



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft
Az.: 32-102420
Datum: 12.08.2003
Sachbearbeiter/in: Opalka, Ute

Vorlagenart	Vorlagennummer
Beschlussvorlage	2002/288.1
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Ergänzung

Beratungsgegenstand:

Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 28.11.2002
Gründung einer Schulbau GmbH

Status	Sitzungsdatum	Gremium
NOE	09.12.2002	Kreisausschuss
OEF	16.12.2002	Kreistag
NOE	13.01.2003	Kreisausschuss
OEF	17.02.2003	Kreistag
Ö		Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N		Kreisausschuss

Abzeichnung:

Landrat	Organisationseinheit
---------	----------------------

Ergänzender Beschlussvorschlag vom 12.08.2003:

Der Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen empfiehlt dem Kreisausschuss, das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Ergänzende Sachlage vom 12.08.2003:

Die Verwaltung ist nicht in der Lage, die gewünschte umfassende Prüfung aller möglichen Organisationsformen ohne eine kostenpflichtige externe Unterstützung beispielsweise durch einen Steuerberater durchzuführen. Gleichwohl hat sie sich bemüht, den Auftrag im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu erfüllen, und hierfür ein Benchmarking durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf möglichen Finanzierungsmodellen für den Neubau, die Bauunterhaltung und die Sanierung von Schulen. Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellungen wurden Informationen bei folgenden Kommunen bzw. Organisationen eingeholt:

- Landkreis Goslar, H. Deike ("Sale- and- lease-back", "Cross-boarder")
- Stadt Hannover, Fr. Danielmeier (Neubau der IGS Kronsberg im Leasingverfahren)
- Landkreis Harburg, H. Sievers (Gymnasium Buchholz im Leasingverfahren, Gymnasium Salzhausen als Mietkaufobjekt, Gymnasium Winsen als "Verhandlungsverfahren nach VOB")
- Stadt Lüneburg, H. Koplin (Leasing)
- LüWoBau, Fr. Schäfke, H. Thies (Leasing)

Die Ergebnisse des Benchmarking sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

Bezeichnung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
Investorenmodell	<p>Gebäude werden durch einen Dritten erstellt und dem Nutzer durch Leasing oder Miete zur Verfügung gestellt.</p> <p>Investor benötigt Rechte am Grundstück (z.B. Erbpacht)</p> <p>Attraktiv für den Investor erst ab einem Mindestvolumen von mehreren Mio. EUR</p>	<p>Keine Bauherrenfunktion des LK</p> <p>Übernahmemöglichkeit des Gebäudes nach vereinbarter Laufzeit</p> <p>Eingeschränkte Bindung der Vergabevorschriften für den Investor</p>	<p>Mietzahlungen belasten den Verwaltungshaushalt</p> <p>Erstellung ausführlicher Leistungsbeschreibungen mit externen Planern</p> <p>Beauftragung einer qualifizierten Beratungsgesellschaft erforderlich</p> <p>Unwirtschaftlich bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ("Risikozuschlag")</p>
Lease-and-lease-back Verfahren, (Cross-border)	<p>Gebäude werden an einen US-Trust geleast und von diesem wieder zurück geleast</p> <p>Eigentum bleibt bei der Kommune</p>	<p>Die Steuervorteile des amerikanischen Steuerrechts kommen anteilig dem Eigentümer der Gebäude zugute</p>	<p>Komplizierte umfangreiche Vertragsgestaltung (englische Sprache, amerikanisches Steuerrecht)</p> <p>Hoher Verwaltungsaufwand bei der Abwicklung</p> <p>Lange Laufzeiten</p> <p>Finanzielle Vorteile nicht über gesamte Laufzeit</p>
Sale-and-lease-back Verfahren (Bankbeteiligungsmodelle)	<p>Gebäude werden an einen Dritten (Investor) verkauft und von diesem dann wieder geleast oder gemietet.</p> <p>Verfahren ist rechtlich bedenklich, da der LK Gebäude, die er zur Aufgabenerfüllung benötigt, nicht ohne weiteres veräußern kann.</p>	<p>Geeignet für vorhandene Gebäude</p> <p>Verkaufserlöse</p> <p>LK ist nur Mieter</p> <p>Bereitstellung eines Gebäudes in vertraglich vereinbartem Standard</p> <p>kein Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand für den Landkreis (Einsparungen u.a. bei Personalkosten)</p>	<p>Steuerliche Behandlung der Refinanzierungszinsen geändert, dadurch entfällt die Wirtschaftlichkeit gegenüber einer herkömmlichen Finanzierung</p> <p>Kostenintensiv, da vereinbarter Standard vom Vermieter gewährleistet wird</p>

Basis aller Modelle war der komplette Neubau eines Gebäudes mit einem Kostenvolumen von jeweils mehreren Mio. EUR. Die Beauftragung einer qualifizierten Beratungsgesellschaft zur Vorbereitung und Begleitung der Maßnahme hat sich als notwendig herausgestellt, verursacht allerdings zusätzliche Kosten, die zwischen mehreren zehntausend bis über 100.000 EUR betragen dürften:

Die Baumaßnahmen des Landkreises Lüneburg waren bzw. sind meist Schulerweiterungen, verbunden mit Umbau- und Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Derartige Bauvorhaben sind schwer beschreibbar und für Investoren kaum kalkulierbar, was sich auch aus den Erfahrungsberichten der befragten Stellen ergibt. Der Nachweis, dass ein alternatives Finanzierungsmodell für eine derartige Maßnahme wirtschaftlich ist, wird kaum zu erbringen sein.

Die Leasingraten bzw. Mieten sind im Verwaltungshaushalt zu veranschlagen.

Bei der Erweiterung der Schule An der Schaperdrift in Oedeme wurde versucht, über eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm zu einer kostengünstigeren Lösung als über eine herkömmliche Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis zu gelangen. Bei diesem Verfahren blieb der Entwurf den Bietern überlassen. Nach Fertigstellung und Abrechnung der Baumaßnahme stellte sich heraus, dass keine Kosteneinsparung erreicht wurde.

Die Errichtung der Realschule Embsen, die als eine Neubaumaßnahme angesehen werden kann, wurde herkömmlich geplant und ausgeschrieben, gleichzeitig wurden Leasingangebote als Nebenangebote zugelassen. Die Auswertung des einzigen Leasingangebotes ergab insgesamt höhere Kosten als die Errichtung der Schule in der bewährten Art und Weise. Das erklärt sich zum einen durch die kostenbewusste Planung des vom Landkreis Lüneburg beauftragten Architekten und der Fachingenieure sowie die enge Begleitung durch den Objektverantwortlichen der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Projektsteuerung, zum anderen durch die günstigen Kommunikreditkonditionen, die der Landkreis in Anspruch nehmen kann, aber auch durch den Verwaltungsaufwand und den Gewinnanteil des Leasinggebers, die sich in den Gesamtkosten niederschlagen.

Der überwiegende Teil der niedersächsischen Landkreise, die alternative Finanzierungen angedacht oder aber in Einzelfällen bereits umgesetzt haben, forcieren derartige Finanzierungsmöglichkeiten nicht. Dieses war Tenor einer Veranstaltung des Niedersächsischen Landkreistages zum Thema „Gebäudewirtschaft“ im Juni 2003. Die Verwaltung ist aus den dargestellten Gründen der Auffassung, dass das gewählte herkömmliche Finanzierungsverfahren grundsätzlich die wirtschaftlichste Vorgehensweise darstellt.

Im Übrigen bestünde die Gefahr, dass der Synergie-Effekt, der durch die Zusammenführung aller liegenschaftsbezogenen Aufgaben in der Gebäudewirtschaft erzielt wurde, durch die Herausnahme der Schulen zur Gründung einer Schulbau-GmbH wieder aufgehoben würde.

Da eine Übertragung von Avacon-Aktien – wenn überhaupt – nur im Zusammenhang mit der Gründung einer Eigengesellschaft in Frage käme, ist dieser Vorschlag hier deshalb nicht weiter verfolgt worden.

Der Unternehmensberater Herr Dr. Schmitz, meo Consulting Team, hatte eine wirtschaftliche Aufgabenerledigung durch die Gebäudewirtschaft bestätigt. Zur Ausschöpfung weiterer Synergie-Effekte wird in einigen Bereichen die Zusammenarbeit mit den Landkreisen Harburg und Stade intensiviert werden.