S T A D T A H R E N S B U R G **- STV-Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2009/ 157**
öffentlich		
Datum 19.11.2009	Aktenzeichen FB III.1/kr/gl	Federführend: Herr Krause

Betreff

Neubau Peter-Rantzau-Haus
- Beschluss zum Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie zum Servicevertrag gem. § 27 (1) GO -

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Finanzausschuss	24.11.2009	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2009	Herr Koch

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto	:				
Gesamtausgaben	:				
Folgekosten	:				
Bemerkung: **Die Kosten werden im Vertrag bzw. im Sachverhalt der Vorlage erläutert.**					

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages sowie Servicevertrages zum Neubau des Peter-Rantzau-Hauses im Rahmen eines PPP-Modells wird gem. § 27 (1) GO zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2008 mit der Beschlussvorlage 2008/077/1 entschieden, den Neubau des Peter-Rantzau-Hauses im Rahmen eines PPP-Verfahrens zu realisieren.
Das Verfahren wurde in mehreren Sitzungen des Sozialausschusses, Finanzausschusses und des Bau- und Planungsausschusses beraten.

Die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens erfolgte unter laufender Beteiligung eines für das Verfahren bestimmten Gremiums, bestehend aus Stadtverordneten der Fraktionen der Stadtvertretung, Vertretern der Beiräte und des künftigen Betreibers AWO sowie der Verwaltung.

Fachlich beraten wird das PPP-Verfahren durch die von der Stadt Ahrensburg beauftragte VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH begleitet, welche u. a. den Wirtschaftlichkeitsvergleich sowie die o. g. Vertragsentwürfe erstellt hat.

Der Abschluss eines Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages sowie Servicevertrages sind zur Realisierung der Neubaumaßnahme erforderlich.

Der Auftragnehmer ist vertragsgemäß allein verantwortlich für die Errichtung des Neubaues und die Aufrechterhaltung der uneingeschränkten und bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit für das gesamte Objekt einschließlich aller technischen Anlagen für den Zeitraum von 20 Jahren ab Abnahme der nach dem Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag zu erbringenden Bauleistungen.

Die Stadt Ahrensburg beauftragt den Auftragnehmer mit der Planung, der Errichtung, der Finanzierung, der Instandhaltung, der Reinigung und Pflege des Vertragsobjektes.

Der Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages - bestehend aus zwei Teilen - regelt die Bauerrichtung und Finanzierung des Vertragsobjektes. Der Servicevertrag regelt die Instandhaltung, Reinigung und Pflege des Vertragsobjektes.

Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag

1. Teil — Bauphase

Vertragsgegenstand ist die vollständige Planung und bezugs- und betriebsfertige Errichtung des Neubaues des Peter-Rantzau-Hauses und umfasst sämtliche Lieferungen und Leistungen als Leistungspflicht des Auftragnehmers, die erforderlich sind, um das durch den Vertragsgegenstand und die Bestimmungen dieses Vertrages beschriebene Vertragsobjekt termingerecht betriebs- und funktionsfähig zur Nutzung zu übergeben. Der Auftragnehmer hat das Vertragsobjekt auf eigene Kosten als Bauherr im Sinne der LBO und nach den Vorgaben der funktionalen Bauleistungsbeschreibung zu errichten und schlüsselfertig, bezugs- und betriebsfertig an die Stadt Ahrensburg zu übergeben.

Der für sämtliche Leistungen, die der Auftragnehmer nach diesem Vertrag zu erbringen hat, vereinbarte Werklohn (Pauschalfestpreis einschließlich Bauzwischenfinanzierung) beträgt brutto 3.853.572 €.

Der Antrag auf die Erteilung der Baugenehmigung ist durch den Auftragnehmer bis spätestens zum 15.01.2010 zu stellen. Das Vertragsobjekt ist bis zum 30.11.2010 bezugsfertig herzustellen.

2. Teil — Finanzierungsvereinbarung

Die Stadt Ahrensburg hat als Auftraggeber für das Vertragsobjekt die endgültige, in der Schlussrechung festgestellte Werklohnforderung in jeweils 80 Zahlungsraten gemäß eines festgelegten Zahlungsplanes für die Endfinanzierung zu leisten. Die Zahlungsraten enthalten den Kapitaldienst (Zins und Tilgung auf Basis annuitätscher Tilgung innerhalb von 20 Jahren) für die Finanzierung der gestundeten Werklohnforderung für das Vertragsobjekt.

Die Ratenzahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich.

Weiterhin geregelt sind neben den üblichen Vertragsbestandteilen u. a Versicherungen, Sicherheiten, Mängelhaftung, Vertragstermine, Vertragstrafen und Kündigung.

Servicevertrag

Der Servicevertrag ergänzt den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag insoweit, als das der Auftragnehmer die Verfolgung der Mängelansprüche während der Gewährleistungs-/ Verjährungsfristen übernimmt und über die vereinbarte Nutzungsdauer von 20 Jahren ab Abnahme des Vertragsobjektes die Instandhaltung des Gebäudes, wesentlicher Gebäudebestandteile und aller technischen Anlagen und Betriebseinrichtungen, Schönheitsreparaturen im und am Gebäude, Reinigungsleistungen, Energiemanagement sowie das technische Stör- und Qualitätsmanagement übernimmt.

Als Vergütung sind für die einzelnen Leistungen unterschiedlich befristet fest geregelt ab dem ersten Jahr Managementleistungen, Instandhaltung baulicher Anlagen, Instandhaltung technischer Anlagen, Schönheitsreparaturen, Reinigungsleistungen fünf unterschiedliche Vierteljahrespauschalen vereinbart, die sich im Vertrag kumulativ in Höhe von brutto 17.316,87 € darstellen, zuzüglich Rücklagen für Instandhaltungen und Sonderreinigungen.

Neben den üblichen weiteren Vertragsbestandteilen sind im Stör- und Qualitätsmanagement konkrete Reaktionszeiten und Abstell- und Lösungszeiten für Störungen geregelt und Malusregelungen (Abzüge von den Pauschalen für nicht ordnungsgemäße Erbringung der vereinbarten Leistungen) enthalten.

Gemäß dem festgelegten Verfahren war die Unterzeichung der Verträge für den 30.11.2009 vorgesehen. Danach erfolgen der Bauantrag seitens des Investors und die Umsetzung der Baumaßnahme. Festgelegter Fertigstellungstermin ist der 01.12.2010.

Gemäß § 95 g Absatz 5 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein i. V. m. dem Runderlass des Innenministeriums vom 20.09.2007 (Kreditwirtschaft der Gemeinden) ist für das kreditähnliche Geschäft – Neubau des Peter-Rantzau-Hauses – die Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein einzuholen.

Danach bedarf die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt, der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde. Genehmigungsfähig ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, wenn es wie bei Krediten mit der dauernden Leistungsfähigkeit im Einklang steht. Diese wird gemessen an dem Jahresergebnis des Haushaltsjahres (Ergebnishaushalt), der drei nachfolgenden Jahre sowie der beiden vorangegangenen Haushaltsjahre. Das kreditähnliche Rechtsgeschäft muss mindestens ebenso wirtschaftlich sein wie die herkömmliche Finanzierung mittels Kommunalkredit. Dies hat die Gemeinde durch eine dynamische Vergleichsrechnung (Barwertmethode) nachzuweisen. Die Nachweisrechnung liegt in Form einer gutachterlichen Stellungnahme von VBD vor. Die verlangte Beurteilung eines Wirtschaftsprüfers wird in Kürze vorliegen.

Hinsichtlich des Ergebnishaushalts der Stadt Ahrensburg ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des 1. Nachtragshaushalts 2009 durch absinkende Gewerbesteuereinnahmen und reduzierte Anteile an der Einkommenssteuer ein Fehlbetrag von rd. 3,4 Mio. € entstanden ist. Der Ursprungshaushalt wies noch einen Überschuss aus. Entsprechend positiv konnten auch die beiden vorangegangen Haushaltsjahre (Verwaltungshaushalt) abgeschlossen werden.

Die Entwicklung der Folgejahre sieht dagegen für den Ergebnishaushalt wie folgt aus:

- 2010: rd. ./. 4,5 Mio. €
- 2011: rd. ./. 0,2 Mio. €
- 2012: rd. ./. 0,7 Mio. €
- 2013: rd. ./. 2,5 Mio. €

(aktueller Planungsstand).

Im eingeleiteten Genehmigungsverfahren wurde seitens des Innenministeriums am 17.11.2009 mitgeteilt, dass ihm u. a. die vollständigen und rechtskräftig unterzeichneten sowie von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Verträge vorzulegen sind.

Die Unterzeichnung der Verträge erfolgt unmittelbar nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, also am 01.12.2009.

Nach Auskunft des Innenministeriums sind die Verträge nach Unterzeichung bis zu ihrer Genehmigung „schwebend unwirksam“. Ein kurzfristiger Abschluss des Genehmigungsverfahrens wurde seitens des Innenministeriums zugesagt, weshalb mit keiner zeitlichen Verzögerung im Verfahren zu rechnen ist.

_____

Pepper
Bürgermeisterin