

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
FB 2 - Zentrale Dienste und Finanzen	26.02.2018	2018-028

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	08.03.2018			
Verwaltungsausschuss	11.04.2018			

Betreff:

Finanzierung eines Neubaukonzeptes durch ÖPP - Kindertagesstätte Reepsholt

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt ein Gebäude zu errichten, das sowohl als Kindergarten, Kinderkrippe als auch als Jugendraum genutzt werden kann. Dies ist zur Deckung des gegenwärtigen und zukünftigen Bedarfes an Betreuungsplätzen notwendig.

In der Ortschaft Reepsholt ist derzeit ein Kindergarten mit 25 Plätzen vorhanden. Zusätzlich sollen 15 Krippenplätze zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren geschaffen werden. Träger des Kindergartens und der vorgesehenen Kinderkrippe ist der evangelische Kirchenkreisverband Ostfriesland-Nord mit Sitz in Aurich. Es ist vorgesehen, mit dem Kirchenkreisverband einen Mietvertrag zur Nutzung der neu zu schaffenden Räumlichkeiten abzuschließen.

Der gemeindliche Jugendraum im „Steenweg“ soll ebenfalls in das neu zu errichtende Gebäude umziehen.

Auf einem gemeindeeigenen Grundstück am „Langstraßer Weg“ soll für die zuvor beschriebenen Zwecke ein neues Gebäude errichtet werden. Seitens der Verwaltung wurden bereits Planzeichnungen erstellt und mit der Landesschulbehörde abgestimmt.

Der Realisierung des Bauvorhabens durch Dritte stehen keine Gründe entgegen.

Im Rahmen einer kostenlosen Beratung hat die NBank das Vorhaben grundsätzlich geprüft. Darüber hinaus wurden die weiteren Arbeitsschritte besprochen und Vorlagen zur Verfügung gestellt.

Das Bauvorhaben ist für eine Finanzierung mittels privater Dritter (ÖPP – Öffentlich-Private-Partnerschaft), auch nach Ansicht der NBank geeignet.

Von der Verwaltung wurden darauf hin folgende Finanzierungskonzepte überprüft:

- Eigenregiebau
- Bauträgermodell (ÖPP)
- Mietmodell mit Erbbaurecht (ÖPP)

Im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches sind nun die Finanzierungsvarianten gegenüberzustellen und ggfls. ein Beschluss über die Ausschreibung als ÖPP-Variante herbeizuführen (Vgl. Anlage 1, Vorbereitung und Konzeption).

Die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe Anlage 2) lässt wirtschaftliche Vorteile durch die ÖPP-Finanzierungsvariante Bauträgermodell erwarten.

Die Variante Mietmodell mit Erbbaurecht ist dagegen etwas teurer als der Eigenbau.

Da die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung auf statistische Werte und Annahmen beruht, sollten sowohl die Variante „Bauträgermodell“ als auch die Variante „Mietmodell“ ausgeschrieben werden.

In der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird dann anhand der Ausschreibungsergebnisse eine genaue Bewertung erfolgen. Auf Basis dieser Ergebnisse wird abschließend entschieden, in welcher Finanzierungsvariante das Projekt realisiert werden kann.

Neben den monetären Kriterien sollen jedoch in der Gesamtbewertung auch Querschnittsziele berücksichtigt werden. Als Querschnittsziele kommen besonders Aspekte des umweltfreundlichen Energiemanagements sowie der Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien in Betracht.

Für die Bewertungsmatrix sollen somit:

- Die Verwendung umweltfreundlicher Energiekonzepte (20 %)
- Die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien (20%)
- Die Gesamtkosten über eine Vertragslaufzeit von 25 Jahren (60%)
-

einbezogen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem VA wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, in einem Teilnahmewettbewerb Angebote zur Errichtung eines Gebäudes mittels Finanzierung durch Dritte (ÖPP) einzuholen.
2. Als Finanzierungsvarianten sind das Bauträgermodell und das Mietmodell anzufragen.
3. Zur Bewertung der Angebote werden neben den Gesamtkosten über eine Laufzeit von 25 Jahren (Gewichtung 60%) auch die Verwendung umweltfreundlicher Energiekonzepte (Gewichtung 20 %) sowie die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien (Gewichtung 20%) zu Grunde gelegt.
4. Nach abschließender Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entscheidet der Gemeinderat über die Finanzierungsvariante und ggfls. Vergabe an einen Projektträger in Form einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP).

Goetz

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - ÖPP-Ablauf

Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsvergleich