



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Public-Private-Partnership-Projekt Marienheide:
 Durchführungsbeschluss Sanierung und Betrieb der gemeindlichen Einrichtungen
 Gesamtschule Abt. I, II und III
 Hallenbad (Rückbau)
 Dreifachsporthalle
 Zweifachsporthalle
 Turnhalle Jahnstraße
 Sportplatz Jahnstraße
 Kleinspielfeld
 Außenbereich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Rat	04.08.2010			

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

Sachverhalt:

Die Gesamtschule, das Hallenbad, die Dreifachsporthalle, die Zweifachsporthalle, die Turnhalle Jahnstraße sowie der Sportplatz Jahnstraße weisen seit geraumer Zeit aufgrund ihres Alters und der intensiven Nutzungen in hohem Maße Sanierungsbedarf auf. So mussten wiederholt Unterhaltungsaufwendungen wegen der schwierigen finanziellen Lage der Gemeinde zurückgestellt werden. Dabei sind bei den Gebäuden brandschutztechnische, sicherheitstechnische und energetische Defizite sowie erforderliche Maßnahmen der Gesundheitsvorsorge und des Hygieneschutzes jedoch von besonderer Bedeutung und bedürfen der dringenden Abhilfe.

Wie bekannt, befindet sich die Gemeinde Marienheide im Nothaushaltsrecht und ist hinsichtlich der Finanzierung von Maßnahmen an stringente Handlungsvorgaben gebunden (Kreditdeckelung) und sie bedarf bezogen auf die Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Einzelfall der Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

Aus diesem Grund wurde bereits Anfang 2007 verwaltungsseitig nach alternativen Handlungs- und Finanzierungsformen Ausschau gehalten und bezüglich der Umsetzung der Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ein PPP-Modell in Erwägung gezogen (**PPP** steht für **Public Private Partnership**). 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 Eigenrealisierung. **Entscheidend war, dass eine Sanierung durch Dritte nicht zuletzt wegen der für die Gemeinde Marienheide bestehenden haushaltsrechtlichen Hürden auch deutlich zeitnaher umsetzbar ist als eine Eigenrealisierung.**

Am **18. September 2007** fasste der Rat den **Grundsatzbeschluss**,

- die Sanierung der o. g. schulischen und sportlichen Einrichtungen,
- den Betrieb der Anlagen über einen Lebenszyklus und
- die Finanzierung des Vorhabens durch einen privaten Dritten

im Rahmen eines PPP-Projektes untersuchen zu lassen, um zu erfahren, ob ein solches Vorgehen finanzielle Vorteile gegenüber einer Eigenrealisierung bringen würde.

Entscheidend waren

- die schwierige Finanzlage der Gemeinde mit anhaltender Fehlbetragsituation,
- die bestehende Kreditdeckelung,
- dass die notwendigen Maßnahmen durch die Gemeinde selbst in nicht halbwegs überschaubarem Zeitraum umsetzbar wären und
- die Personalressourcen ebenfalls nicht ausreichend vorhanden sind, um die Thematik kurzfristig selbst zu „stemmen“.

Es folgten

- die Bildung einer Projektgruppe zur
 - o Begleitung des Projektes und zur
 - o Vorbereitung notwendiger Entscheidungen,
- die Suche nach einem wirtschaftlich-technischen Berater
 - o dabei fiel die Wahl auf die Fa. PSPC GmbH, Bonn
- viele Workshops
 - o hier wurde die Detailarbeit für einen Wirtschaftlichkeitsvergleich von PPP/Eigenrealisierung geleistet.

In einem Abschlussbericht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im April 2008 wurden die Ergebnisse verschiedener Variantenuntersuchungen zusammengefasst. Im Verlauf der Konkretisierung des Vorhabens wurden auch die Sanierung des Sportplatzes und des Kleinspielfeldes einbezogen, später kam die Verlagerung der Gemeindebücherei in die Gesamtschule hinzu. Dabei wurden folgende Varianten betrachtet:

- Status Quo (Fortführung des Gebäudebestands aller Einrichtungen)
- Status Quo ohne Hallenbad

- Status Quo und Umbau Hallenbad zur Sporthalle
- Verkleinerung der Gesamtschule (Reduzierung der Zügigkeit; Wegfall eines Gebäudes)

Die Variante **Status Quo ohne Hallenbad** stellte sich im Barwertevergleich als die günstigste Variante heraus mit einem Effektivitätsvorteil von 8,46 v. H. zugunsten einer PPP-Realisierung gegenüber einer Eigenrealisierung.

Der Rat der Gemeinde hat daraufhin in seiner Sitzung am **28.04.2008** nach der Feststellung, dass sich nach dem Ergebnis aller im Zusammenhang mit den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen errechneten Varianten eine PPP-Lösung günstiger als eine Eigenrealisierung darstellt, den Beschluss gefasst (vgl. BV/057/08), die Gesamtschule, die Dreifachsporthalle, die Zweifachsporthalle, die Turnhalle Jahnstraße sowie den Sportplatz und das Kleinspielfeld aufgrund des in hohem Maße bestehenden Sanierungsbedarfes im Wege einer PPP-Lösung zu sanieren bzw. instand zu setzen und für die Dauer von ca. 23 Jahren von einem privaten Dritten betreiben zu lassen.

Aufgrund der angespannten finanziellen Lage des gemeindlichen Haushalts wurde ebenfalls beschlossen, das Hallenbad zum 31.12.2008 zu schließen und im Rahmen des Projektes zurückzubauen.

Es folgten Abstimmungsgespräche mit der Kommunalaufsicht über **Umfang** und **nicht pflichtige Bestandteile** des Projektes. Dabei wurde gefordert, dass bezüglich der **Sanierung** ausschließlich bau- und schulfachliche Anforderungen erfüllt werden dürfen und bezüglich des **Betriebes** nur Funktionserhalt - nicht Werterhalt - kalkuliert werden kann.

Hinsichtlich

- der Mehrkosten des Ausbaues der Turnhalle Jahnstraße als Versammlungsstätte,
- der Mehrkosten des Ausbaues des Sportplatzes als Kunstrasenplatz gegenüber den Kosten eines Tennenbelages
- sowie anderer durch Vereinsnutzung begründeter Mehrkosten (Nutzung des UG der Turnhalle Jahnstraße)

wurde von der Kommunalaufsicht verfügt, dass einer Realisierung dieser Mehraufwendungen nur bei Vorliegen einer Erklärung über eine entsprechende Refinanzierung durch die nutzenden Vereine zugestimmt würde. Flutlichtanlage und Tribüne am Sportplatz sind nicht Bestandteil des PPP-Projektes und müssen vom Verein selbst ertüchtigt werden.

Ereignisse ab September 2008 (im Zeitraffer)

- Beschluss des Rates am 23.09.2008 über Projektumfang und Projektfortführung
- Vorbereitung des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens
- Entscheidung der Kommunalaufsicht über die Herausnahme der „Langfristfinanzierung des Sanierungsaufwandes durch Dritte“ aus dem Projekt
 - Wegen der Finanzmarktkrise ist der Kommunal-Kredit wirtschaftlicher als die Fremdfinanzierung durch Dritte (bessere Konditionen)
 - Ausnahme von § 82 Abs. 3 Ziffer 2 GO NRW wird erteilt
 - Heißt: Nach der genannten Bestimmung der Gemeindeordnung NRW kann der bestehende Kreditrahmen (derzeit „Null“) mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde überschritten werden, wenn das Verbot der Kreditaufnahme andernfalls zu einem nicht

auflösbaren Konflikt zwischen verschiedenen gleichrangigen Rechtspflichten der Gemeinde führen würde.

- **Juni 2009:** Bekanntgabe des europaweiten Teilnahmewettbewerbes zur Suche nach geeigneten Bietern
- Zur Angebotsabgabe bis zum **03. Februar 2010** wurden vier Bieter aufgefordert
- Von den vier eingegangenen Angeboten wurden aufgrund einer vorliegenden umfangreichen Angebotsauswertung durch Entscheidung der Lenkungsgruppe am **08. April 2010** nunmehr zwei Bieter ausgewählt, die zu einer Überarbeitung ihrer Angebote aufgefordert wurden
- **12. Mai 2010/07.06.2010:** Angebotsabgabe für die überarbeiteten Angebote der ausgewählten zwei besten Bieter
- Nach wiederum umfangreicher Auswertung der aktuelleren Angebote wurde von der Lenkungsgruppe am **09. Juni 2010** einstimmig der bevorzugte Bieter ausgewählt, mit dem die Endverhandlungen geführt werden sollen. Der bevorzugte Bieter wurde dabei zum einen nach dem Kriterium des besten Preis-/Leistungsverhältnisses (wirtschaftlichste Lösung) und zum anderen nach dem Kriterium des besten Barwertes gegenüber dem Barwert der Eigenrealisierung ausgewählt. Da beide Kriterien sich auf einen Bieter vereinigten, fiel die Auswahl – wie beschrieben – eindeutig aus.
- Nach Abschluss der Endverhandlungen und der vorgenommenen abschließenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich nun eine PPP-Verteilhaftigkeit gegenüber einer Eigenrealisierung von 9,46 %. Aufgrund der Vergabeempfehlung durch die am Projekt beteiligten Berater hat die Lenkungsgruppe am 13.07.2010 einstimmig entschieden, dem Rat der Gemeinde Marienheide die Durchführung des PPP-Projektes in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zu empfehlen.
- Parallel wird die Kommunalaufsicht im Verfahren laufend informiert, damit eine Prüfung der Einhaltung der gemachten Vorgaben ermöglicht wird.
- Zuletzt am 15.07.2010 ist eine umfangreiche Information der Kommunalaufsicht über das Projekt erfolgt. Zwischenzeitlich wurde signalisiert, dass voraussichtlich mit einer abschließenden Entscheidung der Kommunalaufsicht zur Durchführung des Projektes bis Anfang August 2010 zu rechnen ist. **Sofern die Zustimmung bis zur heutigen Sitzung des Rates nicht vorliegt, sind die Beschlüsse unter Vorbehalt zu fassen.**

Das Projekt soll wie folgt beauftragt werden:

- **Sanierungsobjekte** (mit zum Teil vorübergehender Auslagerung des Schulbetriebes)
 - o Gesamtschule Abt. I und III (incl. Verlagerung Gemeindebücherei)

- Musikbereich (ehem. Lehrschwimmbecken) Fertigstellung Ende 06/2011
 - Kleinspielfeld Osterferien 2011
 - Sportplatz Jahnstraße Sommerferien 2011
 - Dreifachsporthalle Sommerferien 2012
 - Zweifachsporthalle Herbstferien 2011 und Sommerferien 2012
 - Außenbereich sukzessive, in zeitlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Sanierungsobjekten
 - Ende gesamte Sanierung Mitte 10/2012
- **Das Vertragswerk** besteht aus folgenden Einzelverträgen
- Rahmenvertrag
 - Projektvertrag (für die Sanierungsmaßnahmen)
 - Betreibervertrag (für die Betriebsphase)
 - Pachtvertrag (für die Einzelobjekte)
 - Personalgestellungsvertrag
 - Schiedsgutachterabrede

Der weitere Zeitplan:

- **Einhaltung einer Vorinformationsfrist** **04.08. – 14.08.2010**
- **Vertragsunterzeichnung am** **16.08.2010**
- **Vertragsbeginn** **17.08.2010**
- **Ende der Bindungsfrist** **22.09.2010**

Das PPP-Projekt bietet grundsätzlich die Chance, dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen zeitnah umzusetzen und Betriebsphasen der öffentlichen Gebäude wirtschaftlicher zu gestalten, als dies in Eigenleistung möglich wäre. **Diese Chance hat sich für Marienheide im Rahmen der umfänglichen Untersuchungen und der erreichten Ergebnisse konkretisiert.**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt (ggf. unter Vorbehalt der Zustimmung der Kommunalaufsicht)

die gemeindlichen Objekte

- Gesamtschule Abt. I und III (incl. Verlagerung Gemeindebücherei)
- Gesamtschule Abt. II
- Hallenbad (Rückbau incl. Schaffung Musikraum im ehem. Lehrschw.-becken)
- Dreifachsporthalle
- Zweifachsporthalle
- Turnhalle Jahnstraße
- Sportplatz Jahnstraße
- Kleinspielfeld
- Außenbereich

von einem Dritten **sanieren und** die Einrichtungen mit einer Laufzeit von 23 Jahren und 3 Monaten nach Abnahme der anfänglichen Bauleistungen **betreiben** zu lassen.

Die **Finanzierung** der Sanierung erfolgt zunächst im Wege der Vorfinanzierung durch den Auftragnehmer. Nach Abnahme der Sanierungsmaßnahmen wird die Finanzierung der Sanierungs- und Zwischenfinanzierungskosten durch die Aufnahme eines Kommunalkredits sichergestellt (Genehmigung der Aufsichtsbehörde liegt vor).

Für die Betriebsphase entstehen lfd. Aufwendungen (Miete).

Kostenbeteiligungen

An den Mehrkosten der Turnhalle Jahnstraße zum Ausbau als Versammlungsstätte beteiligen sich die Schützenvereine Marienheide und Gimborn mit insgesamt 113.265 €

An den Mehrkosten des Ausbaues des Sportplatzes als Kunstrasenplatz gegenüber den Kosten eines Tennenbelages beteiligt sich der SSV Marienheide mit 100.000 €, die Ausbaukosten des Clubraumes im KG der Turnhalle Jahnstraße mit 17.850 € übernimmt ebenfalls der SSV Marienheide.

Uwe Töpfer

Marienheide, 22.07.2010