

Sitzungsvorlage DS 2009/239

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: **04.05.2009**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Technische Ausschuss
öffentlich am 06.05.2009

**Raumbedarf für die Realschule
- Entscheidungsvorlage über Kauf oder Leasing**

Beschlussvorschlag:

1. Das Gremium beauftragt die Verwaltung die Raummodule für die Realschule Ravensburg über fünf Jahre zu leasen. Nach Ablauf der Leasingzeit ist ein Ankaufsrecht vertraglich zu vereinbaren.

Anlagen:

- Vergleich: Kauf oder Leasing Schulraummodule

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 27.04.2009 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den dringenden Ruummehrbedarf an der Realschule Ravensburg durch Raummodule zu lindern. Offen geblieben ist die Frage ob die Raummodule gekauft oder geleast werden sollen. Die bisherigen Anforderungen an das Amt für Architektur und Gebäudemanagement sind, dass die Realschule die Räume voraussichtlich fünf Jahre benötigt und das für diese Dauer entsprechend neu- und hochwertige Raummodule zur Verfügung zustellen sind. Diese sollen den neuesten Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz genügen. Damit sind gebrauchte Raummodule aus Sicht der Verwaltung auszuschließen.

Das Amt für Schule, Jugend und Sport weist darauf hin, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Diskussion zur Bildungspolitik in Baden-Württemberg und der ungeklärten Standortfrage der VHS erhebliche Planungsunsicherheiten bestehen. Vor diesem Hintergrund ist eine verlässliche Aussage zu einer konkreten Nutzungsdauer nicht möglich. Wenn es zu keinen Veränderungen im Bildungssystem und beim Standort der VHS kommt, ist eine Nutzungsdauer von mehr als 5 Jahren sehr wahrscheinlich.

2. Kosten und Finanzierung

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Raummodule nach Ablauf der Leasingdauer von 5 Jahren am Markt nur noch sehr schlecht zu verkaufen sind. Hier spielen die verschiedensten Gründe eine große Rolle. Der Markt für gebrauchte Schulraummodule ist sehr klein, da die Anforderungen an den akuten Raumbedarf jeder Schule völlig unterschiedlich sind. Die zeitliche Umsetzung muss in der Regel exakt passen und nur ganz selten stehen geeignete Module mit dem passenden Grundriss genau zur benötigten Zeit zur Verfügung. Über das hinaus entsprechen die Module dann in der Regel nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik (die Wärmeschutzanforderungen ändern sich derzeit alle zwei Jahre).

Nicht zuletzt ist es einer breiten Bevölkerungsschicht wohl nicht zu vermitteln, dass Ihre Kindern nicht nur in Containern, sondern darüber hinaus auch noch in gebrauchten Containern unterrichtet werden. Alle diese Gründe schränken den Gebrauchmarkt für Schulraummodule stark ein. Die Erfahrung zeigt, dass gebrauchte Schulraummodule (insbesondere auch auf Grund des hohen Verstellungsaufwands) nach fünf Jahren über keinen nennenswerten und spätestens nach 7 Jahren in der Regel über gar keinen Restwert mehr verfügen. Folgerichtig sind die Module auch in der beabsichtigten Nutzungsdauer abzuschreiben. In einer Bilanz stellen Sie am Ende der Nutzungsdauer somit auch kein Vermögen mehr dar. Dies vorausgesetzt, liegt der finanzielle Aufwand für den Kauf über dem der Leasingraten (siehe Tabelle 1).

jährliche kalk. Kosten: kalk. Zinsen (vierteljährlich)	5%	Gesamtkosten	Leasingraten
Annuität 4 Jahre	27,63%	89.244,90 € /Jahr	76.000,00 € /Jahr
Annuität 5 Jahre	22,64%	73.127,20 € /Jahr	69.500,00 € /Jahr
Annuität 7 Jahre	16,96%	54.780,80 € /Jahr	52.000,00 € /Jahr
Annuität 10 Jahre	12,73%	41.117,90 € /Jahr	39.000,00 € /Jahr

Tabelle 1: Vergleich Kauf gegenüber Leasing (STK)

Sollen die Module länger als fünf Jahre genutzt werden, bzw. an einem anderen Standort wiederverwendet werden, dann entsteht eine andere Situation, die neu abgestimmt werden muss.

Dennoch ist es generell die Auffassung vom Amt für Architektur und Gebäudemangement, Flächen möglichst zu reduzieren. Jeder bewirtschaftete Quadratmeter kostet selbst unabhängig von Abschreibung und Zinsen Geld (z.B. Heizung, Reinigung und Instandhaltung). Flächen die nicht mehr benötigt werden, sollten möglichst schnell wieder abgebaut werden. Die bedarfsgerechte Bereitstellung der Raummodule mittels Leasing unterstützt einen schnellen, reibungslosen und kostenneutralen Rückbau. Bei einem Kauf der Module besteht die Gefahr, dass man Flächen nutzt (die eh da sind) obgleich die Flächeneffizienz nicht mehr gegeben ist.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem technischen Ausschuss die Bereitstellung der Module in der Leasingvariante umzusetzen. Ein Ankaufsrecht wird nach Ablauf der Leasingzeit vertraglich vereinbart.