

# Niederschrift

über die 37. Sitzung des Stadtrates Wörth a. Main am 22. Februar 2017

Zu der Sitzung waren alle Stadträte ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind der Erste Bürgermeister und 15 Stadtratsmitglieder. Stadtrat Wetzels fehlte entschuldigt. Stadtrat Lenk nahm an der Sitzung bis TOP 3, Stadtrat Ferber bis TOP 11 teil.

Ferner waren anwesend: VR Heinz Firmbach, Stadtkämmerer (bis TOP 3)  
VR A. Englert, Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1 - 5, nichtöffentlich ab TOP 6 und dauerte von 19.00 Uhr bis 21.20 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefaßt.

---

## 1. Bürgerfragestunde

Jörg Prockner fragte an, ob das wirtschaftliche Ergebnis des Weihnachtsmarktes schon bekannt sei und bis wann die Verteilung des Gewinns an die Vereine erfolge.

Bgm. Fath gab bekannt, daß der Überschuß ca. 12.500 € beträgt. Die Ausschüttung soll bis Ende des Monats erfolgen.

## 2. Genehmigung der Niederschrift über die Stadtratssitzung am 18.01.2017

Der Stadtrat beschloß, die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 18.01.2017 zu genehmigen.

## 3. Neubau des Bauhofs - Beschlußfassung zur Finanzierungsvariante

In seiner Sitzung am 14.12.2016 hatte der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, von der Obersten Baubehörde eine Wirtschaftlichkeitsberatung über die verschiedenen Finanzierungsmodelle für den geplanten Bauhof einzuholen.

Das Ergebnis ist am 08.02.2017 eingegangen. Dort wird zunächst festgestellt, dass der vorgelegte tabellarische Vergleich die Varianten ÖPP und Eigenregie zwar ausführlich betrachte, aber von der Methodik gemäß FMK-Leitfaden von 2006 abweiche. Deshalb könne das Innenministerium keine abschließende Aussage darüber treffen, welche der dargestellten Varianten über den Lebenszyklus des Objekts die günstigste sei.

Das Innenministerium führt ergänzend aus, dass sich beide Varianten (Eigenregie und ÖPP) grundsätzlich gleich auf die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt auswirken. Die ÖPP ermögliche kein Bauen ohne Geld; die durch ein ÖPP-Projekt eingegangenen Verpflichtungen müßten von der Stadt ebenfalls unmittelbar erfüllt werden (je nach Vereinbarung: entweder sofort in einer Summe oder verteilt auf die Vertragslaufzeit in Raten zzgl. Zinsen).

Das Innenministerium weist ferner deutlich darauf hin, dass für die Durchführung des ÖPP-Teilnahmewettbewerbs und für den Abschluss des ÖPP-Projektvertrags zusätzlicher Fach- und Rechtsbeistand eingekauft werden müssen. Dies könnte bei dem relativ kleinen Bauvolumen von 1,8 Mio. € die Wirtschaftlichkeit grundsätzlich in Frage stellen, weil diese Fixkosten zusätzlich durch Einsparungen erwirtschaftet werden müßten. Auf Basis von realen Referenzwerten schätzte die Kämmerei diesen zusätzlichen Aufwand zunächst mit ca. 200.000 - 250.000 € ein, das sind ca. 14% der Baukosten. Hinzu kommen noch zusätzliche Verwaltungskosten (Mehrarbeit) für die Begleitung des ÖPP-Verfahrens. Auf Basis von realen Referenzwerten schätzte die Kämmerei diesen zusätzlichen Aufwand mit ca. 30.000 €/a (ca. 2%/a) ein.

Der entsprechenden Empfehlung des StMI folgend, hatte die Verwaltung am 17.02.2017 mittels zweier Projekteignungstests des StMI konkret untersucht, ob

1. das Projekt Bauhofneubau für eine ÖPP-Finanzierung überhaupt geeignet ist (Projekteignungstest-Fragen) und
2. angesichts der hohen Transaktionskosten im Verhältnis zu den Baukosten überhaupt eine Wirtschaftlichkeit erwartet werden kann (Projekteignungstest-Berechnung).

Während der auf Fragen aufgebaute Projekteignungstest eine Eignungsquote von ca. 65% ergab, belegte der zweite Test, dass die ÖPP-Finanzierung über einen Lebenszyklus von 25 Jahren ca. 19%-22% teurer sein wird als der Bau und Betrieb in Eigenregie. Diesem Projekteignungstest lagen folgende Eckwerte zugrunde:

| Pos.             | Beschreibung (Modell 1: Forfaitierung mit Einredeverzicht) | Eigenregie  | ÖPP              |
|------------------|--|-------------|------------------|
| 1                | Gesamtbaukosten  | 2.000.000 € | 2.000.000 €      |
| 2                | Zinssatz (Finanzierung)                                    | 1,00%       | 2,10%            |
| 3                | Finanzierungsmehrkosten                                    | 0 €         | 316.714 €        |
| 4                | Lebenszyklus (Jahre)                                       | 25          | 25               |
| 5                | Diskontierungszins   | 0,10%       | 0,10%            |
| 6                | Inflationsrate   | 1,50%       | 1,50%            |
| 7                | Transaktionskosten ÖPP                                     |             |                  |
|                  | * Beraterkosten  | 0 €         | 225.000 €        |
|                  | + GrESt (4% aus 1,8 Mio. €)                                | 0 €         | 75.000 €         |
|                  | + Verw.-Mehrkosten   | 0 €         | 50.000 €         |
|                  | = Transaktionskosten bis Auftragsvergabe                   | 0 €         | 350.000 €        |
|                  | + Transaktionskosten nach Auftragsvergabe                  | 0 €         | 100.000 €        |
|                  | = Su. Transaktionskosten                                   | 0 €         | 450.000 €        |
| 8                | Übertragbare Risikokosten                                  | 97.000 €    | 0 €              |
| <b>Ergebnis:</b> |  |             |                  |
| 9                | Projektgesamtkosten (25 Jahre)                             | 3.538.000 € | 4.211.000 €      |
| <b>10</b>        | <b>Projektmehrkosten</b>                                   |             | <b>673.000 €</b> |
| <b>11</b>        | <b>Effizienznachteil</b>                                   |             | <b>19% -22%</b>  |

Dieser Projekteignungstest wurde erneut dem StMI zur kurzfristigen Abstimmung vorgelegt. Daraus hat die Stadtkämmerei folgenden modifizierten Projekteignungstest (gelbe Markierungen = Änderungen) entwickelt, der den HFA-Mitgliedern übergeben wird:

| Pos.             | Beschreibung (Modell 2: Hofer-Modell: Kommune finanziert) | Eigenregie  | ÖPP              |
|------------------|---|-------------|------------------|
| 1                | Gesamtbaukosten   | 2.000.000 € | 2.000.000 €      |
| 2                | Zinssatz (Finanzierung)                                   | 1,00%       | 1,20%            |
| 3                | Finanzierungsmehrkosten                                   | 0 €         | 55.799 €         |
| 4                | Lebenszyklus (Jahre)                                      | 25          | 25               |
| 5                | Diskontierungszins  | 0,10%       | 0,10%            |
| 6                | Inflationsrate  | 1,50%       | 1,50%            |
| 7                | Transaktionskosten ÖPP                                    |             |                  |
|                  | * Beraterkosten   | 0 €         | 150.000 €        |
|                  | + GrESt (4% aus 1,8 Mio. €)*50%                           | 0 €         | 35.000 €         |
|                  | + Verw.-Mehrkosten  | 0 €         | 20.000 €         |
|                  | = Transaktionskosten bis Auftragsvergabe                  | 0 €         | 205.000 €        |
|                  | + Transaktionskosten nach Auftragsvergabe                 | 0 €         | 25.000 €         |
|                  | = Su. Transaktionskosten                                  | 0 €         | 230.000 €        |
| 8                | Übertragbare Risikokosten                                 | 91.000 €    | 0 €              |
| <b>Ergebnis:</b> |   |             |                  |
| 9                | Projektgesamtkosten (25 Jahre)                            | 3.532.000 € | 3.822.000 €      |
| <b>10</b>        | <b>Projektmehrkosten</b>                                  |             | <b>290.000 €</b> |
| <b>11</b>        | <b>Effizienznachteil</b>                                  |             | <b>6% -8%</b>    |

Bürgermeister Fath führte aus, aus der erneuten Abstimmung mit dem StMI habe sich u.a. ergeben, dass der Finanzierungszinssatz im ÖPP-Modell bis auf ca. 0,20% dem Finanzierungszinssatz im Eigenregiemodell angenähert werden könne, was Finanzierungsmehrkosten i.H.v. ca. 261.000 € einspare. Dazu müsse das ÖPP-Modell auf das sog. Hofer Modell umgestellt werden. Dem liege zugrunde, dass das Bauwerk schon nach seiner Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergeben und von dieser in einer Summe bezahlt werde, was auf Seiten der Stadt – wie beim Eigenregiemodell – eine entsprechende Schuldenaufnahme auslöse.

Mit dem BKPV sei zeitgleich die Frage der Grunderwerbssteuerpflicht abgestimmt worden. Danach sei der Verkauf des Bauwerks grundsätzlich Grunderwerbssteuerpflichtig. Soweit das Bauwerk einer hoheitlichen, nicht unternehmerischen Nutzung zugeführt

werde, sei der Verkauf des Bauwerks grunderwerbssteuerfrei. Nach einer ersten Einschätzung der Stadtkämmerei liege diese Quote bei ca. 50%.

Den wirtschaftlichen Nachteil des ÖPP-Modells zzgl. einer Gewinnmarge müsse der ÖPP-Partner über Einsparungen primär bei den Baukosten mindestens egalisieren, um genauso wirtschaftlich zu sein wie der Bau und Betrieb in Eigenregie. Ob und inwieweit der ÖPP-Partner diese und etwaige weitere Einsparpotentiale tatsächlich an die Stadt weitergebe, könne letztlich nicht verifiziert werden. Die Verwaltung schlage deshalb vor, auf weitere Untersuchungen zu verzichten. Der zusätzliche Zeitvorteil bis zur Fertigstellung spreche eindeutig für die Eigenregielösung.

Stadtrat Feyh betonte, daß die angestrebte Abwicklung der Maßnahme ohne eigene Kreditaufnahme nach dem Hofer Modell nicht möglich ist. Da andererseits ein ÖPP-Modell zu hohen Rechtsberatungskosten führe, sei die klassische Finanzierung vorzuziehen.

Stadtrat Salvenmoser wies darauf hin, daß wesentliche Informationen dem Stadtrat erst in den letzten 14 Tagen zugegangen seien. Wünschenswert sei dies schon früher gewesen, da nicht alle Details verarbeitet werden konnten. Das Ergebnis sei knapp und abhängig von verschiedenen Annahmen, die auch anders getroffen werden könnten. Insbesondere die Transaktionskosten seien relativ hoch angesetzt. Entscheidend sei die Frage, ob der Ausschreibungsvorteil eines privaten Investors die Finanzierungskosten übersteige; dann sei auch bei einem geringen Einsparpotential ein ÖPP-Modell sinnvoll.

Bgm. Fath wies darauf hin, daß der Partner nicht zwingend alle eigenen Einsparungen an die Stadt weitergeben werde, zumal er eine Rendite anstrebe. Damit würden die ermittelten Mehrkosten von 5-8% einer ÖPP-Lösung bestätigt.

Stadtrat Oettinger kündigte an, gegen eine Eigenfinanzierung des Bauhofs zu stimmen, da die vergleichenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen seien. Für notwendige Nacharbeiten gebe es abgestimmte Vorlagen.

Stadtrat Laumeister räumte Unschärfen ein, die vermutlich nicht aus der Welt zu schaffen seien. Der Erkenntnisstand sei jedoch für eine Entscheidung ausreichend. Bei annähernder Kostengleichheit sei eine Durchführung in Eigenregie wegen der höheren Flexibilität in der Bauphase vorzuziehen, was sich bei der Schulsanierung bewährt habe.

Stadtrat Siebentritt bezweifelte eine Vergleichbarkeit der Maßnahmen; der Neubau des Bauhofs sei wesentlich leichter planbar.

Stadtrat Lenk wies darauf hin, daß die Stadt in jedem Fall eine Annuität zur Finanzierung der Maßnahme einplanen müsse. Angesichts der günstigen Zinssituation sei die Durchführung in Eigenregie zu bevorzugen.

Der Stadtrat beschloß mit 12:4 Stimmen, den Neubau des Bauhofs in Eigenregie durchzuführen.

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung, nunmehr mit dem Büro Kaufmann die Genehmigungsplanung zu erstellen. Davon unberührt bleibt die noch ausstehende Beschlüßfassung zum Abschluß des Architektenvertrages mit dem Büro.

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgelände Reifenberg Teil 1“**

Für die angedachte Umwidmung der Grünfläche zwischen Presentstraße und Tennisgelände als Gewerbefläche (Büronutzung) wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen sowohl der umliegenden Verkehrsflächen, als auch der sportlichen Anlagen und der Gewerbebetriebe auf die potentielle Baufläche untersucht.

Danach werden die zulässigen Grenzwerte durch die Verkehrswege und die Nutzung der Tennisanlage überschritten. Dies kann jedoch durch den Ausschluß von Wohnnutzungen, die Festsetzung von Schalldämmmaßen für Außenwandteile sowie Abrücken der Baugrenze auf 15 m Abstand von der Tennisanlage kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der wünschenswerten Abstände (Tennisanlage: 15 m, Presentstraße: 5 m, Seitenarm Presentstraße: 3 m) ergibt sich ein theoretisch verbleibendes kreissegmentförmiges Baufeld, das ein sinnvoll nutzbares Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu etwa 600 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt mit 6:1 Stimmen, das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan formell einzuleiten und parallel dazu den Verkauf einer noch festzulegenden Teilfläche in Angriff zu nehmen.

Im Stadtrat bestand Einigkeit darin, daß die Umnutzung der Fläche nicht zu Nachteilen für den Spielbetrieb des Tennisvereins führen darf. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu klären.

Der Stadtrat beschloß mit 15:1 Stimmen, den Bebauungsplan „Sportgelände Reifenberg 1“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

## **5. Beschaffung eines zweiten BHKW**

### **5.1 Auftragserteilung für die Elektrotechnik**

Zur Sicherung des steuerlichen Querverbands Beteiligung EZV/Freizeiteinrichtungen mußte noch im Jahr 2016 das zweite BHKW in der Grund- und Mittelschule in Betrieb genommen werden. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung gem. Art. 37 Abs. 3 GO als unaufschiebbares Geschäft mit Schreiben vom 22.11.2016 folgenden Auftrag vergeben:

Erneuerung des Schaltschranks an die Fa. Elektro Aulenbach, Rothenbuch, zum Bruttopreis von 21.187,12 €. Für die Arbeiten lagen insgesamt drei Angebote vor.

Die nach der GO vorgesehene Benachrichtigung des Stadtrates ist versehentlich unterbleiben. Stadtrat Laumeister und Stadtrat Salvenmoser baten darum, dies künftig zeitnaher zu handhaben.

Der Stadtrat beschloß, die Auftragsvergabe zu genehmigen.

### **5.2 Auftragserteilung für die Erneuerung der Steuerungstechnik**

Bgm. Fath gab bekannt, daß der Auftrag für die Erneuerung der Regelungstechnik zum Bruttopreis von 5.740,66 € an die Fa. RUF Gebäudetechnik, Kleinheubach, vergeben wurde.

Wörth a. Main, den 01.03.2017

A. Fath  
Erster Bürgermeister

A. Englert  
Protokollführer