

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2008/077/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 15.05.2008	Aktenzeichen FB I/ kie	Federführend: Herr Kiene

**Betreff**

**Neubau Peter-Rantzau-Haus**  
**- Entscheidung über die Finanzierung -**

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Stadtverordnetenversammlung	<b>Datum</b> 26.05.2008	<b>Berichterstatter</b> Herr Koch
--	----------------------------	--------------------------------------

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA		NEIN
Haushaltsstelle	:				
Gesamtausgaben	:				
Folgekosten	:				
<b>Bemerkung:</b>					

**Beschlussvorschlag:**

- Der vom Sozialausschuss am 13.05.2008 beschlossene 2-geschossige Gebäude-neubau für das Peter-Rantzau-Haus außerhalb des Baufeldes 1) südlich des Rat-hauses wird auf der Grundlage der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen eines PPP-Modells – vorbehaltlich der Bestätigung der Wirtschaftlichkeit des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch einen Wirtschaftsprüfer – realisiert.
- Nach dem Umzug des Peter-Rantzau-Hauses in den Neubau sind die heutigen Ei-gentumsflächen zu veräußern.

**Sachverhalt:**

**1. Zuständigkeiten**

Zunächst werden die verschiedenen Zuständigkeiten der verschiedenen Gremien - wie sie sich aus der Hauptsatzung und der Zuständigkeitsordnung ergeben - dar-gestellt:

- Der Sozialausschuss entscheidet unter Berücksichtigung von Stellungnah-men des Bauausschusses zu verschiedenen Standortmöglichkeiten über den Standort des Peter-Rantzau-Hauses.
- Der Sozialausschuss entscheidet auch über das Raumprogramm für den Neubau der Sozialeinrichtung.

- Der Bauausschuss liefert für den Standort die städtebaulichen Rahmenvorgaben und bereitet die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan vor.
- Der Finanzausschuss bereitet die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Projektfinanzierung vor.

## 2. Sachstand

Der **Sozialausschuss** hat am 08.05.2008 der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, den bisherigen Beschluss zum Standort Bahnhofstraße aufzuheben (Vorlagen-Nr. 2007/048). Gleichzeitig wurde ein Neubau des Peter-Rantzau-Hauses als Solitärgebäude auf dem Gelände des Stormarnplatzes beschlossen.

Der Bau- und Planungsausschuss wurde beauftragt, zeitnah die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Planungsmittel in Höhe von 50.000 € wurden entsperrt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.05.2007 diese Entscheidungen bestätigt.

Am 13.11.2007 hat der Sozialausschuss die Leistungsbeschreibung (*Nutzungsvorgaben, Einrichtungsziele*) (Anlage 1 zur Vorlage 2007/ 079.1) beschlossen. Zeitgleich wurde die Raumplanung (Anlage 2a zur Vorlage 2007/ 079.1) beschlossen. Danach wird für das Peter-Rantzau-Haus eine Nettonutzfläche von 1.250 m<sup>2</sup> (ohne Verkehrsflächen) benötigt, die auf maximal drei Geschossen (Keller, Erdgeschoss, 1. OG) verteilt werden sollen. Für eine gewerbliche Nutzung soll ein 2. OG mit einem separaten Zugang erstellt werden.

Der **Bauausschuss** hat sich am 04.07.2007 und am 05.09.2007 mit der Festlegung der planungsrechtlichen Voraussetzungen befasst (Vorlage 2007/ 090.2). Im Ergebnis dieser Beratungen wurde durch den Bauausschuss der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne 80 – Teilgebiet A und B – gefasst. Ferner wurde der Rahmenplan als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen. Der Standort für das Peter-Rantzau-Haus ist das erste Baufeld südlich des Rathauses.

Die **Stadtverordnetenversammlung** hat die Entscheidungen des Bauausschusses am 08.10.2007 bestätigt.

Der **Finanzausschuss** hatte darum gebeten, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Errichtung des Peter-Rantzau-Hauses im Rahmen eines PPP-Modells erstellen zu lassen um zu erfahren, ob gegenüber einer kreditfinanzierten Realisierung im Rahmen des städtischen Haushalts Vorteile entstehen können. Die erste Vorstellung der Studie erfolgte im Finanzausschuss am 26.02.2008. Allerdings wurden dafür eigene grob geschätzte Baukosten verwendet. Parallel hat das Architektenbüro List den Auftrag erhalten, für drei Varianten Kostenschätzungen nach DIN 276 zu erstellen, die Anfang April vorgelegt wurden. Die Kostenschätzung ist in einer gemeinsamen Sitzung im Sozial- und Finanzausschuss am 22.04.2008 erläutert worden. Die geschätzten Baukosten der Variante 1) sind in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der VBD zum PPP-Modell übernommen worden. Das Ergebnis wurde ebenfalls vorgestellt.

### 3. Kostenschätzung

Die erarbeitete Kostenschätzung befasst sich mit folgenden Varianten:

- 1) III Geschosse Peter-Rantzau-Haus (1. Baufeld südlich Rathaus)
- 1A) II Geschosse Peter-Rantzau-Haus plus 3. Geschoss für gewerbliche Nutzung (1. Baufeld südlich Rathaus)
- 2) II Geschosse Peter-Rantzau-Haus (Baufeld außerhalb Baufeld 1 südlich Rathaus)

Die Kostenschätzung ist als **Anlage 1)** beigefügt.

Die hinsichtlich des Standortes der Beschlusslage entsprechenden Varianten verursachen danach Kosten von 3,32 Mio. € (Variante 1) und 3,63 Mio. € (Variante 1A) – ohne Tiefgarage. Mit Tiefgarage erhöhen sich die Baukosten auf 3,99 Mio. € und 4,49 Mio. €. Die pflichtigen Stellplätze sind zum Teil außerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen. Die dafür entstehenden Kosten wurden mit 17.500 €/ Platz angenommen. Dadurch erhöhen sich die Herstellungskosten auf 4,392 Mio. € (Variante 1) und 4,752 Mio. € (Variante 1A). **Bei beiden Varianten wäre die heutige Zufahrt zur oberen Rathaustiefgarage nicht mehr nutzbar.** Für die nachzuweisenden Ersatzstellplätze entstehen in beiden Fällen einheitlich 315.000 € Kosten – und somit Gesamtkosten von 4,787 Mio. € zu 5,147 Mio. €. Die Baukosten für ein zusätzliches Vollgeschoss (gewerbliche Nutzung) bei der Variante 1A wurde mit 1,837 Mio. € (inkl. Stellplatzausgleich) geschätzt. Die Folgekosten für die Varianten sind für die verschiedenen Varianten ebenfalls dargestellt.

Im Bauausschuss wurde in diesem Zusammenhang von der Verwaltung zur Kostenreduzierung vorgeschlagen, dass Baufeld 1 bzw. den Neubau soweit vom Rathaus abzurücken, dass die Nutzung der oberen Tiefgarage weiterhin möglich ist. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit entsteht dadurch nicht. Es werden dadurch lediglich Ausgaben von 315.000 € eingespart. Weiter wurde angesprochen, allein aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle einen dreigeschossigen Baukörper vorzusehen, der von der Höhe den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht. Dadurch entsteht die gewünschte städtebauliche Fassung des Platzes. Aus dem Protokoll ergibt sich, dass der Bauausschuss dazu noch keine abschließende Entscheidung getroffen hat.

#### Hinweis VBD

Von VBD wurde im Rahmen der Untersuchung überprüft, ob ein drittes Vollgeschoss für eine gewerbliche Nutzung wirtschaftlich vorteilhaft sein könnte. Zugrunde gelegt wurde die Kostendifferenz zwischen der Variante 1A (6,985 Mio. €) und der Variante 1 (4,787 Mio. €) in Höhe von 2,197 Mio. €.

Die daraus jährlich abzuleitenden Bau- und Finanzierungsraten - komplettiert um Verwaltungskosten und Bauunterhaltungsaufwendungen - wurden den jährlichen Mieteinnahmen (Annahme: 12 €/m<sup>2</sup>) gegenübergestellt. Es ergibt sich eine nominelle Belastung von rd. 80.000 € p. a. in den ersten 20 Jahren. Bei dieser Rechnung sind eine Vollvermietung und keinerlei Mietrückstände unterstellt. **VBD rät deshalb dringend von einem Gewerbegeschoss ab.**

#### 4. Dreigeschossiger Gebäudekörper

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

- Aus städtebaulichen Gründen wäre es unbedingt wünschenswert (Abschluss des Rathausplatzes nach Süden), im Baufeld 1 südlich Rathaus (ggf. so abgerückt vom Rathaus, dass die obere Tiefgarage zum Rathaus weiterhin nutzbar bleibt) einen dreigeschossigen Baukörper zu realisieren.
- Da sich ein gewerbliches drittes Geschoss nicht rechnet, ergibt sich nur die Möglichkeit, die drei Vollgeschosse für Zwecke des Peter-Rantzau-Hauses zu errichten. Zu klären ist, ob das im Sozialausschuss beschlossene Raumprogramm in drei Vollgeschossen, die von der Grundfläche je Geschoss um etwa 84 m<sup>2</sup> (NGF) kleiner sind als die Variante 1A, sinnvoll verwirklichen lässt. Dazu ist Folgendes festzustellen:

Die Vorteile der Zweigeschossigkeit – insbesondere der „Offenheit des Hauses – und der leichte Zugang für die Nutzer zu den Angeboten des Peter-Rantzau-Hauses werden mit einer Verteilung der Räume auf drei Geschosse eingeschränkt. Die Nutzer müssen eine weitere Treppe oder den Aufzug nutzen, um die Räume im 3. OG zu erreichen. Der Saal ist in der Variante 1 im 1. OG untergebracht. Eine Verlegung vom 1. OG in das EG kann nur zu Ungunsten anderer im Erdgeschoss gut platzierter Nutzungen erfolgen und erscheint deshalb nicht sinnvoll.

Das vom Sozialausschuss beschlossene Raumprogramm lässt sich zwar auf drei Geschossen verwirklichen, ist dann jedoch hinsichtlich der Raumanordnung und Nutzung nur die zweitbeste Lösung (siehe dazu auch die Ausführungen der AWO – **Anlage 3**).

- Welche Alternativen sind vorstellbar:
  - a) Es bleibt bei dem dreigeschossigen Gebäude in Baufeld 1 südlich Rathaus (so abgerückt, dass die obere Tiefgarage weiterhin nutzbar bleibt). Das dritte Geschoss wird als Erweiterung der Rathausnutzfläche – die dringend gebraucht wird – verwendet. Neben Fraktionszimmern und einem modernen Sitzungsraum werden Ersatzflächen für die im Pavillon (Holzhaus hinter der Stadtbücherei) untergebrachten Büros benötigt. Das Holzhaus war ursprünglich für eine fünfjährige provisorische Unterbringung aufgestellt worden und ist inzwischen 17 Jahre alt. Als Nachteil sind die relativ hohen Baukosten zu nennen.
  - b) Es wird ein zweigeschossiges Peter-Rantzau-Haus außerhalb des Baufeldes 1 südlich Rathaus so errichtet, dass nach Errichtung beide Rathautiefgaragenzufahrten weiterhin nutzbar sind.

Das zweigeschossige Gebäude verursacht nach einem Kostenüberschlag Baukosten von rd. 4.520.000 € unter Berücksichtigung einer Tiefgarage mit 22 Plätzen sowie 11 ebenerdigen Stellplätzen.

## 5. Klassische Haushaltsfinanzierung

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Variante I realisiert werden kann. Die Gesamtkosten (einschl. Stellplatznachweis) betragen gem. Kostenschätzung 4.787.500 €. Der Betrag von rd. 4,8 Mio. € könnte nach heutigen Erkenntnissen wie folgt kassenwirksam werden:

2008/2009:	Planung:	250.000 €
2010:	Baukosten:	2.500.000 €
2011:	Baukosten:	2.050.000 €

Derzeit sind im Investitionsprogramm enthalten:

Bis Ende 2008:	300.000 €
2009:	1.800.000 €
2010:	700.000 €
<b>zusammen</b>	<b>2.800.000 €</b>

Folglich wären im Rahmen einer Fortschreibung zusätzlich 2 Mio. € einzustellen.

Bisher war durch die Verkaufserlöse der heutigen Eigentumsflächen des Peter-Rantzau-Hauses nach dessen Umzug eine Teilfinanzierung in Höhe von 0,7 Mio. € vorgesehen. Über den Verkauf sollte eine verbindliche Beschlussfassung erfolgen.

Der Auftrag an VBD beinhaltete einen Vergleich der Kosten zwischen einer klassischen kreditfinanzierten Projektrealisierung in Eigenregie über den Haushalt mit den Aufwendungen einer Realisierung im Rahmen eines PPP-Modells. Deshalb sind auch entsprechende Folgekosten bei Abwicklung über den Haushalt von VBD mit dargestellt worden.

Die Gesamtkosten von 4,787 Mio. € (Variante I) erhöhen sich um Zwischenfinanzierungskosten und werden bei der VBD-Betrachtung zu 50 % über zinsgünstige KfW-Mittel und zu 50 % über einen klassischen Kommunalkredit finanziert. Die daraus resultierenden Anfangsbelastungen für Zinsen und Tilgung betragen (nominal) rd. 412.000 € p. a. (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Anlage, Seite 11). Weitere Folgekosten sind sowohl der VBD-Untersuchung wie auch der Kostenschätzung zu entnehmen.

## 6. Realisierung als ÖPP-Modell

Die VBD-Beratungsgesellschaft hat den Auftrag erhalten zu untersuchen, ob bei einer Realisierung des Peter-Rantzau-Hauses im Rahmen eines PPP-Modells wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung (Kreditfinanzierung über den Haushalt) entstehen. Nachdem von VBD im Rahmen der Bearbeitung festgestellt wurde, dass ein 3. VG für eine gewerbliche Nutzung (Variante 1A) unwirtschaftlich ist, aus städtebaulichen Gründen ein dreigeschossiges Baukörper gewünscht wird und Variante 2 nicht durch die aktuelle Beschlusslage gedeckt ist, wurde in Abstimmung mit der Verwaltung die Variante I für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung herangezogen.

Die umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist im Februar 2008 im Finanzausschuss ausführlich erläutert und mit den aktualisierten Baukosten nochmals in der gemeinsamen Sitzung des Finanzausschusses mit dem Sozialausschuss vorgestellt worden. Die „vorläufige“ (*noch nicht durch den Wirtschaftsprüfer bestätigte*) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegt als **Anlage 2** bei. Auf eine ausführliche Erläuterung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Hinzuweisen ist auf die Ergebnisdarstellung auf Seite 32. Danach ergibt sich für das PPP-Modell gegenüber der konventionellen Beschaffung im Bereich „Planen, Bauen und Finanzieren“ ein Barwertvorteil von 671.772 € (12,54 %) und im Bereich „Betrieb“ ein Barwertvorteil von 124.882 € (8,18 %).

Nach den Berechnungen von VBD wird unter Berücksichtigung der erklärten Prämissen beim PPP-Inhaber-Modell ein Barwertvorteil von rd. 796.000 € (rd. 11,6 %) entstehen.

Diese Vorteile resultieren insbesondere aus

- einer Reduzierung der Bau- und Baunebenkosten,
- einer optimierten Planung,
- einer um zwei Monate kürzeren Bauzeit,
- Verringerung der Schnittstellen und
- Verlagerung von Risiken in der Bauphase auf den Auftragnehmer.

Der städtische Haushalt wird anfänglich aus der ÖPP-Finanzierung jährlich mit rd. 428.000 € belastet. Hinzu kommen – wie bei jeder anderen Lösung auch – die Ausgaben für den Betrieb der Einrichtung in Höhe von ca. 482.000 € abzüglich der Kostenübernahme des Trägers.

## **7. Betreiber der Einrichtung (Träger der Freien Wohlfahrtspflege)**

Verwaltungsseitig wurde bislang erklärt, dass die Ausschreibung des Betreibers erst erfolgen sollte, wenn der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Da die Stadt nicht allein Herr des Verfahrens ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt. Zur städtischen Absicherung ist deshalb bisher dieser Standpunkt vertreten worden.

Der Stand nach § 33 wird vermutlich Ende des laufenden Jahres erreicht sein.

Die Ausschreibung des Neubaus (klassisch wie auch eine Funktionalausschreibung) sollte auf jeden Fall erst dann erfolgen, wenn der genannte Planungsstand erreicht ist. Nach der Grundsatzentscheidung über die Finanzierung wird das Restjahr 2008 für die Erarbeitung der Grundlagen benötigt. Daran sollte aber schon der künftige Betreiber teilnehmen. Deshalb schlägt VBD vor, die künftige Betreuung sobald wie möglich auszuschreiben. In den Ausschreibungsbedingungen sollte auf die Entwicklung des Planungsrechtes mit der Möglichkeit von zeitlichen Verzögerungen hingewiesen werden. Es wird für zulässig gehalten, die Betreiberausschreibung zeitnah durchzuführen.

## **8. Aktueller Sachstand**

Der Sozialausschuss hat im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung mit dem Finanzausschuss am 13.05.2008 nach ausführlicher Beratung (anwesend waren Vertreter des Seniorenbeirates und des Kinder- und Jugendbeirates) den Neubau eines 2-geschossigen Peter-Rantzau-Hauses (einschließlich Tiefgarage) außerhalb des Baufeldes 1) südlich des Rathauses beschlossen (vgl. Anlage).

Der Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, auf der Grundlage der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und angenommener Projektkosten für den vom Sozialausschuss beschlossenen Neubau von rd. 4,52 Mio. € (vgl. Nr. 4b der Vorlage) die Realisierung im Rahmen eines PPP-Modells zu beschließen.

---

Pepper  
Bürgermeisterin

### **Anlagen:**

- Auszüge Wirtschaftsuntersuchung der VBD
- Auszüge Konzept Standortanalyse Peter-Rantzau-Haus
- Ausführungen der AWO
- Plan „Baufelder“