Stadt Gladbeck

Gladbeck, 05.05.2003

Vorlage Nr. 03/0236

Federf. Stadtamt: Organisations- und Personalamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuß	Bürgermeister Schwerhoff	19.05.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Abriß der Bürotürme/Neubau eines Verwaltungsgebäudes

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

A Aktueller Stand der Projektarbeit

Das beauftragte Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate GmbH, Eschborn / Frankfurt am Main, hat seine Arbeit zur Entwicklung eines finanz- und immobilienwirtschaftlichen Realisierungskonzeptes für den Abriss der Bürotürme und den anschließenden Neubau eines Verwaltungsgebäudes Anfang April aufgenommen.

So wie bereits in der Präsentation durch Ernst & Young in der interfraktionellen Besprechung am 29.4.03 dargestellt, gliedert sich deren Konzepterstellung in folgende Phasen:

Phase 1 – Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalyse

- Datenerhebung / Informationssammlung zu den Rahmenbedingungen und grundlegenden Zielsetzungen für die Projektrealisierung
- Ermittlung des Public Sector Comparators (PSC)
- Identifikation und Bewertung der mit der Projektrealisierung verbundenen Risiken inklusive Darstellung der Risikoverteilung
- Vergleichende Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalyse für die alternativen Realisierungsmodelle
  - Eigenerstellung/-finanzierung (konventionelles Modell)
  - Fremderstellung/-finanzierung (PPP-Modell)

Mitzeichnungen				
Bürgermeister Datum: _____	Erster Beigeordneter: Datum: _____	Beigeordneter/ Stadtkämmerer: Datum: _____	Beigeordneter/ Stadtbaurat: Datum: _____	Rechtsamt: Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Phase 2 – Markterkundungsverfahren

- Definition des Anforderungsprofils für den Abriss der Bürotürme und die Errichtung / den Betrieb des neuen Verwaltungsgebäudes
- Zusammenstellung von Informationsunterlagen und Entwicklung eines Fragenkatalogs zur gezielten Ansprache potenzieller Interessenten für die Projektrealisierung (Bauträger bzw. Investoren / Betreiber)
- Identifikation potenzieller Interessenten für die Projektrealisierung und deren Ansprache / Kontaktpflege
- Auswertung und Dokumentation der Ergebnisse der Markterkundung

Phase 3 – Analyse und Auswahl des Realisierungsmodells

- Zusammenführung, Analyse und Dokumentation der Ergebnisse aus den Phasen 1 und 2
- Formulierung einer Empfehlung zum geeigneten Realisierungsmodell
- Präsentation der Arbeitsergebnisse / Diskussion des empfohlenen Realisierungsmodells mit der verwaltungsinternen Projektgruppe bzw. einer interfraktionellen Gesprächsrunde
- Erstellung einer Abschlussdokumentation / Präsentation für den Haupt- und Finanzausschuss

Phase 4 – Vorbereitung des Ausschreibungsverfahrens

- Zusammenstellung von Unterlagen zu rechtlichen, technischen und finanziellen Themen für die Vorbereitung des Ausschreibungsverfahrens (Grundlagen)

Nach dem vereinbarten Zeitplan wird das Beratungsunternehmen Ernst & Young die Abschlussdokumentation (erfassend die Phasen 1 – 3) am 16.6.03 vorlegen und in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.7.03 präsentieren.

Nach den Vorstellungen der Verwaltung soll in der Juli-Sitzung zugleich über die Projektrealisierungsvariante – konventionelles Modell oder PPP-Modell – und nach Mög-

lichkeit auch über die grundlegenden Inhalte, Kriterien und Modalitäten einer (europaweiten) Ausschreibung entschieden werden, um damit die Voraussetzungen für einen kurzfristigen Start der Ausschreibung zu schaffen.

B PPP-Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Landesregierung hat vor dem Hintergrund der schwierigen Finanzlage des Landes und der Kommunen und der Notwendigkeit zur kritischen Analyse öffentlicher Aufgabenwahrnehmung den Finanzminister beauftragt, Effizienzpotenziale im Rahmen von PPP-Projekten zu prüfen und zu erschließen. PPP soll als Modell der Konzeptionierung, der Finanzierung, der Realisierung und des Betreibens öffentlicher Leistungen durch private Investoren evaluiert werden.

Neben der Begleitung von Pilotprojekten auf der Landesebene sollen auch auf kommunaler Ebene besonders geeignete PPP-Projekte begleitet und unterstützt werden. Es kommen allerdings nur solche Projekte in Betracht, die tatsächlich Pilotcharakter haben und bei denen sich für die öffentlichen Haushalte eine nachhaltige Rendite im Sinne einer reduzierten finanziellen Belastung unter Beibehaltung bzw. Verbesserung der Quantität und Qualität der Leistungen erzielen lässt.

Die Stadt Gladbeck hat sich beim Finanzministerium NRW um Einbindung in diese PPP-Initiative beworben; nicht zuletzt mit dem Ziel, evtl. eine finanzielle Förderung der mit dem Projekt verbundenen Kosten für externe Beratungsleistungen zu erhalten.

Das Finanzministerium NRW hat dem Antrag entsprochen und eine Förderung in Höhe von 40.000,-- € für den Fall zugesagt, dass sich die Stadt Gladbeck für eine Projektrealisierung im Rahmen eines PPP-Modells entscheiden sollte. Die Beschränkung der Förderung auf diese Realisierungsvariante wird damit begründet, dass nur dann die aus der Projektrealisierung zu generierenden Informationen und Erfahrungswerte für die PPP-Initiative des Landes NRW von Nutzen seien.

Inzwischen wurde mit dem Finanzministerium NRW ein Werkvertrag abgeschlossen, der den gegenseitigen Informations-, Wissens- und Erfahrungstransfer sowie die mögliche finanzielle Förderung des Landes regelt.

Als Gegenleistung für die finanzielle Förderung sind Vertreter des Finanzministeriums NRW berechtigt, an allen Sitzungen projektleitender Gremien bzw. politischer Beschlussgremien der Stadt Gladbeck als Gast teilzunehmen.

Im Gegenzug erhält die Stadt Gladbeck Zugang zu Informationen des Finanzministeriums NRW aus anderen PPP-Projekten vergleichbarer Art.

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den vorgelegten Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

_____

- Schwerhoff -

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt- und Finanzausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: