



Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement Kämmereiamt	21.04.2022	2022/137

⇅ Beratungsfolge	⇅ Sitzungsart	⇅ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	16.05.2022
Bauausschuss Berufsschulzentrum Konstanz	öffentlich	23.05.2022
Kreistag	öffentlich	30.05.2022

Tagesordnungspunkt 6

**Neubau Berufsschulzentrum Konstanz;
Finanzierung des Gesamtprojekts**

Beschlussvorschlag

Der Umsetzung des Projekts „Neubau Berufsschulzentrum Konstanz“ wird – vorbehaltlich der inhaltlichen Vorberatung durch den Bauausschuss - aus finanzieller Sicht grundsätzlich zugestimmt.

Die Baupreisentwicklung wird laufend überprüft; Anpassungen des Projektbudgets sind durch Beschlüsse in den zuständigen Gremien herbeizuführen.

Der Umsetzung der Bauphase Süd (2022 bis 2026, rd. 77 Mio. EUR) wird zugestimmt; vor Beginn der weiteren Bauabschnitte (Bauphase Nord) ist die Finanzierung zu prüfen.

Historie und Sachverhalt

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 26. Juli 2021 die wesentlichen Eckpunkte der Gesamtkonzeption zur Weiterbearbeitung in Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) beschlossen.

Im Anschluss daran wurde die Entwurfsplanung ausgearbeitet und die Kostenberechnung erstellt.

Eine Information über den Stand der Planungen, die Entwicklung der Kosten und das weitere Vorgehen erfolgte bereits am 28. März 2023 im Bauausschuss (siehe Drucksachen-Nr. 2022/075); in dieser Sitzung wurde beschlossen (siehe **ANLAGE 4**), dass der fortgeschriebene Kostenrahmen in Höhe von 123,4 Mio. EUR dem Kreistag im Mai zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Der Kostenrahmen (siehe **ANLAGE 5**) basiert auf der Kostenberechnung aus Leistungsphase 3; in die Planung und die Kosten wurden die zusätzlichen Bausteine zur Optimierung der Nachhaltigkeit integriert.

Gleichzeitig musste das Projektbudget gemäß der Baupreissteigerung seit Juli 2021 (Annahme 14,7 % bis Mai 2022) um 15,2 Mio. EUR erhöht werden. Weitere Baupreissteigerungen können derzeit nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Aufgrund der großen Unsicherheiten bei der Baupreisentwicklung wird vorgeschlagen, diese laufend zu beobachten, so dass ggf. erforderliche Anpassungen des Projektbudgets jederzeit vorgenommen werden können. Anpassungen sind durch Beschlüsse in den zuständigen Gremien herbeizuführen.

Die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung (Abschluss Leistungsphase 3) werden am 23. Mai 2022 im Bauausschuss vorberaten und anschließend dem Kreistag am 30. Mai 2022 zur Beschlussfassung und Freigabe vorgelegt.

Während der Bauausschuss für die inhaltlichen Vorberatungen des Projekts zuständig ist, soll hier der Verwaltungs- und Finanzausschuss im Hinblick auf die Finanzierung des Projekts eingebunden werden.

Wenn im Kreistag am 30. Mai 2022 beschlossen wird, das Projekt auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung zu realisieren, muss sichergestellt sein, dass auch die Finanzierung des Projekts gewährleistet ist. Im Kreistag am 30. Mai 2022 werden auch die weiteren Leistungsphasen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe) für die Umsetzung von Bauphase Süd abgerufen, so dass mit der Realisierung des Projekts begonnen werden kann.

Finanzierung des Projekts im Haushalt des Landkreises

Nach dem aktuellen Rahmenterminplan soll das Bauvorhaben im Jahr 2028 fertiggestellt werden. Aufgrund nachlaufender Abrechnungen und Fördermaßnahmen wird mit Ausgaben bis ins Jahr 2029 und Einnahmen bis ins Jahr 2030 gerechnet. Der voraussichtliche Mittelabfluss bis ins Jahr 2029 ist in der **ANLAGE 1** dargestellt.

Für die Investition und deren Finanzierung wurde eine Darstellung mit „best case“- und „worst case“-Variante erstellt, um die Bandbreite der Auswirkungen auf den Kreishaushalt darzustellen. Dabei wurde jeweils eine Annahme für maximal und minimal mögliche Erträge getroffen. Die Tabelle in **ANLAGE 2** schlüsselt die einzelnen Positionen auf.

Von den 123,4 Mio. EUR entfallen rund 77 Mio. EUR auf die Bauphase Süd. Diese beinhaltet das Zentralgebäude mit rd. 45 Mio. EUR und die Werkstatt mit rd. 32 Mio. EUR. Die Bauphase Süd kann bautechnisch nicht getrennt werden, d.h. mit Beginn der Maßnahme ist diese Bauphase Süd insgesamt abzuschließen.

Der Finanzierungsvorschlag sieht eine 50 %-ige Kreditfinanzierung (nach Abzug von Verkaufserlösen und Zuschüssen) als Grundlage für die weitere Finanzierungsplanung vor.

In seiner Sitzung am 6. Dezember 2021 hat der Kreistag Leitsätze zur Verschuldung beschlossen. Diese sind dieser Vorlage als **ANLAGE 3** beigelegt. Da die Verschuldung des Landkreises Konstanz im

Verhältnis zur Bilanzsumme des Landkreises (Verschuldungsgrad) im Landesvergleich über dem Durchschnitt liegt, soll entsprechend der Leitsätze innerhalb der nächsten zehn Jahre eine Angleichung an den Landesdurchschnitt erfolgen. Um dies zu erreichen, sehen die Leitsätze als Richtschnur für die Neuverschuldung für die Haushaltspläne der nächsten Jahre ein Verhältnis von 70 bis 80 % Eigenmittelfinanzierung zu 30 bis 20 % Fremdmittelfinanzierung vor. Hierbei müssen aber auch die wirtschaftliche Situation der Städte und Gemeinden im Landkreis und die wirtschaftliche Gesamtlage berücksichtigt werden. Daher handelt es sich ausdrücklich um keine festen Quoten, um ausreichend Flexibilität zu behalten. Darüber hinaus ist eine Abweichung für einzelne Maßnahmen eines Haushaltsjahres vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase möglich. Als Richtschnur soll für diese Investitionen ein Verhältnis von 50 % Eigenmittelfinanzierung zu 50 % Fremdmittelfinanzierung gelten. Der jeweilige Kredit soll dann mit Auslaufen der Zinsbindung getilgt sein.

Trotz hoher Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank (EZB) bisher ihre Leitzinsen unverändert belassen. Demgegenüber sind die tatsächlichen Zinsen am Kreditmarkt in den vergangenen Wochen - auch vor dem Hintergrund des russischen Angriffskriegs in der Ukraine - bereits gestiegen. Die EZB beabsichtigt zunächst die Nettoanleihekäufe abzuschließen, sodass derzeit frühestens im dritten Quartal 2022 mit einer Änderung der Leitzinsen gerechnet wird. Ob dann eine Erhöhung der Leitzinsen erfolgt und wie stark diese dann gegebenenfalls ausfallen würde, ist aktuell nicht einzuschätzen. Zwar ist die EZB dem Ziel der Preisstabilität verpflichtet, gleichwohl könnte eine restriktivere Geldpolitik die wirtschaftliche Entwicklung hemmen.

Zunächst einen Fortgang der Niedrigzinsphase unterstellend, wurde in die Berechnung der Finanzierung in **ANLAGE 2** eine 50 %ige Eigen- und eine 50 %ige Fremdfinanzierung aufgenommen. Diese Einstufung bedarf im Fortgang des Projektes immer wieder einer kritischen Würdigung – auch vor dem Hintergrund der weiteren zu berücksichtigenden Parameter der Leitsätze Verschuldung (Verschuldungsgrad des Landkreises – auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt, wirtschaftliche Situation der Städte und Gemeinden und des Landkreises sowie wirtschaftliche Gesamtlage).

In den vergangenen Wochen hat es Gespräche des Kämmereiamtes mit verschiedenen Banken und Sparkassen zu den Möglichkeiten einer Zinssicherung in Form von Forwarddarlehen und Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung gegeben. Im Ergebnis könnte ein Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung eine im Einzelfall interessante Alternative zu einem Kommunalkredit sein. Diese Möglichkeit wird bei der weiteren Konkretisierung der Finanzierung von der Kämmerei mitbedacht.

In **ANLAGE 2** sind folgende mögliche Erträge den geplanten Investitionen gegenübergestellt:

Verkauf Areal Wessenberg-Schule

Im Jahr 2012 wurde ein erstes Gutachten über das Areal der Wessenberg-Schule erstellt und im Jahr 2017 fortgeschrieben. Demnach besteht für das Gelände ein vorläufiger Verkehrswert von 10,5 Mio. EUR. Aufgrund der aktuellen Bauland- und Immobilienpreisentwicklung wird eine weitere Fortschreibung in Erwägung gezogen. Die HTWG zeigte in der Vergangenheit Interesse, das Gelände zur Erweiterung des Hochschulcampus zu nutzen. Im April 2022 fand ein Visionsworkshop mit Vertretern von Stadt Konstanz, HTWG, Vermögen und Bau und Landratsamt statt, die sich mit der Entwicklung des Geländes beschäftigten. Ein konkretes Kaufinteresse wird im Moment nicht formuliert. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks sollen in weiteren Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Konstanz geklärt werden.

Im „best case“ wird mit einem Ertrag von 20,0 Mio. EUR gerechnet, im „worst case“ mit 10,0 Mio. EUR.

Förderung Neubau Sporthalle

Das Land Baden-Württemberg gewährt Fördermittel für den Bau und die Sanierung von Sportanlagen. Für den Neubau der Sporthalle soll ein Antrag auf Förderung für Kommunalen Sportstättenbau

gestellt werden. Der maximale Zuwendungsbetrag für eine Drei-Feld-Sporthalle beträgt 600.000 EUR. Ein Antrag ist bis zum 31. Dezember des dem Förderjahr vorausgehenden Jahres einzureichen. Interkommunal geplante Projekte sind vom Fördergeber ausdrücklich erwünscht.

Im „best case“ wird mit einem Ertrag von 600.000 EUR gerechnet, im „worst case“ mit 0,00 EUR.

Finanzielle Beteiligung der Stadt Konstanz an der Sporthalle

Die Stadt Konstanz hat unter Zusicherung einer Investitions- und Betriebskostenbeteiligung die Planung einer Drei-Feld-Halle beantragt, um zusätzliche Sportflächen im Stadtgebiet zu schaffen. Mit Beschluss des Kreistags vom 23. Juli 2018 wurde eine Drei-Feld-Halle in die Planung aufgenommen. Zur Abstimmung der finanziellen Beteiligung an den Investitions- und Betriebskosten fanden mehrere Gesprächsrunden zwischen Stadt und Landkreis statt. Eine konkrete Entscheidung über die Mittelbereitstellung muss im Gemeinderat der Stadt Konstanz noch getroffen werden. Eine konkrete Einigung über die Höhe der Beteiligung konnte noch nicht gefunden werden.

Im „best case“ wird nach aktueller Berechnung des Landkreises mit einem Ertrag von 5,5 Mio. EUR gerechnet, im „worst case“ mit 0,00 EUR, sollte eine Einigung nicht zustande kommen.

Schulbauförderung für abgängige Gebäudeteile

Um die Förderfähigkeit des Neubauvorhabens festzustellen, wurde im Jahr 2017 eine baufachliche Zustandsbewertung der Bestandsgebäude von Zeppelin-Gewerbeschule und Wessenberg-Schule durchgeführt. Ergebnis dieser Bewertung war, dass die Gebäudeteile B, C und D der Zeppelin-Gewerbeschule als statisch nicht sanierbar gelten. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde beim Kultusministerium ein Antrag auf Absprache dieser Gebäudeteile gestellt und positiv beschieden. Die förderfähige Fläche ergibt sich aus dem Delta zwischen Sollfläche nach Raumprogramm und der nach Aufgabe der Bauteile B, C und D weiterhin nutzbaren Fläche beider Schulen. Bei einer Realisierung des maximalen Raumprogramms beträgt die förderfähige Fläche rund 4.200 m². Hierfür ist mit einem Zuschuss in Höhe von 5 Mio. EUR zu rechnen. Da der Satz für gewerbliche Bereiche höher liegt, kann sich dieser Betrag ggf. noch erhöhen. Weiter wird die VwV Schulbau im Moment überarbeitet. Ein Antrag auf Schulbauförderung ist bis zum 1. Oktober eines dem Förderjahr vorausgehenden Jahres einzureichen.

Für den „best case“ wird der aktuell berechenbare Förderbetrag von rd. 5,0 Mio. EUR angenommen, für den „worst case“ 0,00 EUR.

Sonstige Fördermaßnahmen

Grundsätzlich war vorgesehen für die Gebäude die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu beantragen, da diese einen hohen Förderumfang versprochen hatte. Dieses Förderprogramm wurde jedoch von der Bundesregierung am 24. Januar 2022 aufgrund der hohen Nachfrage gestoppt. Seit dem 20. April 2022 können unter veränderten Förderbedingungen und bei abgesenkten Fördersätzen wieder Anträge gestellt werden. Dieser Förderbereich entwickelt sich äußerst dynamisch. Die modifizierte Neubauförderung läuft bis zum Ende des Jahres (31. Dezember 2022) und wird nur noch in Kombination mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) angeboten.

Im „best case“ wird ein Förderbetrag von 10,0 Mio. EUR angenommen, im „worst case“ 0,00 EUR.

Bei den einzelnen Fördermaßnahmen ist grundsätzlich zu prüfen, ob diese kumulierbar sind. Sofern dies nicht möglich ist, soll die erfolgsversprechendere Fördervariante gewählt werden.

Restbuchwert, Abschreibungen und Sonderabschreibungen (Bestand)

Das Schulgebäude der Wessenberg-Schule ist bereits abgeschrieben. Es ist noch ein Erinnerungswert für die einzelnen Gebäudeteile von jeweils 1 EUR in der Buchhaltung hinterlegt. Zum Stand 31. Dezember 2022 haben die Gebäude der Zeppelin-Gewerbeschule voraussichtlich einen Restbuchwert von insgesamt 1,11 Mio. EUR für die Druckwerkstatt und das Lehrerzimmer, das Theoriegebäude mit Aula und Verwaltung, die Sporthalle und die Holzwerkstatt. Die übrigen Gebäude sind ebenfalls bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Dieser Restbuchwert verringert sich durch Abschreibungen von Jahr zu Jahr. Der im Zeitpunkt des jeweiligen Gebäudeabgangs noch bestehende Restbuchwert wird dann im Sonderergebnis abgeschrieben.

Anlagen

Anlage 1 – Plan Mittelabfluss

Anlage 2 – Übersichtstabelle Finanzierung Stand 26. April 2022

Anlage 3 - Leitsätze zur Verschuldung

Anlage 4 – Beschluss Bauausschuss 28. März 2022

Anlage 5 – Auszug Präsentation Bauausschuss 28. März 2022 (Kosten und Baupreissteigerung)

Art der Aufgabe

- ☐ Staatliche Aufgabe
 ☒ Selbstverwaltungsaufgabe ↓
 ☒ Pflichtaufgabe
 ☐ Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen

- ☐ keine Auswirkungen
☒ Auswirkungen auf Ziel/Kennzahl:

Nr.: **11** Bezeichnung:

Ein modernes Immobilienmanagement bündelt die Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien "in einer Hand" und sorgt für die Bereitstellung adäquater und wirtschaftlicher Raumressourcen für die Aufgabenbereiche.

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
--------------------------------	--------	-----------

☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig	123,4 Mio. EUR	2021 bis 2029
---	----------------	---------------

Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
-------------------------------------	--------	-----------

	39,4 Mio. EUR (best)	2025 bis 2030
☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig	10,0 Mio. EUR (worst)	

Nettoauswirkungen	- 84 Mio. EUR (best)	2021 bis 2030
	-113,4 Mio. EUR (worst)	

☒ Mittel sind im Haushalt (Jahre 2021 bis 2025) veranschlagt

Die notwendigen Haushaltsmittel sind bisher für die Jahre 2021 bis 2025 veranschlagt. 2,5 Mio. EUR waren im Jahr 2021 veranschlagt und 2,0 Mio. EUR im Jahr 2022. Für das Jahr 2023 sind aktuell 11,0 Mio. EUR, für 2024 14,5 Mio. EUR und für 2025 16,5 Mio. EUR eingeplant.

Mit der Haushaltsplanung 2023 sollen die Beträge für die Jahre 2023 bis 2030 neu veranschlagt werden. Aufgrund nachlaufender Abrechnung von Fördermaßnahmen wird noch bis ins Jahr 2030 mit Erträgen gerechnet.

Die zu veranschlagenden Haushaltsmittel sind der **ANLAGE 2** zu entnehmen.