

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 1448	
Beratungsfolge	TOP
Finanzausschuss	02.07.2013
Hauptausschuss	02.07.2013
Stadtrat	09.07.2013
für öffentliche Sitzung	Datum: 11.06.2013 bearbeitet von: VB I/II/III
Betreff: Gründung einer kommunalen Sanierungsgesellschaft	
Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Punkt II Mittel stehen zur Verfügung: nein	
Beschlussvorschlag	

Der FA/HA empfiehlt, der Rat beschließt die Gründung einer kommunalen Sanierungsgesellschaft (GmbH) zur Sanierung der städtischen Schulstandorte zum 01.01.2014.

Der Gesellschaftsvertrag ist dem Rat für die nächste Sitzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

In Vertretung

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Christa Jahnke-Horstmann
I. Beigeordnete

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage

2. Eignungstest / Wirtschaftlichkeitsvergleich

2.1. Ergebnis Eignungstest

2.2. Angewandte Methodik

2.3. Berechnungsgrundlagen

2.3.1. Sanierungsvolumen

2.3.1.1. Zusammensetzung

2.3.1.2. Personalkosten

2.3.1.3. Volumen pro Jahr

2.3.2. Vergaberecht/Tarifreuegesetz

2.3.3. Personal

2.3.4. Sachkosten

2.3.5. Finanzierung

2.3.5.1. Finanzierungsmodell

2.3.5.1.1. Langfristfinanzierung

2.3.5.1.2. Zwischenfinanzierung

2.3.5.2. Finanzierungsmodell bei Eigenrealisierung

2.3.5.3. Auswirkung auf den städtischen Haushalt

2.3.5.3.1. Ergebnishaushalt

2.3.5.3.2. Finanzhaushalt

2.4. Ergebnis Wirtschaftlichkeitsvergleich

2.5. Fazit

3. Organisatorischer Aufbau der GmbH

3.1. Gesellschafterversammlung

3.2. Aufsichtsrat

3.3. Geschäftsführung

3.4. Einbindung Politik

3.5. Risikomanagement

4. Einbindung der Aufsichtsbehörde

5. Einsatz KfW-Mittel für die energetische Sanierung

6. Marktanalyse

1. Ausgangslage

Die Kommunen als Schulträger sind verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen und Gebäude bereitzustellen und zu unterhalten.

Obwohl in der Vergangenheit jährlich ein nicht unerheblicher Beitrag zur Unterhaltung der Schulgebäude geleistet wurde, besteht - wie die Bestandsaufnahme durch den Geschäftsbereich Bauen aufzeigt - ein Sanierungsbedarf für alle Schulstandorte im Umfang von 63 Mio Euro. Für die Abwicklung des Bedarfes sind zunächst zwei Phasen vorgesehen. Die erste Sanierungsphase wurde in Abstimmung mit der Politik auf 30 Mio. Euro begrenzt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die wirtschaftlichste Realisierungsform, wie die nachfolgenden Ausführungen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches aufzeigen, die Abwicklung über eine noch zu gründende Sanierungsgesellschaft.

Gegenüber einer Leistungserbringung durch die Verwaltung im Rahmen der bestehenden Organisationsstruktur hat die Abwicklung dieses Investitionsvolumens über eine kommunale Sanierungsgesellschaft (GmbH) insbesondere den erheblichen finanziellen Vorteil, dass unterhalb der EU-Schwellenwerte die Gesellschaft nicht an die Regelungen der VOB/A gebunden ist. Damit entfällt das Nachverhandlungsverbot. Einsparungen von bis zu 10 Prozent sind auf Grund von Erfahrungswerten bestehender Gesellschaften aus der näheren Umgebung (z.B. KKB Kreis Kleve Bauverwaltungs GmbH, PRO:SA Moers) realisierbar.

Neben den reinen monetären Vorteilen ergeben sich Effizienzgewinne durch die sich aus schlankeren Organisationsstrukturen ergebende kürzere Bauzeit. Zudem bleibt ein nicht unerheblicher Teil der zu vergebenden Aufträge in der Stadt oder im Umland und leistet somit einen positiven Beitrag zur Wirtschaftsförderung.

Für die erste Abwicklungsphase der Schulsanierungen wurde eine systematische Investitionsplanung und zeitliche Priorisierung vorgenommen. Im Vergleich zur Realisierung innerhalb der Verwaltung soll durch die Realisierung innerhalb der Sanierungsgesellschaft ein höherer Erfüllungsgrad in der Investitionsplanung erzielt werden.

Durch Beschluss des Rates vom 25.04.2013 (Vorlage 1.321E) wurde die Verwaltung beauftragt:

- bis zum Sommer 2013 eine beschlussreife Vorlage für die Gründung einer Gesellschaft zur Sanierung städtischer Immobilien vorzubereiten
- einen Vorschlag zur Priorisierung für die erste Sanierungsabwicklungsphase vorzulegen

Die erste Sanierungsabwicklungsphase sollte einen Zeitraum von fünf Jahren umfassen und mit einem Investitionsvolumen von 30 Mio. Euro ausgestattet werden.

Aufgrund der Maßnahmenverteilung (siehe Vorlage 1.432) unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen jährlichen Auslastung wurde die zeitliche Ablaufplanung bei gleichem Investitionsvolumen auf sechs Jahre ausgedehnt.

2. Eignungstest / Wirtschaftlichkeitsvergleich

2.1. Ergebnis Eignungstest

Im Rahmen des Eignungstestes wurde untersucht, ob sich eine „Öffentlich Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP)“ für das geplante Projekt ProZent prinzipiell eignet. Praktisch bedeutete dies, dass zunächst Kriterien definiert werden mussten, anhand derer das Projekt zu bewerten war.

Die Bewertung der Eignung des Projektes erfolgt auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten sechs Kriterien:

- Grad der Leistungsübertragung
- Risikoverteilung
- Projektvolumen
- Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung
- Vergütungsmechanismus und Leistungsbeschreibung
- Marktinteresse

Auf der Basis des Eignungstestes ist davon auszugehen, dass sich das Projekt zur Realisierung im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen-Partnerschaft eignet.

2.2. Angewandte Methodik

Im Wirtschaftlichkeitsvergleich werden die Gesamtkosten der Varianten Sanierung durch Verwaltung (Eigenrealisierung) und Sanierung durch ProZent (ÖÖP-Variante) ermittelt und anschließend verglichen. Methodisch geschieht dies über einen Vergleich der jeweiligen Zahlungsströme über den Projektzeitraum unter Verwendung der Barwertmethode.

2.3. Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgenden Berechnungsgrundlagen stellen die Ausgangswerte für den Wirtschaftlichkeitsvergleich dar.

2.3.1. Sanierungsvolumen

2.3.1.1. Zusammensetzung

Das Sanierungsvolumen ist gem. Beschluss auf ein Volumen von zunächst 30 Mio. Euro festgelegt. Darin enthalten sind die eigentlichen Baukosten sowie die Honorarkosten für Ingenieure. Es beinhaltet somit alle Kostengruppen der DIN 276 (excl. Kostengruppe 100, Grundstückskosten).

Die Maßnahmen bewegen sich überwiegend im Bereich der Bestands-sanierungen. Üblicherweise ist zur Ermittlung des Honorars ein Anteil von 20% anzusetzen.

Berechnung: 30 Mio. Euro Volumen davon Honorar anteilig 20% = 6 Mio. Euro Honorare. Das entspricht bei einer Laufzeit von sechs Jahren einem Volumen von 1 Mio. Euro Honorare/Jahr.

2.3.1.2. Personalkosten

Der Stellenbedarf ist unabhängig von der Rechtsform in beiden Varianten identisch. Vor diesem Hintergrund wurden bei dem Wirtschaftlichkeitsvergleich Eigenrealisierung/ÖÖP-Variante die Personalkosten der nachfolgenden Aufstellung zugrunde gelegt.

Bei Abschluss der Arbeitsverträge durch die Gesellschaft müssen aufgrund der Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Verwaltung 19% Umsatzsteuer berücksichtigt werden.

2.3.1.3. Volumen pro Jahr

Das Volumen pro Jahr ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle 'Mittelabflussplanung'. Eine detailliertere Auflistung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen je Schulstandort ist der Vorlage 1.432 zu entnehmen.

Mittelabflussplanung								
Objekt	Budgetvorgabe	1. Jahr (2014)	2. Jahr (2015)	3. Jahr (2016)	4. Jahr (2017)	5. Jahr (2018)	6. Jahr (2019)	verausgabtes Gesamtbudget
Sekundarschule	6.700.000 €	3.500.000 €	3.200.000 €					6.700.000 €
Klaraschule	1.800.000 €		1.800.000 €					1.800.000 €
Gartenschule	1.900.000 €		500.000 €	1.400.000 €				1.900.000 €
Bruchschule	4.800.000 €			2.000.000 €	2.800.000 €			4.800.000 €
Averbruchschule	3.000.000 €			1.500.000 €	1.500.000 €			3.000.000 €
TH EBGS	1.800.000 €					1.800.000 €		1.800.000 €
Aula EBGS	1.300.000 €					1.300.000 €		1.300.000 €
TH Hagenschule	1.000.000 €					1.000.000 €		1.000.000 €
TH Dorfschule	700.000 €				500.000 €	200.000 €		700.000 €
TH Klaraschule	4.000.000 €						4.000.000 €	4.000.000 €
Abbruch Elisabethschule	1.000.000 €					1.000.000 €		1.000.000 €
Summen	28.000.000 €	3.500.000 €	5.500.000 €	4.900.000 €	4.800.000 €	5.300.000 €	4.000.000 €	28.000.000 €
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	
							plus 2.000.000 € für Unvorhergesehenes	

2.3.2. Vergaberecht/Tariftreuegesetz

Grundsätzlich haben Gemeinden oberhalb und unterhalb der Schwellenwerte für das europaweite Vergabeverfahren die Vergabegrundsätze anzuwenden. Für das Land NRW wurde im Rahmen der Vergabegrundsätze für Gemeinden nach § 25 GemHVO NRW (Kommunale Vergabegrundsätze) bestimmt, dass die Gemeinden bei der Vergabe von Aufträgen unterhalb der durch die Europäische Union vorgegebenen Schwellenwerte die Vergabebestimmungen anzuwenden haben. Keine Anwendung finden diese Vergabegrundsätze auf kommunal beherrschte Unternehmen und Einrichtungen, die in einer Rechtsform des privaten Rechts geführt werden. Dies bedeutet, dass bei Vergaben unterhalb der Schwellenwerte die Vergabevorschriften insbesondere VOB nicht greifen und dass das in § 15 Abs. 3 VOB/A geregelte Nachverhandlungsverbot entfällt.

Gleichwohl ist das seit 01.05.2012 in Kraft getretene Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen – TVgG NRW –) zu beachten. Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes gilt auch für die kommunalen Unternehmen somit auch für die noch zu gründende Sanierungsgesellschaft. Nach der Intention des Gesetzgebers soll durch diese Anwendung sichergestellt werden, dass die öffentliche Hand unabhängig von ihrer Rechtsform ihrer Vorbildfunktion bei der Berücksichtigung von Sozialstandards und Nachhaltigkeitsaspekten bei der Beschaffung gerecht wird.

Die Auswirkungen des TVgG NRW sind sowohl in personeller Hinsicht als auch in finanzieller Hinsicht nicht zu unterschätzen, sie können aufgrund mangelnder Erfahrungswerte noch nicht beziffert werden. Bei der klassischen freihändigen Vergabe wird zudem die Frage der Binnenmarktrelevanz zu beachten sein. Binnenmarktrelevant sind solche Aufträge, bei denen ein Interesse der Wirtschafts-

teilnehmer anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union an dem fraglichen Auftrag nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade für die Kommunen im Rheinland wird eine verstärkte Binnenmarktrelevanz wegen der Nähe zu den Niederlanden gesehen. Dies hat z.B. zur Folge, dass eine Veröffentlichungspflicht besteht.

Darüber hinaus eröffnet sich für die GmbH die Möglichkeit der Folgebeauftragung ohne vorherige Ausschreibung. Auch hier sind Einsparungen zu erwarten.

2.3.3. Personal

Der Stellenbedarf von 6,83 Stellenanteilen einschließlich der Geschäftsführung wird durch den Wechsel von Mitarbeiter/innen der Kernverwaltung im Umfang von 3,83 Stellenanteilen abgedeckt.

Mit Blick auf die anstehenden Projekte innerhalb der Kernverwaltung (Stadthalle, Tiefgarage, etc.) bzw. außerhalb der Sanierungsgesellschaft (hier liegt der Sanierungsschwerpunkt auf Schule) verbleiben ausreichende Bauaufgaben für den Fachdienst Hochbau (Instandhaltung und Projekte) für die Laufzeit der Sanierungsgesellschaft. Der sich hieraus ergebende Personalbedarf ist abhängig von den politischen Beschlüssen zum Bauvolumen.

2.3.4. Sachkosten

Neben den Personalkosten setzen sich die Kosten eines Arbeitsplatzes aus den Sachkosten (Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten) sowie Gemeinkosten (z.B. Kosten für zentrale Serviceleistungen) zusammen.

Für die Berechnung der Sach- und Gemeinkosten wurde das Gutachten M1/2012 'Kosten eines Arbeitsplatzes' der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) herangezogen.

Als Sachkostenpauschale eines Büroarbeitsplatzes wurden p.a. 9.700 € je Arbeitsplatz berücksichtigt. Hinzu kommen die Kosten für zwei CAD-Arbeitsplätze in Höhe je 8.670 € für die Beschaffung von Softwarelizenzen sowie eine jährliche Service-Gebühr je Arbeitsplatz von 1.324 €. Diese Sachkosten sind in beide Berechnungsvarianten eingeflossen.

Die Gemeinkosten setzen sich aus Verwaltungs-Overhead und geschäftsbereichs- bzw. fachdienstinternem Overhead zusammen. Die KGSt empfiehlt einen Zuschlag für den jeweiligen Overhead von 10% der Brutto-Personalkosten je Arbeitsplatz (insgesamt also 20%). Dieser Gemeinkostenzuschlag wurde nur bei der Eigenrealisierung berücksichtigt.

Bei der ÖÖP-Variante fällt dieser Gemeinkostenzuschlag nicht an. Hier wurden 75.000 €/Jahr für nachfolgend aufgeführte Leistungen der Stadtwerke sowie Kosten für den Wirtschaftsprüfer und den Aufsichtsrat veranschlagt. Die buchhalterischen Aufgaben sowie das Controlling werden durch die Sanierungsgesellschaft extern vergeben. Die Stadtwerke haben signalisiert, diese Aufgaben durchzuführen. Nach ersten Schätzungen liegen die hierfür anfallenden Kosten jährlich bei rund 44.000 €.

2.3.5. Finanzierung

2.3.5.1. Finanzierungsmodell

Zur Finanzierung des Investitionsvolumens von 30 Mio. Euro wurde der Kontakt zu mehreren Kreditinstituten aufgenommen. In einzelnen Terminen wurde das Projekt „Sanierungsgesellschaft“ vorgestellt und Finanzierungsformen besprochen.

Auf Grundlage des Bauzeiten- und Mittelabflussplanes (s. Zif. 2.3.1.3) haben drei Kreditinstitute ein vorläufiges Kreditangebot erstellt. Weitere Angebote werden derzeit noch abgefragt. Die Notwendigkeit der Ausschreibung der Finanzierungsdienstleistung ist nach Stellungnahme der Aufsichtsbehörde vor dem Hintergrund der besonderen Form des Finanzgeschäftes nicht gegeben.

2.3.5.1.1. Langfristfinanzierung

Bevorzugt wird eine an das „Mogendorfer Modell“ angelehnte Finanzierungsvariante. Das Mogendorfer Modell ist eine Form der Forfaitierung mit Einredeverzicht. Im Rahmen dessen verkauft ein privater Auftragnehmer (Sanierungsgesellschaft) die Werklohnforderung aus einer Bauleistung, die gegenüber dem öffentlichen Auftraggeber (Stadt Dinslaken) besteht, an das finanzierende Kreditinstitut.

Der Ankauf der Forderung erfolgt zu den geplanten Fertigstellungszeitpunkten in Höhe der geplanten Investitionskosten (siehe Anlage im nicht öffentlichen Teil). Die Rückzahlung erfolgt durch die Stadt Dinslaken vierteljährlich über einen Zeitraum von 20 Jahren ab dem Ankaufszeitpunkt der jeweiligen Tranche (siehe Anlage im nicht öffentlichen Teil).

Kreditangebot A:

Das Kreditinstitut A bietet der Stadt Dinslaken bereits für jede der geplanten Tranchen (Forderungsankäufe 2015 bis 2019) einen festen Zinssatz an (siehe Anlage im nicht öffentlichen Teil). Dieses Modell ermöglicht der Stadt Dinslaken eine Finanzierung ohne Zinsänderungsrisiko.

Kreditangebot B:

Das Angebot B sieht im Vergleich zum Angebot A jedoch nur eine Zinsfestsetzung von bis zu drei Jahren vor und birgt somit das Risiko der Zinsänderung. Eine Zinsfestsetzung über sechs Jahre kann das Kreditinstitut B aus internen Firmengründen nicht anbieten.

Das Konzept der terminierten Forderungsankäufe erfordert zeitgleich eine genaue Planung der Fertigstellungstermine, da die Sanierungsgesellschaft verpflichtet ist, die vereinbarte Forderung zu dem vereinbarten Termin fertig zu stellen. Sofern mehr Flexibilität gewünscht ist, kann der Fertigstellungstermin großzügiger geplant werden.

Die den Angeboten zu Grunde liegenden Kreditkonditionen sind zum Stichtag 02.05.2013 berechnet worden und müssen für den Vertragsabschluss noch einmal abgefragt und festgeschrieben werden.

2.3.5.1.2. Zwischenfinanzierung

Das oben aufgeführte Modell sieht eine Bauzwischenfinanzierung der Sanierungsgesellschaft (Schuldner) in Form eines Kontokorrentkredites vor. Die Abwicklung erfolgt über die ortsansässige Sparkasse Dinslaken-Voerde-Hünxe zu einer Kondition in Höhe des Drei-Monats-EURIBORS zzgl. eines Aufschlages. Da der Drei-Monats-EURIBOR Schwankungen unterworfen ist, wird derzeit der Einsatz von Zinssicherungsprodukten geprüft.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass für den Zwischenfinanzierungskredit eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 100% übernommen werden kann.

2.3.5.2 Finanzierungsmodell bei Eigenrealisierung

Die oben geschilderte strukturierte Finanzierung ist ebenso im Falle einer Eigenrealisierung denkbar. Nach Aussage der Kreditinstitute gibt es keine unterschiedlichen Kreditkonditionen, wenn die Stadt Dinslaken selbst die Durchführung übernimmt. Somit ergibt sich bei dem Finanzierungsmodell weder ein Vorteil noch ein Nachteil.

2.3.5.3 Auswirkung auf den städtischen Haushalt

Die Stadt Dinslaken leistet für die Langzeitfinanzierung die Zins- und Tilgungszahlungen. Die Tilgungsleistungen schlagen sich im Finanzhaushalt, die Zins- und Abschreibungsaufwendungen im Ergebnishaushalt nieder. Die genauen Angaben können der Anlage im nicht öffentlichen Teil entnommen werden.

Der Höchstbetrag der jährlichen Zinsaufwendungen (770.349 €) wird im Jahr 2020 erreicht. Die Tilgung steigt bis zum Haushaltsjahr 2035 auf einen Höchstbetrag von 1.688.525 € an. Sowohl Zins- als auch Tilgungsleistung sind bis Ende des Jahres 2039 zu leisten.

2.3.5.3.1 Ergebnishaushalt

Wie der Anlage im nicht-öffentlichen Teil zu entnehmen ist, ergibt sich durch das Projekt Sanierungsgesellschaft zunächst keine erhebliche Belastung für den Ergebnishaushalt. Im ersten Jahr (2015) ergibt sich sogar aufgrund der Minderung des Personalaufwandes ein positiver Effekt für den Ergebnishaushalt in Höhe von ca. 140.000 €. Die Belastung in den folgenden Jahren kann angesichts einer positiven Entwicklung des Anteils an der Einkommenssteuer kompensiert werden (siehe Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW, Orientierungsdaten 2013-2016 für die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung).

Somit wird das Ziel, den Haushaltsausgleich im Jahr 2017 zu erreichen nicht gefährdet. Gleichwohl ist es unabdingbar, dass die Umsetzung des Konsolidierungskonzeptes in vollem Umfang weiter verfolgt wird!

2.3.5.3.2 Finanzhaushalt

In Anbetracht des Investitionsvolumens in den nächsten Jahren ist auch eine mittelfristige Investitionsplanung zu erstellen. Es ist künftig erforderlich, eine deutliche Priorisierung insbesondere bei freiwilligen Investitionsvor-

haben vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die investiven Einzahlungen (z.B. Investitionszuwendungen, Einnahmen aus Verkäufen, etc.) im Verhältnis zu den investiven Auszahlungen stehen. Investitionen darüber hinaus sollten nicht den durchschnittlichen Bedarf an Investitionskrediten in Höhe von ca. fünf Millionen Euro übersteigen.

Die Auswirkungen der Kreditaufnahme durch die Sanierungsgesellschaft führen bis 2017 zwar nicht zu einem zusätzlichen Konsolidierungsdruck, machen aber die strikte Umsetzung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes bis 2017 sowie eine frühzeitige Priorisierung freiwilliger Investitionsvorhaben notwendig.

2.4. Ergebnis Wirtschaftlichkeitsvergleich

In der reinen Betrachtung der Zahlungsströme ergibt sich im Base Case (unter der Annahme eines normalen, der Planung entsprechenden Ablaufs des Projektes) bei einer Realisierung der Maßnahmen durch die Projektgesellschaft ProZent gegenüber der Eigenrealisierung ein wirtschaftlicher Vorteil von mindestens 8% und im Best Case von 14%. Weiteres Potential ergibt sich unter der Voraussetzung, dass die Umsatzsteuer bei einer Beistellung der Mitarbeiter/innen entfällt. Dies ist bei der Berechnung bisher nicht berücksichtigt worden.

2.5. Fazit

Die vorgenannten Ausführungen der Wirtschaftlichkeitsberechnung machen deutlich, dass die ÖÖP-Variante gegenüber der Eigenrealisierung vorteilhaft ist.

Unter Berücksichtigung der quantitativen Faktoren generieren sich erhebliche positive finanzielle Auswirkungen. Nach konservativer Einschätzung der KPMG liegt der wirtschaftliche Vorteil bei 8% bis 14% gegenüber der Eigenrealisierung.

Nachteile und Risiken gegenüber der Eigenrealisierung sind nicht feststellbar. Der Weg über die Sanierungsgesellschaft ist die einzige Möglichkeit, die aufgezeigten wirtschaftlichen Vorteile zu realisieren. Die Eigenrealisierung schließt dies weitgehend aus.

Die Einflussnahme der Politik ist über die Gremien der GmbH sichergestellt und nicht geschmälert.

Nicht zu vernachlässigen sind die Aspekte der Wirtschaftsförderung (s. Ziff. 1): Ein großer Teil der Aufträge verbleibt, bei Vergabe über die Sanierungsgesellschaft, in der Stadt/Region.

Das geplante langfristig gesicherte und strategisch ausgerichtete Vorgehen ist nur über die GmbH-Lösung umsetzbar, da die auf Jährlichkeit ausgerichtete Haushaltsabwicklung dies nicht zulässt.

3. Organisatorischer Aufbau der GmbH

Die Gesellschaft setzt sich aus folgenden Organen zusammen:

- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat
- Geschäftsführung

3.1. Gesellschafterversammlung

Der Stadtrat wählt für die Gesellschafterversammlung die Vertreterinnen und Vertreter. Diese sind an die Beschlüsse des Stadtrates gebunden.

3.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht ausschließlich aus Mitgliedern des Stadtrates.

3.3. Geschäftsführung

Die Stelle der Geschäftsführung wird durch den Geschäftsbereichsleiter 5 'Bauen' mit einem Stellenanteil von 0,5 Stellen wahrgenommen.

3.4. Einbindung Politik

Über den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung hat die Politik die komplette Einflussmöglichkeit auf die Gesellschaft. Die Wirtschaftspläne der Gesellschaft werden einen höheren Detaillierungsgrad aufweisen als die bisher üblichen Wirtschaftspläne. Somit wird der von der Politik geforderten Transparenz des Handelns der Gesellschaft Rechnung getragen. Die Berichterstattung im Aufsichtsrat erfolgt in Anlehnung an die bisherige Berichterstattung im Bauausschuss.

3.5. Risikomanagement

Mittels des Risikomanagements werden die Risiken in einer Organisation strukturiert identifiziert, analysiert und bewertet. Die Bewertungen und Analyseergebnisse werden für eine Optimierung der Ressourcen des Unternehmens verwendet. Als Führungsaufgabe gehört das Risikomanagement zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Der Focus sollte im Rahmen eines Frühwarnsystems auf die wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Risiken gerichtet sein, wobei die nachfolgenden Felder beobachtet werden sollten:

Wirtschaftliche Risiken

- Einhaltung Budgets
- Liquidität

Technische Risiken

- Planung
- Ausführung

Rechtliche Risiken

- Ausschreibung/Vergabe
- Allgemeine rechtliche Risiken

4. Einbindung der Aufsichtsbehörde

Gem. § 115 Abs. 1 a GO NW ist die Gründung einer Gesellschaft gegenüber der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Neben dem Gründungsvorhaben unterliegen auch die Kreditvereinbarungen sowie der ÖÖP-Vertrag der Anzeigepflicht.

Aus diesem Grund wurde bereits frühzeitig der Kontakt zum Kreis Wesel aufgenommen und das Gründungsvorhaben vorgestellt. Der Kreis Wesel hat daraufhin keine Bedenken geäußert. Gleichwohl hat die Aufsichtsbehörde folgende Anmerkungen zum weiteren Verfahren vorgetragen:

Auch wenn sich aufgrund der Sanierungsgesellschaft mittelfristig keine dramatische Belastung für den städtischen Haushalt ergibt, so muss weiterhin das Ziel des Haushaltsausgleichs gem. § 75 GO NW verfolgt werden. Außerdem sollte dargestellt werden, wie sich das Vorha-

ben "Sanierungsgesellschaft" in das Gesamtkonzept der städtischen Immobilienwirtschaft einfügt.

Für die abschließende Anzeige sind noch der Gesellschaftsvertrag, die Kreditverträge sowie der ÖÖP-Vertrag vorzulegen. Der Kreis Wesel hat angeregt die komplexen Vertragsstrukturen gemeinsam in einem gesonderten Termin innerhalb der Anzeigefrist zu erörtern.

5. Einsatz KfW-Mittel für die energetische Sanierung

Der Einsatz der KfW-Mittel für die energetische Sanierung kommt aus den nachfolgend dargestellten Gründen im Ergebnis nicht in Betracht.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zinsgünstige Kredite sowohl für kommunale Gebietskörperschaften sowie für Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund für die energetische Modernisierung von Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur (KfW-Programm 218 +219) an. Gefördert werden energetische Sanierungen zum sogenannten KfW-Effizienzhaus 55, 70, 85 und 100 in Bezug auf die Energieverbräuche der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV Stand 2009). Mit der Förderung ist daher ein nachweisbares „Energieniveau“ verbunden, deren Erreichung nur durch die Einhaltung anspruchsvoller technischer Mindestanforderungen erreicht werden kann. Je höher das erreichte Energieniveau (Effizienzhaus 55 >70), desto höher sind Tilgungszuschüsse (von 5% Effizienzhaus 100 bis 12,5% = Effizienzhaus 55) möglich.

Darüber hinaus werden verschiedene Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung gefördert. Die Zinsbindung beträgt maximal 10 Jahre, der Zinssatz liegt je nach Länge der Laufzeit (20-30 Jahre) bei 0,10% bis 0,15% pro Jahr. Der maximale Förderhöchstbetrag für Einzelmaßnahmen liegt jedoch bei 300 € pro m² Nettogeschossfläche (rd. 210.000,- € für eine durchschnittliche Grundschule mit 700 m² NGF), bei KfW-Effizienzhaus-Standard bei 500 € pro m² NGF (rd. 350.000,- € bei durchschnittlich 700 m² NGF). Die KfW-Förderprogramme werden vom Fördergeber jährlich aufgelegt. Langfristige Förderzusagen sind daher nicht möglich.

Die Realisierung von KfW-Effizienzhaus-Standards ist grundsätzlich nur durch eine deutliche Erhöhung des technischen und energetischen Standards und somit mit einem deutlich höheren Investitionsvolumen im Vergleich zu einer Realisierung des durch die gesetzlichen Vorgaben der EnEV Stand 2009 vorgegebenen Energiestandards verbunden. Darüber kann die Erreichung eines KfW-Effizienzhausstandards <100 im Altbaubereich grundsätzlich als technisch kaum realisierbar bezeichnet werden. Die deutlich höheren Investitionskosten zur Erreichung eines KfW-Effizienz-Standards können i.d.R. durch den niedrigen Zinssatz in Verbindung mit einer maximalen Zinsfestschreibung über 10 Jahre nicht aufgefangen werden. Durch die Festlegung des vorgenannten maximalen Förderhöchstsatzes (300 €/m² NGF bei Einzelmaßnahmen, 500 €/m² NGF bei KfW-Effizienzhaus-Standard) kann durch das maximale Fördervolumen lediglich ein verhältnismäßig geringer Anteil der geplanten Investitionssumme durch KfW-Fördermaßnahmen dargestellt werden. Gleichzeitig besteht bei dem Einsatz von KfW-Mitteln ein Nachverhandlungsverbot, da die Regelungen der VOB/A anzuwenden sind. Somit treten hier die finanziellen Vorteile aus den Nachverhandlungen von bis zu 10% nicht ein.

Damit ist der Einsatz der KfW-Mittel unwirtschaftlich.

6. Marktanalyse

Gemäß der gesetzlichen Regelung des § 107 GO NRW ist vor der Entscheidung über die Gründung eines Unternehmens dem Rat eine Marktanalyse vorzulegen. Die Arbeiten waren bei Redaktionsschluss noch nicht abgeschlossen.

Die Marktanalyse wird spätestens zur Ratssitzung vorliegen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Zif. 2.3 ff.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsvergleich KPMG