

10 Jahre ÖPP-Erfahrung der Stadt Gladbeck

Neues Rathaus und Heisenberg-
Gymnasium

Rainer Weichert 03. November 2015

Gliederung

1. Das Neue Rathaus Gladbeck (2002-2006)
 - Voraussetzungen
 - Beschlüsse
 - Daten
 - Bewertung
2. Das Heisenberg-Gymnasium Gladbeck (seit 2013)
 - Anlass
 - Beratungsreihenfolge
 - Daten
 - Besonderheiten/ Bewertung



Das Neue Rathaus Gladbeck

Blick vom historischen Rathaus auf das Neue Rathaus



Luftaufnahme

Voraussetzungen

- Der Bau wurde notwendig, weil die zwei Vorgängerbauten (Bürotürme) hochgradig mit PCB belastet waren.
- Im Dezember 2002 wurde beschlossen, beide Türme wegen der PCB-Belastung und weiterer Baumängel abzureißen und neuen Büroraum zu schaffen.
- Grundsatz zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (§ 75 Abs. 1 GO NRW) verpflichtet die Gemeinden, vor der Entscheidung über erhebliche Investitionsmaßnahmen einen Wirtschaftlichkeitsvergleich durchzuführen, und die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung herbeizuführen (§ 14 Verordnung über Haushaltswesen der Gemeinden im Land NRW).

Beschlüsse

- 14.07.2003: HFA entscheidet einstimmig, das Projekt im Rahmen eines PPP-Modells zu realisieren
- 20.09.2004: HFA entscheidet, das Projekt wegen der wirtschaftlichen Vorteile als PPP-Modell zu realisieren. Den Zuschlag auf das Angebot erhält Hochtief.
- Feb. 2005: Beginn der Abrissarbeiten
- 17.05.2005: Erster Spatenstich
- März 2006: Richtfest
- August/ September 2006: Fertigstellung und Eröffnung

Daten

- Wirtschaftlichkeitsvergleich ergab Effizienzvorteil von 14 % zur Eigenrealisierung
- Vertragsvolumen einschließlich der 25 jährigen Betriebsphase wurde auf rd. 44 Mio. € beziffert. Die Gesamtinvestition (einschl. Abriss) beträgt rd. 16,5 Mio €.
- Büroflächen von 4.875 qm, 1.975 qm Nebennutzflächen und 2.150 qm Verkehrs- und Funktionsflächen
- Monatliche Rate beträgt aktuell 161.000 €, bestehend aus 69.000 € Nutzungsentgelt, 44.000 € Tilgung und 48.000 € Zinsen

Daten

- Enge Begleitung und Unterstützung des Projekts durch
 - PPP-Taskforce NRW
 - Ernst & Young (wirtschaftliche und technische Beratung)
 - Bird & Bird (verfahrensrechtliche, vergaberechtliche Aspekte, Ausarbeitung des Vertragswerkes)
- Finanzierungsart ist Forfaitierung mit Einredeverzicht

Bewertung

- Der veranschlagte Kostenrahmen sowie der Zeitplan für das PPP-Projekt wurden vollends eingehalten.
- Zahlreiche Delegationen (u.a. eine Expertengruppe aus Taiwan) haben das Neue Rathaus besucht, um sich über das PPP-Projekt zu informieren.
- Das Neue Rathaus wurde 2008 beim internationalen Architekturpreis Philippe Rotthier als eins von zwei deutschen Projekten ausgezeichnet.
- Die Partnerschaft zwischen der Stadt Gladbeck und Hochtief hat sich in der gut 9 Jahre dauernden Betriebsphase bewährt.



Heisenberg-Gymnasium Gladbeck

Anlass

- Heisenberg-Gymnasium wurde 1968 im sog Brockhouse-System errichtet.
- Im Rahmen von geplanten Umbauten ergab ein Brandschutzkonzept, dass weitreichende bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude vorgenommen werden müssten.
- Daraufhin beauftragte im Oktober 2013 der Bürgermeister die Verwaltung zu prüfen, ob eine Kernsanierung oder ein Neubau des Schulgebäudes die für Gladbeck richtige Lösung ist.

Beratungsreihenfolge

Grundsatzentscheidung

- 17.11.2014: Gutachten im Schulausschuss „Entwicklung des weiterführenden Schulwesens“ (Dr. Rösner)
- 26.01.2015: im Schulausschuss a) baufachliche Bewertung des Gebäudes durch das Architekturbüro Farwick + Grote b) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch Ernst & Young
- 16.03.2015: Vorberatung zur Entscheidung über Kernsanierung oder Neubau im Schulausschuss
- 23.03.2015: Vorberatung/ Empfehlung über Kernsanierung oder Neubau im HFA
- 26.03.2015: Entscheidung/ Beschluss im Rat der Stadt Gladbeck über Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau auf vorhandenem Grundstück (einstimmig)

Beratungsreihenfolge Beschaffungsmodell

- 26.05.2015: Vorstellung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung um Beschaffungs- und Finanzierungsmodelle (Vorschlag: PPP mit Eigenfinanzierung und Eigenanteilen im Betrieb)
- 22.06.2015: Vorstellung der Ergebnisse im HFA
- Geplant war Beschlussfassung im Rat am 25.06.2015, Entscheidung wird auf September verschoben
- 26.08.2015: Versammlung der Ratsmitglieder sowie sachkundige Bürger (Teilnahme NRW.BANK und Finanzministerium NRW)
- 02.09.2015: Exkursion Verwaltung/ Rat zu PPP-Objekten
- 14.09.2015: Vorberatung/ Empfehlung im HFA
- 17.09.2015: Entscheidung/ Beschluss im Rat der Stadt Gladbeck für das vorgeschlagene Modell (bei drei Gegenstimmen)

Daten

- Geplant ist eine dreizügige Schule (z.Zt. Gymnasium), die den aktuellen Anforderungen an modernen Schulbau (Inklusion, Ganzttag) entspricht
- 25 Mio. Investitionsvolumen
- rd. 5.600 qm Nutzfläche, BGF 8.826 qm
- Lebenszyklusmodell von 30 Jahren
- Effizienzvorteil bei rd. 16 %

Besonderheiten/ Bewertung

- Beide Projekte wurden und werden kritisch begleitet (das Neue Rathaus seit der Planungsphase)
- es entsteht im politischen Raum eine ideologisch hinterlegte Sicht auf die Dinge
- Vertrauen in handelnde Akteure gewinnt an Bedeutung („Das kann ich glauben oder auch nicht!“)
- Neutrale externe Beratung, nicht nur in der Projektentwicklung, sondern auch begleitend von außen während der Entscheidungsphase, war für das aktuelle PPP-Projekt ganz wichtig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!