

Federf. Stadtamt: Organisations- und Personalamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuß	Bürgermeister Schwerhoff	14.07.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Abriss der Bürotürme/Neubau eines Verwaltungsgebäudes

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

A Vorbemerkungen

- In der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.05.2003 wurde darüber berichtet, dass das Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate GmbH mit der Erstellung der Studie "Finanz- und immobilienwirtschaftliches Realisierungskonzept für den Abriss der Bürotürme und den Neubau eines Verwaltungsgebäudes" begonnen hat.

Die Studie soll Antwort auf die Frage geben, welches Modell – konventionelle Eigenrealisierung/-finanzierung oder Fremdrealisierung/-finanzierung (= Public Private Partnership - PPP) – für die Realisierung des o.a. Projekts vorteilhafter und wirtschaftlicher ist.

- Am 16.06.2003 hat Ernst & Young im Rahmen einer interfraktionellen Besprechung die Ergebnisse der durchgeführten Markterkundung und der Machbarkeits-/Wirtschaftlichkeitsanalyse präsentiert und erläutert.

Die Präsentation mit Zusammenfassung der Ergebnisse (= Kurzfassung) wurde allen Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus haben alle Ratsfraktionen zusätzlich die seit dem 20.6.03 vorliegende komplette Studie (= Langfassung) erhalten.

- Für die Beantwortung von Nachfragen zu den Ergebnissen der Studie stehen in der Sitzung Vertreter des Beratungsunternehmens Ernst & Young Real Estate zur Verfügung.

Außerdem werden zugegen sein ein Vertreter der Anwaltssozietät Bird & Bird aus Düsseldorf sowie der Leiter der PPP-Task-Force aus dem Finanzministerium NRW.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

B Vergleich der Vor- und Nachteile der Eigenerstellung gegenüber der Realisierung im Rahmen eines PPP- Modells

Das Beratungsunternehmen Ernst & Young sieht in seiner Studie bei einer Eigenerstellung wesentlich folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile:

- günstige Finanzierungsbedingungen bei Aufnahme eines Kommunalkredites
- Wahrung des öffentlichen Interesses
- Möglichkeit der Einflussnahme in jeder Projektphase

Nachteile:

- Keine gesicherte Werterhaltung des Gebäudes über 25 Jahre aufgrund der desolaten Haushaltslage
- Ein Großteil der Risiken und die damit verbundenen Kosten liegen in der Verantwortung der Stadt
- Keine frühzeitige Kostensicherheit für die Stadt bezogen auf den gesamten Lebenszyklus des Verwaltungsgebäudes
- Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Vergabe. Nachverhandlungen sind nicht zulässig. Kostenvorteile daher auf diesem Wege nicht erreichbar

Dazu im Vergleich die nach Auffassung des Beratungsunternehmens wesentlichen Vor- und Nachteile eines PPP-Modells:

Vorteile:

- Übertragung der wesentlichen Risiken auf den privaten Sektor
- Entlastung des städt. Haushaltes durch Einbindung privaten Kapitals
- Kostensicherheit durch eine frühzeitige Festlegung des Nutzungsentgeltes

Nachteile:

- Nur eingeschränkter Einfluss während der Planungs- und Bauphase
- Lange Bindung an einem Betreiber
- Höherer Zeit- und Kostenaufwand beim "PPP-Vergabeverfahren"

- Terminalsicherheit und Einsparungseffekte durch termingerechte Fertigstellung
- Kürzere Planungs- und Bauzeit und dadurch Kosteneinsparungen
- Verbesserte Planungs- und Bauqualitäten durch die Betrachtung des gesamten Lebenszyklusses
- Aufrechterhaltung des Qualitätsstandards und bessere Werterhaltung durch kontinuierliche und dauerhafte Instandsetzung, zu der ein Betreiber vertraglich verpflichtet ist
- Optimierung durch Betrachtung der Kosten-Nutzen-Relation in Bezug auf privates Know-how und privatwirtschaftliches Effizienzdenken
- Entlastung des Personals der Stadt, welches für andere Aufgaben eingesetzt werden kann
- Akzeptanz- und Imagegewinn durch eine partnerschaftliche Kooperation mit dem privaten Sektor
- Wirtschaftlicher Effizienzvorteil von voraussichtlich von 1,4 bis 10,9 %

C Empfehlung des Beratungsunternehmens

Das Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate empfiehlt der Stadt Gladbeck, das Projekt "Abriss der Bürotürme/Errichtung eines Verwaltungsgebäudes" im Rahmen eines PPP-Modells zu realisieren.

D Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung des Beratungsunternehmens grundsätzlich an. Wobei für sie insbesondere folgende Aspekte/Gründe ausschlaggebend sind:

1. Minimierung der mit dem Projekt (Finanzierung, Planung, Realisierung und Betrieb) verbundenen Risiken für die Stadt durch deren weitgehende Übertragung auf den privaten Partner,
2. Vorteile beim Vergabeverfahren durch Nachverhandlungsmöglichkeiten,
3. schnellere Realisierung mit einhergehender Kostenreduzierung,
4. stringenter Beachtung der Wirtschaftlichkeit bezogen auf die Nutzungsdauer des Objektes,
5. höhere Kostensicherheit für einen sehr langen Zeitraum (z.B. 25 Jahre),
6. geringerer Personalaufwand der Stadt sowohl während der Projekt- als auch in der nachfolgenden Betriebsphase. Wobei anzumerken ist, dass das vorhandene Personal allein und vom Know-how für eine Eigenerstellung nicht ausreichen würde.

E Festlegung der wesentlichen Eckpunkte für die Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung des Projektes im Rahmen eines PPP-Modells

Im Interesse einer zügigen Projektrealisierung sollten im Falle der grundsätzlichen Entscheidung für ein PPP-Modell zeitgleich die nachfolgend aufgeführten und mit den Beratern (Ernst & Young Real Estate und Bird & Bird) abgestimmten wesentlichen Eckpunkte für das EU-weite Ausschreibungs-/Vergabeverfahren definiert werden, um sie bereits bei der Erstellung der umfangreichen Ausschreibungsunterlagen berücksichtigen zu können.

I. Projektgegenstand

Das Projekt umfasst beim PPP-Modell drei wesentliche Aufgabenstellungen, die zugleich den „Projektgegenstand“ und den Kern des Ausschreibungsinhalts bilden:

1. Planung und Durchführung der Abrissmaßnahme (inklusive PCB-Sanierung),
2. Planung und Durchführung der Neubaumaßnahme (Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Stadt Gladbeck),
3. Betrieb und Unterhaltung des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Für die Vorbereitung der Ausschreibung ist es erforderlich, den Projektgegenstand klar und deutlich einzugrenzen. Er erstreckt sich auf die Ersatzbeschaffung des durch den notwendigen Abriss der Bürotürme 1 und 2 wegfallenden Büroraumes. Überlegungen, sonstige Nutzungen, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verwaltungsbetrieb stehen, in das neue Gebäude zu integrieren oder dem Projekt anzugliedern, sollten (s. Studie) nicht weiterverfolgt werden, um das ohnehin schon sehr komplexe Ausschreibungs-/Vergabeverfahren nicht weiter zu verkomplizieren.

II. Städtebauliche und architektonische Anforderungen für das neue Verwaltungsgebäude

Das Baudezernat hat folgende städtebauliche und architektonische Anforderungen für das neue Verwaltungsgebäude formuliert:

- Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Dominanz des historischen Rathausgebäudes,
- Festlegung einer maximalen Traufhöhe von 12,50 – 14,00 m,
- Entwicklung einer nachhaltigen, nicht an aktuellen und kurzlebigen Modetrends orientierten Architektur,
- Schaffung eines durch das neue Verwaltungsgebäude gefassten, multifunktionalen Platzes westlich des Rathausgebäudes,
- (eventuell) Auflockerung der zum Platz gewandten Fassade des neuen Verwaltungsgebäudes durch Arkaden,
- Ausbildung eines städtebaulichen Merkzeichens („Tor zur Innenstadt“) im Übergangsbereich zwischen Bottroper Straße und Willy-Brandt-Platz,
- Entwicklung einer sensiblen architektonischen Lösung für eine eventuelle bauliche Verbindung zwischen dem Rathausgebäude und dem neuen Verwaltungsgebäude.

Dieser Anforderungskatalog mündete in einen Vorschlag zur Abgrenzung des Baufeldes für das neue Verwaltungsgebäude, der dem Haupt- und Finanzausschuss bereits in seiner Sitzung am 10.02.2003 vorgestellt und erläutert wurde (siehe den nochmals beigefügten Plan).

In der Sitzung am 31.03.2003 sprach sich der Haupt- und Finanzausschuss dafür aus, im Rahmen des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens eine größtmögliche gestalterische Freiheit zu gewähren. Explizit sollten die vorgeschlagene Baufeldabgrenzung, die Fassadengestaltung durch Arkaden und das städtebauliche Merkzeichen im Übergangsbereich Bottroper Straße / Willy-Brandt-Platz nicht zwingend sein.

Aus vergaberechtlichen Gründen ist jedoch eine konkrete Definition der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen inklusive Baufeldabgrenzung unerlässlich. Die Bieter müssen von den selben Vorgaben bzw. Planungs- und Kalkulationsgrundlagen ausgehen können, damit ihre Angebote vergleichbar sind und eine fundierte, juristisch gesicherte Vergabeentscheidung getroffen werden kann.

Es wird deshalb empfohlen, den Anforderungskatalog und die Baufeldabgrenzung des Baudezernats bei der Vorbereitung der Ausschreibung mit folgenden zusätzlichen architektonischen Anforderungen zu Grunde zu legen; gleichwohl aber geringfügige Abweichungen von den Baufeldgrenzen und der maximalen Traufhöhe zuzulassen, wenn sich dafür stichhaltige Gründe ergeben und die städtebaulichen / architektonischen Anforderungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

Als zusätzliche architektonische Anforderung sollte aufgrund der negativen Erfahrungen mit der "modernen" Stahl-, Glas- und Betonarchitektur (Überhitzung, Blendung) aus energetischen und stadtgestalterischen Gründen die Außenhaut

des Gebäudes die typischen Merkmale der Innenstadtbebauung (klassische Lochfassade mit aufrecht stehenden Fenstern, Satteldach) aufgreifen. Die Verkleidung der Obergeschosse in Anlehnung an die umliegende Bebauung der Wiederaufbauzeit in rotbraun gebranntem Klinker erfolgen und die Sockelzone analog zum historischen Rathaus in Natur- und Sandstein ausgeführt werden.

III. Raumprogramm für das neue Verwaltungsgebäude

Das im März 2003 erstellte Raumprogramm muss im Vorfeld der Ausschreibung komplettiert bzw. konkretisiert werden.

Die Verwaltung wird dabei die in der Vorlage zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2003 (Ziffer 4) aufgeführten Aspekte und Daten zu Grunde legen.

Nach wie vor wird von folgendem Modell der Gebäudeflächenstruktur ausgegangen:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| • Nutzfläche | ca. 6.400 m ² |
| • Funktions-/Verkehrsfläche | ca. 2.600 m ² |
| • Netto-Grundfläche (= Mietfläche) | ca. 9.000 m ² |
| • Brutto-Grundfläche | ca. 10.300 m ² |

IV. Standards für die Bauausführung, die technische Ausstattung und für das Mobiliar

- Allgemeine Qualitätsstandards

Für die Vorbereitung der Ausschreibung müssen die Qualitätsstandards für die Bauausführung (Baukonstruktion, Materialauswahl), die technische Ausstattung und das Mobiliar nicht im Detail definiert werden. Es reicht eine allgemeine Definition wie „Standards mittlerer Art und Güte“ oder auch der Verweis auf ein geeignetes Referenzobjekt.

Es wird empfohlen, das vom Sozialamt genutzte, von einem privaten Investor errichtete / vermietete Gebäude an der Wilhelmstraße als Referenzobjekt festzulegen und für die Bereiche, die in dem Referenzobjekt nicht vorhanden sind, den Standard "mittlere Art und Güte" vorzugeben.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ist möglich, diese Qualitätsstandards auf der Grundlage eines dann vorliegenden Realisierungskonzepts des Investors innerhalb bestimmter Grenzen konkreter zu definieren und zu vereinbaren.

- Ökologische Qualitätsstandards / Kriterien

Der Haupt- und Finanzausschuss hat im Rahmen des Beschlusses vom 31.03.2003 die Erwartung geäußert, dass im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Ausschreibung „Kriterien ökologischen Bauens“ geprüft werden.

Anzumerken ist, dass „Kriterien ökologischen Bauens“ nicht mit vergabe-rechtlicher Bestimmtheit erfasst werden können, da es dafür keine allgemein gültige Definition gibt. Sowohl der heutige „Stand der Technik“ als auch einschlägige Gesetze und Vorschriften beinhalten bereits eine Vielzahl von ökologischen Anforderungen. Im Übrigen tragen auch die unter dem Punkt „Architektur“ zusätzlich definierten Vorgaben (siehe Buchstabe E Ziffer II letzter Absatz) mit ihren Wirkungen zur ökologischen Verbesserung bei.

Nach Meinung der Beratungsunternehmen können ökologische Qualitätsstandards („Kriterien ökologischen Bauens“) als grundsätzliche Zielsetzung des Projektes in die Ausschreibung einfließen. Chancen der Konkretisierung bietet auch das spätere Verhandlungsverfahren.

V Bereitstellung des Baugrundstücks

- Zuschnitt des Baugrundstücks

Angaben zum Zuschnitt und – daraus abgeleitet – zu der Größe des Baugrundstücks sind ein wichtiger Punkt bei der Ausschreibung.

Die Eigenschaften des dem Investor zu überlassenden Baugrundstücks müssen möglichst präzise beschrieben werden, damit die Bieter in die Lage versetzt werden, eine an den tatsächlichen Gegebenheiten orientierte Planung und Kalkulation zu erstellen.

Für die Vorbereitung der Ausschreibung sollte das Baugrundstück zunächst mit dem abgegrenzten Baufeld für das neue Verwaltungsgebäude (s. Buchstabe E Ziff. II) gleichgesetzt werden. Ob eventuell zusätzliche Flächen in das Baugrundstück integriert werden können oder sollen (z. B. private Erschließungs-/Verkehrs- und Grünflächen), kann im Rahmen des Verhandlungsverfahrens entschieden werden.

- Form der Bereitstellung des Baugrundstücks

Grundsätzlich gibt es drei für das Projekt in Betracht kommende Alternativen für die Bereitstellung des Baugrundstücks:

1. Verkauf des Baugrundstücks in Verbindung mit einem Wiederkaufsrecht für die Stadt Gladbeck,
2. Bestellung eines Erbbaurechts an dem Baugrundstück,
3. Verpachtung des Baugrundstücks.

Empfohlen wird – auch von den Beratungsunternehmen - eine Erbbaurechtsbestellung.

Diese Alternative bietet die Möglichkeit, das Verhältnis zwischen der Stadt Gladbeck und dem ausgewählten Investor in einer praxisbewährten rechtlichen Form zu regeln. Die Stadt bleibt Grundstückseigentümerin und behält weitgehende Einflussnahmemöglichkeiten auf den Umgang

mit dem Grundstück und dem darauf zu errichtenden Gebäude.

Der Investor wird Eigentümer des Gebäudes und trägt sämtliche damit verbundenen Risiken.

- Dauer der Bereitstellung des Baugrundstücks

Allgemeine Erfahrungen und die Ergebnisse der von der Ernst & Young Real Estate GmbH durchgeführten Markterkundung zeigen, dass ein Zeitraum von mindestens 25 Jahren für die Grundstücksüberlassung an den ausgewählten Investor praxiskonform ist.

Für die Vorbereitung der Ausschreibung wird davon ausgegangen, dass das Baugrundstück dem Investor zunächst für die Dauer von 25 Jahren überlassen wird. Die Möglichkeit zur Verlängerung um weitere 5 Jahre soll vorbehalten bleiben und vertraglich abgesichert werden (Verlängerungsoption).

Erbbaurechtsbestellungsverträge enthalten generell detaillierte Regelungen zur Dauer und zur regelmäßigen Beendigung der Erbbaurechtsbestellung (Endschaftsregelung).

Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses sichert eine Vorkaufsrechtsklausel, die durch eine Grundbucheintragung untermauert ist, die Rechte des Grundstückseigentümers ab.

VI Anmietung des neuen Verwaltungsgebäudes

- Form der Nutzungsüberlassung (Mietvertrag)

Der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Gladbeck (Mieterin) und dem ausgewählten Investor (Vermieter) ist die sinnvollste Ergänzung des Erbbaurechtsbestellungsvertrages. Der Mietvertrag enthält neben der reinen Gebrauchsüberlassung der Immobilie ggf. auch Betreiberpflichten/sonst. Nebenpflichten des Vermieters.

Im Gegensatz zu den Alternativen Leasing oder Mietkauf enthält der Mietvertrag keine eigene Endschaftsregelung. Damit sind die mit dem Übergang des Gebäudes nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer (z. B. 25 Jahre) auf den Nutzer bzw. Grundstückseigentümer verbundenen Rechtsfragen in einem Vertrag – dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag - abschließend geregelt.

Ein weiterer Vorteil des klassischen Mietverhältnisses ist, dass ausschließlich der Vermieter die Sachgefahren und –risiken trägt.

- Nutzungsentgelt

Die Höhe des von der Stadt Gladbeck für die Nutzung des neuen Verwaltungsgebäudes zu zahlenden Entgelts ist abhängig von verschiedenen Faktoren, in erster Linie von den Kosten für die Planung und Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen, für den Betrieb und die Unter-

haltung des errichteten Verwaltungsgebäudes sowie für die Finanzierung.

Damit ist die Höhe des Nutzungsentgelts indirekt auch abhängig von den definierten Qualitätsstandards für die Realisierungsphase, aber auch für die Betriebs- und Unterhaltungsphase.

Da sich Unterhaltungs-/Instandhaltungsinvestitionen nicht nur auf den Erhalt der Funktionalität der Immobilie, sondern auch auf den Erhalt des Immobilienwertes auswirken, sollten sie in angemessener Höhe in die Kalkulation des Nutzungsentgelts einfließen.

Die Aspekte einer nachhaltigen Funktionalität und Werterhaltung haben Bedeutung für die angesprochene Endschaftsregelung im Erbbaurechtsbestellungsvertrag.

Nach Ablauf der Erbbaurechtsbestellung bzw. des Mietverhältnisses sollte das Verwaltungsgebäude in einem funktionstüchtigen und bezogen auf sein Alter – 25/30 Jahre – akzeptablen Zustand sein. Entsprechende Qualitätsstandards für die Unterhaltung / Instandhaltung sind zu vereinbaren.

Die funktions- und werterhaltenden Investitionen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der von der Stadt Gladbeck nach Beendigung der Erbbaurechtsbestellung bzw. des Mietverhältnisses an den Investor zu zahlenden Entschädigung für das Verwaltungsgebäude.

Die Höhe der Entschädigung ist außerdem abhängig davon, ob das Nutzungsentgelt eine Amortisationskomponente enthält, d. h., ob es so bemessen wird, dass sich das Investment am Ende der Erbbaurechtsbestellung / Nutzungsüberlassung voll oder zumindest teilweise amortisiert hat.

Bei Vollamortisierung hätte die Stadt Gladbeck keine Entschädigung an den Investor zu zahlen, bei Teilamortisierung eine entsprechend reduzierte Entschädigung.

Die Wechselbeziehungen zwischen dem Nutzungsentgelt, den funktions- und werterhaltenden Investitionen, der Amortisierung des Investments und der Entschädigung für das Verwaltungsgebäude sind äußerst komplex. Eine Empfehlung, wie diese Wechselbeziehungen vertraglich zu fassen und zu gestalten sind, kann zur Zeit noch nicht ausgesprochen werden. Dieses Thema soll mit den externen Beratern weiter vertieft werden.

Die defizitäre Haushaltslage und der damit verbundene begrenzte finanzielle Handlungsspielraum der Stadt Gladbeck erfordern einen „gesunden Kompromiss“ bei der Definition von Qualitäts- und Kostenzielen.

VII Terminvorgaben für die Planung und Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen

Ausschreibungsunterlagen enthalten in der Regel einen Rahmenterminplan, mit dem Terminvorgaben für die Durchführung des Projektes formuliert werden können.

Die Terminvorgaben können auch in den Kriterienkatalog für die Auswahlentscheidung im Ausschreibungs-/Vergabeverfahren aufgenommen werden, so dass ein Bieter, der die vorgegebenen Termine nicht einhalten kann, voraussichtlich nicht in die engere Auswahl kommen würde. Zu beachten ist, dass die Terminvorgaben realistisch sein müssen.

Bei einer Überschreitung des Übergabetermines des Gebäudes an die Stadt Gladbeck können vertragliche Konventionalstrafen vorgesehen werden.

Zur Zeit wird davon ausgegangen, dass für die Planungs- und Realisierungsphase nach Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens insgesamt ein Zeitraum von ca. 34 Monaten zu veranschlagen ist.

Von der Möglichkeit, Termine vorzugeben und Konventionalstrafen zu vereinbaren, soll auf jeden Fall Gebrauch gemacht werden.

VIII Beteiligung der Stadt Gladbeck an einer zu gründenden Objektgesellschaft

In der Regel wird bei Projekten dieser Art auf der Investorensseite eine Objektgesellschaft gegründet, die die Projektplanung, -finanzierung und -realisierung übernimmt und sicherstellt.

Eine Beteiligung der Stadt Gladbeck an einer solchen Objektgesellschaft ist grundsätzlich möglich. Sie ist jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zu empfehlen.

Zum einen könnte eine Gesellschafterstellung der Stadt dazu führen, dass die Objektgesellschaft auch bei einer Minderheitsbeteiligung der Stadt Gladbeck zu einem „öffentlichen Auftraggeber“ im Sinne des Vergaberechts wird, mit der Folge, dass die Objektgesellschaft sämtlichen für „öffentliche Auftraggeber“ geltenden Ausschreibungsregeln unterworfen wäre.

Die Vorteile des PPP-Modells bei der Durchführung des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens wären damit hinfällig.

Zum anderen hätte die Stadt Gladbeck durch eine Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Teil der abgegebenen Risiken zu tragen. Auch in diesem Punkt würde die Vorteilhaftigkeit des PPP-Modells zum Teil wieder aufgehoben.

Über die vertraglichen Gestaltungen (insbesondere im Erbbaurechtsvertrag) hinaus können durch Bildung eines sog. „Lenkungsausschusses“, bestehend aus Vertretern der Objektgesellschaft und der Stadt Gladbeck, der nicht gesellschaftsrechtlich verankert wird, sondern ausschließlich auf der Ebene des Gebäudemanagements fungiert, die Einflussnahmemöglichkeiten der Stadt verstärkt werden.

Insgesamt bedarf die Frage der Einflussnahme/"Kontrolle" noch einer vertiefenden Prüfung.

Beschlussentwurf

1. Das Projekt „Abriss der Bürotürme / Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ ist im Rahmen eines PPP-Modells zu realisieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibungsunterlagen unverzüglich zu erstellen.
3. Bei der Ausschreibung sind insbesondere folgende Vorgaben zu beachten:
 - 3.1 Projektgegenstand und damit wesentliche Ausschreibungsinhalte sind
 - die Planung und Durchführung der Abrissmaßnahme (inklusive PCB-Sanierung),
 - die Planung und Durchführung der Neubaumaßnahme (Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Stadt Gladbeck),
 - der Betrieb und die Unterhaltung des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb eines Zeitraums von mindestens 25 Jahren.
 - 3.2 Bei der Planung und Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes sind die unter Buchstabe E Ziffer II der Vorlage genannten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen einschließlich der vorgeschlagenen Baufeldabgrenzung zu Grunde zu legen.
 - 3.3 Basis für die Komplettierung bzw. Konkretisierung des Raumprogramms für das neue Verwaltungsgebäude ist das unter Buchstabe E Ziffer III dargestellte Modell der Gebäudeflächenstruktur.
 - 3.4 Bei der Definition von Qualitätsstandards für die Bauausführung, die technische Ausstattung und das Mobiliar soll das vom Sozialamt genutzte Gebäude an der Wilhelmstraße als Referenzobjekt dienen. Im Übrigen gilt der Standard „mittlerer Art und Güte“.

Ökologische Qualitätsstandards („Kriterien ökologischen Bauens“) sind als grundsätzliche Zielsetzung des Projektes in die Ausschreibung aufzunehmen.
 - 3.5 Für die Bereitstellung des Baugrundstücks gilt:
 - Das Baugrundstück ist zunächst vom Zuschnitt her mit dem abgegrenzten Baufeld für das neue Verwaltungsgebäude identisch.
 - Das Baugrundstück wird per Erbbaurechtsbestellung dem Investor überlassen.
 - Die Grundstücksüberlassung (Erbbaurechtsbestellung) erfolgt zunächst für einen Zeitraum von 25 Jahren. Die Möglichkeit zur Verlängerung um weitere 5 Jahre ist vertraglich zu regeln.
 - 3.6 Die Nutzungsüberlassung des fertiggestellten Verwaltungsgebäudes an die Stadt Gladbeck ist durch einen Mietvertrag zu regeln, der auf dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag aufbaut und ihn ergänzt.

- 3.7 Bei der Festlegung der Höhe des von der Stadt Gladbeck zu zahlenden Nutzungsentgeltes für das neue Verwaltungsgebäude sind die Aspekte einer nachhaltigen Funktionalität und Werthaltigkeit der Immobilie zu berücksichtigen.
Qualitäts- und Kostenziele sind so in Einklang zu bringen, dass ein marktübliches Nutzungsentgelt entsteht.
Die Frage, ob das Nutzungsentgelt eine Amortisationskomponente für das Investment enthalten soll - und falls ja, in welchem Umfang - ist noch zu klären.
- 3.8 Im Ausschreibungs- und Vergabeverfahren sind Terminvorgaben für die Planung und Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen zu formulieren einschl. Konventionalstrafen zu definieren.
- 3.9 Die Stadt Gladbeck beteiligt sich nicht an einer Objektgesellschaft. Unabhängig davon bleibt zu klären, ob und in welcher Weise (z.B. Lenkungsausschuss) Einflussnahme- und Kontrollmöglichkeiten durch die Stadt gesichert werden können.

Der Bürgermeister

Schwerhoff

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: