

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb</b>	23.11.2010	öffentlich
<b>Haupt- und Beteiligungsausschuss</b>	09.12.2010	öffentlich
<b>Finanz- und Personalausschuss</b>	07.12.2010	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	16.12.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Errichtung des Technischen Dienstleistungszentrum (TDLZ) hier: Änderung der Finanzierung und des Auftragverhältnisses zur Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Drucksachenummer 6857/2004-2009

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2009
Hauptausschuss	07.05.2009
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009

### Beschlussvorschlag:

**Die Beschlüsse zu der Vorlage mit der Drucksachen-Nr. 6857/2004-2009 werden in folgenden Punkten modifiziert und ergänzt:**

1. Die Beschlüsse, die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) mit der Planung und dem Bau des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ) zu beauftragen, werden bestätigt. Die BBVG wird darüber hinaus auch mit der Finanzierung der Investition in Höhe von bis zu 26,5 Mio. € beauftragt.
2. Die BBVG führt als Projektgesellschaft die europaweiten Ausschreibungsverfahren durch und schließt als Auftraggeberin die Planungs- und Bauverträge ab. Die BBVG soll das dafür erforderliche Kapital auf dem Kapitalmarkt aufnehmen. Die Gesellschafterversammlung der BBVG wird gebeten, alle zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Schritte zu beschließen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die bisherige Vereinbarung zwischen Stadt Bielefeld, Immobilienservicebetrieb (ISB) und BBVG über die Projektabwicklung um die gegenseitigen Zahlungsströme zu kongruenten Konditionen und den Eigentumsübergang des TDLZ auf den ISB zu ergänzen.

**4. Der ISB erhält das neue Gebäude TDLZ nach Fertigstellung gegen ein Gesellschafterdarlehen in gleicher Höhe des Anlagewertes.**

Begründung:

Aufbauend auf den Prämissen des Ratsbeschlusses vom 19.02.2009

- 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,

der Präsentation der Finanzierungsvariante über die BBVG in der Ratsitzung am 26.03.2009 und den Beschlüssen vom 14.05.2009 ergeben sich folgende Ergänzungen:

1. Nachdem die bisherige Beschlussfassung vorsieht, dass die BBVG die Planung und den Bau des TDLZ verantwortlich durchführt, die Finanzierung des Projektes jedoch bei dem ISB verbleibt, erschwert der aktuelle städtische Kreditdeckel die Fremdkapitalaufnahme über den Eigenbetrieb. Eine Finanzierung durch eine Fremdkapitalaufnahme der Tochtergesellschaft BBVG ist gleichwohl möglich und mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die BBVG tritt dabei wie bislang geplant als reiner Dienstleister auf; das Eigentum an dem betreffenden Grundstück verbleibt beim ISB und das neu zu schaffende Eigentum an dem TDLZ geht nach Fertigstellung in das Anlagevermögen des ISB über.
2. Die BBVG nimmt für die Investition ein Darlehen in Höhe von 26,5 Mio. € auf, das sie in die Lage versetzt, die Planung und den Bau zu finanzieren. Nach Fertigstellung des TDLZ übergibt sie es ihrem Gesellschafter Stadt Bielefeld gegen Aufrechnung eines noch bestehenden Gesellschafterdarlehens und Teilen der Gewinnrücklage. Die Stadt ihrerseits reicht das Anlagevermögen an den ISB weiter gegen ein Gesellschafterdarlehen in entsprechender Höhe. Diese Konstellation schafft für alle drei beteiligten Akteure in bilanzieller Hinsicht ein ausgeglichenes Bild. Eine Abstimmung mit den jeweiligen Wirtschaftsprüfern konnte dazu bereits herbeigeführt werden.
3. Die Mietbelastung, die sich aus der Nutzung des TDLZ durch städtische Organisationseinheiten nach dem dafür vorgesehenen Eckwertepapier des ISB für die Stadt Bielefeld ergibt, liegt bei rd. 2,0 Mio./a abzüglich des Eigenverbrauchs des ISB. Um die Zahlungsflüsse während des laufenden Betriebs aus Vermietung und dem Schuldendienst für Fremdkapital und Gesellschafterdarlehen aufeinander abstimmen zu können, werden kongruente Konditionen für die Darlehen vereinbart.

4. Die zwischen Stadt Bielefeld, ISB und BBVG neu zu schließende Vereinbarung über die Abwicklung des Projektes hebt den bestehenden Vertrag zwischen BBVG und ISB auf, beschreibt die Aufgaben für die BBVG als Projektgesellschaft und regelt die jeweiligen Anlagenübergänge, die Finanzmittelflüsse während der Betriebsphase sowie die Vergütung projektbezogener Aufwendungen, die der BBVG entstehen.
5. Die Wirtschaftlichkeit des konkreten Vorhabens ergibt sich im Vergleich zu der alternativ zwingend anstehenden Sanierung der Altobjekte und wurde seinerzeit durch die Bezirksregierung bestätigt. Die Finanzierung über die BBVG unter Vermeidung der Anrechnung auf den städtischen Kreditdeckel findet überdies ihre Zustimmung. Voraussetzung für die spezielle Gestaltung des Projektes über die BBVG als private Projektgesellschaft ist die jährliche Anrechnung von 10% der Bauleistungen auf der Investitionsdringlichkeitsliste. Diese anteiligen Beträge sind bereits für die folgenden Haushaltsjahre ab 2010/2011 veranschlagt.
6. Die bereits beschlossenen städtebaulichen Planungsparameter bleiben von diesen Beschlüssen zur Projektabwicklung unberührt.

Beigeordneter Moss

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

