

Aqua Fit - Zeven



Sanierung oder Neubau ?

Grunddaten / Fakten / Ausgangslage

- a) Beim Aqua-Fit handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art. Das bedeutet, dass die Betrachtung von Baukosten etc. auf Nettokosten basiert. Die Mehrwertsteuer ist als Vorsteuer abziehbar und daher nicht kostenrelevant.
- b) **Vorhandenes Bad** ist stark **sanierungsbedürftig**. In den letzten 5 Jahren wurden nur notwendige Reparaturen durchgeführt.
- c) Es stehen die **Sanierung** bzw. alternativ der **Neubau** eines Bades zur Debatte. (Bisherige Untersuchungen haben die grundsätzliche Sanierungswürdigkeit ergeben.)
- d) Ein Neubau am jetzigen Standort nicht realisierbar und erfordert neben den Baukosten den **Erwerb eines geeigneten Grundstückes**
- e) **Abschreibung und Abbruch vorhandenes Bad**
Im Falle eines Neubaus ist das bisherige Bad vollständig abzuschreiben sowie und zurückzubauen (abbrechen).
Das **Grundstück** fällt in diesem Fall an die **Stadt Zeven** zurück.

f) Haushaltsmittel

Haushaltsmittel stehen zurzeit in Höhe von **1.000.000 €** für erste Planungen bzw. den Erwerb eines Grundstückes im Haushalt der Samtgemeinde bereit.

Für folgende Maßnahmen stehen Mittel bisher nicht bereit:

Sanierungskosten: auf Basis der Untersuchung 2019 ist aktuell mit Kosten von rd. **10 Mio. €** zu rechnen (Beginn 2022)

Kosten eines Neubaus: aktuell mit **20 Mio. €** geschätzt, zzgl. Planungskosten



dann

Abschreibung altes Bad: Restbuchwert aktuell = **rd. 1 Mio. €**

Abschreibung über geschätzt 4 Jahr RND = 250.000 €/a

Rückbau / Abbruch: Kosten **rd. 0,9 Mio. €** im 5. Jahr. = Aufwand Erg-HH.

Sowohl die Sanierung als auch ein Neubau kann nur durch zusätzliche **Kredite** finanziert werden (etwaige Fördermittel reduzieren den Bedarf ggfls.).

Die erwirtschafteten (oder durch Samtgemeindeumlage gedeckten) Abschreibungen dienen der **Tilgung** notwendiger Kredite.

Abschreibungen für eine Bad-Sanierung

Eine Grundsanierung des Bades wäre aktivierungsfähig und über die neu festzulegende Nutzungsdauer des Bades abzuschreiben.

Es wird von einer neuen Nutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Aufteilung der Abschreibungen in Anlehnung an die Neubaukosten:

<u>Abschreibungen Sanierung:</u>			10.000.000		jährliche
<i>Verteilung in Anlehnung an die Neubaukosten</i>				ND	AfA
		%			
Gesamtkosten Becken		20	2.000.000	30	66.667
Gesamtkosten Technische Anlagen		30	3.000.000	10	300.000
Gesamtkosten Außenanlagen		10	1.000.000	20	50.000
Gesamtkosten Gebäude		40	4.000.000	30	133.333
			10.000.000		550.000

Abschreibungen für einen Bad-**Neubau**

		geschätzte	Verteilung	Zwischen-	Verteilung	Zwischen-	Gesamt-	Aufteilung
	<u>Kostengruppen</u>	Netto-Baukosten	Neben-kosten	summe	Vorbe-reitung	summe	kosten	Bauwerk
200	Vorbereitung	1.000.000	206.000	1.206.000	0		0	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	9.500.000	1.025.000	10.525.000	675.400	11.200.400	7.700.400	Gebäude
							3.500.000	Becken
400	Technische Anlagen	5.500.000	564.000	6.064.000	389.100	6.453.100	6.453.100	
500	Außenanlagen	2.000.000	205.000	2.205.000	141.500	2.346.500	2.346.500	
700	Baunebenkosten	2.000.000	2.000.000	0			0	
	Gesamt:	20.000.000		20.000.000	1.206.000	20.000.000	20.000.000	
		Netto-baukosten	Nutzungs-dauer(Jahre)	jährliche AfA				
	Gesamtkosten Becken	3.500.000 €	35	100.000				
	Gesamtkosten Technische Anlagen	6.453.100 €	10	645.310				
	Gesamtkosten Außenanlagen	2.346.500 €	20	117.325				
	Gesamtkosten Gebäude	7.700.400 €	90	85.560				
	Summe:	20.000.000 €		948.195				

Finanzielle Belastungen:

Darstellbar sind zurzeit nur die Belastungen aus den Baukosten.
Die Effekte eines Neubaus bzw. einer Grundsanierung in Bezug auf die Betriebskosten (insbes. Energiekosten) sind derzeit noch nicht darstellbar. Hierzu ist zu gegebener Zeit eine Beurteilung / Wirtschaftlichkeitsberechnung durch Fachplaner erforderlich.
Dies gilt auch für mögliche zusätzliche Erlöse aus Eintrittsgeldern etc.

a) Sanierung

Ergebnishaushalt:

Abschreibungen: Mehrbelastung durch Sanierungskosten = + 550.000 €/a
Zinsen: *(fallend)* 0,5 % Zinsen auf 10 Mio. € Darlehen 30 Jahre = + 50.000 €/a
+ 600.000 €/a

b) Neubau (20 Mio. Baukosten + 1 Mio. Grunderwerb)

Abschreibungen: Mehrbelastung für Neubau = rd. 950.000 €/a
Zinsen: *(fallend)* 0,5 % Zinsen auf 20 Mio. € Darlehen 30 J. = rd. 100.000 €/a
1.050.000 €/a

Unterschied: 450.000 € / a

Wie können die Mehrbelastungen durch die Samtgemeinde finanziert werden ?

- Die Investitionen können nur durch zusätzliche **Kredite** finanziert werden. Die 2022 erhöhte SG-Umlagenzahlung der Stadt Zeven führt dazu, dass in 2022 keine Kreditaufnahmen erforderlich sind, schaffen aber auch keine zusätzlichen Möglichkeiten. Lediglich die Gesamtverschuldung wird sich nicht wie bereits in den Vorjahren prognostiziert entwickeln.

Die aktuelle Prognose sieht einem Schuldenstand Ende 2024 von **rd. 37,9 Mio. €** vor.

Der Kreditbedarf für die Finanzierung einer Badsanierung bzw. des Neubaus eines Bades würden folgende Entwicklung der Verschuldung nach sich ziehen:

Sanierung	+	10 Mio. €	=	47,90 Mio. €	Schulden
Neubau	+	20 Mio. €	=	57,90 Mio. €	Schulden

- Da die für Zinsen und Tilgung dieser Kredite benötigte Liquidität aus den Abschreibungen des Betriebes nicht erwirtschaftet werden kann, ist die Finanzierung nur über eine erhöhte SG-Umlage möglich.

Prognose der erforderlichen Samtgemeindeumlage:

Umlage zurzeit:

47,5 v.H.

a) Mehrbedarf bei Sanierung

finanzieller Mehrbedarf rd. 600.000 € / a = rd. 2,00 v.H.
Bedarf Samtgemeindeumlage neu = 49,5 v.H.

b) Mehrbedarf bei Neubau

47,5 v.H.

Bedarf durch erhöhte Abschreibungen (4 Jahre RND altes Bad) + 0,75 v.H.
Bedarf Grunderwerb (1 Mio. € - 30 Jahre finanziert) + 0,15 v.H.
2022 - 2025 48,40 v.H.

Abbruch altes Bad 0,9 Mio. € 2026 (ein Jahr) + 2,50 v.H.
Bedarf Baukosten (20 Mio. € - 30 Jahre finanziert) ab 2026 + 3,00 v.H.

= rd. 54,0 v.H.

Ab 2027 (Wegfall AfA altes Bad und Abbruch)



= 50,75 v.H.

Wer trägt diese Samtgemeindeumlage:

Voraussichtliche Samtgemeindeumlagebelastung bei einem Umlagesatz von:

	aktuell 2021 47,5 v.H. €	2023 47,5 €	2023 ff. 49,5 v.H. €	Mehrbe- lastung 2% €	2023 48,4 v.H. €	Mehrbe- lastung 0,9% €	2026 54 v.H. €	Mehrbe- lastung 6,5% €	ab 2027 50,75 v.H. €	Mehrbe- lastung 3,25% €
Zeven	7.480.000	8.420.000	8.756.000	336.000	8.562.000	142.000	9.950.000	1.388.000	9.470.000	565.000
Elsdorf	1.244.900	1.150.000	1.200.000	50.000	1.169.000	19.000	1.400.000	231.000	1.350.000	73.000
Gyhum	1.378.300	1.260.000	1.305.000	45.000	1.276.000	16.000	1.500.000	224.000	1.430.000	81.000
Heeslingen	4.405.700	4.385.000	4.562.000	177.000	4.461.000	76.000	5.000.000	539.000	4.830.000	295.000
gesamt:	14.508.900	15.215.000	15.823.000	608.000	15.468.000	253.000	17.850.000	2.382.000	17.080.000	1.014.000

Hinweis:

Berechnung bzw. Prognose auf Basis der derzeitigen Steuerschätzungen für die Folgejahre.

Die genauen Beträge der Mehrbelastungen sind von der jeweiligen Steuerkraft in den betreffenden Jahren abhängig.