

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	22.10.2015

Betreff: Veränderte Wirtschaftlichkeitsberechnung des Frischemarkt-Neubaus in Marsdorf bei Anwendung der im NKF üblichen Abschreibungszeiträume

Anfrage der Fraktion Die Linke im Wirtschaftsausschuss vom 17.09.2015, AN/1347/2015

Auszug:

Damit die Debatte um den notwendigen Neubau eines Frischezentrums nicht durch überholte Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens belastet wird, bitten wir die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Welches Ergebnis hat eine Wirtschaftsberechnung für einen Großmarktneubau in Marsdorf in Eigenrealisierung – bei ansonsten als gleichbleibend unterstellten Voraussetzungen – bei Anwendung der nach dem NKF für den Gebäudetyp massive Hallen/Industriehallen vorgesehenen Abschreibungszeiträume von 40, 50 und 60 Jahren?
2. Über welchen Zeitraum müsste ein Neubau in Marsdorf im Fall der Eigenrealisierung abgeschrieben werden, damit – unter ansonsten unveränderten Voraussetzungen – die bei einem eigenen Betrieb des Großmarktes jährlich zu realisierenden Überschüsse zu einem für die Stadt wenigstens neutralen Finanzergebnis führen?

Antwort der Verwaltung:

Eine Beantwortung der Anfrage erfordert eine Fortschreibung der vorliegenden vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Variante Eigenrealisierung.

Auf Basis der Kalkulationen im Rahmen der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie soll - ausgehend von „ansonsten gleichbleibenden unterstellten Voraussetzungen“ - ein verlängerter Abschreibungszeitraum betrachtet werden.

Eine Fortschreibung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist aber nur mit Unterstützung der Gutachter bzw. durch diese möglich.

Eine entsprechende Anfrage bei der ÖPP Deutschland AG hat ergeben, dass die Bearbeitung einer derartigen Berechnung mit ca. 4- 5 Tagessätzen veranschlagt und mit Honorarkosten von ca. 4000 € netto berechnet würde.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Beauftragung von ÖPP Deutschland AG zunächst zurückgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist – wie in der Anfrage vorgeschlagen - die wirtschaftliche Betrachtung über einen längeren Abschreibungszeitraum aber durchaus sinnvoll. Um belastbare Ergebnisse zu erhalten, sollte zudem geprüft werden, ob in diesem Zusammenhang nicht auch weitere Kostenarten wie z.B. Betriebs- und Unterhaltungskosten an einen längeren Nutzungszeitraum anzupassen wären.

Um eine weitere externe Beauftragung zu vermeiden, könnte die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch mit verwaltungseigenen Ressourcen erfolgen. Dies hat allerdings zur Folge, dass nicht exakt „gleichbleibend unterstellte Voraussetzungen“ angenommen werden können, sondern vielmehr eine Neuberechnung nach den städtischen Modalitäten erfolgte. Eine Vergleichbarkeit mit den Werten aus der jetzt vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung wäre damit nicht mehr gegeben.

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Gebäudewirtschaft verwendet üblicherweise die Kapitalwertmethode und unterscheidet Abschreibungszeiträume nach Bauteilen. Beispielsweise wird die Baukonstruktion mit einem Abschreibungszeitraum von 80 Jahren veranschlagt, die von Lüftungstechnischen Anlagen dagegen mit 17 Jahren.

Grundsätzlich ist bei einer Betrachtung eines längeren Nutzungszeitraumes davon auszugehen, dass sich die durchschnittliche jährliche Deckungslücke reduziert, da die Anfangsinvestition über einen längeren Zeitraum abgeschrieben wird. Die realen Kosten werden so nicht reduziert, aber auf eine längere Zeit gestreckt. Der dann höhere Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand ist entsprechend zu berücksichtigen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Gebäuderestwert nach einer 30jährigen Laufzeit höher ist als nach 40, 50 oder 60 Jahren.

Fazit: Aus Sicht der Verwaltung sollte eine weitere Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erst dann vorgenommen werden, wenn sich eine Entscheidung hinsichtlich des zu verfolgenden Realisierungsmodells (ÖPP oder Eigenrealisierung) und hinsichtlich der weiteren wesentlichen Eckdaten des Projektes (z.B. erforderliche Größe des Frischezentrums) abzeichnet.

gez. Berg