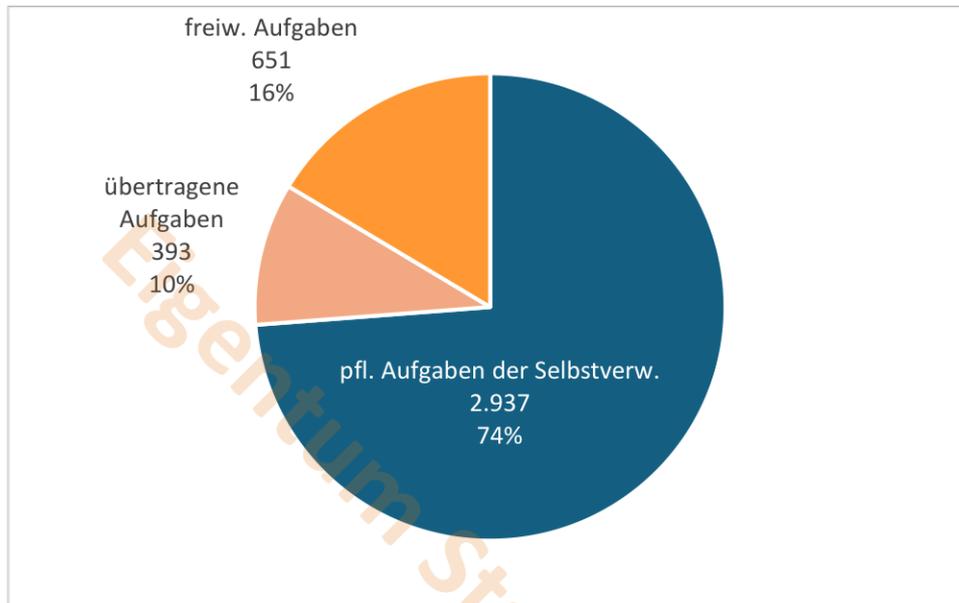


Abb. 1-15: Aufteilung Personalausgaben (in € Mio./%)

1.2.3 Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen

Hohe Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen im Bereich der freiwilligen Aufgaben

Die Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen 2023 (Finanzhaushalt, Ansatzwerte) betragen insgesamt € 3,3 Mio.

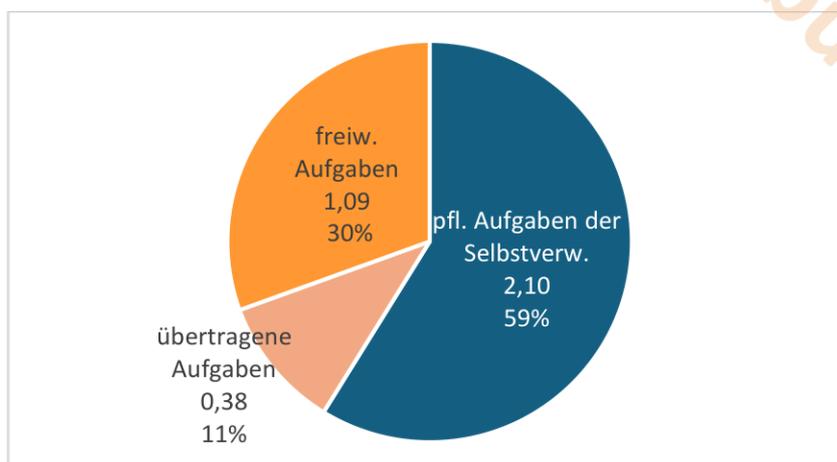


Abb. 1-16: Aufteilung Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen (in € Mio./%)

Auffällig ist, dass sich 31% oder € 1,1 Mio. auf freiwillige Aufgaben beziehen. Ebenfalls im Bereich der Personalkosten (s.o.) ist mit 16% der Ausgaben für freiwillige Aufgaben ein hoher Wert zu beobachten. Laut dem niedersächsische Landesrechnungshof geben in Niedersachsen die Kommunen im Schnitt ca. 5% - 10% der Ausgaben für freiwillige Aufgaben aus.

In der Stadt Bad Iburg fallen insbesondere die Ausgaben für zwei Bereiche auf, die zusammen 53% dieser Ausgaben ausmachen.

- In der Liegenschaftsverwaltung fielen € 323.000 an Kosten an. Hier sind insbesondere die Pachtzahlungen an die Klosterkammer zu nennen, die in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Auch für die nächsten Jahre muss mit weiter steigenden Pachtzinsen der Klosterkammer gerechnet werden.
- Die Sach- und Dienstleistungskosten für das Freibad betragen € 260.000. Insbesondere hohe Energiekosten für Wärme und Strom sind hier festzustellen. Zusammen mit weiteren Kosten beliefen sich die laufenden Kosten für das Freibad auf ca. € 300.000 p.a. Demgegenüber stehen Einnahmen aus Eintrittsgeldern von ca. € 35.000. Selbst die geplante Sanierung des Freibades wird nicht zu einer Senkung des Defizites führen (s. Abschnitt 3.2.2.). Der Unterhalt des Freibades wird auch zukünftig hoch defizitär bleiben.

Betrachtet man neben den Sach- und Dienstleistungskosten auch andere laufende Kosten, fallen weitere freiwillige Aufgaben in der Gesamtheit auf, z.B. Folgebelastrungen der Landesgartenschau 2018 und Tourismus mit Gesamtkosten von ca. € 750.000 p.a. (weitere Informationen s.u. Abschnitt 3. „Aufgabenkritik“)

Hohe Kosten bei Gemeindestraßen und Grundschulen

59% oder € 2,1 Mio. der Sach- und Dienstleistungskosten betreffen pflichtige Aufgaben der Selbstverwaltung. Schwerpunkte bilden dabei Ausgaben für die Gemeindestraßen (ca. € 681.000), und Grundschulen (ca. € 515.000), die zusammen mehr als 50% ausmachen.

Kosten der übertragenen Aufgaben nicht ausreichend gegenfinanziert

€ 380.000 (11%) der Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen betreffen übertragene Aufgaben, in erster Linie Ausgaben für die Realschule. Interessant werden die Ausgaben für übertragene Aufgaben, wenn man zusätzliche weitere Kosten, wie z.B. Personalkosten oder Investitionen berücksichtigt und kalkuliert, wie die entsprechenden Gegenfinanzierungen strukturiert sind. Hier fallen insbesondere die Kosten für Kindergärten auf (weitere Informationen, s.u. Abschnitt 3. „Aufgabenkritik“).

1.3 Investitionsplanung

Investitionen in Höhe von fast € 55,8 Mio. geplant, davon € 47,9 Mio. von der Stadt zu finanzieren

Die Stadt Bad Iburg hat in den Jahren bis 2031 Investitionen in Millionenhöhe, insbesondere für Pflichtaufgaben zu tätigen.



Abb. 1-17: Übersicht der größeren Investitionen 2024 – 2031

*) Straßenausbaubeiträge bereits berücksichtigt

**) Bundesförderung € 1,185 Mio. berücksichtigt

***) Umsetzung der 2021 begonnenen Stadtentwicklung, inkl. Bundesfördermittel

Größtes Einzelprojekt „Campus Grundschulen“ mit € 37,3 Mio.

Größtes Einzelprojekt ist dabei die Ertüchtigung der erheblich sanierungsbedürftigen Grundschulen, die im Rahmen des Projektes „Campus Grundschulen Bad Iburg“ umgesetzt werden soll. Allein diese Investition wird mit € 37,3 Mio. kalkuliert (s. u. Abschnitt 2.8.3.2). Der gesetzlich beschlossene Ganztagsanspruch im Jahre 2026 im Grundschulbereich wird für die Kommunen weitere, erhebliche finanzielle Folgen nach sich ziehen.

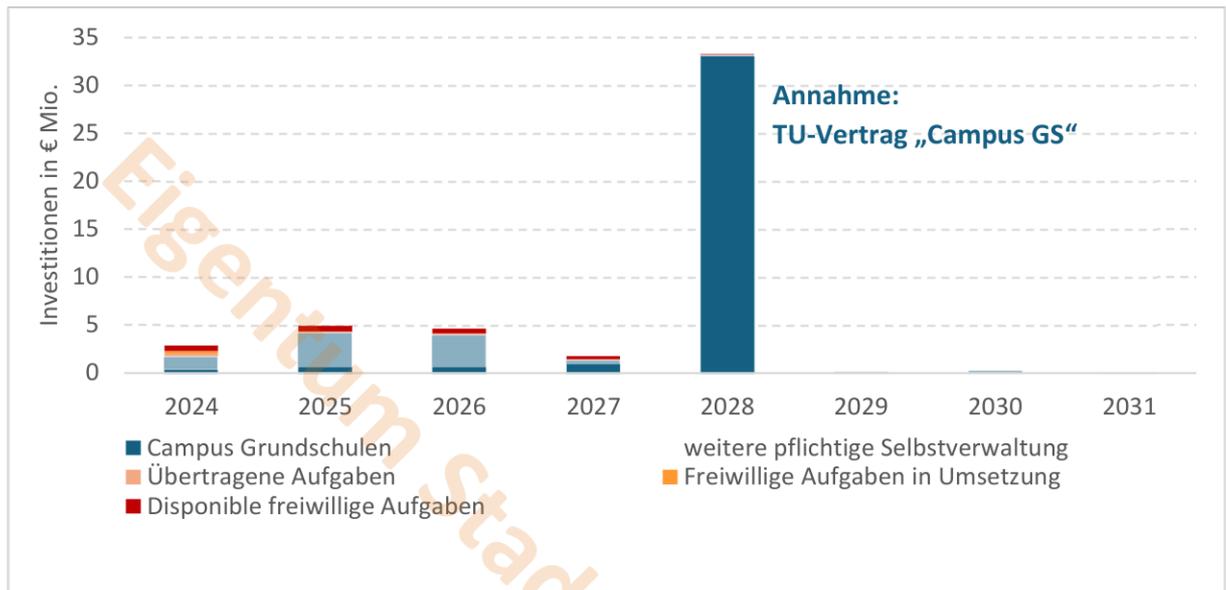


Abb. 1-18: Investitionsplanung p.a. – Großprojekte

Weitere pflichtige Investitionen in Höhe von ca. € 9,2 Mio.

Neben dem Grundschulprojekt ist auch der Neubau des Feuerwehrhauses Glane eine nicht aufzuschiebende Investition. Da auch der Bauhof inzwischen stark sanierungsbedürftig ist, könnten durch eine Zusammenlegung des Feuerwehrhauses und des Bauhofes erhebliche Synergien gehoben werden.

Die Gemeindestraßen wurden in den vergangenen Jahren nur notdürftig instandgehalten, so dass in den nächsten Jahren diverse Straßenbaumaßnahmen anstehen, die ebenfalls nicht aufzuschieben sind.

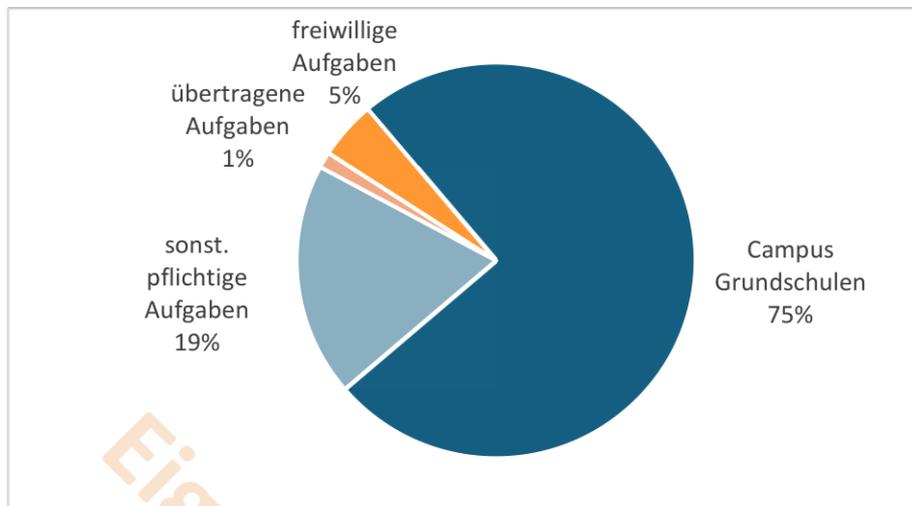


Abb. 1-19: Investitionen nach Aufgaben (Großprojekte)

Absoluten Vorrang für pflichtige Investitionen; weitere Investitionen sind zu überprüfen; Investitionen bei übertragenen und freiwilligen Aufgaben sind i.d.R. nicht gegenfinanziert

Neben den pflichtigen Investitionen stehen weitere Maßnahmen an, z.B. Erweiterung des Kindergarten Ostenfelde, Sanierung des Freibades, Sanierung des Parklatztes am Gesundheitszentrum (GHZ), Finalisierung des „Stadtumbau West“ oder Baumaßnahmen im Rathaus. Dabei ist die Sanierung des Freibades als freiwillige Aufgabe mit kalkulierten € 1,4 Mio. (nach Berücksichtigung bereits zugesagter Bundesfördermittel) der größte Einzelposten.

Insbesondere die Investitionen bei freiwilligen Aufgaben müssen überprüft werden, ob sie noch disponibel sind oder ob sie außerhalb des städtischen Haushaltes, z.B. gebührenfinanziert, betrieben werden können. Zudem sind i.d.R. neben den Investitionen noch strukturell defizitäre laufende Kosten zu decken. Auch dies ist bei Investitionsentscheidungen in Betracht zu ziehen und zu berücksichtigen.

Nach der Priorisierung haben die Schulen und die Feuerwehr absoluten Vorrang, gefolgt von Straßenbaumaßnahmen.

Finanzierung durch Fremdkapital, Beiträge und Fördermittel

Durch die eingeschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt kann sie diese Investitionen nicht aus eigener Kraft erbringen. Daher sind **alle** Investitionen durch Fremdmittel zu finanzieren. Zum Teil werden laufende Projekte bereits durch Förderzuschüsse oder Beiträge unterstützt, z.B. Stadtumbau West (Bundesförderung) oder Straßenbaumaßnahmen (Strabs). Für neue Projekte können z.T. Fördermittel generiert werden, die allerdings nach heutigem Stand nicht in ausreichendem Volumen zur Verfügung stehen werden (weitere Informationen s.u. Abschnitt 4. „Fördermittel“).

Durch diese anstehenden Investitionen werden die Belastungen für den Ergebnis- wie auch den Finanzhaushalt durch Abschreibungen, Zinsaufwendungen bzw. Investitionen und Tilgungen enorm ansteigen.

1.4 Schuldenanalyse

Bad Iburg im Vergleich hoch verschuldet

Die Verschuldung der Kommunen in Niedersachsen hat sich im Jahr 2023 weiter erhöht. Nach vorläufigen Berechnungen des Landesamts für Statistik wuchs der Schuldenstand um knapp € 1,2 Mrd. auf rund € 16 Mrd.. Das entspricht rund € 1.972 pro Einwohner. Bad Iburg liegt mit einer Verschuldung von € 2.216 darüber, aber im nationalen Vergleich im Mittelfeld.

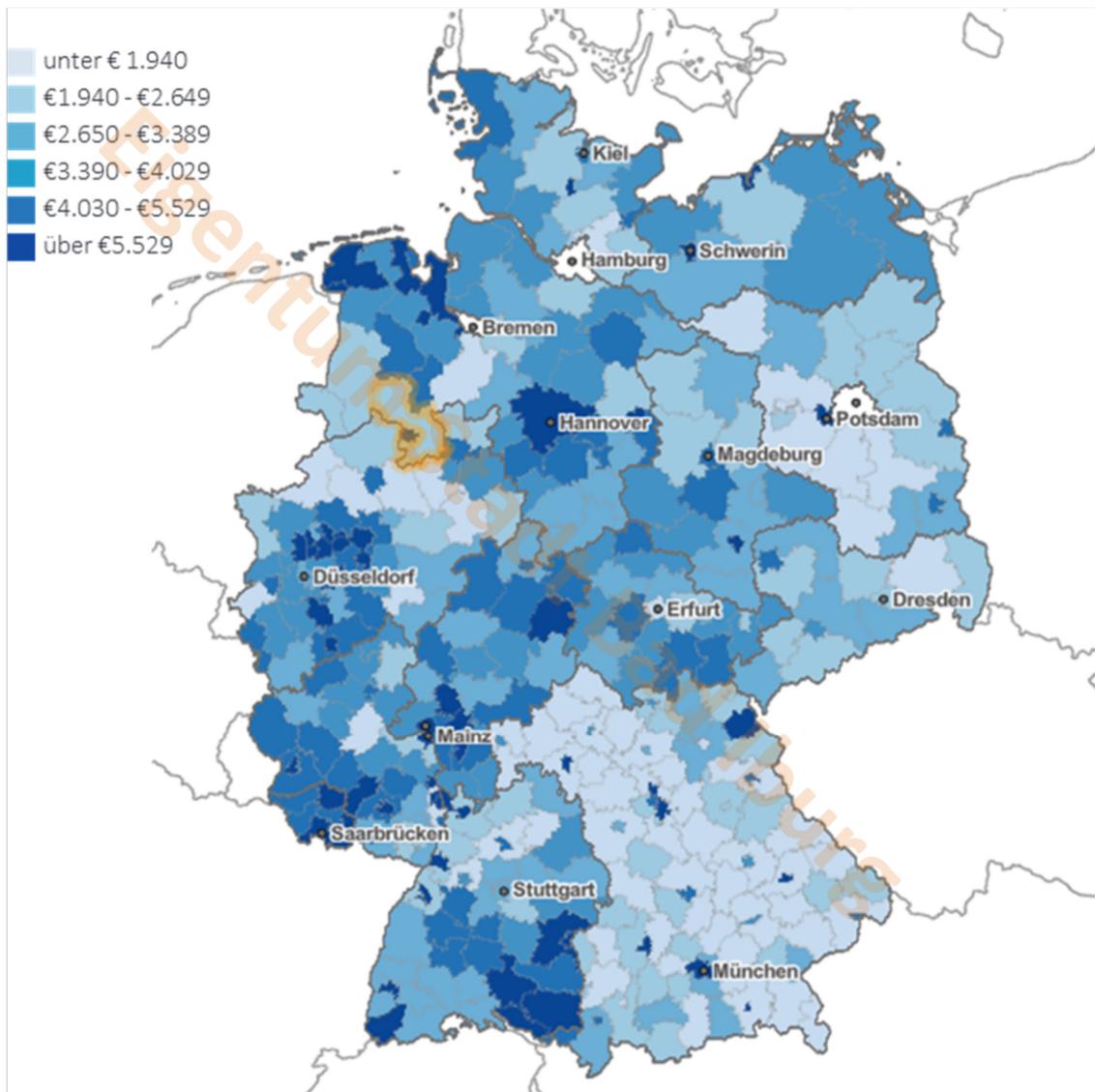


Abb. 1-20: Schulden der Kommunen in Deutschland

Hohe Verpflichtungen der Stadt Bad Iburg, daher auch hoher Schuldendienst

Der Stand der Verpflichtungen aus direkten Schulden der Stadt, gebührenfinanzierter Schulden der Eigenbetriebe und Bürgschaften beträgt insgesamt € 27,8 Mio. Dies ist sowohl im Verhältnis zum Gesamthaushalt (Ergebnishaushalt 2024 ca. € 22 Mrd.) als auch in Bezug auf andere Kommunen als sehr hoch einzuschätzen.

Die direkten Schulden der Stadt betragen € 22,8 Mio., auch dieser Wert ist sehr hoch. Im Zuge der Rückübertragung des Bad Iburger Kulturbetriebes (KuGBi) an den Kernhaushalt 2022 hat die Stadt Darlehen übernommen, deren Restwert per 12/2023 noch € 0,9 Mio. betragen.

Die hohe Schuldenlast macht sich auch in entsprechend hohen Schuldendienstzahlungen, i.e. Zins- und Tilgungsleistungen, bemerkbar.

Keine große Belastung durch Liquiditätskredite

Lediglich € 1,5 Mio. oder knapp 7% sind kurzfristige Liquiditätskredite (berechnet als Mittelwert der Auslastung). Somit stellt in Bad Iburg diese Schuldenart, anders als z.B. bei Kommunen in NRW kein besonderes Problem dar.

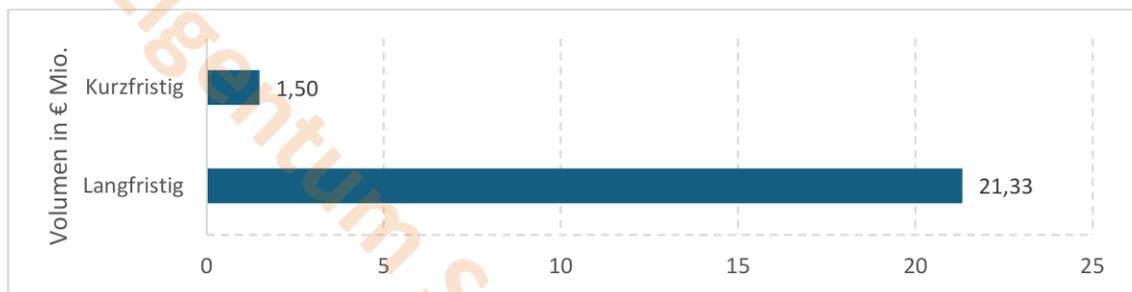


Abb. 1-21: Fristigkeit der direkten Schulden

1.4.1 Verschuldungsentwicklung bis heute

Steigende Verschuldung seit 2010; hohe Zusatzbelastung durch die Landesgartenschau 2018

2010 wies die Stadt Bad Iburg eine geringe Verschuldung von € 812 p.E. auf. Seit dem stieg das Schuldenvolumen kontinuierlich an und wurde 2018 im Zuge der Landesgartenschau nochmals erheblich erhöht. Damit entwickelten sich die Schulden der Stadt entgegen dem Trend anderer niedersächsischer Kommunen. Die weiteren Steigerungen ab 2018 waren z.T. logische Konsequenzen aus der Mischung von hohem Schuldendienst aufgrund der hohen Verschuldung und hohen laufender Zahlungen für z.T. freiwilligen Leistungen, die im Zeitverlauf aufgebaut wurden.

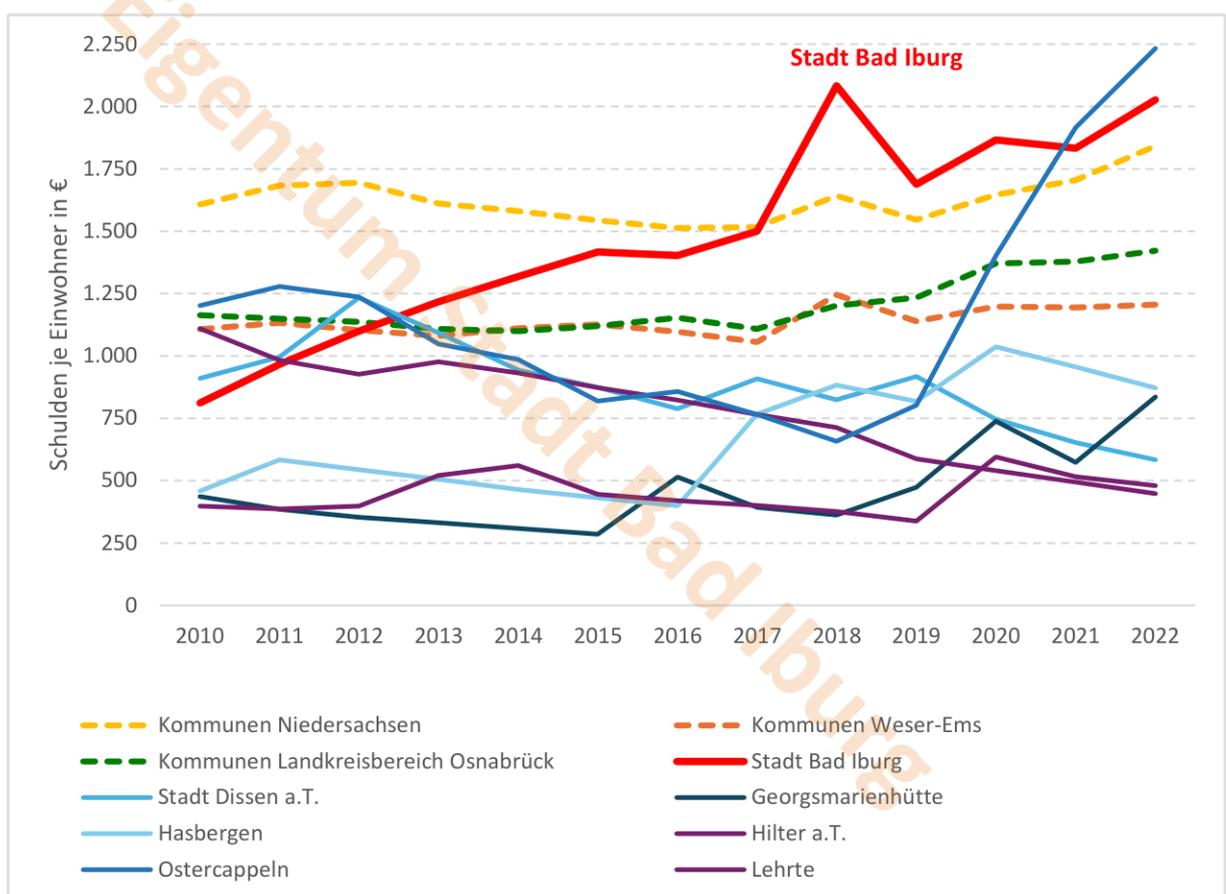


Abb. 1-22: Entwicklung Verschuldung je Einwohner

1.4.2 Altschuldenportfolio

Ausgezeichnetes Schuldenmanagement

Investitionskredite des Kernhaushaltes haben sich über die letzten Jahre kontinuierlich aufgebaut. Abgesehen von der Höhe des Kreditvolumens konnte die Verwaltung ein ausgezeichnetes Schuldenmanagement etablieren. So konnte die Niedrigzinsphase der letzten Jahre genutzt werden, um den Durchschnittszins der Schulden auf 1,86% zu drücken. Zudem beträgt die gewichtete Durchschnittslaufzeit ausgezeichnete 21,4 Jahre.

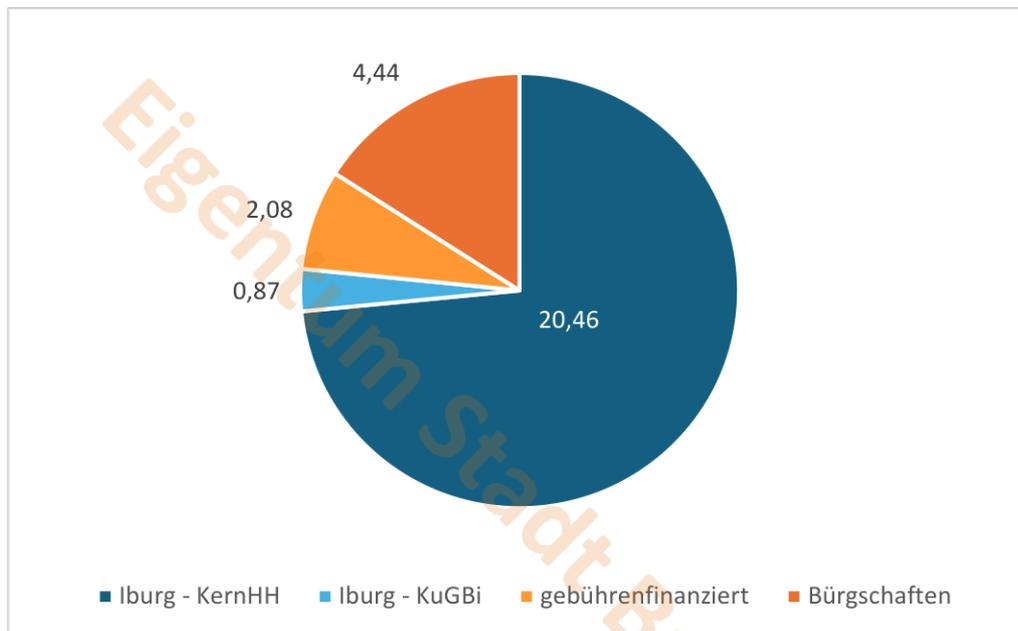


Abb. 1-23: Aufteilung der langfristigen Verpflichtungen (in € Mio.)

Erhebliche Risiken aus hohen Bürgschaften

Übernommene Bürgschaften betragen aktuell € 4,44 Mio., davon beziehen sich € 3,7 Mio. auf Altlasten der Landesgartenschau 2018, d.h. LaGa gGmbH und Tourismus GmbH (ehem. Baumwipfelpfad UG). Aus diesen Bürgschaften resultieren somit erhebliche Risiken für den Haushalt der Stadt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass für den Bau des Baumwipfelpfads im Jahr 2017 € 2 Mio. Fördermittel von der NBank gewährt wurden, die einen Bestand des BWP für mindestens 15 Jahre erfordern. Wird diese Vorgabe nicht eingehalten droht die Rückzahlung der Fördermittel.

Konzentrationsrisiko bei zwei „Hausbanken“

Die Schulden der Stadt bestehen zu 96% aus Verbindlichkeiten gegenüber kommerziellen Kreditinstituten und zu einem geringen Teil gegenüber der KfW Förderbank.

Die Verpflichtungen wurden zu einem Großteil (90%) lediglich mit zwei Kreditinstituten eingegangen, Sparkasse Osnabrück (49%) und Norddeutsche Landesbank (41%). Bürgschaften wurden sogar ausschließlich mit der Sparkasse Osnabrück abgeschlossen.

Damit besteht für diese beiden Institute ein großes Konzentrationsrisiko, das sich bei neuen Engagements negativ für die Stadt Bad Iburg auswirken könnte.

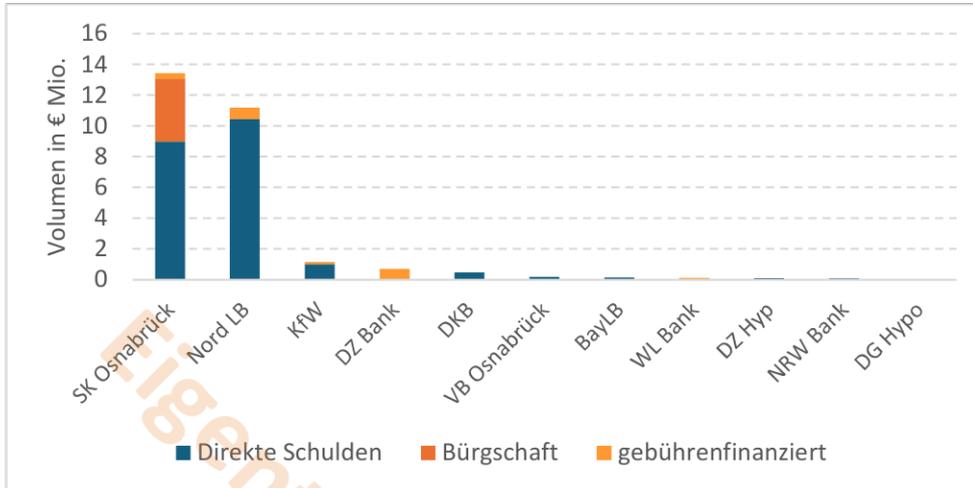


Abb. 1-24: Gläubigerbanken

1.4.3 Schuldendienst der Altschulden

Hohe Belastungen durch Schuldendienst

Im Jahr 2023 betrug der Schuldendienst für Investitionskredite der direkten Schulden der Stadt Bad Iburg € 1,68 Mio. Davon entfielen € 0,34 Mio. auf Zins- und € 1,34 Mio. auf Tilgungszahlungen.

Insbesondere das Verhältnis Schulden zum Ergebnishaushalt ist mit 93% als sehr hoch einzuschätzen. Das zeigt sich auch im Vergleich zu den Kommunen Dissen (88%) und Lehrte (24%).

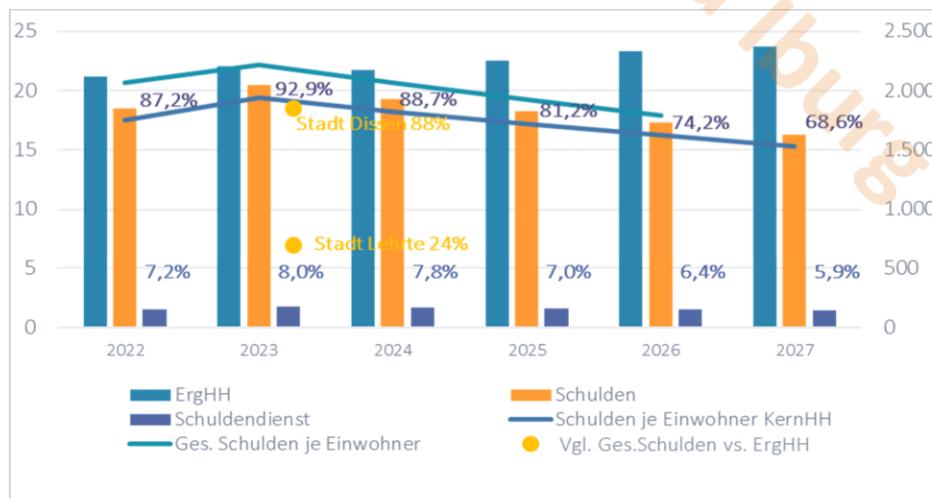


Abb. 1-25: Verhältnis der Schulden zum Haushalt

Durch den hohen Schuldenstand ist auch die Verschuldung je Einwohner 2023 entsprechend hoch.

1.4.4 Risiko Refinanzierung der Altschulden

Geringes Refinanzierungsrisiko

In den letzten Jahren hat die Stadt die günstigen Konditionen am Kreditmarkt sehr gut genutzt.

- ✓ Von den direkten Schulden der Stadt (€ 22,8 Mio.) sind ca. 85% bis zum Ende der Zinsbindung auch getilgt.
- ✓ Bei ca. 15% (€ 3,3 Mio.) laufen die Zinsbindungen erst zwischen 2028 und 2032 aus.
- ✓ Der Durchschnittszins der zu refinanzierenden Altdarlehen beträgt lediglich 1,35% p.a.

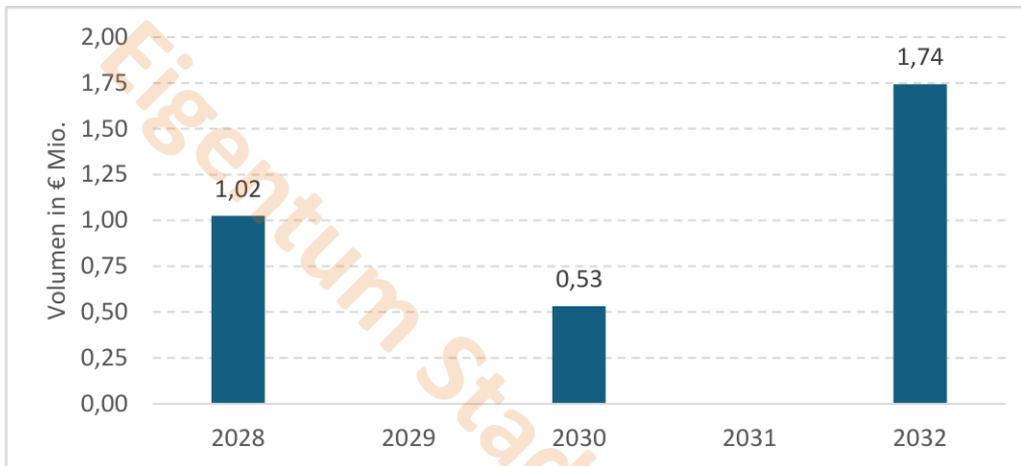


Abb. 1-26: Refinanzierung der Altschulden

Die dann noch verbleibende Kreditrestlaufzeit beträgt zwischen 5 und 20 Jahren (gewichtetes Mittel 14,5 Jahre).

Zinskosten könnten bei einem Szenario von 6% p.a. um maximal € 125.600 p.a. steigen (d.h. ca. + € 45.000 p.a. zum aktuellen Zinsniveau).

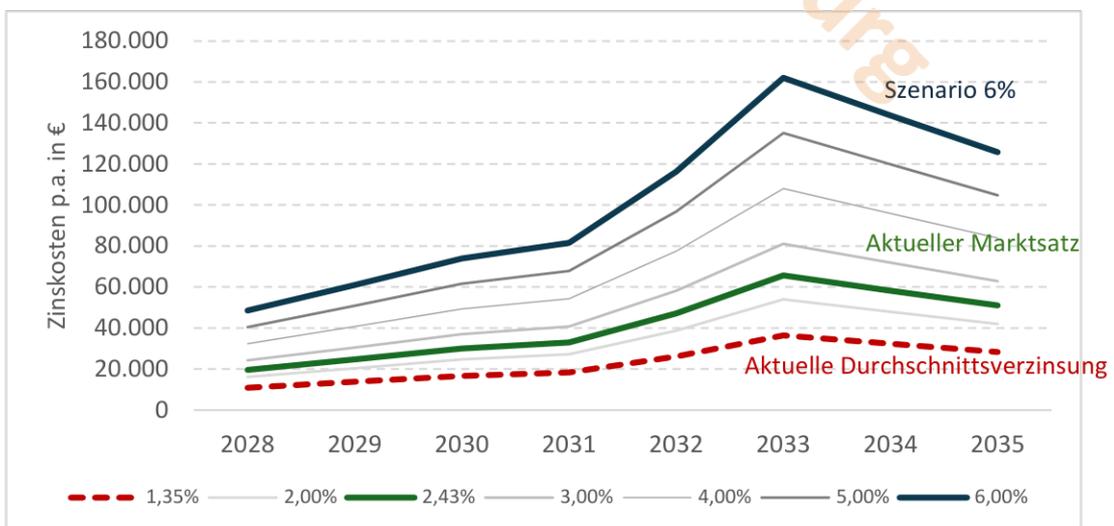


Abb. 1-27: Sensitivität der Refinanzierung auslaufender Altschulden

1.5 Finanzielle Leistungsfähigkeit & Schuldentragfähigkeit

Bad Iburg weist eine positive Schuldentragfähigkeit aus

Eine Kommune weist eine positive Schuldentragfähigkeit auf, wenn der Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit (ohne Zinszahlungen) Spielraum für den Schuldendienst von Investitionskrediten lässt.

Da der Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit (ohne Zinszahlungen) der Stadt Bad Iburg einen positiven Saldo im vorläufigen Finanzergebnis 2023 von € 0,9 Mio. ausweist, ist dieses Kriterium erfüllt.

Auch in den folgenden Jahren der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 ist die Schuldentragfähigkeit gegeben und schwankt in der Prognose zwischen € 0,9 Mio. p.a. (2023) und € 1,9 Mio. (2027) p.a. Im Mittelwert ergibt sich aus der mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltes 2024 ein positiver Wert von € 1,63 Mio.

Finanzielle Leistungsfähigkeit aufgrund hoher Schulden nicht gegeben

Die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Kommunen bedeutet, dass sie aus den Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit folgende Positionen finanzieren können muss

- die Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit
- die Auszahlungen für die ordentliche Tilgung von Investitionskrediten
- die Rückzahlung innerer Darlehen
- und - soweit erforderlich - die Rückführung von Liquiditätskrediten

Erst der nach Erfüllung dieser Verpflichtungen verbleibende Betrag steht zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zur Verfügung.

Diese haushaltsrechtliche Vorgabe zielt darauf ab, dass Kommunen die Tilgung für Investitionskredite aus der laufenden Verwaltungstätigkeit erwirtschaften sollen.

Allerdings muss die Stadt bereits jetzt einen Schuldendienst von ca. € 1,7 Mio. p.a. leisten. Damit ist für die nächsten Jahre keine finanzielle Leistungsfähigkeit mehr gegeben.

Dies bedeutet, dass alle neue Investitionsvorhaben komplett fremdfinanziert werden müssen.

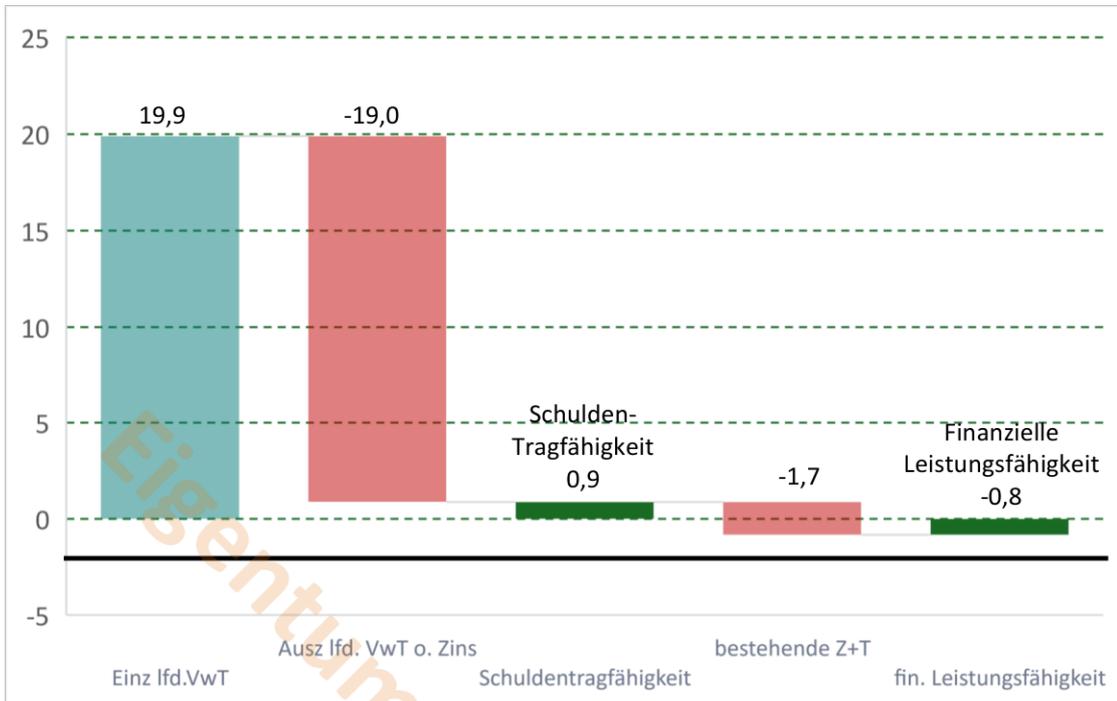


Abb. 1-28: Schuldentragfähigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit

In der mittelfristigen Finanzplanung wird prognostiziert, dass sich die finanzielle Leistungsfähigkeit bis zum Jahr 2027 wieder erholen wird und ins Positive dreht.

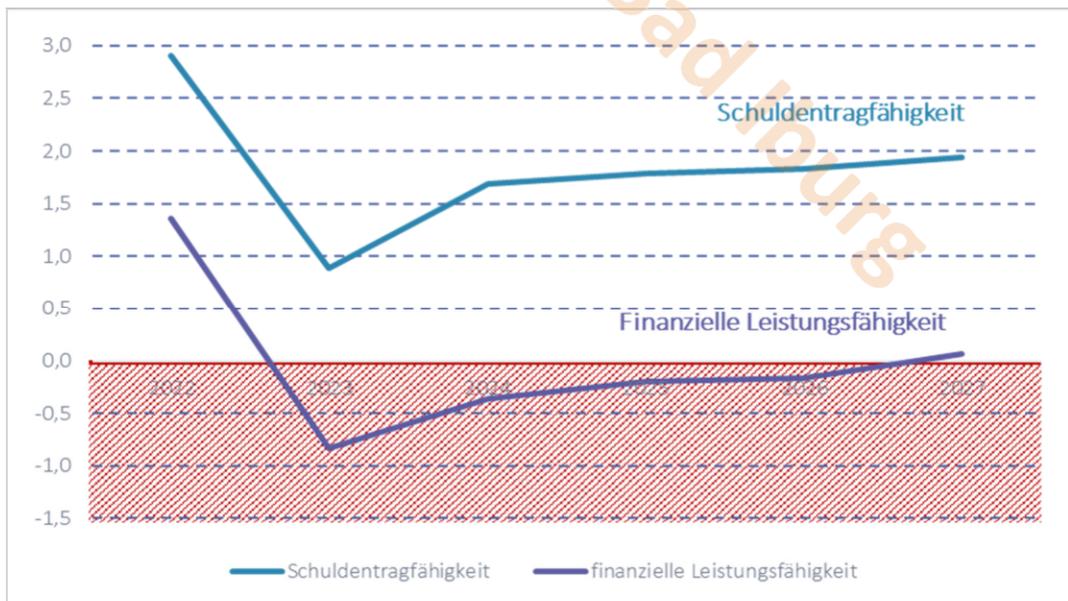


Abb. 1-29: Schuldentragfähigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit – mittelfristige Finanzplanung

Allerdings sind folgende Punkte der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen:

- Entsprechend des jeweiligen Genehmigungsstandes wurden bei Großprojekten nur Teilbeträge im Haushaltsplan 2024 berücksichtigt, z.B. Campus Grundschulen € 220 Tsd. (statt € 2,8 Mio.), Feuerwehrhaus Glane & Bauhof € 3,2 Mio. (statt € 6,8 Mio.), Straßenbau € 620 Tsd. (statt € 0,9 Mio.) oder Freibad-Sanierung € 600 Tsd. (statt € 1,4 Mio.).
- Zudem werden zusätzliche Zins- und Tilgungsdienste die finanzielle Leistungsfähigkeit auch in den kommenden Jahren erheblich beeinträchtigen.

Berücksichtigt man diese Faktoren, ist die finanzielle Leistungsfähigkeit auch 2027 und wahrscheinlich darüber hinaus nicht gegeben.

Eigentum Stadt Bad Iburg

2 Vorstellung der Varianten zum Thema Grundschulen samt Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Handlungsbedarf Grundschulen

Im Rahmen der Prozessberatung Campus Grundschulen werden verschiedene Varianten für den Umgang mit den drei Grundschulen in Bad Iburg betrachtet.

Die Stadt Bad Iburg ist Träger der Grundschulen Am Hagenberg im Zentrum Bad Iburgs sowie der Grundschulen in Glane und Ostenfelde. Alle drei Grundschulen sind sanierungsbedürftig.

Im Zuge der Schulentwicklungsplanung der Stadt Bad Iburg wurde, als Basis zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln, die einzelnen Schulstandorte untersucht und notwendige Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Die Grundschule Am Hagenberg besteht aus einem Schulgebäude und einer Turnhalle, die beide in den 1960er Jahren errichtet wurden.

Die Grundschule Ostenfelde besteht aus drei Gebäudeteilen. Der Altbau von 1956 wurde in den 1970er Jahren durch eine Turnhalle ergänzt. 1997 ist das Schulgebäude um einen Neubau erweitert worden.

Das Gebäude der Grundschule Glane ist aktuell für den Schulbetrieb nicht nutzbar, so dass die Kinder der Grundschule Glane in Räumen im Schulzentrum beschult werden.

Neben dem Sanierungsbedarf werden weitere Räume insbesondere aus dem Anspruch auf Ganztags ab 2026 erforderlich, so dass an den Schulstandorten hierfür Räume zur Verfügung gestellt werden bzw. die Standorte erweitert werden müssen.

Somit besteht aufgrund eines stark gestiegenen Raumbedarfs sowie der in der Vergangenheit nur eingeschränkt durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein erheblicher Investitionsbedarf, der eine umfassende Sanierung der Gebäude und inkl. ggf. Erweiterungsbauten erfordert. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Grundschulen zu einem Campus Grundschulen auszubilden und im Bereich des Schulzentrums neu zu errichten.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit die Umsetzung, insbesondere der von Neubauten, in einer alternativen Beschaffung umzusetzen.

Die Stadt Bad Iburg will auf Basis der vorhandenen Daten für die Sanierung und unter Ansätzen für die Neu- und Erweiterungsbauten prüfen lassen, welche Gesamtkosten entstehen und welche Variante sich insgesamt als die wirtschaftlichste darstellt. Aus den daraus gewonnen Erkenntnissen wird im Weiteren eine mögliche Finanzierungsstrategie und die Umsetzung im Haushalt geprüft.

Die Ergebnisse dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nachfolgend in diesem Abschnitt dargestellt.

2.1 Allgemeines

Zielsetzung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Rahmen des Variantenvergleichs ist das Ziel dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung diejenige Variante zu ermitteln, die die effektivste und effizienteste Realisierung der geplanten Maßnahme verspricht. Bei der Untersuchung werden alle zu diesem Zeitpunkt verfügbaren entscheidungsrelevanten Daten und Informationen berücksichtigt.

Bei dem Variantenvergleich handelt es sich um ein strukturiertes Verfahren, in dem alle Varianten einander gegenübergestellt und die wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Varianten bereits vor der Eröffnung des Vergabeverfahrens abgeschätzt werden.

Der Betrachtungszeitraum des Variantenvergleichs beträgt ab Nutzungsbeginn des Gebäudes nach der Sanierung bzw. nach der Erstellung des Neubaus 30 Jahre. Es werden neben den erforderlichen Investitionskosten und den Kosten für Interimslösungen bzw. Provisorien (Unterbringung der Schüler/Innen und Lehrer/Innen während der Bauzeit) auch die Folgekosten als Instandhaltungskosten, Wärmebereitstellungskosten, Reinigungskosten und die Finanzierungskosten betrachtet.

2.1.1 Grundlagen der Bearbeitung

Vorliegende Unterlagen

Die durchgeführten Untersuchungen basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen.

Die Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft und als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung übernommen. Weitergehende Planungsleistungen sind nicht Leistungsgegenstand.

Die vom Auftraggeber für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wichtigen übergebenen Unterlagen beinhalten in erster Linie die Sanierungsfahrpläne sowie Flächenangaben der Bestandsschulen, sowie Angaben zu den zu berücksichtigenden Schülerzahlen bzw. Zügigkeiten der einzelnen Standorte.

Raumprogramm als wesentliche Grundlage

Die wesentliche Grundlage für die, insbesondere bei der Vergleichbarkeit und Auswahl der Varianten, stellt die Raumprogramme dar. Ein abschließendes Raumprogramm mit den künftigen Bedarfen lag nicht vor und wurde somit im Rahmen der Untersuchung mit der Verwaltung festgelegt (s. Abschnitt 2.2).

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt auf Basis dieser Unterlagen und Angaben sowie den festgelegten Raumprogrammen.

Weitere geringfügige Veränderungen bzw. Optimierungen des Raumprogramms sind im weiteren Verfahrensablauf möglich und beeinflussen das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsstudie bzgl. des berechneten Wirtschaftlichkeitsvorteils nur unwesentlich. Dabei werden Änderungen der Gesamtflächen allerdings Auswirkungen auf die

Investitionssummen (und auch Folgekosten) und damit auch auf die Finanzierung und den Haushalt haben.

Sämtliche Anforderungen und die daraus resultierenden Randbedingungen sind in folgender Untersuchung dargestellt.

2.2 Raumprogramm

Welcher Raumbedarf liegt tatsächlich vor

Da kein Raumprogramm mit dem künftigen Raumbedarf vorlag, wurden im Rahmen dieser Studie verschiedene Raumprogramme untersucht. Besonderes Augenmerk wurde dabei unter Betracht der Haushaltssituation auf ein wirtschaftliches Raumkonzept gelegt.

Die Raumprogramme wurden ohne Einbindung bzw. Abstimmungen mit dem Nutzer erstellt. Von Seiten der Nutzer wurden Wünsche für Funktionen und Räume übermittelt. Die hier dargestellten Grundsätze für Synergien und Wünsche für separate Nutzungen bei Umsetzung eines Campus Grundschulen sind in die Betrachtungen zum Raumprogramm eingeflossen.

Abschließend erfolgte die Festlegung auf ein Raumprogramm, welches Grundlage für die Raumprogramme in den einzelnen Varianten ist.

Flurschule vs. Cluster-/Lernhausschule

Grundsätzlich wurden zunächst zwei unterschiedliche Schulkonzepte berücksichtigt und für diese ein Raumprogramm erstellt. Es wurde eine „Flurschule“ und eine „Cluster- / Lernhausschule“ betrachtet.

Eine „Flurschule“ bildet die Unterrichtsräume entlang eines Flures, welcher nicht in die Unterrichts- und Schulnutzung eingebunden ist, dar. Das Raumprogramm der „Flurschule“ orientiert sich an der am 31.12.2002 außer Kraft getretenen und somit ungültigen Schulbauhandreichung von 1988. Hierbei sind die Flächenbedarfe insbesondere der AURs sowie auch Differenzierungsräume an moderne Schulkonzepte angepasst worden.

Die Cluster- / Lernhausschule geben modernen Schulkonzepten Raum. Gerade kompetenzorientierte Unterrichts- bzw. Schulpädagogische Konzepte benötigen Schulhäuser, die mit multioptionalen Räumen eine Vielzahl verschiedener Aktivitäten und flexible Nutzungen ermöglichen. Das bedeutet aber auch, dass zusätzliche Flächen notwendig werden. Diese „Mehrflächen“ können durch eine Mitnutzung von zum Beispiel Fluren teilweise kompensiert werden. Das bedeutet, dass Flure und Verkehrsflächen nicht mehr nur die baurechtlich notwendigen Flur darstellen, sondern in den Unterricht und die Schulnutzung mit eingezogen werden. Daraus folgt, dass diese Flure nicht mehr brandlastenfrei sind und somit auch brandschutztechnische Lösungen gefunden bzw. umgesetzt werden müssen.

NBauO kennt keine Clusterschule

In der NBauO und der SchulbauR,Ni ist eine Cluster- / Lernhausschule nicht verankert. Das bedeutet, dass hier bei der Baugenehmigung und insbesondere der Thematik Brandschutz mit Abweichungen / Abweichungsanträgen gearbeitet werden muss.

Nach Festlegung einer Variante empfehlen wir auf Basis der damit festgelegten Fläche das Raumprogramm in einer Bedarfsplanung bzw. Phase 0 zusammen mit Vertretern der Nutzer auf Basis des Unterrichts- / Schulpädagogischen Konzeptes in ein Funktionskonzept zu überführen und hierbei Räume und Flächen (unter Berücksichtigung der Gesamtquadratmeter) anzupassen. Insbesondere bei der Variante „Campus Grundschulen“ können noch Synergien z.B. im Lehrer- und Verwaltungsbereich gefunden und somit Flächen für die Schüler und Schülerinnen (SuS) generiert werden.

In Niedersachsen werden Cluster- / Lernhausschulen genehmigt, gebaut und betrieben. Sollten im Zuge des weiteren Projektes die Raumprogramme in Form von Funktionsprogrammen im Ganzen oder in Teilbereichen in Richtung einer Cluster- / Lernhausschule gehen, empfehlen wir dringend im Rahmen einer Bedarfsplanung bereits die Möglichkeiten, Vorgaben und (baulichen) Kompensationsmaßnahmen für eine Cluster- / Lernhausschulen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Da eine Schule nach NBauO und SchulbauR,Ni erfahrungsgemäß weniger Flächen in Anspruch nimmt und somit allein über den Flächenansatz geringere Kosten als eine Cluster- / Lernhausschule erzeugen, ist auf Grund der finanziellen Situation der Stadt Bad Iburg das Raumprogramm der „Flurschule“ weiter verfolgt worden.

Die Raumprogramme der Sporthallen basieren auf den Raum- und Flächenbedarfen der DIN 18032.

Für die Bestandschulen wurden die vorhandenen Raumflächen auf das Bedarfs-Raumprogramm verteilt. Fehlflächen sind anschließend als (Erweiterungs-)Neubauten berücksichtigt.

Raumprogramm Schule als „Minimallösung“

Folgende Flächenansätze liegen den Raumprogrammen der Schulen zugrunde, im Bestand kann es hier zu Abweichungen kommen.

Raumbezeichnung	Raumfläche NUF [m ²]	Bemerkungen
Allgemeiner Unterricht (AUR)	64	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²
Differenzierungsraum	15	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit
Schulbuchlager / Sammlung		3 m ² je AUR, mind. 15 m ²
Putzmittelraum	5	
Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte	25	

Raumbezeichnung	Raumfläche NUF [m ²]	Bemerkungen
Hausmeisterdienstzimmer	20	
Werkstatt für Hausmeister	20	
Schulleitung	20	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich (1-zügig kein stellv. Ltg.)
stellv. Schulleitung	15	
Sekretariat	20	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler
Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	10	
Schülervertretung	15	
Lehrerzimmer	75	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz
zentrales Lehrmittellager / Lager für Schulmaterial	20	
Archiv	10	
Serverraum	10	
Kopierraum	10	
Computerraum / FUR / Multifunktionsraum	90	3 m ² je SuS max. 30 SuS Mitnutzung für Ganzttag
Werk- / Kunstraum	90	2,7 m ² je SuS Kunst / 3 m ² je SuS Werken bei 20 SuS max. 30 SuS Ansatz 3 m ² je SuS bei 30 SuS Mitnutzung für Ganzttag
Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum		15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m ² für Sammlung, da kein Maschinenraum hier zzgl. 5m ² für Brennofen keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule
Musikraum	72	2,4 m ² je SuS max. 30 SuS (aufgerundet auf ganze Zahl) Mitnutzung für Ganzttag
Sammlung Musikraum		15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule
Aula / Foyer / Pausenfläche		0,8 m ² je SuS (nicht für alle SuS) Ansatz für 75%

Raumbezeichnung	Raumfläche NUF [m ²]	Bemerkungen
Mensa / Speiseraum		75% der Schülerzahl in zwei Schichten; erfahrungsgemäß mit Ausgabe, Rückgabe, Garderobe, vernünftigen Gängen, Platz zum Anstehen ca. 1,35 - 1,4 m ² je SuS
Medienpräsentationsraum	35	
Lager	20	

Tab. 2-1: Flächenansätze Schule

Raumprogramm Sporthalle nach DIN 18032

Folgende Flächenansätze liegen den Raumprogrammen der Sporthallen zugrunde, im Bestand kann es hier zu Abweichungen kommen.

Raumbezeichnung	Raumfläche NUF [m ²]	Bemerkungen
Hallenbereich		3-Feld: 27 x 45 x 7 (B x L x H) 1-Feld: 15 x 27 x 5,5 (B x L x H)
Geräteraum		3-Feld: 4,5 x 27 x 2,5 (B x L x H) 1-Feld: 4,5 x 15 x 2,5 (B x L x H)
Regieraum		inkl. Erste-Hilfe-Raum
Umkleiden		als Großeinheit mit je 12 m Banklänge oder als Kleineinheit mit je mindestens 6 m Banklänge
Duschen		als Großeinheit mit je 2 Waschstellen und je 6 Duschen oder als Kleineinheit mit je 2 Waschstellen und je 3 Duschen
Lehrer-, Übungsleiter- und Schiedsrichterraum		mind. 2 empfohlen 3; ≥ 10 m ² , mit Handwaschbecken, Dusch- und Umkleidekabine mit Garderobenschränken
Tribüne		Nur bei 3-Feldhalle für 199 Personen
Eingangshalle	30	(Bei Sporthallen mit Zuschauereinrichtungen kann ein größerer Eingangsbereich sinnvoll sein.)

Tab. 2-2: Flächenansätze Sporthalle

Details zu den Raumprogrammen sind dem Abschnitt 2.4 sowie den Anlage 1 bis Anlage 6 zu entnehmen.

2.3 Exkurs: konventionelle Beschaffung – alternative Beschaffung

Unterschiedliche Beschaffungsvarianten werden betrachtet

Für die Variantenfestlegung kommen neben der Betrachtung von Sanierung oder Neubau auch unterschiedliche Beschaffungsvarianten in Betracht.

Nachfolgend werden kurz die im Rahmen dieser Studie betrachteten Beschaffungsvarianten dargestellt. Es werden die konventionelle Beschaffung sowie die alternative Beschaffung betrachtet.

Insbesondere in Niedersachsen sind bei der alternativen Beschaffung sogenannte „unvollständige“ ÖPP-Modelle üblich, in denen der Private die Planung, Errichtung bzw. Sanierung und Zwischenfinanzierung und nur in Einzelfällen die Endfinanzierung und Instandhaltung der Immobilie übernimmt. Die Kommune erledigt dann die zusätzlichen Aufgaben der Endfinanzierung, der Betriebsführung und Instandhaltung sowie die Verwertung der Gebäude. Für Schulen sind erfahrungsgemäß „vollständige“ ÖPP-Modelle nicht praktikabel, da diese, wenn überhaupt nur in begrenztem Maße, entgeltlich genutzt werden können. Aus diesem Grund wird in der alternativen Beschaffung als „unvollständiges“ ÖPP-Modell das Totalunternehmermodell betrachtet.

Unberücksichtigt bleibt zudem die Betrachtung von Auslagerung von Leistungen wie z.B. Contractingmodelle für Heizung, PV-Anlagen u. ä. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit ist in den Varianten gegeben. Hierzu sind allerdings intensive Gespräche mit möglichen Investoren oder den Stadtwerken notwendig, wozu detaillierte Informationen zu den Anlagen benötigt werden, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststehen.

2.3.1 Konventionelle Beschaffung

Kommune hat Verantwortung für Planung, Bauabwicklung, Betrieb und Projektsteuerung

Mit der üblicherweise praktizierten „konventionellen Beschaffungsvariante“ bei der Umsetzung von Bauvorhaben tritt die öffentliche Hand als Bauherr (Verantwortung für Planung, Bauabwicklung, Betrieb und Projektsteuerung) auf und übernimmt umfangreiche Aufgaben- und Risikobereiche.

Sie vergibt dabei Aufträge an Gutachter, Projektsteuerer und Ingenieurbüros zur Planung und an Baufirmen zur Erstellung von Gebäuden. Die Schnittstellenrisiken bei der Planung, bei der Erstellung und zusätzliche Risiken der Finanzierung und des Betriebes der Objekte liegen vollständig beim öffentlichen Vorhabenträger.

Dieses Beschaffungsmodell ist langjährig erprobt und es bestehen umfangreiche Erfahrungen in der Abwicklung.



Abb. 2-1: Darstellung konventionelle Beschaffung

2.3.2 Alternative Beschaffung

Übertragung von wesentlichen Aufgaben an privaten Dritten

„Alternative Beschaffungsvarianten“ (hier: Totalunternehmermodelle) beinhalten eine umfassende Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal) in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner adäquat verteilt werden.

Im Weiteren sollen dazu sogenannte „Totalunternehmermodelle“ betrachtet werden. Da hierzu keine einheitliche Begriffsdefinition existiert, wird das Modell gemäß nachstehender Abbildung definiert:



Abb. 2-2: Darstellung alternative Beschaffung als Totalunternehmermodell

Demnach handelt es sich bei einem Totalunternehmer-Modell um die Übertragung der Leistungen Planung/Bau/Sanierung/Zwischenfinanzierung auf einen privaten Auftragnehmer. Die Endfinanzierung/Instandhaltung/Betrieb und Verwertung verbleiben im Aufgabenbereich des öffentlichen Vorhabenträgers.

Mit der Übertragung der genannten Aufgabenbereiche auf den Auftragnehmer sind folgende Vorteile verbunden:

- Der öffentliche Vorhabenträger hat nur einen Ansprechpartner und damit nur eine Schnittstelle.
- Das Heben von Effizienzgewinnen in Form von in der Regel höherer Bauqualität, kürzeren Errichtungszeiten und kostengünstigere Realisierung der Maßnahmen.
- Die öffentliche Hand erhält durch die Aufgaben- und damit Risikoübertragung eine Kosten- und Terminalsicherheit für die Erstellung der Gebäude.

Verantwortung in der Hand eines Auftragnehmers

Wesentlicher Treiber für Effizienz und Effektivität ist, dass im Rahmen dieser Modelle umfangreiche Leistungsbestandteile in die Verantwortung eines Auftragnehmers übergeben werden und die Art und Weise der Erbringung dieser Leistungen sowie die mit der Leistungserstellung verbundenen Kosten durch den Wettbewerb (Preis- und Architekturwettbewerb) privater Anbieter im Rahmen eines Vergabeverfahrens optimiert werden.

Wettbewerb auf der Bieterseite regt die Innovationskraft jedes einzelnen Bieters bzgl. angebotener Produkte (Bauten, Bauweisen und Bauverfahren) und Verfahren (Planungsprozesse, Prozessgestaltung) zur Absicherung der eigenen Qualitäts- und/oder Kostenführerschaft an.

Neben den angestrebten wirtschaftlichen Vorteilen ist mit der Anwendung von Totalunternehmermodellen eine Aufgabenteilung der öffentlichen Hand verbunden.

Insbesondere in Niedersachsen finden Totalunternehmermodelle, vielfach Anwendung, in denen der Auftragnehmer die Planung, Errichtung bzw. Sanierung und Zwischenfinanzierung der Immobilie übernimmt.

Im öffentlichen Hochbau dienen solche Modelle häufig der Realisierung konkreter Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen in recht unterschiedlichen Bereichen staatlicher Daseinsvorsorge und Infrastrukturbereitstellung (z. B. Schulen, Krankenhäuser, Justizvollzugsanstalten, allgemeine Verwaltungsgebäude).

2.3.3 Technisches Modell

spezifizierte Leistungsbeschreibung oder funktionale Leistungsbeschreibung

Der wesentliche Unterschied zwischen einer konventionellen und den alternativen Beschaffungsvarianten (Totalunternehmermodell) in der technischen Umsetzung ist die Festlegung von baulichen und technischen Anforderungen an das Gebäude im Rahmen der durchzuführenden Ausschreibung.

Bei der konventionellen Beschaffungsvariante wird im kommunalen Hochbau üblicherweise eine genau spezifizierte Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis erstellt, bei der die jeweiligen Anbieter ihre Preise für den angefragten Leistungsumfang abgeben.

Demgegenüber gibt die öffentliche Hand bei alternativen Beschaffungsvarianten nicht mehr allumfassend vor, wie eine Beschaffungsanforderung zu realisieren ist, sondern konzentriert sich auf eine möglichst klare und nachvollziehbare Formulierung, was ihre Beschaffungserwartung ist. Anstelle einer detaillierten Spezifizierung erforderlicher „Inputs“ definiert die öffentliche Hand erwartete „Outputs“ und Eckpunkte bzw. (Mindest-)Anforderungen für Bereitstellungsleistungen, die nunmehr von Privaten erbracht werden. Grundlage ist eine funktionale, ergebnisbezogene („outputorientierte“) Leistungsbeschreibung, die dem Privaten im Wettbewerb Spielraum für Kreativität und unternehmerische Entscheidungen darüber belässt, wie er das gewollte Ergebnis am besten bzw. am kostengünstigsten herbeiführt.

Bei der Ausschreibung alternativer Beschaffungsvarianten hat es sich als zielführend erwiesen, neben den rein „funktionalen“ Anforderungen an das Bauwerk, wie z. B. Architektur, Ästhetik und Farbgestaltung, genau definierte Mindestanforderungen an die qualitativen Standards zu stellen.

Darüber hinaus ist es möglich, auch für die architektonische Gestaltung konkrete Anforderungen festzulegen oder aber die Gestaltung der Gebäude dem Wettbewerb zu überlassen und sie im Rahmen der Bewertung der Angebote entsprechend zu berücksichtigen.

Qualität und Funktionalität spielen bei der Angebotebewertung eine wesentliche Rolle

Als Ergebnis der abschließenden Bewertung der Angebote muss geprüft werden, wie der jeweilige Bieter die vom Auftraggeber gesetzten Ziele erreichen will. Dazu müssen die Angebote im Rahmen einer Bewertungsmatrix insbesondere nachfolgenden technischen Kriterien geprüft und bewertet werden:

- Funktionalität der Gebäudeplanung
- Flexibilität der Gebäudeplanung und Raumgestaltung
- Ästhetik der Bauleistung
- Qualität der Bauleistung
- Qualität der Betriebsleistung
- Rechtliche Sicherheit

2.3.4 Vertragsmodell Realisierungsmodell

Vielzahl an Verträgen oder ein Vertragspartner

In der konventionellen Beschaffung werden die Vertragsverhältnisse direkt zwischen dem öffentlichen Auftraggeber und den beteiligten Unternehmen geschlossen, so dass die Verantwortung für das Gesamtprojekt inkl. Schnittstellenrisiko weitestgehend bei der öffentlichen Hand verbleibt. Auch die Einschaltung eines externen Projektsteuerers ändert nichts an dem Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand.

Bei alternativen Beschaffungsvarianten wird das Vertragsverhältnis direkt zwischen dem öffentlichen Auftraggeber und einem privaten Dritten, dem Totalunternehmer, geschlossen. Die öffentliche Hand tritt als Nutzer auf. Auftraggeberseitig werden die vertraglichen Grundstrukturen, die sich aus den Rahmenbedingungen des Auftraggebers, der Technik, des Rechts, der kostengünstigsten Finanzierung und den Fördermöglichkeiten ergeben, festgelegt und als zu erfüllende Mindestbedingungen in die Ausschreibung eingebracht. Die Aufgaben beschränken sich auf die Festlegung von Qualitäten und Quantitäten, einem übergeordneten Controlling sowie der Abnahme der (Bau-)Leistungen. Der privater Dritter übernimmt damit die vollständigen Aufgaben- und Risikobereiche hinsichtlich Planung und Bau sowie die Termin- und Kostenrisiken. Das Schnittstellenrisiko wird für die Kommune aufgrund des einen Ansprechpartners minimiert.

Der Private realisiert auf dem Grundstück der öffentlichen Hand den Neubau. Das heißt das Eigentum des Grundstücks und damit der Immobilien liegt von Anbeginn an beim öffentlichen Auftraggeber wie auch in der konventionellen Umsetzung. Damit ist die Stadt Bad Iburg zivilrechtlicher sowie wirtschaftlicher Eigentümer. Durch die Eigentumsverhältnisse ergeben sich einige positive Effekte. Zum einen besteht nicht die Gefahr der Zugriffsverweigerung im Wege einer Insolvenz des Privaten. Ferner besteht ein großer Vorteil in der Förderfähigkeit.

Auch bezogen auf die Verwertung gibt es keinen Unterschied zur konventionellen Umsetzung. Der öffentliche Vorhabenträger übernimmt grundsätzlich das Verwertungsrisiko, was die Risikokosten und somit die Wirtschaftlichkeit des Projektes positiv beeinflusst. Der öffentliche Vorhabenträger trägt hier die Sach- und Preisgefahr.

2.3.5 Finanzierungsmodell

Übernahme von Zwischenfinanzierung möglich

Generell ist bei der Finanzierung zwischen der sogenannten Zwischenfinanzierung und der Endfinanzierung zu unterscheiden. Die Zwischenfinanzierung kommt während der Bauphase zum Tragen. Demnach errichtet der private Investor auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten das Objekt. Erst nach Abnahme des Objektes durch den Auftraggeber wird die Zwischenfinanzierung durch die Endfinanzierung abgelöst.

Bei der konventionellen Beschaffung übernimmt die Stadt Bad Iburg sowohl die Zwischen- als auch die Endfinanzierung. Hierbei besteht die Möglichkeit, die Finanzierung aus Eigenmitteln und/oder über einen Kommunalkredit als die klassische und kostengünstigste Form der Finanzierung vorzunehmen. Hier kommt für die Stadt Bad Iburg aufgrund der

Haushaltssituation die Eigenfinanzierung nicht zum Tragen. Details zur möglichen Finanzierung des Projektes sind dem Abschnitt 0 zu entnehmen.

Bei der alternativen Beschaffung über ein Totalunternehmermodell sollte sinnvollerweise die Bauzwischenfinanzierung vom Privaten übernommen werden. Somit werden während der Bauzeit keine Zahlungen des Auftraggebers fällig, sondern erst nach Abnahme des Gebäudes wird die entstandene Werklohnforderung fällig, die sich aus den gesamten Baukosten und den Zwischenfinanzierungskosten zusammensetzt.

Die vollständige Zwischenfinanzierung sollte auf die Bonität des Auftragnehmers abgestellt werden. Das gesamte Fertigstellungsrisiko für das Bauwerk verbleibt somit beim Auftragnehmer.

Die Bau- und Zwischenfinanzierung übernimmt somit der TU. Die Stadt Bad Iburg bezahlt den vereinbarten Festpreis nach mangelfreier Übergabe aller Gebäude und Freianlagen sowie Vorlage der vollständigen Objektdokumentation.

Die Endfinanzierung wird in der hier betrachteten alternativen Beschaffungsvarianten durch die Stadt Bad Iburg entsprechend der konventionellen Beschaffung.

2.4 Festlegung der Varianten

Es werden drei Varianten betrachtet

Grundsätzlich umfassen die Varianten den Bedarf für die Schulnutzung inkl. Ganztags- und dem Sporthallenbedarf.

Grundlage für die Flächen sind die Raumprogramme und die darüber festgelegten Bedarfe in der Anlage 1 bis Anlage 6 sowie die Sanierungsfahrpläne zu den Bestandsgebäude.

Für die Gebäude wird der gesetzlich vorgeschriebene Mindest-Energiestandard berücksichtigt, d.h. es sind keine Zusatzmaßnahmen zur Erlangung eines Besseren als den GEG-Standard berücksichtigt.

Es werden folgende Varianten betrachtet:

- Variante 1: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung
- Variante 2: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der alternativen Beschaffung (Totalunternehmermodell)
- Variante 3: Sanierung der 3 Grundschulen inkl. Erweiterungsneubau an den aktuellen Standorten sowie Neubau einer 1-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung

2.4.1 Variante 1

Neubau in der Beschaffung mittels Einzelplanervergabe und gewerkeweiser Ausschreibung

Es liegt kein Nutzungs-/Funktionskonzept vor. Im Rahmen dieser Studie werden die Bedarfsflächen über das Raumprogramm ermittelt aus denen sich dann das Neubauvolumen ergibt.

In der Variante 1 wird der gesamte Flächenbedarf als Neubau auf dem Gelände beim Schulzentrum realisiert. Lediglich für die Ganztagsflächen werden die Bestandsräume im Schulzentrum, welche aktuell durch die Grundschule Glane genutzt werden, genutzt.

Somit erfolgt ein Neubau von zwei 3-zügigen Grundschulen in einem Schulgebäude. Beide Schulen erhalten separate Bereiche für die allgemeinen Unterrichtsräume und die Verwaltung. Der Bereich der Fachunterrichtsräume sowie der Ganztagsbereiche mit Mensa, Aula als auch separaten Räume wird gemeinsam genutzt. Zusätzlich wird eine neue 3-Feldhalle an der Realschule umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgt in der konventionellen Beschaffung mittels Einzelplanervergabe und gewerkeweiser Ausschreibung.

2.4.1.1 Flächenansätze Variante 1

5.860 m² BGF für den Neubau der Schule

Folgende Flächen werden für den Neubau der Schule berücksichtigt. Dabei erfolgt die Ermittlung der Kennwerte gemäß BKI¹.

Pos.	Raumbezeichnung	Fläche [m ²]
A	Grundschule (jahrgangsbezogen)	
A1	Allgemeiner Unterricht	920,00
A2	Fachgebundener Unterricht	in gemeinsam genutztem Bereich
A3	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	245,00
B	Grundschule (jahrgangsbezogen)	
B1	Allgemeiner Unterricht	920,00
B2	Fachgebundener Unterricht	in gemeinsam genutztem Bereich
B3	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	245,00
C	gemeinsam genutzte Bereiche	
C0	Fachgebundener Unterricht	494,00
C1	Mittagessen / Aula	814,00
C2	Ganztagsbetreuung	55,00
C3	Verkehrsflächen gemäß BKI 31,7% der NUF	1.170,68
C4	Technikfläche gemäß BKI 4,4% der NUF	162,49

Tab. 2-3: Übersicht Raumprogramm Variante 1 – Schule

¹ hier: BKI 2023 Baukosten Gebäude Neubau

Das detaillierte Raumprogramm der Schule ist der Anlage 1 Raumprogramm Variante 1 und 2 – Schule zu entnehmen.

Aus dem Raumprogramm ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Netto-Nutzfläche (NUF)	3.693,00
Verkehrsfläche (VF)	1.170,68
Technikfläche (TF)	162,49
Netto-Grundfläche (NGF)	5.026,17
Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß BKI 158,7% der NUF	5.860,79

Tab. 2-4: Übersicht Flächen Variante 1 – Schule

2.394 m² BGF für den Neubau der 3-Feldhalle

Folgende Flächen werden für den Neubau der Sporthalle berücksichtigt.

Raumbezeichnung	Fläche [m ²]
3-Feldhalle	
Halle	1.351,50
Umkleidebereich	278,00
Tribüne	102,00
Eingangshalle	30,00
Verkehrsfläche gemäß BKI 16,8% der NUF	295,93
Technikfläche gemäß BKI 5,4% der NUF	95,12

Tab. 2-5: Übersicht Raumprogramm Variante 1 – Sporthalle

Das detaillierte Raumprogramm der Sporthalle ist der Anlage 2 Raumprogramm Variante 1 und 2 – 3-Feldhalle zu entnehmen.

Aus dem Raumprogramm ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Netto-Nutzfläche (NUF)	1.761,50
Verkehrsfläche (VF)	295,93
Technikfläche (TF)	95,12
Netto-Grundfläche (NGF)	2.152,55
Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß BKI 135,9% der NUF	2.393,88

Tab. 2-6: Übersicht Flächen Variante 1 - Sporthalle

2.4.1.2 Zeitlicher Ablauf Variante 1

Gesamtfertigstellung Variante 1 im 3. Quartal 2028

Für die Abwicklung des Projektes empfiehlt es sich zunächst eine Projektsteuerung zu beauftragen. Im Zeitraum der Beauftragung der Projektsteuerung könnte die in Abschnitt 2.2 benannte Anpassung des Raumprogrammes (Bedarfsplanung bzw. Phase 0) erfolgen. Nach

Beauftragung der Projektsteuerung erfolgt die Ausschreibung der Planer- und Gutachterleistungen.

Anschließend erfolgt die Planung gemäß HOAI in den Leistungsphasen 1 – 8 sowie während der Leistungsphase 8 die Ausführung der Baumaßnahmen.

Unter der Annahme, dass die Entscheidung in der Politik über die Umsetzung bis Ende Juni 2024 fällt, könnte sich folgender zeitlicher Ablauf ergeben.

Vorgang	Monate	Datum
Abschluss Studie, Entscheidung Politik über Umsetzung		30.06.2024
Ausschreibung, Verhandlung, Beauftragung Projektsteuerer / Berater	4,0	31.10.2024
Phase Null	2,0	31.12.2024
Ausschreibung Planerleistung	4,0	30.04.2025
LPH 1	3,0	31.07.2025
LPH 2	4,0	30.11.2025
LPH 3	4,0	31.03.2026
LPH 4	2,0	31.05.2026
LPH 5 bis Beginn LPH 6	4,0	30.09.2026
LPH 6 bis Beginn LPH 7	2,5	15.12.2026
LPH 7 bis Beginn LPH 8	2,5	28.02.2027
LPH 8 / Bauphase GS auf dem Campus	20,0	31.10.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn	1,0	30.11.2028

Tab. 2-7: Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 1

2.4.2 Variante 2

Neubau in der Beschaffung über einen Auftragnehmer

Es liegt kein Nutzungs-/Funktionskonzept vor. Im Rahmen dieser Studie werden die Bedarfsflächen genauso wie in Variante 1 über das Raumprogramm ermittelt aus denen sich dann das Neubauvolumen ergibt.

In der Variante 2 wird der gesamte Flächenbedarf genauso wie in Variante 1 als Neubau auf dem Gelände beim Schulzentrum mit Nutzung der Bestandsräume im Schulzentrum für den Ganztags und einer neuen 3-Feldhalle an der Realschule realisiert. Somit sind die Flächenansätze in beiden Varianten identisch.

Die Variante 2 unterscheidet sich zu Variante 1 in der Beschaffung. In der Variante 2 erfolgt die Umsetzung in einer alternativen Beschaffung über ein Totalunternehmermodell.

2.4.2.1 Flächenansätze Variante 2

5.860 m² BGF für den Neubau der Schule

Folgende Flächen werden, wie in Variante 1, für den Neubau der Schule berücksichtigt.

Pos.	Raumbezeichnung	Fläche [m ²]
A	Grundschule (jahrgangsbezogen)	
A1	Allgemeiner Unterricht	920,00
A2	Fachgebundener Unterricht	in gemeinsam genutztem Bereich
A3	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	245,00
B	Grundschule (jahrgangsbezogen)	
B1	Allgemeiner Unterricht	920,00
B2	Fachgebundener Unterricht	in gemeinsam genutztem Bereich
B3	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	245,00
C	gemeinsam genutzte Bereiche	
C0	Fachgebundener Unterricht	494,00
C1	Mittagessen / Aula	814,00
C2	Ganztagsbetreuung	55,00
C3	Verkehrsflächen gemäß BKI 31,7% der NUF	1.170,68
C4	Technikfläche gemäß BKI 4,4% der NUF	162,49

Tab. 2-8: Übersicht Raumprogramm Variante 2 – Schule

Das detaillierte Raumprogramm der Schule ist der Anlage 1 Raumprogramm Variante 1 und 2 – Schule zu entnehmen.

Aus dem Raumprogramm ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Netto-Nutzfläche (NUF)	3.693,00
Verkehrsfläche (VF)	1.170,68
Technikfläche (TF)	162,49
Netto-Grundfläche (NGF)	5.026,17
Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß BKI 158,7% der NUF	5.860,79

Tab. 2-9: Übersicht Flächen Variante 2 – Schule

2.394 m² BGF für den Neubau der 3-Feldhalle

Folgende Flächen werden, wie in Variante 1, für den Neubau der Sporthalle berücksichtigt.

Raumbezeichnung	Fläche [m ²]
3-Feldhalle	
Halle	1.351,50
Umkleidebereich	278,00
Tribüne	102,00
Eingangshalle	30,00
Verkehrsfläche gemäß BKI 16,8% der NUF	295,93
Technikfläche gemäß BKI 5,4% der NUF	95,12

Tab. 2-10: Übersicht Raumprogramm Variante 2 – Sporthalle

Das detaillierte Raumprogramm der Sporthalle ist der Anlage 2 Raumprogramm Variante 1 und 2 – 3-Feldhalle zu entnehmen.

Aus dem Raumprogramm ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Netto-Nutzfläche (NUF)	1.761,50
Verkehrsfläche (VF)	295,93
Technikfläche (TF)	95,12
Netto-Grundfläche (NGF)	2.152,55
Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß BKI 135,9% der NUF	2.393,88

Tab. 2-11: Übersicht Flächen Variante 2 - Sporthalle

2.4.2.2 Zeitlicher Ablauf Variante 2

Gesamtfertigstellung Variante 2 im 1. Quartal 2028

Für die Abwicklung des Projektes empfiehlt es sich zunächst einen Berater für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung, Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und einem Baucontrolling während der Planungs- und Bauphase des Totalunternehmers inkl. der Projektsteuerung über den gesamten Projektverlauf zu beauftragen. Im Zeitraum der Beauftragung des Beraters könnte, wie bei Variante 1, die in Abschnitt 2.2 benannte Anpassung des Raumprogrammes (Bedarfsplanung bzw. Phase 0) erfolgen. Nach Beauftragung des Beraters erfolgt die Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung, in der neben den Totalunternehmerleistungen auch die durch die Stadt Bad Iburg geforderten funktionalen und qualitativen Anforderungen beschrieben werden.

Anschließend erfolgt das Verhandlungsverfahren nach VOB/A mit Bekanntmachung, Teilnahmewettbewerb, Angebotserstellung, Angebotsaus- und -bewertung, Bietergesprächen (Verhandlung) bis hin zu Auftragserteilung. Bei diesem Projekt empfiehlt es sich aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung zwei Verhandlungsrunden (1. und 2. indikatives Angebot) durchzuführen und anschließend ein verbindliches Angebot abzufordern, auf welches dann der Zuschlag erteilt wird.

Nach Zuschlagserteilung wird der Totalunternehmer die Planung fortschreiben und zeitnah den Bauantrag stellen. Die (gewerkeweise) Ausschreibung für die Nachunternehmerleistungen sowie die Ausführung der Baumaßnahmen inkl. der gesamten Koordination erfolgt durch den Totalunternehmer.

Wie in Variante 1 wird die Annahme getroffen, dass die Entscheidung in der Politik über die Umsetzung bis Ende Juni 2024 fällt, könnte sich folgender zeitlicher Ablauf ergeben.

Vorgang	Monate	Datum
Abschluss Studie, Entscheidung Politik über Umsetzung		30.06.2024
Ausschreibung, Verhandlung, Beauftragung Projektsteuerer / Berater	4,0	31.10.2024
Phase Null	2,0	31.12.2024
Erstellung FLB	6,0	30.06.2025
Teilnahmewettbewerb	3,0	30.09.2025
1. Runde	4,0	31.01.2026
2. Runde	3,0	30.04.2026
verbindliche Angebote bis Zuschlag	3,0	31.07.2026
Planungsphase bis Baubeginn GS auf dem Campus	2,5	15.10.2026
LPH 8 / Bauphase GS auf dem Campus	16,0	15.02.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn	0,5	29.02.2028

Tab. 2-12: Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 2

2.4.3 Variante 3

Sanierung und (Erweiterungs-)Neubau in der Beschaffung mittels Einzelplanervergabe und gewerkeweiser Ausschreibung

Es liegt kein Nutzungs-/Funktionskonzept vor.

Im Rahmen dieser Studie sind über die vorhandenen Flächen der Bestandsgebäude die zum Raumbedarf fehlenden Flächen rein mathematisch ermittelt worden. Aus diesen Fehlflächen ergibt sich das (Erweiterungs-)Neubauvolumen.

In der Variante 3 wird der Flächenbedarf an den Schulstandorten Glane, Am Hagenberg und Ostenfelde soweit möglich im Bestand abgedeckt. Für die aus dem Mehrbedarf entstehenden Fehlflächen sind (Erweiterungs-)Neubauten notwendig. Für den Standort Glane bedeutet dieses die Weiternutzung der aktuell im Schulzentrum genutzten Räume für den Ganzttag und ein (Erweiterungs-)Neubau auf dem Gelände beim Schulzentrum für die Unterrichtsräume.

Der Schulstandort Am Hagenberg wird für eine 3-zügige Grundschule ausgelegt, die Grundschule Glane 2-zügig und die Grundschule Ostenfelde 1-zügig. Jeder Schulstandort erhält dabei die entsprechenden Allgemeinen und Fachunterrichtsräume, sowie Räume für Verwaltung und Ganzttag. Zusätzlich wird eine neue 1-Feldhalle an der Realschule umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgt in der konventionellen Beschaffung mittels Einzelplanervergabe und gewerkeweiser Ausschreibung.

2.4.3.1 Flächenansätze Variante 3

3.850 m² BGF als (Erweiterungs-)Neubau für die Schulen notwendig

Folgende Flächen werden für die Bestandsschulgebäude sowie für die (Erweiterungs-)Neubau der Schulen berücksichtigt.

Pos.	Raumbezeichnung	Bestand Fläche [m ²] gerundet	Neubau Fläche [m ²]
A	Grundschule Glane		
A1	Allgemeiner Unterricht	500,00	152,00
A2	Fachgebundener Unterricht	290,00	30,00
A3	Lager AUR / FUR	180,00	0,00
A4	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	185,00	30,00
A5	Mittagessen / Aula	590,00	190,00
A6	Ganztagsbetreuung	0,00	84,00
A7	Sanitäranlagen	78,00	66,00
A8	Verkehrsflächen (Neubau gemäß BKI 31,7% der NUF)	520,00	238,38
A9	Technikfläche (Neubau in Anlehnung an BKI geschätzt; Bestand nicht angegeben)	-	63,09
B	Grundschule Am Hagenberg		
B1	Allgemeiner Unterricht	700,00	222,00
B2	Fachgebundener Unterricht	80,00	182,00
B3	Lager AUR / FUR	in o.g. Flächen enthalten	
B4	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	110,00	120,00
B5	Mittagessen / Aula	125,00	280,00
B6	Ganztagsbetreuung	175,00	141,00
B7	Sanitäranlagen	60,00	50,00
B8	Verkehrsflächen (Neubau gemäß BKI 31,7% der NUF)	500,00	315,42
B9	Technikfläche (Neubau in Anlehnung an BKI geschätzt; Bestand nicht angegeben)	-	63,78
C	Grundschule Am Hagenberg		
C1	Allgemeiner Unterricht	290,00	0,00
C2	Fachgebundener Unterricht	85,00	205,00
C3	Lager AUR / FUR	in o.g. Flächen enthalten	
C4	Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	85,00	125,00
C5	Mittagessen / Aula	165,00	95,00
C6	Ganztagsbetreuung	75,00	136,00
C7	Sanitäranlagen	58,00	56,00
C8	Verkehrsflächen (Neubau gemäß BKI 31,7% der NUF)	210,00	159,59
C9	Technikfläche (Neubau in Anlehnung an BKI geschätzt; Bestand nicht angegeben)	-	57,15

Tab. 2-13: Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Schulen

Die detaillierten Raumprogramme der Schulen sind der Anlage 3 Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Glane, Anlage 4 Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Am Hagenberg und Anlage 5 Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Ostenfelde zu entnehmen.

Aus den Raumprogrammen ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Bestand Fläche ²⁺³ [m ²] gerundet	Neubau Fläche [m ²]
Grundschule Glane		
Netto-Nutzfläche (NUF)		752,00
Verkehrsfläche (VF)		238,38
Technikfläche (TF)		63,09
Netto-Grundfläche (NGF)	2.345,00	1.054,54
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI 158,7% der NUF		1.230,00
Grundschule Am Hagenberg		
Netto-Nutzfläche (NUF)		995,00
Verkehrsfläche (VF)		315,42
Technikfläche (TF)		63,78
Netto-Grundfläche (NGF)	1.753,00	1.375,00
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI 158,7% der NUF	2.044,00	1.605,00
Grundschule Ostenfelde		
Netto-Nutzfläche (NUF)		617,00
Verkehrsfläche (VF)		195,95
Technikfläche (TF)		57,15
Netto-Grundfläche (NGF)	968,00	870,00
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI 158,7% der NUF	1.166,00	1.015,00

Tab. 2-14: Übersicht Flächen Variante 3 – Schulen

² Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

³ BGF Bestand Anhand von Kennwerten BKI ermittelt

866 m² BGF für den Neubau der 1-Feldhalle

Folgende Flächen werden für den Neubau der Sporthalle sowie für die Bestandssporthallen berücksichtigt.

Raumbezeichnung	Fläche [m ²]
1-Feldhalle	
Halle	487,50
Umkleidebereich	132,00
Tribüne	0,00
Eingangshalle	1500
Verkehrsfläche gemäß BKI 15,9% der NUF	100,89
Technikfläche gemäß BKI 4,2% der NUF	26,65

Tab. 2-15: Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Sporthalle Neubau

Das detaillierte Raumprogramm der Sporthalle Neubau ist der Anlage 6 Raumprogramm Variante 3 – 1-Feldhalle zu entnehmen.

Bezeichnung	Bestand Fläche ⁴⁺⁵ [m ²] gerundet
Sporthalle Am Hagenberg	
Netto-Grundfläche (NGF)	1.010,81
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI ca. 117,7% der NGF	1.190,00
Sporthalle Ostentfelde	
Netto-Grundfläche (NGF)	389,73
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI ca. 117,7% der NGF	459,00

Tab. 2-16: Übersicht Raumprogramm Variante 3 – Sporthallen Bestand

Aus dem Raumprogramm ergeben sich folgende Flächenansätze.

Bezeichnung	Bestand Fläche ⁶⁺⁷ [m ²] gerundet	Neubau Fläche [m ²]
Sporthalle Neubau		
Netto-Nutzfläche (NUF)		634,50
Verkehrsfläche (VF)		100,89
Technikfläche (TF)		26,65
Netto-Grundfläche (NGF)		762,03
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI 136,4% der NUF		865,46
Bezeichnung	Bestand	Neubau

⁴ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

⁵ BGF Bestand Anhand von Kennwerten BKI ermittelt

⁶ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

⁷ BGF Bestand Anhand von Kennwerten BKI ermittelt

	Fläche ⁸⁺⁹ [m ²] gerundet	Fläche [m ²]
Sporthalle Am Hagenberg		
Netto-Grundfläche (NGF)	1.010,81	
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI ca. 117,7% der NGF	1.190,00	
Sporthalle Ostenfelde		
Netto-Grundfläche (NGF)	389,73	
Brutto-Grundfläche (BGF) Neubau gemäß BKI ca. 117,7% der NGF	459,00	

Tab. 2-17: Übersicht Flächen Variante 3 – Sporthallen

Interimslösungen werden notwendig

Folgende Flächen werden für die Interimslösungen bzw. Provisorien im Zeitraum der Sanierung der Bestandsschulgebäude berücksichtigt.

Bezeichnung	Bestand Fläche [m ²] gerundet
Interimslösung bzw. Provisorien Am Hagenberg	
Netto-Grundfläche Gebäude (NGF)	1.753,00
Interimslösung bzw. Provisorien Ostenfelde	
Netto-Grundfläche Gebäude (NGF)	968,00

Tab. 2-18: Übersicht Flächen Variante 3 – Interimslösungen bzw. Provisorien

2.4.3.2 Zeitlicher Ablauf Variante 3

Gesamtfertigstellung Variante 3 im 3. Quartal 2028

Für die Abwicklung des Projektes empfiehlt es sich wie im Variante 1 zunächst eine Projektsteuerung zu beauftragen. Im Zeitraum der Beauftragung der Projektsteuerung könnte die in Abschnitt 2.2 benannte Anpassung des Raumprogrammes (Bedarfsplanung bzw. Phase 0) erfolgen. Nach Beauftragung der Projektsteuerung erfolgt die Ausschreibung der Planer- und Gutachterleistungen.

Anschließend erfolgt die Planung gemäß HOAI in den Leistungsphasen 1 – 8 sowie während der Leistungsphase 8 die Ausführung der Baumaßnahmen.

Dabei könnte der Ablauf der Sanierungsmaßnahme und der (Erweiterungs-)Neubauten folgendermaßen aussehen.

Zunächst erfolgt der Neubau im Bereich des Schulzentrums für die Grundschule Glane. Zeitgleich kann mit dem Neubau der 1-Feldhalle an der Realschule begonnen werden. Für die Sanierungen der Bestandgebäude an den Standorten Am Hagenberg und Ostenfelde werden zu diesem Zeitpunkt Interimslösungen bzw. Provisorien auf dem jeweiligen Schulgelände

⁸ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

⁹ BGF Bestand Anhand von Kennwerten BKI ermittelt

errichtet, so dass mit den Sanierungen begonnen werden kann. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und Rückbau der Interimslösungen bzw. Provisorien erfolgt an den beiden Standorten der jeweilige (Erweiterungs-)Neubau.

Unter der Annahme, dass die Entscheidung in der Politik über die Umsetzung bis Ende Juni 2024 fällt, könnte sich folgender zeitlicher Ablauf ergeben.

Vorgang	Monate	Datum
Abschluss Studie, Entscheidung Politik über Umsetzung		30.06.2024
Ausschreibung, Verhandlung, Beauftragung Projektsteuerer / Berater	4,0	31.10.2024
Phase Null	2,0	31.12.2024
Ausschreibung Planerleistung	4,0	31.10.2024
LPH 1	3,0	31.07.2025
LPH 2	4,0	30.11.2025
LPH 3	4,0	31.03.2026
LPH 4	2,0	31.05.2026
LPH 5 bis Beginn LPH 6	4,0	30.09.2026
LPH 6 bis Beginn LPH 7	2,5	15.12.2026
LPH 7 bis Beginn LPH 8	2,5	28.02.2027
Beginn LPH 8 Erweiterungsneubau Glane + 1- Feldhalle		01.03.2027
Bauphase	12,0	29.02.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn Erweiterungsneubau Glane + 1-Feldhalle	1,0	31.03.2028
Beginn LPH 8 Sanierung Am Hagenberg, Ostenfelde	6,0	01.03.2027
Rückbau Interimslösung bzw. Provisorien / Umzug bis Nutzungsbeginn Sanierung Am Hagenberg, Ostenfelde	1,0	01.10.2027
Beginn LPH 8 Erweiterungsneubau Am Hagenberg, Ostenfelde		01.10.2027
Bauphase	12,0	30.09.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn Erweiterungsneubau Am Hagenberg, Ostenfelde	1,0	31.10.2028

Tab. 2-19: Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 3

2.4.4 Übersicht über die Varianten

2.4.4.1 Übersicht Flächenansätze

Variante 3 hat den größten Flächenverbrauch

Nachfolgend sind die Flächen zusammengefasst dargestellt. Details sind den Abschnitten 2.4.1.1, 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen.

Variante / Bauteil	Nutzungsfläche [NUF]	Verkehrsfläche [VF]	Technikfläche [TF]	Netto-Grundfläche ¹⁰ [NRF]	Brutto-Grundfläche ¹¹ [BGF]
Variante 1 + 2					
Neubau Schule Campus	3.693,00 m ²	1.170,68 m ²	162,49 m ²	5.026,17 m ²	5.860,79 m ²
Ganztag Bestand Campus				2.345,00 m ²	
Neubau 3-Feldhalle	1.761,50 m ²	295,93 m ²	95,12 m ²	2.152,55 m ²	2.393,88 m ²
Variante 3					
Glane Bestand				2.345,00 m ²	
Glane Neubau	752,00 m ²	238,38 m ²	63,09 m ²	1.054,54 m ²	1.230,00 m ²
Am Hagenberg Schule Bestand				1.753,00 m ²	2.044,00 m ²
Am Hagenberg Schule Neubau	995,00 m ²	315,42 m ²	63,78 m ²	1.375,00 m ²	1.605,00 m ²
Am Hagenberg Provisorien				1.753,00 m ²	
Am Hagenberg Sporthalle Bestand				1.010,81 m ²	1.190,00 m ²
Ostenfelde Schule Bestand				968,00 m ²	1.166,00 m ²
Ostenfelde Schule Neubau	617,00 m ²	195,95 m ²	57,15 m ²	870,00 m ²	1.015,00 m ²
Ostenfelde Provisorien				968,00 m ²	
Ostenfelde Sporthalle Bestand				389,73 m ²	459,00 m ²
Neubau 1-Feldhalle	634,50 m ²	100,89 m ²	26,65 m ²	762,03 m ²	865,46 m ²

Tab. 2-20: Übersicht Flächenansätze Variante 1, 2 und 3

¹⁰ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

¹¹ BGF Bestand Anhand von Kennwerten BKI ermittelt

2.4.4.2 Übersicht zeitlicher Ablauf

Fertigstellung der Variante 2 ist am frühesten möglich

Nachfolgend ist der zeitliche Ablauf zusammengefasst dargestellt. Details sind den Abschnitten 2.4.1.2, 2.4.2.2 und 2.4.3.2 zu entnehmen.

Vorgang	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	Monate	Datum	Monate	Datum	Monate	Datum
Abschluss Studie, Entscheidung Politik über Umsetzung	30.06.2024					
Ausschreibung, Verhandlung, Beauftragung Projektsteuerer / Berater	4,0	31.10.2024	4,0	31.10.2024	4,0	31.10.2024
Phase Null	2,0	31.12.2024	2,0	31.12.2024	2,0	31.12.2024
Ausschreibung Planerleistung	4,0	30.04.2025			4,0	31.10.2024
Erstellung FLB			6,0	30.06.2025		
Teilnahmewettbewerb			3,0	30.09.2025		
LPH 1	3,0	31.07.2025			3,0	31.07.2025
LPH 2	4,0	30.11.2025			4,0	30.11.2025
LPH 3	4,0	31.03.2026			4,0	31.03.2026
1. Runde			4,0	31.01.2026		
2. Runde			3,0	30.04.2026		
verbindliche Angebote bis Zuschlag			3,0	31.07.2026		
LPH 4	2,0	31.05.2026			2,0	31.05.2026
LPH 5 bis Beginn LPH 6	4,0	30.09.2026			4,0	30.09.2026
LPH 6 bis Beginn LPH 7	2,5	15.12.2026			2,5	15.12.2026
LPH 7 bis Beginn LPH 8	2,5	28.02.2027			2,5	28.02.2027
Beginn LPH 8 Erweiterungsneubau Glane + 1- Feldhalle						01.03.2027
Bauphase					12,0	29.02.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn Erweiterungsneubau Glane + 1-Feldhalle					1,0	31.03.2028
Beginn LPH 8 Sanierung Am Hagenberg, Ostenfelde					6,0	01.03.2027
Rückbau Provisorien / Umzug bis Nutzungsbeginn Sanierung Am Hagenberg, Ostenfelde					1,0	01.10.2027
Beginn LPH 8 Erweiterungsneubau Am Hagenberg, Ostenfelde						01.10.2027
Bauphase					12,0	30.09.2028
Umzug bis Nutzungsbeginn Erweiterungsneubau Am Hagenberg, Ostenfelde					1,0	31.10.2028
Planungsphase bis Baubeginn GS auf dem Campus			2,5	15.10.2026		
LPH 8 / Bauphase GS auf dem Campus	20,0	31.10.2028	16,0	15.02.2028		
Umzug bis Nutzungsbeginn	1,0	30.11.2028	0,5	29.02.2028		

Tab. 2-21: Übersicht zeitlicher Ablauf Variante 1, 2 und 3

2.5 Maßnahmen

Die umzusetzenden Maßnahmen in der Variante 1 und 2 sind identische

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich lediglich in der Art der Beschaffung.

Die umzusetzenden Maßnahmen in der Variante 3 unterscheiden sich deutlich von den Maßnahmen in der Variante 1 und 2.

2.5.1 Maßnahmen Variante 1 und 2

Neubau Variante 1 und 2

Die Neubauten werde mit dem aktuell gültigen Energiestandard gemäß GEG¹² umgesetzt.

Der Neubau des Schulgebäudes am Schulzentrum mit ca. 5.860 m² BGF umfasst alle Räume des Raumprogrammes bis auf die Ganztagsräume.

Der Neubau der 3-Feldsporthalle an der Realschule mit ca. 2.395 m² beinhaltet eine Tribüne (<200 Personen), so dass hier keine Versammlungsstätte entsteht.

Sanierung Variante 1 und 2

Es sind keine konkreten Sanierungsmaßnahmen im Bestand geplant.

Es werden die Bestandsräume im Schulzentrum für den Ganzttag genutzt. Hier sind ggf. geringe Anpassungen der Räumlichkeiten oder zusätzliche Ausstattung notwendig.

Abbruch Variante 1 und 2

Es sind keine Rückbauarbeiten oder Abbrucharbeiten, die über die Maßnahmen im Bestand welche mit der Sanierung bzw. den Anpassungen im Bestand einhergehen, vorgesehen.

Interimslösungen bzw. Provisorien Variante 1 und 2

Der Schulneubau wird als eigenständiges Gebäude am Schulzentrum errichtet. Bis zur Fertigstellung erfolgt der Schulbetrieb in den Bestandsgebäuden.

Der Neubau der Sporthalle wird als eigenständiges Gebäude an der Realschule errichtet.

Somit sind keine Interimslösungen notwendig.

Außenanlagen Variante 1 und 2

Es werden nur Arbeiten berücksichtigt, die sich aus den Neubaumaßnahmen für die neuen Gebäude auf dem Grundstück bzw. Grundstücksbereich der Gebäude befinden.

Freiwerdende Grundstücksflächen Variante 1 und 2

Die Grundstücke der Bestandsschulen Am Hagenberg und Ostenfelde, sowie das Grundstück des ehemaligen Standortes Glane werden nach Fertigstellung aller Maßnahmen nicht mehr

¹² Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

benötigt und könnten teilweise veräußert und teilweise an die Klosterkammer zurückgegeben werden.

Im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs werden mögliche Erlöse aus freiwerdenden Grundstücken nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie (vgl. Abschnitt 5) finden die freiwerdenden Grundstücke Berücksichtigung.

2.5.2 Maßnahmen Variante 3

(Erweiterungs-)Neubau Variante 3

Auch in dieser Variante werden die Neubauten mit dem aktuell gültigen Energiestandard gemäß GEG umgesetzt.

Die (Erweiterungs-)Neubauten der Schulgebäude an den Schulstandorten Am Hagenberg mit ca. 1.605 m² BGF, Ostenfelde mit ca. 1.015 m² BGF und Glane mit ca. 1.230 m² BGF umfasst alle Räume des Raumprogrammes, die sich nicht im Bestand abbilden lassen.

Die neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile werden an den Grundschulen Am Hagenberg und Ostenfelde auf dem Bestandsgrundstück realisiert. Ob diese Gebäude als eigenständige Neubauten oder an die Bestandsgebäude direkt angebaut werden, ist im Rahmen dieser Studie abschließend festgelegt. Im Rahmen dieser Studie wird im Weiteren für die Ermittlung der Kosten von der Errichtung eigenständiger Gebäude ausgegangen.

Das neue Gebäude der Grundschule Glane wird als eigenständiges Gebäude am Schulzentrum errichtet.

Der Neubau der 1-Feldsporthalle an der Realschule mit ca. 865 m² beinhaltet keine Tribüne.

Sanierung Variante 3

Es sind die Sanierungsmaßnahmen gemäß Sanierungsfahrplan für die Grundschule und Sporthalle Am Hagenberg und Ostenfelde berücksichtigt.

Abbruch Variante 3

Es sind keine Rückbauarbeiten oder Abbrucharbeiten, die über die Maßnahmen im Bestand welche mit der Sanierung des Bestandes einhergehen, vorgesehen.

Interimslösungen bzw. Provisorien Variante 3

Für die Sanierungsmaßnahmen an den Schulstandorten Am Hagenberg und Ostenfelde werden Provisorien für die Räume während der Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Die Neubauten werden als eigenständiges Gebäude errichtet, so dass der Schulbetrieb bis dahin den (sanierten) Bestandsgebäuden erfolgen kann.

Außenanlagen Variante 3

Es werden nur Arbeiten berücksichtigt, die sich aus den Neubaumaßnahmen für die neuen Gebäude auf dem Grundstück bzw. Grundstücksbereich der Gebäude befinden sowie

Arbeiten zu Wiederherstellung der Bereich, welche im Zuge der Sanierungen und der Aufstellung der Provisorien durch den Baustellenbetrieb benötigt bzw. beschädigt werden.

Freiwerdende Grundstücksflächen Variante 3

Die Grundstücke der Bestandsschulen Am Hagenberg und Ostenfelde werden weiter genutzt. Das Grundstück des ehemaligen Standortes Glane wird nach Fertigstellung aller Maßnahmen nicht mehr benötigt und könnte veräußert werden.

Im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs werden Kosten, die durch die Nutzung des Grundstückes der Bestandsschule Am Hagenberg an die Klosterkammer zu entrichten sind, nicht berücksichtigt.

2.5.3 Übersicht der Maßnahmen

Umzusetzende Einzelmaßnahmen in Varianten 3 am höchsten

Nachfolgend sind die Maßnahmen zusammengefasst dargestellt. Details sind den Abschnitten 2.5.1 und 2.5.2 zu entnehmen.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Schulneubau auf dem Campus	X	X	keine Maßnahmen
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	X	X	keine Maßnahmen
Sanierung GS Glane	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Glane	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Provisorien Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Erweiterung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Zulage Schadstoffe Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Provisorien Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Erweiterung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
3-Feldsporthalle Realschule	X	X	keine Maßnahmen
2-Feldsporthalle Realschule	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1-Feldsporthalle Realschule	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	X
Projektsteuerung	X	X	X

Tab. 2-22: Übersicht Maßnahmen Variante 1, 2 und 3

2.6 Kostenschätzung

Betrachtung von Investitions-, Folge- und Finanzierungskosten

Auf Basis der in Abschnitt 2.4 benannten NUF bzw. BGF (vgl. Tab. 2-20) sowie im Abschnitt 2.5 dargestellten Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung für die Umsetzung der Varianten 1, 2 und 3 erstellt.

Die Kostenschätzung beinhaltet alle notwendigen Kostenblöcke als Bruttokosten für einen über 30 Jahre angelegten Vergleich. Berücksichtigt wurden folgende Kostenansätze:

- Investitionskosten gemäß DIN 276
 - (Erweiterungs-)Neubau (Variante 1, 2 und 3)
 - Sanierung (Variante 3)
- Folgekosten über 30 Jahre (Variante 1, 2 und 3)
 - Instandhaltungskosten
 - Reinigungskosten
 - Wärmeversorgungskosten
- Finanzierungskosten (Variante 1, 2 und 3)
 - Bauzwischenfinanzierung
 - Endfinanzierung

Künftige projektspezifische Anpassungen und Detaillierungen sind am Kostenrahmen auszurichten

Da aufgrund der frühen Projektphase keine Bau- und (abschließenden) Maßnahmenkonzept vorhanden sowie keine baulichen Qualitätsanforderungen fixiert sind, im weiteren Projektverlauf nach Festlegung einer Variante und Spezifizierung der projektspezifischen Erfordernisse die Kosten zu überprüfen bzw. die projektspezifische Spezifizierung am Kostenrahmen auszurichten.

2.6.1 Investitionskosten

Investitionskosten auf Basis von Benchmarks

Die Investitionskosten setzen sich grundsätzlich aus Sanierungs- und Neubaukosten zusammen, zudem werden weitere Maßnahmen wie Provisorien und / oder Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Kostenschätzung für die (Erweiterungs-)Neubauten in der konventionellen Beschaffung erfolgt auf Basis von Benchmarks (BKI - Baukosten Gebäude Neubau 2023) und eigenen Ausschreibungsergebnissen und umfasst grundsätzlich alle Kostengruppen der DIN 276 (mit Ausnahme der KG 100), ist mit Bruttokosten angegeben und bezieht sich auf einen mittleren Baustandard.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist unter „Benchmarking“ die Ermittlung geeigneter Kennzahlen (sogenannte Benchmarks), anhand derer die erforderlichen Inputdaten für die Kalkulation der konventionellen Beschaffungs-

variante ermittelt werden können, zu verstehen. Beim Benchmarking werden bestimmte Daten in einen sogenannten Daten-/Benchmarking-Pool eingebracht und anhand geeigneter Bezugsgrößen (z. B. Flächen, Volumina, Nutzerzahlen) in Benchmarks differenziert. Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit ist eine Aufbereitung bzw. „Normierung“ der eingebrachten Daten erforderlich.

In diesem Projekt wird auf die Erhebungen der Deutschen Architektenkammer (BKI Baukostenbücher 2023) zurückgegriffen, die umfangreiches Datenmaterial zu Kostenkennwerten von Schulgebäuden aufweisen. Diese Kennwerte weisen die Kosten abgerechneter Gebäude aus.

Zudem erfolgen teilweise Ansätze bzw. Zulagen aus eigenen Projekterfahrungen und Kostenansätze aus eigenen Ausschreibungen.

Die Kostenschätzung für die Neubauten in der alternativen Beschaffung erfolgt auf Basis von eigenen Projekterfahrungen und Kostenansätze aus eigenen Ausschreibungen.

Die Kostenschätzung für die Sanierungen erfolgt auf Basis der Kosten aus den Sanierungsfahrplänen. Zudem erfolgen teilweise Ansätze bzw. Zulagen aus eigenen Projekterfahrungen und Kostenansätze aus eigenen Ausschreibungen.

Indexierung von 6,44% als jährliche Preissteigerung

Alle Kosten wurden auf den Zeitpunkt 1/3 der Bauphase, mit einer Kostensteigerung von jährlich 6,44%¹³ (ab dem 1. Quartal 2024) indiziert. Dieser Wert entspricht, aufgrund der aktuellen Marktsituation, nicht wie üblich dem Durchschnitt der letzten Jahre, sondern der Preissteigerung des vergangenen Jahres gemäß den Informationen des Statistischen Bundesamtes. Die Indizierung ab dem 1. Quartal 2023 bis zum 4. Quartal 2023 erfolgte mit der tatsächlichen Preissteigerung von 2,37%¹⁴ für die (Erweiterungs-)Neubauten.

¹³ Durchschnittswert des letzten Jahres gemäß Statistischem Bundesamt; Mittelwert aus Wohngebäude, Bürogebäude und Gewerbliche Betriebsgebäude

Jahr	Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Mittelwert
2023	IV	161,3	164	163,6	162,97
	III	160,6	163,2	163	162,27
	II	160,2	162,6	162,5	161,77
	I	158,9	161,3	161,6	160,60
2022	IV	154,7	157,2	157,7	156,53

¹⁴ tatsächliche Preissteigerung gemäß Statistischem Bundesamt; Mittelwert aus Wohngebäude, Bürogebäude und Gewerbliche Betriebsgebäude

Jahr	Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Mittelwert
2023	IV	161,3	164	163,6	162,97
	III	160,6	163,2	163	162,27
	II	160,2	162,6	162,5	161,77
	I	158,9	161,3	161,6	160,60

Für die Sanierungskosten erfolgte die Indizierung ab dem 1. Quartal 2019 bis zum 4. Quartal 2023 mit der tatsächlichen Preissteigerung von 49,30%¹⁵.

2.6.1.1 Variante 1

Investitionskosten Variante 1 liegen bei € 42,62 Mio.

Die Investitionskosten setzen sich zusammen aus den Neubaukosten (Schulgebäude und 3-Feldhalle), den Kosten für Maßnahmen im Bestand Schulzentrum für Anpassungen zur Ganztagsnutzung sowie Projektsteuerungskosten.

Die Neubaukosten für das Schulgebäude setzen sich aus

- den Grundkosten gemäß BKI
- der Zulage für NBauO – PV-Anlage

zusammen.

Investitionskosten Neubau Schulgebäude Variante 1 liegen bei € 29,44 Mio.

Die Ermittlung der Neubaukosten KG 300 + 400 für das Schulgebäude für die Variante 1 erfolgt gemäß BKI-Kennwerten für die Grundkosten.

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Schulneubau der Variante 1 wie folgt zusammen.

- BKI 2023, Seite 234 Allgemeinbildende Schulen (Kostenstand 1. Quartal 2023) indiziert auf das 3. Quartal 2027.

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500, KG 600 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 von 4,60% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 500 von 7,30% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 600 von 3,60% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 35,00% von KG 300 + 400

Die Kosten für die Zulage einer PV-Anlage erfolgen nach einem Prozentualen Ansatz, welcher aus eigenen Projekten abgeleitet wurde.

¹⁵ tatsächliche Preissteigerung gemäß Statistischem Bundesamt; Mittelwert aus Wohngebäude, Bürogebäude und Gewerbliche Betriebsgebäude

Jahr	Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Mittelwert
2023	IV	161,3	164	163,6	162,97
	III	160,6	163,2	163	162,27
	II	160,2	162,6	162,5	161,77
	I	158,9	161,3	161,6	160,60
2019	IV	115,7	116,1	116,2	116,00
	III	115,1	115,4	115,6	115,37
	II	114,3	114,6	114,7	114,53
	I	113,4	113,7	113,9	113,67

	Ansatz	KG 300+400 in €/m ² BGF
BKI Stand I/23		2.575,00
Zulage NBauO - PV-Anlage	2%	51,50
BKI Stand I/23 + PV		2.626,50
Stand IV/23	2,37%	2.688,75
ab I/24	6,44% ² pro Jahr, d.h.1,61% pro Quartal	
Neubau 2x 3-zügig	III/27 → 15 Quartale → 24,15%	3.338,08

Tab. 2-23: Kostenansatz Neubau Schule in der konventionellen Umsetzung

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.338,08 €/m² BGF.

Somit stellen sich die Neubaukosten für das Schulgebäude für 5.830,79 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe	Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100 Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	4,60	899.934,49
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	76,50	14.966.301,91
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	23,50	4.597.491,44
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	7,30	1.428.156,91
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	3,60	704.296,56
KG 700 ¹⁶ Baunebenkosten	35,00	6.847.327,67
KG 800 Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700¹⁷		29.443.508,99

Tab. 2-24: Kosten Neubau Schule in der konventionellen Umsetzung

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Schülertische und -stühle weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den Schulneubau der Variante 1 erfolgt ein Kostenansatz von € 29.443.508,99.

Investitionskosten Neubau 3-Feldhalle Variante 1 liegen bei € 12,07 Mio.

¹⁶ ohne Kosten für die Projektsteuerung

¹⁷ ohne Kosten für die Projektsteuerung

Die Ermittlung der Neubaukosten KG 300 + 400 für die 3-Feldhalle für die Variante 1 erfolgt gemäß BKI-Kennwerten für die Grundkosten.

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Neubau der 3-Feldhalle der Variante 1 wie folgt zusammen.

- BKI 2023, Seite 370 Sporthallen (Dreifeldhallen) (Kostenstand 1. Quartal 2023) indexiert auf das 3. Quartal 2027.

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500, KG 600 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 von 2,90% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 500 von 5,70% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 600 von 2,30% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 45,00% von KG 300 + 400

Die Kosten für die Zulage einer PV-Anlage erfolgen nach einem Prozentualen Ansatz, welcher aus eigenen Projekten abgeleitet wurde.

	Ansatz	KG 300+400 in €/m² BGF
BKI Stand I/23		2.495,00
Zulage NBauO - PV-Anlage	2%	49,90
BKI Stand I/23 + PV		2.544,90
Stand IV/23	2,37%	2.605,21
ab I/24	6,44% ² pro Jahr, d.h.1,61% pro Quartal	
Neubau Sporthalle	III/27 → 15 Quartale → 24,15%	3.234,37

Tab. 2-25: Kostenansatz Neubau 3-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.234,37 €/m² BGF.

Somit stellen sich die Neubaukosten für 3-Feldhalle für 2.393,88 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	2,90	224.538,21
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	78,40	6.070.274,30
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	21,60	1.672.422,51
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	5,70	441.333,72
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	2,30	178.082,03
KG 700 ¹⁸	Baunebenkosten	45,00	3.484.213,56
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700¹⁹		12.070.864,32	

Tab. 2-26: Kosten Neubau 3-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Sportgeräte weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den Neubau der 3-Feldhalle der Variante 1 erfolgt ein Kostenansatz von € 12.070.864,32.

Investitionskosten Umbau Bestand für Ganztage Variante 1 liegt bei € 0,10 Mio.

Für Maßnahmen im Bestand der Räume im Schulzentrum zur Nutzung als Ganztage erfolgt ein pauschaler Ansatz von € 100.000.

Investitionskosten Projektsteuerung Variante 1 liegt bei € 1,01 Mio.

Bei der Umsetzung von Projekten fällt ein Kontrollaufwand für die Ausschreibung und Überwachung der beteiligten Planungs- und Bauunternehmen und Projektsteuerungsaufwand an, die von der Stadt Bad Iburg zu tragen sind.

Diese Kosten sind in Anlehnung an die HOAI/AHO-Schriftenreihe Nr. 9, Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, März 2020 in der Höhe von € 1.010.000 für die Variante ermittelt.

Somit ergeben sich in der Variante 1 folgende Investitionskosten:

¹⁸ ohne Kosten für die Projektsteuerung

¹⁹ ohne Kosten für die Projektsteuerung

Maßnahme	Kosten [€]
Schulneubau auf dem Campus	29.443.508,99
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	100.000,00
Sanierung GS Glane	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Glane	keine Maßnahmen
Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Ostenfelde	keine Maßnahmen
3-Feldsporthalle Realschule	12.070.864,32
Projektsteuerung	1.010.000,00
Gesamtsumme	42.624.373,31

Tab. 2-27: Investitionskosten Variante 1

2.6.1.2 Variante 2

Investitionskosten Variante 2 liegen bei € 37,34 Mio.

Die Investitionskosten setzen sich in der Variante 2 wie in der Variante 1 aus den Neubaukosten (Schulgebäude und 3-Feldhalle), den Kosten für Maßnahmen im Bestand Schulzentrum für Anpassungen zur Ganztagsnutzung sowie Projektsteuerungskosten zusammen.

Durch die privatwirtschaftliche Optimierung wird im Neubaubereich eine Einsparung bei den Investitionskosten erwartet.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung der Neubauten in Variante 2 im Rahmen eines Totalunternehmermodells wurde auf Basis erfolgreich abgewickelter Bauvorhaben ermittelt.

Investitionskosten Neubau Schulgebäude Variante 2 liegen bei € 25,78 Mio.

Die Ermittlung der Neubaukosten KG 300 + 400 für das Schulgebäude für die Variante 2 erfolgt gemäß eigenen vergleichbaren Projekten in der Beschaffung über ein Totalunternehmermodell.

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Schulneubau der Variante 2 wie folgt zusammen.

- Eigene Projekte (Kostenstand 1. Quartal 2023) indexiert auf das 1. Quartal 2027.

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 + 500 von 12,89% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 28,05% von KG 300 + 400

Für die Kostengruppe 600 erfolgt der identische Ansatz wie in Variante 1.

	Ansatz	KG 300+400 in €/m ² BGF
Stand IV/23		2.510,00
ab I/24	6,44% ⁵ pro Jahr, d.h.1,61% pro Quartal	
Neubau 2x 3-zügig	I/27 → 13 Quartale → 20,93%	3.035,34

Tab. 2-28: Kostenansatz Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell)

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.035,34 €/m² BGF.

Somit stellen sich die Neubaukosten für das Schulgebäude für 5.830,79 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	100,00	17.789.510,94
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen		
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	12,89	2.293.067,96
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen		
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	wie Variante 1	704.296,56
KG 700 ²⁰	Baunebenkosten	28,05	4.989.957,82
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700²¹			25.776.833,27

Tab. 2-29: Kosten Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell)

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Schülertische und -stühle weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

²⁰ ohne Kosten für die Projektsteuerung

²¹ ohne Kosten für die Projektsteuerung

Da bei der Variante 2 die identischen Ausstattungen beschafft werden müssen, wie in der Variante 1 erfolgt hier in der Höhe der KG 600 der identische Ansatz. Ggf. lassen sich hier über den Totalunternehmer (geringe) Kostenvorteile erzielen, sollte diese die Möbel und Ausstattungen z.B. über einen Rahmenvertragspartner beziehen können.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den Schulneubau der Variante 2 erfolgt ein Kostenansatz von € 25.776.833,27.

Investitionskosten Neubau 3-Feldhalle Variante 2 liegen bei € 10,33 Mio.

Die Ermittlung der Neubaukosten KG 300 + 400 für die 3-Feldhalle für die Variante 2 erfolgt gemäß eigenen vergleichbaren Projekten in der Beschaffung über ein Totalunternehmermodell.

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Neubau der 3-Feldhalle der Variante 2 wie folgt zusammen.

- Eigene Projekte (Kostenstand 1. Quartal 2023) indexiert auf das 1. Quartal 2027.

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 + 500 von 9,94% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 31,50% von KG 300 + 400

Für die Kostengruppe 600 erfolgt der identische Ansatz wie in Variante 1.

	Ansatz	KG 300+400 in €/m ² BGF
Stand IV/23		2.480,00
ab I/24	6,44% ⁵ pro Jahr, d.h. 1,61% pro Quartal	
3-Feldhalle	I/27 → 13 Quartale → 20,93%	2.999,06

Tab. 2-30: Kostenansatz Neubau Schule in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell)

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.035,34 €/m² BGF.

Somit stellen sich die Neubaukosten für 3-Feldhalle für 2.393,88 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Ansatz [%]	Kosten [%]
KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	100,00	7.179.394,83
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen		
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	9,94	713.631,85
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen		
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	wie Variante 1	178.082,03
KG 700 ²²	Baunebenkosten	31,50	2.261.509,37
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700²³		10.332.618,07	

Tab. 2-31: Kosten Neubau 3-Feldhalle in der alternativen Umsetzung (Totalunternehmermodell)

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Sportgeräte weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

Da bei der Variante 2 die identischen Ausstattungen beschafft werden müssen, wie in der Variante 1 erfolgt hier in der Höhe der KG 600 der identische Ansatz. Ggf. lassen sich hier über den Totalunternehmer (geringe) Kostenvorteile erzielen, sollte diese die Möbel und Ausstattungen z.B. über eine Rahmenvertragspartner beziehen können.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den Neubau der 3-Feldhalle der Variante 2 erfolgt ein Kostenansatz von € 10.332.618,07.

Investitionskosten Umbau Bestand für Ganztage Variante 2 liegen bei € 0,10 Mio.

Für Maßnahmen im Bestand der Räume im Schulzentrum zur Nutzung als Ganztage erfolgt für die Variante 2 der identische pauschale Ansatz von € 100.000 wie in der Variante 1.

Investitionskosten Projektsteuerung Variante 2 liegen bei € 1,13 Mio.

Bei der Umsetzung von Projekten fällt ein Kontrollaufwand für die Ausschreibung und Überwachung der beteiligten Planungs- und Bauunternehmen und Projektsteuerungsaufwand an, die von der Stadt Bad Iburg zu tragen sind.

²² ohne Kosten für die Projektsteuerung

²³ ohne Kosten für die Projektsteuerung

Die Projektsteuerungsaufgaben nach AHO Heft 9 fallen in der alternativen Beschaffung bei einem Totalunternehmer in geringerem Umfang an als in der konventionellen Umsetzung. Allerdings werden in der alternativen Umsetzung weitere Beraterleistungen notwendig. Diese sind technische, wirtschaftliche und juristische Leistungen, die bei einem Totalunternehmermodell ergänzend zu den Projektsteuerungsleistungen z.B. die Leistungen für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung, Erstellung und Durchführung eines Teilnahmewettbewerbes und des Verhandlungsverfahrens inkl. der Bieterbetreuung, sowie während der Planungs- und Bauphase nach der Beauftragung des Totalunternehmers ein Baucontrolling aus Planprüfungen, Begleitung bei Bemusterungen und Baustellenbegehungen umfassen.

Diese Kosten sind in Anlehnung an die HOAI/AHO-Schriftenreihe Nr. 9, Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, März 2020 in der Höhe von € 1.132.000 für die Variante ermittelt.

Somit ergeben sich in der Variante 2 folgende Investitionskosten:

Maßnahme	Kosten [€]
Schulneubau auf dem Campus	25.776.833,27
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	100.000,00
Sanierung GS Glane	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Glane	keine Maßnahmen
Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen
Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Osterfelde	keine Maßnahmen
3-Feldsporthalle Realschule	10.332.618,07
Projektsteuerung	1.132.000,00
Gesamtsumme	37.341.451,35

Tab. 2-32: Investitionskosten Variante 2

2.6.1.3 Variante 3

Investitionskosten Variante 3 liegen bei € 42,89 Mio.

Die Investitionskosten setzen sich zusammen aus den (Erweiterungs-)Neubaukosten (Schulgebäude und 3-Feldhalle), den Sanierungskosten (Schulgebäude und Sporthallen), Interimslösungen bzw. Provisorien sowie Projektsteuerungskosten.

Die (Erweiterungs-)Neubaukosten für das Schulgebäude setzen sich aus

- den Grundkosten gemäß BKI
- der Zulage für NBauO²⁴ – PV-Anlage

zusammen.

Die Sanierungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten

- den Kosten gemäß Sanierungsfahrplan
- der Zulage für Schadstoffe

zusammen.

Investitionskosten Sanierung Schulgebäude Variante 3 liegen bei € 12,27 Mio.

Die Kosten für die Sanierungen der Gebäude Am Hagenberg und Ostenfelde sind dem Sanierungsfahrplan entnommen und stellen sich wie folgt dar:

Maßnahme Schulgebäude Am Hagenberg	Kosten [€]
Brandschutzmaßnahmen	bereits umgesetzt
Raumprogramm (Inklusion, Differenzierung und Ganztage)	0,00
Bautechnische Betrachtung - Bau	1.796.378,29
Bautechnische Betrachtung - Haustechnik	829.543,70
Energetische Betrachtung	1.127.490,91
Sonstiges (Außenanlagen)	373.800,36
Baunebenkosten	877.636,19
Summe	5.004.849,45

Tab. 2-33: Kostenansätze Schulgebäude Am Hagenberg gemäß Sanierungsfahrplan

Maßnahme Sporthalle Am Hagenberg	Kosten [€]
Brandschutzmaßnahmen	bereits umgesetzt
Raumprogramm (Inklusion, Differenzierung und Ganztage)	0,00
Bautechnische Betrachtung - Bau	932.919,90
Bautechnische Betrachtung - Haustechnik	1.217.698,79
Energetische Betrachtung	595.542,31
Sonstiges (Außenanlagen)	214.880,27
Baunebenkosten	796.725,23
Summe	3.757.766,50

Tab. 2-34: Kostenansätze Sporthalle Am Hagenberg gemäß Sanierungsfahrplan

Maßnahme Schulgebäude inkl. Sporthalle Ostenfelde	Kosten
Brandschutzmaßnahmen	bereits umgesetzt

²⁴ Niedersächsische Bauordnung

Raumprogramm (Inklusion, Differenzierung und Ganzttag)	0,00
Bautechnische Betrachtung - Bau	1.086.591,40
Bautechnische Betrachtung - Haustechnik	798.088,55
Energetische Betrachtung	832.527,04
Sonstiges (Außenanlagen)	228.542,92
Baunebenkosten	559.739,14
Summe	3.505.489,05

Tab. 2-35: Kostenansätze Schulgebäude inkl. Sporthalle Ostenfelde gemäß Sanierungsfahrplan

Schadstoffe bei Sanierung mit 5% als Zulage in einer Gesamthöhe von € 0,31 Mio. berücksichtigt

Für die Bestandsgebäude liegt kein Schadstoffgutachten vor.

Aufgrund des Erstellungszeitraumes muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge von rückbaumaßnahmen Schadstoffe vorgefunden werden, die fachgerecht auszubauen und zu entsorgen sind.

Hierzu wird ein Ansatz von 5% bezogen auf die gemäß Sanierungsfahrplan aufgestellten Kosten für Bautechnische Betrachtung - Bau, Bautechnische Betrachtung - Haustechnik und Energetische Betrachtung getroffen.

Somit sind folgende Zulagen für Schadstoffe zu den Kosten gemäß Sanierungsfahrplan berücksichtigt:

- Schulgebäude Am Hagenberg € 116.542
- Sporthalle Am Hagenberg € 101.406
- Schulgebäude inkl. Sporthalle Ostenfelde € 92.958

Für die Bestandsgebäude sind keine Kosten in der Kostengruppe 600 (Ausstattungen und Möbel berücksichtigt).

Für die Investitionskosten für die Sanierung des Schulgebäudes Am Hagenberg in der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 5.121.391,45.

Für die Investitionskosten für die Sanierung der Sporthalle Am Hagenberg in der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 3.859.172,50.

Für die Investitionskosten für die Sanierung des Schulgebäudes inkl. Sporthalle Ostenfelde in der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 3.598.447,05.

Investitionskosten Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung Schulgebäude Variante 3 liegen bei € 4,60 Mio.

Für die Interimsmaßnahmen erfolgt ein Kostenansatz nach aktuellen Ausschreibungsergebnissen von für das

- Schulgebäude Am Hagenberg € 2.883.185
- Schulgebäude inkl. Sporthalle Ostenfelde € 1.719.841

Es werden keine Kosten für Provisorien während Sanierung der Sporthallen berücksichtigt. Hier sind organisatorische Lösung erforderlich, bei denen zusätzliche Kosten anfallen können, die im Rahmen dieser Studie unberücksichtigt bleiben.

Investitionskosten (Erweiterungs-)Neubau Schulgebäude Variante 3 liegen bei € 19,10 Mio.

Die Ermittlung der (Erweiterungs-)Neubaukosten KG 300 + 400 für das Schulgebäude für die Variante 2 erfolgt analog zu den Neubaukosten der Variante 1 gemäß BKI-Kennwerten für die Grundkosten.

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Schulneubau der Variante 1 wie folgt zusammen.

- BKI 2023, Seite 234 Allgemeinbildende Schulen (Kostenstand 1. Quartal 2023) indiziert auf das 3. Quartal 2027 für den Erweiterungsneubau Glane bzw. auf das 1. Quartal 2028 für die Erweiterungsneubauten Am Hagenberg und Ostenfelde

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500, KG 600 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 von 4,60% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 500 von 7,30% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 600 von 3,60% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 35,00% von KG 300 + 400

Die Kosten für die Zulage einer PV-Anlage erfolgen nach einem prozentualen Ansatz, welcher aus eigenen Projekten abgeleitet wurde.

	Ansatz	KG 300+400 in €/m ² BGF
BKI Stand I/23		2.575,00
Zulage NBauO - PV-Anlage	2%	51,50
BKI Stand I/23 + PV		2.626,50
Stand IV/23	2,37%	2.688,75
ab I/24	6,44% ² pro Jahr, d.h.1,61% pro Quartal	
Erweiterung Glane	III/27 → 15 Quartale → 24,15%	3.338,08
Erweiterung Am Hagenberg	I/28 → 17 Quartale → 27,37%	3.424,66
Erweiterung Ostenfelde	I/28 → 17 Quartale → 27,37%	3.424,66

Tab. 2-36: Kostenansatz (Erweiterungs-)Neubau Schulen in der konventionellen Umsetzung

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.338,08 €/m² BGF (Glane) bzw. 3.424,66 €/m² BGF (Am Hagenberg und Ostenfelde).

Somit stellen sich die (Erweiterungs-)Neubaukosten für das Schulgebäude Glane für 1.230,00 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	4,60	188.868,61
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	76,50	3.140.967,04
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	23,50	964.872,23
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	7,30	114.963,50
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	3,60	147.810,21
KG 700 ²⁵	Baunebenkosten	35,00	1.437.043,74
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700²⁶		5.994.525,33	

Tab. 2-37: Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Glane in der konventionellen Umsetzung

Die (Erweiterungs-)Neubaukosten für das Schulgebäude Am Hagenberg für 1.605,00 m² BGF stellen sich folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	4,60	252.842,53
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	76,50	4.204.881,19
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	23,50	1.291.695,53
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	7,30	153.904,15
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	3,60	197.876,76
KG 700 ²⁷	Baunebenkosten	35,00	1.923.801,85
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700²⁸		8.025.002,01	

Tab. 2-38: Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Am Hagenberg in der konventionellen Umsetzung

Und für das Schulgebäude Ostenfelde für 870,00 m² BGF stellen sich die (Erweiterungs-)Neubaukosten folgendermaßen dar:

Kostengruppe	Ansatz [%]	Kosten [€]
--------------	------------	------------

²⁵ ohne Kosten für die Projektsteuerung

²⁶ ohne Kosten für die Projektsteuerung

²⁷ ohne Kosten für die Projektsteuerung

²⁸ ohne Kosten für die Projektsteuerung

KG 100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	4,60	159.897,30
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	76,50	2.659.161,62
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	23,50	816.866,64
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	7,30	97.328,79
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	3,60	125.137,02
KG 700 ²⁹	Baunebenkosten	35,00	1.216.609,89
KG 800	Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700³⁰		5.075.011,27	

Tab. 2-39: Kosten (Erweiterungs-)Neubau Schule Ostenfelde in der konventionellen Umsetzung

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Schülertische und -stühle weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den (Erweiterungs-)Schulneubau Glane der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 5.994.525,33.

Für die Investitionskosten für den (Erweiterungs-)Schulneubau Am Hagenberg der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 8.025.002,01.

Für die Investitionskosten für den (Erweiterungs-)Schulneubau Ostenfelde der Variante 3 erfolgt ein Kostenansatz von € 5.075.011,27.

Investitionskosten Neubau 1-Feldhalle Variante 3 liegen bei € 4,83 Mio.

Die Ermittlung der Neubaukosten KG 300 + 400 für die 1-Feldhalle für die Variante 3 erfolgt gemäß BKI-Kennwerten für die Grundkosten.

²⁹ ohne Kosten für die Projektsteuerung

³⁰ ohne Kosten für die Projektsteuerung

Demnach setzen sich die Kosten KG 300 + 400 für den Neubau der 1-Feldhalle der Variante 3 wie folgt zusammen.

- BKI 2023, Seite 360 Sporthallen (Einfeldhallen) (Kostenstand 1. Quartal 2023) indexiert auf das 3. Quartal 2027.

Der Kostenansatz für die KG 200, KG 500, KG 600 und KG 700 (ohne Projektsteuerung) erfolgt ebenfalls gemäß BKI-Kennwerten.

- Kostenansatz für die KG 200 von 3,30% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 500 von 8,30% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 600 von 1,40% von KG 300 + 400
- Kostenansatz für die KG 700 von 45,00% von KG 300 + 400

Die Kosten für die Zulage einer PV-Anlage erfolgen nach einem Prozentualen Ansatz, welcher aus eigenen Projekten abgeleitet wurde.

	Ansatz	KG 300+400 in €/m ² BGF
BKI Stand I/23		2.725,00
Zulage NBauO - PV-Anlage	2%	54,50
BKI Stand I/23 + PV		2.779,50
Stand IV/23	2,37%	2.845,37
ab I/24	6,44% ² pro Jahr, d.h.1,61% pro Quartal	
Neubau Sporthalle	III/27 → 15 Quartale → 24,15%	3.532,53

Tab. 2-40: Kostenansatz Neubau 1-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung

Für die KG 300 + 400 erfolgt ein Kostenansatz von 3.532,53 €/m² BGF.

Somit stellen sich die Neubaukosten für 3-Feldhalle für 865,46 m² BGF folgendermaßen dar:

Kostengruppe	Ansatz [%]	Kosten [€]
KG 100 Grundstück	nicht berücksichtigt	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3,30	100.889,52
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	77,50	2.369.375,02
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	22,50	687.883,07
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	8,30	253.752,42
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	1,40	42.801,61
KG 700 ³¹ Baunebenkosten	45,00	1.375.766,14
KG 800 Finanzierung	wird gesondert ermittelt	
KG 200-700³²		4.830.467,78

Tab. 2-41: Kosten Neubau 1-Feldhalle in der konventionellen Umsetzung

³¹ ohne Kosten für die Projektsteuerung

³² ohne Kosten für die Projektsteuerung

Die Kostengruppe 100 bleibt unberücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in welchem Umfang neue Möbel und Ausstattungen notwendig werden bzw. in welchem Umfang z.B. Sportgeräte weitergenutzt werden können, erfolgt für die Kostengruppe 600 für alle Varianten für die (Erweiterungs-)Neubauten ein Ansatz gemäß BKI.

Hier ist während des weiteren Projektverlaufs zu prüfen, welche Ausstattungen und Möbel weitergenutzt und welche neu beschafft werden müssen und der Kostenansatz der KG 600 entsprechend anzupassen.

Für die Investitionskosten für den Neubau der 1-Feldhalle der Variante 2 erfolgt ein Kostenansatz von € 4.830.467,78.

Investitionskosten Projektsteuerung Variante 3 liegen bei € 1,78 Mio.

Bei der Umsetzung von Projekten fällt ein Kontrollaufwand für die Ausschreibung und Überwachung der beteiligten Planungs- und Bauunternehmen und Projektsteuerungsaufwand an, die von der Stadt Bad Iburg zu tragen sind.

Diese Kosten sind in Anlehnung an die HOAI/AHO-Schriftenreihe Nr. 9, Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, März 2020 in der Höhe von 1.783.150 € für die Variante ermittelt.

Somit ergeben sich in der Variante 3 folgende Investitionskosten:

Maßnahme	Kosten [€]
Schulneubau auf dem Campus	keine Maßnahmen
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	keine Maßnahmen
Sanierung GS Glane	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Glane	5.994.525,33
Sanierung GS Am Hagenberg	5.004.849,45
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Am Hagenberg	116.542,00
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Am Hagenberg	2.883.186,00
Erweiterung GS Am Hagenberg	8.025.002,01
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	3.757.766,50
Zulage Schadstoffe Sporthalle Am Hagenberg	101.406,00
Sanierung GS Ostenfelde	3.505.489,05
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Ostenfelde	92.958,00
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Ostenfelde	1.719.841,00
Erweiterung GS Ostenfelde	5.075.011,27
1-Feldsporthalle Realschule	4.830.467,78
Projektsteuerung	1.783.150,00
Gesamtsumme	42.890.184,38

Tab. 2-42: Investitionskosten Variante 3

2.6.2 Folgekosten

Folgekosten für Instandhaltung, Reinigung und Wärmeversorgung

Für die vergleichende Betrachtung der Varianten über den Lebenszyklus eines Gebäudes werden hier die Folgekosten (Betriebskosten) über einen Zeitraum von 30 Jahren betrachtet.

Die projektspezifischen Folgekosten setzen sich hier aus folgenden Betriebskosten zusammen:

- Instandhaltungskosten
- Reinigungskosten
- Wärmeversorgungskosten

Weitergehende Folgekosten (Betriebskosten), wie z.B. für Hausmeisterdienste, Ver- und Entsorgungskosten, Stromkosten, werden hier nicht betrachtet, da sie in allen Varianten entweder nutzerabhängig sind oder in vergleichbarer Größe anfallen. Somit bleibt auch die Miete für die im Schulzentrum genutzten Räume unberücksichtigt, da diese in allen Varianten in gleicher Höhe anfällt.

Dabei bleiben die Räume im Schulzentrum im Bestand bei der Folgekostenbetrachtung unberücksichtigt. Diese Räume sind in gleichem Umfang und gleicher Qualität (bezogen auf die Reinigungs-, Wärme- und Instandhaltungskosten) in allen Varianten enthalten. Somit ändert eine Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung nicht das Ergebnis bezogen auf die Aussagen der wirtschaftlichsten Variante.

Der Betrachtungszeitraum beträgt ab Ende der Maßnahmen 30 Jahre.

Auch die Folgekosten sind als Bruttokosten mit Kostenstand angegeben. Für die Folgekosten wird eine jährliche Preissteigerung von 4,00% berücksichtigt.

Die Folgekosten für die Varianten 1 und 2 sind identisch, da im Rahmen dieser Studie davon ausgegangen wird, dass beide Gebäude aufgrund der identischen Nutzungsfläche und somit identischen Bruttogeschossfläche nach Fertigstellung identisch sind. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt Bad Iburg auch in der alternativen Beschaffung (Variante 2) den Betrieb der Gebäude (wie in Variante 1 und 3). Somit erfolgt bei den Folgekosten der identische Ansatz für die Variante 1 und 2.

2.6.2.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten nach KGSt ermittelt

Da derzeit weder auf Bundes- noch auf Landesebene aktuelle Vergleichswerte für Betriebskosten im Hochbau vorhanden sind, kann als einziger Maßstab der KGSt-Bericht 7/2009 - Instandhaltung kommunaler Gebäude - herangezogen werden. Dieser empfiehlt als Richtwert für Bauunterhaltungskosten jährlich 1,20% des Wiederbeschaffungswertes.

Als Wiederbeschaffungswert wird analog dem Basiswert der Betrag der Gesamtinvestitionskosten ohne KG 100 (Grundstück), KG 200 (Herrichten und Erschließen) KG 500 (Außenanlagen) und KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke) gemäß BKI Baukosten in Ansatz gebracht.

Die Kostengruppen 300+400 werden mit 3.338,08 €/m² BGF für die Schulgebäude (Neu- und Altbau) bzw. 3.234,37 €/m² BGF für die Sporthalle (Neu- und Altbau) angesetzt. Die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) wird für das Schulgebäude mit 35% der KG 300+400 bzw. für die Sporthalle mit 45% der KG 300+400 angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Wiederbeschaffungswerte:

Bauteil / Gebäude	WBW [€]
Variante 1 + 2	
Schulneubau auf dem Campus	26.411.116,51
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	keine Berücksichtigung, da gemietet
3-Feldhalle Realschule	11.226.917,40
Variante 3	
Bestand GS Glane	keine Berücksichtigung, da gemietet
Erweiterung GS Glane	5.542.883,01
Sanierung und Bestand GS Am Hagenberg	9.517.535,70
Erweiterung GS Am Hagenberg	7.232.786,37
Sanierung und Bestand Sporthalle Am Hagenberg	5.580.911,20
Sanierung und Bestand GS und Sporthalle Ostenfelde	7.407.110,01
Erweiterung GS Ostenfelde	4.574.005,08
1-Feldhalle Realschule	4.058.870,09

Tab. 2-43: Wiederbeschaffungswerte Variante 1, 2 und 3

Für eine genaue Mittelbemessung muss der Richtwert mit objektspezifischen Einflussfaktoren gewichtet werden. Folgende Einflussgrößen werden von der KGSt bei der differenzierten Mittelbemessung berücksichtigt.

- Technikanteil
- Gebäudealter
- Renovierungsturnus / nutzungsabhängiger Verschleiß

Einflussgröße Technikanteil

Der empfohlene Richtsatz von 1,2% baut auf einem durchschnittlichen Technikanteil von 25% des Wiederbeschaffungswertes auf. Da der Technikanteil von 25% in der Regel unter- oder überschritten wird, ist eine entsprechende Anpassung mittels Multiplikatoren erforderlich. Es werden folgende Multiplikatoren zugrunde gelegt:

15% Technikanteil	=	Multiplikator 0,8
20% Technikanteil	=	Multiplikator 0,9
25% Technikanteil	=	Multiplikator 1,0
30% Technikanteil	=	Multiplikator 1,1
35% Technikanteil	=	Multiplikator 1,2
40% Technikanteil	=	Multiplikator 1,3
45% Technikanteil	=	Multiplikator 1,4
50% Technikanteil	=	Multiplikator 1,5

Einflussgröße Gebäudealter

Das Gebäudealter nimmt erheblichen Einfluss auf die Instandhaltungsintervalle und damit auf die Kosten. Je älter eine Anlage oder Bauwerk, je höher ist der Instandhaltungsaufwand. Daher kommt dem Gebäudealter als Korrekturfaktor eine wesentliche Bedeutung zu.

Gebäudealter:

bis 10 Jahre	=	Multiplikator 0,4
11 - 30 Jahre	=	Multiplikator 1,0
31 - 40 Jahre	=	Multiplikator 1,1
41 - 80 Jahre	=	Multiplikator 1,2
über 80 Jahre	=	Multiplikator 1,3

Einflussgröße Renovierungsturnus / nutzungsabhängiger Verschleiß

Unterschiedliche Nutzungen wirken sich auf Renovierungsfristen und -kosten bei der Beseitigung von Beschädigungen bzw. mutwilligen Zerstörungen aus. Mutwillige Zerstörungen fallen überwiegend in Schulen und Jugendeinrichtungen an.

Es werden folgende Multiplikatoren in der KGSt berücksichtigt:

Verwaltungsgebäude u. ä., Werkstatt- und Garagengebäude u. ä., Wohnhäuser	=	Multiplikator 0,9
Hallenbäder, Sporthallen u. ä.	=	Multiplikator 1,0
Schulen (ohne Grundschulen), Jugendeinrichtungen, Kindertagesstätten u. ä.	=	Multiplikator 1,1

Aufgrund der dargestellten Einflussgrößen haben wir für die Sanierung bzw. den Neubau der Schule die folgenden Korrekturfaktoren ermittelt:

Korrekturfaktor Technik:

Da der Technikanteil in Schulen in den letzten Jahren alleine zur Erreichung der GEG-Standards gestiegen ist, wird für die Neubauten von einem höheren Technikanteil als 25% ausgegangen.

Somit wird für die Neubauten von einem Technikanteil von ca. 30% ausgegangen und ein Korrekturfaktor von 1,1 angesetzt.

Für die sanierten Gebäude (Bestand und Sanierung) wird aufgrund des Erstellungszeitpunktes und des Sanierungsumfanges von einem Technikanteil von ca. 25% ausgegangen. Damit wird für die Sanierungen ein Korrekturfaktor von 1,0 angesetzt.

Korrekturfaktor Gebäudealter:

Der Sanierungsanteil der Bestandsgebäude seit der Erstellung ist nicht in vollem Umfang bekannt. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Informationen wird der Ansatz getroffen, dass für die Bestandsgebäude ca. 25% der Bausubstanz auf dem aktuellen Stand sind. Für die restlichen 75% wird der Zustand des Herstellungszeitpunktes angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Korrekturfaktoren der einzelnen Gebäude und Bauteile:

Bauteil / Gebäude	Baujahr	Korrekturfaktor
Variante 1 + 2		
Schulneubau auf dem Campus	2028	0,80
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	keine Berücksichtigung, da gemietet	
3-Feldhalle Realschule	2028	0,80
Variante 3		
Bestand GS Glane	keine Berücksichtigung, da gemietet	
Erweiterung GS Glane	2028	0,80
Bestand GS Am Hagenberg	1960	1,09
Sanierung GS Am Hagenberg	2027	0,84
Erweiterung GS Am Hagenberg	2028	0,80
Bestand Sporthalle Am Hagenberg	1960	1,09
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	2027	0,84
Bestand GS Osterfelde	Schule 50% 1956	1,09
Bestand GS Osterfelde	Schule 50% 1997	0,99
Sanierung GS Osterfelde	2027	0,84
Erweiterung GS Osterfelde	2028	0,80
Bestand Sporthalle Osterfelde	1970	1,09
1-Feldsporthalle Realschule	2028	0,80

Tab. 2-44: Korrekturfaktor Gebäudealter Variante 1, 2 und 3

Korrekturfaktor Renovierungsturnus:

Der Renovierungsturnus ist vorwiegend von der Nutzung bzw. Benutzung und Pflege des Gebäudes abhängig. Das heißt altersbedingte Schönheitsreparaturen fallen nicht maßgebend ins Gewicht.

Im Rahmen einer Nutzung als Schulgebäude ist mit einem hohen Zerstörungs- und Verschmutzungsgrad zu rechnen. Daher kann der oberen Auflistung ein Korrekturfaktor von 1,1 entnommen werden. Dieser Faktor wird ebenfalls für die Sporthallen angesetzt, da diese ebenfalls von den Schulen genutzt werden.

Instandhaltungskosten in der Variante 3 am höchsten

Die **Instandhaltungskosten** stellen sich somit folgendermaßen dar:

Variante	WBW [€]	Korrekturfaktoren				Instandhaltungskosten [€/a]
		Richtwert	Technik	Gebäudealter	Renovierungsturnus	
Variante 1 + 2						437.203
Schulneubau auf dem Campus	26.411.117	1,2	1,1	0,80	1,1	306.792
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	keine Berücksichtigung, da Miete					
3-Feldsporthalle Realschule	11.226.917	1,2	1,1	0,80	1,1	130.412
Variante 3						549.851
GS Glane	keine Berücksichtigung, da Miete					
Erweiterung GS Glane	5.542.883	1,2	1,1	0,80	1,1	64.386
Bestand GS Am Hagenberg	7.138.152	1,2	1,0	1,09	1,1	102.300
Sanierung GS Am Hagenberg	2.379.384	1,2	1,0	0,84	1,1	26.278
Erweiterung GS Am Hagenberg	7.232.786	1,2	1,1	0,80	1,1	84.987
Bestand Sporthalle Am Hagenberg	4.185.683	1,2	1,0	1,09	1,1	59.987
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	1.395.228	1,2	1,0	0,84	1,1	15.409
Bestand GS Osterfelde 1956	1.970.427	1,2	1,0	1,09	1,1	28.458
Bestand GS Osterfelde 1997	1.970.427	1,2	1,0	0,99	1,1	25.669
Sanierung GS Osterfelde	1.313.618	1,2	1,0	0,84	1,1	14.508
Erweiterung GS Osterfelde	4.574.005	1,2	1,1	0,80	1,1	53.132
Bestand Sporthalle Osterfelde	1.614.478	1,2	1,0	1,06	1,1	22.619
Sanierung Sporthalle Osterfelde	538.159	1,2	1,0	0,84	1,1	5.943
1-Feldsporthalle Realschule	4.058.870	1,2	1,1	0,80	1,1	47.148

Tab. 2-45: Instandhaltungskosten gemäß KGSt Variante 1, 2 und 3

Die administrativen, zusätzlichen Leistungen wie z.B. Störfalldienste, Aufbau und Pflege eines Dokumentationssystems zur Instandhaltung und Wartung sowie die Verwaltungskosten für die Instandhaltung werden von der KGSt nicht berücksichtigt. Insofern müssen diese Komponenten den Betriebskosten hinzugerechnet werden.

Die Kosten für die Durchführung der Störfalldienste (insbesondere Ausfall der technischen Anlage) wurde mit einem Betrag von jährlich € 3.000 als Basis sowie zusätzlichen € 2.000 pro Standort angesetzt.

Zu einem ordnungsgemäßen und entsprechend nachvollziehbaren Betrieb eines Gebäudes gehört ein Dokumentationssystem, welches die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Wartungsarbeiten erfasst. Die Kosten für dieses System entstehen durch die einmalige Erstellung und die regelmäßige Pflege.

Die Kosten für die Erstellung eines derartigen Systems wurden mit € 37.500 (€ 1.500 jährlich) veranschlagt. Die Pflege des Systems sowie des Datenbestandes wird auf jährlich 12 Arbeitstage als Basis sowie zusätzlich 4 Arbeitstage je Standort festgelegt. Das Jahresgehalt für einen Mitarbeiter wird mit durchschnittlich € 55.000 angesetzt. Es werden somit je Arbeitstag € 250 veranschlagt.

Neben den Instandhaltungskosten als solche ist auch ein Verwaltungskostenanteil für die Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Abgleich zwischen Literaturangaben und eigenen Erfahrungen kommen wir zu folgendem Ansatz: Ein Mitarbeiter der Verwaltung kann ca. ein Instandhaltungsvolumen von € 350.000 pro Jahr bearbeiten. Das Jahresgehalt für einen Mitarbeiter wird mit von € 55.000 angesetzt.

Daher ergeben sich folgende Verwaltungskosten hinsichtlich Instandhaltung:

Variante	Standorte	Störfalldienst [€/a]	Dokumentationssystem [€/a]	Verwaltung [€/a]	Summe [€/a]
Variante 1 + 2	2	7.000	6.500	68.703	81.953
Variante 3	4	11.000	8.500	86.405	105.655

Tab. 2-46: Verwaltungskosten Instandhaltung Variante 1, 2 und 3

Die oben beschriebenen Leistungen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Kostenart	Variante 1 + 2 Kosten [€/a]	Variante 3 Kosten [€/a]
Instandhaltungskosten	437.203	549.851
Störfalldienste	7.000	11.000
Aufbau und Pflege Dokumentationssystem	6.500	8.500
Verwaltungskosten	68.703	86.405
Summe	519.406	655.756

Tab. 2-47: Instandhaltungskosten Variante 1, 2 und 3

2.6.2.2 Reinigungskosten

Reinigungskosten in der Variante 3 am höchsten

Die Reinigungskosten sind im Wesentlichen abhängig von der zu reinigende Grundfläche und der Häufigkeit. Es erfolgt ein Ansatz von € 11,00 pro Quadratmeter Netto-Grundfläche.

Die Reinigungskosten werden auf Grundlage, der nach Abschluss der Maßnahmen zur Verfügung stehenden Netto-Raumfläche ermittelt.

Auch hier bleibt die Reinigung der Räume im Schulzentrum unberücksichtigt.

	Variante 1 + 2	Variante 3
Netto-Grundfläche ³³ [NRF]	7.179	8.183
Kostenansatz [€/m ² · a]	11,00	11,00
Reinigungskosten [€/a]	78.966	90.014

Tab. 2-48: Reinigungskosten Variante 1, 2 und 3

2.6.2.3 Wärmeversorgungskosten

Wärmeversorgungskosten in der Variante 3 am höchsten

Die Verbräuche für die Bestandsgebäude an den Standorten Ostenfelde und Am Hagenberg sind dem Energiebericht für das Jahr 2022 entnommen worden. Da dem Sanierungsfahrplan keine energetischen Sanierungen zu entnehmen sind, wird hier der aktuelle Verbrauch mit den entstandenen Kosten im Jahr 2022 in der Betrachtung berücksichtigt.

Für die Räume, welche die Grundschule Glane aktuell im Schulzentrum nutzt, liegen keine Daten vor. Da in allen Varianten die Netto-Grundfläche dieser Räume enthalten sind, bleibt die Wärmeversorgung der im Bestand genutzten Räume im Schulzentrum unberücksichtigt, da dieser Wert in alle Betrachtungen gleichermaßen einfließt.

Für die Neubauten wird von einem Wärmeverbrauch von 40 kWh/m² ausgegangen. Hier wird der Mittelwert der Kosten der Liegenschaften Ostenfelde und Am Hagenberg pro kWh/m² mit ca. 6 Ct berücksichtigt.

	Variante 1 + 2	Variante 3
(Erweiterungs-)Neubau		
Netto-Grundfläche ³⁴ [NRF]	7.179	8.183
Energie [kwh/m ²]	40	40
Kostenansatz [€/kWh]	0,058	0,058
Bestand		
Bestand Am Hagenberg Schule [€]		13.793
Bestand Am Hagenberg Sporthalle [€]		11.570
Bestand Ostenfelde Bestand [€]		14.140
Wärmekostenkosten [€/a]	16.725	48.967

Tab. 2-49: Reinigungskosten Variante 1, 2 und 3

³³ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

³⁴ Netto-Grundflächen Bestand ohne Technikflächen

2.6.3 Finanzierungskosten

Betrachtung von Zwischen- und Endfinanzierung

Das benötigte Kapital wird annahmegemäß vollständig durch Kreditinstitute – in Form von Fremdkapital – zur Verfügung gestellt. Sowohl für die Bauzeit (Zwischenfinanzierung) als auch für die anschließende Betriebsphase (Endfinanzierung) haben wir eine Finanzierung aus 1/3 Kreisschulbaukasse und 2/3 Kommundarlehnen als Ratendarlehen angenommen. Die Zwischenfinanzierung gilt bis zum Ende der Bauzeit, die Endfinanzierung beginnt ab diesem Zeitpunkt und hat eine Laufzeit von 30 Jahren. Zum Ende der Kreditlaufzeit ist der gesamte Darlehensbetrag annahmegemäß vollständig zurückbezahlt. Alternativ könnte auch eine Kreditlaufzeit von 50 Jahren und einer Zinsbindung von 30 Jahren gewählt werden. Dies führt zu einem geringeren Schuldendienst in den ersten Jahren mit hohen Investitionen, was den Haushalt entsprechend entlasten würde. Andererseits entsteht dadurch ein Zinsrisiko für die Refinanzierung nach 30 Jahren, die Belastung für den Haushalt sind entsprechend länger und damit auch die Gesamtzinskosten über die Laufzeit höher.

Die Zwischenfinanzierung übernimmt in der Variante 1 und 3 die Stadt Bad Iburg, hierfür wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 4,265% angenommen. In der Variante 2 wird die Zwischenfinanzierung durch den Totalunternehmer übernommen. Somit werden während der Bauzeit für die Leistungen des Totalunternehmers keine Zahlungen des Auftraggebers fällig, sondern erst nach Abnahme des Gebäudes wird die entstandene Werklohnforderung fällig, die sich aus den gesamten Baukosten und den Zwischenfinanzierungskosten zusammensetzt.

Die vollständige Zwischenfinanzierung sollte auf die Bonität des Auftragnehmers abgestellt werden. Da in dem Zeitraum der Zwischenfinanzierung das Risiko auf den Investor abgestellt wird, erhebt das Kreditinstitut erfahrungsgemäß einen erhöhten Margenaufschlag von ca. 50 - 150 Basispunkten bezogen auf den Zinssatz, zu dem sich die öffentliche Hand eines Kommunalkredites bedient. Hier wurde ein Aufschlag von 75 Basispunkten gewählt. Damit ergibt sich in der Variante 2 ein Zinssatz von 5,015% für die Zwischenfinanzierung.

Für die Endfinanzierung, die in allen Varianten die Stadt Bad Iburg übernimmt, wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 1,910%, der sich aus einer 0%-Finanzierung für 1/3 der Investitionssumme über die Kreisschulbaukasse und einem Kommunalkredit für die verbleibenden 2/3 der Investitionssumme ergibt.

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den o.a. Annahmen um ein standardisiertes Verfahren handelt, dass dem üblichen Vorgehen bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht. Die in den Abschnitten 4 bis 6 durchgeführte detailliertere Finanzierungsanalyse werden realitätsbezogene Annahmen und genauere Kalkulationen durchgeführt. Daher sind hier geringfügige Unterschiede bei den beiden Herangehensweisen zu beobachten.

2.6.4 Übersicht Investitions-, Folgekosten und Finanzierungsbedingungen

Investitionskosten der Variante 2 mit 37,34 Mio. € am niedrigsten

Nachfolgend sind die Investitionskosten zusammengefasst dargestellt. Details sind dem Abschnitt 2.6.1 zu entnehmen.

Gebäude / Bauteil / Maßnahme	Kosten [€]		
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Schulneubau auf dem Campus	29.443.508,99	25.776.833,27	keine Maßnahmen
Umbau Bestand Schulzentrum (Ganztag)	100.000,00	100.000,00	keine Maßnahmen
Sanierung GS Glane	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
Erweiterung GS Glane	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	5.994.525,33
Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	5.004.849,45
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	116.542,00
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	2.883.186,00
Erweiterung GS Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	8.025.002,01
Sanierung Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	3.757.766,50
Zulage Schadstoffe Sporthalle Am Hagenberg	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	101.406,00
Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	3.505.489,05
Zulage Schadstoffe Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	92.958,00
Interimslösungen bzw. Provisorien Sanierung GS Osterfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	1.719.841,00
Erweiterung GS Osterfelde	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	5.075.011,27
3-Feldsporthalle Realschule	12.070.864,32	10.332.618,07	keine Maßnahmen
1-Feldsporthalle Realschule	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	4.830.467,78
Projektsteuerung	1.010.000,00	1.132.000,00	1.783.150,00
Gesamtsumme	42.624.373,31	37.341.451,35	42.890.184,38

Tab. 2-50: Übersicht Investitionskosten Variante 1,2 und 3

Folgekosten der Variante 1 und 2 mit 0,62 Mio. €/a am niedrigsten

Nachfolgend sind die Folgekosten zusammengefasst dargestellt. Details sind dem Abschnitt 2.6.2 zu entnehmen.

Gebäude / Bauteil / Maßnahme	Kosten [€]		
	Variante 1 + 2		Variante 3
Instandhaltung	437.203		549.851
Störfalldienste	7.000		11.000
Aufbau und Pflege Dokumentationssystem	6.500		8.500
Verwaltungskosten	68.703		86.405
Summe Instandhaltungskosten		519.157	655.506
Reinigung		78.966	90.014
Wärme und Energie		16.725	48.967
Gesamtsumme Folgekosten³⁵		614.848	794.488

Tab. 2-51: Übersicht Folgekosten Variante 1,2 und 3

nur kalkulatorischer Zinssatz für Zwischenfinanzierung Variante 2 unterscheidet sich von den anderen Varianten

Nachfolgend sind die Finanzierungsbedingungen zusammengefasst dargestellt. Details sind dem Abschnitt 2.6.3 zu entnehmen.

Finanzierung	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Zwischenfinanzierung	4,265%	5,015%	4,265%
Endfinanzierung	1,910%	1,910%	1,910%

Tab. 2-52: Übersicht kalkulatorische Zinssätze Finanzierung Variante 1,2 und 3

2.7 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Betrachtungszeitraum von 30 Jahre ab Nutzungsbeginn

Ziel dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist es, im Rahmen des Variantenvergleichs diejenige Variante zu ermitteln, die unter Berücksichtigung aller zu diesem Zeitpunkt verfügbaren entscheidungsrelevanten Daten und Informationen die effektivste und effizienteste Realisierung der geplanten Maßnahme verspricht.

Bei dem Variantenvergleich handelt es sich um ein strukturiertes Verfahren, in dem alle Varianten einander gegenübergestellt und die wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Varianten bereits vor der Eröffnung des Vergabeverfahrens abgeschätzt werden.

Der Betrachtungszeitraum zum Vergleich der Varianten beträgt ab Nutzungsbeginn des Gebäudes nach der Sanierung bzw. Erstellung des Neubaus 30 Jahre, so dass neben den erforderlichen Investitionskosten und den Kosten für Interimslösungen bzw. Provisorien

³⁵ Ohne Berücksichtigung der genutzten Räume im Schulzentrum

(Unterbringung der Schüler / Lehrer während der Bauzeit) auch die Folgekosten als Instandhaltungskosten, Wärmebereitstellungskosten, Reinigungskosten und die Finanzierungskosten betrachtet werden.

2.7.1 Erlöse / Zuschüsse aus Fördermittel

Erlöse werden nicht berücksichtigt

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bleiben Erlöse, aus z.B. Grundstücksverkäufen sowie Zuschüsse aus Fördermitteln unberücksichtigt.

Grundsätzlich werden in der Variante 1 und 2 die Grundstücke der Bestandsgebäude nicht mehr für die Schulnutzung benötigt. Somit könnten die Grundstücke der Bestandsschulen Am Hagenberg und Ostenfelde, sowie das Grundstück des ehemaligen Standortes Glane teilweise veräußert und teilweise an die Klosterkammer zurückgegeben werden.

Sollten diese veräußert werden, könnten hier Erlöse in den Varianten 1 und 2 berücksichtigt werden. Der Erlös einer möglichen Veräußerung hat Einfluss auf das Gesamtergebnis des Variantenvergleichs. Da eine Veräußerung und somit auch die Höhe des Erlöses aktuell nicht feststehen, bleibt dieses unberücksichtigt.

Des Weiteren wird in der Variante 3 das Grundstück Am Hagenberg weiter benötigt, hierdurch entstehen Kosten, die an die Klosterkammer entrichtet werden müssen. Diese Kosten bleiben im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs unberücksichtigt.

Festzuhalten bleibt, dass Erlöse aus einer Veräußerung der Grundstücke der Bestandsgebäude bzw. Rückgabe an die Klosterkammer sich positiv auf die Varianten 1 und 2 auswirken bzw. die weitere Nutzung des Grundstückes Am Hagenberg weitere Folgekosten in der Variante 3 aufwirft.

Zuschüsse werden nicht berücksichtigt

Zuschüsse aus Fördermitteln verringern das durch die Stadt Bad Iburg über Kredite zu finanzierende Volumen. Diese Zuschüsse lassen sich in allen Varianten in unterschiedlicher Höhe generieren.

Da sich die Förderprogramme bis zur Inanspruchnahme ändern können, bleiben Zuschüsse Fördermittel im Rahmen des Variantenvergleichs unberücksichtigt.

Nach aktuellem Stand sind mögliche Zuschüsse aus Fördermitteln in der Variante 2 am höchsten und in der Variante 3 am geringsten.

Details zu den möglichen Fördermitteln und detailliertere Kalkulationen unter Einbeziehung potenzieller Verkaufserlöse der freigewordenen Grundstücke sind den Abschnitten 4 bis 6 zu entnehmen.

2.7.2 Ermittlung Projektkostenbarwert

Vergleichsrechnung über Barwertmethode

Die Varianten wurden sowohl nominell als auch nach Barwerten mit Zahlungsplänen über 30 Jahre (ab Nutzungsbeginn) als Bruttokosten verglichen. Der Nominalwertvergleich entspricht den nach der Kameralistik üblichen statistischen Grundsätzen (Betrachtung der Zeitwerte). Um bei der Bewertung auch die Zeitpunkte der Zahlungen und damit die Zinseffekte berücksichtigen zu können, wird für Vergleiche über langfristige Zeiträume die Barwertmethode empfohlen. Dieses dynamische Berechnungsverfahren wurden von der öffentlichen Verwaltung aus der Betriebswirtschaftslehre übernommen und ist mittlerweile auf Bundesebene durch verschiedene Verwaltungsvorschriften geregelt (vgl. RdSchr. d. BMF v. 31.8.95 01A3-H.1005- 23/95/GMBI. S. 764). In dem vom BMVBS veröffentlichten Gutachten wird ebenfalls die Barwertmethode empfohlen.

Grundprinzip dieses dynamischen Berechnungsverfahrens ist es, dass Ausgaben oder Einnahmen, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, durch Umrechnung auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt vergleichbar gemacht werden, indem künftige Ausgaben oder Einnahmen auf den jeweiligen Nutzungsbeginn bezogen und damit abgezinst werden. Die Wirkung von Zins- und Zinseszinsseffekten wird somit berücksichtigt.

In Übereinstimmung mit den national üblichen Vorgehen und in Anlehnung an die im April 2007 veröffentlichte Ausgabe der „Anleitung zur Prüfung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ haben wir die Zahlungsreihe – basierend auf der Gesamt-Finanzierungszeit von 30 Jahren – mit Zinssätzen risikoloser bzw. risikoarmer Anlageformen diskontiert. Im Konkreten bedeutet dies, dass uns der Zinssatz börsenorientierter Bundeswertpapiere als Diskontierungsbasis dient.

Folgende Eingangsparameter sind in die Berechnung eingeflossen:

- Betrachtungszeitraum: 30 Jahre ab Nutzungsbeginn
- Investitionskosten:
- Variante 1: € 42.624.373,31
- Variante 2: € 37.341.451,35
- Variante 3: € 42.890.184,38
- Folgekosten für Instandhaltung, Reinigung und Wärmeversorgung:
- Variante 1 und 2: 614.848 €/a
- Variante 3: 794.488 €/a
- Finanzierungskonditionen:
- Zwischenfinanzierung Variante 1 und 3: 4,265%/a
- Zwischenfinanzierung Variante 2: 5,015%/a
- Endfinanzierung Variante 1, 2 und 3: 1,910%/a

Auf Basis dieser Parameter wurden die jeweiligen Projektkostenbarwerte berechnet.

2.7.3 Vergleich der Projektkostenbarwerte

Variante 2 barwertig am geringsten

In der nachfolgenden Tabelle sind die Gesamtkosten der Varianten über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren ab Nutzungsbeginn als Projektkostenbarwerte gegenübergestellt.

Barwertvergleich	Wert	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Planung, Bau und Finanzierung	€	36.759.531	32.307.461	35.666.510
Folgekosten	€	24.445.644	24.171.689	31.425.794
Sonstige	€	940.003	1.053.548	1.659.570
Barwerte gesamt	€	62.145.178	57.532.698	69.051.874
Differenz von 2 zu 3	€		-11.519.176	
Differenz von 2 zu 3	%		-16,68%	
Differenz von 2 zu 1	€		-4.612.480	
Differenz von 2 zu 1	%		-7,42%	
Differenz von 1 zu 3	€	-6.906.696		
Differenz von 1 zu 3	%	-10,00%		

Tab. 2-53: Projektkostenbarwert Variante 1,2 und 3

2.7.4 Ergebnis

Variante 2 verspricht wirtschaftliche Vorteile

Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und damit unter Einbindung der Folgekosten über 30 Jahre ab Nutzungsbeginn als Projektkostenbarwert ergibt sich insgesamt gesehen ein wirtschaftlicher Vorteil in den Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten (Zwischen- und Endfinanzierung) sowie den Folgekosten für die Variante 2.

Die Variante 2 (Neubau, alternative Beschaffung über ein Totalunternehmermodell) verspricht gegenüber der Variante 1 (Neubau, konventionelle Beschaffung) barwertig Einsparpotentiale von ca. 7,42 % (ca. € 4,6 Mio.) und gegenüber der Variante 3 (Sanierungen inkl. Erweiterungsbauten, konventionelle Beschaffung) barwertig Einsparpotentiale von ca. 16,68 % (ca. € 11,5 Mio.).

Bei der Betrachtung der Varianten in der konventionellen Beschaffung verspricht die Variante 1 (Neubau) gegenüber der Variante 3 (Sanierungen inkl. Erweiterungsbauten) barwertig Einsparpotentiale von ca. 10,00 % (ca. € 6,9 Mio.).

Neben den dargestellten wirtschaftlichen Vorteilen ergibt sich mit der Umsetzung über ein Totalunternehmermodell (Variante 2) eine insgesamt schlanke und effektive Projektabwicklung, bei der der private Dritte umfangreiche Aufgaben- und Risikobereiche übernimmt (wie z.B. Planungs- und Baurisiko) und letztendlich das volle Kosten- und Terminrisiko trägt. Im Vergleich der Neubauvarianten (Variante 1 und 2) zu der Sanierungsvariante (Variante 3) Des Weiteren lässt sich festhalten, dass in der Variante 3 aufgrund des hohen Sanierungsanteils ein größeres Risiko (insbesondere Kosten- und Terminrisiko) als in den Neubauvarianten 1 und 2 besteht.

Eine Betrachtung der Risikokosten, sowie die berücksichtigt von Erlösen und Zuschüssen aus Fördermitteln würde aufgrund der Verteilung die wirtschaftlichen Vorteile jeweils nicht vergrößern.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Umsetzung der Variante 2 (Neubau über einen Totalunternehmermodell) gegenüber der konventionellen Realisierung (Variante 1 – Neubau, Variante 3 – Sanierungen mit Erweiterungsneubauten) wirtschaftliche Vorteile verspricht.

2.8 Zusammenfassende Darstellung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Größte wirtschaftliche Vorteile in Variante 2 prognostiziert

Ziel dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung war es im Rahmen des Variantenvergleichs diejenige Variante zu ermitteln, die unter Berücksichtigung aller zu diesem Zeitpunkt verfügbaren entscheidungsrelevanten Daten und Informationen die effektivste und effizienteste Realisierung der geplanten Maßnahme verspricht.

Es wurden drei Varianten in der Untersuchung betrachtet.

- Variante 1: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung
- Variante 2: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der alternativen Beschaffung (Totalunternehmermodell)
- Variante 3: Sanierung der 3 Grundschulen inkl. Erweiterungsneubau an den aktuellen Standorten sowie Neubau einer 1-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung

Auf Basis der in Abschnitt 2.4 entwickelten Varianten und im Abschnitt 2.5 festgelegten Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung (vgl. Abschnitt 2.6) erstellt. Die Basis der Investitions- und Folgekosten stellen die Flächen aus dem Raumprogramm (vgl. Abschnitt 2.2) dar.

Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit weist die Variante 2 (ca. € 37,34 Mio.) in den Investitionskosten Vorteile von ca. € 5,28 Mio. zu Variante 1 (ca. € 42,62 Mio.) und ca. € 5,55 Mio. zu Variante 3 (ca. € 42,89 Mio.) auf.

Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und damit unter Einbindung der Folgekosten über 30 Jahre ab Nutzungsbeginn als Projektkostenbarwert ergibt sich insgesamt gesehen ebenfalls ein wirtschaftlicher Vorteil in den Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten (Zwischen- und Endfinanzierung) sowie den Folgekosten für die Variante 2.

Die Variante 2 verspricht gegenüber der Variante 1 barwertig Einsparpotentiale von ca. 7,42 % (ca. € 4,6 Mio.) und gegenüber der Variante 3 barwertig Einsparpotentiale von ca. 16,68 % (ca. € 11,5 Mio.).

Bei der Betrachtung der Varianten in der konventionellen Beschaffung verspricht die Variante 1 gegenüber der Variante 3 barwertig Einsparpotentiale von ca. 10,00 % (ca. 6,9 Mio. €).

Insgesamt verspricht Variante 2 in der alternativen Beschaffung über ein Totalunternehmermodell wirtschaftliche Vorteile gegenüber der konventionellen Beschaffung der Variante 1 und Variante 3.

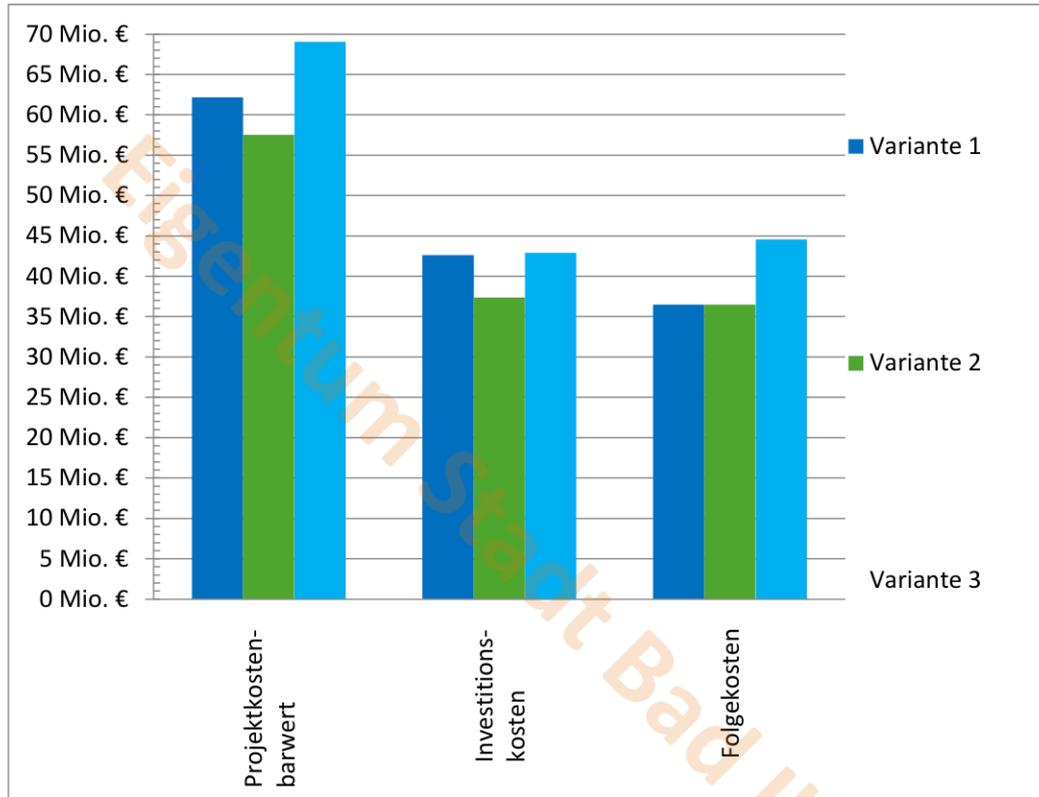


Abb. 2-3: grafische Darstellung der Ergebnisse

Neben den dargestellten wirtschaftlichen Vorteilen ergibt sich mit der Umsetzung über ein Totalunternehmermodell eine insgesamt schlanke und effektive Projektabwicklung, bei der der private Dritte umfangreiche Aufgaben- und Risikobereiche übernimmt (wie z. B. Planungs- und Baurisiko) und letztendlich das volle Kosten- und Terminrisiko trägt.

3 Aufgabenkritik samt Optimierungspotential

3.1 Vorgehensweise

Aufgabenkritik zur Ermittlung eigener finanzieller Spielräume im Haushalt

Die Ergebnisse der Abschnitte 1 „Haushaltsanalyse“ und 2 „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung samt Variantenfestlegung“, haben die Frage aufgeworfen, ob und wenn ja, wie die Stadt Bad Iburg die zukünftigen Investitionen und insbesondere das kalkulierte Investitionsvolumen für den „Campus Grundschulen“ von ca. € 37,3 Mio. finanzieren kann.

Um diese Frage zu klären, ist es in einem ersten Schritt erforderlich zu prüfen, welche Möglichkeiten der Finanzierung im eigenen Haushalt zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck wurde eine Aufgabenkritik durchgeführt und die Ergebnisse dann in ein Optimierungspotential überführt.

Dabei gilt es alle Positionen des Haushaltes – Einnahmen, Ausgaben oder Investitionen – sowie pflichtige, übertragene oder freiwillige Aufgaben zu analysieren und zu bewerten.

Eine wichtige Leitlinie zur Festlegung der freien, zur Verfügung stehenden Mittel, bildet die 5%-Marke. Sie dient als Richtschnur für die Festlegung der Ausgaben im freiwilligen Bereich und sollte möglichst nicht überschritten werden.

In Bad Iburg wurde im Rahmen der Haushaltsanalyse festgestellt, dass ca. 11% der Ausgaben dem freiwilligen Bereich zuzuordnen sind. Somit ergibt sich schon auf den ersten Blick ein entsprechendes Potenzial, dass es zu identifizieren gilt.

Ebenfalls ein wesentliches Ergebnis der Haushaltsanalyse ist, dass übertragene Pflichtaufgaben offensichtlich nicht ausreichend gegenfinanziert sind, so dass auch hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt werden sollte.

Folgende Fragestellungen dienen als Leitlinie für die Aufgabenkritik:



Abb. 3-1: Fragestellungen zur Aufgabenkritik

3.1.1 Rechtliche Priorisierung der Aufgaben

Art der Aufgaben rechtlich klar definiert – entsprechende Priorisierungen sind vorzunehmen

An dieser Stelle wird der rechtliche Unterschied zwischen Pflicht- und freiwilligen Aufgaben dargestellt, da immer wieder festgestellt werden muss, dass es zu falschen Einordnungen kommt.

Die Kommunen tragen im Rahmen der Gesetze eine umfassende Verantwortung für „alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft“. Diese breite Zuständigkeit stellt jedoch eine finanzielle Herausforderung dar, die es erfordert, Aufgaben nach Prioritäten zu gliedern und zu bewerten.

Die als „pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben“ eingestuften Pflichtaufgaben sind von essenzieller Bedeutung und können nicht umgangen werden. Diese Pflichtaufgaben können sich aus direkten Gesetzesvorgaben ergeben, für die die Kommunen selbst zuständig sind oder können von übergeordneten Stellen (Bund, Land, Landkreis) auf die Kommune übertragen werden.

Zu den Pflichtaufgaben gehören Schule, Kindergarten, Wasser- / Abwasserversorgung oder Gefahrenabwehr (z.B. Feuerwehr). Diese sind fundamentale Säulen der Selbstverwaltung und erfordern besondere Aufmerksamkeit und Ressourcen.

Dem nachgeordnet stehen die „freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben“. Diese Aufgaben bieten Raum für kreative Gestaltung und individuelle Priorisierung, jedoch erfordern sie eine kluge Ressourcenallokation und Abwägung in Zeiten finanzieller Engpässe. Hierzu zählen beispielsweise Tourismus, Theater, Museen, Kultur, Frei- und Hallenbäder sowie die Pflege von Grünanlagen. In diesem Rahmen sind klare Prioritäten und eine differenzierte Betrachtung der Selbstverwaltungsaufgaben unerlässlich, um trotz beschränkter finanzieller Mittel eine effiziente und bedarfsgerechte Umsetzung zu gewährleisten.

Eine Kommune muss Prioritäten setzen, insofern, dass immer zuerst die Pflichtaufgaben (die aufgrund eines Gesetzes vorgegeben werden) zu erledigen sind. Erst danach darf sie sich den freiwilligen Aufgaben widmen.

Grundlage der rechtlichen Einordnung stellt dabei §4 NKomVG dar:

„Die Gemeinden stellen in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit die für ihre Einwohnerinnen und Einwohner erforderlichen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen öffentlichen Einrichtungen bereit.“

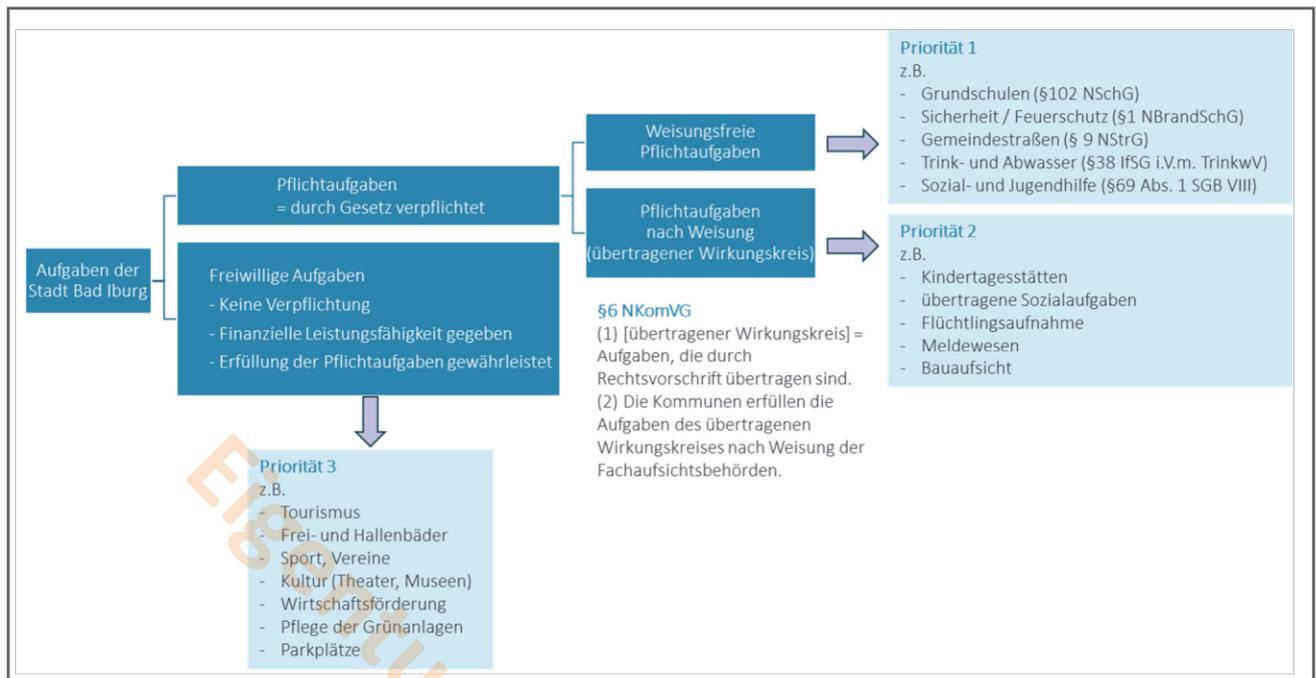


Abb. 3-2: rechtliche Priorisierung kommunaler Aufgaben

Auf Basis der Fragestellungen und der Priorisierung der Aufgaben war es im Rahmen der Aufgabenkritik erforderlich, sowohl den Bereich der übertragenen Aufgaben als auch die freiwilligen Aufgaben zu überprüfen.

3.1.2 Kommunale Pflichtaufgaben

Kommunale Pflichtaufgaben sind vollumfänglich mit höchster Priorität zu erfüllen

Nach der Legaldefinition der §§ 1 - 6 NKomVG sind Pflichtaufgaben solche, zu deren Erfüllung die Gemeinden durch Gesetz verpflichtet sind. Den Gemeinden ist dabei freigestellt, auf welche Art und Weise sie die Aufgaben erledigen. Wie bereits im Abschnitt 3.1.1 dargestellt, sind Pflichtaufgaben von essenzieller Bedeutung und müssen ausgeführt werden.

Die Stadt Bad Iburg hat in diesem Bereich in erster Linie die Herausforderungen zu den Themen Grundschulen und Feuerwehr anzugehen. Ebenfalls in diesen Bereich fallen Instandsetzungsmaßnahmen bei den Gemeindestraßen.

3.1.3 Übertragene Pflichtaufgaben

Übertragene Pflichtaufgaben sind ebenfalls mit hoher Priorität umzusetzen, allerdings ist das Prinzip der Konnexität zu beachten und notfalls einzufordern

Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises sind kommunale Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung. Kommunen müssen hiernach einzelne ihrer Aufgaben nach staatlichen Vorgaben erledigen. Es handelt sich insofern nicht um kommunale Selbstverwaltungsaufgaben, sondern um übertragene staatliche Aufgaben.

Dabei gilt prinzipiell das Konnexitätsprinzip als Grundsatz im Staatsrecht, das besagt, dass Aufgaben- und Finanzverantwortung jeweils zusammengehören. Die Instanz, die über eine

Aufgabe entscheidet, ist auch für die Finanzierung zuständig. Oder anders ausgedrückt müssen übertragene Pflichtaufgaben auskömmlich gegenfinanziert werden.

Bei der Untersuchung des Haushaltes der Stadt Bad Iburg konnten hierzu zwei wesentliche Kostentreiber identifiziert werden: Realschule und Kindergärten. Für diese beiden übertragene Aufgaben entstehen pro Jahr aktuell Kosten in Höhe von ca. € 4,3 Mio. p.a., denen Einnahmen von nur ca. € 1,6 Mio. p.a. entgegenstehen. Die Stadt Bad Iburg muss folglich einen Fehlbetrag von ca. € 2,7 Mio. p.a. selbst tragen.

Zudem sind insbesondere für die Realschule laufende Instandhaltungskosten angefallen, die nicht mehr von der ehemals abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gedeckt wurden und den Haushalt der Stadt direkt belasten.

Die Übertragung der Trägerschaft für die Realschule und die Kindergärten basiert auf Vereinbarungen, die in den 70er und 80er Jahren mit dem Landkreis Osnabrück getroffen wurden und regelmäßig verlängert wurden. Sie spiegeln aber die heutige Situation in rechtlicher, baulicher und finanzieller Hinsicht nicht mehr wider. Diese Vereinbarungen müssen zeitnah bzw. zum nächsten Anpassungstermin überprüft, angepasst und neu verhandelt oder ggf. gekündigt werden.

Eine Anpassung dieser Vereinbarungen an die heutigen Anforderungen unter Berücksichtigung der Konnexität oder eine Rückübertragung der Trägerschaften an den Landkreis, würde der Stadt Bad Iburg einen bedeutenden finanziellen Spielraum einräumen.

3.1.4 Freiwillige Aufgaben

Freiwillige Aufgaben sind nachgeordnet und können nur bei entsprechenden finanziellen Spielräumen erfüllt werden

Wie bereits unter 3.1. dargestellt sind freiwillige Aufgaben den Pflichtaufgaben nachgestellt und es muss sehr sorgfältig abgewogen werden, welche dieser Aufgaben unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune darstellbar sind und welche nicht.

Als Beispiel sei hier auf den Tourismus hingewiesen, der gerne fälschlicherweise als Pflicht- und nicht als freiwillige Aufgabe angesehen wird. Insbesondere wenn eine Kommune den Status als Kurort erlangt hat, definiert dies nicht den Bereich Tourismus zu einer Pflichtaufgabe.

Bei schwierigen Haushaltsverhältnissen spielt die Unterscheidung in „freiwillige Aufgaben“ oder „Pflichtaufgaben“ eine entscheidende Rolle in der politischen Debatte und der durch die Kommunalaufsicht zu erteilenden Haushaltsgenehmigung. Um einen Haushaltsausgleich zu erreichen, müssen als Erstes freiwillige Aufgaben gekürzt, zurückgestellt oder abgeschafft werden. Die Erledigung von Pflichtaufgaben wird nicht in Frage gestellt. Dies kann bedeuten, dass finanzschwache Kommunen nur noch Pflichtaufgaben erfüllen können. Eigene Entscheidungen für freiwillige Aufgaben sind nicht mehr möglich, die kommunale Selbstverwaltung wird dadurch stark eingeschränkt.

Entsprechend wurden die freiwilligen Aufgaben näher betrachtet und geprüft. In Summe konnte ein jährliches Ausgabenvolumen von ca. € 2,4 Mio. p.a., etwa 11% des gesamten Haushaltsvolumens, identifiziert werden, das theoretisch eingespart werden könnte.

Schwerpunktmäßig sind folgende Aufgaben und jährlich wiederkehrende Zahlungen zu nennen:

1. Landesgartenschau 2018 – ca. € 805.000 p.a.
2. Liegenschaftsverwaltung – ca. € 361.000 p.a.
3. Jugend und Familie – ca. € 300.000 p.a.
4. Freibad – ca. € 297.000 p.a.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um laufende strukturelle Probleme und keine Einmaleffekte. Das gleiche gilt auch für die weiteren Themen, wie z.B. Straßenbeleuchtung, Vereinsport und Spielplätze.

Die nachfolgende Grafik beinhaltet alle identifizierten freiwilligen Aufgaben mit ihren jeweiligen jährlichen Kostenbeträgen.

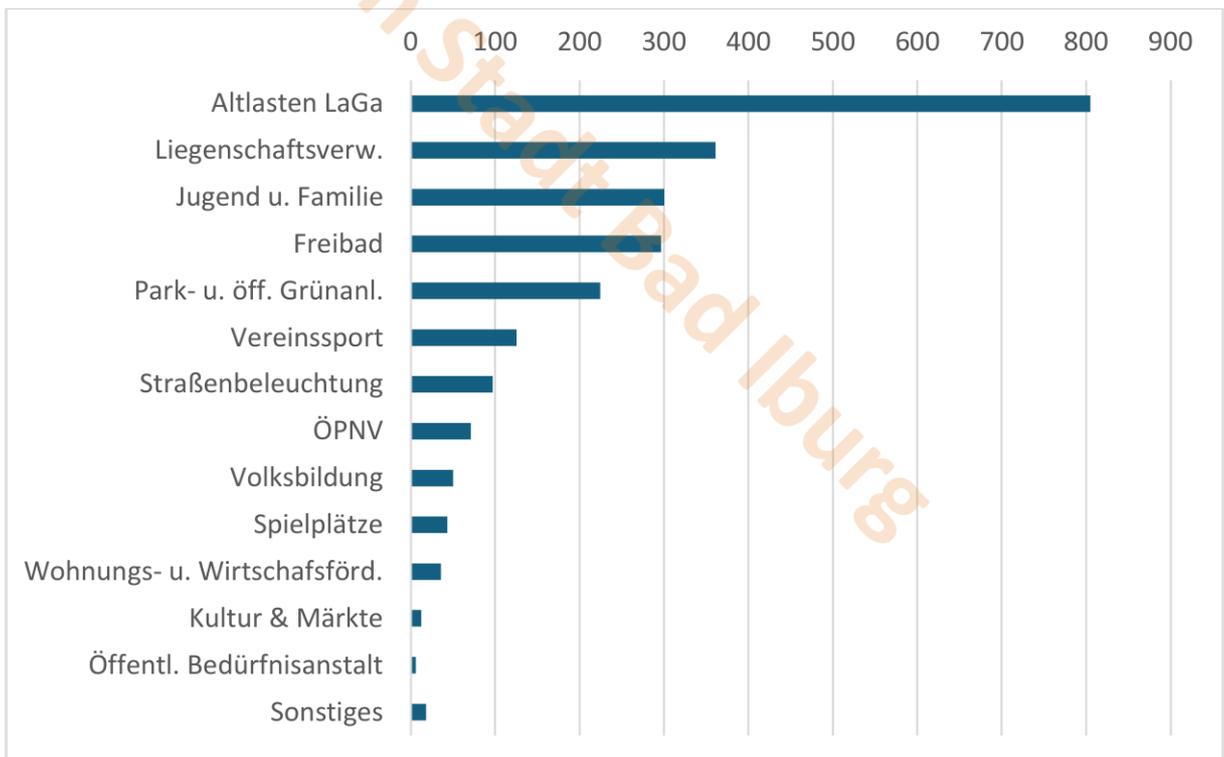


Abb. 3-3: jährliche Kosten freiwilliger Aufgaben
 Altlasten LaGa beinhalten dabei auch die laufenden Kosten des Tourismus; Liegenschaftsverwaltung beinhaltet die Pachtvereinbarungen mit der Klosterkammer

3.1.5 Fazit Aufgabenkritik

Die Stadt Bad Iburg trägt Altlasten, von denen sie sich schnellstmöglich trennen muss und nimmt übertragene und freiwillige Aufgaben wahr, zu denen sie nicht verpflichtet ist.

Beides belastet den Haushalt stark und schränkt ihre Handlungsfähigkeit und damit ihre Möglichkeiten zur kommunalen Selbstverwaltung nahezu komplett ein.

Insbesondere die öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen mit dem Landkreis Osnabrück zur Übertragung von Pflichtaufgaben sind zeitnah dahin gehend zu prüfen, anzupassen und notfalls zu kündigen.

Die Stadt hat jetzt und vor allem in der Zukunft zwingend darauf zu achten, dass sie nur noch freiwillige Aufgaben wahrnimmt, die durch entsprechende Einnahmen gegenfinanziert sind. Dazu wird dringend angeraten sich an die Prioritäten Rangfolge zu halten, erst pflichtige und danach freiwillige Aufgaben zu erfüllen.

3.2 Ermittlung von Optimierungspotenzialen

Die Erkenntnisse aus den Analysen der Aufgabenkritik in Abschnitt 3.1 führen zur Identifizierung von erheblichen Optimierungspotenzialen. Wesentlicher Ansatz ist die konkrete Benennung der Aufgaben samt Erläuterungen, die Darstellung der aktuellen Beträge sowie den Zeitraum der Umsetzung.

Ebenfalls werden die Ergebnisse aus Abschnitt 1 „Haushaltsanalyse“ berücksichtigt, um die möglichen Optimierungspotenziale zuzuordnen.

3.2.1 Optimierung der Haushaltseinnahmen

Die Analyse der Haushaltseinnahmen (s. Abschnitt 1.1) hat bereits erste Indikationen auf mögliche Optimierungen aufgezeigt. Die genaueren Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Erhöhung der Einnahmen i.d.R. auch eine Erhöhung der Einnahme- bzw. der Steuerkraft der Stadt Bad Iburg zur Folge hat. Dies wird voraussichtlich eine Neuberechnung der Zuweisungen und Umlagen, die die Stadt vom Landkreis erhält nach sich ziehen. Diese Effekte wurden hier nicht berücksichtigt. In Abschnitt 1.1 wurde darauf hingewiesen, dass regelmäßig nur etwa 45% der Steuereinnahmen auch bei den Kommunen verbleibt. Inwieweit dies für die entsprechenden Steuererhöhungen und -anpassungen gilt bleibt abzuwarten. Es ist aber davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Mehreinnahmen auch bei der Stadt verbleiben wird.

3.2.1.1 Grundsteuern A und B

Erhöhung des Hebesatzes würde Mehreinnahmen von ca. € 250.000 p.a. ab 2025 einbringen

Der Hebesatz von aktuell 400% hat im Vergleich mit anderen Kommunen in Niedersachsen Spielraum, um auf 450% angehoben zu werden. Details wurden bereits im Abschnitt 1.1.3 erläutert.

Optimierungspotential: ca. € 250.000 p.a.

Wirksam ab 2025

3.2.1.2 Übernachtungssteuer „Bettensteuer“

Einführung einer „Bettensteuer“ würde Mehreinnahmen von ca. € 100.000 p.a. ab 2025/2026 einbringen

Die Stadt kann eine "Übernachtungssteuer" einführen. Nach Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 17.05.2022 ist dies verfassungsgemäß und kann auch auf geschäftliche Übernachtungen erhoben werden.

Die Steuer kann als einfache oder gestaffelte Pauschale oder als Prozentsatz der Übernachtungskosten erhoben werden. Eventuell sollten hier Gespräche mit den Reha-Kliniken geführt werden, die voraussichtlich am stärksten betroffen sein würden.

In den letzten Jahren wurden ca. 157.000 Übernachtungen in Bad Iburg erfasst. Allerdings würden etliche Ausnahmen greifen, so dass von einer steuerpflichtigen Anzahl an Übernachtungen von ca. 40.000 auszugehen ist. Somit ergibt sich folgende Berechnung:

$$\text{Übernachtungen } 40.000 \times 2,50\text{€} = \text{€ } 100.000$$

Zusätzlich ist zu klären, ob die Bettensteuer parallel zur bereits bestehende Tourismusabgabe gefordert werden darf.

Optimierungspotential: ca. € 100.000 p.a.

Wirksam ab 2025/2026

3.2.1.3 Zweitwohnungssteuer

Einführung einer Zweitwohnungssteuer würde Mehreinnahmen von ca. € 30.300 p.a. ab 2025/2026 einbringen

Vor Einführung sollte eine Härtefall-Regelung definiert werden und diese dann überprüft werden. Zudem ist erfahrungsgemäß damit zu rechnen, dass bei Einführung einer Zweitwohnungssteuer einige Zweitwohnungen auch abgemeldet werden. 2022 waren 404 Zweitwohnungen gemeldet. Erfahrungsgemäß sind 25% der ursprünglichen Zweitwohnungen steuerpflichtig. Die Steuer könnte z.B. 10% auf die ortsübliche Kaltmiete betragen.

Berechnung hier:

Zweitwohnungen		404
./. Härtefälle und Abmeldungen	75%	303
steuerpflichtige Wohnungen		101
Durchschnitt Wohnungsgröße	50 m ²	
x Durchschnittsmiete m ² kalt p.Mt.	5 €	
Miete p.a. Durchschnitt	3.000,00	303.000,00
x Zweitwohnungssteuer	10,00%	30.300,00

Tab. 3-1: Berechnung Zweitwohnungssteuer

Optimierungspotential: ca. € 30.300 p.a.

Wirksam ab 2025/2026

3.2.1.4 Hundesteuer

Überprüfung der Hundesteuer könnte Mehreinnahmen von ca. € 25.000 p.a. ab 2025 einbringen

Im Vergleich zu anderen Kommunen sind die Einnahmen der Stadt Bad Iburg mit ca. € 59.000 aus der Hundesteuer niedrig. Eventuell könnte eine Hundezählung höhere Einnahmen generieren.

Entsprechend der Vergleichszahlen könnte eine Steigerung um 40% bis 45% möglich sein. Hier ist das Verhältnis von Aufwand der Maßnahme zu Ertrag zu berücksichtigen.

Optimierungspotential: ca. € 25.000 p.a.

Wirksam ab 2025

3.2.1.5 Einkommens- und Umsatzsteueranteil

Langfristige Erhöhung des Anteils, wenn entsprechender Zuwachs der einkommenspflichtigen Bevölkerung erreicht werden kann

Ein erheblicher Teil der Einnahmen macht der Anteil an der Einkommens- und Umsatzsteuer aus. Prinzipiell ergeben sich die Anteile an den Steuern aus der Schlüsselzahl einer Gemeinde. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis des so errechneten Einkommens- und Umsatzsteueraufkommens der Gemeinde und der entsprechenden Landessumme aller Gemeinden in Niedersachsen.

Zwar gibt es keine direkte Möglichkeit der Stadt (insbesondere kurzfristig), die Einnahmen eigenständig zu erhöhen. Langfristig würden aber Einnahmen erhöht werden, wenn die Zahl der Einkommenssteuerpflichtigen Einwohner und damit die Einkommenssteuereinnahmen und Umsatzsteuerbeträge steigen.

Dafür müssten neue / zusätzliche Baugebiete ausgewiesen werden. Eventuell könnten sich solche Möglichkeiten der Quartiersentwicklungen bei der Neuordnung der gepachteten Liegenschaften der Klosterkammer ergeben (s. Abschnitt 3.2.2.4).

Optimierungspotential: abhängig von der weiteren Stadt- und Bevölkerungsentwicklung

Wirksam: langfristig

3.2.2 Optimierung der Haushaltsausgaben

3.2.2.1 Altlasten der Landesgartenschau 2018

Einsparungen durch Restrukturierung der beiden Eigenbetriebe von bis zu € 550.000 bereits im Jahr 2025 möglich. Steuerliche und rechtliche Auswirkungen sind zu beachten.

Hierbei handelt es sich um die beiden Eigengesellschaften Bad Iburg Tourismus GmbH ("Tourismus") und Landesgartenschau gGmbH ("LaGa"), beide zu 100% im Eigentum der Stadt. Seit 2019 sind die Jahresergebnisse beider Unternehmen negativ. Auch zukünftig können voraussichtlich keine Gewinne erzielt werden.

In die Tourismus GmbH ist zum 01.01.2023 die Baumwipfelpfad Bad Iburg UG (haftungsbeschränkt) übergegangen, außerdem ist der bisherige Fachdienst 80 / Stadtmarketing, Kultur und Tourismus Teil dieser Gesellschaft.

Für die Finanzierung der LaGa sind insg. € 250.000 p.a., für die Tourismus ca. € 520.000 p.a. an Ausgleichszahlungen im Haushalt eingeplant. Per Dezember 2023 bestanden noch Verbindlichkeiten in Höhe von € 3,35 Mio. Für diese Schulden hat die Stadt Bürgschaften übernommen, der jährliche Schuldendienst beträgt aktuell € 366.000, der allerdings in den jährlichen Ausgleichszahlungen inkludiert sind.

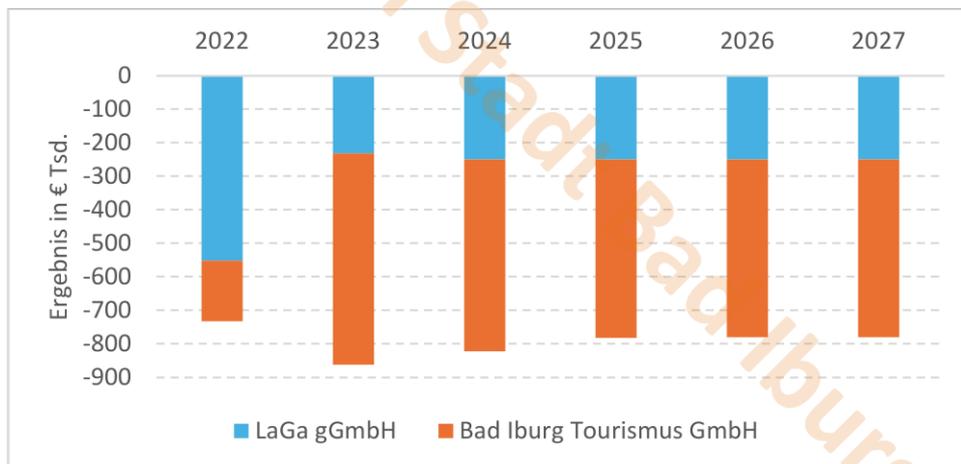


Abb. 3-4: Jahresergebnisse LaGa und Tourismus

Alle Aufgaben, die diese beiden Eigenbetriebe übernehmen sind freiwillige Aufgaben. Somit ist vorrangig zu prüfen, wie diese beiden Unternehmen restrukturiert werden können, insbesondere welche andere (eventuell private) Trägerschaft infrage kommen könnte. Notfalls ist eine Insolvenz eines oder beider Eigenbetriebe und entsprechende Restrukturierung der für die Stadt weiterhin notwendigen Aufgaben (z.B. Tourismusförderung) erforderlich, um zu erheblichen Einsparungen zu gelangen.

Es wäre zu prüfen, welche Kosten die Insolvenzen verursachen würden, insbesondere auf die Bürgschaften, die Rückzahlung von Fördermitteln (ca. € 2 Mio., die noch bis 2018 gebunden sind) und den Wegfall von Steuervorteilen.

Optimierungspotential: bis zu € 550.000 p.a.

Wirksam ab 2025/2026

3.2.2.2 Freibad Bad Iburg

Zukünftige laufende Kosten von € 330.000 p.a. sowie Kosten für bauliche Maßnahmen von ca. € 1,45 Mio. können nicht aus dem laufenden Haushalt gedeckt werden

Der Betrieb des Freibades ist defizitär und verursachte in der Vergangenheit nicht gedeckte Kosten von ca. € 300.000 p.a. Die Besucherzahlen pendelten über die letzten Jahre um die 15.000, die Eintrittsgelder betragen zuletzt ca. € 35.000, die die laufenden Ausgaben und schon gar nicht regelmäßige Instandhaltungen deckten. Der Rat hat daher am 05.10.2023 beschlossen, das Freibad zumindest für 2024 zu schließen. Trotzdem verbleiben für 2024 voraussichtlich laufende Kosten von € 27.000.

Zudem stehen erhebliche Investitionskosten für die Sanierung an (€ 2,6 Mio.), die nur zu ca. 45% (ca. € 1,2 Mio.) durch Fördermittel gegenfinanziert werden können. Eine entsprechende Fördermittelzusage wurde inoffiziell erteilt, ein entsprechender Förderbescheid liegt noch nicht vor.

Der bei der Stadt verbleibende Eigenanteil muss vollständig fremdfinanziert werden.

Sanierungskosten:	€ 2.634.166
Fördermittel:	€ 1.185.370
Eigenanteil der Stadt:	€ 1.448.796

	2024	2025	2026	2027	2028
Investitionsplan	-16.000	-575.000	-487.000	-305.000	-65.796
Haushaltsansatz		-600.000			

Tab. 3-2: Investitionsplanungen Freibad

In der Haushaltsplanung 2025 sind € 600.000 für Sanierungsmaßnahmen eingeplant.

Um eine genauere Aussage treffen zu können, wie sich die Belastungen des Freibades auf den Haushalt langfristig auswirken, wurde eine erste Analyse durchgeführt, inwieweit die geplante Sanierung Einsparungen erbringen könnte.

Aus Daten des Stadtwerkes Osnabrück, das die geplanten Sanierungsmaßnahmen durchführen könnte, lassen sich folgende Rückschlüsse ziehen:

Haupttreiber der Kosten von bisher ca. € 300.000 p.a. waren Personalkosten (ca. 47%), Strom & Gas (ca. 20%) und laufende Instandhaltungsmaßnahmen (ca. 13%).

Durch die Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Energiebereich, können erhebliche Einsparungen bei Strom (ca. – 86%) und Gas (- 60%) erreicht werden. Diese Einsparungen summieren sich voraussichtlich auf ca. € 50.000 p.a. Dagegen stehen höhere Personalkosten, da durch die Sanierung eine höhere Attraktivität des Freibades erwartet wird, was zu mehr Besuchern führen wird. Eine Kalkulation zu den Personalkosten ergab eine Steigerung von mindestens 29%, bzw. € 40.000 p.a.

Durch die Sanierung ist (wie o.a.) zu erwarten, dass sich die Besucherzahl deutlich erhöhen könnte. Erste Prognosen der Verwaltung gehen von einer Verdoppelung auf 30.000 Besucher p.a. aus, was einen Beitrag aus Eintrittsgeldern von ca. € 70.000 p.a. erwarten ließe.

Zudem würden die hohen laufenden Instandsetzungskosten sich deutlich reduzieren. Dagegen steht allerdings der Schuldendienst der notwendigen Neuverschuldung für den Anteil der Stadt, von bis zu € 143.000 p.a. Somit werden die Einsparungen der Sanierung durch höhere Personalkosten und den Schuldendienst der Neuverschuldung überkompensiert und es verbleibt sogar ein höheres Defizit von ca. € 21.000 p.a.

Die Kalkulation im Detail:

<u>Kosten 2023 (lt. Teilfinanzhaushalt, Ansatz)</u>		
Laufende Kosten	259.900,00	
Instandhaltung & sonstige Kosten	71.800,00	
./.. Eintrittsentgelte	-35.000,00	
Ergebnis 2023 im Haushalt		296.700,00
<u>Kalkulation nach Sanierung</u>		
Einsparung Strom & Gas	-49.500,00	0
Erhöhung Personalkosten	40.000,00	
Einsparung Instandhaltung	-71.800,00	
Sonstige Einsparungen	-5.000,00	
Zins- und Tilgungsdienst Neuverschuldung	142.881,51	
Mehreinnahmen Eintrittsgelder	-35.000,00	
Ergebnis nach Sanierung im Haushalt	21.581,51	318.281,51

Tab. 3-3: Kostenkalkulation Freibad

In den beiden u.a. Grafiken werden die jährlichen Belastungen dargestellt.

Eine Modellrechnung ergibt kumulierte Kosten von € 5,7 Mio. Darin enthalten sind laufende Betriebskosten von € 4,40 Mio., zuzüglich Schuldendienst von € 1,75 Mio. für den Zeitraum bis 2038.

Für diese Modellrechnung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Sanierung komplett fremdfinanziert
- Ratenkredit, Laufzeit 10 Jahre ab Vollauszahlung 2028, Zinssatz 3,5% p.a., Kompletttilgung, Mittelablauf s. Tab. 3-2.
- Lfd. Kosten € 245.500 p.a., indexierte Steigerung 2% p.a.

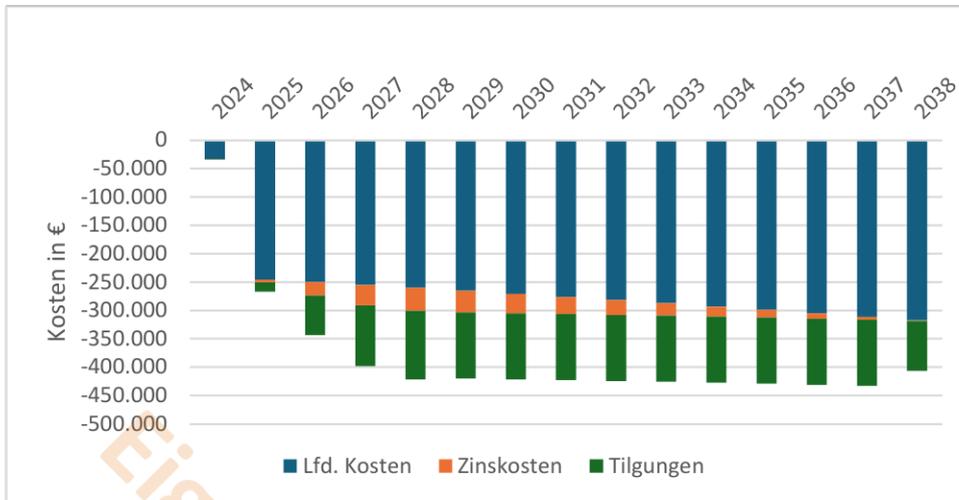


Abb. 3-5: Laufende Kosten Freibad p.a.

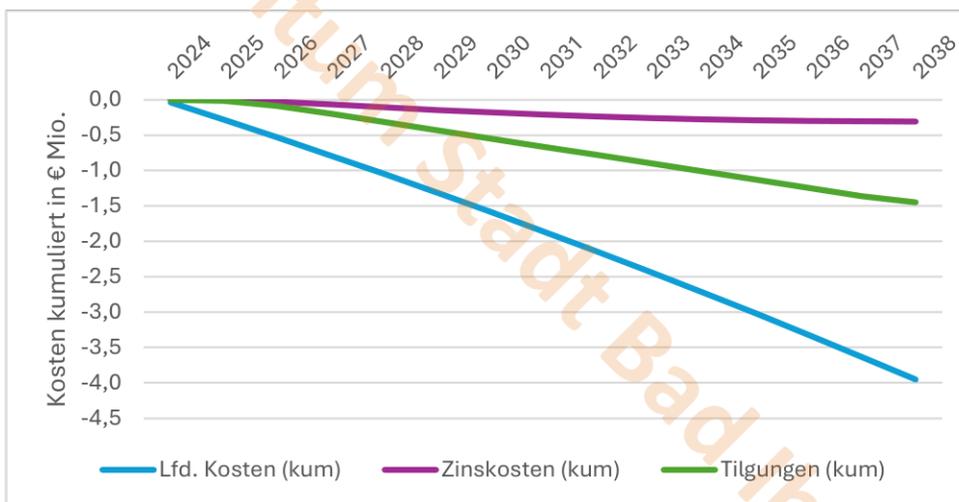


Abb. 3-6: Laufende Kosten Freibad kumuliert

Da es sich um eine freiwillige Maßnahme handelt, die pflichtigen Investitionen „Campus Grundschulen“ und Feuerwehrhaus Glane & Bauhof eine höhere Priorität besitzen und auch zukünftig mit erheblichen Fehlbeträgen in bekannter Größenordnung zu rechnen ist und andererseits die eingesparten Beträge dringend für die Finanzierung der Campus Grundschulen benötigt werden, ist eine weiterführende Trägerschaft der Stadt Bad Iburg und somit auch die angedachte Sanierung in Regie und auf Kosten der Stadt ausgeschlossen.

Alternative Lösungen sind daher zu prüfen. Die dauerhafte Schließung des Freibades ist nicht erstrebenswert aber aus städtischer Sicht ggf. der ultimative Schritt. Sollte es zu einer endgültigen Schließung kommen, sind die notwendigen Rückbaukosten für eine Rückgabe an die Klosterkammer zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Optimierungspotential: € 318.300 p.a. + € 1,45 Mio. einmalige Kosten für bauliche Maßnahmen

Wirksam ab sofort

3.2.2.3 Straßenbeleuchtung

Einsparung durch Optimierung der Energieeffizienz in Höhe von € 80.000

Die Straßenbeleuchtung ist nicht auf einem energetisch optimierten Stand und verursacht insbesondere für Strom und Unterhalt Kosten in Höhe von ca. € 130.000 p.a. Durch eine energetische Sanierung könnten nach Erfahrungen aus der Praxis bis zu 70% der Stromkosten eingespart werden. Eine Übertragung z.B. an einen Betreiber außerhalb des städtischen Haushaltes könnte weitere Synergieeffekte heben.

Optimierungspotential: € 80.000 p.a.

Wirksam ab 2025 - 2026

3.2.2.4 Liegenschaftsverwaltung

Einsparungen von bis zu € 75.000 p.a. durch Reduzierung der Pachtgebühren mit der Klosterkammer

Die Liegenschaftsverwaltung benötigt €250.000 p.a. aus dem Haushalt. Insbesondere sind hier Pachtverträge mit der Klosterkammer und der Unterhalt städtischer Gebäude, insbesondere des Rathauses zu nennen.

Eine Restrukturierung der Pachtverträge, eventuell unter Mithilfe der NLG und Verkauf von nicht mehr benötigter Liegenschaften (z.B. w/ Neubauten der Feuerwehrrhäuser und des Campus Grundschulen und dauerhafte Lösung des Freibades außerhalb des städtischen Haushaltes) könnte zu einer Optimierung führen.

Optimierungspotential: € 75.000 p.a.

Wirksam ab 2024 - 2025

3.2.2.5 Jugendtreff

Einsparungen von ca. € 60.000 p.a. möglich durch Integration des Angebotes in die gesetzliche Ganztagesbetreuung

Seit 2005 unterhält die Stadt Bad Iburg als offenen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche den Jugendtreff "Flavour". Dieser Treff ist ein offenes Angebot für alle Kinder im Alter von sechs bis 13 Jahren. Die Öffnungszeiten sind immer montags bis donnerstags von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Der Jugendtreff verursacht p.a. hohe Kosten, die nur zu 27% gegenfinanziert werden. Der größte Kostenblock hier sind die Personalkosten. Es verbleibt ein Defizit von ca. €150.000 p.a. bei der Stadt. Durch den Wegfall des Standortes Hardenberg muss sowieso über die Zukunft des Jugendtreff neu entschieden werden.

Durch das gesetzlich vorgeschriebene Ganztagesangebot, das im „Campus Grundschulen“ umgesetzt werden soll, steht grundsätzlich ein vergleichbares Angebot, zumindest für Kinder im Grundschulalter, zur Verfügung.

Optimierungspotential: € 60.000 p.a.

Wirksam ab 2026

3.2.2.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einsparpotential von € 25.000 p.a. durch Optimierung des ÖPNV Angebotes

Aktuell wird der ÖPNV auf Basis einer entsprechenden Vereinbarung mit € 60.000 bis € 70.000 p.a. (inkl. Personalkosten) bezuschusst. Hier wäre der zugrundeliegende Vertrag, sowie der Streckenplan zu überprüfen und zu optimieren.

Optimierungspotential: € 25.000 p.a.

Wirksam ab 2025/2026

3.2.2.7 Volksbildung

Einsparung von bis zu € 20.000 p.a. durch Überprüfung der Ausgabenstruktur möglich

Die Ausgaben der Stadt für Volksbildung erscheint im Vergleich zu anderen Kommunen relativ hoch. Hier wäre die Ausgabenstruktur und -verwendung zu prüfen.

Optimierungspotential: € 20.000 p.a.

Wirksam ab 2025/2026

3.2.2.8 Verkleinerung Rat

Einsparung von € 14.000 p.a. möglich

Gemäß § 46 NKomVG könnte der Rat der Stadt Bad Iburg um 6 Ratsmitglieder auf 20 verkleinert werden. Dies würde zu Einsparungen von ca. € 14.000 p.a. führen

Die Entscheidung ist bis spätestens 18 Monate vor dem Ende der laufenden Wahlperiode durch Satzung zu treffen.

Optimierungspotential: € 14.000 p.a.

Wirksam ab 2026

3.2.2.9 Öffentliche Bedürfnisanstalt

Einsparungen von bis zu € 6.000 p.a. möglich

Es werden öffentliche Bedürfnisanstalten bereitgestellt. Trotz Gebührenpflicht verbleiben Kosten für die Stadt von € 6.000 p.a. Zudem werden keine Rückstellungen für eventuell erforderliche Sanierungen oder Reparaturen gebildet. Hier sind mittel- bis langfristig höhere Kosten zu erwarten.

Die Bereitstellung der Örtlichkeiten ist ein Teil der regelmäßigen Prüfung zum Kurort Status. Daher sollten diese Kosten auch im Zusammenhang mit einer Überprüfung des Status als Kurort betrachtet werden (s. Abschnitt 3.2.12).

Es sollte geprüft werden, ob diese Dienstleistung tatsächlich notwendig ist.

Optimierungspotential: € 6.000 p.a.

Wirksam ab 2025

3.2.2.10 Museum & Märkte

Wahrscheinlich geringes Optimierungspotential

Hierbei handelt es sich um freiwillige Leistungen. Das Einsparungspotential ist gering. Hier ist die Aufwand-/Nutzen-Relation bei Optimierungen zu diskutieren.

Optimierungspotential: Aufwand-/Nutzen-Relation zu untersuchen

3.2.2.11 Spielplätze

Genauere Untersuchung notwendig, aber voraussichtlich geringes Einsparpotenzial

Der Unterhalt der Spielplätze schlägt mit € 45.000 p.a. zu buche. Zudem ist die Stadt für die Verkehrssicherheit verantwortlich. Andererseits besteht hier eine besondere soziale Komponente und das Einsparpotenzial ist voraussichtlich gering.

Spielplätze, die im Bebauungsplan festgeschrieben sind, müssen unterhalten werden.

Es sollte geprüft werden, ob es hier Einsparpotential gibt.

Optimierungspotenzial: abhängig von Bauvorschriften und den Möglichkeiten

3.2.2.12 Status als Kurort

Genauere Analyse des Status Kurort nötig

Der Status als prädikatisierter Kurort ist die Grundlage zur Erhebung von Kur- und Fremdenverkehrsabgaben sowie für finanzielle Zuwendungen zur Aufwandsdeckung speziell für die kurörtliche Infrastruktur.

Durch Neureglung der Tourismusfinanzierung, Rückgänge bei Kuren und der damit einhergehenden stärkeren Ausrichtung der Kliniken auf die Behandlung von Reha-Patienten, die aufgrund ihres Gesundheitszustandes am kurörtlichen Geschehen deutlich weniger beziehungsweise oftmals gar nicht mehr teilnehmen, müssen sich die Geschäftsmodell der Kurorte verändern.

Kommune, die sich dieser Herausforderung nicht stellen und entsprechende Maßnahmen ergreifen, müssen für den Status als Kurort hohe Kosten tragen, die nicht entsprechende Einnahmen generieren und somit strukturelle Defizite einfahren.

Auch in Bad Iburg hat diese Entwicklung in der Vergangenheit Spuren im Haushalt hinterlassen. Es müsste daher geprüft werden, inwieweit sich die Kosten für den Status als Kurort durch entsprechende Mehreinnahmen rechtfertigen lassen. Diese Analyse war nicht Gegenstand dieser Studie und müsste daher separat durchgeführt werden.

Optimierungspotenzial: zu erwarten sind deutliche Einsparungen, diese müssten aber im Detail ermittelt werden.

3.2.2.13 Vereinssport

Optimierungen könnten sich im Zuge der Überprüfungen der Vertragsbeziehungen mit Landkreis und Klosterkammer ergeben

Die Förderung des Vereinssport beinhaltet in erster Linie die Übernahme von Kosten, z.B. für Sportstätten und deren Liegenschaften. Die Kostenübernahme basiert tlw. auf Vereinbarungen mit dem Landkreis, bzw. auf Pachtverträge mit der Klosterkammer und wird sich voraussichtlich mit der Überprüfung der entsprechenden Vertragsbeziehungen sowie mit dem Neubau des Campus Grundschulen neu strukturieren. Die Optimierungen sind daher zum größten Teil bereits bei der Einnahmenoptimierung berücksichtigt.

Optimierungspotenzial: größtenteils bereits berücksichtigt

3.2.2.14 Familienservice

Optimierungen z.T. bereits bei anderen Maßnahmen berücksichtigt

Eine Anpassung der vertraglichen Beziehungen mit dem Landkreis könnte eine Optimierung bringen. Die Einsparungen sind bei der Einnahmenoptimierung inkludiert (s.o.)

Optimierungspotenzial: größtenteils bereits berücksichtigt

3.2.3 Optimierung der Investitionsplanung

3.2.3.1 Liegenschaftsverwaltung

Freie Grundstücke im Wert von € 2,4 Mio.

Durch den Neubau „Campus Grundschulen“ sowie den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Glane werden städtische Grundstücke frei. Zudem besitzt die Stadt das Grundstück „offenes Holz“.

Diese Grundstücke haben aktuell einen Wert von ca. € 2,4 Mio. (Bodenrichtwert) und können für neue Verwendungen genutzt werden. Hierbei wäre zu prüfen, ob sie Gegenstand von Liegenschaftsoptimierungen sein können, z.B. im Rahmen der Neuordnung der Pachtverträge mit der Klosterkammer oder Quartierentwicklung, um Zuzug einkommensstarker Einwohner zu unterstützen (s. Abschnitt 3.2.1.5).

Bei einem Verkauf, oder einer direkten Projektentwicklung, z.B. mit Unterstützung der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) könnten diese Werte monetarisiert werden.

Einnahmen: einmalig bis zu € 2,4 Mio.

Wirksam ab 2025 bis 2028

3.2.3.2 Freibad Bad Iburg

Hohe Einsparungen der Sanierungskosten (€ 1,45 Mio.) und der laufenden Ausgaben (ca. € 330.000 p.a.)

Erläuterungen s. Abschnitt 3.2.2

Optimierungspotenzial: € 1,5 Mio. eingesparte Sanierungskosten (davon bereits € 600.000 im Haushalt 2025 veranschlagt), sowie laufende Kosten des Betriebes in Höhe von ca. € 330.000 p.a.

Wirksam ab sofort

3.2.3.3 Straßenbau – Parkplatz am Gesundheitszentrum (GHZ)

Haushaltswirksame Entlastung von € 550.000 im Jahr 2024

Der Parkplatz am GHZ ist sanierungsbedürftig. Da es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt ist diese Sanierung entsprechend der Prioritätenliste zurückzustellen.

Es sollte zudem geprüft werden, ob es eine gebührenfinanzierte Lösung oder ein Betrieb außerhalb des städtischen Haushaltes geben könnte.

Optimierungspotenzial: € 550.000

Wirksam im Haushalt 2024

3.2.3.4 Feuerwehrgerätehaus Bad Iburg

Fast fertiggestellt, keine Optimierung

Die Baumaßnahmen sind bereits weit fortgeschritten. Eine Optimierung ist nicht mehr möglich.

Optimierungspotenzial: Null

3.2.3.5 Feuerwehrgerätehaus Glane & Bauhof

Bereits optimiert, s. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Da das alte FwH Glane erheblichen Sanierungsrückstand aufweist und zudem nicht dem aktuellen Standard entspricht (Sicherheitsstandard, energetischer Zustand, Maße neues Feuerwehrauto) ist ein Neubau erforderlich (s. dazu separate Wirtschaftlichkeitsanalyse).

In den ersten Ratsentscheidungen wurde bereits ein gemeinsamer Bau des FwH mit dem Bauhof, der ebenfalls abgängig ist, vorgesehen. Dies erscheint die wirtschaftliche günstigste Lösung.

Eventuell ergeben sich während der Detailplanung, bzw. in der Finanzierungsstrukturierung separate Optimierungsmöglichkeit, die dann zu berücksichtigen wären.

Optimierungspotenzial: bereits in der Wirtschaftlichkeitsanalyse bewertet

3.2.3.6 Rathaus

Keine Maßnahmen oder Mittel eingeplant

Das denkmalgeschützte Rathaus an sich ist stark renovierungsbedürftig. Insbesondere der Keller müsste dringend saniert werden. Langfristig wird die Stadt sich damit beschäftigen müssen, wie der bereits vorhandene Sanierungsstau aufzulösen ist. Aktuell sind aber weder Maßnahmen noch Mittel eingeplant.

Daher ergeben sich hier keine Optimierungsmöglichkeiten sondern eher Risiken (s. Abschnitt 6.5.1.6). Langfristig ist zu prüfen, inwieweit eine Komplettsanierung bzw. ein Neubau notwendig wird.

Optimierungspotenzial: Null

3.2.3.7 Stadtumbau West

Nahezu finalisiert, keine Optimierung

Die aktuell geplanten Maßnahmen sind stark gefördert und bereits in Umsetzung. Hier gibt es keine Optimierungsmöglichkeit

Optimierungspotenzial: Null

3.2.3.8 Campus Grundschulen

Optimierung des Projektes ist Gegenstand dieser Studie

Einzelheiten zum Projekt sind dieser Studie zu entnehmen.

Die ersten Entscheidungen bezgl. eines Neubaus der Grundschulen am Standort Campus sind bereits gefallen, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist Teil dieser Studie (s. Abschnitt 2.8).

In der wirtschaftlichsten „Variante 2“ (s. Abschnitt 2.8) wird mit einem Investitionsvolumen von € 37,3 Mio. gerechnet. Nach heutigem Stand ist die Maßnahme dringend notwendig und der Betrag als effizienteste Lösung angemessen. Solange hier keine höheren Kosten produziert werden, gibt es keine Optimierungsmöglichkeiten, die über die Ansätze dieser Studie hinausgehen.

Optimierungspotenzial: entsprechend dieser Studie

3.2.3.9 Mensa Kindergarten Ostenfelde

Übertragene Aufgabe, Gegenfinanzierung durch Landkreis zu prüfen

Für den Ausbau der Mensa wird für den Zeitraum 2025-2027 eine Investition von € 280.000 eingeplant. Da dies eine übertragene pflichtige Aufgabe darstellt, sollte die Baumaßnahme durchgeführt werden, gleichzeitig allerdings geprüft werden, inwieweit der Landkreis Osnabrück sich an den Investitionskosten beteiligen muss.

Optimierungspotenzial sollte mit dem Landkreis diskutiert werden

3.2.4 Optimierung des Schuldenmanagement

Generell ist das Schuldenmanagement der Stadt Bad Iburg gut aufgestellt und wird professionell gemanagt. Daher sind aktuell keine Spielräume für Optimierungen zu erkennen.

Der Bereich Neuverschuldung ist Gegenstand dieser Studie.

3.2.4.1 Langfristige Altschulden

Hoher Schuldenstand, niedrige Zinsbelastung, lange Zinsfestschreibung

Der Altschuldenbestand ist bereits relativ hoch im Vergleich mit anderen Kommunen im Landkreis Osnabrück wie auch in Niedersachsen. Nichtsdestotrotz konnte mit einem professionellem Schuldenmanagement die Niedrigzinsphase genutzt werden, sodass aktuell ein Durchschnittszins des Schuldenportfolio von 1,86% erzielt werden konnte. Auch wurden langfristige Laufzeiten (gewichtete durchschnittliche Laufzeit 21,4 Jahre) und Tilgungsstrukturen mit Kompletttilgung am Ende der Zinsfestschreibung abgeschlossen.

Es besteht zwar ein geringes Zinsänderungsrisiko bei Zinsprolongationen von bestehenden Darlehen, diese werden aber erst 2028ff zum Tragen kommen. Daher bestehen aktuell kaum Optimierungsmöglichkeiten.

3.2.4.2 Kurzfristige Liquiditätskredite

Geringer Bestand, genehmigtes Limit nicht ausgereizt

Kurzfristige Liquiditätskredite wurden und werden im Sinne der Vorgaben nur zur Überbrückung von Engpässen genutzt und das genehmigte Volumen nicht ausgereizt.

Die Zinsbelastungen entsprechen den Marktkonditionen. Daher gibt es aktuell keine Optimierungsmöglichkeiten.

Da sehr hohe Investitionen in den nächsten Jahren geplant sind sollte hier ein Hauptaugenmerk liegen, die Liquiditätskredite weiterhin nur für Liquiditätsengpässe zu nutzen.

3.2.4.3 Neuverschuldung

Breites Spektrum von Optimierungsmöglichkeiten, die Gegenstand dieser Studie sind

In den nächsten Jahren (2024 - 2028) sind erhebliche Investitionen geplant, die die Stadt mit bis zu € 50 Mio. belasten können. Diese Investitionen müssen komplett über die Neuaufnahme von Fremdmitteln finanziert werden. Dadurch wird der Schuldendienst erheblich ansteigen, im "Worst Case" von aktuell ca. € 1,5 Mio. p.a. auf ca. € 4,5 Mio.

Weitere Details werden im Abschnitt 5.5 „Finanzierungsstrategie“ dargestellt.

3.2.5 Fazit und Zusammenstellung der Optimierungspotenziale

Auf der Einnahmeseite muss die Stadt Bad Iburg die identifizierten Mehreinnahmemöglichkeiten in Höhe von gut € 400.000 genauso vollständig und umfassend umsetzen wie auf der Ausgabenseite die Einsparungen von mehr als € 1,1 Mio.

Ein besonderes Augenmerk ist auf der Ausgabenseite aufgrund der Höhe der Beträge auf die Altlasten der Landesgartenschau samt Baumwipfelpfad sowie das Freibad zu richten. Entsprechende Ratsbeschlüsse und Maßnahmen sind möglichst zeitnah noch im Jahr 2024 zu ergreifen.

Daneben gilt es auch, die erbaurechtlichen Beziehungen zur Klosterkammer Hannover so weit möglichst zu beenden oder zumindest zu optimieren und die öffentlichen-rechtlichen Vertragsbeziehungen mit dem Landkreis Osnabrück bezüglich der übertragenen Aufgaben neu zu verhandeln und u.U. übertragene Aufgaben zurückzugeben.

Zusammenstellung der Optimierungsbeträge

Aufgabe/Investition	Optimierungsbetrag p.a.	Wirkung ab einmalig
<u>Optimierung der Einnahmen</u>		
Grundsteuer A/B	250,0	2025
Bettensteuer	100,0	2025/2026
Zweiwohnungssteuer	30,3	2025/2026
Hundesteuer	25,0	2025
Einkommens- und Umsatzsteueranteil	tbd	
Summe Einnahmenoptimierung	405,3 p.a.	0,0
<u>Optimierung der Ausgaben</u>		
Altlasten LaGa	550,0	2025
Freibad	296,7	2024
Straßenbeleuchtung	80,0	2025-2026
Liegenschaftsverwaltung	75,0	2024-2025
Jugendtreff	60,0	2026
ÖPNV	25,0	2025/2026
Volksbildung	20,0	2025/2026
Verkleinerung Rat	14,0	2026
Öff. Bedürfnisanstalt	6,0	2025
Museum & Märkte	tbd	
Spielplätze	tbd	
Status als Kurort	tbd	
Vereinsport	n/a	
Familienservice	n/a	
Summe Ausgabenoptimierung	1.126,7 p.a.	0,0

Aufgabe/Investition	Optimierungsbetrag		Wirkung ab
	p.a.	einmalig	
Optimierung der Investitionen			
Grundstücksmonetarisierung		2.367,4	2025-2028
Freibad		1.448,8	2024
Parkplatz GHZ		550,0	2024
FwH Bad Iburg		0,0	
FwH Glane & Bauhof		0,0	
Rathaus		0,0	
Straßenumbau West		0,0	
Campus Grundschule		0,0	
KiGa Osterfelde		tbd	
Summe Investitionsoptimierung	0,0	4.366,2	
Gesamtsumme der Optimierungen	1.532,0 p.a.	4.366,2	

Tab. 3-4: Zusammenstellung der Optimierungsbeträge

4 Darstellung der Fördermöglichkeiten

Fördermöglichkeiten für Kommunen

Kommunen können auf eine Vielzahl ansprechender Fördermöglichkeiten auf EU-, Bundes- und Landesebene zurückgreifen, die dabei unterstützen sollen, die Daseinsvorsorge für eine lebenswerte Zukunft sicherzustellen. Dies bezieht sich auf die Vorbildrolle bei sozialen und energetisch nachhaltigen Projekten.

Andererseits gilt bei Kommunen regelmäßig der Grundsatz, dass pflichtige Aufgaben aus dem Saldo der laufenden Haushaltsführung geleistet werden sollen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Schulen als Pflichtaufgabe im Prinzip nicht gefördert werden.

Davon gibt es aber regelmäßig Ausnahmen auf Bundes- oder Landesebene, insbesondere für Kommunen, die in finanziellen Schwierigkeiten stecken.

Auch werden Förderungen in konkreten Bereichen oder für speziell definierte Maßnahmen gewährt. So z.B. für Ganztagesbetreuung, Sportstätten, energetische Sanierungen und Neubauten, PV-Anlagen oder Fahrradwege.

Oft lassen sich Fördermöglichkeiten sogar miteinander kombinieren, sodass eine höhere Förderung möglich ist.

Förderungen in unterschiedlichen Ausgestaltungen von diversen Förderinstituten

Förderungen werden dabei sowohl auf EU-Ebene, auf Bundes- und Landesebene angeboten. Diese Förderungen unterscheiden sich stark sowohl bezüglich des Fördergegenstandes als auch bezüglich der Fördermittel und des Antrags- und Genehmigungsprozesses. Ausgereicht werden diese Mittel auf EU-Ebene i.d.R. von der Europäischen Investitionsbank (EIB) oder über EU-basierte Spezialprogramme (z.B. Europäischen Fonds für regionale Entwicklung - EFRE), direkt von den zuständigen Bundesministerien oder indirekt über Bundesförderinstitute, z.B. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder Landwirtschaftliche Rentenbank. Auf Landesebene nimmt in Niedersachsen die NBank die Rolle als Förderinstitut wahr.

Es werden in erster Linie direkte Zuschüsse und Förderdarlehen unterschieden. Insbesondere Förderdarlehen können interessante Konditionen bieten, die über einen längeren Zeitraum Vorteile bringen und eventuell sogar interessanter sind als einmalige direkte Zuschüsse. Dies können sowohl Zinsverbilligungen (bis hin zu zinslosen Darlehen) oder spezielle meist sehr langfristige Laufzeiten sein, die der Antragsteller im kommerziellen Kreditmarkt nicht bekommen kann.

Bei Förderanträgen sind zudem bestimmte Vorgaben, insbesondere die Einhaltung bestimmter Fristen und Termine oder die Lieferung von bestimmten und meist sehr detaillierten Informationen zu beachten. Auch werden i.d.R. während der Laufzeit der Förderungen weitere Berichtsvorgaben gemacht, um die zweckgebundene Verwendung der Fördermittel zu kontrollieren.

Unklare Förderpolitik in Deutschland – aktueller Stand

Die Förderpolitik in Deutschland ist aktuell in ständiger Veränderung begriffen. Hauptgrund dafür ist die vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) ausgesprochene Haushaltssperre, wodurch einzelne Fördervorhaben und Förderprogramme zumindest zeitweise nicht mehr bedient werden.

Es ist nicht geklärt, welche Förderprojekte konkret betroffen sind, und welche Kriterien für den Fortbestand oder Wegfall der Förderung gelten sollen. Die weitere Entwicklung muss abgewartet werden, insbesondere im Hinblick auf die ausstehenden Haushaltsbeschlüsse des Bundestags.

Die inzwischen getroffene politische Entscheidung, weitgehend auf eine weitere Aussetzung der Schuldenbremse zu verzichten, wird unweigerlich zu Kürzungen führen, die auch Förderprogramme betreffen werden. Der Haushalt 2025 wird aktuell in der Bundespolitik heftig diskutiert und es ist zu befürchten, dass sich die Situation eher verschlechtern könnte.

Kein Rechtsanspruch auf Fördermittel

Auf eine Gewährung von Fördermitteln besteht grundsätzlich kein Anspruch. In Förderprogrammen wird oft darauf hingewiesen, dass diese nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Eventuell gehen Antragsteller leer aus, wenn die bereitgestellten Mittel bereits erschöpft sind oder das Förderprogramm im Nachgang geändert wird.

Betrachtung der Fördermöglichkeiten der „SIKMa Varianten 1- 3“

Im Folgenden werden Fördermöglichkeiten zu den Schulbauvarianten 1 – 3 der SIKMA mit Stand vom 19.03.2024 aufgezeigt. Zu beachten ist hierbei, dass es sich jeweils um den jetzigen Stand der Fördermöglichkeiten (s.o.) handelt. Veränderungen bis zum Zeitpunkt der Antragstellung können nicht ausgeschlossen werden!

- Variante 1: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung
Schätzkosten ca. € 42,6 Mio.

- Variante 2: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der alternativen Beschaffung Totalunternehmermodell
Schätzkosten ca. € 37,3 Mio.

- Variante 3: Sanierung der 3 Grundschulen inkl. Erweiterungsneubau an den aktuellen Standorten sowie Neubau einer 1-Feldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung
Schätzkosten ca. € 42,9 Mio.

4.1 Zinslose Darlehen des Landkreises nach § 117 NSchG

§117 NSchG regelt die Förderung durch die Kreisschulbaukasse

§ 117 NSchG - Beteiligung der Landkreise an den Schulbaukosten

(1) Die Landkreise gewähren den kreisangehörigen Gemeinden, Samtgemeinden und deren Zusammenschlüssen

1. im Primarbereich Zuwendungen in Höhe von mindestens einem Drittel der notwendigen Schulbaukosten für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, zum Erwerb von Gebäuden für schulische Zwecke und für Erstaussstattungen,

2. in den Sekundarbereichen Zuwendungen in Höhe von mindestens der Hälfte dieser Kosten.

(2) ...

(3) ...

(4) Die Zuwendungen können Zuweisungen oder zinslose Darlehen oder beides sein. Bei der Vergabe der Mittel ist neben der Leistungsfähigkeit des Schulträgers die Dringlichkeit des Vorhabens zu berücksichtigen.

(5) Die Landkreise errichten zur Finanzierung des Schulbaus eine Kreisschulbaukasse; sie ist ein zweckgebundenes Sondervermögen des Landkreises. Aus ihr erhalten der Landkreis und die kreisangehörigen Schulträger Mittel zu den in den Absätzen 1 bis 3 genannten Vorhaben. Die Landkreise erfüllen mit den Zuwendungen aus der Kreisschulbaukasse ihre Verpflichtungen nach Absatz 1.

(6) ...

Abb. 4-1: §117 NSchG

Die Kreisschulbaukasse des Landkreises Osnabrück ist seit 01.01.2024 wieder reaktiviert. Allerdings sind die Verhandlungen zwischen den Gemeinden und des Landkreises über die Zukunft und die Ausgestaltung der Kreisschulbaukasse noch nicht abgeschlossen. Daher beruhen die u.a. Berechnungen auf dem aktuellen Stand der Gespräche und könne sich noch ändern.

4.1.1 Förderung nach §117 NSchG – Variante 1

Zinsloses Darlehen in Höhe von ca. € 16,3 Mio. möglich

Nach dem derzeitigen Stand fördert die Kreisschulbaukasse die notwendigen Schulbaukosten für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

Die o.a. Gesamtkosten von € 42,6 Mio. teilen sich auf in ca. € 30,5 Mio. für das Schulgebäude und ca. € 12,1 Mio. für die Sporthalle.

Nach dem Gesetzestext und dem aktuellen Stand der Gespräche gewährt der Landkreis ein zinsloses Darlehen im Primarbereich von voraussichtlich 33,33% und im Sekundarbereich von 50% der Kosten.

Allerdings könnte es fraglich sein, ob der Landkreis die Höhe der Baukosten anerkennt, weil die Variante 2 kostengünstiger ist. (Stichwort: Notwendige Schulbaukosten).

Dies bedeutet

<p>für den Neubau des Schulgebäudes (Primarbereich):</p> <p style="text-align: center;">$€ 30,5 \text{ Mio.} \times 33,33\% = € 10,2 \text{ Mio.}$</p> <p>für den Neubau der Turnhalle (an der Realschule; Sekundarbereich):</p> <p style="text-align: center;">$€ 12,1 \text{ Mio.} \times 50,0\% = € 6,1 \text{ Mio.}$</p>

Abb. 4-2: Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 1

4.1.2 Förderung nach §117 NSchG – Variante 2

Zinsloses Darlehen in Höhe von ca. € 14,2 Mio. möglich

Es gelten die gleichen Annahmen wie unter Punkt 4.1.1. Allerdings teilen sich die o.a. Gesamtkosten von € 37,3 Mio. auf in ca. € 27,2 Mio. für das Schulgebäude und ca. € 10,1 Mio. für die Sporthalle.

Dies bedeutet:

<p>für den Neubau des Schulgebäudes (Primarbereich):</p> <p style="text-align: center;">$€ 27,2 \text{ Mio.} \times 33,33\% = € 9,1 \text{ Mio.}$</p> <p>für den Neubau der Turnhalle (an der Realschule; Sekundarbereich):</p> <p style="text-align: center;">$€ 10,1 \text{ Mio.} \times 50,0\% = € 5,1 \text{ Mio.}$</p>

Abb. 4-3: Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 2

4.1.3 Förderung nach §117 NSchG – Variante 3

Zinsloses Darlehen in Höhe von € 8,8 Mio. möglich

Förderfähig sind in Variante 3 nur die Erweiterungsmaßnahmen an den Schulen Glane, Hagenberg und Ostenfelde mit Schätzkosten von ca. € 19,1 Mio. und Neubau der Sporthalle Glane in Höhe von ca. € 4,8 Mio. Die Sanierung der bestehenden Klassenräume und der anderen Sporthallen ist nicht förderfähig.

Dies bedeutet:

<p>für die Erweiterungsbauten der Schulgebäude (Primarbereich):</p> <p>€ 19,1 Mio. x 33,33% = € 6,4 Mio.</p> <p>für den Neubau der Turnhalle Glane</p> <p>€ 4,8 Mio. x 50,0% = € 2,4 Mio.</p>

Abb. 4-4: Berechnung Förderung nach §117 NSchG – Variante 3

4.2 Zuschüsse nach dem Investitionsprogramm Ganztagesausbau

Genereller Anspruch der Stadt Bad Iburg auf € 393.000; zeitkritische Fristen

Mit Blick auf den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter ab 2026 gewährt der Bund auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zur Durchführung des Gesetzes aus dem Sondervermögen „Investitionsprogramm Ganzttag“ den Ländern Finanzhilfen. Die Länder und jeweiligen Kommunen müssen dazu noch weitere Eigenanteile leisten.

Gefördert werden Schulen, die einen Antrag auf Einrichtung einer Ganztagschule bis spätestens zum Schuljahr 2027/2028 stellen werden. Förderfähig sind Investitionen für den Neubau, den Umbau, die Erweiterung – einschließlich des Erwerbs von Gebäuden und Grundstücken – die (energetische) Sanierung sowie die Ausstattung ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote.

Wichtigstes Kriterium dabei ist die Einhaltung dreier Fristen, die beim geplanten „Campus Grundschulen“ eine Herausforderung darstellen.

1. Anträge können von den Schulträgern bis zum 31.10.2025 gestellt werden, d.h. Ratsbeschluss, Bauplanungen und Erklärung der Stadt müssen entsprechend vorliegen.
2. Die Investitionen (auch selbstständige Abschnitte, z.B. Mensa) müssen bis zum 31.12.2027 abgeschlossen werden.
3. Alle geförderten Maßnahmen und Vorhaben sind bis zum 31.03.2028 gegenüber der jeweiligen Bewilligungsbehörde abzurechnen.

Die Zuwendung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt. Der jeweilige Höchstbetrag bemisst sich nach der Anzahl der Schülerinnen und Schüler in den Schuljahrgängen 1 bis 4 im jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Schulträgers im Verhältnis zu der Gesamtzahl der Schülerinnen und Schüler in den Schuljahrgängen 1 bis 4 in Niedersachsen. Der Fördersatz beträgt 70 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Unter Berücksichtigung der Schülerzahlen der Stadt Bad Iburg im Primarbereich beträgt der Höchstbetrag ca. € 393.000.

4.2.1 Förderung Ganztagesausbau – Variante 1

Förderung unwahrscheinlich aufgrund der zeitkritischen Fristen

Die Fördervoraussetzungen erfüllt in erster Linie die geplante Mensa. Die Herausforderung liegt in den vorgegebenen Fristen, die voraussichtlich nicht einzuhalten sein werden. Da die Gewerke einzeln ausgeschrieben und vergeben werden, führt der Abstimmungsbedarf erfahrungsgemäß zu Verzögerungen.

Aufgrund der vorgegebenen Fristen, die voraussichtlich nicht eingehalten werden können und des Wirtschaftlichkeitsvergleiches (Variante 2 günstiger) ist eine Förderung hier unwahrscheinlich.

4.2.2 Förderung Ganztagesausbau – Variante 2

Förderung möglich, wenn Fristen eingehalten werden

Durch die geplante Vergabe an einen Total-Unternehmer sind die vorgegebenen Fristen eher einhaltbar. Es gibt nur einen Auftragnehmer für die Stadt, der Abstimmungsbedarf sinkt und der „Leerlauf“ bei der Umsetzung der einzelnen Gewerke reduziert sich erfahrungsgemäß ebenfalls. Für eine Verwaltung mit wenigen Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern im Bauamt ist der Aufwand mit nur einem Auftragnehmer geringer und daher eher leistbar.

Die Fördervoraussetzungen erfüllt auch hier in erster Linie die geplante Mensa.

4.2.3 Förderung Ganztagesausbau – Variante 3

Keine förderfähigen Maßnahmen

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Auch die Erweiterung der drei Grundschulen, durch die Klassenräume geschaffen werden, die ausschließlich dem allgemeinen Unterricht dienen, sind nicht förderfähig.

4.3 Zuwendungen der Sportstättenförderung

Förderung bis zu € 100.000 möglich

Mit einem Sonderförderzuschuss unterstützt das Land Niedersachsen über den Landessportbund Vereinsinvestitionen in baulichen Anlagen für Sport, Bewegung und Begegnung im Zeitraum 1.1.2023 bis 31.12.2025.

Die Möglichkeiten der Sporthallenförderung ergeben sich aus der Richtlinie zur Förderung des Sportstättenbaus. Danach sind u. a. Turnhallenneu- oder Erweiterungsbauten förderfähig, die eine Neuausrichtung des Sportvereins unterstützen.

Verein Eigentümer oder langfristiges Nutzungsrecht des Vereins

Antragsberechtigt sind Sportvereine, die Mitglied im Landessportbund sind. Voraussetzung der Förderung ist es vom Grundsatz, dass der betreffende Verein Eigentümer des Grundstücks ist. Möglich ist es jedoch auch, dass sich die zu errichtende Sporthalle im Eigentum der Stadt befindet. Dem betreffenden Verein wäre dann vertraglich ein langjähriges (> 12 Jahre) Nutzungsrecht zu gewähren.

Die Förderhöhe beträgt maximal 30 % der förderfähigen Ausgaben, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 100.000 Euro.

Voraussetzung ist ferner, dass dem Landessportbund ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

4.3.1 Sportstättenförderung – Varianten 1, 2 und 3

Die generelle Förderfähigkeit ist gegeben.

Die Förderung ist abhängig von der Finanzausstattung des Landessportbundes, dem örtlichen Verein und dem Kreissportbund.

Es wird empfohlen, von Seiten der Stadt Kontakt zu den Sportvereinen und zum Kreissportbund aufzunehmen, um die genauen Vorgaben zu prüfen.

4.4 Zuwendungen nach EU-Richtlinien

Förderung von Sportstätten im Rahmen eines Dorfentwicklungsplanes möglich

Aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) ergeben sich Fördermöglichkeiten nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE).

Hierbei können Vorhaben der Dorfentwicklung (4. Teilintervention Dorfentwicklung) gefördert werden, insbesondere die Schaffung von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen einschließlich Sportstätten der örtlichen Bevölkerung.

Die Förderung eines Dorfentwicklungsvorhabens setzt die Aufnahme des Ortes in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen voraus, in dem das Vorhaben realisiert wird. Zudem muss eine Dorfentwicklungsplanung zugrunde liegen. Der Fördersatz richtet sich nach der durchschnittlichen Steuereinnahmekraft der jeweiligen Kommune.

Die Zuwendung wird als nicht rückzahlbare Zuwendung in Form einer Anteilfinanzierung (35% - 65% je nach Steuereinnahmekraft) zur Projektförderung gewährt. Gefördert werden Vorhaben mit förderfähigen Nettokosten von bis zu € 2 Mio. Der Zuschusshöchstbetrag beträgt € 500.000.

Zu beachten ist, dass nach der ZILE-Richtlinie diese EU-Förderung nicht mit Mitteln des Landessportbundes (s. Abschnitt 4.3) kombinierbar ist. Dies müsste entsprechend im Vorfeld geprüft und geklärt werden.

4.4.1 EU-Förderung nach ZILE – Varianten 1, 2 und 3

Grundsätzlich Förderung von bis zu € 500.000 möglich

Ob es möglich ist die Anforderungen der o.a. EU-Richtlinie zu erfüllen und im Bereich der neu zu bauenden Turnhallen eigenständig zu nutzende Abschnitte zu schaffen, die die entsprechenden Anforderungen an die Baukosten erfüllen, bedarf der Überprüfung.

Es wird angeregt, ein „Vorortgespräch“ mit dem zuständigen Amt für Regionale Landesentwicklung zu führen.

4.5 Förderung Nachhaltigkeit durch KfW-Programme

Für kommunale Investitionen in den Klimaschutz gibt es eine Reihe staatlicher Fördermittel. Dabei gilt, je weniger Energie das Gebäude benötigt, umso höher ist die Förderung. Als Grundlage dienen die Nachhaltigkeitsstandards nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG).

Das GEG dient der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD und der Energieeffizienz-Richtlinie EED. Nach Art. 9 der EPBD müssen neue Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand ab 2019 und alle neuen Gebäude ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden.

4.5.1 Nachhaltigkeitsförderung KfW – Varianten 1 und 2

Keine Förderung, da mit GEG Standard geplant wird

Bei einem Neubau wird die Effizienzgebäude-Stufe 40 gefördert, wenn zusätzliche Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt werden. Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzgebäude nur 40 % Primärenergie im Vergleich zu einem Referenzgebäude benötigt, das den Vorgaben des GEG entspricht.

Bei den Neubau-Varianten des „Campus Grundschulen“ wird nach intensiven Beratungen aus Kostengründen auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandard des GEG abgestellt, so dass Zuwendungen aus Energiefördermöglichkeiten bei den drei Varianten ausscheiden.

4.5.2 Nachhaltigkeitsförderung KfW – Variante 3

Keine Fördermöglichkeit, da der Status eines Effizienzgebäudes nicht erreicht wird

Für Effizienzgebäude gibt es verschiedene Stufen, die durch eine Kennzahl angegeben werden. Je kleiner die Kennzahl ist, umso niedriger ist der Energiebedarf der Immobilie. Bei einer Sanierung fördert die KfW die Stufen 40, 55, 70 und Denkmal. Ihre Förderung erhöht sich, wenn Ihr Gebäude zusätzlich eine Erneuerbare-Energien-Klasse oder eine Nachhaltigkeits-Klasse erreicht.

Bei einem Effizienzgebäude gibt es grundsätzlich die Wahl zwischen einem Förderkredit mit Tilgungszuschuss (maximal € 10 Mio. mit Tilgungszuschuss von € 0,5 – 2,0 Mio.) und einem Investitionszuschuss (maximal € 4 Mio.).

Nach intensiven Beratungen sehen aus Kostengründen die aktuellen Sanierungs-Planungen kein ganzheitliches Konzept zu einem Effizienzgebäude vor.

4.6 Bundes-/Landes-Förderung für Einzelmaßnahmen

Förderung für Einzelmaßnahmen bei allen drei Varianten gleichermaßen möglich

Der Bund (über seine Ministerien, die BAFA oder die KfW) und das Land Niedersachsen (über die NBank) fördern verschiedene Einzelmaßnahmen.

Dies betrifft eine Vielzahl von Themengebieten und Maßnahmen. Z.B. gesonderte Fahrradwege oder Fahrradabstellanlagen, PV-Anlagen, Digitalisierung, Barrierefreiheit, Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien, etc.

Die Förderung erfolgt i.d.R. durch direkte nicht rückzahlbare Zuschüsse. Wie hoch die Förderung genau ist, hängt von den Einzelmaßnahmen und förderfähigen Kosten ab. I.d.R. bewegen sich die Zuschüsse auf einem überschaubaren Niveau.

Diese Fördermöglichkeiten können bei den Baumaßnahmen „Campus Grundschulen“ in allen drei Varianten genutzt und sollten im Rahmen der Bauplanungen im Einzelfall geprüft werden.

4.7 Zusammenstellung der Fördermöglichkeiten

Die folgende Zusammenstellung basiert auf dem aktuellen Stand der Fördermöglichkeiten und kann sich jederzeit entsprechend den möglichen Anpassungen der Förderprogramme und Förderkonditionen ändern.

Zudem wird bei dieser Zusammenstellung unterstellt, dass alle aufgeführten Fördermöglichkeiten vollumfänglich zugesagt werden. Finale Entscheidungen der Förderentitäten sind hier abzuwarten.

Beste Fördermöglichkeiten ergeben sich für Varianten 1 und 2

Zuwendung (in € Mio.)	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	Zuschuss	Förderdarlehen	Zuschuss	Förderdarlehen	Zuschuss	Förderdarlehen
Förderung §117 NSchG		16,300		14,200		8,800
Zuschuss Ganztagesausbau	0,000		0,393		0,000	
Zuwendung Sportstättenbau	0,100		0,100		0,100	
Zuwendung nach EU-Richtlinie	0,500		0,500		0,500	
KfW-Förderung Nachhaltigkeit	<i>(keine, da die Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllt werden)</i>					
Förderung Einzelmaßnahmen	<i>(Im Detail während der Bauplanung zu prüfen)</i>					
Summen	0,600	16,300	0,993	14,200	0,600	8,800

Tab. 4-1: Zusammenstellung der Fördermöglichkeiten

Dies ist nur eine grobe Kalkulation der infrage kommenden Fördermittel. Eine detaillierte Fördermittelanalyse wird erst möglich, wenn die Planungen in größerer Detailtiefe vorliegen.

5 Finanzierungstrategie unter Einbeziehung der „Best- und Worst-Case“-Betrachtung

Mehrere Alternativen der Haushaltsfinanzierung

Eine Kommune muss ihre finanziellen Mittel sorgfältig verwalten, um sicherzustellen, dass sie in der Lage ist, ihre öffentlichen Aufgaben effektiv und effizient durchzuführen.

In erster Linie ist zu beachten, dass jede Kommune eigene finanzielle Mittel hat und dass die Art und Weise, wie sie diese Mittel beschafft, von vielen Faktoren, wie Größe, Einwohnerzahl und öffentlichen Aufgaben, abhängt.

Eine Kommune kann sich finanzielle Mittel auf verschiedene Arten verschaffen.

Zu unterscheiden sind dabei die Möglichkeiten,

- die eine Optimierung des eigenen Haushalts bietet,
- die in der Eigenverantwortung der Kommune liegen, z.B. Steuern, Gebühren und Beiträge,
- von Zuschüssen und Zuwendungen von übergeordneten staatlichen Behörden,
- Fördermittel in Form von Zuschüssen oder Darlehen mit Sonderkonditionen zu erlangen,
- Fremdmittel an den Kredit- und Kapitalmärkten aufzunehmen.

In dieser Studie wurde bereits auf die ersten vier Möglichkeiten hingewiesen und wie sich die Situation für die Stadt Bad Iburg diesbezüglich darstellt.

Um eine ganzheitliche und langfristige Finanzierungsstrategie zu entwickeln, müssen diese Finanzierungsmöglichkeiten vollumfänglich analysiert, ausgeschöpft und kombiniert werden. Nur so kann eine zukunftsfähige finanzielle Leistungsfähigkeit sichergestellt und die Stadt in die Lage versetzt werden, ihren Aufgaben vollumfänglich nachzukommen.

Darlehensaufnahme erst, wenn alle Alternativen ausgeschöpft sind

Nach §111 Abs. 6. NKomVG dürfen Kredite nur dann aufgenommen werden, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzumutbar wäre. D.h., erst wenn die in den o.a. ersten vier Punkten aufgeführten Finanzierungsmöglichkeiten nicht ausreichen, können auch Kredite aufgenommen werden, um die Finanzierung zu sichern. Dies ist jedoch eine langfristige Verpflichtung, die sorgfältig überdacht werden muss.

Genehmigte Kreditermächtigungen erforderlich

Es wird darauf hingewiesen, dass neue Kredite nur im Rahmen der von der Kommunalaufsicht genehmigten Kreditermächtigungen aufgenommen werden dürfen. Haushaltsrechtlich sind Kreditermächtigungen nur dann genehmigungsfähig, wenn aus den vorgelegten Haushaltsdaten erkennbar ist, dass die Stadt dauerhaft in der Lage sein wird, den Schuldendienst (Zins und Tilgung) ohne Gefährdung der kommunalen Finanzen („Schuldenspirale“) zu tragen.

Angesichts der Tatsache, dass die Stadt schon heute nicht in der Lage ist, die Tilgung aus Zahlungsüberschüssen laufender Verwaltung zu leisten, muss die Stadt sehr kritisch prüfen, ob zusätzliche Kredite zur Gefährdung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt führen. Aus diesem Grund muss die Stadt Investitionen, die weitere Kreditbedarfe auslösen, besonders kritisch im Hinblick auf zeitliche und sachliche Priorität überprüfen.

Wirtschaftlichkeitsvergleich immer erforderlich

§ 12 Abs. 1 KomHKVO fordert: Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung oberhalb einer von der Kommune festgelegten Wertgrenze beschlossen werden, soll durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. D.h. Investitionen sind auf Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, die wirtschaftlichste Lösung ist zu entscheiden

Priorisierung von pflichtigen Aufgaben vor freiwilligen Aufgaben

Aufgrund der Verantwortung der Kommune bestimmte pflichtige Aufgaben erfüllen zu müssen, stellt sich dabei weniger die Frage, ob man sich bestimmte Aufgabenerfüllungen oder Investitionen leisten kann, sondern eher wie man sich diese leisten kann und mit welchen (langfristigen) Konsequenzen.

Da regelmäßig die Mittel einer Kommune stark begrenzt sind, ist es daher unabdingbar eine klare Prioritätenfolge der wahrzunehmenden Aufgaben zu definieren und diese einzuhalten. Dabei gilt die bereits in Abschnitt 3 „Aufgabenkritik“ thematisierte Prioritätenfolge:

„Pflichtaufgaben vor freiwilligen Aufgaben!“

Ratsbeschlüsse steuern die finanzielle Leistungsfähigkeit

Der Grad des Finanzierungsspielraumes hängt in erster Linie von den Entscheidungen des Rates ab. Je zielgerichteter und auf die Erfüllung der Pflichtaufgaben fokussiert der Rat agiert, umso größer ist die Chance diesen Spielraum effizient zu nutzen und zukünftig zusätzliche Möglichkeiten, z.B. für freiwillige Aufgaben, zu schaffen.

Ratsbeschlüsse folgen nicht immer den wirtschaftlichen Argumenten, daher ist es schwer abzusehen ob und letztlich unwahrscheinlich, dass alle in dieser Studie dargestellten Optimierungsoptionen auch beschlossen und umgesetzt werden. Es kann daher in dieser Studie nur darauf hingewiesen werden, dass eine vollumfängliche Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen und die Nutzung aller Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung der Projekte die beste und nachhaltigste Finanzierungsoption darstellt („Best Case“). Je weniger dieser Optimierungsmöglichkeiten der Rat wahrnimmt und beschließt umso schwieriger werden Finanzierungslösungen zu definieren sein. Im schlimmsten Fall werden gar keine Optimierungen entschieden und eventuell sogar die Prioritätenreihenfolge missachtet und freiwillige Aufgaben / Investitionen den pflichtigen vorgezogen. Dies würde entweder dazu führen, dass die pflichtigen Aufgaben nicht wahrgenommen werden (können) oder, falls doch entsprechende zusätzliche Beschlüsse getroffen werden, sich die Finanzlage der Stadt Bad Iburg dramatisch und langfristig verschlechtern würde.

Haushaltssicherungskonzept sollte vermieden werden

Außerdem sind die gesetzlichen Vorgaben des §110 NKomVG zu beachten. Die wichtigsten sind:
(Absatz 1) Die Kommunen haben ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer (pflichtigen) Aufgaben gesichert ist.

(Absatz 2) Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu führen.

(Absatz 4) Die Liquidität der Kommune sowie die Finanzierung ihrer Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

(Absatz 8) Die Kommune hat ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen, wenn der Haushaltsausgleich nicht erreicht werden kann oder eine Überschuldung abgebaut oder eine drohende Überschuldung abgewendet werden muss.

Im Folgenden wird nun dargestellt, wie die Stadt Bad Iburg langfristig in die Lage versetzt werden kann mit ihren eingeschränkten Mitteln die hohen pflichtigen Investitionen zu finanzieren.

5.1 Investitionen in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung

Mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung umfasst die Jahre 2023 - 2027

In der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung werden neben den Zahlungsströmen (d.h. Ein- und Auszahlungen = Finanzplanung), auch Ressourcenaufkommen und -verbrauch (d.h. Erträge, Aufwendungen und Abschreibungen = Ergebnisplanung) über einen längeren Zeitraum geplant.

Entsprechend §118, Abs. 1 NKomVG wird die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung regelmäßig für einen 5-Jahres-Horizont erstellt. Das erste Jahr in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung ist das vorangegangene Haushaltsjahr (hier 2023). Das erste Planungsjahr ist das aktuelle Haushaltsjahr (2024). Darüber hinaus wird drei Jahre in die Zukunft geplant (2025 bis 2027). Im Folgenden umfasst somit die hier betrachtete mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung zum Haushaltsplan 2024 den Zeitraum 2023-2027.

Zudem sind nach §118 NKomVG Abs. 3 als Grundlage für die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung ein Investitionsprogramm aufzustellen, in das die geplanten Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen aufgenommen werden.

5.1.1 Anpassung der mittelfristigen Investitionsplanung

Berücksichtigung aller kalkulierten Investitionsausgaben

Regelmäßig werden in der mittelfristigen Finanzplanung nach §118 NKomVG nur die in den entsprechenden Ratsbeschlüssen festgelegten Projektierungskosten berücksichtigt. Dies müssen nicht zwingend alle kalkulierten Kosten sein, wenn z.B. noch kein vollumfänglicher Beschluss für das Gesamtprojekt vorliegt, sondern nur Planungs- oder Vorbereitungsarbeiten entschieden wurden.

Geht man davon aus, dass diese Vorhaben auch tatsächlich realisiert werden und eben nicht nur die Planung oder Vorbereitung, werden regelmäßig in den publizierten Investitionsplanungen des Haushaltes geringere Kosten aufgeführt, als nach baulicher Planung für diesen Zeitraum vollumfänglich fällig werden.

5.1.1.1 Vollumfängliche Darstellung der wichtigsten Investitionsvorhaben

Vollumfängliche Darstellung erhöht die Investitionsausgaben bis 2027 um mindestens € 7,3 Mio.

Folgende Top 4 Investitionsvorhaben sind in den Haushaltsansätzen 2024 für den Zeitraum bis 2027 berücksichtigt:

	Ansatz im Haushalt	Tatsächliche Investitionsplanung
✓ Campus Grundschulen	€ 0,2 Mio.	€ 2,8 Mio.
✓ Feuerwehrhaus Glane & Bauhof	€ 3,2 Mio.	€ 6,8 Mio.
✓ Straßenbau	€ 0,6 Mio.	€ 0,9 Mio.
✓ Freibad	€ 0,6 Mio.	€ 1,4 Mio.

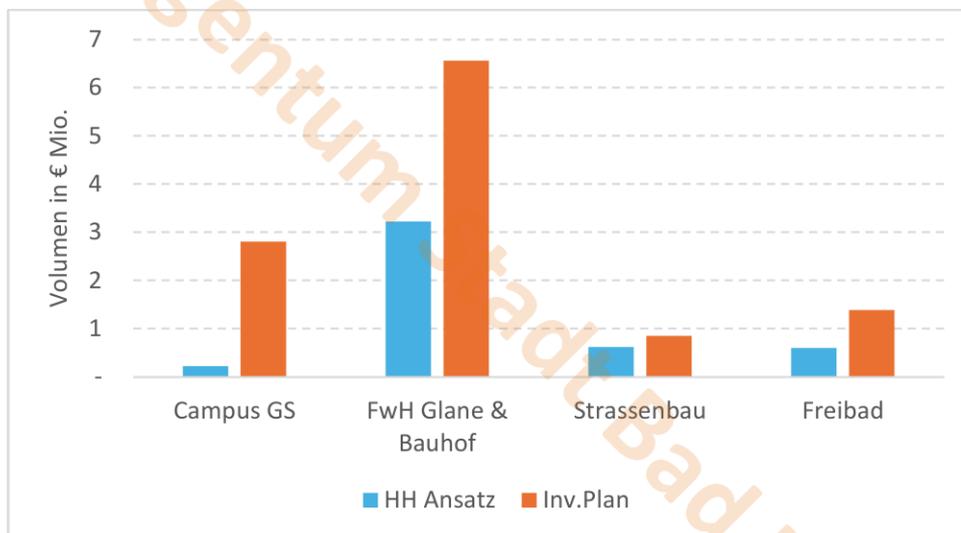


Abb. 5-1: Haushaltsansatz vs. Investitionsplanungen bis 2027

Andere Vorhaben sind ähnlich veranschlagt und entsprechende Korrekturen werden in den weiteren Kalkulationen auch berücksichtigt. Diese Projekte sind aber nicht hier im Einzelnen aufgeführt.

Das Ergebnis der Anpassung ist, dass sich der Ansatz nur dieser vier Investitionsvorhaben im Haushalt im Zeitraum bis 2027 von € 4,6 Mio. auf € 11,9 Mio. erhöhen würde.

5.1.1.2 Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit

Die finanzielle Leistungsfähigkeit verschlechtert sich dadurch signifikant

Berücksichtigt man diese Anpassungen bei der Berechnung der finanziellen Leistungsfähigkeit, ergibt sich ein weniger positives Bild als dies in der Haushaltsanalyse (s. Abschnitt 1.5.) dargestellt wurde.

D.h. die finanzielle Leistungsfähigkeit wird bei Umsetzung dieser Investitionen, ohne weitere Optimierungsmaßnahmen mindestens bis zum Jahr 2027 und voraussichtlich auch noch Jahre danach nicht gegeben sein.

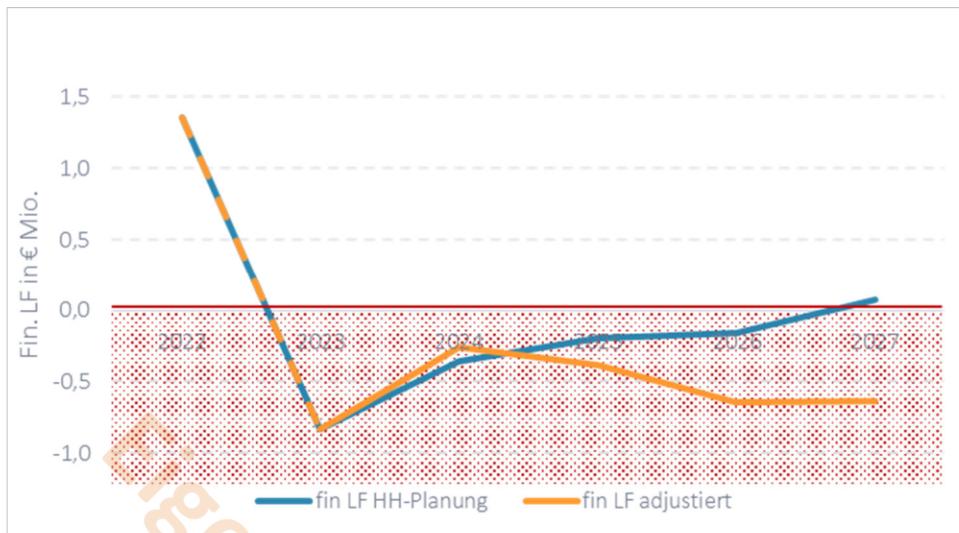


Abb. 5-2: Finanzielle Leistungsfähigkeit nach Anpassung der tatsächlichen Investitionsplanung bis 2027

5.1.2 Priorisierung der Investitionsvorhaben

Priorisierung Pflichtaufgaben vor freiwilligen Aufgaben essenziell

Wie bereits mehrfach in dieser Studie und insbesondere in Abschnitt 3 „Aufgabenkritik“ erwähnt, ist es in der aktuellen Situation der Stadt Bad Iburg elementar eine klare Prioritätenfolge bei der Wahrnehmung der Aufgaben einzuhalten.

Genauso wie für die Aufgabenerfüllung gilt für Investitionsvorhaben eine zeitliche und sachliche Bewertung der Prioritäten.

- Prio 1: Weisungsfreie Pflichtaufgaben - gesetzliche Verbindlichkeit
- Prio 2: übertragene Pflichtaufgaben - vertragliche Verbindlichkeit
- Prio 3: Freiwillige Leistung – Ratsbeschluss

Betrachtet man sich die von der Stadt geplanten Großprojekte, so lässt sich nach der o.a. Prioritätenfolge folgende Einteilung treffen.

Prio 1 – Pflichtaufgaben

- 1 Campus Grundschule
- 2 Feuerwehrhaus Glane & Bauhof
- 3 Gemeindestraßen

Prio 2 – übertragene Pflichtaufgabe

- 1 Kindergarten Ostenfelde

Prio 3 – Freiwillige Leistung

- 1 Freibad Bad Iburg
- 2 Parkplatz GHZ

Tab. 5-1: Prioritätenfolge der kommunalen Aufgaben

Wie bereits in den Abschnitten 1, 3 und 5.1.1 dargestellt fordert die finanzielle Situation der Stadt Bad Iburg, sich auf die Pflichtaufgaben zu konzentrieren. Daher werden die

Investitionen der freiwilligen Leistungen, insbesondere Sanierung des Freibades und des Parkplatzes GHZ, in der weiteren Finanzierungsstrategie nicht mehr berücksichtigt. Die Erfüllung dieser Leistungen muss außerhalb des städtischen Haushaltes erfolgen.

5.1.3 Auswirkungen der Investitionsvorhaben auf den Schuldenstand

Schuldenstand verdreifacht sich bis 2028 auf € 62,5 Mio.

Im Abschnitt 1.3 wurde bereits dargestellt, dass die Stadt Bad Iburg Investitionsvorhaben von fast € 50 Mio. in den nächsten Jahren finanzieren muss.

Da die Stadt keinerlei finanziellen Spielräume im Haushalt hat (s. Abschnitte 1.5 und 5.1.1) müssen alle neuen Investitionen fremdfinanziert werden. Diese Neuverschuldung wird zu einem massiven Anstieg des Schuldenstandes, und damit auch des Schuldendienstes (Zins- und Tilgungsleistungen) führen.

Daher werden für die weiteren Kalkulationen bereits die beiden freiwilligen Investitionen „Sanierung Freibad Bad Iburg“ und „Sanierung Parkplatz GHZ“ nicht berücksichtigt. Eine Durchführung dieser Sanierungen würde den Schuldenstand um ca. weitere € 2,1 Mio. erhöhen.

In der Spitze wird die Verschuldung der Stadt von aktuell ca. € 19,5 Mio. (Investitionskredite des Kernhaushaltes, Stand 12/2023) auf ca. € 62,5 Mio. im Jahr 2028 anwachsen und sich damit fast verdreifachen !

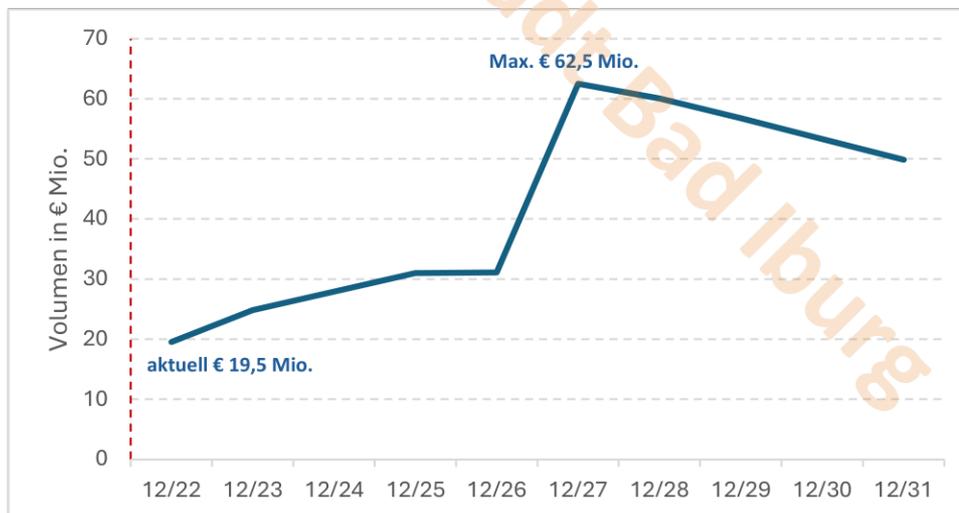


Abb. 5-3: langfristige Entwicklung der Investitionsverschuldung Kernhaushalt

Zu bemerken ist, dass der Schuldenstand sich zwar deutlich erhöht, aber maßgeblicher als die Verschuldungshöhe der zu leistende Schuldendienst ist.

Da die Verschuldung sich in erster Linie durch die Investitionen in den „Campus Grundschulen“ in 2027 / 2028 erhöhen wird, sind diese Effekte in der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung zum Großteil noch nicht abgebildet.

Auch bieten verschiedene Finanzierungsoptionen Möglichkeiten den Schuldendienst zeitlich und wirtschaftlich zu optimieren (s. Abschnitt 5.4.1).

5.2 Umsetzung der Optimierungen – „Best Case“

„Best Case“ Betrachtung erfordert Umsetzung aller Optimierungsmaßnahmen

In den Abschnitten 3 (Aufgabenkritik samt Optimierungspotential) und 4 (Fördermöglichkeiten) wurden Ansätze ermittelt, mit denen die Stadt Bad Iburg die Voraussetzungen für den Erhalt der finanziellen Leistungsfähigkeit und damit für eine erfolgreiche Umsetzung der geplanten Finanzierungen der pflichtigen Aufgaben schaffen kann.

Es liegt am Rat und seinen Beschlüssen, diese Chancen wahrzunehmen, die für die zukünftige finanzielle Leistungsfähigkeit und damit auch für eine auskömmliche Grundversorgung der Bevölkerung mit lebenswichtigen Dienstleistungen und Infrastrukturen unverzichtbar sind. Je weniger dieser Optimierungen wahrgenommen werden, umso schwieriger wird es in Zukunft die finanzielle Leistungsfähigkeit aufrecht zu halten.

Für eine „Best Case“ Betrachtung gehen wir davon aus, dass der Rat Beschlüsse zu folgenden Optimierungen fasst:

5.2.1 Optimierungsmaßnahmen im laufenden Haushalt

Optimierungen bei Haushaltseinnahmen und -ausgaben erforderlich

Die in der Aufgabenkritik (s. Abschnitt 3) dargestellten Optimierungen des laufenden Haushaltes beinhalten Maßnahmen sowohl bei Einnahmen als auch bei Ausgaben.

5.2.1.1 Optimierungen bei Einnahmen

Einnahmoptimierungen bis € 400.000 p.a. (abzüglich Effekte des kommunalen Finanzausgleiches) möglich

Auf der Einnahmenseite können folgende Optimierungen umgesetzt werden (Details s. Abschnitt 3):

- Erhöhung der Grundsteuern A und B um jeweils 50 Punkte
- Einführung einer Bettensteuer
- Einführung einer Zweitwohnungssteuer
- Überprüfung und evtl. Anhebung der Hundesteuer (inkl. Hundezählung)
- Erhöhung der Einkommens- und Umsatzsteueranteile durch aktive Stadtentwicklung, um zusätzlicher einkommensstarke Einwohner anzusiedeln

Diese Maßnahmen könnten einen positiven Effekt im Haushalt (hier: Finanzhaushalt) von ca. € 400.000 p.a. erzielen.

Allerdings führt eine höhere Einkommens- bzw. Steuerkraft der Kommune auch zu einer Veränderung der Zuweisungen und Zuwendungen im kommunalen Finanzausgleich, so dass damit zu rechnen ist, dass ein Teil dieser Einnahmen in den Finanzausgleich einfließen werden. Wie hoch dieser Anteil ist, kann nur grob kalkuliert werden und ist nicht Gegenstand dieser Studie.

Allein dieser Effekt im kommunalen Finanzausgleich wird dazu führen, dass der „Best Case“ nicht erreicht werden kann.

5.2.1.2 Optimierungen bei Ausgaben

Einsparungen von bis zu € 1,13 Mio. p.a. möglich

Das Optimierungspotential auf der Ausgabenseite des Haushaltes ist vielfältiger und bezieht sich auf folgende Maßnahmen (Details s. Abschnitt 3):

- Reduzierung der Altlasten der Landesgartenschau. Insbesondere LaGa GmbH und Tourismus GmbH (i.e. Baumwipfelpfad)
- Streichen der laufenden Kosten des Freibades
- Optimierung der Straßenbeleuchtung
- Prüfung der Vertragsbeziehungen der Liegenschaftsverwaltung mit der Klosterkammer und Reduzierung der entsprechenden Pachten und Mieten
- Integration des Jugendtreff in das gesetzliche Konzept der Ganztagesbetreuung
- Überprüfung der Zuwendungen zum ÖPNV
- Überprüfung der Kosten für Volksbildung
- Verkleinerung des Rates auf 20 Mitglieder

Zusätzlich könnten weitere Maßnahmen analysiert werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine sinnvolle Aufwand-Nutzen-Relation gegeben ist oder ob rechtliche Hindernisse oder Härtefallthemen vorliegen. Zudem könnten einige Maßnahmen auf vollständige Gebühren- / Beitragsfinanzierung geprüft werden (Details s. Abschnitt 3).

- Status als Kurort
- Kosten der öffentlichen Bedürfnisanstalten
- Zuschüsse / Zuwendungen für Museum und Märkte
- Unterhalt der städtischen Spielplätze
- Vereinssport
- Familienservice

Diese Maßnahmen auf der Ausgabenseite könnten einen positiven Effekt im Haushalt (hier: Finanzhaushalt) von ca. € 1.130.000 p.a. erzielen.

Hier ist der Rat gefordert die richtigen Beschlüsse zu treffen.

5.2.2 Optimierungsmaßnahmen bei Investitionen

Positive Einmaleffekte von bis zu € 4,4 Mio. möglich

Das Optimierungspotential bei Investitionen wird durch zwei Faktoren eingeschränkt:

- 1) Pflichtige Aufgaben müssen erfüllt werden, d.h. auch die dafür notwendigen Investitionen müssen erbracht werden. Dies bezieht sich insbesondere auf den „Campus Grundschulen“, das Feuerwehrhaus Glane + Bauhof und die Instandhaltung und Sanierung der Gemeindestraßen.
- 2) Einige Investitionen wurden bereits beschlossen und sind in der Umsetzung. In diese Investitionen jetzt noch einzugreifen, macht wirtschaftlich i.d.R. keinen Sinn. Dies betrifft in erster Linie den Neubau des Feuerwehrhauses Bad Iburg und den Straßenumbau West.

Zudem ist zu unterscheiden, ob es eine Optimierung direkt der Investitionen geben kann (z.B. Reduzierung der Planung, Realisierung außerhalb des städtischen Haushaltes, komplette Gebühren- oder Beitragsfinanzierung oder komplette Streichung des Projektes) oder ob dies im Rahmen der Umsetzung des Projektes möglich ist, z.B. Optimierungen der Finanzierung

durch effiziente Wahl der Finanzierungsinstrumente, der Konditionenwahl oder dem Einwerben von Fördermitteln.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Punkte ergibt sich Optimierungspotential bei folgenden Investitionsvorhaben:

- Freibad (Betrieb außerhalb des städtischen Haushaltes oder Schließung)
- Parkplatz GHZ (Fremdbetrieb oder komplette Gebührenfinanzierung)
- Neubau Feuerwehrhaus Glane & Bauhof (Optimierung der Finanzierung, inkl. Fördermittel)
- Campus Grundschulen (Optimierung der Finanzierung, inkl. Fördermittel)
- Rathaus (zeitliches Verschieben notwendiger Sanierungen und Instandsetzungen)

Im weiteren Sinne definiert diese Studie auch zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten unter den Begriff „Investitionen“, die sich aus den o.a. Investitionen indirekt ergeben. Dies bezieht sich in Bad Iburg auf die Verwertung von freiwerdenden städtischen Grundstücken. Diese Grundstücke können vielfältig verwendet werden, z.B. Kostenreduzierung (Rückgabe von Pachtgrundstücken an die Klosterkammer), Monetarisierung durch Verkauf oder Umnutzung und dadurch erreichen strategischer oder investiver Ziele (ändern des Bebauungsplanes und/oder Entwickeln der Quartiere, eventuell auch mit Unterstützung externer, privater Unternehmen).

Diese Maßnahmen könnten positive Einmaleffekte im Haushalt (hier: Finanzhaushalt) von bis zu € 4.370.000 haben.

5.3 Betrachtung „Worst Case“

Je näher am „Worst Case“, umso höher das Risiko auch pflichtige Investitionen nicht umsetzen zu können oder eines Haushaltssicherungskonzeptes

Der „Worst Case“ ergibt sich nahezu automatisch, wenn alle die unter Abschnitt 5.2 dargestellten Optimierungen nicht umgesetzt werden.

Die Erfahrung zeigt, dass gute Kommunalpolitik Entscheidungen aus einer Vielzahl von Gründen zu treffen hat. Dies bedeutet nicht nur Gesetze oder Ratsbeschlüsse, sie bietet den Rahmen, in dem sich die Gesellschaft bewegen und handeln kann. Dabei fällt es nicht immer leicht, die „richtige“ Lösung zu finden, aber es muss versucht werden, immer auch stellvertretend für Minderheiten und kommende Generation zu handeln.

Diese Studie konzentriert sich auf den Blickwinkel, wie die geplanten Finanzierungen sich unter den gegebenen, leider nicht optimalen Bedingungen des städtischen Haushaltes der Stadt Bad Iburg realisieren lassen. Außerdem gibt es weitere Aspekte, z.B. rechtlicher, steuerlicher oder politischer Art, die in dieser Studie nicht oder nicht vollumfänglich behandelt werden können. Daher ist es sehr wahrscheinlich, dass die finale Beschlusslage zu den einzelnen Optimierungsmaßnahmen nicht den „Best Case“ erreichen wird.

Das realistische Ergebnis wird daher irgendwo zwischen „Best Case“ und „Worst Case“ liegen.

Es sei darauf hingewiesen, dass je weiter die Beschlusslage des Rates sich von dem „Best Case“ entfernt und je näher sie sich dem „Worst Case“ annähert, umso stärker wird die finanzielle Leistungsfähigkeit unter Druck gesetzt.

Da die zukünftigen Haushaltspläne immer von der Kommunalaufsicht zu genehmigen sein werden, ist es nicht unwahrscheinlich, dass im Bereich des „Worst Case“ Bad Iburg in die Situation kommen kann, dass ein Haushaltsausgleich nicht geschafft werden kann und ein Haushaltssicherungskonzept zwingend aufzustellen ist. Im schlimmsten Falle können auch pflichtige Investitionen nicht umgesetzt werden. Dies gilt es möglichst zu vermeiden.

5.4 „Campus Grundschulen“ aus Sicht der Finanzierung

Für das Projekt „Campus Grundschulen“ wurde in Abschnitt 2 eine umfassende Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt.

Regelmäßig beinhaltet eine solche Analyse alle Kosten im Rahmen des Projektes, also die Investitions- & Baukosten, Folgekosten sowie Finanzierungskosten.

Werden die Investitions- und Baukosten sowie die Folgekosten regelmäßig und standardisiert sehr intensiv analysiert und berechnet, so werden für die Finanzierungskosten nur sehr vereinfachte und theoretische Standardansätze verwendet. Damit gehen die hier verwendeten Ansätze fast immer an der Realität der Finanzierung vorbei.

Der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund (NSGB) hat erkannt, dass hier oftmals die Wurzel des Übels einer falschen Finanzierungsentscheidung liegt. Vielmehr muss ein Finanzierungskonzept ganzheitlich im Kontext mit der Haushaltssituation der Kommune und den sich daraus ergebenden Finanzierungsmöglichkeiten gesehen werden. Bezieht man dann die noch notwendigen Finanzierungsmittel hinzu, dann müssen auch diese sehr viel detaillierter nach den Finanzierungsinstrumenten, den dazugehörigen Finanzierungskonditionen und möglicher Fördermittel bewertet werden.

Der NSGB hat daher den „Campus Grundschulen“ als Pilotprojekt definiert und begleitet diese zusätzlichen Detailanalysen.

5.4.1 Finanzierungskosten des „Campus Grundschulen“

5.4.1.1 Detaillierte Analyse

Berücksichtigung von unterschiedlichen Finanzierungsinstrumenten und deren Konditionen

Die Herausforderung bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf Finanzierungskosten liegt insbesondere bei der Identifizierung des besten Finanzierungsinstrumentenmixes, sowie der Zuordnung und Verteilung der Fremdfinanzierungskosten, des Zinsaufwandes und der Tilgungsleistungen.

Dazu gehört auch die Zuordnung der zweck- bzw. objektgebundenen Fördermittel zum jeweiligen Objekt. Diese können durch eine eingehende Analyse festgelegt und optimiert werden (s. Abschnitt 4).

Schwieriger wird es bei den Instrumenten des Kreditmarktes; i.d.R. handelt es sich hierbei um Kommunaldarlehen. Kommunaldarlehen können dabei individuell mit einer oder mehreren Geschäftsbanken verhandelt werden. Für eine optimale Finanzierung sind die Ausnutzung von bestmöglichen Zinskonditionen und einer passenden Tilgungsstruktur wichtig. Dies bezieht sich nicht nur auf günstige Zinssätze, sondern auch auf andere Konditionen, wie Laufzeiten, Zinsbindung, tilgungsfreie Zeiten, Abruf der Mittel, Bereitstellungskosten oder Tilgungsformen.

Diese Feinheiten werden naturgemäß in einer standardisierten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nicht berücksichtigt. Werden aber in dieser Studie mit einbezogen.

5.4.1.2 Betrachtung der Varianten

Genauso wie bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Abschnitt 2 werden auch hier die drei Varianten bewertet

- V1: Neubau von zwei 3-zügigen Grundschulen auf dem Campus sowie Neubau einer Dreifeldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung
- V2: Neubau auf dem Campus von zwei 3-zügigen Grundschulen sowie Neubau einer Dreifeldhalle an der Realschule in der alternativen Beschaffung (Totalunternehmer - TU)
- V3: Sanierung der drei bestehenden Grundschulen inkl. Erweiterungsneubau an den aktuellen Standorten sowie Neubau einer Einfeldhalle an der Realschule in der konventionellen Beschaffung

Zudem übernimmt bei V2 der TU die Zwischenfinanzierung und wird daher dort inklusive berücksichtigt; bei V1 und V3 wird die Zwischenfinanzierung in der Finanzierung der Stadt inkludiert.

Die Betrachtung der Fördermittel wurden bereits in Abschnitt 4 analysiert und hier entsprechend berücksichtigt (Kreisschulbaukasse, Ganztagesausbau, Sportstätten, etc.).

Es wird davon ausgegangen, dass der verbleibende Kapitalbedarf durch konventionelle Kommunaldarlehen gedeckt wird.

In der folgenden Berechnung werden folgende Konditionen zugrunde gelegt:

- Zinsfestschreibung & Laufzeit 30 Jahre
- Zinssatz 3,5% p.a.
- Ratentilgung mit kompletter Tilgung innerhalb der Zinsfestschreibung

Die Berechnungen nur der Kosten des „Campus Grundschulen“ ergeben folgendes Ergebnis:

Variante	Zins kum.	Tilgung kum.	Rate kum.	max. Rate p.a.
V1	12.895.296	42.100.000	54.995.296	2.088.781
V2	11.859.168	39.362.275	51.221.443	1.996.934
V3	13.210.270	42.880.000	56.090.270	2.114.432

Tab. 5-2: Schuldendienst der Varianten

Auch bei den Finanzierungskosten ist die Variante 2 die günstigste und bestätigt das Ergebnis in Abschnitt 2.8.3. So kumuliert sich der Schuldendienst (Zins + Tilgung) über die gesamte Laufzeit auf € 51,2 Mio. und liegt damit 7,4% unter der Variante 1 und sogar 9,5% unter der Variante 3.

Zudem beträgt die maximale Rate, die die Stadt zu leisten hat im Jahr 2028 unter € 2 Mio. und damit leicht unter den entsprechenden Raten der Varianten 1 und 3.

Ein weiterer Vorteil der Variante 2 besteht in einem sehr späten Zeitpunkt des Mittelabflusses.

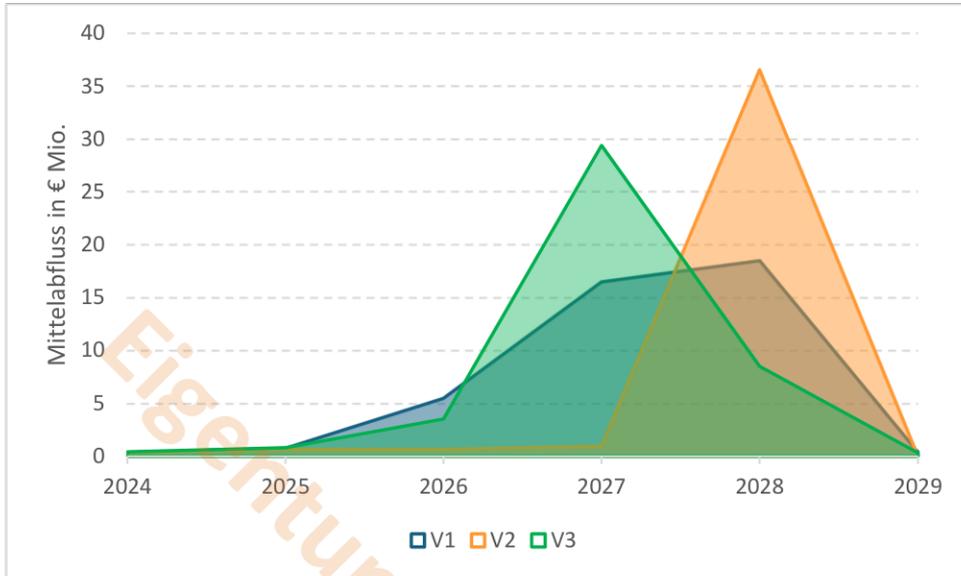


Abb. 5-4: Mittelabfluss der Varianten im Zeitablauf

Dies verschafft der Stadt einen Zeitrahmen von ca. vier Jahren, in dem die o.a. Optimierungsmaßnahmen beschieden und umgesetzt werden können, damit die Effekte sich auch positiv ab dem Jahr 2028 einstellen können.

5.4.2 Projekt- / Baukosten

Variante 2 als wirtschaftlichste Variante, Baukosten ca. € 37,3 Mio.

Bei der Umsetzung großer Investitionen ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchzuführen und die wirtschaftlichste Variante zu wählen.

Für die Entscheidungen zum Campus Grundschulen wurde diese Wirtschaftlichkeitsanalyse intensiv durchgeführt und das Ergebnis im Abschnitt 2 (s.o.) dargestellt. Im Ergebnis stellt sich die „Variante 2“ als die wirtschaftlichste Variante dar, d.h. Neubau von zwei 3-zügigen Grundschulen auf dem Campus sowie Neubau einer 3-Feldhalle an der Realschule in der alternativen Beschaffung Totalunternehmermodell. Schätzkosten dafür ca. € 37,3 Mio., Realisierung voraussichtlich bis 2028.

Alle folgenden Kalkulationen, sowie die Definition der Finanzierungsstrategie basieren somit auf den Daten zu „Version 2“. Sollte es eine andere Entscheidung geben, hätte dies unmittelbaren Einfluss auf die „Best Case“ Berechnungen.

Es sei darauf hingewiesen, dass diese Studie vollumfänglich andere Lösungen in Betracht gezogen hat, als nur die finalen drei in Abschnitt 2 untersuchten. Vorkalkulationen von diesen Alternativen haben aber bereits in frühen Stadien nicht wirtschaftliche Ergebnisse erbracht und wurden daher nicht weiter betrachtet.

Ein Nicht-Tätigwerden, d.h. belassen des Status Quo der drei Grundschulen, wurde nicht in Betracht gezogen.

5.5 Finanzierungsstrategie

Fremdkapital ist kein allzeit verfügbares Gut. Kommunen sind zusehends gefordert, ihre Finanzierung an sich ständig verändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Die Kommune muss ihren Bedarf und ihre Möglichkeiten kennen und kann nur so den Finanzierungsprozess aktiv gestalten. Eine Finanzierungsstrategie ist hierbei ein Muss.

Kommunalfinanzierungen setzen sich häufig aus einer Summe von Einzelfallentscheidungen zusammen. Sie werden situationsbezogen beschlossen, wenn Finanzierungsthemen anstehen. Die Folge ist, dass sie ihre Finanzierungsstruktur nicht klar überblicken. Dabei ist es sehr wichtig, dass Kommunen Liquiditätserfordernisse sowie Kapitalbedarf langfristig planen, rechtzeitig erkennen und notwendige Finanzierungsprozesse frühzeitig beginnen.

Die Definition einer Finanzierungsstrategie beginnt bei der strategischen Ausrichtung. Abhängig von der Haushaltssituation müssen die Ziele für die pflichtigen und freiwilligen Leistungen und Investitionsvorhaben definiert werden. Sie enthält sämtliche finanzierungsrelevanten Sachverhalte und benennt den Finanzierungsbedarf in dem entsprechenden Zeitraum.

Die Finanzierungsstrategie behandelt neben dem laufenden Finanzierungsbedarf v.a. folgende Punkte:

- Finanzierungspartner
- Standard-Finanzierungsinstrumente (i.d.R. Kommunaldarlehen)
- Innovative Finanzierungslösungen (z.B. Contracting)
- Fördermöglichkeiten
- Laufzeiten, Fristigkeiten und Konditionen
- Covenants und Sicherheiten.

In den vorhergehenden Abschnitten wurden die o.a. Eckpfeiler bereits analysiert und bewertet. Aus der aktuellen Haushaltssituation (Abschnitt 1), den internen Optimierungsmöglichkeiten des Haushalts (Abschnitt 3) und den möglichen Förderoptionen (Abschnitt 4) ergibt sich der Handlungsspielraum und die über Fremdmittel zu finanzierende Finanzierungslücke.

Erst wenn alle diese Maßnahmen entschieden und umgesetzt worden sind, besteht Gewissheit, wie die konkrete Finanzierung aussehen wird. Eventuell wird dies mit Szenarioanalysen unterstützt, um auch Risiken in der Umsetzung besser zu identifizieren.

5.5.1 Mix der Finanzierungsinstrumente

Finanzierungsmix könnte bestehen aus Förderzuschüssen und Beiträgen (11%), Förderkrediten der KSBK (28%) und Kommunaldarlehen (61%)

Die langfristige Investitionsplanung der Stadt Bad Iburg bis zum Jahre 2031 beläuft sich aktuell auf ca. € 53,45 Mio. (s. Abschnitt 1.3).

Entsprechend der Ergebnisse der Abschnitte 3.2.2, 3.2.3.2., 5.2.2 u.a. wird zur Berechnung der Finanzierungsstrategie bereits berücksichtigt, dass für die beiden freiwilligen Investitionsvorhaben „Sanierung Freibad Bad Iburg“ und „Sanierung Parkplatz GHZ“ Lösungen notwendig sind, die den Haushalt der Stadt nicht weiter belasten. Somit verbleibt ein tatsächliches Investitionsvolumen in der Planung von € 50,3 Mio.

Die Möglichkeiten der Nutzung von Fördermitteln wurden bereits in Kapitel 4 detailliert erörtert. Zusätzlich bestehen bereits zugesagte direkte Zuschüsse und Beiträge, sodass sich ein Gesamtbetrag von € 5,7 Mio. durch derartige Mittel finanziert.

Der verbleibende Kapitalbedarf teilt sich auf in € 14,2 Mio. zinslose Darlehen der Kreisschulbaukasse und € 30,4 Mio. Kommunaldarlehen.

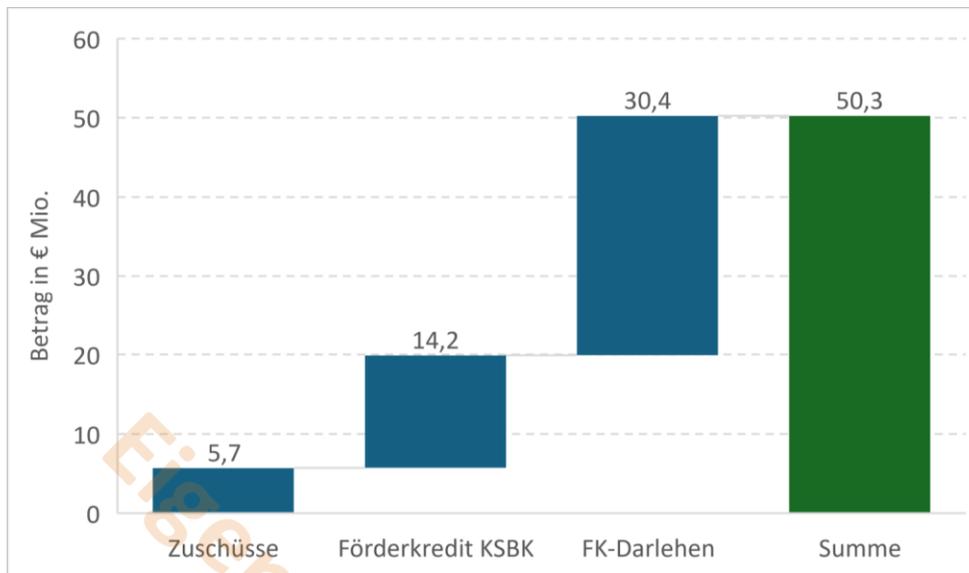


Abb. 5-5: Mix der Finanzierungsinstrumente

Komplexere innovative Lösungen, wie z.B. Contracting, können erst analysiert werden, wenn entsprechende Planungsbeschlüsse vorliegen.

5.5.2 Direkte Fördermittel und Beiträge

Direkte Förderzuschüsse und Beiträge könnten ca. € 5,7 Mio. beitragen

Details zu den möglichen Fördermitteln für den „Campus Grundschulen“ wurden bereits im Abschnitt 4.7. erläutert. Hieraus ergeben sich direkte Förderzuschüsse, in erster Linie für die Sporthalle, in Höhe von ca. € 0,9 Mio. Hierbei ist im Detail zu prüfen, ob die Kombination der analysierten Fördermittel möglich ist. Weitere Fördermöglichkeiten können sich auch für das Bauvorhaben „Feuerwehrhaus Glane & Bauhof“ oder für den Umbau des Rathauses ergeben, die allerdings nicht Gegenstand dieser Studie sind und daher nur grob überschlagen wurden (direkte Zuschüsse ca. € 0,4 Mio., evtl. Förderdarlehen möglich).

Zur Finanzierung der Investitionen werden hier ebenfalls direkte Zuschüsse und Beitragszahlungen (z.B. Straßenausbaubeiträge, Förderung Stadtumbau West) berücksichtigt, die bereits genehmigt oder zugesagt wurden, bzw. die dann eingenommen werden, wenn die entsprechende Baumaßnahme umgesetzt wird.

Wie in Abschnitt 4.7 dargestellt, können die Fördermittel erst im Detail definiert werden, wenn die Planungen entsprechend konkretisiert wurden.

5.5.3 Zinsloses Darlehen der Kreisschulbaukasse

0%-Kupon könnte Zinseinsparungen in Millionenhöhe generieren

In Abschnitt 4.1 wurde bereits auf die Fördermöglichkeit der Kreisschulbaukasse hingewiesen.

Kalkuliert man für den „Campus Grundschulen“ mit der in Abschnitt 2 dargestellten Mittelabflussplanung ein Ratendarlehen über 30 Jahre (Zinsbindung mit Kompletttilgung, Tilgungsbeginn mit Vollauszahlung 2028) und vergleicht dies mit einem konventionellen Kommunaldarlehen mit gleichen Konditionen, allerdings einer Verzinsung von 3,5% p.a., so könnte durch die KSBK Zinskosten über die gesamte Laufzeit in Höhe von € 7,56 Mio. eingespart werden.

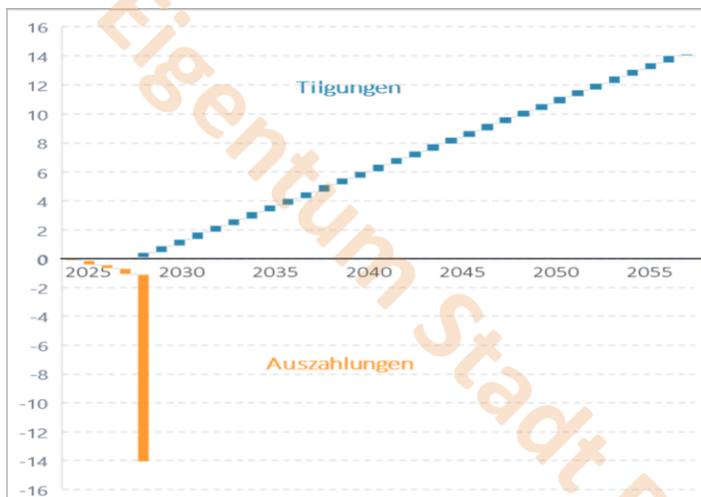


Abb. 5-6: Cash Flows des KSBK Darlehens

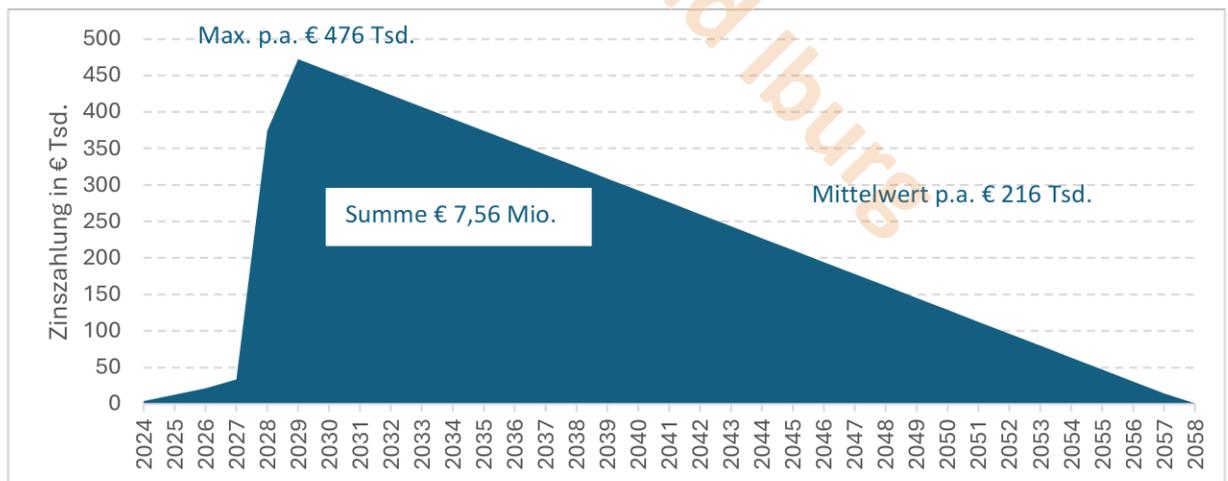


Abb. 5-7: Zinseinsparungsprofil Vergleich zu KSBK Darlehen

Neben den Zinseinsparungen durch das zinslose Darlehen, hätte die Kreisschulbaukasse weitere Möglichkeiten, interessante Konditionen darzustellen, z.B. könnte sie Laufzeiten anbieten, die man am Bankenmarkt eventuell nicht erhalten könnte (z.B. Laufzeiten von 50 Jahren oder länger).

5.5.4 Kommunaldarlehen

Vielfältige Optimierungsmöglichkeiten

Nach Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten der direkten Zuschüsse und Beiträge sowie von zinslosen Darlehen der KSBK verbleibt eine Finanzierungslücke von ca. € 30,4 Mio.

Das Auszahlungsprofil wird dominiert von den Zahlungen des „Campus Grundschulen“. In der als wirtschaftlichste Variante definierten Version 2 erfolgt der Mittelabfluss entsprechend den Planungen des Totalunternehmers. Naturgemäß wird dabei der gesamte Betrag nach Fertigstellung in Rechnung gestellt. Dadurch ergibt sich ein hoher Fremdmittelbedarf erst im Jahr 2028.

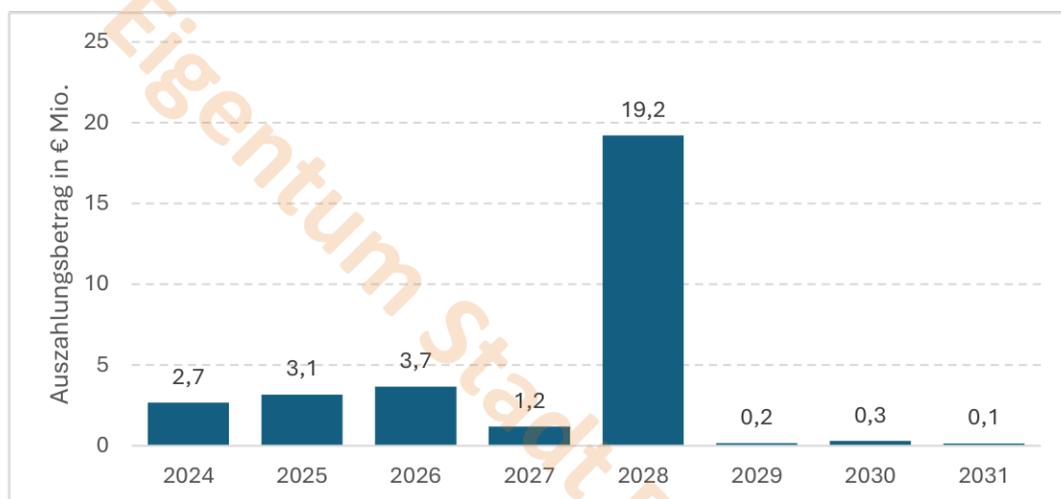


Abb. 5-8: Auszahlungsprofil Fremdkapitalaufnahme Investitionen

Dieses Auszahlungsprofil eröffnet nun verschiedene Möglichkeiten der Kreditaufnahme. Insbesondere können die Ausgestaltungen variiert werden:

- Art der Aufnahme bei mehrjähriger Investitionstätigkeit
Werden, wie hier im Fall der Stadt Bad Iburg, über mehrere Jahre Investitionsvolumen kreditfinanziert, gibt es verschiedene Möglichkeiten diese abzudecken.
 - (i) Abschluss eines langfristigen Darlehens, das die Gesamtfinanzierung abdeckt, zu einem späteren Zeitpunkt. Alle Finanzierungen, die in den Jahren davor benötigt werden, können als Zwischenfinanzierung aufgenommen und mit dem Gesamtdarlehen abgelöst werden.
 - (ii) In jedem Jahr wird ein neues langfristiges Darlehen aufgenommen.
 - (iii) Es wird zu Beginn ein langfristiges Darlehen über die Gesamtsumme aufgenommen und der jährliche Bedarf entweder entsprechend einem vorab abgestimmten Ablaufplanes oder flexibel nach Bedarf abgerufen. Üblicherweise erheben Kreditinstitute in einem solchen Fall nach einiger Zeit Bereitstellungszinsen, die entsprechend in die Gesamtkosten eingerechnet werden müssen.
 Welche dieser Optionen die Beste ist, kann erst unter Berücksichtigung des

Genehmigungsstandes, der finalen tatsächlichen Ablaufpläne und der jeweiligen Marktsituation entschieden werden.

- **Laufzeit:**
Generell gilt, dass bei Investitionen die Laufzeit der Finanzierung entsprechend dem Abschreibungszeitraum gewählt werden sollte. Da bei Schulen die Abschreibungszeiträume bis zu 90 Jahre sind, könnten hier ultralange Laufzeiten gewählt werden. Kommerzielle Banken bieten allerdings maximal Laufzeiten bis 20 oder 30 Jahren an. Die KSBK hätte die Möglichkeit auch längere Laufzeiten anzubieten. Es sollte versucht werden möglichst langfristige Kredite aufzunehmen. Dadurch werden die Tilgungsraten reduziert, die Belastung dauert aber entsprechend länger und die Zinskosten steigen durch die längere Laufzeit ebenfalls. Sehr lange Laufzeiten werden aufgrund des langlaufenden Schuldendienstes und der höheren Zinsbelastung regelmäßig kritisch von der Kommunalaufsicht bewertet
- **Art der Verzinsung:**
Bei der Verzinsung gibt es im Markt zwei Möglichkeiten (i) Festzins mit jährlicher Zinszahlung oder (ii) variable Verzinsung mit vierteljährigen oder halbjährigen Zinsanpassungen, die sich an Geldmarkt-Referenzzinssätzen orientieren. Variabel verzinsliche Darlehen weisen ein höheres Zinsänderungsrisiko auf und erschweren daher die Planungssicherheit des Haushaltes. Daher werden variable Kommunaldarlehen selten abgeschlossen.
- **Art der Tilgung:**
Darlehen können regelmäßig, z.B. vierteljährig getilgt werden (amortisierend) oder erst zum Ende der Laufzeit (endfällig). Um das Refinanzierungsrisiko zu minimieren, empfehlen sich amortisierende Darlehen zu wählen. Bei der Amortisierung gibt es ebenfalls zwei Alternativen (i) Annuitätendarlehen, d.h. die Schuldendienstraten bleiben gleich, Zins und Tilgung verändern sich entsprechend des Ablaufs. (ii) Ratendarlehen, d.h. Die Tilgung bleibt gleich, und die Schuldendienstrate ändert sich entsprechend. Das Ratendarlehen bedingt zwar anfangs höhere Zahlungen, resultiert aber über die Laufzeit aufgrund des Zinseszinses in einer geringeren Zinsbelastung. Daher ist ein Ratendarlehen zu empfehlen.
- **Zinsfestschreibung/Zinsbindung:**
Die Zinsbindung kann gleich oder kürzer der Laufzeit sein. Im Fall des „Campus Grundschulen“ mit entsprechend langen Abschreibungsfristen (s.o.) ist es nicht erforderlich, innerhalb der Zinsbindung auch den Gesamtbetrag zu tilgen. Insofern könnte man bei günstigen Konditionen auch nicht-laufzeitkongruente Zinsbindungsfristen abschließen. Dies bedeutet aber auch, dass es zum Auslaufen der Zinsbindung ein entsprechendes Refinanzierungsrisiko gibt. Zur Risikominimierung sollte eine Zinsbindung gleich der Kreditlaufzeit gewählt werden.

- **Tilgungsfreie Jahre:**
Einige Institute, insbesondere im Förderbereich, bieten anfangs tilgungsfreie Jahre an. Dies würde insbesondere in den ersten investitionsintensiven Jahren den Schuldendienst entlasten. Inwieweit dies für die hier vorgesehenen Investitionen hilfreich sein könnte muss im Einzelfall geprüft werden, wenn die Details der Projekte vorliegen.

Wie diese Fremdfinanzierung final abgeschlossen wird, hängt letztlich von den Marktgegebenheiten ab, die zum Zeitpunkt der Aufnahme herrschen.

Für die „Best Case“ und „Worst Case“ Kalkulationen wurden folgende Annahmen zur Berechnung der Finanzierungskosten getroffen:

- langfristige Aufnahme eines separaten Darlehens in jedem Jahr
- Laufzeit 30 Jahre (Vergleich einer 30-jährigen zu einem 50-jährigen Darlehen, s.u.)
- Festzinsdarlehen, bei 3,5% p.a.
- Ratentilgung mit Zinsbindung gleich Laufzeit, d.h. vollständige Tilgung innerhalb der 30-jährigen Laufzeit in gleichbleibenden Tilgungsraten.
- Keine tilgungsfreien Jahre

Beispielkalkulation: 30 Jahre versus 50 Jahre Ratendarlehen

Exemplarisch sei hier der Vergleich der Fremdfinanzierung mittels eines 30 Jahres Kommunaldarlehens (K30) mit einem 50y Kommunaldarlehens (K50) dargestellt (Ratendarlehen, Zins jeweils 3,5% p.a.).

Beide Darlehen bauen den Schuldenstand bis 2028 nahezu identisch auf. Während dann K30 einen Zinsvorteil durch die kürzere Laufzeit von ca. € 10,7 Mio. aufweist, „spart“ K50 in den ersten 30 Jahren insgesamt € 4,7 Mio. (bis zu € 360.000 p.a. in 2029), was dann in den letzten 20 Jahren zu einer entsprechend höheren Belastung führt. Diese „Einsparung“ bei K50 könnte genutzt werden, um in dieser ersten Phase den Haushalt weiter zu konsolidieren, sodass es leichter fällt die Darlehen über die Restlaufzeit zu bedienen.

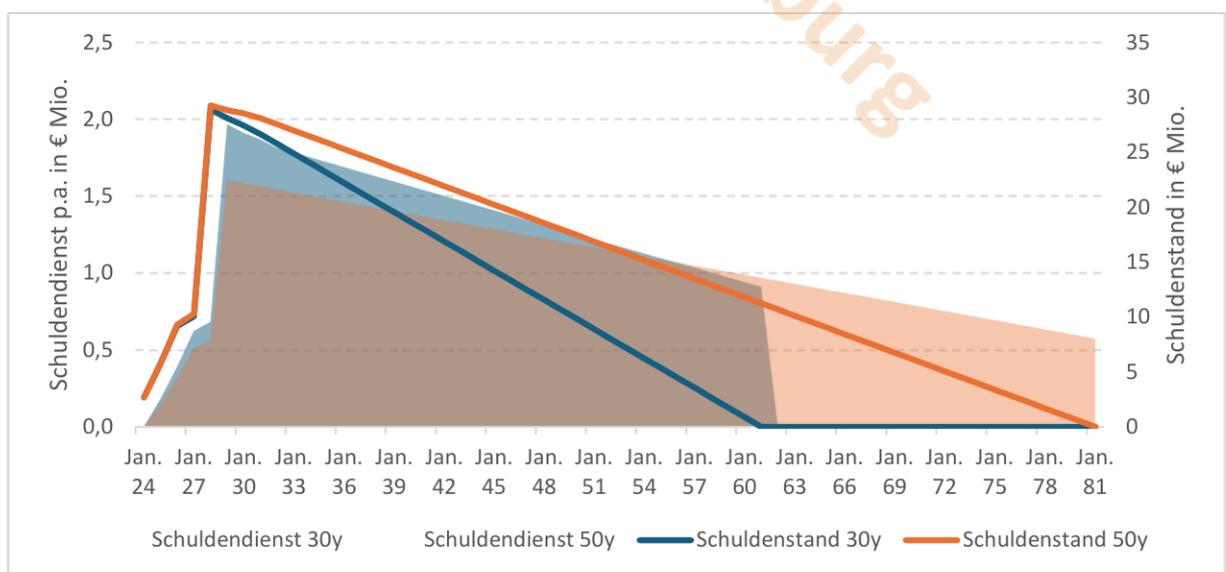


Abb. 5-9: Vergleich 30j vs. 50j. Kommunaldarlehen – Schuldenstand und Schuldendienst

6 Ergebnisse der Szenarioanalysen

6.1 Finanzbedarf im „Best Case“

Durch Einmal-Optimierungen Reduzierung des Finanzbedarfs der geplanten Investitionen um € 11,2 Mio. auf € 44,6 Mio.

Die Stadt plante ursprünglich mit Investitionen, die sich bis 2031 auf ein Volumen von ca. € 55,8 Mio. summieren (s. Abschnitt 1.3).

Wie in den o.a. Abschnitten dargestellt ergeben sich etliche Optimierungslösungen. Die Optimierungen greifen dabei ineinander über und werden z.T. zeitlich parallel beschlossen und umgesetzt. Z.B. können aufgrund der Entscheidungen pro „Campus Grundschulen – Version 2“ und Neubau „Feuerwehrhaus Glane & Bauhof“ die freiwerdenden Grundstücke neu verwendet werden. Da ein Verkauf die Finanzierung der Investitionen am effektivsten unterstützen würde, ist dies zu präferieren.

Daher stellt sich die Berechnung des Finanzbedarfes im „Best Case“ folgendermaßen dar.

Schritt 1: Verkauf von freien, bzw. freiwerdenden Grundstücken

Schritt 2: Akquirieren aller möglichen Förderzuschüsse und Beiträgen

Schritt 3: effiziente Deckung des Finanzierungsbedarfes

Aktion	Cashflow
Investitionsplan ges.	55.818.017,00
./ GS VK Bauhof	-240.000,00
./ GS VK GS Glane	-1.500.000,00
./ GS VK offenes Holz	-627.400,00
Investitionsplan nach GS-Verkäufen	53.450.617,00
./ Zuschüsse & Beiträge	-5.677.250,00
./ Freibad	-2.634.166,00
./ Parkplatz GHZ	-550.000,00
Finanzbedarf Stadt	44.589.201,00
Förderkredit KSBK	-14.200.000,00
FK-Darlehen	-30.389.201,00
	0,00

Tab. 6-1: Ermittlung Finanzbedarf „Best Case“

Werden alle diese direkten Beiträge zur Reduzierung des Finanzbedarfes erfolgreich durchgeführt, so verbleibt ein Finanzbedarf von ca. € 44,6 Mio.

6.2 Szenario Betrachtung (Prognose bis 2058)

Prognosen können niemals genau sein und sind nur Versuche der Vorhersage des voraussichtlichen Verlaufs; je länger Prognosen sind, umso ungenauer werden sie

Im Folgenden werden aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Abschnitte versucht die Entwicklungen für den langen Zeitraum bis 2058 zu prognostizieren.

Dabei ist eine Prognose immer eine Vorhersage, die auf der Untersuchung historischer Daten und Muster beruht. Sie zeigt lediglich eine Wahrscheinlichkeit auf und kann niemals exakt die Zukunft widerspiegeln, aber eine Verbesserung der Prognosegenauigkeit durch realistische Annahmen und Ziele optimiert die Haushaltssteuerung und eröffnet mehr Handlungsspielräume. Status-quo-Prognosen sollen »nur« zeigen, »was geschieht, wenn nichts geschieht«.

Die wesentlichen Unsicherheitstreiber einer Prognose können sein:

- Externe Faktoren
- Trendbrüche
- Lange Laufzeiten
- Vielzahl von unterschiedlichen Einflussfaktoren
- Datenqualität

Wenn eine Prognose naturgemäß auch immer nur eine Schätzung der zukünftigen Entwicklung sein kann, so lässt sich mit einer sauber umgesetzten Planung dennoch eine valide Vorhersage treffen, welche Rahmenbedingungen das Haushalten in der Zukunft haben könnte.

Prognosen können hilfreich sein, um politische Entscheidungen zu unterstützen

Trotz dieser Einschränkungen haben Prognosen für politische Entscheidungen einen nicht zu unterschätzenden Nutzen: Sie zeigen zwar nicht unbedingt, wie es sein wird, aber sie zeigen auf, was sein wird, wenn die Verhaltensweisen der Vergangenheit in Zukunft aktiv für Optimierungen geändert werden („Best Case“) oder nur beibehalten werden („Worst Case“).

Für die Entscheidungsfindung bezgl. des „Campus Grundschulen“ wird daher versucht auf Basis der Daten der Vergangenheit (Haushaltsrechnungen) und den Prognosen der Verwaltung für die nähere Zukunft (mittelfristige Finanzplanung) Entwicklungen und Auswirkungen, insbesondere der Optimierungsmaßnahmen, auch für eine längere Zukunft abzuschätzen.

Bewertung von „Best Case“ und „Worst Case“ Szenarien unter Berücksichtigung möglicher Risiken und Chancen

Bewertet man vollumfänglich alle Optimierungsmaßnahmen aus dem Haushalt, bei den Investitionen und der Finanzierung, zielt man auf den „Best Case“ ab. Setzt man dagegen, dass man weiter so verfährt wie bisher und keinerlei Optimierungen wahrnimmt wird man keine Verbesserungen erzielen können und man nähert sich dem „Worst Case“. Die Realität wird voraussichtlich zwischen diesen beiden Szenarien zu finden sein.

Damit ein besseres Verständnis für die Ergebnisse erhält ist es sinnvoll eine Risiko-Chancenanalyse der Faktoren durchzuführen, die dazu beitragen können vom „Best Case“ abzuweichen.

Festzuhalten bleibt deshalb: es gilt, die Möglichkeiten von Prognosen zu nutzen, aber auch ihre Grenzen zu erkennen. Vorausrechnungen haben ihre Aufgabe dann erfüllt, wenn sie die Basis für Analysen und Planungen der Entscheidungsträger beisteuern, mögliche (Fehl-) Entwicklungen aufzeigen und so die Unsicherheit über die Zukunft verringern helfen. Lösungen können von Ihnen dagegen nicht erwartet werden.

6.3 Kosten der Alt- und Neuverschuldung

Die Finanzierung alter und neuer Investitionen wird den Haushalt bis 2058 mit € 78,5 Mio. belasten

Zu dem neuen Finanzbedarf von € 44,6 Mio. (s. Abschnitt 6.1) kommt der bereits bestehende Altschuldenbestand von € 22,8 Mio. (s. Abschnitt 1.4) hinzu.

Der Schuldendienst für das dann neue Schuldenportfolio wird sich bis 2058 auf ca. € 78,5 Mio. summieren. 2058 ist in der o.a. Kalkulation die letzte Fälligkeit der Zinsbindung auf 30 Jahre für die Neuverschuldung.

Kalkulation der Neuverschuldung erfolgte entsprechend Musterrechnung in Abschnitt 5.4.4; Daten der Altschulden, inkl. der Refinanzierung wurden bereits in Abschnitt 1.4 analysiert.

Bei dieser Kalkulation verbleibt eine Restverschuldung im Jahr 2058 von ca. € 14,0 Mio., die aus der 50-Jahres Fremdmittel-Aufnahme stammt und nicht vollständig bis 2058 zurückgeführt wird. Diese muss entsprechend im Jahr 2058 refinanziert werden.

FK-Darlehen	Zinsen	Tilgung	Schuldendienst
Neuverschuldung (30y Zinsbindung)	20.965.347,47	30.551.027,42	51.516.374,89
Altschulden	4.694.909,51	17.783.550,92	22.478.460,43
Refinanzierung Altschulden	989.736,63	3.504.200,00	4.493.936,63
Summe			78.488.771,95

Tab. 6-2: Ermittlung Finanzierungskosten „Worst Case“ bis 2058

Nur wenn es der Stadt Bad Iburg gelingt über den Zeitraum bis 2058 den Betrag von ca. € 78,5 Mio. über den laufenden Haushalt zu erwirtschaften, kann davon ausgegangen werden, dass der Haushalt langfristig ausgeglichen werden kann, bzw. eine positive finanzielle Leistungsfähigkeit möglich ist.

6.4 Finanzierungslücke & „Best Case“ Überschuss

Bis zum Jahr 2058 ergibt sich eine Finanzierungslücke von mindestens € 26,4 Mio.

In der mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltes 2024 ist die Schuldentragfähigkeit (s. Abschnitt 1.5), d.h. der Saldo der laufenden Haushaltstätigkeit abzgl. der Zinszahlungen, bei ca. € 1,63 Mio. p.a. kalkuliert. Erwartet man, dass der Haushalt stabil bleibt und die Schuldentragfähigkeit in ungefähr gleicher Höhe erhalten bleibt, ergibt sich, hochgerechnet bis zum Jahr 2058, ein Betrag von ca. € 52,1 Mio.

D.h. es verbleibt eine Lücke für den Zeitraum bis 2058 von € 26,4 Mio. für diesen Zeitraum, die geschlossen werden muss.

Dazu ist es zwingend erforderlich die in Abschnitt 3 ermittelten Optimierungsmöglichkeiten umzusetzen:

Aufgabe	Betrag p.a.	Wirkung ab	Betrag kumuliert bis 2028
<u>Einnahmenoptimierung</u>			
Grundsteuer A/B	250,0	2025	8.000,0
Bettensteuer	100,0	2025/2026	3.200,0
Zweiwohnungssteuer	30,3	2025/2026	969,6
Hundesteuer	25,0	2025	800,0
Summe Einnahmenoptimierung	405,3		12.969,6
<u>Ausgabenoptimierung</u>			
Altlasten LaGa	550,0	2025	17.600,0
Freibad	270,0	2026	6.371,5
Straßenbeleuchtung	80,0	2025-2026	2.560,0
Liegenschaftsverwaltung	75,0	2024-2025	2.400,0
Jugendtreff	60,0	2026	1.860,0
ÖPNV	25,0	2025/2026	800,0
Volksbildung	20,0	2025/2026	640,0
Verkleinerung Rat	14,0	2026	434,0
Öff. Bedürfnisanstalt	6,0	2025	192,0
Summe Ausgabenoptimierung	1.127,5		34.911,0
Gesamtsumme der Optimierungen	1.532,8		47.551,7

Tab. 6-3: „Best Case“ Optimierungspotential der Ein- und Ausgaben bis 2058

Im „Best Case“ Überschuss von bis zu € 0,7 Mio. p.a. möglich

In der Summe ergeben die o.a. Optimierungen einen Gesamtbetrag von € 41,6 Mio. für den gesamten Zeitraum, der notwendig ist, die o.a. Lücke von € 26,4 Mio. zu schließen.

Folglich würde sich im „Best Case“-Szenario ein (theoretischer) Überschuss von € 21,5 Mio. über diesen Zeitraum bis 2058 (bzw. ca. € 671.200 p.a.) einstellen.

Das Ergebnis ergibt sich aus folgender Rechnung (Zeitraum bis 2058 kumuliert):

Investitionsschuldendienst	- 78.488.771,95
./. Schuldentragfähigkeit im Haushalt	52.086.182,02
Finanzierungslücke	- 26.402.589,94
+ „Best Case“ Optimierungen	+ 47.880.600,00
„Best Case“ Überschuss	21.478.010,06

Tab. 6-4: Berechnung „Best Case“ Überschuss

6.5 Chancen- / Risikoanalyse

Wie bereits o.a. ist die Aussage eines „Best Case“ Überschusses nur richtig zu interpretieren, wenn man die dazugehörige Chancen- / Risikoanalyse ebenfalls betrachtet.

Hierzu gehören alle Chancen und Risiken, die in der Prognose nicht seriös zu quantifizieren sind, bzw. Chancen und Risiken, die zwar quantifizierbar sind, deren Eintrittswahrscheinlich aber gravierende Auswirkungen auf das Ergebnis der Analyse hat. Dies kann sowohl positiv (Chance) als auch negativ (Risiko) sein.

6.5.1 Risikoanalyse

Weiteres Risikopotenzial von mindestens € 32 Mio. gegeben

Die Risikoanalyse umfasst die Identifikation, Einschätzung und Bewertung potenzieller Risiken. Sie legt die Grundlage sowie die nächsten Schritte in der Maßnahmenplanung und das weitere Vorgehen fest.

6.5.1.1 Risiko einer sich verändernde Schuldentragfähigkeit

Risikowahrscheinlichkeit erheblich, maximales Risikopotenzial bis € 1,6 Mio. p.a. / € 51,2 Mio. für Zeitraum bis 2058

Wie in den Abschnitten 1.5 und 6.4 dargestellt, wird in der Prognose unterstellt, dass sich aus dem laufenden Haushalt eine durchschnittlich positive Schuldentragfähigkeit von ca. € 1,6 Mio. ergibt, aus der ebenfalls positive Beiträge zur Investitionsfinanzierung gezogen werden können.

Dies ist von den Einnahmen und Ausgaben des laufenden Haushaltes abhängig. Wie in Abschnitt 1 dargestellt, gibt es hier einige Ansatzpunkte, die ein Risiko darstellen. Auf der Einnahmenseite sind hier insbesondere die Entwicklung der Gewerbesteuer und des Anteils an Einkommens- und Umsatzsteuer zu nennen, die sich in den letzten Jahren recht volatil zeigten und sich teilweise negativ entwickelt haben. Zudem sind (Schlüssel-) Zuweisungen vom Land und Landkreis von vielen Faktoren abhängig und somit sehr schwer zu

prognostizieren. Auf der Ausgabenseite sind über einen Zeitraum von über 30 Jahren die Entwicklung der Personal- wie auch der Sach- und Dienstleistungskosten schwer einzuschätzen. Zudem gilt für die ausgehenden Zuweisungen an den Landkreis, insbesondere die Kreisumlage, das gleiche, wie auf der Einnahmenseite für die (Schlüssel-) Zuweisungen.

Das Risikopotenzial ist hier nicht seriös einzuschätzen, beläuft sich aber im Prinzip auf den gesamten positiven Betrag von € 1,6 Mio. p.a. Im Falle, dass der ordentliche Haushalt eventuell nicht ausgeglichen werden kann, sogar darüber hinaus.

6.5.1.2 Risiko der weiteren Aussetzung der Kreisschulbaukasse (KSBK)

Risikowahrscheinlichkeit 50/50, maximales Risikopotenzial z.B. € 7,6 Mio. für die Finanzierung des „Campus Grundschulen“

Die Kreisschulbaukasse ist erst zum 1.1.2024 wieder revitalisiert worden und es ist immer noch nicht abschließend geklärt, wie die Zukunft und auch die konkreten Fördermöglichkeiten der KSBK aussehen werden.

Es besteht das konkrete Risiko, dass die Kreisschulbaukasse wieder stillgelegt wird und dann keine zinslosen Förderdarlehen zur Verfügung stehen. Eine konventionelle Finanzierung über Kommunaldarlehen „am Markt“ wäre entsprechend zu verzinsen.

Wie in der Musterrechnung im Abschnitt 5.5.3 dargestellt, würden bei einem Zinssatz von 3,5% und einer Laufzeit von 30 Jahren als Ratendarlehen, zusätzliche Zinskosten von ca. € 7,6 Mio. entstehen.

6.5.1.3 Risiko von höheren Zahlungen in den kommunalen Finanzausgleich

Risikowahrscheinlichkeit sehr hoch, maximales Risikopotenzial schwer zu kalkulieren aber könnte beträchtlich sein

Durch die Optimierungsaktivitäten, die in den Abschnitten 3 und 6.4 detaillierter dargestellt wurden, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer verbesserten Einnahmen- bzw. Steuerkraft der Stadt Bad Iburg kommen. Dies wird erfahrungsgemäß zu einer entsprechenden veränderten Kalkulation der Schlüsselzuweisungen zu Ungunsten der Stadt Bad Iburg führen.

Das Risikopotenzial ist schwer einzuschätzen, da es letztlich von den verschiedenen Faktoren, insbesondere der Veränderung der Steuerkraft abhängt. Die geplanten Steueroptimierungen (s. Abschnitt 3) sind mit € 0,4 Mio. p.a. angesetzt. Es ist zu erwarten, dass ein wahrnehmbarer Anteil davon in die Schlüsselzuweisung zurückfließt, der sich über den Zeitraum bis 2058 durchaus auf € 3 Mio. oder mehr kumulieren könnte.

6.5.1.4 Risiko einer Erhöhung der Kreisumlage

Risikowahrscheinlichkeit hoch, maximales Risikopotenzial schwer zu kalkulieren

Die Optimierungsmaßnahmen beinhalten etliche Themen, die mit dem Landkreis Osnabrück diskutiert werden müssten. Dies betrifft z.B. die übertragene Trägerschaft der Realschule oder Zuwendungszahlungen für die Kindergärten/Kindertagesstätten oder die Kreisschulbaukasse. Diesen Themen liegen öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zugrunde, die z.T. aus den 70er/80er Jahren stammen und nicht auskömmlich angepasst wurden.

Diese Vereinbarungen müssten neu verhandelt, evtl. sogar gekündigt werden. Eine Entlastung, bzw. Mehreinnahmen aus neuen Vereinbarungen könnte zu einer Neubewertung der Kreisumlage und damit zu einer höheren Belastung kommen.

Diese Mehrbelastung kann aus heutiger Sicht nicht seriös bewertet werden, da es noch keinerlei Ansatzpunkte über die Veränderungen bei den Vereinbarungen gibt und diese wohl nicht in naher Zukunft wirksam werden würden.

6.5.1.5 Risiko aus den Altlasten der Landesgartenschau, insbesondere dem Baumwipfelpfad

Risikowahrscheinlichkeit gegeben, maximales Risikopotenzial € 2 Mio. evtl. höher

Die Optimierungsmaßnahmen in Abschnitt 3.2.2.1 beinhalten Lösungen, um die Altlasten der Landesgartenschau, die in den beiden verbundenen Unternehmen der Stadt Bad Iburg, Laga GmbH und Tourismus GmbH, gebündelt sind, zu reduzieren. Hierzu ist ein Optimierungspotenzial von € 550.000 p.a. kalkuliert worden. Nicht berücksichtigt, da bisher nicht vollumfänglich analysiert, sind gegenläufige rechtliche und steuerliche Risiken, die bei einer Veränderung der Trägerschaft, oder einer Insolvenz zum Tragen kommen könnten.

So sind in der Tourismus GmbH aus dem damaligen Bau des Baumwipfelpfads Fördergelder des Landes Niedersachsen, die über die NBank ausgezahlt wurden in Höhe von € 2,0 Mio. gebunden. Zudem bestehen steuerliche Vorteile, die eventuell zu größeren Rückforderungen führen könnten. Zudem verursachen Unternehmensübertragungen oder Insolvenzen weitere Kosten, die noch beziffert werden müssten. Alle Risiken zusammen könnten sich zu finanziellen Nachteilen von € 2 bis 3 Mio. oder sogar mehr summieren.

Eventuell könnte die Diskussion über die Fördermittel auch dazu dienen, Gespräche mit dem Land / der NBank zu führen, die finanzielle Lage der Stadt Bad Iburg zu verbessern.

6.5.1.6 Risiko aus neuen Investitionen bis 2058

Risikowahrscheinlichkeit sehr hoch, maximales Risikopotenzial könnte ein Volumen von € 10 Mio. erreichen

In dieser Studie wurden nur die Investitionen berücksichtigt, die bisher in der Investitionsplanung der Stadt Bad Iburg bis 2031 aufgeführt wurden. Es ist davon auszugehen, dass es bis 2058 weitere Investitionen geben wird.

Insbesondere sei hier auf das Rathaus hingewiesen, das saniert werden müsste und bisher in den Finanzierungsüberlegungen nicht berücksichtigt wurde. Auch im Bereich der Gemeindestraßen dürften bis 2058 erhebliche weitere Baumaßnahmen zu erwarten sein.

Das Risikopotential hängt von den zukünftigen Investitionsplänen der Stadt ab.

Positiv zu bewerten ist, dass durch die jetzt geplanten Investitionen der größte Investitionsstau behoben sein dürfte und damit auch nicht die Summen in den nächsten 30 Jahren zu erwarten sind, die dieser Studie zugrunde liegen.

6.5.1.7 Risiko der falschen Prioritätensetzung

Risikowahrscheinlichkeit hoch, maximales Risikopotenzial könnte ein Volumen von € 9 Mio. erreichen

In Abschnitt 3 wie in anderen Passagen dieser Studie wurde bereits intensiv darauf hingewiesen, dass aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Bad Iburg unbedingt eine klare Prioritätenfolge bei der Umsetzung der städtischen Aufgaben zu befolgen ist.

Dabei gilt der Grundsatz Pflichtaufgaben vor freiwilligen Aufgaben. Die Erfahrung mit politischen Entscheidungen zeigt deutschland- wenn nicht sogar weltweit, dass dieser Grundsatz häufig missachtet wird. Dies kann dazu führen, dass Mittel die dringend für die Wahrnehmung der Pflichtaufgaben benötigt werden nicht zur Verfügung stehen, weil sie für freiwillige Aufgaben oder den städtischen Konsum verwendet wurden.

Insbesondere ist hier das Freibad Bad Iburg zu nennen, das zwingend einer anderen Trägerschaft zuzuführen oder Stillzulegen ist. Eine Sanierung und Weiterbetrieb würde zu Kosten von mindestens € 7,8 Mio. bis 2058 führen, wobei noch keine weiteren Investitionen in Sanierung oder Instandhaltung in diesem Zeitraum berücksichtigt sind.

Das Gleiche gilt für Aufgaben, die nur wahrgenommen werden sollten, wenn eine vollständige Gegenfinanzierung, z.B. über Gebühren, sichergestellt ist.

6.5.1.8 Sonstige Risiken

Risikowahrscheinlichkeit gegeben, maximales Risikopotenzial könnte ein Volumen von € 3 Mio. erreichen

Bei den umzusetzenden Optimierungsmaßnahmen könnten rechtliche oder Umsetzungsrisiken auftreten, die die Optimierungen verhindern könnten. Zum anderen könnte es sich herausstellen, dass der Aufwand einer Optimierungsmaßnahme zu einem wirtschaftlich nachteiligen Ergebnis führt, und somit diese Maßnahme nicht umgesetzt wird.

Zu nennen wären hier zum einen die Einführung und Erhöhungen von Steuern, z.B. ist zu prüfen, ob die Einführung einer Bettensteuer parallel zu der bestehenden Tourismusabgabe rechtlich möglich ist.

Ein anderes Beispiel könnte die Ablehnung von Fördermöglichkeiten sein, wenn sich mehrere Förderungen nicht kombinieren lassen, z.B. bei den Sportstättenprojekten.

Das Volumen muss im Einzelfall geprüft werden. Bei den beiden o.a. Beispiel würden sich die Risikopotenziale auf ca. € 2,8 Mio. summieren.

6.5.1.9 Zusammenstellung des Risikopotenzials

Risikopotenzial von Mehrkosten/Mindereinnahmen von mindestens € 37,6 Mio. sollte berücksichtigt und überwacht werden

Risiko	Risikopotenzial (in € Mio.)	Risiko-wahrscheinlichkeit
Zusätzliche / neue Investitionen	10,0	sehr hoch
Reduzierung Schlüsselzuweisungen	?	sehr hoch
Falsche Prioritätensetzung	9,0	hoch
Erhöhung Kreisumlage	?	hoch
Stilllegung Kreisschulbaukasse	7,6	50/50
veränderte Schuldentragfähigkeit	?	erheblich
sonstige Risiken	3,0	gegeben
zus. Altlasten Landesgartenschau	2,0	gegeben
Risikopotenzial mindestens	31,6	

Tab. 6-5: Risikopotenzial bis 2058

Die o.a. Risiken summieren sich für den Zeitraum bis 2058 auf mindestens € 32 Mio., die berücksichtigt und überwacht werden sollten.

Mit diesem Risikopotenzial würde sich auch im „Best Case“ der geringe Überschuss aus Abschnitt 6.4 in eine Unterdeckung von ca. € 16 Mio. für den gesamten Zeitraum, bzw. als Mittelwert von € 500.000 p.a. verwandeln.

6.5.2 Chancenanalyse

Chancenpotenzial von mindestens € 45 Mio. sollte zwingend geprüft werden

Genauso wie die Risiken in einer Szenarioanalyse bewertet werden müssen, sollten auch noch nicht bewertete Chancen dargestellt werden. Hier ergeben sich erhebliche Möglichkeiten.

6.5.2.1 Chance einer Neuordnung der finanziellen Vereinbarungen mit dem Landkreis Osnabrück

Chancenwahrscheinlichkeit hoch, maximales Chancenpotenzial bis zu € 45 Mio. möglich

Wie bereits in mehreren Abschnitten dargestellt gibt es erhebliches Optimierungspotential in den öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen, die mit dem Landkreis Osnabrück in den 70er/80er Jahren vereinbart wurden.

Insbesondere die Übertragung der Trägerschaft der Kindergärten auf die Stadt Bad Iburg ist erheblich und strukturell defizitär gegenfinanziert. So trägt die Stadt Bad Iburg mittlerweile eine nicht gegenfinanzierte Eigenleistung von ca. € 2,3 Mio. p.a. Dies würde sich in dem betrachteten Zeitraum bis 2058 auf € 73,6 Mio. summieren.

Alleine diese Zahlung würde nahezu ausreichen, die aktuellen Investitionen zu finanzieren. Daher ist es zwingend geraten hier das Gespräch mit dem Landkreis zu suchen und eine deutlich verbesserte Gegenfinanzierung zu verhandeln.

Abzuwarten wäre hier, ob und wenn wie sich eine eventuelle Anpassung auf die Kreisumlage auswirken würde. Das Chancenpotenzial könnte sich aber auf € 45 Mio. belaufen.

6.5.2.2 Chance einer wachsenden Bevölkerung

Chancenwahrscheinlichkeit gegeben, maximales Chancenpotenzial schwer zu ermitteln

Eine der besten Chancen der Stadt Bad Iburg ist es, ein positives Bevölkerungswachstum aktiv zu unterstützen. Dies könnte durch die Ausweisung neuer Wohngebiete, aktives Unterstützen von privaten Bauprojekten oder die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sein.

Dies würde zu höheren Einnahmen im Bereich der Gewerbesteuer oder des Anteils an der Einkommens- und Umsatzsteuer führen. Andererseits würde eine wachsende Bevölkerung auch zu höheren Kosten bei Investitionen in die Infrastruktur führen.

Entsprechende Maßnahmen sind erfahrungsgemäß langwierig und eine konkrete Bewertung des Chancenpotenziales ist aktuell nicht seriös möglich.

6.5.2.3 Chance der Überprüfung des Status Kurort

Chancenwahrscheinlich abhängig vom politischen Willen, Reduzierung der Defizite wahrscheinlich

Seit einigen Jahren sind Kurorte mehr und mehr unter Druck die hohen Kosten für die Prädikatisierung als staatlich anerkannter Kurort mit Einnahmen zu refinanzieren.

Viele Kurorte haben ihr Geschäftsmodell verändert und dabei auch regelmäßig den Status Kurort zugunsten wirtschaftlicher Ausrichtungen aufgegeben.

Auch Bad Iburg kann den Kurbetrieb nicht wirtschaftlich rechtfertigen. Es wäre angeraten das Kosten-Nutzen-Verhältnis des Status Kurort seriös zu bewerten.

6.5.2.4 Chance einer sich positiv verändernde Schulden tragfähigkeit

Chancenwahrscheinlichkeit gering, maximales Chancenpotenzial eher unwahrscheinlich

Genauso wie in Abschnitt 6.5.1.1 im Falle einer negativen Veränderung kann sich die Schulden tragfähigkeit positiv entwickeln, wenn z.B. die Einnahmen stärker steigen als die Ausgaben, oder die Ausgaben deutlich sinken würden. Allerdings zeigt die Erfahrung im kommunalen Raum, dass dies eher eine geringe, wenn nicht unwahrscheinliche Chance ist.

6.5.2.5 Sonstige Chancen

Chancenwahrscheinlichkeit möglich, maximales Chancenpotenzial eher unerheblich

Bei den umzusetzenden Optimierungsmaßnahmen sind einige weitere Optimierungsmaßnahmen aufgeführt, die hier nicht weiter analysiert wurden.

Zu nennen wären hier Museum, Märkte oder Spielplätze. Insgesamt werden diese Optimierungsmöglichkeiten als geringfügig angesehen und müssen daher insbesondere unter dem Kosten-Nutzen Aspekt bewertet werden.

Eventuell ergeben sich hier mit geringen Mitteln noch kleinere Optimierungsmöglichkeiten. Dies wäre im Einzelnen zu analysieren.

6.5.2.6 Zusammenstellung des Chancenpotenzials

Chancenpotenzial von Mehreinnahmen von mehr als € 45 Mio. sollte intensiv geprüft werden

Chance	Chancenpotenzial (in € Mio.)	Chancen- wahrscheinlichkeit
Neuordnung fin. Vereinbarungen Lkr	45,0	hoch
Wachsende Bevölkerung	?	gegeben
Überprüfung Kurort	?	politischer Wille
verbesserte Schulden tragfähigkeit	?	gering
Sonstige Chancen	?	möglich
Chancenpotenzial mindestens	45,0	

Tab. 6-6: Chancenpotenzial bis 2058

Die o.a. Chancen summieren sich für den Zeitraum bis 2058 auf mindestens € 45 Mio., die zwingend geprüft werden sollten.

Mit diesem Chancenpotenzial könnte mindesten das Risikopotenzial abgedeckt werden. Bei gutem Risikomanagement könnten die Mehreinnahmen einen erheblichen Beitrag bei der Sicherstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit spielen.

Aus diesen Gründen ist der Dialog mit dem Landkreis dringend zu suchen. Die Ratsmitglieder, die für die Stadt Bad Iburg auch im Kreistag vertreten sind, sollten gebeten werden, entsprechende Unterstützung im Sinne der Stadt zu leisten.

6.6 Bewertung des „Worst Case“

Kumulierter Fehlbetrag von ca. € 44 Mio. und eine negative finanzielle Leistungsfähigkeit voraussichtlich bis 2058 und darüber hinaus. Haushaltssanierungskonzept höchstwahrscheinlich, eventuell werden Investitionen nicht genehmigt.

Ein „Worst Case“ ergibt sich, wenn statt den Optimierungen keine Verbesserungen vorgenommen werden, eventuell sogar gegen die Haushaltsprinzipien verstoßen werden, in denen zum einen alle Möglichkeiten einer internen bzw. günstigen Finanzierung geprüft werden müssen, bevor ein Fremddarlehen aufgenommen werden darf und zum anderen eine klare Prioritätenreihenfolge „Pflichtaufgaben vor freiwilligen Aufgaben“ einzuhalten ist.

Welches Ergebnis dies zeitigen würde, zeigt die folgende Berechnung, die ebenfalls für den Zeitraum bis 2058 durchgeführt wird. Hierbei wird, wie beim „Best Case“, davon ausgegangen, dass alle geplanten Investitionen durchgeführt werden, aber keinerlei Optimierungen wahrgenommen werden.

Daher stellt sich der „Worst Case“ folgendermaßen dar.

Schritt 1: Einrechnen der bestehenden Förderzuschüsse und Beiträgen

Schritt 2: Deckung des Finanzierungsbedarfes

Aktion	Cashflow
Investitionsplan ges.	55.818.017,00
./. Zuschüsse & Beiträge	-4.396.750,00
Finanzbedarf Stadt	51.421.267,00
FK-Darlehen	-51.421.267,00
	0,00

Tab. 6-7: Ermittlung Finanzbedarf „Worst Case“

Werden alle diese direkten Beiträge zur Reduzierung des Finanzbedarfes durchgeführt, so verbleibt ein Finanzbedarf von ca. € 51,4 Mio.

Kalkulation der Neuverschuldung erfolgt analog Musterrechnung in Abschnitt 5.4.4; Daten der Altschulden, inkl. der Refinanzierung wurden bereits in Abschnitt 1.4 analysiert.

Bei dieser Kalkulation verbleibt eine Restverschuldung im Jahr 2058 von ca. € 10,6 Mio., die aus der Fremdmittelaufnahme stammt und nicht vollständig bis 2058 zurückgeführt wird. Diese muss entsprechend im Jahr 2058 refinanziert werden.

FK-Darlehen	Zinsen	Tilgung	Schuldendienst
Neuverschuldung (30y Zinsbindung)	28.810.988,32	40.774.973,04	69.585.961,36
Altschulden	4.694.909,51	17.783.550,92	22.478.460,43
Refinanzierung Altschulden	989.736,63	3.504.200,00	4.493.936,63
Summe			96.558.358,42

Tab. 6-8: Ermittlung Finanzierungskosten „Worst Case“ bis 2058

Nur wenn es der Stadt Bad Iburg gelingt über den Zeitraum bis 2058 den Betrag von ca. € 96,6 Mio. über den laufenden Haushalt zu erwirtschaften, kann davon ausgegangen werden, dass der Haushalt langfristig ausgeglichen werden kann, bzw. eine positive finanzielle Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Wie im „Best Case“ ergibt sich für die Schuldentragfähigkeit bis zum Jahr 2058 ein Betrag von ca. € 52,1 Mio.

D.h. es verbleibt eine Lücke für den Zeitraum bis 2058 von € 44,5 Mio., die geschlossen werden muss. Optimierungsmaßnahmen finden nicht statt, d.h. dieser Betrag verbleibt auch kumuliert als (theoretischer) Fehlbetrag, bzw. ca. € 1,4 Mio. p.a.

Das Ergebnis ergibt sich aus folgender Rechnung (Zeitraum bis 2058 kumuliert):

Investitionsschuldendienst	- 96.558.358,42
./. Schuldentragfähigkeit im Haushalt	52.086.182,02
„Worst Case“ Fehlbetrag	-44.472.176,40

Die Differenz zwischen „Best Case“ (€ +21,5 Mio.) und „Worst Case“ (- 44,5 Mio.) liegt somit bei fast € 66 Mio. im Zeitraum bis 2058.

Risiko-/Chance-Analyse: da keine weiteren Optimierungen durchgeführt werden, bestehen die Hauptrisiken aus zusätzlichen weiteren Investitionen und einer Verschlechterung der Schuldentragfähigkeit. Chancen werden nicht wahrgenommen.

6.7 Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit

Die finanzielle Leistungsfähigkeit wird hier als Szenario-Betrachtung des „Best Case“ und des „Worst Case“ („fin LF adjustiert“) statt.

Der „Best Case“ wird dabei einmal ohne die entsprechenden und umfangreichen Optimierungen der eigentlichen Finanzierung dargestellt („fin LF optimiert“) und einmal inklusive sämtlicher zur Verfügung stehenden Optimierungen („fin LF opt + FinStra“).

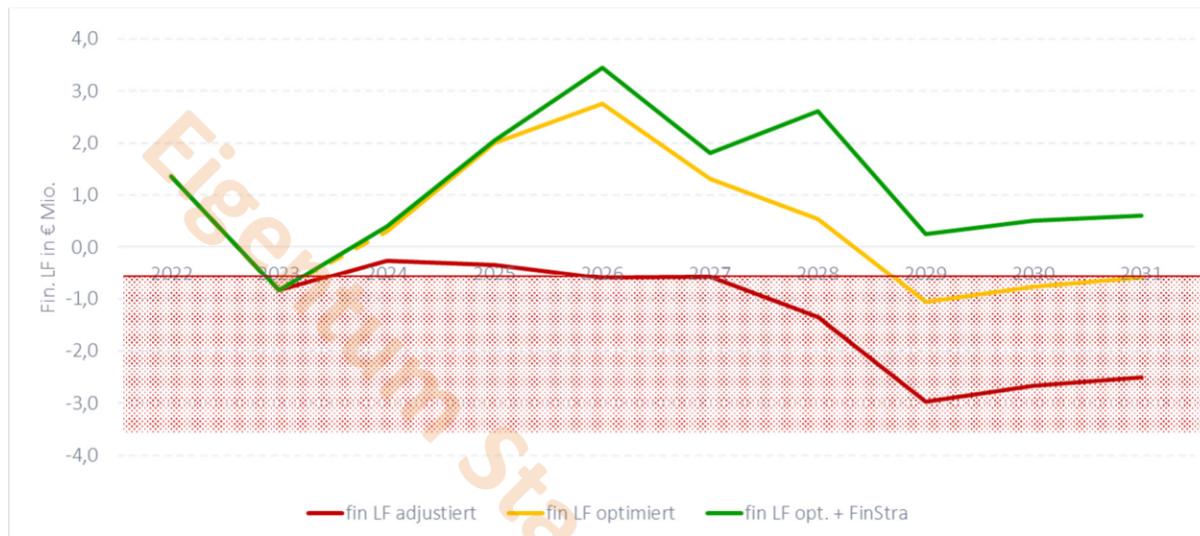


Abb. 6-1: Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit

Wie in den Abschnitten 6.4 und 6.5 bereits erläutert, ist aufgrund der bestehenden Risiken (s. Abschnitt 6.5.1) das Erreichen des „Best Case“, selbst bei vollumfänglichem Ausnutzen aller Optimierungsmöglichkeiten nahezu ausgeschlossen.

Wenn alle Möglichkeiten der Haushaltsoptimierung ausgeschöpft werden, sowie die Finanzierung optimal strukturiert wird, d.h. alle Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden, wird die Realität für die Stadt Bad Iburg eine finanzielle Leistungsfähigkeit sein, die insbesondere in den Jahren ab 2028 negativ sein wird. Zusätzliche Unterstützung vom Land oder Landkreis erscheint hier dringend notwendig.

Auch zeigt Abbildung 6-1, dass ein weiteres Zögern die Situation weiter verschlimmern wird. D.h. die Stadt muss umgehend die entsprechenden Beschlüsse fassen und die Umsetzung der Bauprojekte in Angriff nehmen.

Politisch „gefährlich“ ist insbesondere die sehr positive Entwicklung bis zum Jahr 2028, die eine sehr solide finanzielle Leistungsfähigkeit „vorgaukelt“. Tatsächlich sind dies die Reserven, die die Stadt aufbauen muss, um die großen finanziellen Belastungen stemmen zu können, die insbesondere durch die hohe Abschlussrechnung des Totalunternehmers für den „Campus Grundschulen“ im Jahr 2028 entstehen.

Werden die Mittel in diesem Zeitraum für andere Zwecke verwendet, besteht die Gefahr sich im „Worst Case“ Szenario wiederzufinden. Wie in Abschnitt 6.5

Dies bedeutet höchstwahrscheinlich, dass die Kommunalaufsicht aktiv eingreifen wird. Ein Sanierungskonzept wird voraussichtlich unumgänglich sein. Im schlimmsten Falle wird die Kommunalaufsicht die Haushaltspläne und damit auch die Investitionen nicht genehmigen mit entsprechenden Konsequenzen für die Erfüllung der notwendigen Pflichtaufgaben.

Eigentum Stadt Bad Iburg

Anlagen

Anlage 1	Raumprogramm Variante 1 und 2 – Schule	166
Anlage 2	Raumprogramm Variante 1 und 2 – 3-Feldhalle	173
Anlage 3	Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Glane	175
Anlage 4	Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Am Hagenberg	182
Anlage 5	Raumprogramm Variante 3 – Grundschule Osterfelde	188
Anlage 6	Raumprogramm Variante 3 – 1-Feldhalle	195

Eigentum Stadt Bad Iburg

Anlage 1 Raumprogramm

Variante 1 und 2 – Schule

Auslegung gemäß (ungültiger) Schulbauhandreichung (am 31.12.2002 außer Kraft getreten),
"Flurschule"

Grundschule Bad Iburg (3-zügig) 199 Schüler/Innen; 25 Lehrkräfte

Grundschule Glane (3-zügig) 198 Schüler/Innen; 25 Lehrkräfte

Stand 17.01.2024

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raum- fläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
A	Grundschule (jahrgangsbezogen)				
A1	Allgemeiner Unterricht				
A1.1	Allgemeiner Unterricht (AUR)	12	64	768,00	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²
A1.2	Differenzierungsraum	4	15	60,00	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit 1 Raum je Jahrgang für 6 SuS
A1.3	Schulbuchlager / Sammlung	2	18	36,00	3 m ² je AUR, mind. 15 m ² 1x Jahrgang 1+2; 1x Jahrgang 3+4 keine Arbeitsplätze in diesem Raum
A1.4	Sanitäranlagen Studentoilette				1 Anlage je Etage (Annahme: alle Cluster pro Schule sind auf einer Etage)
A1.4.1	WC-Schülerinnen	2	5	10,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
A1.4.2	WC-Schüler	2	6	12,00	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken
A1.4.3	WC rollstuhlgerecht (unisex)	2	9	18,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
A1.5	WC Personal W	1	5	5,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
A1.6	WC Personal M	1	6	6,00	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken
A1.7	Putzmittelraum	1	5	5,00	
A1.8	Verkehrsfläche Allgemeiner Unterricht	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte			notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur
Gesamt A1 Allgemeiner Unterricht				920,00	

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
A2 Fachgebundener Unterricht					
in gemeinsam genutztem Bereich					
A3 Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich					
A3.1	Schulleitung	1	20	20,00	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur
A3.2	stellv. Schulleitung	1	15	15,00	für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich
A3.3	Sekretariat	1	20	20,00	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler
A3.4	Schulsozialarbeit / Elternsprechzimmer / Personalrat		10	0,00	
A3.5	Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	1	10	10,00	Nähe zu Sekretariat, Lehrerzimmer, Büros
A3.6	Schülervertretung	1	15	15,00	
A3.7	Lehrerzimmer	1	75	75,00	für 25 Personen (keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz)
A3.8	zentrales Lehrmittellager / Lager für Schulmaterial	1	20	20,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
A3.9	Koordination Ganzttag				gemeinsame Nutzung (im Bestand)
A3.10	Archiv	2	10	20,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
A3.11	Serverraum	1	10	10,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
A3.12	Kopierraum	1	10	10,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
A3.13	Hausmeisterdienstzimmer				gemeinsame Nutzung
A3.14	Werkstatt für Hausmeister				gemeinsame Nutzung
A3.15	Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte				gemeinsame Nutzung
A3.16	WC-Lehrerinnen Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	1	17	17,00	4 Toiletten, 2 Handwaschbecken
A3.17	WC-Lehrer Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	1	13	13,00	2 Toiletten, 2 Urinale, 2 Handwaschbecken
A3.18	Verkehrsfläche Bereich Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich		entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte		notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur
Gesamt A3 Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich					245,00

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
B Grundschule (jahrgangsübergreifender)					
B1 Allgemeiner Unterricht					
B1.1	Allgemeiner Unterricht (AUR)	12	64	768,00	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²
B1.2	Differenzierungsraum	4	15	60,00	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit 1 Raum je Jahrgang für 6 SuS
B1.3	Schulbuchlager / Sammlung	2	18	36,00	3 m ² je AUR, mind. 15 m ² 1x Jahrgang 1+2; 1x Jahrgang 3+4 keine Arbeitsplätze in diesem Raum
B1.4	Sanitäreanlagen Stundentoilette				1 Anlage je Etage (Annahme: alle Cluster pro Schule sind auf einer Etage)
B1.4.1	WC-Schülerinnen	2	5	10,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
B1.4.2	WC-Schüler	2	6	12,00	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken
B1.4.3	WC rollstuhlgerecht (unisex)	2	9	18,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
B1.5	WC Personal W	1	5	5,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken
B1.6	WC Personal M	1	6	6,00	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken
B1.7	Putzmittelraum	1	5	5,00	
B1.8	Verkehrsfläche Allgemeiner Unterricht		entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte		notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur
Gesamt B1 Allgemeiner Unterricht					920,00
B2 Fachgebundener Unterricht					
					in gemeinsam genutztem Bereich

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
------	-----------------	--------	---------------------------------------	----------------------------------------------------	-------------

B3 Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich					
B3.1	Schulleitung	1	20	20,00	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich
B3.2	stellv. Schulleitung	1	15	15,00	
B3.3	Sekretariat	1	20	20,00	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler
B3.4	Schulsozialarbeit / Elternsprechzimmer / Personalrat		10	0,00	
B3.5	Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	1	10	10,00	Nähe zu Sekretariat, Lehrerzimmer, Büros
B3.6	Schülervertretung	1	15	15,00	
B3.7	Lehrerzimmer	1	75	75,00	für 25 Personen (keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz)
B3.8	zentrales Lehrmittellager / Lager für Schulmaterial	1	20	20,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
B3.9	Koordination Ganztags				gemeinsame Nutzung (im Bestand)
B3.10	Archiv	2	10	20,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
B3.11	Serverraum	1	10	10,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
B3.12	Kopierraum	1	10	10,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung
B3.13	Hausmeisterdienstzimmer				gemeinsame Nutzung
B3.14	Werkstatt für Hausmeister				gemeinsame Nutzung
B3.15	Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte				gemeinsame Nutzung
B3.16	WC-Lehrerinnen Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	1	17	17,00	4 Toiletten, 2 Handwaschbecken
B3.17	WC-Lehrer Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich	1	13	13,00	2 Toiletten, 2 Urinale, 2 Handwaschbecken
B3.18	Verkehrsfläche Bereich Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich		entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte		notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur
Gesamt B3 Lehrkräfte- und Verwaltungsbereich					245,00

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
C	gemeinsam genutzte Bereiche				

C0 Fachgebundener Unterricht					
C0.1	Computerraum / FUR / Multifunktionsraum	1	90	90,00	3 m ² je SuS max. 30 SuS Mitnutzung für Ganztage
C0.2	Werk- / Kunstraum	2	90	180,00	2,7 m ² je SuS Kunst / 3 m ² je SuS Werken bei 20 SuS max. 30 SuS Ansatz 3 m ² je SuS bei 30 SuS Mitnutzung für Ganztage
C0.3	Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum	1	30	30,00	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m ² für Sammlung, da kein Maschinenraum hier zzgl. 5m ² für Brennofen keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule
C0.4	Musikraum	2	72	144,00	2,4 m ² je SuS max. 30 SuS (aufgerundet auf ganze Zahl) Mitnutzung für Ganztage
C0.5	Sammlung Musikraum	2	25	50,00	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule
C0.6	Verkehrsfläche Fachgebundener Unterricht	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte			notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur
Gesamt C0 Fachgebundener Unterricht					494,00

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
C1 Mittagessen / Aula					
C1.1	Aula / Foyer / Pausenfläche	1	240	240,00	0,8 m ² je SuS (nicht für alle SuS) Ansatz für 75% und somit für 300 SuS
C1.2	Lager	1	60	60,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung

C1.3	Mensa / Speiseraum	1	210	210,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	
C1.4	WC Schülerinnen	1	40	40,00	10 Toiletten, 4 Waschtische	
C1.5	WC Schüler	1	40	40,00	5 Toiletten, 10 Urinale, 4 Waschtische	
C1.6	WC rollstuhlgerecht unisex	1	9	9,00	1 Toilette, 1 Handwaschbecken	
C1.7	Ausgabeküche bestehend aus:	1	150	150,00	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	
C1.7.1	Ausgabe	1	ca. 30-35		einzelne Raum in der Größe an die Funktion / den Bedarf anpassen; Auslegung für 150 Essen in 2 Schichten (insg. 300 Essen) benötigt.	
C1.7.2	Vorbereitung	1	ca. 25-30			
C1.7.3	Spülküche	1	ca. 15-18			
C1.7.4	Tiefkühlager	1	ca. 15-20			
C1.7.5	Trockenlager	1	ca. 15-20			
C1.7.6	Konfiskatraum	1	ca. 10-12			
C1.7.7	Umkleide / Aufenthalt	1	ca. 10-12			
C1.7.8	PuMi Küche	1	ca. 5-10			
C1.7.9	WC-D Küche	1	ca. 5-8			1 Toilette, 1 Handwaschbecken
C1.7.10	WC-H Küche	1	ca. 5-8			1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken
C1.8	Verkehrsfläche	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte			notwendiger Flur, keine Nutzung auf dem Flur	
C1.9	Hausmeisterdienstzimmer	1	20	20,00		
C1.10	Werkstatt für Hausmeister	1	20	20,00		
C1.11	Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte	1	25	25,00		
Gesamt C1 Mittagessen / Aula					814,00	
C2 Ganztagsbetreuung						
C2.1	Medienpräsentationsraum	1		35	35,00	
C2.2	Lager	1		20	20,00	
Gesamt C2 Ganztagsbetreuung					55,00	
Gesamt Netto-Nutzfläche Gebäude					3.693,00	
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raumfläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen	
C3 Verkehrsflächen						
C3.1	Haupteingang Windfang	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte				
C3.2	Nebeneingang Windfang	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte				
C3.3	Treppenhäuser	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte				
C3.4	Aufzug	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte				
C3.5	Verkehrsfläche	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte				
Gesamt C3 Verkehrsflächen BKI 31,7% der NUF					1.170,68	
C4 Haustechnik						
C4.1	Hausanschlüsse (Elektro, Wasser, ggf. Gas)	1			entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte	

C4.2	Heizungszentrale	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.3	Lüftungszentrale	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.4	NSHV / BMA	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.5	ELA / SAA	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.6	SiBe	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.7	EMA	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.8	EDV / Server	2	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.9	EMSR	1	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
C4.10	Unterverteilungen IT / Elt.	ca. 4-8	entwurfsabhängig, abgedeckt über Kennwerte
Gesamt C4 Haustechnik nach BKI 4,4% der NUF			162,49
Netto-Nutzfläche			3.693,00 m²
Verkehrsfläche			1.170,68 m²
Technikfläche			162,49 m²
Netto-Grundfläche Gebäude			5.026,17 m²
(BKI 2023, Allgemeinbildende Schulen)			
Brutto-Grundfläche (BGF)			5.860,79 m²
Neubauvolumen			5.860,79 m² BGF

Anlage 2 Raumprogramm

Variante 1 und 2 – 3-Feldhalle

Auslegung gemäß DIN 18032

Stand 17.01.2024

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raum- fläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
A	3-Feldhalle				
A1.1	Hallenbereich	1	1215	1215,00	27 x 45 x 7 (B x L x H)
A1.2	Geräteraum	1	121,5	121,50	4,5 x 27 x 2,5 (B x L x H)
A1.3	Regieraum	1	15	15,00	inkl. Erste-Hilfe-Raum
A1.4	Umkleidebereich				3 Großeinheiten oder eine Kombination aus Groß- und Kleieneinheiten oder 6 Kleieneinheiten
A1.4.1	Umkleiden	6	17	102,00	als Großeinheit mit je 12 m Banklänge oder als Kleieneinheit mit je mindestens 6 m Banklänge
A1.4.2	Duschen	6	17	102,00	als Großeinheit mit je 2 Waschstellen und je 6 Duschen oder als Kleieneinheit mit je 2 Waschstellen und je 3 Duschen
A1.4.3	Toiletten				in Flächen Duschen enthalten (1 je Wasch-/Duschbereich)
A1.5	barrierefreies WC	1	9	9,00	1 im Hallenbereich, nur indirekte Erschließung
A1.6	WC-Anlage Eingangsbereich	1	20	20,00	2 davon 1 barrierefrei; getrennt nach Geschlechtern
A1.7	Lehrer-, Übungsleiter- und Schiedsrichterraum	3	10	30,00	mind. 2 empfohlen 3; ≥ 10 m ² , mit Handwaschbecken, Dusch- und Umkleidekabine mit Garderobenschränken
A1.8	Reinigungsgeräte- und Putzmittelraum	1	15	15,00	mit Ausgussbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablagemöglichkeiten und Bodenabfluss
A1.9	Tribüne	1	102	102,00	für 199 Personen
A1.10	Eingangshalle	1	30	30,00	(Bei Sporthallen mit Zuschauer Einrichtungen kann ein größerer Eingangsbereich sinnvoll sein.)
Gesamt A 3-Feldhalle					1.761,50

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raum- fläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
	Netto-Nutzfläche				1.761,50 m²
	Verkehrsfläche				295,93 m²
	Technikfläche				95,12 m²
	Netto-Grundfläche Gebäude (BKI 2023, Allgemeinbildende Schulen)				2.152,55 m²
	Brutto-Grundfläche (BGF)				2.393,88 m²
				Neubauvolumen	2.393,88 m² BGF

Eigentum Stadt Bad Iburg

Anlage 3 Raumprogramm

Variante 3 – Grundschule Glane

Auslegung gemäß (ungültiger) Schulbauhandreichung (am 31.12.2002 außer Kraft getreten), "Flurschule"

Grundschule Glane (2-zügig) 119 Schüler/Innen; 20 Lehrkräfte

Stand 21.02.2024

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Allgemeiner Unterrichtsbereich								
AURs	8	64,00 m ²	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²	E05	AUR 1		102,78 m ²	
				E09_1	AUR 2		68,48 m ²	
				E09	AUR 3		67,76 m ²	
				E10	AUR 4		66,64 m ²	
				E11	AUR 5		61,68 m ²	
				E12	AUR 6		66,80 m ²	
						AUR 7		64,00 m ²
						AUR 8		64,00 m ²
Diff.	2-3	15,00 m ²	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit 1 Raum je Jahrgang für 6 SuS	E04	Diff. 1 - 3		31,40 m ²	
				E04_1			31,88 m ²	
Schulbuchlager/ Sammlung		24,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ² keine Arbeitsplätze in diesem Raum			Lehrmittel		24,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Fachunterrichtsbereich								
Computerraum / FUR / Multifunktionsraum	1	90,00 m ²	3 m ² je SuS max. 30 SuS Mitnutzung für Ganztage	H_C30a	Computerraum		46,53 m ²	30,00 m ²
Werk- / Kunstraum	1	90,00 m ²	2,7 m ² je SuS Kunst / 3 m ² je SuS Werken bei 20 SuS max. 30 SuS Ansatz 3 m ² je SuS bei 30 SuS Mitnutzung für Ganztage	E07	FUR Werken		89,94 m ²	
Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum	1	25,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m ² für Sammlung, da kein Maschinenraum hier zzgl. 5m ² für Brennofen keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule	E08	Maschinenraum		43,01 m ²	
Musikraum	1	72,00 m ²	2,4 m ² je SuS max. 30 SuS (aufgerundet auf ganze Zahl) Mitnutzung für Ganztage	M05	FUR Musik		81,21 m ²	
Sammlung Musikraum	1	20,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule	E06	Lager		30,98 m ²	

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Bestand	Neubau		
Lager								
				E02	Lager		34,51 m ²	
				E03	Lager		50,67 m ²	
				E17	Lager		98,80 m ²	
				N26a	Lager		13,16 m ²	
				N26b	Lager		10,01 m ²	
Verwaltungsbereich								
Schulleitung	1	20,00 m ²	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich	N30	Schulleitung			18,72 m ²
stellv. Schulleitung	1	15,00 m ²		N31	Stellv. SL			15,46 m ²
Sekretariat	1	20,00 m ²	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler	N30a	Sekretariat			37,44 m ²
Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	1	10,00 m ²	Nähe zu Sekretariat, Lehrerzimmer, Büros			Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer		10,00 m ²
Schülervertretung / Büro	1	15,00 m ²				Schülervertretung / Büro		15,00 m ²
Lehrerzimmer	1	60,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz	N26	Lehrerzimmer		83,99 m ²	
zentrales Lehrmittel-lager / Lager für Schulmaterial	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	im Bestand enthalten (Flächen reichen, hier funktionale Einschränkungen)				
Archiv	2	10,00 m ²						
Serverraum	1	10,00 m ²						
Kopierraum	1	10,00 m ²		N26c	Kopierraum		4,95 m ²	

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Bestand	Neubau		
Hausmeisterdienstzimmer	1	20,00 m ²		gemeinsame Nutzung Schulzentrum				
Werkstatt für Hausmeister	1	20,00 m ²						
Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte	1	10,00 m ²						
Pumi	1	5,00 m ²				Pumi		5,00 m ²
Mensa / Aula								
Aula / Foyer / Pausenfläche		72,00 m ²	0,8 m ² je SuS (nicht für alle SuS) Ansatz für 75% und somit für 300 SuS	F_SG_01	Flur (Pause, Aula) teilw. Verkehrsfl.		591,76 m ²	
Lager		18,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	im Bestand enthalten (Flächen reichen, hier funktionale Einschränkungen)				
Mensa / Speiseraum		75,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Mensa / Speiseraum		75,00 m ²
Ausgabeküche bestehend aus:		115,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Ausgabeküche bestehend aus:		115,00 m ²
Ausgabe		ca. 30	einzelne Raum in der Größe an die Funktion / den Bedarf anpassen; Auslegung für 75% der SuS 2- zügig: Auslegung für 45 Essen in 2 Schichten (insg. 90 Essen) benötigt			Ausgabe		
Vorbereitung		ca. 15				Vorbereitung		
Spülküche		ca. 15				Spülküche		
Tiefkühlager		ca. 15				Tiefkühlager		
Tockenlager		ca. 10				Tockenlager		
Konfiskatraum		ca. 10				Konfiskatraum		
Umkleide / Aufenthalt		ca. 10				Umkleide / Aufenthalt		
PuMi Küche		ca. 5-10				PuMi Küche		
WC-D Küche		ca. 5-8				WC-D Küche		
WC-H Küche		ca. 5-8			WC-H Küche			

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Bestand	Neubau		
Ganztagsbereich								
Ganztagsbetreuung	2	64,00 m ²	bei 75% Auslastung Größe wie AUR Nutzung AUR-Bereich für Hausaufgabenbetreuung Nutzung Aula, Mensa, Werken / Kunst, Musik, FUR Multifunktion für Ganzttag, Sporthalle (AGs)			Ganztags- betreuung		128,00 m ²
Lager	1	15,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ²			Lager		15,00 m ²
Medienpräsentations- raum	1	35,00 m ²	30 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesender Schüler			Medienpräsentat ions-raum		35,00 m ²
Lager	1	20,00 m ²				Lager		20,00 m ²
WC Personal D	1	5,00 m ²	1 Toilette, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC- Lehrerinnen			WC Personal D		5,00 m ²
WC Personal H	1	6,00 m ²	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC-Lehrer			WC Personal H		6,00 m ²
Küche	1	40,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Küche		40,00 m ²
Betreuungspersonal	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Betreuungsperso nal		20,00 m ²
Koordination Ganzttag	1	15,00 m ²				Koordination Ganzttag		15,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	2-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Sanitäranlagen								
WC J				E20	Vorr. WC J		7,81 m ²	
				E20_1	WC J		17,18 m ²	
WC M				E21	Vorr. WC M		7,81 m ²	
				E21_1	WC M		17,18 m ²	
WC D				N30c	WC D		3,37 m ²	
WC H				N30b	WC H		3,37 m ²	
beh. WC				E19	Beh. WC		10,42 m ²	
Inkl. WC				E23	WC		10,42 m ²	
WC J						WC J		20,00 m ²
WC M						WC M		20,00 m ²
WC D						WC D		5,00 m ²
WC H						WC H		6,00 m ²
beh. WC						beh. WC		9,00 m ²
unisex						unisex		6,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung Maßnahmen	Fläche Bestand	Fläche Neubau
--	--------	--------	-----------	---------------------	----------------------------------	----------------	---------------

	2-zügig			Bestand	Neubau	(ohne TF)	
Verkehrsflächen							
				TR_UG_01	Treppenhaus		117,30 m ²
				TR_UG_02	Treppenhaus		84,00 m ²
				F_SG_04	Flur		4,28 m ²
				E13	Flur		135,95 m ²
				F_EG_03	Anteil Flur		9,70 m ²
				F_EG_04	Anteil Flur		107,70 m ²
				F_EG_05	Flur		28,03 m ²
				W_EG_03	Eingang		31,68 m ²
						Kennwert 31,7%	238,38 m ²
Technikflächen							
						Kennwert 4,4% + 30,00 m ²	63,09 m ²
				Erweiterungsneubau (NUF, TF, VF)			1.054,54 m²
				Erweiterungsneubau (BGF)			1.230,00 m²

Anlage 4 Raumprogramm

Variante 3 – Grundschule Am Hagenberg

Auslegung gemäß (ungültiger) Schulbauhandreichung (am 31.12.2002 außer Kraft getreten), "Flurschule"

Grundschule Am Hagenberg (3-zügig) 199 Schüler/Innen; 25 Lehrkräfte

Stand 21.02.2024

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	3-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Allgemeiner Unterrichtsbereich								
AURs	12	64,00 m ²	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²	Klassenraum	AUR 1		61,68 m ²	
				Klassenraum	AUR 2		61,68 m ²	
				Klassenraum	AUR 3		61,80 m ²	
				Klassenraum	AUR 4		63,80 m ²	
				Klassenraum	AUR 5		65,04 m ²	
				Klassenraum	AUR 6		65,00 m ²	
				Klassenraum	AUR 7		63,88 m ²	
				Klassenraum	AUR 8		89,45 m ²	
				Bibliothek	AUR 9		61,68 m ²	
						AUR 10		64,00 m ²
						AUR 11		64,00 m ²
						AUR 12		64,00 m ²
Diff.	4	15,00 m ²	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit 1 Raum je Jahrgang für 6 SuS	Differenzierungsraum	Diff. 1		15,70 m ²	
				Nebenraum	Diff. 2		23,66 m ²	
				Nebenraum	Diff. 3		24,18 m ²	
						Diff. 4		15,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	3-zügig				Bestand	Neubau		
Schulbuchlager/ Sammlung	2	18,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ² keine Arbeitsplätze in diesem Raum	Lehrmittelraum	Lehrmittel		24,20 m ²	
				Nebenraum	Lehrmittel		17,20 m ²	
						Lehrmittelraum		15,00 m ²
Fachunterrichtsbereich								
Computerraum / FUR / Multifunktionsraum	1	90,00 m ²	3 m ² je SuS max. 30 SuS Mitnutzung für Ganztage			Computerraum / FUR / Multifunktionsraum		90,00 m ²
Werk- / Kunstraum	1	90,00 m ²	2,7 m ² je SuS Kunst / 3 m ² je SuS Werken bei 20 SuS max. 30 SuS Ansatz 3 m ² je SuS bei 30 SuS Mitnutzung für Ganztage	Werkraum	Werk- / Kunstraum		62,00 m ²	
Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum	1	25,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m ² für Sammlung, da kein Maschinenraum hier zzgl. 5m ² für Brennofen keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule	Abstellraum	Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum		18,38 m ²	
Musikraum	1	72,00 m ²	2,4 m ² je SuS max. 30 SuS (aufgerundet auf ganze Zahl) Mitnutzung für Ganztage			Musikraum		72,00 m ²
Sammlung Musikraum	1	20,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule			Sammlung Musikraum		20,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	3-zügig				Bestand	Neubau		
Verwaltungsbereich								
Schulleitung	1	20,00 m ²	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich			Schulleitung		20,00 m ²
stellv. Schulleitung	1	15,00 m ²		Besprechungsraum	stellv. Schulleitung		13,20 m ²	
Sekretariat	1	20,00 m ²	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler	Sekretariat			21,54 m ²	
Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	1	10,00 m ²	Nähe zu Sekretariat, Lehrerzimmer, Büros			Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer		10,00 m ²
Schülervertretung / Büro	1	15,00 m ²				Schülervertretung / Büro		15,00 m ²
Lehrerzimmer	1	75,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz	Lehrerzimmer			35,60 m ²	40,00 m ²
zentrales Lehrmittel-lager / Lager für Schulmaterial	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	im Bestand enthalten (Flächen reichen, hier funktionale Einschränkungen)				
Archiv	2	10,00 m ²						
Serverraum	1	10,00 m ²		Serverraum			1,30 m ²	10,00 m ²
Kopierraum	1	10,00 m ²		Kopierer			9,00 m ²	
Hausmeisterdienstzimmer	1	20,00 m ²		HM Büro			9,50 m ²	
Werkstatt für Hausmeister	1	20,00 m ²					Werkstatt für Hausmeister	20,00 m ²
Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte	1	10,00 m ²		Pumi			15,20 m ²	
Pumi	1	5,00 m ²		Pumi			3,40 m ²	
				Pumi			2,80 m ²	
						Pumi		5,00 m ²

	Bedarf 3-zügig	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
					Maßnahmen Bestand	Neubau		
Mensa / Aula								
Aula / Foyer / Pausenfläche		120,00 m ²	0,8 m ² je SuS (nicht für alle SuS) Ansatz für 75% und somit für 300 SuS	Pausenhalle			56,60 m ²	30,00 m ²
				Haupteingang			67,25 m ²	
Lager		30,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	im Bestand enthalten (Flächen reichen, hier funktionale Einschränkungen)				
Mensa / Speiseraum		115,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Mensa / Speiseraum		115,00 m ²
Ausgabeküche bestehend aus:		115,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Ausgabeküche bestehend aus:		135,00 m ²
Ausgabe		135,00 m ²	einzelne Raum in der Größe an die Funktion / den Bedarf anpassen; Auslegung für 75% der SuS 3- zügig: Auslegung für 75 Essen in 2 Schichten (insg. 150 Essen) benötigt			Ausgabe		
Vorbereitung		ca. 30				Vorbereitung		
Spülküche		ca. 20				Spülküche		
Tiefkühlager		ca. 15				Tiefkühlager		
Tockenlager		ca. 15				Tockenlager		
Konfiskatraum		ca. 15				Konfiskatraum		
Umkleide / Aufenthalt		ca. 10				Umkleide / Aufenthalt		
PuMi Küche		ca. 5-10				PuMi Küche		
WC-D Küche		ca. 5-8				WC-D Küche		
WC-H Küche		ca. 5-8				WC-H Küche		

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	3-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Ganztagsbereich								
Ganztagsbetreuung	3	64,00 m ²	bei 75% Auslastung Größe wie AUR Nutzung AUR-Bereich für Hausaufgabenbetreuung Nutzung Aula, Mensa, Werken / Kunst, Musik, FUR Multifunktion für Ganztags, Sporthalle (AGs)	OGS Aufenthalt	Ganztags	Ganztags	34,00 m ²	95,00 m ²
				Mensa	Ganztags	Ganztags	63,38 m ²	
Lager	1	15,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ²	im Bestand enthalten (Flächen reichen, hier funktionale Einschränkungen)				
Medienpräsentationsraum	1	35,00 m ²	30 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesender Schüler	Bücherei			24,90 m ²	
Lager	1	20,00 m ²		Musikraum	Lager		30,00 m ²	
WC Personal D	1	5,00 m ²	1 Toilette, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC-Lehrerinnen			WC Personal D		5,00 m ²
WC Personal H	1	6,00 m ²	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC-Lehrer			WC Personal H		6,00 m ²
Küche	1	40,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	Küche			22,93 m ²	
Betreuungspersonal	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Betreuungspersonal		20,00 m ²
Koordination Ganztags	1	15,00 m ²				Koordination Ganztags		15,00 m ²

	Bedarf 3-zügig	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF+VF)	Fläche Neubau
					Maßnahmen Bestand	Neubau		
Sanitäranlagen								
WC J				HWC			14,40 m ²	
				HWC-Vorraum			6,08 m ²	
WC M				DWC			10,80 m ²	
				DWC-Vorraum			5,90 m ²	
WC D				HWC			3,60 m ²	
WC H				DWC			3,60 m ²	
				Lehrer-WC			3,60 m ²	
beh. WC				B-WC			7,60 m ²	
Inkl. WC								
WC J						WC J		15,00 m ²
WC M						WC M		15,00 m ²
WC D						WC D		5,00 m ²
WC H						WC H		6,00 m ²
beh. WC						beh. WC		9,00 m ²
unisex				WC			4,48 m ²	
Verkehrsflächen								
						Kennwert 31,7%		315,42 m ²
Technikflächen								
						Kennwert 4,4% + 20,00 m ²		63,78 m ²
Erweiterungsneubau (NUF, TF, VF)								1.375,00 m²
Erweiterungsneubau (BGF)								1.605,00 m²

Anlage 5 Raumprogramm

Variante 3 – Grundschule Ostenfelde

Auslegung gemäß (ungültiger) Schulbauhandreichung (am 31.12.2002 außer Kraft getreten), "Flurschule"

Grundschule Ostenfelde (1-zügig) 79 Schüler/Innen; 17 Lehrkräfte

Stand 21.02.2024

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	1-zügig				Maßnahmen Bestand	Neubau		
Allgemeiner Unterrichtsbereich								
AURs	4	64,00 m ²	AUR je Klasse 2 m ² je SuS für max. 30 SuS + 4 m ²	Klassenraum	AUR 1		65,64 m ²	
				Klassenraum	AUR 2		51,86 m ²	
				Klassenraum	AUR 3		57,88 m ²	
				Klassenraum	AUR 4		56,13 m ²	
Diff.	1-2	15,00 m ²	Differenzierung, Inklusion, Schulsozialarbeit und Förderschularbeit 1 Raum je Jahrgang für 6 SuS	Klassenraum	Diff 1+2 + Lehrmittel		57,61 m ²	
Schulbuchlager/ Sammlung		15,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ² keine Arbeitsplätze in diesem Raum					
Computerraum / FUR / Multifunktionsraum	1	90,00 m ²	3 m ² je SuS max. 30 SuS Mitnutzung für Ganztage			Computerraum / FUR / Multifunktionsraum		90,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	1-zügig				Bestand	Neubau		
Fachunterrichtsbereich								
Werk- / Kunstraum	1	90,00 m ²	2,7 m ² je SuS Kunst / 3 m ² je SuS Werken bei 20 SuS max. 30 SuS Ansatz 3 m ² je SuS bei 30 SuS Mitnutzung für Ganztage			Werk- / Kunstraum		90,00 m ²
Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum	1	25,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m ² für Sammlung, da kein Maschinenraum hier zzgl. 5m ² für Brennofen keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule			Maschinenraum, Brennofen / Lager, Materialraum		25,00 m ²
Musikraum	1	72,00 m ²	2,4 m ² je SuS max. 30 SuS (aufgerundet auf ganze Zahl) Mitnutzung für Ganztage	Werkraum	Musik		65,65 m ²	
Sammlung Musikraum	1	20,00 m ²	15m ² zzgl. je Unterrichtsraum 5 m keine Arbeitsplätze in der Sammlung ggf. Aufteilung, so dass ein Raum je Schule	Computerraum	Lager		20,00 m ²	

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	1-zügig				Bestand	Neubau		
Verwaltungsbereich								
Schulleitung	1	20,00 m ²	je Raum 15-20 m ² ; Einzelräume nur für Leiter und stellvertr. Leiter erforderlich	Besprechung	Schulleitung		12,00 m ²	
Sekretariat	1	20,00 m ²	15 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesendem Schüler	Sekretariat			16,00 m ²	
Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer	1	10,00 m ²	Nähe zu Sekretariat, Lehrerzimmer, Büros			Erste-Hilfe-Raum / Krankenzimmer		10,00 m ²
Schülervertretung / Büro	1	15,00 m ²				Büro		15,00 m ²
Lehrerzimmer	1	51,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichungen, in Sammlungen 3 m ² je Arbeitsplatz	Lehrerzimmer			36,90 m ²	15,00 m ²
zentrales Lehrmittel-lager / Lager für Schulmaterial	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			zentrales Lehrmittellager / Lager für Schulmaterial		20,00 m ²
Archiv	2	10,00 m ²		Archiv	(Abtrennung vom Kopierraum)			
Serverraum	1	10,00 m ²				Serverraum		10,00 m ²
Kopierraum	1	10,00 m ²		Kopierer	Kopierraum + Archiv		19,50 m ²	
Hausmeisterdienstzimmer	1	20,00 m ²				Hausmeisterdienstzimmer		20,00 m ²
Werkstatt für Hausmeister	1	20,00 m ²				Werkstatt für Hausmeister		20,00 m ²
Putzmittel / Putzraum / Reinigungskräfte	1	10,00 m ²				Pumi / Reinigungskräfte		10,00 m ²
Pumi	1	5,00 m ²				Pumi		5,00 m ²

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung Maßnahmen		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	1-zügig				Bestand	Neubau		
Mensa / Aula								
Aula / Foyer / Pausenfläche		48,00 m ²	0,8 m ² je SuS (nicht für alle SuS) Ansatz für 75% und somit für 300 SuS	Pausenhalle inkl. Stufen			82,20 m ²	
Lager		15,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	Pumi/Lager inkl. Stufe			21,21 m ²	
Mensa / Speiseraum		55,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	Mensa	Mensa / Speiseraum		64,30 m ²	
Ausgabeküche bestehend aus:		95,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Ausgabeküche bestehend aus:		95,00 m ²
Ausgabe		ca. 25	einzelne Raum in der Größe an die Funktion / den Bedarf anpassen; Auslegung für 75% der SuS 1- zügig: Auslegung für 30 Essen in 2 Schichten (insg. 60 Essen) benötigt.			Ausgabe		
Vorbereitung		ca. 15				Vorbereitung		
Spülküche		ca. 15				Spülküche		
Tiefkühlager		ca. 10				Tiefkühlager		
Tockenlager		ca. 10				Tockenlager		
Konfiskatraum		ca. 10				Konfiskatraum		
Umkleide / Aufenthalt		ca. 10				Umkleide / Aufenthalt		
PuMi Küche		ca. 5-10				PuMi Küche		
WC-D Küche		ca. 5-8				WC-D Küche		
WC-H Küche		ca. 5-8				WC-H Küche		

	Bedarf	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
	1-zügig				Bestand	Neubau		
Ganztagsbereich								
Ganztagsbetreuung	1	64,00 m ²	bei 75% Auslastung Größe wie AUR Nutzung AUR-Bereich für Hausaufgabenbetreuung Nutzung Aula, Mensa, Werken / Kunst, Musik, FUR Multifunktion für Ganztags, Sporthalle (AGs)	Klassenraum	Ganztags		57,61 m ²	
Lager	1	15,00 m ²	3 m ² je AUR, mind. 15 m ²			Lager		15,00 m ²
Medienpräsen- tations- raum	1	35,00 m ²	30 m ² , dazu 5 m ² je 500 täglich anwesender Schüler			Medienpräsen- tationsraum		35,00 m ²
Lager	1	20,00 m ²				Lager		20,00 m ²
WC Personal D	1	5,00 m ²	1 Toilette, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC-Lehrerinnen			WC Personal D		5,00 m ²
WC Personal H	1	6,00 m ²	1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken; zusätzlich Nutzung WC-Lehrer			WC Personal H		6,00 m ²
Küche	1	40,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung			Küche		40,00 m ²
Betreuungspersonal	1	20,00 m ²	keine Flächenvorgaben gemäß Schulbauhandreichung	OGS-Betreuung	Betreuungs- personal		17,18 m ²	
Koordination Ganztags	1	15,00 m ²				Koordination Ganztags		15,00 m ²

	Bedarf 1-zügig	Fläche	Bemerkung	Bezeichnung Bestand	Nutzung nach Umsetzung		Fläche Bestand (ohne TF)	Fläche Neubau
					Maßnahmen Bestand	Neubau		
Sanitäranlagen								
WC J				Jungen-WC			5,48 m ²	
WC M				Mädchen-WC			6,90 m ²	
WC D				Lehrer-WC			4,20 m ²	
WC H								
beh. WC				B-WC			3,50 m ²	
WC J						WC J		15,00 m ²
WC M						WC M		15,00 m ²
WC D						WC D		5,00 m ²
WC H						WC H		6,00 m ²
beh. WC						beh. WC		9,00 m ²
unisex						unisex		6,00 m ²

Anlage 6 Raumprogramm

Variante 3 – 1-Feldhalle

Raumprogramm Variante 3 – 1-Feldhalle

Auslegung gemäß DIN 18032

Stand 19.03.2024

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	SOLL Raum- fläche NUF (m ²)	geforderte Raumfläche Neubau NUF (m ²)	Bemerkungen
A	1-Feldhalle				
A1.1	Hallenbereich	1	405	405,00	15 x 27 x 5,5 (B x L x H)
A1.2	Geräteraum	1	67,5	67,50	4,5 x 15 x 2,5 (B x L x H)
A1.3	Regieraum	1	15	15,00	inkl. Erste-Hilfe-Raum
A1.4	Umkleidebereich				2 Kleinheiten
A1.4.1	Umkleiden	2	17	34,00	als Kleinheit mit je mindestens 6 m Banklänge
A1.4.2	Duschen	2	17	34,00	als Kleinheit mit je 2 Waschstellen und je 3 Duschen
A1.4.3	Toiletten				in Flächen Duschen enthalten (1 je Wasch-/Duschbereich)
A1.5	barrierefreies WC	1	9	9,00	1 im Hallenbereich, nur indirekte Erschließung
A1.6	WC-Anlage Eingangsbereich	1	20	20,00	2 davon 1 barrierefrei; getrennt nach Geschlechtern
A1.7	Lehrer-, Übungsleiter- und Schiedsrichterraum	2	10	20,00	mind. 2 empfohlen 3; ≥ 10 m ² , mit Handwaschbecken, Dusch- und Umkleidekabine mit Garderobenschränken
A1.8	Reinigungsgeräte- und Putzmittelraum	1	15	15,00	mit Ausgussbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablagemöglichkeiten und Bodenabfluss
A1.9	Tribüne				
A1.10	Eingangshalle	1	15	15,00	(Bei Sporthallen mit Zuschauer Einrichtungen kann ein größerer Eingangsbereich sinnvoll sein.)
Gesamt A 1-Feldhalle				634,50	

Netto-Nutzfläche	634,50 m²
Verkehrsfläche	100,89 m²
Technikfläche	26,65 m²
Netto-Grundfläche Gebäude (BKI 2023, Allgemeinbildende Schulen)	762,03 m²
Brutto-Grundfläche BGF)	865,46 m²
Neubauvolumen	865,46 m² BGF