

**Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER**

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XIII/0584/V**

Eitorf, den 15.11.2011

Amt 20.1 - Kämmerei

Sachbearbeiter/-in: Klaus Strack

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

**VORLAGE
- öffentlich -**

Beratungsfolge

Hauptausschuss	28.11.2011
Rat der Gemeinde Eitorf	19.12.2011

Tagesordnungspunkt:

Energieversorgungskonzept einschl. Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Gebäudekomplex Siegtal-Gymnasium (SGE), Zweifachturnhalle Eichelkamp, und Hermann-Weber-Bad (HWB) sowie perspektivisch Gemeinschaftshauptschule, Siegparkhalle und Theater am Park

- a) APUE - Beratung: Grundsatzbeschluss zu Konzeption und Energieträger (§ 8 Abs. 1, Abs. 2 c ZustO)
- b) ABV - Beratung: Grundsatzbeschluss zur Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 a ZustO)
- c) HA - Beratung: Grundsatzbeschluss zur Finanzierungsform (§ 4 Abs. 1, Abs. 2 a ZustO)
- d) HA - Entscheidung: Grundsatzbeschluss zur Organisationsform (HA, § 4 Abs. 3 a ZustO)
- e) RAT - Entscheidung zu a) - c).

Hier: Beratung über Wirtschaftlichkeit einer ÖPP-Finanzierung und abschließende Beschlussempfehlung an den Rat (Maßnahmebeschluss)

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss schlägt dem Rat vor zu beschließen:

Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Zweifachturnhalle Eichelkamp, Hermann-Weber-Bad, Siegparkhalle und Theater am Park wird über eine Kombination von BHKW mit Gasbrennwertkessel realisiert. Hierfür ist ein entsprechender Ansatz in der Investitionsplanung zum Haushalt 2012 vorzusehen.

Alternativ:

Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Zweifachturnhalle Eichelkamp, Hermann-Weber-Bad, Siegparkhalle und Theater am Park soll möglichst über ein ÖPP-Projekt realisiert werden. Hierzu ist eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen. Die endgültige Entscheidung über die Einleitung eines Vergabeverfahrens wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffen.

Begründung:

A Derzeitige Beschlusslage und Entscheidungsbedarf

Am 19. September 2011 fasste der Rat der Gemeinde Eitorf folgenden Beschluss (R/XIII/14/193):

Der Rat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur/zum

- *Errichtung und Betrieb einer Heizzentrale (Neubau oder Sanierung) einschließlich Wärmezeugung und Stromversorgung,*
- *baulich-technischen und energetischen Sanierung des Hermann-Weber-Bades und dessen Betrieb,*
- *Wärmeversorgung des Hermann-Weber-Bades, des Siegtal-Gymnasiums und der Turnhalle am Eichelkamp sowie über ein Fernwärmenetz der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park,*
- *baulich-energetischen Sanierung des Siegtal-Gymnasiums, der Turnhalle am Eichelkamp, der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park sowie der Gemeinschaftsgrundschule Eitorf,*
- *Neubau des Bauhof-Geländes und der Zentralen Feuerwache,*
- *optional baulich-energetischen Sanierung oder Neubau des Rathauses*

zu erkunden, ob die Finanzierung dieser Vorhaben durch ein sog. PPP-Projekt durchführbar und im Sinne einer langfristigen Haushaltsplanung wirtschaftlich und vertretbar ist. Zu diesem Zweck soll eine formlose Interessensabfrage durchgeführt werden.

Sofern diese ergebnislos oder nicht erfolgversprechend ausfällt, beschließt der Rat, zur Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Zweifachturnhalle Eichelkamp, Hermann-Weber-Bad, Siegparkhalle und Theater am Park konzeptionell eine Kombination von BHKW mit Gasbrennwertkessel vorzusehen.

Hintergrund des zitierten Ratsbeschlusses war das von einer Fachfirma erstellte Energieversorgungskonzept für die kommunalen Einrichtungen zwischen Bahnstrecke und Sieg. Darin wurde ein ganzheitliches Konzept zur Durchführung mehrerer sich ergänzender Neu-Investitionen und Sanierungsmaßnahmen empfohlen, um den größtmöglichen Energiespareffekt für die Gemeinde Eitorf zu erreichen. Auf die hierzu ergangene ausführliche und umfangreiche Vorlage zum APUE am 6. September 2011 wird verwiesen. Offen geblieben war zum damaligen Zeitpunkt die Wertung der Möglichkeiten der Finanzierung der einzelnen Maßnahmen. Auch vor diesem Hintergrund erging der oben zitierte Ratsbeschluss auf Erkundung der Möglichkeit der Finanzierung und Durchführung im Zuge sogenannter ÖPP bzw. PPP-Projekte.

Im Lichte des Beschlusses vom 19.09.2011 gilt es also nunmehr, über die Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Projekts und die Bewertung der Eingänge aus der Interessenbekundung zu entscheiden.

B Konventionelle Finanzierung über den Haushalt der Gemeinde

Bevor weiter unten zu den Ergebnissen der Interessenserkundung Stellung genommen wird, sei an dieser Stelle der Stand der Dinge zu den Möglichkeiten einer konventionellen kommunalen Finanzierung im Zuge des Investitionsprogrammes wiedergegeben.

Wie bereits in der Verwaltungsvorlage zum APUE am 6. Sept. 2011 dargestellt, summieren sich die im Energieversorgungskonzept dargestellten Maßnahmen auf 9.870.000 Euro. Sie teilen sich u.a. auf folgende Maßnahmen auf, wobei sowohl die Investitionsplanung als auch der laufende Haushalt (Sanierungsmaßnahmen) betroffen ist:

- Errichtung und Betrieb einer Heizzentrale für das Gymnasium und das Hermann-Weber-Bad.
- Baulich-technische und energetische Sanierung des Hermann-Weber-Bades,
- Baulich-energetische Sanierung des Siegtal-Gymnasiums, der Turnhalle am Eichelkamp, der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park sowie der Gemeinschaftsgrundschule Eitorf.

Teilweise im Zusammenhang mit den Maßnahmen stehen weitere Vorhaben, die im Zuge des formlosen Interessensabfrage mit aufgezählt wurden:

- Neubau des Bauhofes und der Zentralen Feuerwache.
- Baulich-energetische Sanierung des Rathauses oder dessen Neubau.

Zur Ratssitzung am 14. November 2011 wurde ein erster Entwurf des Investitionsprogrammes 2012 bis 2015 erstellt. In diesen Entwurf wurden alle von den Fachämtern derzeit angedachten und geplanten Baumaßnahmen und Investitionen aufgenommen, ohne seitens der Kämmerei regulierend einzugreifen. Dabei wurden die im Energieversorgungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen nur insofern berücksichtigt, als dass die sich aus dem Brandschutzkonzept als zwingend notwendig erachteten Maßnahmen sowie der Einbau eines BHKW am Gymnasium veranschlagt wurden. Alle weiteren gewünschten Sanierungen (z.B. Sanierung Theater am Park) und Neubauten (z.B. Fernwärmenetz) sind zunächst außen vorgelassen worden. Aus der Vorlage ist abzulesen, dass die auch die restliche Menge der insgesamt in Eitorf gewünschten Investitionen nicht im Zeitraum bis 2015 aus dem Haushalt der Gemeinde finanzierbar ist. Die ausgewiesenen Unterdeckungen sind in nachfolgender Tabelle noch einmal zusammengefasst:

	2012	2013	2014	2015
Deckungslücke Planentwurf	1.408.063	7.200.011	3.065.587	- 551.398
Vorgesehene Tilgung von Darlehen	1.010.000	1.010.000	1.010.000	1.010.000
Nettokreditaufnahme	398.063	6.190.011	2.055.587	-1.561.398

Es muss nach dem derzeitigen Stand der Dinge davon ausgegangen werden, dass sich die Haushaltsituation auch in 2012 derart darstellt, dass eine Haushaltsgenehmigung nur dann ausgesprochen werden kann, wenn die Gemeinde Eitorf keine Nettoneuverschuldung ausweist. Unter Berücksichtigung möglicher Verschiebungen nach 2015 verbleibt dennoch eine Nettokreditaufnahme von rund 7 Mio. Euro. Insofern kann eine konventionelle Finanzierung der Investitionen über den Haushalt der Gemeinde nur derart erfolgen, dass wie in den vergangenen Jahren Prioritäten gesetzt werden und deshalb

- auf mehrere Investitionsvorhaben ganz oder vorübergehend verzichtet wird, sowie
- die übrig bleibenden Investitionsvorhaben zeitlich gestreckt werden.

Hierzu wird die Verwaltung mit Vorlage des Haushaltsentwurfs in der Dezember-Sitzung des Gemeinderates einen Vorschlag unterbreiten.

C Umsetzung von Maßnahmen über ein ÖPP-Projekt

Über die grundsätzlichen Möglichkeiten öffentliche Maßnahmen im Zuge sogenannter „Öffentlichen Privaten Partnerschaften“ (ÖPP/PPP) durchzuführen, wurde der Hauptausschuss der Gemeinde grundsätzlich und ausführlich in seiner Sitzung am 3. April 2006 informiert. Da eine Vielzahl der Ratsmitglieder seither neu in das Gremium gewählt wurden, seien nachfolgend die wesentlichen Basisinformationen noch einmal zusammengestellt.

Laut Finanzministerium NRW wird ÖPP „als langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung von Aufgaben der öffentlichen Hand verstanden“. Dabei ist die Finanzierung der Projekte nur ein Teil des gesamten Leistungspaketes, vielmehr verantwortet und erbringt der private Partner sämtliche erforderlichen Planungs-, Bau-, Finanzierungs-, Betreiber- und sonstige Leistungen über den gesamten Lebenszyklus eines Projektes. Als Gegenleistung erhält der private Partner ein Entgelt. „In geeigneten Fällen und bei sorgfältiger Projektvorbereitung kann über ÖPP-Modelle die Beschaffung öffentlicher Investitionen wirtschaftlicher und ggf. schneller oder früher sichergestellt werde, ohne die Gesamtverantwortung für die Daseinsvorsorge und die damit verbundenen Risiken aus den Händen zu geben, da damit keine materielle Privatisierung verbunden ist“ (Definition des Finanzministerium NRW).

Grundsätzlich werden folgende Modelle der Umsetzung entschieden (aus: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten; Herausgeber: Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen):

Erwerbermodell

Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird; die Laufzeit beträgt i.d.R. 20 – 30 Jahre. Zum Vertragsende geht das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf den öffentlichen Auftraggeber über. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und besteht aus den Komponenten für Planung, Bau, Betrieb (Facility Management), Finanzierung und Erwerb der Immobilie inkl. Grundstück, einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt.

Inhabermodell

Das Inhabermodell entspricht grundsätzlich dem Erwerbermodell. Im Unterschied zu diesem betrifft das Projekt aber ein Grundstück des öffentlichen Auftraggebers. Auf diesem wird vom privaten Auftragnehmer ein Gebäude neu errichtet oder saniert. Der öffentliche Auftraggeber wird bzw. bleibt daher bereits mit der Errichtung bzw. Sanierung Eigentümer des Gebäudes. Dem privaten Auftragnehmer wird während der Betriebsphase ein umfassendes Nutzungs- und Besitzrecht an der Immobilie eingeräumt werden, damit er eine Rechtsgrundlage für die vereinbarten eigenständig durchgeführten Tätigkeiten in der Betriebsphase erhält.

Leasingmodell

Der private Auftragnehmer übernimmt hier Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb einer Immobilie. Anders als beim Erwerbermodell besteht jedoch keine Verpflichtung zur Übertragung des Gebäudeeigentums am Ende der Vertragslaufzeit. Der Auftraggeber hat vielmehr ein Optionsrecht, die Immobilie entweder zurückzugeben oder zu einem vorab fest kalkulierten Restwert zu erwerben. Neben der Kaufoption sind auch Mietverlängerungsoptionen oder Verwertungsabreden möglich. Als Nut-

zungsentgelt zahlt der Auftraggeber regelmäßige Raten („Leasingraten“) an den Auftragnehmer in bei Vertragsschluss feststehender Höhe; Bestandteile dieser Raten ist das Entgelt für die (Teil-)Amortisation der Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten einerseits und den Betrieb (Facility Management) andererseits. Der Preis, zu dem der öffentliche Auftraggeber das Eigentum am Ende der Vertragslaufzeit erwerben kann, ist ebenfalls bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses fixiert.

Mietmodell

Das Mietmodell entspricht weitgehend dem Leasingmodell, jedoch ohne Kaufoption mit zuvor festgelegtem Kaufpreis. Allenfalls kann das Gebäude zum im Zeitpunkt des Vertragsablaufs zu ermittelnden Verkehrswert erworben werden. Der Auftraggeber zahlt regelmäßige Raten an den Auftragnehmer in bei Vertragsschluss feststehender Höhe; Bestandteile dieser Raten sind das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung („Miete“) und den Betrieb (Facility Management).

Contractingmodell

Das Vertragsmodell erfasst (Ein-)Bauarbeiten und betriebswirtschaftliche Optimierungsmaßnahmen von bestimmten technischen Anlagen oder Anlagenteilen durch den Auftragnehmer in einem Gebäude des öffentlichen Auftraggebers. Die Laufzeit beträgt ca. 5 – 15 Jahre, das Entgelt besteht in regelmäßigen, bei Vertragsschluss festgesetzten Zahlungen zur Abdeckung von Planungs-, Durchführungs-, Betriebs- und Finanzierungskosten des Auftragnehmers.

Konzessionsmodell (Nutzerfinanzierung)

Beim Konzessionsmodell verpflichtet sich der Auftragnehmer, eine bestimmte Leistung auf eigenes wirtschaftliches Risiko unmittelbar an den Bürger zu erbringen. Im Gegenzug erhält er das Recht, seine Kosten über Entgelte oder Beziehung zu den Nutzern. Die Berechtigung zur Entgelt- oder Gebührenerhebung wird durch Verleihung der Berechtigung zur Erhebung einer Gebühr oder durch eine Tarifgenehmigung zur Erhebung eines privatrechtlichen Entgelts übertragen. Gegenstand einer Konzession kann sowohl eine Bau- wie auch eine Dienstleistung sein.

Hinsichtlich des Eigentumsübergangs zum Vertragsablauf sind unterschiedliche Regelungen möglich (z.B. automatischer Eigentumsübergang auf den Auftraggeber ohne Schlusszahlung, Entschädigung zu einem fest vereinbarten Preis oder zum Verkehrswert, Verlängerungsoptionen). Der Auftraggeber kann sich gegebenenfalls im Rahmen einer Anschubfinanzierung auch an den Kosten des Auftragnehmers beteiligen oder Zuschüsse zum laufenden Betrieb zusichern.

D Ablauf der PPP-Projekte

Nachfolgende Übersicht soll einen ersten Einblick in den theoretischen Ablauf eines PPP-Projektes bieten. Die derzeitigen Überlegungen in Eitorf sind der Phase 1 zuzuordnen.

1.Frühphase

- Projektidee
- Dringlichkeit des Investitionsbedarfs einschätzen
- Abschätzung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Finanzierungsformen
- Eigenen Personaleinsatz abschätzen
- Ist Projekt geeignet per ÖPP umgesetzt zu werden? (Interessensabfrage)
- Ratsbeschluss auf nähere Untersuchungen

Ergebnis:

Entscheidung zur Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung oder Verwerfung des Projektes bzw. konventionelle Finanzierung

2.Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Datensammlung
- Auswahl und Einbindung externer Fachkompetenz
- Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter Einbindung der Berater (Zeitaufwand etwa 6 – 8 Wochen)
- Vergleich der Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Projektes mit Eigenrealisierung
- Einbindung der Kommunalaufsicht bei der Frage der Akzeptanz des Vorgehens bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Abschlussbericht/Dokumentation

Ergebnis:

Entscheidung zur Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens oder Verwerfung der Pläne

3.Vergabeverfahren

- Vorinformation
- EU-Bekanntmachung
- Vorbereitung des Verfahrens
- Angebotsstufen I und II
- Verhandlungen
- Auswahl wirtschaftliches Angebot
- abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- kommunalaufsichtliche Prüfung

Ergebnis:

Entscheidung zur Auswahl des besten Bieters und zur Vertragsunterzeichnung

4.Projektumsetzung

- Vertragsbeginn
- Bauphase
- Übergabe Vertragsobjekt
- Betriebsphase

Ergebnis:

Entscheidung zur Endschaftsregelung

5.Vertragsende

- Grundsatzentscheidung Vertragsende
- Vorbereitung Vertragsende
- Übergabe Vertragsobjekt
- Dokumentation

E ÖPP-Projekte sind genehmigungspflichtig

ÖPP-Modelle werden kommunalrechtlich als „kreditähnliches Rechtsgeschäft“ betrachtet; damit sind sie genehmigungspflichtig. Die Maßnahme ist der Kommunalaufsicht anzuzeigen und dort die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen. Als Kriterium für eine Wertung der Maßnahme gilt der Kommunalaufsicht die Antwort auf die Frage der Haushaltsverträglichkeit des ÖPP-Projektes. Dahinter steht die simple Frage: „Kann sich eine Kommune die Folgekosten (Entgelt, Miete oder Leasingrate) leisten?“ Sofern der Haushalt der Gemeinde selber keinerlei Genehmigung bedarf, dürfte die Genehmigung des ÖPP-Projektes bei vorliegender Wirtschaftlichkeit möglich sein. Sobald aber der Haushalt einen Zugriff auf die Allgemeine Rücklage ausweist und damit genehmigungspflichtig wird, werden strengere Maßstäbe angesetzt. Hier liegt es bei der Kommune nachzuweisen, dass die Folgekosten aus dem

ÖPP-Projekt nicht zum Gang in ein Haushaltssicherungskonzept führen.

Insofern ist es zunächst unerheblich, ob die Kommune eine Investition durchführt oder sie über ein ÖPP-Projekt mit entsprechenden Folgekosten (Rückmietung oder Nutzungsgebühr/-entgelt) realisiert. Entscheidend ist vielmehr, ob die Gemeinde sich das Projekt als solches leisten kann. Hierzu gilt das bereits weiter oben grundsätzlich Gesagte. Aber auch an dieser Stelle sei auf die Haushaltssituation der Gemeinde Eitorf verwiesen. Mit großer Mühe und Sparanstrengungen von Rat und Verwaltung ist es gelungen, zum Haushalt 2011 ein Haushaltssicherungskonzept zu vermeiden. Die Umsetzung der seinerzeit beschlossenen Sparmaßnahmen ist noch nicht abgeschlossen; im Falle der Anhebung der Parkgebühren steht sie zudem in Gänze aus.

Ohne dass der Entwurf des Haushaltes 2012 fertiggestellt ist, lässt sich tendenziell feststellen, dass sich die Haushaltssituation 2012 gegenüber dem laufenden Haushaltsjahr nicht grundlegend verbessern wird. Sich stabilisierendes Steueraufkommen und Zuweisungen, stehen permanent steigende Aufwendungen, insbesondere für die Jugendamtsumlage gegenüber. Zudem sorgen die strukturellen Eingriffe in das Gemeindefinanzierungsgesetz 2012 dafür, dass die bereitstehenden zusätzlichen Mittel an andere, größere Kommunen fließen werden.

Als Anlage beigefügt ist eine Tabelle, aus der sich die Folgekosten der in Rede stehenden Investitions- und Sanierungsvorhaben ablesen lassen. Alleine die Neubauten von Bauhof und Feuerwehr verursachen Folgekosten für den Ergebnishaushalt von rund 313.000 Euro p.a; die Sanierung des Hermann-Weber-Bades von 362.000 Euro. Die künftige Mehrbelastung für den laufenden Haushalt beläuft sich alleine aus diesen Maßnahmen auf 443.333! Dabei kann davon ausgegangen werden, dass zumindest ähnlich hohe Folgekosten auch bei der Realisierung über ein ÖPP-Projekt den Haushalt der Gemeinde belasten werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird insofern angeraten, auch zukünftig den eingeschlagenen Weg des Setzens von Prioritäten bei den Investitionen weiter zu gehen. So wünschenswert eine ganzheitliche Umsetzung zum Beispiel des Energieversorgungskonzeptes auch sein möge, sie ist derzeit nicht finanzierbar bzw. würde die Gemeinde Eitorf mit ihren hohen Folgekosten tendenziell zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes zwingen.

F Finanzkrise und ÖPP

Im Gegensatz zu ÖPP/PPP-Projekten der Vergangenheit, haben aktuelle Grundsatzentscheidungen die sich veränderten Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt zu berücksichtigen. Die globale Finanzmarktkrise hat zu einer sehr restriktiven Darlehensgewährung geführt, die tiefgreifende Auswirkungen auch auf Art und Menge der Umsetzung von ÖPP-Projekten hatte und hat. Hierzu sei die beim Bundesfinanzministerium angegliederte „Partnerschaften Deutschland“ wie folgt zitiert:

Einfluss der Rahmenbedingungen

Die globale Finanzmarktkrise hat zu einer grundsätzlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen, insbesondere der Laufzeiten, Sicherheitsanforderungen und Konditionen für Finanzierungen geführt. Der Zusammenbruch des Syndizierungs-, Interbanken- und Pfandbriefmarktes sowie der Rückzug einer Reihe von im ÖPP-Markt aktiven internationalen Geschäftsbanken hatte eine erhebliche Liquiditätsknappheit zur Folge. Dies hat aufgrund der langfristigen Finanzierungsnotwendigkeit negative Auswirkungen auf ÖPP-Projekte auch in Deutschland. Allerdings bedarf es, anders als in anderen EU-Staaten, weder eines staatlichen Bürgschaftsprogramms noch gesetzgeberischer Maßnahmen. Vielmehr ist den Auswirkungen auf Verfahrens- und Vertragsebene zu begegnen.

Die Finanzierung ist neben dem Bau und langfristigen Betrieb ein Leistungselement des ÖPP-Ansatzes,

der den gesamten Lebenszyklus abdeckt. Sowohl die Forfaitierung mit Einredeverzicht als auch die klassische Projektfinanzierung stellen insofern ein Anreiz-, Absicherungs- und Risikoübertragungsinstrument und damit ein wesentliches und konstitutives Element im Rahmen einer ÖPP-Struktur dar.

Finanzierungsmarkt für ÖPPs

Der Markt für ÖPP-Finanzierungen wurde erheblich und nachhaltig betroffen. So sind neben gestiegenen Margenaufschlägen deutlich höhere Liquiditätsbeschaffungskosten zu entrichten. Zudem ist eine Reduzierung der Finanzierungslaufzeiten und eine grundsätzlich größere Risikoaversion der Banken zu verzeichnen. Insgesamt ist die – international im ÖPP-Bereich dominierende – Projektfinanzierung in besonderem Maße betroffen. Gleichwohl sind auch Forfaitierungsmodelle berührt, da u.a. der Pfandbriefmarkt nicht mehr in dem Umfang wie vor der Krise zur Verfügung steht.

Mittlerweile hat sich der Interbankenhandel wieder etwas belebt und die Refinanzierungskosten der Banken sinken tendenziell; langfristige Finanzierungen sind wieder möglich, eine Marktberuhigung ist mithin erkennbar. Auch wenn sich der ÖPP-Markt in der Finanzmarktkrise robuster als andere Sektoren der internationalen (Projekt-) Finanzierung gezeigt hat, bewegen sich die Finanzierungsmargen und Liquiditätskosten weiter auf einem hohen Niveau. Nach dem historischen Tiefstand der Margen vor der Finanzmarktkrise und der damit nötigen Marktkorrektur, werden diese auch mittel- bis langfristig in einem volatilen Markt auf einem höheren Niveau verharren.

Finanzierungsmodelle

Aktuelle Projekterfahrungen und eigene Modellrechnungen zeigen, dass ÖPP-Projekte auch unter den aktuellen Bedingungen des Finanzmarktes sowohl mit einer Forfaitierung als auch mit einer Projektfinanzierung als ÖPP-Projekte wirtschaftlich vorteilhaft gegenüber der Eigenrealisierung umgesetzt werden können. Allerdings ist dies gerade bei Projektfinanzierungsmodellen nur eingeschränkt der Fall. So ist trotz einer optimalen Risikoallokation für den öffentlichen Auftraggeber eine Austrocknung des Marktes für ÖPP-Projektfinanzierungen zu befürchten, da trotz erheblicher qualitativer Vorteile in zunehmender Zahl die Projekte die Wirtschaftlichkeitsschwelle nicht überschreiten.

In der derzeitigen Marktsituation sollten bei der Projektrealisierung Maßnahmen und Modelle geprüft werden, die zu einer kurzfristigen Lösung des Liquiditätskostenproblems bei Projektfinanzierungen beitragen. Weiterhin besteht bei der Gestaltung des Ausschreibungsverfahrens und der Projektverträge akuter Handlungsbedarf. Informationsdefizite bei öffentlichen Auftraggebern im Bereich der Finanzierung sind zu beseitigen. Langfristig sollte der ÖPP-Markt über die vorhandenen Infrastruktur-Sondervermögen hinaus für weitere Kreise institutioneller Investoren erschlossen werden, d.h. die Investoren sollten auch für direkte Investments und die Bereitstellung von Fremdkapital interessiert werden.

G Ergebnis der formlosen Interessensabfrage

Wie im Rat am 19. September 2011 beschlossen, erfolgte inzwischen eine formlose Interessensabfrage. Abgabetermin für interessierte Firmen war der 31. Oktober 2011. Nachfolgend wird zunächst das Anschreiben wiedergegeben:

Kurzbeschreibung der angedachten Maßnahmen

1) Errichtung und Betrieb einer Heizzentrale (Neubau oder Sanierung der vorhandenen) einschließlich Wärmeerzeugung (ggf. einschl. Stromerzeugung) zur Versorgung des Hermann-Weber-Bades, des Siegtal-Gymnasiums, der Turnhalle „Am Eichelkamp“ sowie über ein Fernwärmenetz der Gemeinschaftsgrundschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park.

Das Siegtal-Gymnasium (ca. 1000 Schüler), die Turnhalle Am Eichelkamp (2fach-Halle) sowie das Hermann-Weber-Bad (Ganzjahres-Kombibad mit Schul-, Vereins- und Öffentlichkeitsnutzung, ca. 65.000 zahlende Besucher p.a.) werden gemeinsam aus einem Heizhaus mit Wärme versorgt. Die Heizungsanlage hat eine Gesamtleistung von 1.750 kW und wird mit Erdgas (2 Heizkessel) befeuert. Ein Kessel weist schwere Korrosionsschäden auf und ist ausfallgefährdet. Die Heizung wurde 1996 installiert. In der Heizzentrale befindet sich neben der Heizung auch die Hauptverteilung für die Stromversorgung der genannten Gebäude. Die Heizzentrale ist stark sanierungsbedürftig. Ein Neubau erscheint wirtschaftlich sinnvoll.

Die zukünftige Wärmeversorgung sollte mittels „Erneuerbarer Energien“ oder aber mit einer Kombination eines BHKW mit Gasbrennwertkessel erfolgen. Neben der Wärmeversorgung der genannten Gebäude optional in einem ggf. zweiten Schritt ein Fernwärmenetz für die Versorgung der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle sowie des Theaters am Park in Betracht.

2) Baulich-technische und energetische Sanierung des Hermann-Weber-Bades.

Das Hermann-Weber-Bad wurde 1972 als Schulschwimmbad gebaut. 1999 wurde die Erweiterung des Bades mit dem Bau eines Außen- und Erlebnisbeckens abgeschlossen. Das Bad ist aufgrund von Betonschäden an Decken und Unterzügen unter dem Altbaubereich stark sanierungsbedürftig. Weiterer Sanierungsbedarf besteht im Bereich der Schalt- und Steuerungsanlagen. Bisherige Untersuchungen durch ein Fachbüro ergaben, dass die Standsicherheit aufgrund der Betonschäden noch bis Mitte des Jahres 2013 gewährleistet ist und im Jahr 2013 neu bewertet werden muss. Aufgrund dieses Ergebnisses muss das Bad innerhalb der nächsten Jahre umfassend saniert werden.

3) Betrieb des Hermann-Weber-Bades

In Erwägung steht, ggf. kombiniert mit den vorgenannten Maßnahmen, die Übertragung des Betriebs des Bades.

4) Baulich-energetische Sanierung des Siegtal-Gymnasiums, der Turnhalle am Eichelkamp, der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park sowie der Gemeinschaftsgrundschule Eitorf

Für die genannten Gebäude wurde ein baulich-energetisches Sanierungskonzept erstellt. Aufgrund des Konzeptes ergibt sich ein geschätzter baulicher Sanierungsbedarf von insgesamt ca. 5.000.000 €. Die Arbeiten an den Gebäuden umfassen die Gewerke, Fassade, Sockel, Fenster, Türen und Dach. Nicht enthalten sind die Kosten für die energetische Sanierung der Beleuchtungsanlagen sowie der Erneuerung der Stromversorgung. Konkrete Angaben zum Umfang der Maßnahmen sind dem Energieversorgungskonzept zu entnehmen.

5) Neubau des Bauhof-Geländes und der Zentralen Feuerwache

Es ist geplant, den gemeindlichen Bauhof und Feuerwehr aus dem Ortszentrum zu verlegen. Hierzu soll ein Neubau erfolgen. Ein Grundstück von ca. 14.000 m² ist an einer von der Gemeinde für geeignet gehaltenem Standort in deren Eigentum vorhanden.

Raum- und Flächenprogramm für den Gemeindebauhof:

- Sozial- und Büroflächen 310 qm
- Werkstatt- / Arbeitsflächen 400 qm
- Fahrzeug- / Anhänger-Stellflächen (Halle) 952 qm
- Salzhalle 315 qm
- Außenfläche /- lager 1300 qm
- Mitarbeiterparkplätze 300 qm

Bedarf für das Feuerwehrgerätehaus :

Grundlage für die Planung des Feuerwehrgerätehauses ist die DIN 14092-1. Aus einer ersten Grobplanung ergibt sich folgende Raum- und Flächenaufteilung:

- Nettogrundfläche insgesamt ca. 1.300 qm
- Nutzfläche ca. 1120 qm,
- Verkehrsfläche ca. 135 qm,
- Technische Funktionsräume 30 qm

Synergieeffekte jedweder Art aus der Lage beider Funktionen auf einem Grundstück können und sollen im Rahmen der rechtlichen und technischen Möglichkeiten genutzt werden (gemeinsame Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume u.ä.).

6) Baulich-energetische Sanierung des Rathauses oder dessen Neubau

Das Rathaus mit Büroräumen für rund 60 Beschäftigte wurde 1960 gebaut, ... um ein Geschoss aufgestockt und in 2011 mit einem Anbau von zwei Büroräumen versehen. 2007 wurde eine neue Heizung eingebaut, allerdings erfolgte kein hydraulischer Abgleich mit der Wärmeverteilung.

Aufgrund der übrigen Gegebenheiten (Elektrik, Beleuchtung, DV-Netz u.ä.) erscheint ein Neubau im Verhältnis zur Sanierung nach ersten Voruntersuchungen wirtschaftlich sinnvoll.

(Ende der Kurzbeschreibung)

Zur Umsetzung des Beschlusses wurde Kontakt zur Energieagentur NRW aufgenommen und um fachliche Unterstützung gebeten. Durch die Energieagentur NRW wurden Anbieter für Contracting / ÖPP-Modelle benannt, welche Erfahrungen mit Contracting bzw. ÖPP-Modellen haben. Es wurden insgesamt 11 Firmen angeschrieben. Ausgehend von der Maßnahmenbeschreibung wurde gefragt, ob

- 1) das beschriebene Maßnahmenpaket im Rahmen Ihrer Geschäftsfelder läge oder dies ggf. nur für Teile des Gesamtpakets der Fall ist und
- 2) Ihr Unternehmen im Falle einer förmlichen Ausschreibung sich eine Teilnahme vorstellen kann sowie
- 3) welches PPP-Modell (Erwerber-, Inhaber-, Leasing-, Miet-, Contracting oder Gesellschaftsmodell) für das Gesamtpaket oder einzelmaßnahmenbezogen aus Ihrer Sicht im ersten Ansatz in Betracht kommen würde.

H Ergebnisse und Wertung der Interessensabfrage

Geantwortet haben sieben Firmen. Das Ergebnis ist in der Übersicht **Anlage 1** zu dieser Vorlage ersichtlich. Soweit sich diese überhaupt belastbar bewerten lässt, zeigt der abgefragte Markt eine verhaltene Reaktion, weil knapp die Hälfte der angeschriebenen Unternehmen schon nicht geantwortet hat. Allerdings war bei den antwortenden Firmen die Interessensbekundung eindeutig, wobei sich wiederum ein Schwerpunkt auf den Leistungen im Zusammenhang „energetische Sanierung“ und weniger auf den Baumaßnahmen erkennen lässt. In der Gesamtschau lässt das Ergebnis schließen, dass Leistungen zur energetischen Sanierungen eher stärkeres Bieterinteresse finden dürften als die (Neu)baumaßnahmen – vermutlich weil letztere hier gerade so den nach allgemeinen Erfahrungswerten interessanten Marktschwellenwert erreichen.

Wenn das Thema „Umsetzung des Energieversorgungskonzeptes über ein ÖPP-Projekt“ weiter verfolgt werden soll, dann muss im nächsten Arbeitsschritt nach einem entsprechenden Ratsbeschluss eine erste Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen. Diese benötigt mehrere Wochen Arbeit bzw. Aufwand (siehe weiter oben). Sofern der Rat dies wünscht, müssen diese Arbeiten allerdings noch zurückgestellt werden, da derzeit mit Priorität am Entwurf der Haushaltssatzung für 2012 gearbeitet

wird. Mit einer Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung wäre dann im Laufe der ersten beiden Monate des Jahres 2012 zu rechnen. Hierzu würde die Verwaltung die Unterstützung des Landesfinanzministeriums NRW (Task-Force) und der „Partnerschaften Deutschland“ (angesiedelt beim Bundesfinanzministerium) in Anspruch nehmen.

Erst aufgrund der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen wäre eine Antwort auf die Frage aus der Ratssitzung vom 19. September 2011 möglich, wonach der Rat eine Antwort auf die Frage, ob ein PPP-Projekt durchführbar und im Sinne einer langfristigen Haushaltsplanung wirtschaftlich und vertretbar ist erwartet.

I Gesamtbewertung

Aus Sicht der Verwaltung empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- a) Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes für das SGE wie auch die Erneuerung der Heizung (konventionell BHKW/Gasbrennwertkessel) sollte mit konventioneller Finanzierung aus dem Haushalt beschlossen und zügig umgesetzt werden.

Die Maßnahmen sind Pflichtaufgaben und drängen. Sie sind im Haushalt finanziell darstellbar bzw. bereits verankert. Auch diese Heizungsart dürfte nach Einschätzung des Gutachters die Maßnahme amortisieren. Angesichts dieser Ausgangslage erscheint eine Verlagerung in eine Contracting-Maßnahme oder eine Verknüpfung mit größeren anderen Bauprojekten nicht zweckmäßig. Die übrigen energetischen Sanierungen an SGE und Theater am Park sollten der Empfehlung des Gutachters folgend erst nach den prioritären Maßnahmen, dann aber bis 2020 umgesetzt werden.

- b) Zur Sanierung des HWB sollten Mittel zur Planung der Maßnahme in jedem Fall im HH-Jahr 2012 verankert werden, damit ab 2013 dann gehandelt werden kann, wenn die in 2013 erfolgende Überprüfung der Statik dies erfordert.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass voraussichtlich Ende 2012 genauere Kostenschätzungen vorliegen, die das Abwägungsmaterial bzgl. der Entscheidung konventionell/unkonventionelle Finanzierung/Betriebsauslagerung deutlich verbessern dürften.

- c) Der Neubau der Feuerwache und des Bauhofs auf dem erworbenen Gelände sollte so bald wie möglich und unabhängig vom Ausgang des Investorenvorhabens im Schulgassenareal eingeleitet werden. Eine unkonventionelle Finanzierung (PPP-Light) erscheint haushaltsvertraglicher und prüfenswert, d.h. die nötigen Beschlüsse für die Phase 1 und den Beginn der Phase 2 (s.o. D) sollten getroffen werden.

Sofern das Investorenprojekt gelingt, wird sich ein erheblicher Zeitdruck für die Konversion entfalten. Sofern es nicht gelingen sollte, ist die baldmögliche Einleitung der Räumung des Schulgassenareals **ohnehin** ratsam:

- Der Gebäudezustand ist im wesentlichen schlecht; eine Sanierung unwirtschaftlich. Der Gesetzgeber will die Vorgaben für kommunale Gebäude verschärfen und wird dies voraussichtlich zukünftig in noch stärkerem Umfang tun (Vorbildfunktion der Gemeinden als Leitlinie im „Fukushima-Gesetzgebungspaket“). Das P&R-Parkhaus steht seit 2 Jahren unter intensiver statischer Überwachung.
- Der bestehende Brandschutzbedarfsplan attestiert dem derzeitigen Feuerwehrgerätehaus erhebliche und wirtschaftlich auch nicht beseitigbare Mängel. Die Folgerung des beschlossenen Umsetzungskonzeptes zu einem Neubau muss daher ohnehin gezogen werden.
- Nach Umsetzung des Regionale2010-Projektes „Sprung an die Sieg“ Bauabschnitt 2 (Stadtschiene, P& R-Anlage) in 2012-2013 stehen sowohl die jetzigen Lagerflächen des Bauhofs Am

Eichelkamp wie auch das angemietete Salzlager nicht mehr zur Verfügung. Auch zum Bauhof ergeben sich daher „sowieso“-Neubaugründe.

- Sofern ein neuer Investor für das Schulgassenareal im späteren Verlauf auftreten sollte, wären die wesentlichen Schritte für eine Veräußerung und Konversion des Schulgassenareals bereits erfolgt.

Anlage

Firmenübersicht

Folgekostenberechnung