

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2009	öffentlich
Hauptausschuss	07.05.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Errichtung des Technischen Dienstleistungszentrum (TDLZ)

hier: Beauftragung der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) wird im Rahmen einer In-House-Vergabe mit der Planung und dem Bau des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ) innerhalb eines Investitionsvolumens von bis zu 26,5 Mio € brutto auf Rechnung und zu Lasten des Sondervermögens des Immobilienservicebetriebs (ISB) beauftragt.**
- 2. Die BBVG soll dabei als Projektgesellschaft das europaweite Ausschreibungsverfahren durchführen und als Auftraggeber den Generalplaner- und -unternehmervertrag abschließen. Die Gesellschafterversammlung der BBVG wird gebeten, alle zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Schritte zu beschließen.**
- 3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit der BBVG über die Durchführung des Planungs- und Bauvorhabens TDLZ zu treffen.**
- 4. Der Immobilienservicebetrieb (ISB) stellt im Rahmen der Projektdurchführung personelle Kapazitäten für die fachliche und technische Unterstützung zur Verfügung.**

Begründung:

Die Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 19.02.2009 mit den Prämissen

- Realisierung des TDLZ als Eigenlösung am Standort ehemaliges

Kreishaus

- Verbleib des Grundstücks im Eigentum der Stadt Bielefeld
- Verzicht auf privaten Investor aber Beibehaltung aller im Rahmen der PPP-Untersuchung aufgezeigten Optimierungspotentiale
- Einbeziehung städtischer Töchter mit Möglichkeiten vereinfachter Vergabe und steuerlichen Gestaltungen
- Schlanke und direkte Entscheidungsstrukturen im weiteren Verfahren

soll unter folgenden Parametern erfolgen:

1. Die Stadt unter Einbeziehung ihrer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ISB beauftragt im Rahmen einer In-House-Vergabe ihre Tochtergesellschaft BBVG mit der Planung und dem Bau des TDLZ sowie der verantwortlichen Projektdurchführung. Die BBVG fungiert dabei als „Quasi-Projektgesellschaft“. Sie führt das Ausschreibungsverfahren durch und schließt als Bauherrin den Bau- und Planungsvertrag mit dem Generalunternehmer. Die Gesellschaft tritt hierbei als reiner Dienstleister auf; das Eigentum an dem betreffenden Grundstück sowie das neu zu schaffende Eigentum an dem TDLZ verbleibt im bzw. geht in das Anlagevermögen des ISB über.
2. Die BBVG ist Rechnungsempfängerin und im Außenverhältnis gegenüber dem Generalunternehmer somit zur Zahlung verpflichtet. Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung zwischen Stadt und ISB auf der einen und BBVG auf der anderen Seite wird die BBVG jedoch von sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Generalunternehmer freigestellt. Die BBVG verrechnet direkt an den ISB weiter, der daraufhin die erforderliche Liquidität zur Verfügung stellt. Der ISB selbst finanziert das Projekt durch eine Darlehensaufnahme auf dem Kapitalmarkt.
3. Mit dem Haushaltsjahr 2009 konnte, vorbehaltlich des Abschlusses des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Detmold, erstmals wieder ein entsprechend der Gesetzesfiktion ausgeglichener Haushalt aufgestellt werden. Das Haushalts sicherungskonzept besteht seit Ende 2008 somit nicht mehr. Daraus ergibt sich faktisch die Möglichkeit, für die Finanzierung von Investitionen im Einzelfall neue Verbindlichkeiten aufzubauen. Gleichwohl ist hierbei auch weiterhin ein enger Maßstab anzulegen; die Wirtschaftlichkeit eines mit Fremdkapital zu finanzierenden Projekts muss zwingend gegeben sein. Im konkreten Einzelfall TDLZ akzeptiert die Bezirksregierung eine Kreditierung seitens des ISB, da das neue Gebäude wirtschaftlicher zu betreiben sein wird als die alternativen beiden Altstandorte „Kreishaus“ und „Ankergebäude“ nach Sanierung. Im Rahmen eines Mietvergleichs wurde die jeweils erforderliche Kaltmiete für beide Varianten ermittelt. Eine Sanierung der Altobjekte zöge eine Mietbelastung von jährlich rd 3,1 Mio € nach sich. Demgegenüber steht eine Mietbelastung von rd. 2,2 Mio € per anno bei Realisierung des TDLZ über die städtische Tochter.
4. Aus der Weiterverrechnung der Baurechnungen von der BBVG an den ISB baut sich sukzessive das Anlagegut TDLZ in der Bilanz des ISB auf, das heißt, der ISB wird direkt Eigentümer der abgenommenen Bauleistungen. Nach Fertigstellung „vermietet“ der ISB das Gebäude für die geplante Nutzung an die Stadt.
5. Die mit der BBVG abzuschließende Vereinbarung über die Durchführung des

Projekt es regelt u. a. den Finanzmittelfluss zu der Weiterverrechnung der Baurechnungen an den ISB, die Vergütung projektbezogener Aufwendungen, die der BBVG entstehen, die Ermächtigung, einen Projektsteuerer zu beauftragen mit der entsprechenden Refinanzierung sowie die Einbindung von Mitarbeitern des ISB.

6. Im Rahmen der Realisierung des TDLZ sind die in der Vorlage Drucksachen Nr. 6844/2004-2009 festgelegten städtebaulichen Vorgaben einzuhalten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

