

BESCHLUSSVORLAGE (INKB) V0553/19 öffentlich	Referat	
	Amt	Ingolstädter Kommunalbetriebe
	Kostenstelle (UA)	INKB
	Amtsleiter/in	Schwaiger, Thomas, Dr.
	Telefon	3 05-33 00
	Telefax	3 05-33 09
E-Mail	thomas.schwaiger@in-kb.de	
Datum	25.06.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Verwaltungsrat der Ingolstädter Kommunalbetriebe	09.07.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bauvorhaben: Neubau Trinkwasserlabor - finale Projektgenehmigung
(Referent: Dr. Schwaiger)

Antrag:

Das Projekt Neubau des Trinkwasserlabors, Unterhaunstädter Weg 47, wird mit einem Budget von bis zu 4,157 Mio. EUR (ohne Umsatzsteuer) genehmigt.

Dr. Thomas Schwaiger
Vorstand

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 4.157.000 € netto	Veranschlagung im laufenden Wirtschaftsplan	
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögensplan 2018/19 <input type="checkbox"/> im Erfolgsplan	Euro: 150.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Wirtschaftsplan 2019/20 <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Wirtschaftsplan 2020/21	Euro: 2.850.000 1.157.000

Kurzvortrag:

Die Vor-Projektgenehmigung zum Neubau des Trinkwasserlabors wurde in der Sitzung vom 27.11.2018 erteilt und damit die Grundlage für den Eintritt in die Planungsphase (bis Leistungsphase 3 nach HOAI) geschaffen.

Im Rahmen der nun durchgeführten Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) hat sich der vollständige Neubau (Laborräume und Büro) als die optimale Kosten-Nutzen-Option herausgestellt.

Die zunächst angedachte Weiternutzung des bestehenden Laborgebäudes für die Büroarbeitsplätze wurde wegen nur geringer Mehrkosten für die Integration in den Neubau und deutlich höherem Nutzwert bei zwei unabhängigen Gebäuden wieder verworfen. So kann das bestehende Laborgebäude völlig unabhängig vom Laborbetrieb einer eigenen, neuen Nutzung (z.B. Vermietung) zugeführt werden.

Für die geplante Baumaßnahme wurden im Rahmen der Vorplanung Projektkosten in Höhe von insgesamt ca. 4.157.000 EUR netto ermittelt, unverändert zur Vor-Projektgenehmigung.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Bauwerk – Baukonstruktion:	1.516.000 €
Bauwerk – Technische Anlagen:	1.591.000 €
Außenanlagen:	118.000 €
Zwischensumme Baukosten:	<u>3.225.000 €</u>
Baunebenkosten/Planung:	932.000 €
Projektkosten gesamt:	<u>4.157.000 €</u>

Für die Kostenermittlung im Rahmen der Vorplanung war neben einem Architekturbüro ein Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausstattung und Laborfachplaner eingebunden.

Im Juni 2019 wurden die Planungsaufträge für die Gewerke Objekt, Heizung/ Lüftung/ Sanitär, Tragwerk, Elektro sowie Laboreinrichtungen zum Planwert vergeben.

Für das Projekt werden im laufenden Wirtschaftsjahr 2018/19 Kosten in Höhe von 150 T€ prognostiziert. Die darüber hinaus benötigten Investitionsmittel sind im zu genehmigenden Wirtschaftsplan für 2019/20 (2.850 T€) sowie in der mittelfristigen Planung (1.157 T€) abgebildet

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgte auf der Grundlage, dass der Neubau nur mit den ausreichenden Mindestvoraussetzungen eines Trinkwasserlabors mit chemischen und mikrobiologischen Untersuchungen geplant und bis zum 01.07.2021 fertiggestellt wird, ab 2022 in der Mikrobiologie ein Mehrumsatz von 115 TEUR möglich ist, für den auch entsprechend Personalkapazitäten eingeplant wurden, eine moderate Preiserhöhung erfolgen wird und das bisherige Laborgebäude vermietet wird.

Die Finanzierung der Investitionen von 4.157.000 EUR erfolgt vollständig über Fremdfinanzierung unter Ansatz eines Fremdkapitalzinssatzes von 2,5 %.

in EUR	Ist 2018	FC 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Analysen für umliegende Kommunen etc.	749.474-	800.000-	848.750-	865.000-	980.000-	980.000-	1.045.660-
Mieteinnahmen altes Laborgebäude	508-				39.000-	39.000-	42.900-
Qualitätssicherung Wasserversorgung IN	677.069-	693.996-	714.816-	732.858-	756.529-	782.478-	802.040-
**** BETRIEBSLEISTUNG	1.427.052-	1.493.996-	1.563.566-	1.597.858-	1.775.529-	1.801.478-	1.890.600-
*** Materialaufwand	317.931	299.325	290.840	292.294	293.756	295.224	296.701
*** Personalaufwand	713.482	738.528	783.833	825.086	849.525	877.663	899.604
*** Abschreibungen	80.117	81.912	72.505	98.666	260.035	254.530	274.244
*** sonstige betriebliche Aufwendungen	61.091	51.206	52.195	50.064	57.706	50.350	50.350
*** Sonstige Steuern	3.099	2.973	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
*** Aufwand Interne Leistungsverrechnung	25.890	29.553	43.830	44.882	50.804	50.989	51.615
Umlagen 6%	70.543	70.437	72.106	76.111	87.805	88.810	91.398
**** BETRIEBSAUFWAND	1.201.609	1.273.933	1.317.709	1.389.503	1.602.030	1.619.966	1.666.312
***** BETRIEBSERGEBNIS	225.442-	220.063-	245.857-	208.355-	173.499-	181.512-	224.289-
** FINANZERGEBNIS	3.840	8.393	12.035	64.680	111.334	109.190	106.867
***** ÜBERSCHUSS(-)/FEHLBETRAG(+)	221.614-	211.670-	233.822-	143.674-	62.165-	72.323-	117.421-

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein **positives Ergebnis** von TEUR 62 im ersten Betriebsjahr, das sich in den Folgejahren weiter positiv entwickelt.

Der Überschuss kann als Eigenkapitalverzinsung auf das Grundstück (Unterhaunstädter Weg 47, Fläche Neubau, Parkplatz: zusammen rd. 4.310 qm) gesehen werden. Selbst unter Ansatz der gesamten, auch unbebauten Grundstücksflächen der Laborgebäude und bei einem unterstellten Verkehrsrichtwert für Gewerbeflächen von 300 EUR / qm verbleibt eine ausreichende Eigenkapitalverzinsung von rd. 5 % (worst case Szenario).

Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts aber stark abhängig von den der Planung zu Grunde liegenden Umsatzzuwächsen, sowohl preislich als auch auftragsvolumenbezogen.

Die Kosten für die Qualitätssicherung der Wasserversorgung ohne eigenes Labor mit vergleichbarem Qualitätsstandard, also Fremdvergabe der Analysen unter Beibehaltung eigener

Mitarbeiter zur Qualitätssicherung / Beratungsleistung sowie Beprobung, wurden mit jährlich TEUR 694 berechnet.

Die positiven Effekte, dass das eigene Labor mit seinem weitgefächerten interkommunalen Netzwerk häufig den Einstieg in eine weitere interkommunale Zusammenarbeit für die Kommunalbetriebe ermöglicht oder weiteres räumliches Potential für Umsatzsteigerungen vorhanden ist, wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt.