

**Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	102/2022	Datum:	09.06.2022
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			Sitzungstag
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	X	Hauptausschuss	21.06.2022
7	x	Stadtvertretung	23.06.2022

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen		
1. Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP:
Neubau Bauhof
hier: ÖPP- Finanzierungsmodell**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Standortverlagerung des Bauhofes:

Der städtische Bauhof ist derzeit auf dem Grundstück „Klausdorfer Straße 60“ sowie einer angrenzenden von der Stadt gepachteten Lagerhalle ansässig. Eigentümerin des Grundstückes „Klausdorfer Straße 60“ ist die Stadtwerke Schwentimental GmbH.

Der Hauptausschuss wurde am 19.10.2020 darüber informiert (BV 115c/2020), dass das unmittelbar angrenzende ortsansässige Unternehmen Buchholz Hydraulik GmbH als leistungsstarker Gewerbesteuerzahler großes Interesse bekundet, das Bauhofgrundstück zu erwerben, um aufgrund seiner sehr positiven Betriebsentwicklung seinen Betriebsstandort zeitnah innerhalb der nächsten vier bis fünf Jahre zu erweitern. Herr Buchholz hatte dem Bürgermeister dazu ergänzend mitgeteilt, dass die Erweiterung für seinen Betrieb existenziell sei. Entsprechend wurden verschiedene Varianten für einen neuen möglichen Standort des Bauhofes dem Hauptausschuss zur Entscheidung vorgelegt, da die Verwaltung im Rahmen umfassender Recherchen vorab zu dem Ergebnis gekommen war, dass es in Schwentimental keine geeigneten Bestandsbauten gibt, welche für den Betrieb eines Bauhofes genutzt werden könnten.

Die Stadt Schwentinal möchte die Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der Buchholz Hydraulik GmbH unterstützen, um für dieses Unternehmen weiterhin ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu bleiben.

Grundsätzlich könnte die Stadtwerke Schwentinal GmbH als Eigentümerin des Grundstückes „Klausdorfer Straße 60“ das Grundstück jederzeit im Rahmen wirtschaftlicher Abwägungen an Kaufinteressenten verkaufen.

Da die Grundstücksgebäude derzeit von der Stadt Schwentinal gemietet und als Standort für den städtischen Bauhof genutzt werden, muss entsprechend zeitnah von der Stadt Schwentinal ein neuer Standort für den Bauhof gefunden werden.

Gleichzeitig besteht wegen der derzeitigen Arbeitssituation auf dem Bauhof, welche nicht den arbeitssicherheitsrechtlichen Vorgaben der Unfallkasse Nord entspricht (BV 115/2020), dringender Handlungsbedarf seitens der Stadt. Für eine Umsetzung der Vorgaben wären auf dem derzeitigen Bauhof erhebliche Baumaßnahmen erforderlich.

Der Hauptausschuss hat entsprechend am 19.10.2020 den Beschluss gefasst und die Empfehlung an die Stadtvertretung gegeben (SM 115d/2020), sich dafür einzusetzen, dass dem Grundstücksnachbarn Firma Buchholz Hydraulik GmbH das Grundstück, auf dem sich jetzt der Bauhof befindet, zum Kauf angeboten werden kann. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, in Abhängigkeit von der gewählten Standortalternative Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen bzw. weitere Untersuchungen zur Geeignetheit des gewählten Standortes für einen neuen Bauhof anzustellen. Die Stadtvertretung ist dieser Beschlussempfehlung am 22.10.2020 gefolgt.

Zwischenzeitlich wurde mit dem nördlich der Preetzer Chaussee gelegenen stadt eigenen Grundstück (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 35/25) ein geeignetes Grundstück als möglicher Standort für den Neubau eines Bauhofes gefunden. Das Büro B2K hat die Eignung des Grundstückes geprüft und bestätigt.

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 15.2.2022 und der Stadtvertretung vom 17.2.2022 wurde nun die Bauleitplanung eingeleitet (BV 023/2022). Die Auftragsvergabe für die Bauleitplanung erfolgte an das Büro AC Planergruppe, Itzehoe. Derzeit wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorbereitet.

Mit Schreiben vom 12.4.2022 hat die Fa. Buchholz Hydraulik GmbH erneut ihren Erweiterungsbedarf gegenüber dem Bürgermeister deutlich gemacht, da erweiterte Betriebsaktivitäten für 2025 erwartet werden.

Der Bürgermeister hat entsprechend die Stadtwerke Schwentinal GmbH mit Schreiben vom 13.4.2022 darüber informiert, dass das Mietverhältnis für das Grundstück „Klausdorfer Straße 60“ zu gegebener Zeit gekündigt werden wird.

Finanzierung und weiteres Verfahren für den Neubau eines Bauhofes:

Da die finanzielle Situation der Stadt Schwentinal angespannt ist und neben dem Neubau eines Bauhofes eine Vielzahl von Investitionen für weitere Infrastrukturmaßnahmen ansteht, wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, inwieweit alternativ zur herkömmlichen Beschaffung in Form einer Eigenrealisierung (Durchführung aller Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen im Rahmen einer konventionellen Planung und Beschaffung durch die Stadt mit Einzelgewerkevergaben) eine alternative

Beschaffung über ein ÖPP-Inhabermodell (Öffentlich-Private-Partnerschaft: Übertragung von Planungs- und Bauleistungen sowie ausgewählter Betriebsleistungen an einen privaten Unternehmer auf einem Grundstück, das sich im Eigentum der Stadt befindet) möglich ist und wirtschaftlich von Vorteil sein könnte. Eine entsprechende allgemeine Vergleichsberechnung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit erfolgte vom Unternehmen DKC Kommunalberatung GmbH und wurde von Herrn Schultze-Rhonhof im Hauptausschuss am 19.4.2022 vorgestellt. Diese vorläufige wirtschaftliche Vergleichsberechnung ergab im Abgleich mit einer konventionellen Planung und Beschaffung eine Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Modells für den Bau eines Bauhofes.

Neben der Wirtschaftlichkeit gibt es weitere Vorteile des ÖPP-Modells für die Stadt Schwentimental:

- Investitions- und Betriebsfolgekosten sind von Beginn an transparent und vertraglich gesichert.
- Zahlungen erfolgen erst nach vollständiger Erfüllung der (Bau-)leistungen.

Da das ÖPP-Modell ein wirtschaftlich, technisch und rechtlich komplexes Vergabeverfahren erfordert, muss das Verfahren durch externe Berater begleitet werden.

Für die Vergabe der wirtschaftlichen und technischen Beratung, welche auch als Gesamtpaket vergeben werden kann, ist eine Preisumfrage erforderlich. Für die rechtliche Beratung ist keine Preisumfrage erforderlich.

Die Aufgabe der technischen Beratung besteht vor allem in der Erarbeitung einer qualifizierten Beschreibung der geforderten Bauherren- und Projektmanagement-, Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen sowie der zu erbringenden Leistungen in der Nutzungsphase des Projektes (Bewirtschaftung, Instandhaltung usw.). Es müssen auch bauliche Mindeststandards definiert werden, um die Qualität der Bauausführung sicherzustellen. Durch die Ausschreibungsunterlagen wird der Vertragsgegenstand bereits in allen Einzelheiten festgelegt. Daher ist die Erarbeitung eines solchen Anforderungskatalogs in seiner Komplexität nicht mit einem bautechnischen Leistungsverzeichnis für einen konventionellen Bauauftrag zu vergleichen.

Die Aufgabe der wirtschaftlichen Beratung besteht vor allem im Projektmanagement und der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des ÖPP-Modells.

Der rechtliche Berater achtet vor allem auf die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben im gesamten Vergabeverfahren und entwickelt den Vertragsentwurf für den Vertrag der Stadt mit dem privaten Partner.

Die Kommunalaufsicht ist in das Verfahren eingebunden und prüft, ob die Maßnahme unabweisbar und das im Rahmen des Vergabeverfahrens ausgewählte Angebot im Rahmen des ÖPP-Modells wirtschaftlich, d.h. kostengünstiger als die konventionelle Planung und Beschaffung, ist.

Die Gesamtkosten für die externe technische, wirtschaftliche und rechtliche Beratung für das gesamte Verfahren werden auf ca. 220.000 Euro geschätzt.

Verfahrensschritte:

- Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (erfolgte bereits)
- Ergebnisorientierte Funktionalausschreibung
- Integrierter Planungs- und Architekturwettbewerb

- Ausschreibung im Verhandlungsverfahren
- Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zeitschiene für das weitere Verfahren:

Gemäß Auskunft von Herrn Schultze-Rhonhof muss, vorbehaltlich der erforderlichen Beschlüsse der gemeindlichen Selbstverwaltungsgremien, ein Jahr für das weitere Vergabeverfahren im Rahmen des ÖPP-Modells gerechnet werden. Ergänzend käme dann die Bauphase für den neuen Bauhof von ca. einem weiteren Jahr hinzu. Aufgrund der derzeitig angespannten Weltmarktlage z.B. für Rohstoffe können Verzögerungen während der Bauphase grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Lösungsvorschlag:

Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Voraussichtliche Kosten für die wirtschaftliche, technische und rechtliche Beratung in Höhe von geschätzt ca. 220.000 Euro sowie die Investitionskosten für den Neubau eines Bauhofes (abhängig von der Funktionalbeschreibung des Bauhofes d.h. Umfang der definierten Anforderungen).

5. Beschlussempfehlung:

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, im Rahmen des dargestellten ÖPP-Modells die erforderlichen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Beratungsleistungen zu vergeben sowie die Anforderungen an einen Bauhof als Basis für eine Funktionalbeschreibung zu erstellen und den gemeindlichen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			