

Konzeption

Neubau Fröbelschule

8. September 2016

Beauftragung

Beschluss Stadtverordnetenversammlung DS I(A) 0047 vom 7.7.2016:

Beauftragung des Magistrats, gemeinsam mit der GBO GmbH im Rahmen einer Arbeitsgruppe ein Konzept mit folgender Zielsetzung zu erarbeiten, das

- a) eine deutlich schnellere Errichtung eines Neubaus der Fröbelschule auf Grundlage des zwischen der Schule und der Fachverwaltung abgestimmten Raumkonzeptes vorsieht,
- b) eine Übertragung des Projektes auf die GBO GmbH einschließlich Finanzierung und Durchführung des gesamten Vorhabens durch die GBO GmbH vorsieht. Bezüglich der Finanzierung sind ausdrücklich auch eine Fremdfinanzierung durch Fonds sowie ein Rückmietmodell (Eigentümer GBO, Mieter Stadt) einzubeziehen.
- c) die zeitlichen Auswirkungen und die Wirtschaftlichkeit eines Architekturwettbewerbes darstellen.

Das Konzept ist bis zur September-Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

Mitglieder der Arbeitsgruppe

1. Winfried Männche, GF GBO
2. Daniela Matha, GF GBO
3. Clemens Rosenberger, Prokurist und kfm. Leiter GBO
4. Dirk Böttcher, Prokurist, technischer Leiter GBO
5. René Weber, Leiter Controlling GBO
6. Winfried Ermert, Leiter Kämmerei Stadt Offenbach
7. Dr. Jutta Stuible-Treder, Rechtsanwältin, Wirtschaftsprüferin,
Steuerberaterin Eversheim Stuible Treuberatergesellschaft
8. Claudia Lisch, Betriebsleiterin und Prokuristin der GBM

Grundlagen für die Tätigkeit der Arbeitsgruppe:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7.7.2016 zur Realisierung des Neubaus

Machbarkeitsstudie der OPG in Folge einer Beauftragung durch das Städtische Baumanagement, Anlage 2

Darstellung Flächenbedarf, Raumprogramm und Grobkostenschätzung 24,5 Mio. €
Stand 1.6.2016 (Amt 60/OPG)

Ergebnis

Vergaberecht / Steuerrecht

1. Die Vergabe des Auftrags „Neubau einer Förderschule (Fröbelschule)“ durch die Stadt Offenbach an die GBO erfolgt im Wege der Inhousevergabe nach § 108 GWB n.F.
2. Das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück wird in die GBO eingelegt (Einlage in der Kapitalrücklage).
3. Die Einlage erfolgt zum Verkehrswert (steuerlicher Teilwert), dadurch ergeben sich keine ertragssteuerrechtlichen, schenkungsrechtlichen oder umsatzsteuerlichen Auswirkungen.
4. Die Einlage des Grundstücks hat keine beihilferechtliche Relevanz, weil es sich um eine Gesellschaftseinlage handelt und der GBO dadurch kein Vorteil i.S. Artikel 107, Abs. 1 AEUV zugewendet wird, der den Wettbewerb verfälscht.
5. Es wird eine vertragliche Endschaftsregelung nach Vertragsablauf mit Rückübertragung Grundstück und Gebäude auf die Stadt Offenbach analog ÖPP-Rechtsregelungen getroffen. Dadurch fallen weder Grunderwerbssteuer noch Grundsteuer an.
6. Die GBO ist nach dem neuen Vergaberecht kein öffentlicher Auftraggeber, weil sie eine wettbewerbliche gewerbliche Tätigkeit ausübt. Sie kann den Neubau der Schule deshalb freihändig vergeben. Die Beachtung der SOH/GBO-internen Vergaberegeln ist obligatorisch.

Finanzierung

1. Das erforderliche Grundstück wird von der Stadt als Kapitalrücklage in die GBO eingelegt und dient somit als Eigenkapitalanteil für die Investitionsmaßnahme.
2. Die Kosten des Gebäudes werden über Fremdkapital finanziert.
3. Angestrebt ist eine Finanzierungsvariante, die der Laufzeit des Mietvertrages entspricht und in den Zinskonditionen über die Laufzeit festgeschrieben wird.
4. Es erfolgt keine Bürgschaftsübernahme durch die Stadt Offenbach, dadurch ergibt sich keine Genehmigungsnotwendigkeit durch die Kommunalaufsicht.

5. Die Absicherung der Fremdfinanzierung erfolgt durch die GBO anderweitig, z.B., durch die Abtretung der Forderungen aus dem abzuschließenden Mietvertrag mit der Stadt Offenbach
6. Die Anmietung der Schulgebäude durch die Stadt erfolgt für die Dauer von 30 Jahren
7. Die Miethöhe ergibt sich auf Grundlage einer Vollamortisation.
8. Der gebäudetechnische Betrieb der Schule inkl. Hausmeistergestellung erfolgt im Auftrag der Geschäftsbesorgung durch die GBM gem. RDLV

Zeitplanung

Nach der von der OPG GmbH erstellten groben Zeitplanung für eine Realisierung des Projektes im vorgenannten Rahmen ergibt sich gegenüber dem herkömmlichen Verfahren eine Zeitersparnis von mindestens 12 Monaten.

Die Inbetriebnahme der Schule wäre demnach im Sommer 2021.

Die Zeitersparnis ergibt sich u.a. aus der Tatsache, dass nur 1 Beschluss vom Magistrat und Parlament zur Beauftragung und Durchführung an die GBO erforderlich ist.

Projektablauf

1. Beauftragung der GBO i.W. einer Inhousevergabe gem. § 108 GWB n.F. durch Beschluss Magistrat und STVV
2. Einlage des Grundstücks in die GBO (Kapitalrücklage) durch Beschluss Magistrat und STVV
3. Einbeziehung / Einbindung von Schule, Hochbaumanagement (Amt 60), Schulamt (Amt 40), GBM, OPG in Planung und Umsetzung durch GBO
4. Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Findung der konzeptionellen Lösung
5. Auftragsvergabe durch die GBO (Einzelgewerke oder GU) i.W. der freihändigen Vergabe und Errichtung der Schule

Weiteres Vorgehen

1. Erstellung der notwendigen Verträge als Grundlage für den Beschluss in Magistrat und Stadtverordnetenversammlung
2. Abstimmung mit dem Hessischen Finanzministerium gem. Leasing-Erlass BMF

3. Erstellung der Beschlussvorlage für Magistrat und Stadtverordnetenversammlung mit
 - a. Beauftragung GBO mit Bau der Schule
 - b. Beauftragung GBO mit Finanzierung
 - c. Einlage des Grundstücks in die GBO (Kapitalrücklage)
 - d. Beauftragung GBO mit Erstellung Mietvertrag