

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 108/2022

<b>Federführung:</b> FB 3 - Stadtbauamt	<b>Datum:</b> 15.08.2022
<b>Verfasser*in:</b> Joachim Burkert	<b>AZ:</b> 232.21

<b>Beratungsfolge:</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	<b>Termin:</b> 28.09.2022 05.10.2022	<b>Art der Beratung:</b> Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
--	--	---

<b>Zuständigkeit nach:</b>	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

<b>Begründung nö Beratung:</b>	--
--------------------------------	----

### **Michelberg-Gymnasium - Weitere Nutzung der Schulcontainer innerhalb des Zeitraumes der Betriebserlaubnis bis 08/2027**

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Algeco-Mietangebot bis 08-2027 – **VERTRAULICH!**

#### **Antrag zur Beschlussfassung**

Die Stadtverwaltung wird ermächtigt mit der Firma Algeco aus 72800 Eningen vorsorglich zur Preissicherung den Anschlussauftrag für die Anmietung der Unterrichtscontainer am Michelberg-Gymnasium abzuschließen.

Das Mietverhältnis verlängert sich dadurch von 09/2023 bis 08/2027. Die Brutto-Mietkosten betragen für den o.g. Zeitraum 550.548,12 € und gehen zu Lasten des PSK 21.10.0602-42112000 – Größere Instandsetzung.

## **I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung**

*MACH5 – Entfällt.*

Bezug: GRD 110/2018

Im Jahr 2018 musste unerwartet der Bereich der Naturwissenschaft und Technik des Michelberg-Gymnasiums (NwT) aufgrund von gravierenden statischen Mängeln geschlossen werden. Per Preisabfragen wurden Angebote eingeholt, die Vergabe erfolgte mit Hilfe einer Eilentscheidung.

Zum Zug kam die Firma, die damals aufgrund der Notlage sehr zeitnah Interimsbauten in Form von Unterrichtscontainern aufstellen könnte. Den Zuschlag erhielt die Firma Algeco aus 72800 Eningen.

Dem Gemeinderat sind alle Entwicklungen am Bau bekannt, auch die aufgekommene Diskussion zur gymnasialen Schullandschaft. Zwischenzeitlich stellte Biregio im Oktober 2020 sein Gutachten vor, in dem die gesamte Schullandschaft in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart untersucht wurde. Diese Entscheidungs- und Klärungsprozesse kosteten Zeit; die Umlandgemeinden waren in diese Prozesse eingebunden.

Infolge dessen musste der bestehende Mietvertrag mit Algeco Jahr für Jahr verlängert werden.

Noch Ende 2018 ist man nicht davon ausgegangen, mehr als 5 Jahre für die Ertüchtigung der Schule zu benötigen. Demzufolge entschied man sich bewusst für eine Anmietung, auch um den Wiederverkauf nicht mit eigenem Risiko organisieren zu müssen. Hinzu kommt, die Wirtschaftlichkeit eines Kaufs wäre erst nach einer längeren Standzeit von 6 bis 7 Jahren gegeben, der sogenannte Break-Even-Point in der Amortisationsbetrachtung. 2019 wurde klar, dass eine partielle Sanierung nicht zielführend sein kann; die ineinandergreifenden Schadensbereiche verdeutlichten dies.

Im Jahr 2021 erarbeitete im Auftrag von der Stadt das für den vorbeugenden Brandschutz beauftragte Ingenieurbüro Schäfer ein Konzept, um in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde die Betriebserlaubnis bis 08/2027 verlängert zu bekommen.

Die eingeforderten brandschutztechnischen Ertüchtigungsarbeiten an der Achse 8 begannen zu Beginn des Jahres 2022.

Am 17.08.2022 erfolgte diesbezüglich eine bautechnische Begehung mit dem Ingenieurbüro Schäfer. Aufgrund des Baufortschrittes kann davon ausgegangen werden, dass einer Verlängerung der Nutzungsdauer bis zur Behandlung dieses Themas im TA oder GR (September / Oktober 2022) zugestimmt sein wird.

Im August 2022 musste der Mietvertrag für die Container, folgend aus der Beschlussfassung vom 05.09.2018 erneut um ein Jahr verlängert werden. Dies gewährleistet einen uneingeschränkten Schulbetrieb bis 08/2023.

Da zwischenzeitlich die weiteren Handlungsschritte für die kommenden 5 Jahre skizziert sind, wir in diesem Zeitraum die Containereinrichtung weiter nutzen werden, stellten sich 2 Fragen:

1. Kann ein wirtschaftlicher Mietpreis für diese 5 Jahre ausgehandelt werden?
2. Verkauft Algeco die angemieteten Container, da diese sich in 2025 amortisiert haben? Wenn ja, zu welchem Preis?

## II Zielvorgabe

*MACH5 – Entfällt.*

Mit Blick auf eine frühe Mietpreissicherung wurde am 29.07.2022 die Mietpreisverlängerung um weitere 47 Monate, beginnend vom September 2023, angefragt. Nachgereicht wurde eine Anfrage, dies mit der Bitte um Weiterleitung an die Geschäftsleitung und dem Angebot mit Herrn OBM Dehmer in Kontakt zu treten, ob ein Verkauf dieser Container an die Stadt Geislingen möglich sei? Dies geschah am 12.08.2022.

Am 17.08.2022 erklärte die Fa. Alcego, dass Sie leider unserem Wunsch des Verkaufs nicht nachkommen kann, da diese Container zur Mietflotte gehören und nach der Rücknahme fortlaufend generalüberholt werden. Der Verkauf von Containern erfolgt bei Erstbestellungen, wo direkt auf die Kundenwünsche eingegangen wird.

Mit Blick auf die besondere Situation in Geislingen und die damit verbundene finanzielle Belastung für die Stadt, nahm Herr OBM Dehmer mit der Geschäftsleitung von Alcego direkten Kontakt auf. Im persönlichen Austausch sowie im Schriftverkehr war zu erkennen, dass die Fa. Alcego der Stadt gerne helfen möchte, aber letztendlich nicht kann, was insbesondere an den Firmenvorgaben liegt. Bei einem ausnahmsweisen Verkauf von Containern aus der Mietflotte müsste Alcego folgende Punkte berücksichtigen, die letztendlich dazu führten, von einem Verkaufsangebot abzusehen:

1. Die Alcego-Container sind heute noch in einen nahezu neuwertigen Zustand. Der Restbuchwert ist noch sehr hoch.
2. Die Einstandspreise = Wiederbeschaffungskosten sind allein in den letzten Monaten exorbitant gestiegen.
3. Der städtische Mietpreis ist sehr stark rabattiert, was der Fa. Alcego es unmöglich macht, eine Neubeschaffung als Entgegenkommen zu begründen und diese überhaupt intern beantragen zu können.

Unter der Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wäre mit einem Kaufpreis von 4-5 Jahresmieten zu rechnen.

Hinzu kommen für die Stadt die Risiken für den Bauunterhalt und den späteren o.g. Weiterverkauf. Dieser müsste an jemanden erfolgen, der Aufbereitungen von Containeranlagen durchführen kann.

In der Abwägung aller Gesichtspunkte, wird dem Gemeinderat vorgeschlagen hiervon Abstand zu nehmen.

## III Programme - Produkte

Mit Blick auf die Entwicklung auf dem Baustoffmarkt und der unsicheren Preisentwicklung scheint eine preisliche Absicherung geboten.

Die Option in ein neues Wettbewerbsverfahren gemäß § 2 VOL/A in Verbindung mit § 132, Abs. 1 GWB zu gehen, um somit ggf. einen wirtschaftlichen Gesamtpreis über die Mietdauer erzielen zu können, schied nach einer Prüfung der Rahmenbedingungen aus.

Für den Aufbau (Kosten Stand 2019) und Abbau (Kosten Stand 2022) dieser Containeranlage sind insgesamt rund 98.700,- € anzusetzen! Hinzu kommen die Leistungen auf Bauherrnseite von rund 110.000,- € – ebenfalls Stand 2019! Diese beinhalten die Brandmeldetechnik, die Gebäudeversorgung, den Unterbau, usw. Auch diese Kosten müssten durch den Rück- und

Wiederaufbau erneut angesetzt werden! Über eine eventuell mögliche Mietpreiseinsparung sind diese Beträge nicht zu erzielen.

Das Stadtbauamt darf daher unter Berufung auf den § 132 GWB, Abs. 2, Ziff. 2 auf einen erneuten Wettbewerb verzichten.

*Auszug aus dem GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), hier § 132:*

*Auftragsänderungen während der Vertragslaufzeit*

*(1) <sup>1</sup> Wesentliche Änderungen eines öffentlichen Auftrags während der Vertragslaufzeit erfordern ein neues Vergabeverfahren ...*

*(2) <sup>1</sup> Unbeschadet des Absatzes 1 ist die Änderung eines öffentlichen Auftrags ohne Durchführung eines neuen Vergabeverfahrens zulässig, wenn ...*

- 2. zusätzliche Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen erforderlich geworden sind, die nicht in den ursprünglichen Vergabeunterlagen vorgesehen waren, und ein Wechsel des Auftragnehmers*
  - a) aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen kann und*
  - b) mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten für den öffentlichen Auftraggeber verbunden wäre, ...*

#### **IV Prozesse und Strukturen**

Der Gemeinderat muss nun entscheiden, ob der neue Mietpreis, gesichert auf weitere 47 Monate, angenommen wird. Gegenüber dem Preis bis 08/2023 wird ein Zuschlag von 3% erhoben. Diese moderate Preissteigerung in Verbindung mit der langen Laufzeit muss als wirtschaftliches Mietpreisangebot gewertet werden.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat dieses Angebot anzunehmen und bittet das Gremium das Stadtbauamt mit der Vertragsverlängerung zu beauftragen.

#### **V Ressourcen**

Die Stadtverwaltung benötigt zur Sicherung des Schulbetriebs den Anschlussauftrag für die Anmietung der Schulcontainer am Michelberg-Gymnasium. Aus Sicht der Schule und der Stadtverwaltung sind die hierfür notwendigen Haushaltsmittel unumgänglich.

##### **1. Einmaliger Aufwand**

Entfällt!

##### **2. Folgeaufwendungen**

a) Sachaufwand

Unter Voraussetzung des Beschlusses durch den Gemeinderat verlängert sich das Mietverhältnis von 09/2023 bis 08/2027. Die Brutto-Mietkosten betragen für den o.g. Zeitraum 550.548,12 €.

Die Finanzierung erfolgt über das PSK 21.10.0602-42112000 – Größere Instandsetzung.

Die Abschlagszahlungen erfolgen monatlich.

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt

### **3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung**

Die Finanzierung der Anmietung für Unterrichtscontainer ist im Verwaltungshaushalt abzubilden. Im Gegenzug werden Einsparungen im Bauunterhalt und in der Bewirtschaftung durch den stillgelegten NwT-Bereich erzielt. Diese Einsparungen kompensieren den Mietpreis und die Betriebskosten für die Containeranlage nur anteilig.

Gez.

Joachim Burkert  
Stadtbauamt, FB 3

\* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen