

Sitzung/Gremium	am:	
------------------------	------------	--

Kreistag des Landkreises Friesland	22.02.2017	öffentlich
------------------------------------	-------------------	-------------------

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Neubau Verwaltungsgebäude; Informationsvorlage**

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€ XXXXx	€ XXXX	€ XXXX	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> Ja, mit € <input type="checkbox"/> Nein						
im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: XXXX						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein						
Falls ja, in welcher Art: XXXX						
Vorlage bezieht sich auf XXXX	MEZ Nr. XXXX Titel:		HSP Nr. XXXXXX Titel:			
Gez. Reent Janßen Sachbearbeiter/in Fachbereichsleiter		Sichtvermerke: Abteilungsleiter/in Kämmerei Landrat Gez. Sven Ambrosy				
Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

Wegen des Neubaus des Verwaltungsgebäudes gab es zwei Gespräche mit dem Niedersächsischen Innenministerium. Hingewiesen wurde darauf, dass eine langfristige Mietbindung anzusehen ist als ein kreditähnliches Rechtsgeschäft und als solches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf wie eine normale Kreditaufnahme. In beiden Fällen muss die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune gegeben sein. Das kreditähnliche Rechtsgeschäft könnte genehmigt werden, wenn auch eine Kreditaufnahme durch die Kommune genehmigungsfähig wäre.

Die Zulässigkeit eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts richtet sich im Weiteren nach Ziffer 3 des Runderlasses „Kreditwirtschaft der kommunalen Körperschaften einschließlich ihrer Sonder- und Treuhandvermögen“ (Krediterlass) vom 21.07.2014. Nach Ziffer 3 dieses Erlasses sind als Genehmigungskriterien aufgeführt: „Kreditähnliche Rechtsgeschäfte dürfen nur im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung abgeschlossen werden. Die finanzielle Gesamtbelastung darf nicht höher sein als bei einer herkömmlichen Finanzierung (Wirtschaftlichkeit).“

Es hat Gespräche mit der Wohnungsbaugesellschaft Friesland über ein von ihr zu errichtendes und vom Landkreis anzumietendes Verwaltungsgebäude gegeben. Die Kosten, die entstehen, lassen sich in die Bestandteile

- Kosten der baulichen Infrastruktur (analog Kostengliederung nach DIN 276: Grundstück, Herrichten und Erschließen, Baukonstruktion, Technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten),
- Baunutzungskosten während der Betriebsphase (Technisches Gebäudemanagement [Heizung, Strom, Sanitär], Infrastrukturelles Gebäudemanagement [Hausmeister, Reinigung, Entsorgung])
- nicht gebäudebezogene Betriebskosten (Verwaltung, Geräte, Werkzeuge, Betrieb, Ausstattung, Versicherung, Drittverträge) und
- Finanzierungskosten

aufteilen.

Abwägung Mietvariante / Beschaffungsvariante (= Eigenerstellung)

- Die Bauleistungen unterliegen hier wie dort dem Vergaberecht, die Ausschreibungsergebnisse wären die gleichen;
- die Bewirtschaftung (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Reinigung) würde zu denselben Bedingungen erfolgen,
- Verwaltungskosten fallen hier wie dort an; im Übrigen lägen die nicht gebäudebezogenen Betriebskosten im Wesentlichen bei beiden Varianten beim Landkreis Friesland.

Unterschiede sind daher ausschließlich im Bereich der Finanzierung zu erwarten, wobei vorausgesetzt wird, dass es für den Verwaltungsneubau keine „besondere“ Fördermöglichkeiten gibt, die nur die Wohnungsbaugesellschaft beanspruchen könnte. „Allgemeine“ Fördermöglichkeiten (Niedrigenergieförderung) könnten beide Seiten gleichermaßen in Anspruch nehmen.

Unterschiede ergäben sich daher nur bei folgenden Punkten:

- Die Wohnungsbau würde weit überwiegend Fremdkapital aufnehmen müssen. Selbst wenn die Kreditaufnahme kommunalverbürgt wäre, müsste die Wohnungsbau GmbH mit leicht höheren Fremdkapitalzinsen rechnen als der Landkreis Friesland (fernmündliche Auskunft der LzO an die Wohnungsbaugesellschaft).
- Auf den Eigenkapitalanteil der Wohnungsbau GmbH würde ein Eigenkapitalzins von üblicherweise 4% aufzuschlagen sein;
- wie oben beschrieben, wäre der Fremdkapitalzins für die Wohnungsbau GmbH höher; der Landkreis will das Gebäude jedoch weit überwiegend aus Eigenmitteln errichten, so dass bei einer Vergleichsberechnung für den Landkreis Fremdkapitalzinsen nicht (oder nur im tatsächlichen, geringen Umfang) eingesetzt werden dürften.

In dieser Hinsicht kommen Wohnungsbaugesellschaft und Landkreis zu der gleichen Beurteilung. Insofern wäre die finanzielle Gesamtbelastung bei der Wohnungsbauvariante höher.

Bau und Betrieb des Verwaltungsgebäudes durch die Wohnungsbaugesellschaft sind daher nicht weiter verfolgt worden.

Anlage(n):

. / .