

Stadt Braunschweig

TOP
Datum 27. April 2011

Der Oberbürgermeister
FB Finanzen
0200.12

Drucksache
14299/11

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 221 Weststadt	18.05.2011	X					
Finanz- und Personalausschuss	19.05.2011	X					
Verwaltungsausschuss	24.05.2011		X				
Rat	31.05.2011	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 221	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
Fachbereich 40, Fachbereich 61, Fachbereich 65, Fachbereich 67	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Errichtung eines Neubaus für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

- „ 1. Statt einer Sanierung des maroden Schulgebäudes der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wird ein Neubau errichtet. Das Investitionsvolumen beläuft sich nach einer groben Kostenschätzung auf rd. 34,6 Mio. €.
2. Die Realisierung des Neubauprojektes wird der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) übertragen. Die Gesellschaft errichtet den Neubau und vermietet das Gebäude für 25 Jahre an die Stadt Braunschweig. Während der Mietzeit unterhält die NiWo das Gebäude, die Bewirtschaftung obliegt der Stadt. Grundlage des Projektes werden ein Erbbaurechtsvertrag und ein Projektvertrag sein.
3. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der NiWo werden angewiesen:
 - 3.1 die Änderung des Gesellschaftsvertrages mit der Erweiterung des Gesellschaftszwecks „Bau, Sanierung, Bereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung von Schulgebäuden“ zu beschließen,
 - 3.2 die Geschäftsführung der NiWo zu veranlassen, für den Neubau einen architektonischen Entwurf und eine Kostenberechnung auf der Basis des vorliegenden Raumprogramms, des bereits erarbeiteten Raumbuches sowie der daraus abgeleiteten funktionalen Leistungsbeschreibung erstellen zu lassen,

- 3.3 die Geschäftsführung der NiWo zu veranlassen, der Stadt Anfang des Jahres 2012 nach Abschluss der Bau- und Kostenplanung ein Angebot für den Abschluss des Projektvertrages und des Erbbaurechtsvertrages zu unterbreiten.
4. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) werden angewiesen, die Geschäftsführung zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der NiWo
 - 4.1. die Änderung des Gesellschaftsvertrages mit der Erweiterung des Gesellschaftszwecks „Bau, Sanierung, Bereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung von Schulgebäuden“ zu beschließen,
 - 4.2. die Geschäftsführung zu veranlassen, für den Neubau einen architektonischen Entwurf und eine Kostenberechnung auf der Basis des vorliegenden Raumprogramms, des bereits erarbeiteten Raumbuches sowie der daraus abgeleiteten funktionalen Leistungsbeschreibung erstellen zu lassen,
 - 4.3. die Geschäftsführung zu veranlassen, der Stadt Anfang des Jahres 2012 nach Abschluss der Bau- und Kostenplanung ein Angebot für den Abschluss des Projektvertrages und des Erbbaurechtsvertrages zu unterbreiten.“

Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie dient somit als Beratungsunterlage für alle o. g. Gremien.

Begründung:**1. Errichtung eines Neubaus**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie, die von den Berliner Beratungsdiensten im Jahr 2008 zur Sanierung von Schulgebäuden im Rahmen eines PPP-Projektes vorgelegt wurde, war auch die Instandsetzung der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule untersucht und vorgeschlagen worden. Im Zuge der weiteren **Ermittlung des Sanierungsbedarfs** stellte sich jedoch heraus, dass das im Jahre 1974 errichtete Bauwerk nicht in allen Punkten der damaligen Baugenehmigung entspricht und insbesondere die Auflagen zum konstruktiven Brandschutz nicht fachgerecht und dem Stand der Technik entsprechend ausgeführt wurden. Trotz Umsetzung diverser baulicher Sofortmaßnahmen (Gerüsttreppe für zweiten Fluchtweg, Einbau einer Brandmeldeanlage etc.) wurde seitens des Referates Bauordnung die Nutzung der Schule nur noch befristet bis zum 31. Dezember 2014 genehmigt. Nicht geklärt war zu diesem Zeitpunkt, ob eine Sanierung des Gebäudes oder ein Neubau wirtschaftlich günstiger wäre. Zur Klärung dieser Fragen wurde die Schule aus dem PPP-Projekt herausgenommen.

Nunmehr steht fest, dass Investitionen von rd. 41,7 Mio. € erforderlich wären, um die schwerwiegenden Brandschutzmängel zu beheben und das Schulgebäude energetisch zu sanieren. Alternativ wurde deshalb die **Erstellung eines Neubaus** geprüft. Die Schulanlage am Alsterplatz 1 wurde ursprünglich für eine achtzügige Integrierte Gesamtschule konzipiert. Die Zügigkeit wurde vor Jahren auf 6 Klassen pro Jahrgang angepasst. Insbesondere wegen des derzeitigen Angebotes an Fachunterrichtsräumen, ihrer Architektur mit dem Konzept der „Schulstraße“ sowie der zahlreichen Nebenflächen ist das Schulgebäude räumlich überdimensioniert. Auch zwischenzeitlich geänderte gesetzliche Vorgaben zum Unterricht in Integrierten Gesamtschulen führen zu veränderten Raumbedürfnissen. Bei Verzicht auf die vorhandene großzügige Flächenausstattung des Gebäudes (fast alle Räume sind um mindestens 10 % bis zu teilweise 60 % überdimensioniert) und des Konzeptes der „Schulstraßen“ mit einem erheblichen Verkehrsflächenanteil könnte die derzeitige Nutzfläche um 35 % reduziert werden. Für einen Neubau mit einer gedämmten Gebäudehülle und einer geringeren Nutzfläche ergäben sich sodann Betriebskosteneinsparungen von rd. 500 T€ p.a..

In der Ratsmitteilung vom 14. Oktober 2010 (Drucksache 11224/10) war bereits dargestellt worden, dass unter Berücksichtigung der langfristigen Betriebskosteneinsparungen ein Neubau des Schulgebäudes mit Nutzung der vorhandenen Sporthalle inkl. der Herrichtung vorhandener Sportaußenanlagen mit Investitionskosten von 29,6 Mio. € auf dem derzeitigen Grundstück bzw. der angrenzenden Bezirkssportanlage die wirtschaftlichste Lösung ist. In diesen Kosten sind auch 750 T€ für die Abtrennung der Sporthalle vom bisherigen Schulgebäude, die Schaffung eines neuen Foyers sowie die Umstellung der technischen Gebäudeausrüstung auf einen schulunabhängigen Betrieb enthalten. Da die Sporthalle der Schule keine sicherheitsrelevanten Mängel aufweist, soll das Gebäude nicht abgeräumt, sondern weiter genutzt werden.

Bei der **Erarbeitung des Raumprogramms**, an der die Schule intensiv und eng beteiligt war, haben sich im Vergleich zur bisherigen Planung Änderungen hinsichtlich des Raumbedarfs ergeben (Mehrflächen für eine Frischküche und die kombinierte Nutzung Aula/Mensa, Flächen für die Zweigstelle der Stadtbibliothek), die zu entsprechenden Kostenerhöhungen führen. Zum Raumprogramm für den Neubau wird auf die Vorlage des Fachbereichs Schule (Drucksache 14301/11) verwiesen, die in der VA-Sitzung am 24. Mai 2011 abschließend beraten werden soll.

Zudem soll der Neubau im **Passivhausstandard** errichtet werden. Hiermit wird ein wichtiger umweltpolitischer Aspekt berücksichtigt. Die um 10% höheren Investitionskosten von rd. 3 Mio. € werden sich über einen Zeitraum von 25 Jahren nahezu amortisieren. Darüber hinaus waren Baukostensteigerungen von rd. 1,5% p.a. und zusätzliche Erschließungskosten von rd. 0,25 Mio. € zu berücksichtigen, so dass sich nunmehr **Gesamtinvestitionskosten für den Neubau von rd. 34,6 Mio. €** ergeben.

2. Übertragung des Neubauprojektes auf die NiWo

Bislang wurden städtische Schulbauvorhaben durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement realisiert. Im Hinblick auf die ungewöhnlich starke Belastung dieses Fachbereichs mit der Abarbeitung des aufgestockten Schulsanierungsprogramms, der fachtechnischen Betreuung des geplanten PPP-Projekts mit neun Schulen und drei Kitas (siehe Drucksache 14317/11), dem Investitionsvorhaben Teilneubau 4. IGS in Volkmarode sowie dem Umbau des Eintracht-Stadions besteht diese Option zurzeit nicht. Auch wird zurzeit nicht vorgeschlagen, ein weiteres PPP-Projekt aufzulegen, um zunächst praktische Erfahrungen mit dieser Form der Aufgabenerledigung zu sammeln. Stattdessen soll das städtische Tochterunternehmen NiWo mit der Erstellung des Neubaus beauftragt werden.

- 2.1 Dazu ist beabsichtigt, der NiWo das **künftige Schulgrundstück** (im Lageplan, der als Anlage 1 beigefügt ist, mit C markiert) mit einer Größe von 28.838 m² (vorbehaltlich der endgültigen Vermessung) und der darauf befindlichen Sporthalle **im Erbbaurechtswege** zu übertragen. Die NiWo soll auf dieser Fläche das neue Schulgebäude errichten und es für einen Zeitraum von 25 Jahren an die Stadt vermieten. Die Bauunterhaltung und die Instandsetzung obliegen in dieser Zeit der NiWo. Die Bewirtschaftung des Schulgebäudes übernimmt die Stadt, da die Hausmeisterdienste und die Reinigungsleistungen kostengünstiger aus dem Hausmeisterpool und der Gesamtausschreibung für die Reinigung bereitgestellt werden können. Während der Mietzeit soll die Schulsporthalle soweit erforderlich von der NiWo instandgehalten werden.

Auf die Erhebung eines Erbbauzinses soll verzichtet werden, da durch die Nutzung als Schulgrundstück öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Nach 25 Jahren ist die Rückübertragung des Grundstücks mit dem Schulgebäude und der Sporthalle an die Stadt zum Restbuchwert vorgesehen.

Für die Dauer des Erbbaurechtes ist in der städtischen Bilanz eine einmalige Korrektur von 20 % des Buchwertes für das Grundstück vorzunehmen. Bei Rückgabe des Grundstücks an die Stadt kann dann wieder der volle Grundstückswert bilanziert werden. Bei einer Fläche von 28.838 m² ergibt sich ein Buchwert von rd. 1,297 Mio. €. Die 20%-ige Abschreibung beläuft sich auf rd. 260 T€ und ist ergebniswirksam (vgl. auch Ziff. 4).

Durch die Ausgabe des Erbbaurechtes gehen auch die auf den Grundstücken befindlichen Aufbauten und Außenanlagen in das wirtschaftliche Eigentum der NiWo über. Die Sporthalle, die Außenanlagen und die auf dem Gelände befindlichen Bäume werden zum Zeitpunkt der Ausgabe des Erbbaurechtes im Zuge des endgültigen Ratsbeschlusses im Frühjahr 2012 einen Restbuchwert von rd. 99 T€ haben.

Zu diesem Zeitpunkt wird auch die endgültige Kalkulation des Mietzinses erfolgen, der sich aus den Abschreibungen, der Zinsbelastung und einem Mieterdarlehen zur Finanzierung des Restbuchwertes sowie einem Gewinnaufschlag für die NiWo zusammensetzen wird und erst nach Erarbeitung einer präzisen Baukostenberechnung ermittelt werden kann.

- 2.2** Das **bisherige Schulgrundstück** mit einer Größe von 22.149 m² (vorbehaltlich der endgültigen Vermessung), das im anliegenden Lageplan (siehe Anlage 1) mit B gekennzeichnet ist, soll mit den darauf befindlichen Bauwerken und Außenanlagen zum 1. Januar 2015 an die NiWo zum Buchwert im Rahmen einer **Kapitaleinlage** übertragen werden. Das alte Schulgebäude wird zu diesem Zeitpunkt abgeschrieben sein. Der Buchwert für diesen Grundstückteil beläuft sich auf insgesamt 1.105 T€.

Nach Fertigstellung des Neubaus Ende 2014 ist vorgesehen, dass die NiWo das alte Schulgebäude abbricht (Abrisskosten rd. 2,4 Mio. €) und das Grundstück für ein Neubauprojekt verwertet. Auf dem Gelände sollen **Mietwohnungen** entstehen nach dem Motto „**Wohnen für ein langes Leben**“.

Nach den aktuellen Planungen sollen mehr als 200 Wohnungen im 2- bis 4-Zimmer-Segment entstehen. Die genaue Anzahl der Wohnungen kann erst nach den Festlegungen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes genannt werden. Entsprechend dem o.g. Motto sollen die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und alle mit einer AAL-Technik (Ambient Assisted Living = altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben) ausgestattet werden. Die ersten Wohnungen sollen Ende des Jahres 2016 bezogen werden können.

- 2.3** Zur Projektrealisierung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den „**B-Plan Wilhelm-Bracke-Gesamtschule HO 49**“ soll in der VA-Sitzung am 24. Mai 2011 gefasst werden (Drucksache 14107/11). Nach der aktuellen Zeitplanung ist der Satzungsbeschluss für den B-Plan im Frühjahr 2012 vorgesehen. Für die äußere Erschließung der Grundstücksflächen mit Wegen und Leitungen werden zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 0,9 Mio. € anfallen, die anteilig von der Stadt und den Anliegern zu tragen sind. Die Baugenehmigung soll Mitte 2012 erteilt werden, damit der angestrebte Baubeginn für das Schulgebäude zum Jahresende 2012 realisiert werden kann.

- 2.4** Durch die Übertragung des Neubauprojektes auf die NiWo sollen **Effizienzvorteile** erschlossen werden. Nach einer ersten Einschätzung der Fa. Deloitte & Touche, wird sich unter Einbeziehung der anfallenden Betriebs- und Finanzierungskosten ein Vorteil von rd. 2,09 % (rd. 836 T€) ergeben. Zu den Betriebskosten der NiWo gehören im Wesentlichen die Aufwendungen für Bauunterhaltungen, die Pflege der Grünanlagen, und die Wartung der technischen Anlagen. Die Ergebniszusammenfassung der **Wirtschaftlichkeitsprognose** ist als Anlage 2 beigefügt, eine Grafik des Verlaufs der Zahlungsströme von Stadt und NiWo als Anlage 3.

Der Wirtschaftlichkeitsprognose liegen projektspezifische Annahmen der Fa. Deloitte & Touche zugrunde, die zum einen den Erfahrungen mit der Abwicklung vergleichbarer Projekte entsprechen und zum anderen durch Ausschreibungsergebnisse ähnlicher Schulprojekte bestätigt wurden. Neben den Baukosten sind insbesondere die unterschiedlichen Risiken für die Stadt und für die NiWo betrachtet und bewertet worden.

So betragen die Baunebenkosten bei derartigen Schulbauprojekten je nach Komplexität zwischen 17 % und 25 % der Baukosten. Für die Realisierung dieses Vorhabens wird von einem Kostenansatz von 20 % für die Eigenrealisierung durch die Stadt ausgegangen. Bei der Realisierung durch die NiWo wird demgegenüber erwartet, dass die Abwicklung effizienter gestaltet werden kann, insbesondere durch einen geringeren personellen Aufwand und Einsparungen in den administrativen Aufwendungen des Projektes. Daher werden die voraussichtlich anfallenden Nebenkosten der NiWo mit einem leicht geringeren Kostenansatz von 19 % berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Planungs- und Ausführungsrisiken, die sich auf die Baukosten beziehen, ergibt sich für die Stadt eine leicht höhere Risikobewertung als für die NiWo. Die Berater gehen strukturbedingt insgesamt von effizienteren Prozessen, einer geringeren Anzahl von Schnittstellen und damit von einem geringeren administrativen Aufwand bei der NiWo aus. Im Ergebnis beläuft sich das Risiko bei den Planungskosten auf 8 % für die Stadt und auf nur 3,3 % für die NiWo. Das Risiko bei der Bauausführung wird für die Stadt mit 9,5 % und für die NiWo mit 7,8 % eingestuft. Diese Risikoeinschätzungen, die zum Teil deutlich hinter den Werten zurückbleiben, die in der einschlägigen Fachliteratur zugrunde gelegt werden, prägen das Prognoseergebnis der Fa. Deloitte & Touche. Danach können bei einer Übertragung des Projektes auf die NiWo bezogen auf die Gesamtlaufzeit Effizienzvorteile von rd. 2,09 % erreicht werden.

Zur endgültigen Ratsentscheidung im Frühjahr 2012 wird diese Wirtschaftlichkeitsprognose unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Baukostenberechnung in eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** überführt. Diese Berechnung wird die Grundlage für die Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts durch das Nds. Innenministerium als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde sein.

- 2.5** Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Realisierung des Neubaus durch die NiWo sowohl für die Stadt als auch für die NiWo zahlreiche Vorteile bietet. Trotz der Auslastung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement ist eine zeitgerechte Erstellung des Neubaus möglich, zugleich kann die Stadt Effizienzvorteile bei den Baukosten erreichen.

Für die NiWo eröffnet sich durch dieses Projekt ein neues Geschäftsfeld, das durchaus Modellcharakter für die Zukunft im Konzern Stadt haben kann und eine Stärkung der wirtschaftlichen Basis sowie damit verbunden eine Stabilisierung der Aktivitäten am Immobilienmarkt bedeutet. Unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten stellt der Bau von neu errichteten seniorengerechten Wohnungen, für die ein großer Bedarf besteht, eine städtebauliche Aufwertung des bisherigen Schulgeländes und des gesamten Umfeldes dar.

Im Übrigen ist die geplante Beauftragung der NiWo mit einem städtischen Schulbauvorhaben in Niedersachsen kein Einzelfall: Auch die Städte **Hannover und Wolfsburg** haben aus ähnlichen Überlegungen ihren Wohnungsbaugesellschaften anstelle der städtischen Bauverwaltungen die Aufgabe übertragen, notwendige Schulbauten zu errichten.

3. Projektentwicklung durch die NiWo

Voraussetzung für die Übertragung des Projektes ist zunächst die Erweiterung des Gesellschaftszweckes der NiWo. Der Aufsichtsrat der NiWo hat die Übernahme dieses neuen Geschäftsfeldes in seiner Sitzung am 23. März 2011 bereits befürwortet. Die erforderliche **Änderung des Gesellschaftsvertrages** obliegt der Gesellschafterversammlung der NiWo. § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages lautet künftig wie folgt:

„Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. *Hierzu gehören auch Bau, Sanierung, Bereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung öffentlicher Gebäude, insbesondere Schulgebäude, nebst den erforderlichen Grundstücksgeschäften. Die Gesellschaft kann insbesondere Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.* Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen be-

reitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.“

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der NiWo sollen angewiesen werden, diese Änderung des Gesellschaftsvertrages zu beschließen. Entsprechendes gilt für die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der SBBG, da diese 44,1 % der Anteile an der NiWo hält.

- 3.1** Im Weiteren ist vorgesehen, dass die NiWo nach dem mit dieser Vorlage empfohlenen Ratsbeschluss einen Architektenwettbewerb auslobt, auf der Grundlage des Ergebnisses eine Kostenberechnung erstellt und dann auf dieser Basis der Stadt ein Angebot für einen Projektvertrag unterbreitet.
- 3.1.1** Im Rahmen des **Architektenwettbewerbs** für den Schulneubau sollen Vorschläge für die Gestaltung des Baukörpers sowie für die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes unterbreitet werden. Planungsgrundlage wird das mit der Schule intensiv abgestimmte Raumprogramm einschließlich der Erläuterungen zu den zwingenden Funktionszusammenhängen der Räume sein. Die am Wettbewerb teilnehmenden Architekten werden einen umfangreichen Auslobungstext erhalten, in dem die vielfältigen Anforderungen wie beispielsweise die
- pädagogischen Anforderungen an die Räume und Raumzusammenhänge,
 - die Gestaltung der Außenanlagen,
 - die Wegebeziehungen innerhalb des Gebäudes,
 - die Aufenthaltsqualitäten der Räumlichkeiten, aber auch
 - die Baumassenentwicklung oder die
 - städtebauliche Einbindung des Neubaus in den Stadtteil konkret beschrieben werden.
- 3.1.2** Das Wettbewerbsverfahren soll in der Zeit von Anfang Juni bis Mitte November 2011 abgewickelt werden.

Die Zusammensetzung der Jury als Sachpreis- und Fachpreisrichter befindet sich zurzeit noch im Abstimmungsprozess und wird nachgereicht.

Die **Preisgelder** für den Architektenwettbewerb sollen sich auf insgesamt 110 T€ belaufen.

Vorgesehen ist folgende Aufteilung:

- 1. Platz: 50 T€
- 2. Platz: 30 T€
- 3. Platz: 20 T€

Die restlichen 10 T€ können für Ankäufe weiterer Entwürfe genutzt werden.

- 3.2** Nach der Auswahl des Architektenentwurfes, der umgesetzt werden soll, wird die vorliegende Kostenschätzung in eine **Kostenberechnung** überführt. Zwischen der Kostenschätzung und der Kostenberechnung können sich aufgrund der unterschiedlichen Genauigkeitsgrade dieser Kostenermittlungen deutliche Abweichungen ergeben.
- 3.3** Auf der Basis der erarbeiteten Kostenberechnung wird die NiWo der Stadt ein **Angebot für einen Projektvertrag** unterbreiten. Der Projektvertrag wird ab Fertigstellung des Schulneubaus und Übergabe an die Stadt eine Laufzeit von 25 Jahren haben. Er endet damit parallel zum Erbbaurechtsvertrag zum 31. Dezember 2039. Über die Vertragsdauer wird die NiWo ihre Investitionskosten einschließlich der Finanzierungskosten amortisieren.

Der Projektvertrag soll in seinem Kern die Verpflichtungen der NiWo zur Erbringung der Planungs- und Bauleistungen sowie zur anschließenden entgeltlichen Nutzungsüberlassung des Schulneubaus und der Sporthalle regeln sowie Bestimmungen zur Instandhaltung der Gebäude über die Vertragsdauer enthalten. Wesentliche Elemente des Vertrages entsprechen damit denen eines Mietverhältnisses. Da die steuerliche Abschreibungsdauer (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer) des Schulneubaus bei der NiWo 33,33 Jahre beträgt und die Dauer der Nutzungsüberlassung an die Stadt (Grundmietzeit) zunächst 25 Jahre, wird der Schulneubau der NiWo aufgrund des Erbbaurechts nicht nur rechtlich, sondern auch wirtschaftlich zugerechnet und bei ihr bilanziert.

In den Projektvertrag sollen insbesondere folgende Regelungsbereiche aufgenommen werden:

- Rahmenregelungen für das Rechtsverhältnis der Parteien
- Planungs- und Bauleistungen, Erstausrüstung
- Nutzungsüberlassung an die Stadt
- Betriebsleistungen und sonstige Bewirtschaftung
- Leistungsstörungen
- Vergütungsregelung
- Endschaftsregelung

Inhaltlich lassen sich die Regelungen des Projektvertrages wie folgt zusammenfassen:

3.3.1 Rahmenregelungen

Die Rahmenregelungen werden die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Vertragsgrundlagen sowie die Grundsätze der Zusammenarbeit enthalten. Daneben werden die allgemeinen Rechte und Pflichten der Parteien sowie der Informationsaustausch und die Kontroll- und Weisungsrechte geregelt. Wichtiges Element werden auch die Regelungen zu Verkehrssicherungspflichten und zur Haftung sowie zu Versicherungen sein. Hier soll im Grundsatz vorgesehen werden, dass die NiWo die Verkehrssicherungspflicht und die Haftung für alle Risiken und Schäden aus dem Zustand der Gebäude und deren Unterhaltung übernimmt, während die Risiken aus dem Schulbetrieb, dem beweglichen Inventar und der Bewirtschaftung (Reinigung, Hausmeisterdienste etc.) bei der Stadt verbleiben. Die Versicherung der Gebäude gegen Elementarschäden sowie die Versicherung des Inventars obliegen der NiWo. Eine Sonderregelung gilt für das Altgebäude der Sporthalle. Hier wird die NiWo grundsätzlich nur für erkennbare Mängel haften.

3.3.2 Planungs- und Bauleistungen, Erstausrüstung

Dieser Abschnitt soll die Verpflichtung der NiWo zur Erbringung der Planungs- und Bauleistungen für den Schulneubau unter Einschluss der Ergebnisse des Architektenwett-

bewerbs regeln. Der Projektvertrag und entsprechende Anlagen werden hierzu detaillierte Vorgaben für die Errichtung des Schulneubaus, seiner Architektur, Materialien, Funktion und Nutzung enthalten, die die NiWo im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung umzusetzen hat.

Die auf dem Erbbaurechtsgrundstück stehende alte Sporthalle wird von dem bisherigen Schulgebäude abgetrennt und für den selbständigen Betrieb ertüchtigt. Soweit zwingend erforderlich, hat die NiWo entsprechende Sanierungsleistungen zu erbringen. Darüber hinaus werden die Leistungspflichten der NiWo die Erstausrüstung der neuen Schule mit beweglichem Inventar umfassen, soweit nicht das vorhandene Altinventar genutzt werden kann.

Die Regelungen zu den Planungs- und Bauleistungen werden im Übrigen die Fristen und Termine für die Bau- und Sanierungsleistungen sowie Bestimmungen zur Verkehrssicherung der Baustelle insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der angrenzenden Bestandsschulen und der Sporthalle enthalten.

3.3.3 Nutzungsüberlassung an die Stadt

Der Schulneubau wird der Stadt ab seiner Fertigstellung Ende 2014 für 25 Jahre zur Nutzung überlassen. Die Nutzungsüberlassung der Sporthalle erfolgt ab Eintragung des Erbbaurechts. Ihre Ertüchtigung und gegebenenfalls Sanierung erfolgt in Koordination mit den notwendigen Betriebszeiten. Die Nutzungsrechte der Stadt sind umfassend und uneingeschränkt. Sie schließen auch seitens der Stadt gewünschte Nutzungsänderungen während der Vertragslaufzeit ein.

3.3.4 Betriebsleistungen und sonstige Bewirtschaftung

Die NiWo wird nach dem Projektvertrag verpflichtet sein, den Schulneubau und die Sporthalle stets in einem guten und voll funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Sie hat die Gebäude und Gebäudeteile zu unterhalten und werterhaltend instand zu setzen und ist für Inspektionen und Wartung der technischen Anlagen verantwortlich. Die Bewirtschaftung im Übrigen, wie insbesondere Hausmeisterdienste, Reinigung, Schließdienste sowie die Unterhaltung des Inventars bleibt Aufgabe und Verantwortung der Stadt. Zur Abgrenzung der Verantwortungsbereiche und Haftung der Parteien wird der Projektvertrag entsprechende Regelungen enthalten.

3.3.5 Leistungsstörungen

In diesem Abschnitt sollen die Rechte der Stadt aus der Nicht- oder mangelhaften Erfüllung der Vertragspflichten durch die NiWo geregelt werden. Eine Nicht- oder Schlechterfüllung wesentlicher vertraglicher Pflichten kann bei fortgesetzten oder wiederholten gravierenden Verstößen bis zur Kündigung des Projektvertrages führen.

3.3.6 Vergütungsregelung

Die Vergütungsregelung wird mit den Leistungspflichten der NiWo korrespondieren. Sie enthält ein fixes Nutzungsentgelt (Miete) für den Schulneubau, das die Gebäudeinvestitionen einschließlich der Bauzwischenfinanzierung, die Erstausrüstung mit beweglichem Inventar sowie die langfristige Finanzierung abdeckt. Daneben soll die NiWo ein Nutzungsentgelt (Miete) für die Sporthalle erhalten, das die notwendigen Kosten für deren Ertüchtigung und gegebenenfalls Sanierung kompensiert.

Ein weiterer Vergütungsbestandteil, der über die Vertragslaufzeit fortlaufend von der Stadt entrichtet wird, dient der Ansparung des bei Vertragsende für den Erwerb des Schulneubaus zu zahlenden Restbuchwertes (Mieterdarlehen). Die aus diesen Zahlun-

gen aufgebaute Darlehensforderung der Stadt erreicht zum Vertragsende exakt den Restwert des Schulneubaus und kann dementsprechend gegen die Entschädigungsforderung der NiWo für dessen Eigentumsübertragung aufgerechnet werden. Das Vertragsende bleibt damit für die Stadt liquiditätsneutral.

Für die Betriebsleistungen der NiWo (Instandsetzung und Unterhaltung der Gebäude) soll die Stadt ein laufendes fixes Betriebsentgelt entrichten. Eine Anpassung dieses Entgeltes ist für Änderungen des Leistungsumfanges der NiWo, im Übrigen lediglich inflationsabhängig (Indexierung), vorgesehen.

3.3.7 Endschaftsregelung

Der Projektvertrag und der Erbbaurechtsvertrag werden hinsichtlich ihrer Dauer miteinander verbunden. Sie enden planmäßig zum 31. Dezember 2039. Eine vorzeitige Beendigung eines der Verträge aus wichtigem Grunde bewirkt zugleich auch das Ende des anderen Vertrages. Mit dem planmäßigen oder einem vorzeitigen Ende der Verträge fällt das Erbbaurecht wieder mit dem Grundstückseigentum der Stadt zusammen. Das Eigentum an den aufstehenden Gebäuden fällt an die Stadt zurück. Die Stadt ist sodann als Eigentümerin wieder allein für die Gebäude und deren Unterhaltung verantwortlich.

Die NiWo wird nach dem Projektvertrag verpflichtet, die Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen und Außenflächen bei Beendigung des Vertrages, gleich ob planmäßig oder vorzeitig, in einem vollständig funktionsfähigen und der gewöhnlichen Abnutzung entsprechenden guten Zustand an die Stadt zu übergeben. Zur Feststellung des vertragsgemäßen Zustandes wird eine Übernahmeinspektion durchgeführt. Etwaige Mängel sind von der NiWo zu beheben.

3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der geplanten Projektstruktur

Insgesamt stellt das hier vorgesehene Modell aus Erbbaurechts- und Projektvertrag eine gute Alternative zur städtischen Eigenerfüllung oder auch einer PPP-Lösung dar. Durch die Partnerschaft mit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft kann die Stadt einen Schulneubau realisieren, der den ästhetischen, städtebaulichen und gebäudetechnischen Vorstellungen bestmöglich entspricht. Sie entlastet ihre eigenen Ressourcen und bindet mit der NiWo einen erfahrenen Immobilienpartner ein, der das Bauvorhaben umsetzt und für die Vertragslaufzeit die Verantwortung für die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Anlagen übernimmt. Die Stadt bleibt Grundstückseigentümerin und hat ein uneingeschränktes Nutzungsrecht. Der Eigentumserwerb an den Gebäuden zum Vertragsende ist über den Erbbaurechtsvertrag sichergestellt. Zudem erzielt die Stadt mit dem Modell gegenüber der Eigenerfüllung einen nennenswerten wirtschaftlichen Vorteil.

Die abschließende Ratsentscheidung über den Projektvertrag soll nach derzeitiger Planung im Januar oder Februar 2012 erfolgen.

4. Haushaltsauswirkungen

Durch die Ausgabe eines Erbbaurechtes für das neue Schulgrundstück mit einer Größe von 28.838 m² (Fläche C) Anfang 2012 wird sich das Anlagevermögen der Stadt um einen einmaligen 20%-igen Buchwertabschlag von rd. 260 T€ für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages reduzieren. Eine weitere Ergebnisbelastung in Höhe von rd. 99 T€ wird sich durch den Vermögensabgang der Sporthalle, der Außenanlagen und der Bäume ergeben. Nach Rückübertragung an die Stadt können diese Beträge allerdings wieder zugeschrieben werden.

Mit der Übertragung des alten Schulgrundstücks (Fläche B) mit einer Größe von 22.149 m² und einem derzeitigen Buchwert von 1,1 Mio. € zum 01.01.2015 als Kapitaleinlage an die NiWo wird sich eine Reduzierung des Sachvermögens ergeben. Durch die gleichzeitige Erhöhung der Unternehmensbeteiligung an der NiWo steigt das Finanzvermögen entsprechend. Die Bilanzsumme bleibt durch diesen Aktivtausch unverändert.

Laufende Zahlungsverpflichtungen für die Anmietung und die Unterhaltung werden sich erst ab dem Jahr 2015 ergeben. Im Zuge der Haushaltsplanung 2012 wird die Finanzplanung um das Jahr 2015 ergänzt und die Mietzahlung (vgl. Ziff. 2.1) entsprechend veranschlagt.

Die Erstellung des Schulneubaus durch die NiWo mit anschließender langfristiger Vermietung an die Stadt stellt ein **kreditähnliches Rechtsgeschäft** gem. § 92 Abs. 6 NGO dar, das zum einen in der Bilanz der Stadt auszuweisen ist und zum anderen der Genehmigung der Kommunalaufsicht bedarf. Von der Kommunalaufsicht wurde bereits signalisiert, dass die Genehmigung unproblematisch ist, da die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt aufgrund der sparsamen und soliden Haushaltswirtschaft in den zurückliegenden Jahren gegeben ist.

5. Zeitplan

Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs im November 2011, Auswahl eines Architektenentwurfes und Erstellung der Kostenberechnung wird die NiWo der Stadt Anfang 2012 ein Mietangebot unterbreiten. Dieses Angebot soll dem Rat mit den Entwürfen des Projektvertrages und des Erbaurechtsvertrages zur Entscheidung vorgelegt werden. Nach Rechtskraft des B-Planes und Erteilung der Baugenehmigung beabsichtigt die NiWo, die Auftragsvergaben im Sommer 2012 vorzunehmen, so dass mit dem Bau Ende 2012 begonnen werden kann.

Es wird mit einer Bauzeit von zwei Jahren gerechnet. **Die Fertigstellung des Neubaus soll Ende 2014 vor Ablauf der befristeten Nutzungsgenehmigung der Schule erfolgen.** Die NiWo plant im Jahr 2015 das alte Schulgebäude abzuräumen und mit dem Bau von Mietwohnungen für seniorengerechtes Wohnen zu beginnen. Das Gesamtprojekt wird voraussichtlich Anfang des Jahres 2017 beendet sein.

I.V.

gez.

Stegemann

Anlagen |