



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Sanierung des Schul- und Sportzentrums;

- Beratung über die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Entscheidung über das weitere Vorgehen

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Rat	23.09.2008			

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Diese Beschlussvorlage ist wie folgt gegliedert:

1. Ausgangslage
2. Ergebnisse
3. Verwaltungsvorschlag
4. Beschlussvorschlag

#### 1. Ausgangslage

Die Gesamtschule, das Hallenbad, die Dreifachsporthalle, die Zweifachsporthalle, die Turnhalle Jahnstraße sowie der Sportplatz weisen aufgrund ihres Alters und der intensiven Nutzungen in hohem Maße Sanierungsbedarf auf. Dabei sind bei den Gebäuden brandschutztechnische Defizite und erforderliche Maßnahmen der Gesundheitsvor- und -fürsorge von besonderer Bedeutung. Auch sind in erheblichem Umfang Instandsetzungs-

und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Der **Sanierungs- und Instandsetzungsaufwand** der notwendigen Baumaßnahmen beziffert sich zum Stand 01.06.2008 (indiziert) auf **rd. 9,2 Mio. Euro**, deren Finanzierung derzeit Sorgen bereitet. Diese Summe verteilt sich wie folgt:

- Maßnahmenkatalog Gesamtschule Abt. I, und III rd.	2.542.000 €
- Maßnahmenkatalog Gesamtschule Abt. II rd.	1.117.000 €
- Maßnahmenkatalog Hallenbad rd.	2.092.000 €
- Maßnahmenkatalog 3-fach und 2-fach-Sporthallerd.	1.347.000 €
- Maßnahmenkatalog Turnhalle Jahnstraße rd.	1.531.000 €
- Sportplatzerneuerung rd.	614.000 €
<b>Summe</b>	<b>9.243.000 €</b>

Die Gemeinde Marienheide befindet sich seit geraumer Zeit im Nothaushaltsrecht und ist hinsichtlich der Finanzierung von Maßnahmen an stringente Handlungsvorgaben gebunden (Kreditdeckelung) und bedarf bezogen auf die Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Einzelfall der Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

Aus diesem Grund wurde verwaltungsseitig nach alternativen Handlungs- und Finanzierungsformen Ausschau gehalten und bezüglich der Umsetzung der Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ein PPP- Modell in Erwägung gezogen. Die bisherigen Erfahrungen mit solchen Projekten, in denen ein Privater plant, saniert, finanziert und vor allem auch den Betrieb der Einrichtungen übernimmt, ließen erwarten, dass diese ggf. wirtschaftlicher umgesetzt werden können als in Eigenerledigung. Eine Sanierung durch Dritte ist wegen der für die Gemeinde Marienheide bestehenden haushaltsrechtlichen Hürden auch deutlich zeitnaher umzusetzen als bei Eigenrealisierung.

Nach intensiver extern begleiteter Vorinformation sind dem Rat, den Fachausschussmitgliedern und den Nutzern der gemeindlichen Einrichtungen die Grundzüge einer PPP-Maßnahme, das Verfahren sowie Chancen und Risiken vorgestellt worden.

Nach einer Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde, die im ersten Schritt zunächst einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugestimmt hat, hat der Rat der Gemeinde Marienheide am **18.09.2007** folgenden **Grundsatzbeschluss** gefasst:

*„Die Verwaltung wird beauftragt, Sanierung und Betrieb von Gesamtschule, Dreifach- und Zweifachsporthalle, Turnhalle Jahnstraße sowie Hallenbad als PPP-Projekt untersuchen zu lassen und die Ergebnisse dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Dabei sind sich aus der finanziellen Situation der Gemeinde und der demographischen Entwicklung ergebende Entwicklungen einzubeziehen. Dazu soll die Verwaltung die erforderlichen Beraterleistungen ausschreiben mit der Vorgabe, dass der Rat nach der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung das*

*weitere Verfahren abbrechen kann.*

*Die hierfür voraussichtlich notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 40.000 € werden außerplanmäßig bereit gestellt. Die Zustimmung der Aufsichtsbehörde liegt hierzu vor. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch zu erwartende Einsparungen bei der Kreisumlage 2007.*

*Für die Begleitung des Verfahrens wird vom Rat eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die aus folgenden Mitgliedern bestehen soll:*

<i>für die CDU</i>	<i>Frau Sarstedt</i>	<i>(Vertreter: Herr Alefelder)</i>
<i>für die SPD</i>	<i>Herr Fernholz</i>	<i>(Vertreter: Herr Wottrich)</i>
<i>für die FDP</i>	<i>Herr Rittel</i>	<i>(Vertreter: Herr Viebahn)</i>
<i>für die UWG</i>	<i>Herr Lauert</i>	<i>(Vertreter: Herr Vach)“</i>

Da die demographische Entwicklung möglicherweise Auswirkungen auf die Gesamtschule haben kann, hat die Lenkungsgruppe zwei Varianten entwickelt, die jeweils in die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einbezogen werden sollten:

Variante 1: Gesamtschule (Zügigkeit: Sek. I 5 Züge, Sek. II 3 Züge) mit Hallenbad, Zweifach-, und Dreifachsporthalle sowie Turnhalle Jahnstraße in der derzeitigen Form (Status quo) – dabei ist das Hallenbad gesondert zu berücksichtigen.

Variante 2: Wie vor, jedoch Reduzierung der Zügigkeit der Gesamtschule auf Sek. I 4 Züge, Sek. II 2 bzw. 3 Züge durch Aufgabe des gesondert stehenden ehemaligen Realschulgebäudes und Umnutzung des Hallenbades als Pädagogisches Zentrum und Versammlungsraum.

Nach von der Lenkungsgruppe durchgeführten Honorarabfragen für die wirtschaftlich/technische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der geplanten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie einem Auswahlverfahren in Bietergesprächen ist nach einer vorher festgelegten Bewertungsmatrix am 27.11.2007 der Auftrag zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde an die Firma PSPC, Bonn, vergeben worden. Mit den Arbeiten zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde am 15.12.2007 begonnen.

Es folgte das Zusammentragen des erforderlichen Datenmaterials. In mehreren Arbeitssitzungen haben sich die Lenkungsgruppe und die beauftragten Berater zu allen Varianten u. a. mit folgenden Themen befasst:

- Definition der wesentlichen Rahmenparameter
- Ermittlung und Zusammenstellung der Basiskosten
- Berücksichtigung möglicher Mieteinnahmen
- Prüfung öffentlicher Fördermittel
- Prüfung einer Endschafftsregelung
- Risikoidentifikation, Zuordnung und Bewertung
- Prüfen finanzieller Realisierbarkeit
- Barwertvergleich von Eigenerstellung und PPP-Lösung

Im Verlauf der Diskussionen ergab sich eine Fülle von Informationsbedarf, so dass die zu untersuchenden Varianten hinsichtlich der weiteren Überlegungen zwischenzeitlich mehrfach von der Lenkungsgruppe wie folgt konkretisiert wurden:

a) **Variante 1**

- Sanierung und Betreiben der Gesamtschule in ihrer jetzigen Zügigkeit
- Sanierung und Betreiben des Hallenbades
- Sanierung und Betreiben der Zweifach- und Dreifachsporthalle
- Sanierung und Betreiben der Turnhalle Jahnstraße
- Sanierung und Betreiben des Sportplatzes

b) **Variante 1.1 a**

- Sanierung und Betreiben der Gesamtschule in ihrer jetzigen Zügigkeit
- **Abbruch des Hallenbades**
- Sanierung und Betreiben der Zweifach- und Dreifachsporthalle
- Sanierung und Betreiben der Turnhalle Jahnstraße
- Sanierung und Betreiben des Sportplatzes
- Sanierung und Betreiben des Kleinspielfeldes

c) **Variante 1.1 b**

- Sanierung und Betreiben der Gesamtschule in ihrer jetzigen Zügigkeit
  - **Umbau des Hallenbades zu einer Sporthalle**
  - Sanierung und Betreiben der Zweifach- und Dreifachsporthalle
  - Sanierung und Betreiben der Turnhalle Jahnstraße
  - Sanierung und Betreiben des Sportplatzes
  - Sanierung und Betreiben des Kleinspielfeldes
- (Anmerkung: diese Variante ist zeitlich erst nach dem Empfehlungsbeschluss der Lenkungsgruppe vom 12.03.2008 einbezogen worden)*

d) **Variante 2**

- Sanierung und Betreiben der Gesamtschule **mit Abriss der Abteilung II und Reduzierung der Zügigkeit um je einen Zug in Sekundarstufe 1 und 2**
- **Umbau des Hallenbades zu einem pädagogischen Zentrum und als Versammlungsstätte**
- Sanierung und Betreiben der Zweifach- und Dreifachsporthalle
- Sanierung und Betreiben der Turnhalle Jahnstraße
- Sanierung und Betreiben des Sportplatzes
- **Aufstellung permanenter Container als zusätzliche Räume der Schule**

## **2. Ergebnisse**

Nach Präsentation einer ersten vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergab sich folgende Feststellung:

**Der Barwertvergleich der untersuchten Varianten ist in allen Berechnungen sowohl**

**für eine Eigenrealisierung als auch für eine PPP-Lösung erstellt worden und führte in allen Fällen zu einem finanziellen Vorteil der PPP-Lösung.**

Im weiteren Verlauf der sich anschließenden Diskussionen in der **Lenkungsgruppe** wurden am **12.03.2008** folgende vorläufigen Ergebnisse zusammengefasst:

*„Die LG stellt auf der Basis der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen fest, dass in allen untersuchten Varianten die PPP-Lösung wirtschaftlicher ist als die Eigenrealisierung.*

*Hinsichtlich des Barwertvergleichs und der sich daraus ergebenden jährlichen Belastungen für den Gemeindehaushalt ist die Variante 1.1 mit Betrieb (Anmerkung: entspricht Variante 1.1 a von S. 4) (Status Quo mit Aufgabe und Rückbau des Hallenbades) die günstigste Variante.*

*Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Gemeinde sollte aus Sicht der Lenkungsgruppe die Lösung realisiert werden, die bezogen auf die überprüften Varianten die geringste finanzielle Belastung für die Zukunft verspricht.*

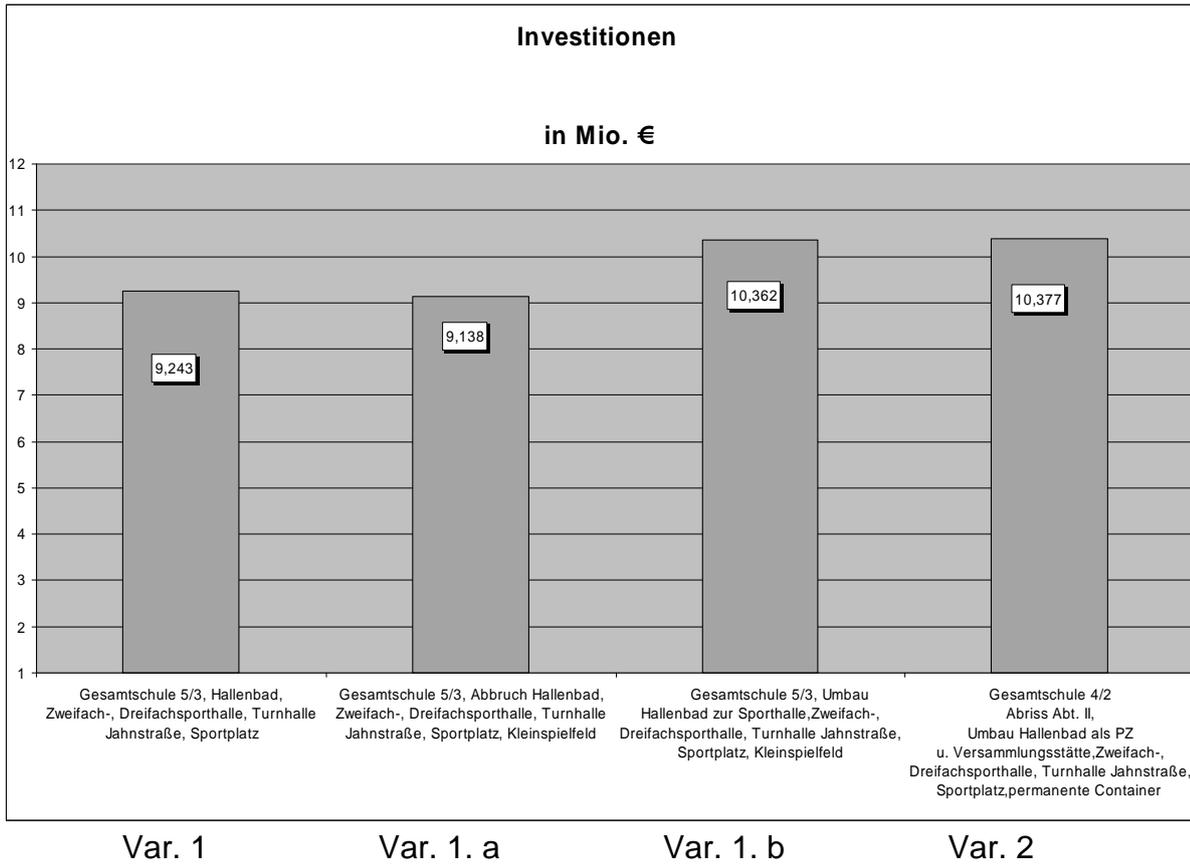
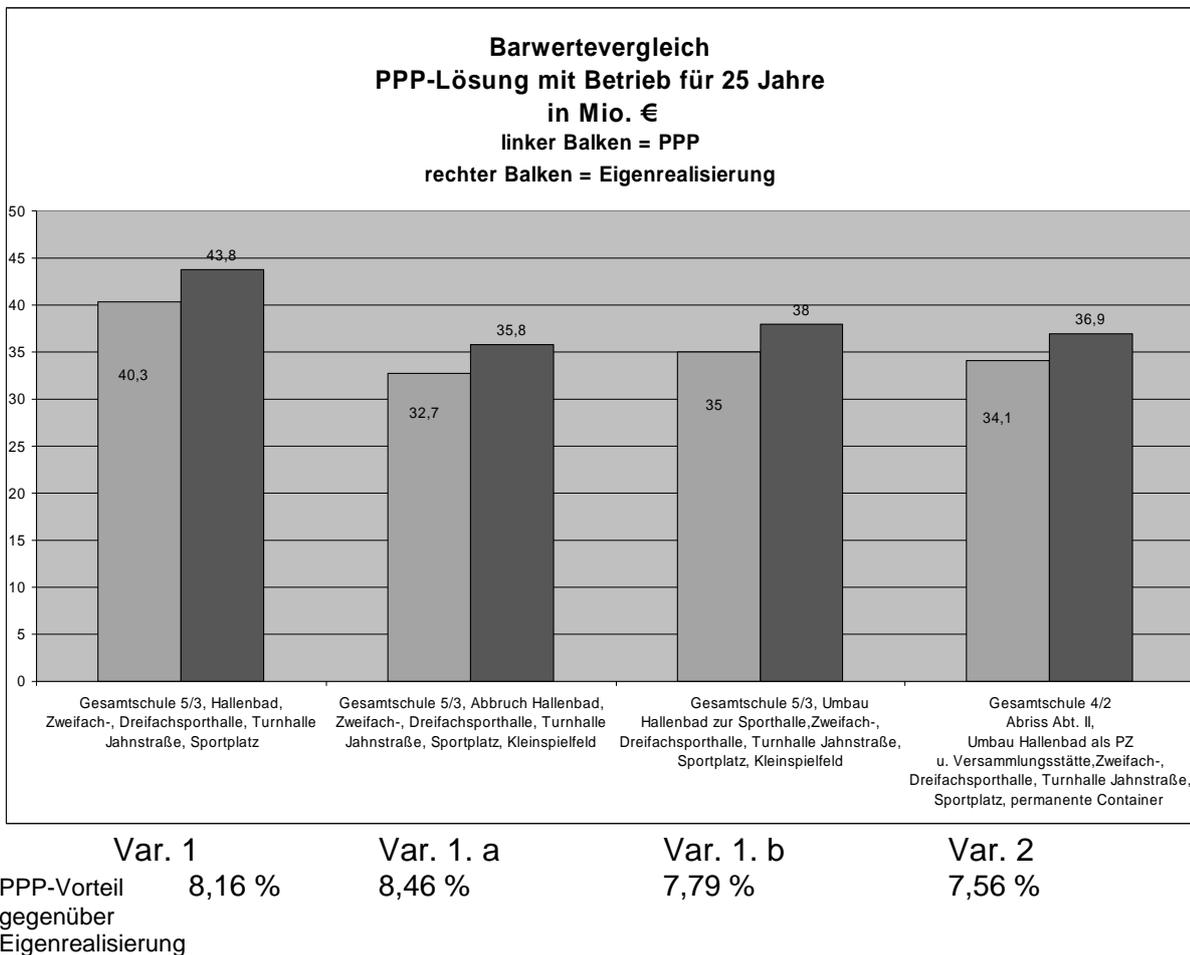
*Die LG empfiehlt dem Schul- und Sportausschuss sowie dem Rat der Gemeinde – vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichtsbehörde –*

- a) Sanierung und Betrieb der gemeindlichen Einrichtungen Gesamtschule, 2fach-Sporthalle, 3fach-Sporthalle, Turnhalle Jahnstraße, Sportplatz Jahnstraße sowie das Kleinspielfeld und Außensportanlagen (Sprunggrube, Laufbahn) im Wege einer PPP-Lösung zu realisieren;*
- b) das Hallenbad zum 31.12.2008 zu schließen und nach Lösungen zu suchen, die günstiger sind als ein Rückbau.*
- c) Um den Bedürfnissen der Schulen bzgl. der ausfallenden Schulschwimmstunden entgegen zu kommen, wird vorgeschlagen, mit den Nachbargemeinden Regelungen zu vereinbaren, die das bisherige Angebot so weit wie möglich kompensieren.*

*Die hierdurch entstehenden Mehrkosten sind noch zu ermitteln. Sie sind jedoch deutlich geringer als ein weiterer Betrieb des Hallenbades.“*

Die Empfehlung wurde einstimmig bei einer Enthaltung ausgesprochen.

Intensiv wurde auch die Folgenutzung des Hallenbad anhand verschiedener Lösungsansätze diskutiert. Untersucht wurde im Folgenden auch ein denkbarer Umbau des Hallenbades zu einer Sporthalle, der im Investitionsvolumen rd. 1,2 Mio € höher liegt als der Rückbau zuzüglich Bewirtschaftungskosten für die 25jährige Nutzung. Nach Vorliegen dieser Betrachtung ergeben sich nun folgende Vergleiche der untersuchten Varianten 1, 1.1 a, 1.1 b und 2:

**Investitionen:****Barwertvergleich**

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Unternehmenssteuerreform 2008 negative wirtschaftliche Auswirkungen auf PPP-Projekte haben kann.

Eine Überprüfung durch die Beraterfirma führte zu folgenden Ergebnissen:

**a) Zinsschranke**

*Zinsaufwendungen eines Unternehmens sind abziehbar in Höhe des Zinsertrags, darüber hinaus nur bis zur Höhe von 30 Prozent des um die Zinsaufwendungen erhöhten und um die Zinserträge verminderten maßgeblichen Gewinns.*

Durch die Finanzierung entstehen dem Unternehmen Zinsaufwendungen, denen durch Zahlung der Darlehensraten durch die Kommune aus einer gesonderten Kreditvereinbarung heraus Zinserträge gegenüber stehen. Soweit der Betrag der Zinsaufwendungen den Betrag der Zinserträge übersteigt und weniger als eine Million Euro beträgt, findet die Zinsschranke keine Anwendung. **Da die in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsprognose ermittelten jährlichen Zinszahlungen unter der Freigrenze von einer Million liegen, scheint für das Projekt daraus kein wirtschaftlicher Nachteil zu entstehen.**

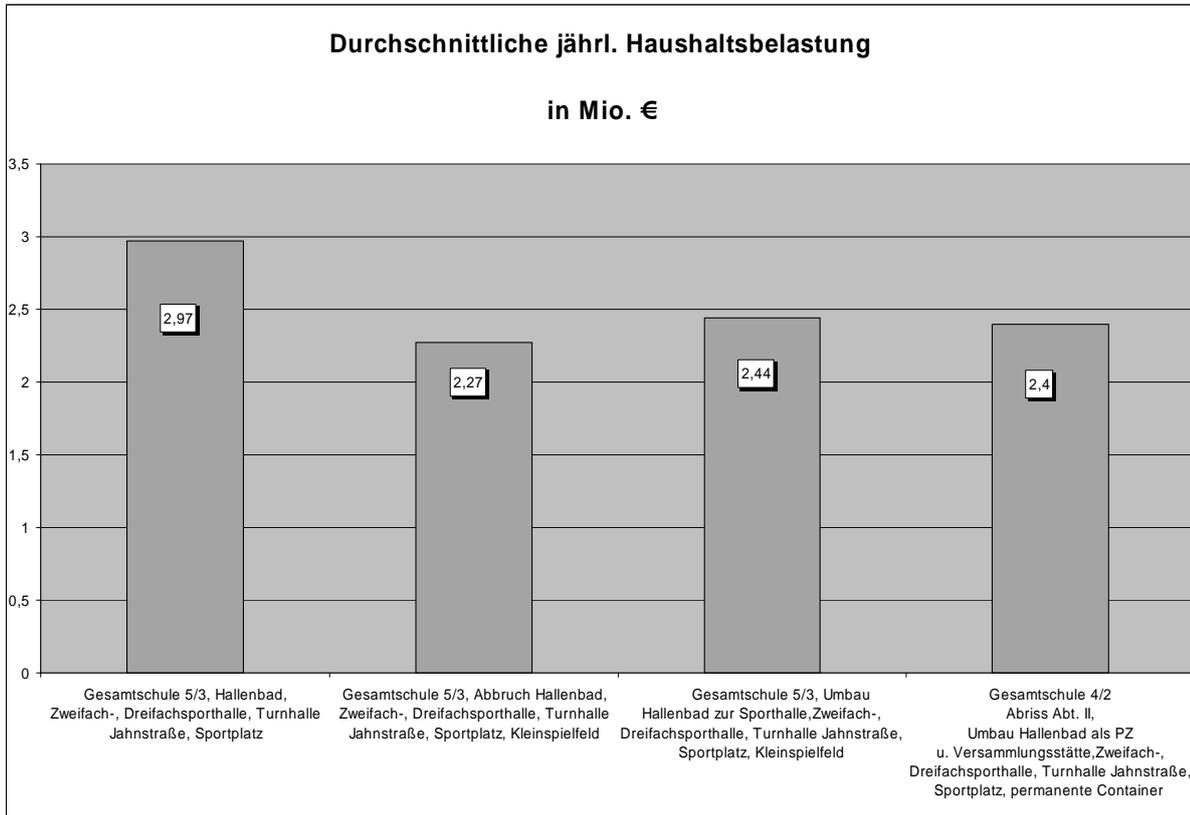
**b) Gewerbesteuerliche Hinzurechnung**

*Entsprechend der neuen Regelung der Unternehmenssteuerreform 2008 werden dem Gewerbeertrag 25 % der Finanzierungsaufwendungen, die im Zusammenhang mit einer Forfaitierung an die kaufende Bank zu zahlen sind hinzugerechnet.*

Nach den bisher üblichen Vertragskonstruktionen ist ein Bieter, der Vertragspartner (i.d.R. eine Projektgesellschaft) der Kommune werden soll und sämtliche Leistungen, also Planen, Bauen, Finanzieren und Betreiben übernimmt, auch nach Fertigstellung der Sanierungsleistungen und nach Abnahme durch das Leistungselement Betrieb und Instandhaltung weiterhin gewerblich tätig. Das führt dazu, dass der Finanzierungsbestandteil als Bestandteil des an den Auftragnehmer zu zahlenden Gesamtentgeltes von der Gewerbesteuer erfasst wird und die Wirtschaftlichkeit des PPP-Projektes negativ belastet.

Bei einer Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % und einem Gewerbesteuerhebesatz von 440 % bedeutet das für das PPP-Projekt der Gemeinde Marienheide eine Reduzierung des Barwertvorteils von ca. 190.167 €, ausgehend von der Prognose für das privatwirtschaftliche Angebot. **Im Grundszenario Variante 1.a, ohne Hallenbad, beträgt die erwartete Vorteilhaftigkeit somit 7,93 % statt 8,46 %.**

## Durchschnittliche jährliche Haushaltsbelastung



Var. 1

Var. 1. a

Var. 1. b

Var. 2

## Ergebnis des Vergleichs

### Investitionen

Variante 1.1a hat den geringsten Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf.

### Barwertevergleich

- Die PPP-Lösung ist in allen Varianten günstiger als die Eigenrealisierung.
- Variante 1.1a (PPP) hat den geringsten Barwert.

### Haushaltsbelastung

Variante 1.1a verursacht die geringste durchschnittliche jährliche Haushaltsbelastung

Somit bestätigt sich auch nach Berechnung aller ergänzenden Varianten die Grundaussage der Lenkungsgruppe vom 12.03.2008.

Das Hallenbad verursacht **nach Sanierung** im laufenden Betrieb – bei unterstellt gleichbleibenden Eintrittspreisen und unveränderten Besucherzahlen – ein durchschnittliches jährliches Defizit von rd. 1 Mio. Euro.

Zur Ermittlung dieses Zuschussbedarfs wurde die jährliche, durchschnittliche Haushaltsbelastung für das Panoramabad über den Betrachtungszeitraum zugrunde gelegt. Die Haushaltsbelastungen ergeben sich aus folgenden durchschnittlichen Kosten und Einnahmen:

Durchschnittliche Annuität:	374.000€ 1)
+ Durchschnittliche Betriebskosten	+ 680.000 € 2)
+ Durchschnittliche Bauunterhaltungs- und Bauherrenkosten	+ <u>70.000 €</u>
Summe der durchschnittlichen Kosten	1.124.000 €
- Durchschnittliche Einnahmen	- <u>163.000 €</u>
<b>Summe des durchschnittlichen Zuschussbedarfs ohne Risiken</b>	<b>961.000 €</b>
+ Durchschnittliche Risikokosten	+ <u>84.000 €</u>
<b>Summe des durchschnittlichen Zuschussbedarfs mit Risiken</b>	<b>1.045.000 €</b>

1) für Anfangsinvest. von rd. 2,1 Mio. € zzgl. regelmäßige zyklische Instandsetzung.

2) resultieren aus der Indizierung (Betriebskosten im Jahr 2034 über 1 Mio. €)  
Basis 2008 = rd. 412 T€

Das **abschließende Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen** wurde den Mitgliedern des Rates und des Schul- und Sportausschusses sowie den betroffenen Bediensteten am 31. März 2008 vorgestellt.

Am 02. April 2008 fand eine öffentliche **Bürgerinformation** im Pädagogischen Zentrum der Gesamtschule Marienheide statt, bei der ca. 150 Bürgerinnen und Bürger anwesend waren. Das Ergebnis der Veranstaltung ist in einem Vermerk (mit Anlagen) festgehalten worden, der allen Ratsmitgliedern vorliegt.

Der Rat der Gemeinde Marienheide kann die **Entscheidung**, in welchem Umfang eine PPP-Lösung umgesetzt werden kann, aufgrund der bekannten schwierigen finanziellen Situation (Stichworte: erhebliche jährliche Fehlbeträge, Nothaushalt, negative Kassenkreditentwicklung, HSK-Fortschreibung mit permanentem Verzehr des Eigenkapitals etc.) **nicht ohne die Zustimmung der Kommunalaufsicht treffen.**

Bei einem ersten Gespräch mit der **Kommunalaufsicht** am 07.04.2008 beim Landrat des Oberbergischen Kreises ergab sich folgende vorläufige Einschätzung zum Projekt der Gemeinde Marienheide:

- a) *Aufgrund der extrem schwierigen finanzwirtschaftlichen Situation des Gemeindehaushalts und der zu erwartenden Mehrbelastung für den Haushalt von jährlich rd. 700 T€ gegenüber einer Status-Quo-Lösung kann nicht in Aussicht gestellt werden, dass die Gemeinde das Hallenbad (jährliches Defizit nach Sanierung rd. 1 Mio. €) weiter betreiben kann.*

- b) Variante 1.1a (Status Quo – aber Abriss und Rückbau des Hallenbades) führt im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsvergleiche zum finanzwirtschaftlich verträglichsten Ergebnis.
- c) Ggf. erscheint auch eine Variante 1.1b (Umbau des Hallenbades zur Sporthalle) denkbar, sofern hier ein annähernd vergleichbares Ergebnis zu Variante 1.1a erreicht werden kann.
- d) Seitens des Kreises muss ebenfalls noch geprüft werden, ob Schulschwimmen substituiert werden muss oder kann (ggf. durch Verträge mit Nachbarkommunen als Teilkompensationslösungen).
- e) Die Kommunalaufsicht trägt eine PPP-Lösung vorbehaltlich weiterer intensiver Prüfungen (nach Auswertung der noch vorzulegenden Gesamtdokumentation) mit.

**Weitere wichtige Anmerkungen der Verwaltung zum PPP-Projekt:**

- Die bisher genannten Abriss- und Rückbaukosten des Hallenbades seitens des ermittelnden Ingenieurbüros von 1,871 Mio. Euro teilen sich wie folgt auf:

Bereinigte Kosten <b>nur Abbruch</b>		981.464 €
<u>hinzu kommen</u>		
- Herrichten von verbleibenden Innenräumen	94.000 €	
- Kosten f. neue technische Gebäudeausstattung (TGA) – z. B. Heizungen zum Betreiben der 2- und 3 fach-Sporthalle	507.200 €	
- Ausstattung/Einrichtung der Innenräume für Folgenutzung	<u>22.000 €</u>	
	623.200 €	
Baunebenkosten	<u>124.640 €</u>	
	747.840 €	
MWST 19 %	<u>142.090 €</u>	<u>889.930 €</u>
		1.871.394 €

Anmerkung

Dagegen steht das Investitionsvolumen Variante 1 (Status Quo) von 2,092 Mio. €. In dieser Summe ist ein Anteil TGA von brutto rd. 471 T€ zur Ertüchtigung der vorhandenen Anlagen enthalten.

- Im Zusammenhang mit der Realisierung einer der untersuchten Varianten sollte aus wirtschaftlichen Gründen auch darüber nachgedacht werden, die **Bücherei** in das Gesamtschulgebäude zu verlagern. Ein Ergebnis der bisherigen Überprüfungen ist, dass das Raumangebot in der Gesamtschule auskömmlich ist und eine Verlagerung einen Invest von rd. 56.000 € verursacht – dem steht derzeit eine jährlich Miete von rd. 12.900 €

*entgegen.*

*Dieser Lösungsansatz ist bisher nicht in die Variantenuntersuchungen eingeflossen, sollte aber weiter verfolgt werden.*

Am 22.04.2008 fand eine erste Beratung des **Schul- und Sportausschusses sowie des Haupt- und Finanzausschusses** über die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Zusammenhang mit dem PPP-Projekt der Gemeinde Marienheide statt. Verwaltungsseitig wurde berichtet, dass die Gemeinde auf Wunsch von Vereinen und Vertretern aus der Politik nach mehr Zeit für eine Entscheidung an die Kommunalaufsicht mit der Bitte herangetreten sei, die Entscheidung bis nach den Sommerferien verschieben zu dürfen. Dieser Bitte sei nachgekommen worden. Eine Entscheidung zum PPP-Projekt wurde deshalb noch nicht getroffen.

Bei einem Gespräch zwischen Vertretern der **Kommunalaufsicht** der Bezirksregierung Köln und des Oberbergischen Kreises am 28.04.2008 wurde neben der aktuellen Haushaltssituation der Gemeinde Marienheide auch das Thema Hallenbad im Zusammenhang mit dem beabsichtigten PPP-Projekt erörtert. Dabei stimmt die Bezirksregierung der beim Oberbergischen Kreis bestehenden Auffassung, dass der Gemeinde eine Gelegenheit zur Prüfung von alternativen Betriebsmodellen gegeben werden kann, dem Grunde nach zu. **Eine Alternative zur Schließung dürfe jedoch nicht zu höherem Aufwand als die Aufgabe des Badbetriebes führen.** Diese Aussage bedeutet, dass bei Finanzierung der Abrisskosten des Hallenbades (1,871 Mio. €) ein jährlicher durchschnittlicher Aufwand von rd. 120.000 € finanziert werden müsste, der die Obergrenze des gemeindlichen finanziellen Engagements darstellt. Sollte sich herausstellen, dass Schulschwimmen als pflichtige Aufgabe der Gemeinde zu sehen ist, könnten ggfs. weitere rd. 100.000 € für Kosten, die im Zusammenhang mit der Wahrnehmung des Schwimmunterrichts in benachbarten Gemeinden entstehen, mit berücksichtigt werden, so dass die Obergrenze des gemeindlichen finanziellen Engagements dann bei rd. 220.000 € läge.

Von der zentralen Frage, ob Schulschwimmen pflichtig ist oder nicht, ist also abhängig, in welcher finanziellen Größenordnung sich die Gemeinde Marienheide an externen Initiativen engagieren darf.

In der Zwischenzeit haben mehrere Gespräche mit Interessenten für einen Weiterbetrieb des Hallenbades stattgefunden mit

- a) DLRG/TV Kotthausen
- b) einem privaten Badbetreiber.

Als Ergebnisse der Gespräche mit den Interessenten am Badbetrieb und der eingereichten Unterlagen bzw. Konzepte lässt sich festhalten:

Zu a) (s. Anlage „Swimpool“)

TV Kotthausen und DLRG Marienheide beabsichtigen die Gründung eines Trägervereins, der die Aufgaben Beckenaufsicht und Reinigung des Hallenbades übernehmen will. Organisation, Betriebskosten und Unterhaltungsrisiko liegen nach dem Konzept bei der Gemeinde Marienheide, ebenso die notwendige Instandsetzung und Sanierung des Bades, die nach den Ermittlungen im Zusammenhang mit dem PPP-Projekt bei rd. 2,1 Mio. € liegen. Die erwarteten Einspareffekte basieren auf Annahmen, die insbesondere

hinsichtlich der künftig anzusetzenden Bauunterhaltungsaufwendungen und Nebenkosten mit nur 50.000 € pro Jahr nicht realistisch erscheinen. Die eigenen Aufwendungen im Durchschnitt der letzten Jahre liegen deutlich über dieser Summe.

Wird unterstellt, dass sich durch die Übernahme von Beckenaufsicht und Reinigungsleistungen durch den Trägerverein das Defizit des Bades auf rd. die Hälfte (derzeit rd. 430 T€) reduzieren ließe, so verbleibt bei der Gemeinde immer noch zusätzlich die Finanzierung des Sanierungsaufwandes. Dieser wurde im Rahmen des PPP-Projektes mit rd. 2,1 Mio. € ermittelt.

Der Schwimmverband NRW „Swimpool“ beziffert den Sanierungsaufwand nach eigenen Ermittlungen mit rd. 855.610 € brutto, also nur mit rd. 40 % der geplanten gemeindlichen Summe. Auf die beigefügten Stellungnahmen wird verwiesen

Am 08.09.2008 fand ein weiteres Gespräch mit den Interessenten statt. Dabei wurde nochmals deutlich gemacht, dass sich die Gemeinde aufgrund der vorliegenden kommunalaufsichtlichen Vorgaben maximal mit einem Betrag um die 220.000 € einbringen kann, wobei sowohl Betriebsführung als auch Sanierung von einem evtl. Trägerverein zu leisten sind. Der erarbeitete Verwaltungsvorschlag wurde mitgeteilt. Es wurde von der Verwaltung die noch abschließend bis Ende des Jahres bestehende Möglichkeit aufgezeigt, in weiteren Nachbesserungen des Konzeptes die Aktivitäten des Trägervereins zu bündeln und zu konkretisieren.

Bis zum 31.12.2008 muss eine tragfähige Konzeption vorgelegt werden, weil spätestens dann in der EU-weiten Ausschreibung die Inhalte bezgl. des Angebotsumfangs konkret formuliert werden müssen.

Die Vereine werden prüfen, ob sie die Betriebsführung einschließlich Sanierung des Bades zu dem von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen finanziellen Beteiligungsrahmen der Gemeinde verlässlich umsetzen können.

Zu b) (s. Anlage „Lennetherme“)

Der private Badbetreiber beabsichtigt eine Betriebsführung des Bades in eigener Regie durch Abschluss eines Pachtvertrages auf die Dauer von 20 Jahren.

Sämtliche Kosten für Planung und Sanierung trägt die Gemeinde Marienheide, ebenso die Personalkosten, die mit rd. 176.000 € beziffert werden. Darüber hinaus erwartet der private Investor einen Zuschuss der Gemeinde von anfänglich 282.000 € pro anno, so dass – unterstellt die Personalkosten von 176.000 € sind auskömmlich – ein Aufwand für die Gemeinde im ersten Jahr von 459.000 € entsteht zzgl. Kosten der Sanierung.

Ergebnis:

**Beide Konzepte bedeuten derzeit ein deutlich höheres finanzielles Engagement der Gemeinde, als dies nach den Vorgaben der Aufsichtsbehörden maximal möglich ist.**

Am 09.09.2008 fand ein weiteres Beratungsgespräch mit Vertretern der Kommunalaufsichten der Bezirksregierung und des Landrates statt, bei dem u. a. ausgiebig die Verfügung des Landrates vom 04.09.2008 (siehe Anlage 4) analysiert wurde.

In der Beratung wurde deutlich, dass das PPP-Projekt der Gemeinde Marienheide grundsätzlich positiv gesehen wird und Unterstützung findet.

Konkret zu den Inhalten der Verfügung und des Gesprächs:

- Schulgebäude Gesamtschule  
Der Bedarf für die bestehenden Schulgebäude wird anerkannt, der Sanierungsumfang muss sich am unbedingt notwendigen Bedarf orientieren
- Hallenbad  
Vorgesehen ist, das Hallenbad zum 31.12.2008 zu schließen. Diskutiert wurde die Höhe des maximal zulässigen an einen noch zu gründenden Trägerverein zu zahlenden Zuschusses. In Rede steht, wie auf Seite 11 ausgeführt und erläutert, ein Betrag von rd. 220.000 €  
Die Vertreter der Kommunalaufsichten empfehlen dringend, bei der Aufgabe des Hallenbades den größtmöglichen Einspareffekt zu erreichen. Das Risiko sei bei der vorhandenen Haushaltslage der Gemeinde groß, dass sich die Rahmenbedingungen für Nothaushaltsgemeinden in der Zukunft verschärfen könnten und diese Ausgabe ggf. auf die freiwilligen Ausgaben angerechnet werden müsste. Die Konsequenz daraus könnte sein, dass z.B. die Mittel für die Gemeindebücherei fehlen würden. In jedem Fall müsse damit gerechnet werden, dass die Kosten für den Abbruch des Hallenbades und das Schulschwimmen in den benachbarten Kommunen, auf deren Basis die 220 000 € Zuschussbetrag ermittelt worden seien, zu einem späteren Zeitpunkt, zu dem exakte Zahlen vorlägen, genau berechnet würden. Diese Berechnung ergebe voraussichtlich einen Betrag, der unter der Summe von 220 000 € liege. Die Differenzsumme werde der Gemeinde dann in jedem Fall als freiwillige Ausgabe angerechnet. Es wird deshalb der dringende Rat erteilt, diese Ausgabe sehr wohl zu überlegen und möglichst keine längerfristigen Bindungen und Verpflichtungen einzugehen.  
Die Verantwortung für diese Entscheidung liegt beim Rat, der sich dann ggf. künftiger Konsequenzen bewusst sein muss.
- Turnhallen  
Der Sanierung der drei Turnhallen für die schulische Nutzung wird zugestimmt.
- Versamlungsstätte Turnhalle Jahnstraße  
Die außerschulische Nutzung der Turnhalle als Versamlungsstätte ist freiwillig. Ein Anteil von rd. 516.000 € der geplanten Sanierung der Turnhalle Jahnstraße entfällt auf die Ertüchtigung als Versamlungsstätte. Auch hier lautet die dringende Empfehlung (mit erneutem Hinweis auf das Risiko, dass diese freiwilligen Ausgaben auf das Kontingent der freiwilligen Ausgaben angerechnet werden), auf den Umbau der Turnhalle Jahnstraße zu Zwecken einer Versamlungsstätte zu verzichten, es sei denn, die genannten Mehrkosten sind refinanzierbar.
- Sportplatz/Kleinspielfeld  
Verwaltungsseitig wird der Kommunalaufsicht noch bis zur Ratssitzung dargelegt, dass in erheblichem Umfang Schulsport auf dem Sportplatz Jahnstraße stattfindet und dass die Notwendigkeit der Substitution des ausfallenden Schwimmunterrichts durch Verlagerung schulsportlicher Aktivitäten auf das Kleinspielfeld besteht. Eine abschließende Entscheidung bis zur Ratssitzung wurde zugesagt, ob beide Objekte in die PPP-Umsetzung einbezogen werden können.

### **3. Verwaltungsvorschlag**

An der Einschätzung der Finanzsituation der Gemeinde Marienheide hat sich seit der Informationsveranstaltung am 02.04.2008 nichts verändert, so dass zur Vermeidung von Wiederholungen auf den dort gehaltenen Vortrag von Gemeindegamrmerer Himmeröder verwiesen wird.

Es kann bei der Entscheidung des Rates nicht davon ausgegangen werden, dass die freie Auswahl hinsichtlich der untersuchten Varianten besteht.

Hier spielt die äußerst kritische Haushaltssituation der Gemeinde Marienheide eine entscheidende Rolle. Auf die stattfindende Beratung der Bezirksregierung, Ansätze zur künftigen Vermeidung des Abbaus von Eigenkapital zu finden, wird hingewiesen.

Marienheide hat ein mehr als ernst zu nehmendes Haushaltsdefizit von jhrl. 3 Mio, das es abzubauen gilt. Aus Sicht der Verwaltung und letztlich auch aus Sicht der Lenkungsgruppe gibt es keine Alternative zur Variante mit der geringsten Haushaltsbelastung; allenfalls ist es denkbar, Schadensbegrenzung am Rande im Detail durch wegfallende Nutzungen zu betreiben, wie es der Empfehlungsbeschluss der Lenkungsgruppe vorsieht.

Finanzierbar ist maximal Notwendiges, nicht Wünschenswertes, und nur das, was die Haushaltsslage hergibt. Wird mehr gewünscht, muss Bereitschaft bestehen, andere Haushaltsspositionen zu streichen oder zu kürzen oder es muss mit einer entsprechenden Einnahmeverbesserung einher gehen.

Das zusammenfassende Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. PSpC lautet:

<b>Empfehlung (I)</b>	
<b>Variante 1</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hallenbad bedarf Zuschüsse von ca. 1 Mio. €</li> <li>▪ Kein Einbau von zusätzlichen Attraktivitäten, daher Stagnation der Nutzerzahl</li> <li>▪ Zahlreiche Bäder im Umland gut erreichbar</li> </ul>	
⇒ Schließung des Hallenbads empfohlen	
<b>Variante 1.1a</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringste Haushaltsbelastung</li> <li>▪ Kürzere Bauzeiten</li> <li>▪ Zügigkeit bleibt vollständig erhalten</li> <li>▪ Keine permanenten Container notwendig</li> </ul>	
<b>Variante 1.1b</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Sporthalle → Zusatzkosten i.V. zur Variante 1.1a ca. 170 T€ p.a</li> <li>→ Kosten-Nutzen-Analyse notwendig</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zügigkeit bleibt vollständig erhalten</li> <li>▪ Keine permanenten Container notwendig</li> </ul>	
<b>Variante 2</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kostenniveau vergleichbar mit Variante 1.1b</li> <li>▪ Zügigkeit wird verringert → geringere Schlüsselzuweisung</li> <li>→ Verteuerung der Variante 2</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permanente Container notwendig</li> </ul>	12

	<b>Empfehlung (II)</b>	
<b>Beurteilung PPP- Modelle</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauphase in der Eigenrealisierung idealisiert angenommen. Durch Haushaltsmittelrestriktionen kann die Bauphase über viele Jahre andauern.</li> <li>▪ Eine Bauzeitverkürzung hat eine geringere Belastung des Schulbetriebs zur Folge.</li> <li>▪ Das PPP-Modell birgt über den Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet die größten Chancen für Einsparungen, auch über die mit der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung prognostizierten Einsparungen hinaus.</li> <li>▪ Durch Verhandlungen mit den Bietern unter Wettbewerbsbedingungen können aus der Erfahrung heraus weitere Effizienzen generiert werden.</li> <li>▪ Dauerhafte optimale Dienstleistungsqualität (Steuerung durch vertraglich vereinbarte Sanktionsmechanismen).</li> <li>▪ Gleichbleibender Qualitätsstandard der Gebäude über mindestens 25 Jahre → Privater trägt die Verantwortung für das Gebäude.</li> </ul>		
<p>Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Umsetzung der Variante 1.1a als PPP-Modell zu empfehlen</p>		
PSPC GmbH		13

Interessenten am Weiterbetrieb des Hallenbades sind vorhanden. Die finanziellen Forderungen an die Gemeinde bei Betrieb des Bades liegen höher als die Vorgabe der Aufsichtsbehörde zum maximal möglichen finanziellen Engagement. Somit scheidet ein Weiterbetrieb des Hallenbades aus Sicht der Verwaltung aus.

Verwaltungsseitig wird auf Basis des haushaltsverträglichsten Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorgeschlagen, die Gesamtschule, die Dreifach- und die Zweifachsporthalle, die Turnhalle Jahnstraße sowie den Sportplatz und das Kleinspielfeld im Wege einer PPP-Lösung zu sanieren und instand zu setzen und für die Dauer eines Lebenszyklus (25 Jahre) von einem privaten Dritten betreiben zu lassen. Hierfür sind durch Vorbereitung einer Ausschreibung die weiteren Schritte einzuleiten. Dabei soll die Verlagerung der Bücherei in die Gesamtschule in das Projekt einbezogen werden.

Weiter wird vorgeschlagen, das Hallenbad zum 31.12.2008 zu schließen und abzureißen. Untersuchte Folgenutzungen durch Umbau zu einer Sporthalle sind im Invest um 1,2 Mio. € höher und führen auch bei der Betrachtung der durchschnittlichen haushaltsmäßigen Belastung aufgrund der permanent entstehenden Bewirtschaftungskosten zu höheren Belastungen als die Folgekosten des einmalig zu berücksichtigenden Abrisses.

Ebenso sind die vorgelegten Konzepte von Swimpool und Lennetherme im Rahmen der von der Kommunalaufsicht aufgezeigten finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde nicht finanzierbar. Für den Fall, dass Schulschwimmen als pflichtig einzustufen ist, wurden folgende Alternativüberlegungen angestellt:

Die zu erwartenden Aufwendungen für ein Angebot von Schulschwimmen in Nachbarkommunen belaufen sich nach ersten Ermittlungen der Verwaltung, die sich durchaus noch verändern können, auf zwischen 35.200 und 62.400 €.

Wipperfürth

- Anmietung an 3 Tagen/Woche (Dienstag/Mittwoch/Freitag – 2 UStd.)
 

	= 21.100 €
Bustransfer	= <u>14.100 €</u>
	35.200 €
  
- Anmietung eines kompletten Vormittags (montags – 5 UStd.)
 

	= 52.755 €
Bustransfer	= <u>9.630 €</u>
	62.385 €

Lindlar

- Anmietung von 4 Zeitstunden (freitags)
 

	= 42.800 €
Bustransfer	= <u>9.630 €</u>
	52.430 €

Kierspe

Hallenkapazitäten stehen nicht zur Verfügung

**Geprüft wurde von der Lenkungsgruppe auch die Möglichkeit, den Gebäudekörper des Hallenbades nicht abzureißen um nach Lösungen für eine anderweitige Verwendung zu suchen.**

Der „Erhalt der Hülle“ würde nach verwaltungsinternen Berechnungen im Durchschnitt der nächsten 25 Jahre jährliche Betriebskosten von rd. 36.800 € verursachen (im ersten Jahr rd. 22.250 €).

**Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Beurteilung des Ing.-Büros:**

„Durch den Erhalt der Gebäudehülle des Schwimmbades ohne eine weitere Nutzung bestehen Bedenken bezüglich der tragenden Konstruktion. Der bestehende Befall von Schädlingen sowie Chlorrückständen führt zur Korrosion aller tragenden Bauteile. Das Tragverhalten wird gemindert und kann zum Versagen führen. Eine vollständige Sanierung ist zwingend erforderlich.“

Sollte sich keine Nutzung für die Gebäudehülle finden, entstünden später Abrisskosten!!!

**Auch wurde die Kostenbelastung bei Erhalt des Raumes, in dem sich das Lehrschwimmbecken befindet, geprüft.**

Gegenüber einem Abbruch des Bades entstünden investive Mehrkosten von rd. 152 T€. Die laufenden jährlichen Kosten, die sich insgesamt auf rd. 132 T€ beziffern, sind damit deutlich höher als die Aufwendungen für das Durchführen von Schwimmunterricht in den

benachbarten Kommunen.

Der Betrag von rd. 132 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

– jährliche Betriebskosten	109.000 €
– jährliche Personalkosten für Betriebsaufsicht u. Reinigung	15.000 €
– jährliche Kosten Finanzierung des Mehraufwandes	8.360 €
	<u>132.360 €</u>

**Akuter Sanierungsbedarf ist vorhanden.**

**Die Gemeinde hat aus Sicht der Verwaltung nur durch eine PPP-Lösung die Chance, die anstehenden Sanierungen zeitnah umgesetzt zu bekommen. In Eigenrealisierung wird dies – so die langjährigen Erfahrungen – aufgrund der extrem schwierigen Haushaltslage (Nothaushalt, Kreditdeckel) zum einen nicht so zügig abzuwickeln sein, zum anderen wird es auch kaum möglich sein, über 25 Jahre einen gleichbleibenden Gebäudezustand nach Sanierung aufrecht zu erhalten. Wenn auch durch den Verzicht auf das Weiterbetreiben des Hallenbades künftig ein Haushaltsausgleich nicht erreicht werden kann, ist diese Entscheidung jedoch ein wesentlicher Schritt zur dringend notwendigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des gemeindlichen Haushaltes.**

Auch die Lenkungsgruppe schließt sich dieser Auffassung an.

Die weiteren Schritte:

- Kommunalaufsichtliche Zustimmung erwirken zu
  - a) PPP-Projekt
  - b) Freigabe der Haushaltsmittel für Phase B
- Auswahl eines juristischen Beraters
- Auftragsvergaben
  - a) wirtschaftlich/techn. Beratung
  - b) juristische Beratung

#### 4. Beschlussvorschlag:

- a) Ergebnis aller im Zusammenhang mit den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen errechneten Varianten ist, dass sich für die Sanierung und den Betrieb eine PPP-Lösung günstiger darstellt als eine Eigenrealisierung.

Folgende Bauobjekte sollen daher im Wege eines PPP-Projekts saniert und auf die Dauer von 25 Jahren (Lebenszyklus) betrieben werden:

- Gesamtschule,
- Dreifachsporthalle,
- Zweifachsporthalle,
- Turnhalle Jahnstraße,
- Sportplatz Jahnstraße,
- Kleinspielfeld.

Die Verlagerung der Gemeindebücherei in die Gesamtschule ist in das Projekt mit einzubeziehen.

- b) Wegen der Vorgaben der Kommunalaufsichtsbehörden ist die jährliche Haushaltsbelastung für das Hallenbad künftig so gering wie möglich zu halten. Die Sanierung und der weitere Betrieb des Hallenbads verursachen nach dem Gutachten der Fa. PSPC einen auf 25 Jahre Laufzeit indizierten jährlichen Kostenaufwand von 1 Mio €. Die von der Fa. Lenne-Therme sowie dem Landesschwimmverband NRW vorgelegten Konzepte gehen jeweils von einem Zuschussbetrag der Gemeinde aus. Bezüglich der vom TV Kotthausen und der DLRG-Ortsgruppe Marienheide vorgenommenen Nachbesserung des vom Landesschwimmverband NRW vorgelegten Konzepts, die Trägerschaft bei einem gemeindlichen jährlichen Zuschuss in Höhe von 220 000 € übernehmen zu wollen, ist festzustellen, dass bisher keine Konzeption mit einer realistische Chance auf Umsetzung vorgelegt worden ist, die dann auch Grundlage für einen Ratsbeschluss zum Erhalt des Hallenbads sein könnte.

Aufgrund der angespannten finanziellen Lage des gemeindlichen Haushalts, die sich auch in der Zukunft fortsetzt und der daraus resultierenden aufsichtsbehördlichen finanziellen Begrenzung, wird das Hallenbad zum 31.12.2008 geschlossen. Der Baukörper wird abgerissen, soweit sich keine wirtschaftliche Folgenutzung realisieren lässt.

- bb) Durch geeignete Maßnahmen ist der Versuch zu unternehmen, eine für die Gemeinde wirtschaftliche Folgenutzung für das Hallenbad bzw. das Hallenbadgebäude zu finden. Hierdurch darf die weitere Durchführung des PPP-Projekts nicht verzögert werden.

Zu den geeigneten Maßnahmen zählen auch weitere Gespräche mit dem TV Kotthausen und der DLRG-Ortsgruppe Marienheide über die Vorlage einer nachvollziehbaren, realistischen Konzeption zur Übernahme der Trägerschaft. Zur Realisierung dieser Konzeption wird seitens der Gemeinde ein jährlicher Zuschuss gewährt. Seine Höhe entspricht dem Betrag, der von der Kommunalaufsichtsbehörde als jährliche, pflichtige Belastung durch den Abbruch des Hallenbads und das dadurch zu substituierende Schulschwimmen festgestellt wird. Die Zuschusszusage muss unter einem jährlichen Widerrufsrecht stehen, da

zu befürchten ist, dass sich die Rahmenbedingungen für Nothaushaltsgemeinden in der Zukunft verschärfen werden.

Der Verwaltung wird im Übrigen folgender Auftrag erteilt:

- Zur weitestgehenden Substituierung des in der Gemeinde künftig nicht mehr durchführbaren Schulschwimmsports sind – falls eine Betriebsführung durch einen Trägerverein nicht zustande kommt – in Abstimmung mit den Schulen Hallenbad-Nutzungszeiten in den Bädern der benachbarten Kommunen anzumieten. Der Umfang der Nutzungszeiten ist auf den pflichtigen Teil des Schulschwimmens am lehrplanmäßigen Stundenkontingent des Schulsports zu beschränken.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Kommunalaufsicht eine Freigabe der für die Vergabe der wirtschaftlichen, technischen und juristischen Beratung in der PPP-Phase B (Ausschreibung und Vergabe des Sanierungs- und Betriebsauftrags) benötigten Haushaltsmittel zu beantragen.

Aufgrund der Verfügung des Landrates vom 04.09.2008 (s. Anlage 4) ergibt sich noch weitergehender Abstimmungsbedarf. Die Beschlüsse werden deshalb unter dem Vorbehalt der Nachverhandlung gefasst.

#### Anlagen:

1. Grob-Konzept TV Kotthausen / DLRG „Swimpool“
2. Sanierungsgutachten Swimpool
3. Stellungnahmen
  - Fa. Pilz u. Steinert
  - Fa. IBDC
  - FB III-65 Hochbau u. Gebäudewirtschaft
4. Verfügung des Landrates vom 04.09.2008
5. Betriebskonzept priv. Investor „Lennetherme“

(Wegen der Größe der Dokumente wird auf eine Veröffentlichung im Internet verzichtet; sie sind im Rathaus einsehbar.)

Im Übrigen wird auf die mit BV/057/08 versandten Anlagen verwiesen: