

06.06.2018
Drucksache 094/18

Juristische und betriebswirtschaftliche Expertise zur Vorbereitung eines Konzessionsvergabeverfahrens "Gastronomie Pferdestall Haus Opherdicke"

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Kreisausschuss	02.07.2018	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	03.07.2018	Entscheidung	öffentlich

Organisationseinheit	Bauen
Berichterstattung	Dezernent Dr. Detlef Timpe

Budget	01	Zentrale Verwaltung
Produktgruppe	01.08	Kultur
Produkt	01.08.02	Öffentliche Begegnungsstätte Haus Opherdicke

Haushaltsjahr	2018	Ertrag/Einzahlung [€]	
		Aufwand/Auszahlung [€]	75.000

Beschlussvorschlag

Der Landrat wird beauftragt, eine juristische und betriebswirtschaftliche Expertise zur Vorbereitung eines Konzessionsvergabeverfahrens „Gastronomie Pferdestall Haus Opherdicke“ zu beauftragen und entsprechende Mittel im Jahr 2018 bereit zu stellen.

Sachbericht

Die Kosten für die bauliche Ertüchtigung und Sanierung des Pferdestalles werden etwa 2,5 Mio. € betragen. Darüber hinaus ist von einem etwaigen Betreiber noch ein zusätzliches Invest von etwa 1 – 1,5 Mio. € für die gastronomische Komponente zu erbringen. Zusammen mit den dafür erforderlichen Planungsleistungen (Architekt, TGA, Tragwerk usw.) beläuft sich das Bauvolumen auf etwa 4,5 Mio. €. Unabhängig von der gastronomischen Nutzung wären in den kommenden Jahren etwa 1 Mio. € in den Erhalt der Gebäudehülle zu investieren.

Das gastronomische Konzept sollte mittelpreisig, mit deutlichem Bezug zur regionalen westfälischen Küche angelegt sein. Weiterhin sollte durch den Restaurantbetrieb ein Bezug zu den entsprechenden Ausbildungsgängen des Märkischen Berufskollegs hergestellt werden.

Eine erste Umsatzprognose geht von einem Betrag von bis zu 1 Mio. € im Jahr aus. Mit Blick auf den Kreishaushalt und das Kreisinvest sollte eine Pachteinnahme von bis zu 120.000,- €/a erzielt werden können.

Die vergaberechtliche Bewertung des o.a. Sachverhaltes sieht wie folgt aus:

Die Baumaßnahmen in der geschilderten Konstellation und die anschließende Verpachtung unter Einflussnahme des Kreises sind nach geltendem Recht und nach Rechtsprechung des EuGH als Bau- und Dienstleistungskonzession zu verstehen. Somit ist die seit 2016 geltende Konzessionsvergabeverordnung einschlägig. Demnach sind zur Wahl der Vergabeart neben den Baukosten auch die erwartenden Umsätze für die gesamte Vertragslaufzeit (inkl. Verlängerungsoption) hochzurechnen. Ausgehend von einer mindestens 10jährigen Laufzeit (weniger wäre aufgrund des Eigeninvestes kaum realisierbar, s.o.) ist von einem Gesamtauftragswert in Höhe von mindestens 14 Mio. € auszugehen. Aufgrund des derzeitigen Vergabe-Schwellenwertes von 5,448 Mio. € ist demnach eine europaweite Vergabe durchzuführen.

Grundlage des Verfahrens soll die in 2017/18 überarbeitete Vorplanung für die gastronomische Nutzung des ehemaligen Pferdestalles sein. Weiter soll der Betrieb des „Kulturcafes“ im Haupthaus einbezogen werden.

Eine solches Verfahren kann aufgrund der Komplexität und gesetzlichen Pflichten zwischen drei und sechs Monaten in Anspruch nehmen. Um ein solches Verfahren möglichst kurz zu halten, vergaberechtliche Fallstricke zu umgehen und die Gefahr einer juristischen Auseinandersetzung mit unterlegenen Bietern zu minimieren, ist eine intensive und detaillierte Vorbereitung des Verfahrens einschl. der Vorbereitung des Vertragswerks enorm wichtig. Aufgrund der derzeit parallel laufenden Abarbeitung der Förderprogramme (Gute Schule 2020 etc.) sind im Fachbereich Bauen keine ausreichenden Kapazitäten vorhanden. Es bedarf folglich externer juristischer Expertise. Gleichzeitig ist zur konkreteren Umsatzprognose und Wirtschaftlichkeitsprüfung ein Gutachter zu beauftragen. Nach ersten Angeboten ist hier mit Honoraren von etwa 75.000,- € zu rechnen.

In ihrer Sitzung vom 10.04.2018 hat die Kommission zur Weiterentwicklung von Haus Opherdicke (WHO) daher empfohlen, Mittel in entsprechender Höhe für den Haushalt 2019 vorzusehen. Ein Vergabeverfahren könnte dann in 2020 durchgeführt werden. Angesichts des Leerstandes des Pferdestalles und der ohnehin notwendigen Sanierung scheint aber ein früherer Baustart nebst Verpachtung angezeigt und möglich zu sein. Nach Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel in 2018 könnte das Verfahren so bereits ab Mitte 2018 vorbereitet und im Frühjahr 2019 (nach entsprechender Berücksichtigung in der Haushaltsplanung für 2019) gestartet werden. Bis zum Sommer 2019 könnte dann bereits Klarheit über den Pächter und das bauliche Vorgehen herrschen. Ein Projektabschluss in 2021 wäre dann realistisch. In einer weiteren Sitzung am 05.06.2018 hat die WHO ein solches Vorgehen ausdrücklich begrüßt und eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die Deckung der außerplanmäßigen Ausgabe im Budget 01 kann aus dem laufenden Haushalt erfolgen. Im Rahmen der anstehenden Haushaltsplanung 2019 ist dann eine Korrektur möglich.

Anlagen

keine