

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 18.04.2012
BV-0047/2012/1
öffentlich

Amt:	Eigenbetriebe
Bearbeiter:	Müller

Datum:	18.04.2012
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Bauausschuss	07.05.2012							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Sanierung - Neubau der Kita Ebendorf

Beschluss

Der Hauptausschuss beauftragt den Bürgermeister ein fachkundiges und erfahrenes Unternehmen zu beauftragen, die unter Nr. 1 bis 3 in der Sachdarstellung genannten Untersuchungen durchzuführen.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

In nicht öffentlicher Sitzung am 21. Februar 2012 hat der Ortschaftsrat von Ebendorf die Beschlussvorlage BV-0011/2012 –Grundstücksangelegenheiten (Grundsatzbeschluss) beraten. Gegenstand des Beschlusses ist der Verkauf des Kita-Grundstücks in Ebendorf. Danach soll der Bürgermeister vom Gemeinderat beauftragt werden, mit der Sachsen-Anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft einen Grundstückskaufvertrag hinsichtlich der Flurstücke 20/10 (Grundstück Kindertagesstätte Ebendorf) und 935 (ehemaliger Gutspark) sowie einen Mietvertrag über die weitere Nutzung zu verhandeln.

Auf die Sachverhaltsbegründung der BV-0011/2012 und die IV-0087/2011 wird der Verkürzung wegen verwiesen.

Der Ortschaftsrat lehnte den Verkauf mehrheitlich ab.

Er folgte einem eigenen „Antrag“, wonach der Bürgermeister mit der Planung und dem Bau eines Kita-Neubaus beauftragt werden soll. Dieser Beschluss ist aus mehreren Gründen für den Bürgermeister nicht bindend. Der Bürgermeister beabsichtigt jedoch die BV-0011/2012 aus der weiteren Beratung und Beschlussfassung zurück zu ziehen, da er nicht gegen den erklärten Willen des Ortschaftsrates Ebendorf handeln möchte. Somit ist das geplante Modell vom Tisch. Um das Problem einer dem Willen des Ortschaftsrates von Ebendorf näher stehenden Lösung zuzuführen sind folgende Fragen zu klären:

1. Es ist festzustellen, dass das derzeitige Kitagebäude (ehemaliges Herrenhaus) gegen temporär aufsteigendes Grundwasser im Kellerbereich aus derzeitiger Sicht nicht dauerhaft geschützt werden kann, in deren Folge eine wiederkehrende Kontamination mit gesundheitsgefährdenden Schimmelsporen nicht ausgeschlossen wird.
2. Es ist zu prüfen, ob eine hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass das Kitagebäude aufgrund seiner Mehrgeschossigkeit und seiner Raumzuschnitte zukünftig den Bestandsschutz bzw. die Betriebszulassung aus bauordnungsrechtlichen Gründen verlieren könnte.
3. Es ist zu untersuchen, welche Verwertungsmöglichkeiten für das derzeitige Kita-Gebäude für den Fall bestehen, dass die Weiternutzung als Kita aus wirtschaftlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zu vertreten ist.

Diese Fragen sollten bisher zusammen mit der Umsetzung der Beschlussvorlage BV-0011/2012 geklärt werden. Da diese Möglichkeit in dieser Form nun nicht mehr besteht, müssen diese Fragen auf dem Wege der Beauftragung einer gutachterlichen Stellungnahme geklärt werden, denn die Gemeinde selbst hat bei der Vorbereitung und Durchführung derartiger Investitionen die allgemeinen Haushaltsgrundsätze (§ 90 GO LSA) und die Vorschriften der Gemeindehaushaltsverordnung – GemHVO-Doppik zu beachten. § 11 Abs. 1 GemHVO bestimmt:

Bevor Investitionen und Instandsetzungen oberhalb einer vom Gemeinderat festgesetzten Wertgrenze beschlossen und im Haushaltsplan ausgewiesen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, mindestens durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der sorgfältig geschätzten Folgekosten, die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. Bei Baumaßnahmen müssen insbesondere Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, der finanzielle Umfang der Maßnahme mit den voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Zuschüsse Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind.

Die allgemeinen Haushaltsgrundsätze gelten auch in den Fällen, in denen die Gemeinde nicht selbst investiert, sondern nach dem sogenannten Investorenmodell eine Immobilie durch einen privaten Dritten errichten lässt und diese dann längerfristig anmietet. Dies trifft insbesondere für Zweckbauten wie Kindertagesstätten zu. So ist in Vorbereitung von

ÖPP – Projekten eine Vergleichsrechnung (PSC) zwischen der sogenannten Eigenlösung (Kommune plant, baut, finanziert und betreibt selbst, unter Berücksichtigung der Risiken) und dem Angebot des privaten Partners nach der Barwertmethode durchzuführen. Nur wenn der private Bieter günstiger ist, darf dieser beauftragt werden.

Am 07. Sept. 2006 hat die Finanzministerkonferenz der Länder den von einer länderoffenen Arbeitsgruppe, unter Federführung des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalens, erarbeiteten **Leitfaden "Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von ÖPP-Projekten"** verabschiedet. Der gemeinsam mit einer Bundesarbeitsgruppe, unter Federführung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, erarbeitete Leitfaden gibt Empfehlungen für die Prüfung und Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei ÖPP-Projekten. Durch die einheitliche Handhabung soll der Vergleich von ÖPP-Projekten mit der klassischen Eigenrealisierung verbessert und die Kostentransparenz erhöht werden.

Im vorliegenden Fall ist als erstes die Notwendigkeit des Neubaus überhaupt nachzuweisen. Auch wenn für viele die Notwendigkeit des Neubaus einer Kita in Ebendorf offensichtlich ist, bedarf es hier doch fach- und sachkundiger Nachweise. Diese Nachweise sollten unverzüglich herbeigeführt werden, zumal im Bereich des Guts Parks ein Baurecht aufgrund fehlender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) noch nicht besteht. Die Gemeindeverwaltung verfügt nicht über die fachlichen und personellen Ressourcen, die notwendigen Voruntersuchungen zeitnah durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb folgende Vorgehensweise:

- Die Gemeinde beauftragt ein fachkundiges und erfahrenes Unternehmen (z.B. die Sa-leg) die unter Nr. 1 bis 3 genannten Untersuchungen durchzuführen.
- Die Bauleitplanung ist so voranzutreiben, dass möglichst noch in diesem Jahr das Bauplanungsrecht am Standort gesichert ist.
- Die Gemeinde beauftragt nach Vorlage der Ergebnisse zu 1 bis 3 ein geeignetes Büro mit der Erarbeitung eines PSC.
- Sollte nach dem PSC ein ÖPP – Verfahren empfohlen werden, so ist dieses einzuleiten. D.h. es sind durch den Gemeinderat nach Anhörung des Ortschaftsrates die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.
- Alternativ wäre auch die Durchführung einer Eigeninvestition denkbar. Hierfür müssten jedoch die personellen Voraussetzungen in der Gemeindeverwaltung oder dem zu gründenden Eigenbetrieb Kommunale Dienste verstärkt werden.

Hierbei handelt es sich um erste Überlegungen. Diese sollten noch weiter untersucht und dann durch den Gemeinderat nach Anhörung des Ortschaftsrates und des Elternkuratoriums entschieden werden.

Rechtsgrundlage

§ 44 (3) Nr. 7 GO LSA
i.V.m. § 5 (8) Hauptsatzung

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	70,00
-------------------------------	-------

Kosten der Maßnahme

☒ JA ☐ NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbe-	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
--	--------------------------------------	--	--

		zogene (i.d.R.= se/ Kreditbedarf)	Einnahmen (Zuschüs- Beiträge)	
30.000 €	€	€	€	30.000 €

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
☒ JA ☐ NEIN	☐ JA ☐ NEIN	

Anlagen
keine