



Regionalkonferenz für wirtschaftliche Infrastruktur im Regierungsbezirk Arnsberg

Die Wittener Beispiele

PPP-Projekt: Schiller-Gymnasium und Adolf-Reichwein-Realschule
Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses



PPP-Projekt: Schiller-Gymnasium und Adolf-Reichwein-Realschule



Schiller-
Gymnasium



Adolf-
Reichwein-
Realschule



Projektbeschreibung PPP-Projekt

- Zusammenführung des Schiller-Gymnasiums am zentralen Innenstadtstandort durch Erweiterungsbau und Sanierungen im Gebäudebestand
- Um- und Erweiterungsbau des bisherigen Gymnasialstandorts zur Verlagerung des nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes der Adolf-Reichwein-Realschule sowie Sanierungen im Gebäudebestand
- Investitionsvolumen rund 13 Mio. €
- Finanzierung
- Betrieb dieser Schulen inkl. Hausmeister, Reinigung, Pflege Außenanlagen
- Vertragsdauer 25 Jahre



Projektbeschreibung PPP-Projekt

- Bewerbung als Modellprojekt beim Finanzministerium NRW im Sommer 2002
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Mai 2003
- Erstellung der Verdingungsunterlagen
- Vergabeverfahren im Verhandlungsverfahren ab November 2003 (Ratsentscheidung, Ausschreibung, Angebote, Verhandlungen)
- Ratsentscheidung über besten Bieter am 19.7.2004
- Vertragsunterzeichnung 3.8.2004
- Übergabe der Bestandsgebäude 1.9.2004
- Übergabe der Neubauten Oktober 2005 und des sog. Variel-Traktes im Mai 2007



Bewertung:

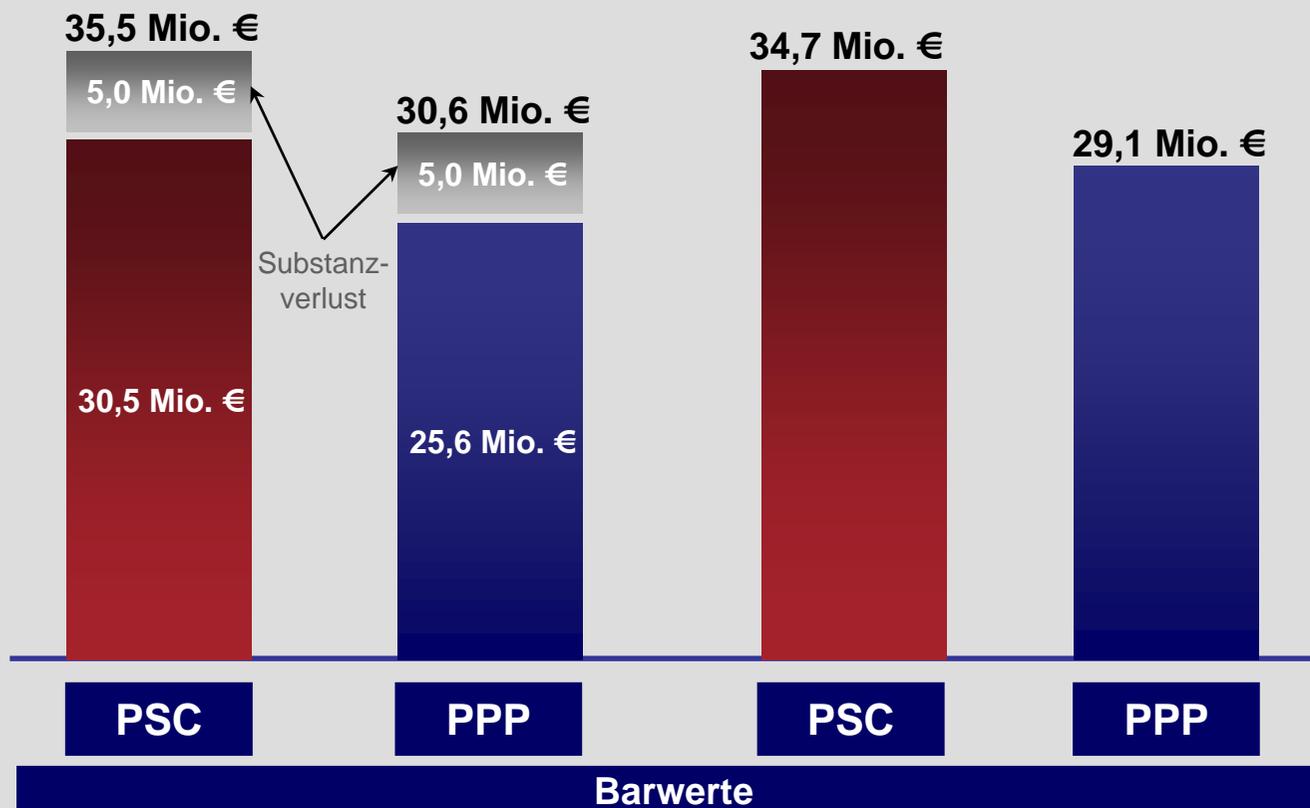
- wirtschaftlich erfolgreich (Barwertvorteil sieben Prozent)
- Zufriedenheit bei den Schulen
- störungsfreier Betrieb
- Probleme konnten innerhalb des bestehenden Vertragsrahmens gelöst werden
- Gesicherte Bauunterhaltung und Werterhalt durch entsprechende Kalkulation:
 - temporärer Funktionserhalt - Unterhaltungsaufwand 0,9 % der Investition, nur notwendigste Sanierungen
 - dauerhafter Werterhalt - Unterhaltungsaufwand 2 % der Investition, Sanierung zum zeitgemäßen Erhaltungszustand

Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsvergleich

SG Standort Innenstadt ud ARR Standort Sonnenschein

Temporärer
Funktionserhalt

Dauerhafter
Werterhalt



Quelle: Endbericht
pspc im Rat, Juni
2003



Bewertung:

- wirtschaftlich erfolgreich (Barwertvorteil sieben Prozent)
- Zufriedenheit bei den Schulen
- störungsfreier Betrieb
- Probleme konnten innerhalb des bestehenden Vertragsrahmens gelöst werden
- Gesicherte Bauunterhaltung und Werterhalt durch entsprechende Kalkulation:

temporärer Funktionserhalt - Unterhaltungsaufwand 0,9 % der Investition, nur notwendigste Sanierungen

dauerhafter Werterhalt - Unterhaltungsaufwand 2 % der Investition, Sanierung zum zeitgemäßen Erhaltungszustand



Dauerhafter Werterhalt ist unter Berücksichtigung der Substanzerhaltung am wirtschaftlichsten



Vom PPP-Projekt zur Rathaus-Sanierung

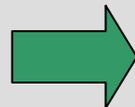
Kern-Problem bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit im PPP-Projekt:

Lediglich kamerale Daten verfügbar, daher war z.B. prognostizierter Substanzverlust nur indirekt ableitbar und mit der rein auszahlungsorientierten Haushaltsdarstellung der Gebäudeunterhaltung systematisch schwierig abgleichbar.

Umstellung Rechnungswesen zum 1.1.2008

verfügbar sind neben den Auszahlungsgleichen Aufwandspositionen (wie z.B. Energie, Reinigung, Hausmeister) Bilanzwerte, insbesondere Gebäudewerte sowie nicht zahlungs- aber ergebniswirksame Positionen wie AfA und Erträge aus Sonderpostenauflösung

Zustand des Rathauses ist drängendes technisches, wirtschaftliches und politisches Problem



Kann unter den Bedingungen des Nothaushaltsrechts (Witten ist überschuldet) eine Sanierung des Rathauses erfolgen und gleichzeitig eine nachhaltige Verbesserung der Ergebnisrechnung sowie der Bilanz erreicht werden?



Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses

Regionalkonferenz Arnberg

Wittener Beispiele

Stadt Witten
Stadtkämmerer Matthias Kleinschmidt





Sichtbare Schäden durch unsachgem. Sanierung





Flächenverbrauch im Rathaus nach Nutzungsgruppen (DIN 277)

<u>Quelle:</u> CAFM Programm des Amtes für Gebäudemanagement	m ²	% der Gesamtfläche
Wohnen	141,80	0,96%
Ratskeller mit Küche, Kühlraum ohne Lager	598,26	4,03%
Büro	6.605,39	44,51%
Werkstätten	68,44	0,46%
Kantine und Küche	135,01	0,91%
Lagerräume	377,03	2,54%
Archive / Sammlungsräume	296,28	2,00%
Verkaufsräume / Geschäfte	453,39	3,06%
Sanitär	261,96	1,77%
Abstellräume	1.210,00	8,15%
Technische Anlagen	123,83	0,83%
Flure	3.526,96	23,77%
Treppen	693,75	4,67%
Hallen	0,00	0,00%
Schächte	87,85	0,59%
Sonstige Verkehrsflächen	228,91	1,54%
Sonstiges	31,38	0,21%
Gesamt:	14.840,24	100,00%



Schlecht nutzbare Büros





**Ungünstige „2.
Beamtenlaufbahn“**



**Überbreite, kaum
sinnvoll nutzbare
Flure**





Sanierung des Rathauses nur durchführbar, wenn trotz erforderlicher Kreditaufnahme das Ergebnis des Haushalts verbessert wird

Welche veränderten Faktoren sind (nach NKF-Logik) zu berücksichtigen?

- Aufgabe angemieteter Büroflächen (Reduzierung von Mietaufwand, aber auch von Wegezeiten/-kosten)
- Energetische Sanierung (Reduzierung der Betriebsaufwand)
- Berücksichtigung des außerordentlichen Wertverlusts (Sonder-AfA) durch zu gering dotierten Instandhaltungsaufwand
- Werterhöhungen des Gebäudes und veränderte AfA



Problematik

- Generell: prognostizierende Quantifizierung
- Insbesondere gilt das für die zusätzlichen Wertverluste in Form zukünftiger Sonder-AfA. Wenn dieser bei heutigem Verhalten sicher eintretende Wertverlust nicht rein willkürlich bestimmt werden soll, sind belastbare Schätzinstrumente zu entwickeln und abzustimmen.
- Veränderte Beurteilung der Investitionen/Kreditaufnahmen erforderlich.
 - Heute noch deutlich an den folgenden Auszahlungen (Zins und Tilgung) orientiert.
 - Zukünftig ist die „Rentierlichkeit“ in den Fokus zu stellen.
 - Dafür ist Einzelfallprüfung im Sinne einer Investitions-/Wirtschaftlichkeitsrechnung mindestens für herausgehobene Einzelinvestitionen erforderlich.
 - Das ist sowohl für viele Städte als auch für die Kommunalaufsicht eine qualitativ als auch quantitativ schwierig zu lösende Aufgabe.
 - Außerdem werden politisch gewünschte, nicht rentierliche Investitionen stärker in Frage gestellt als unter einem pauschalen Kreditdeckel (Beispiel: offene Ganztagschule).



Entscheidungsfindung

- Vorgespräche mit Fraktionen, Kommunalaufsicht, PPP-Task-force im Finanzministerium, NRW-Bank und weiteren Akteuren
- Ratsbeschluss zur Plausibilitätsprüfung durch externes Unternehmen (Assmann Beraten und Planen, Dortmund)
- Duldung der Kommunalaufsicht zur Finanzierung der Beratungskosten innerhalb der beschlossenen Budgets
- Vertrag mit dem Finanzministerium NW: Pilotprojekt im Rahmen der Initiative der PPP-Task-force
- Zeitplan:
 - laufende Plausibilitätsprüfung durch Externen
 - Bericht über Plausibilitätsprüfung noch in diesem Jahr
 - Ratsentscheidung zum weiteren Vorgehen im Januar 2012
- Steuerung durch Lenkungsgruppe (Vertreter der Fraktionen, Verwaltung, Personalrat, Kommunalaufsicht, Task-Force, NRW-Bank)
- Außerdem: Abstimmung Assmann mit Task-Force mit Blick auf Berechnungsmethodik aus dem Bericht des Landes zur Gebäudesanierung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Stadtkämmerer Matthias Kleinschmidt

Stadt Witten

Marktstraße 16

58453 Witten

matthias.kleinschmidt@stadt-witten.de

02302/581-1020