

Vorlagen-Nr. **268/2023**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich:

Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven

Wilhelmshaven, 14.09.2023

## Beschlussvorlage an den RAT

**TOP: Herrichtung der Ebertstr. 96 zur Erweiterung der GS Rheinstraße mit einer Ganztagsgrundschule durch einen Investor**

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	05.10.2023	Ja	Nein	Enth.
Schulausschuss	05.10.2023	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Tourismus und Häfen	09.10.2023	Ja	Nein	Enth.
	27.11.2023			
Verwaltungsausschuss	09.10.2023	Ja	Nein	Enth.
	27.11.2023			
Rat	11.10.2023	Ja	Nein	Enth.
	29.11.2023			

## Beschlussvorschlag:

Das Objekt Ebertstr. 96 wird zum Zweck der Erweiterung der GS Rheinstraße zu einer Ganztagschule durch einen privaten Investor angeboten.

Die Ausschreibung erfolgt nach Freigabe des Raumprogrammes durch das Dezernat II.

Parallel prüft GGS, ob eine Anmietung von Räumlichkeiten für eine voraussichtlich fünfjährige Zwischenlösung für die Musikschule wirtschaftlich darstellbar ist.

In diesem Fall könnte die Umsetzung der Herrichtung Ebertstraße in Eigenerledigung zeitlich vor die Herrichtung des Mühlenweges 61 zur Musikschule gezogen werden.

Der Rat entscheidet abschließend, sobald die Ausschreibungsergebnisse zur Ebertstr. 96 und zu möglichen Anmietungen vorliegen. Die im Wirtschaftsplan GGS eingestellten Mittel für den Mühlenweg 61 könnten ggfs. innerhalb des Gesamtbudgets GGS verschoben werden.

*[ergänzt auf Antrag der SPD-Fraktion im Rat am 29.11.2023]*

gez.

---

Menke  
Technischer  
Betriebsleiter

gez.

Sichtvermerk  
Feist  
Oberbürgermeister

gez.

---

Marušić  
Stadtbaurat

## **Begründung:**

Gemäß dem Ratsbeschluss 115/2023 erfolgte die Beauftragung eines Steuerberaters zur Darstellung, wie eine private Investition in das Objekt Ebertstr. 96 aufgrund des Denkmalschutzes zu steuerlichen Vorteilen und damit zu einer wirtschaftlicheren Umsetzung führen könnte. Die Prüfung ergab, dass bei einer Umsetzung als PPP-Modell (hier: Leasingmodell) ein privater Investor unter Annahme optimaler Konditionen einen steuerlichen Vorteil von bis zu 2,25 Mio. € innerhalb von zwölf Jahren erzielen kann.

Es ist beabsichtigt, das Objekt, welches aktuell insgesamt einen Buchwert von rd. 550.000 € aufweist, mit einem Gebot von 700.000 € auszuschreiben. Ein höherer Verkaufspreis würde sich negativ auf die zu zahlende Miete auswirken und die Stadt Wilhelmshaven somit finanziell belasten. Die Bieter müssen im Angebot die anfallende Miete sowie den optional nach 12 Jahren anfallenden Rückkaufpreis beziffern. Die bereits erstellten Planunterlagen fließen in das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung mit ein. Daraus ergibt sich für den Investor die Verpflichtung, Investitionen von rd. 5,25 Mio. € zu tätigen.

Die detaillierten Rahmenbedingungen der Ausschreibung werden nach diesem Grundsatzbeschluss mit der Zentralen Vergabestelle geklärt.

Aufgrund interner Annahmen wurde durch GGS eine Vergleichsberechnung aufgrund der Kapitalwertmethode durchgeführt. Diese hat ergeben, dass mit realistischen Annahmen zu Miete und Rückkaufpreis die Wirtschaftlichkeit für die Umsetzung durch das genannte Leasingmodell gegeben ist.

Das Vorhaben wird durch die Kämmerei parallel mit der Kommunalaufsicht vorbesprochen, da es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft gem. § 120 Abs. 6 NKomVG handelt, welches einer gesonderten Genehmigung bedarf.

Die Ausschreibung erfolgt erst nach der Freigabe des Raumprogrammes durch das Dezernat II. Von dort aus wird aktuell die Schulentwicklungsplanung betreut.

Dabei sind die Erkenntnisse der Schulentwicklungsplanung für den Ganztagsunterricht an der GS Rheinstraße zu berücksichtigen.

**Finanzielle Auswirkungen**

X      nein

**2. Auswirkungen auf die Folgejahre**

X      nein

**Personelle Auswirkungen**

X      nein

**Beteiligte Fachbereiche/Betriebe**

X      Keine