

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/078
öffentlich		
Datum 14.06.2006	Aktenzeichen I	Federführend: Herr Kienel

Betreff

Neubau einer 3-Feld-Sporthalle bei der Integrierten Gesamtschule Entscheidung über Realisierung im Rahmen eines ÖPP-Projektes

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 26.06.2006	Berichterstatter Herr Koch
--	----------------------------	--------------------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Neubau der 3-Felder-Sporthalle (einschließlich Abbruch der alten Halle und Herstellung der Außenanlagen) ist auf der Grundlage der vorgelegten Machbarkeitsstudie der VBD als ÖPP-Projekt auszuschreiben. Die gesperrten Planungskosten (HHSt. 2810.9520) werden freigegeben. Die Verpflichtungsermächtigungen bei den HHSt. 2810.9520 und 2810.9525 in Höhe von zusammen 3,346 Mio. € können entfallen und sind im Rahmen des II. Nachtrages 2006 zu bereinigen.
2. Mit der begleitenden Beratung des Projektes wird die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH in Berlin auf der Grundlage des Vertragsangebotes gemäß Anlage 3 beauftragt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2006 für das Neubauprojekt folgende Mittel genehmigt:

- Neubau Sporthalle einschl. Außenanlagen (HHSt. 2810.9520)
kassenwirksam 2006: 200.000 € (Planungskosten)
VE: 3.226.000 € (Baukosten)
- Abbruch der vorhandenen Sporthalle (HHSt. 2810.9525)
VE: 120.000 €

Die kassenwirksamen Mittel und die Verpflichtungsermächtigungen sind durch Vermerk gesperrt, bis von der Stadtverordnetenversammlung entschieden wurde, ob die Realisierung in Eigenregie oder als ÖPP-Modell erfolgt.

Der Finanzausschuss hatte sich danach mit dem weiteren Verfahren auseinandergesetzt und sowohl die VBD als auch die Investitionsbank Schleswig-Holstein zu einer Vorstellung über ÖPP im Rahmen einer öffentlichen Sitzung eingeladen. Beide Unternehmen wurden

gebeten, Angebote für eine vergleichende Analyse zur Wirtschaftlichkeit einer ÖPP-Realisierung (Machbarkeitsstudie) zu übersenden. Die IBank hat später mit dem Hinweis darauf, dass sich das Beraterteam nach einer internen Vorgabe landesweit nur mit den größeren Projekten befassen soll, die Angebotsabgabe abgesagt.

VBD hat ein Angebot geliefert und einer „schlanken“ Studie – ohne zusätzliche Workshops (z. B. über einzelne Kostenarten oder zur Risikoverteilung) zugestimmt.

Die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) wurde im April vorgelegt und Ende Mai im Finanzausschuss ausführlich behandelt.

Kern der Studie ist ein Vergleich zwischen der konventionellen Beschaffungsvariante auf Basis der von der Stadt gelieferten Daten oder selbst getroffenen Annahmen und marktüblichen alternativen ÖPP-Varianten.

An dieser Stelle soll nicht das Gutachten komplett abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Aussagen wiedergegeben werden.

Begriff Öffentlich Private Partnerschaft

ÖPP lässt sich beschreiben als langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der die erforderlichen Ressourcen in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Partner angemessen verteilt werden.

Im Mittelpunkt steht die Erzielung von Effizienzvorteilen bei der Realisierung öffentlicher Hochbauten. ÖPP-Modelle können nicht nur die Phase der Errichtung (Planen, Bauen, Finanzierung) umfassen, sondern auch den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie (betriebliche Leistungen, wie Bauunterhaltung, Wartung, Bewirtschaftung) beinhalten.

Modellempfehlung

VBD empfiehlt für die Realisierung von kleineren Vorhaben bis zu einem Projektvolumen von bis 8 Mio. € das Inhabermodell ohne Objektgesellschaft aufgrund seiner geringen Zusatzkosten. Bei dieser Variante schließt die Stadt einen Bau- und Finanzierungsvertrag sowie einen Servicevertrag direkt mit einem Unternehmen als Generalübernehmer bzw. Generalunternehmer ab. Dieser kann für die Nutzungsphase auch Leistungen für Bauunterhalt und andere Dienstleistungen anbieten. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt, indem das Unternehmen seine Werklohnforderung gegenüber der Stadt stundet und die so entstehenden Forderungen an ein Kreditinstitut komplett verkauft. Die Bank stellt die benötigten Finanzierungsmittel in Höhe des Barwertes der Forderungen bereit. Nach Fertigstellung der Maßnahme zahlt die öffentliche Hand die Investitionskosten über einen bestimmten Zeitraum einschließlich Zinsen als Raten an das Kreditinstitut.

Modellrechnungen

VBD hat im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs Modellrechnungen für folgende Realisierungsvarianten analysiert:

- konventionelle Realisierung (Eigenbau),

- ÖPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft (Werklohnstundungsmodell)

Dabei wurde eine Reihe von Annahmen getroffen, die im Wesentlichen basieren auf Daten und Kennzahlen abgeschlossener oder noch laufender Projekte und veröffentlichten statistischen Daten.

Ergebnis:

Die von der Stadt geschätzten Baukosten für den Neubau in Höhe von 3,398 Mio. € wurden bei der Vergleichsrechnung der konventionellen Realisierungsform zugrunde gelegt. Dagegen wurden aufgrund VBD-eigener Erfahrungen bei der Begleitung ähnlicher Projekte für die ÖPP-Variante Baukosten von 2,8 Mio. € (inkl. Abbruch) angenommen. Hinsichtlich der sonst zu berücksichtigenden Kosten wird auf die Erläuterungen im Gutachten (Ziff. 5.1.2 bis 5.4.2) verwiesen. Nach dem Krediterlass S-H ist die Barwertmethode zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit anzuwenden. Ausgaben oder Einnahmen, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, werden durch Umrechnung (Abzinsung) auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt vergleichbar gemacht.

Insgesamt wird von VBD eingeschätzt, dass der Neubau der Sporthalle im Rahmen eines ÖPP-Modells für die Stadt vorteilhafter ist als eine konventionelle Realisierung. Vorteile sind dabei nicht nur im Rahmen einer ÖPP-Lösung „Planen, Bauen, Finanzieren“, sondern auch bei der Betrachtung des Lebenszyklus bei Bauunterhaltung/Wartung sowie Betrieb zu erwarten. Abhängig von dem Umfang der vergebenen Leistungen liegen diese Vorteile zwischen 18 % und 20 % im Vergleich zur konventionellen Realisierung.

Der Vergleich der Barwerte für einen 20-jährigen Vertragszeitraum ist im Gutachten (Anlage 1) dargestellt und führt danach zu einem Barwertvorteil für ÖPP von rd. 932.000 €.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass vom RPA (im Rahmen der Finanzausschusssitzung vorgetragen) kritisch insbesondere die Einbeziehung der Bauunterhaltungsmittel bei der konventionellen Realisierung von nur 0,8 % der Herstellungskosten (und die damit verbundenen Risikokosten) gesehen wird obgleich für die ÖPP-Lösung 1,02 % berücksichtigt wurden und dadurch hier Risikokosten wegen unterlassener Bauunterhaltung entfallen. Auch die in den Betriebskosten enthaltenen Ausgaben für die Hallenreinigung sind nach Auffassung des RPA zumindest bei der konventionellen Realisierung zu hoch, da sie über den bisherigen guten Ausschreibungsergebnissen liegen.

Die Analyse zeigt im Ergebnis, dass die ÖPP-Realisierung grundsätzlich wirtschaftliche Vorteile gegenüber der konventionellen Beschaffung erwarten lässt. Deshalb wird empfohlen, eine ÖPP-Ausschreibung durchzuführen, um die wirtschaftlichste Gesamtlösung für die Realisierung des Projektes zu ermitteln und zu vergeben. Die auszuschreibenden Leistungen sollten neben der Planung, dem Bau und der Finanzierung des Objektes auch den Bauunterhalt und die Wartung sowie die Reinigungsleistungen und die Außenanlagendienste umfassen. Ausgehend von den Besonderheiten von ÖPP-Modellen wird von VBD empfohlen, den Neubau der Sporthalle in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem öffentlichen Teilnahmewettbewerb gemäß § 3a Nr. 1 Buchstabe c VOB/A auszuloben.

Durch den Teilnahmewettbewerb kann sichergestellt werden, dass sich an der Ausschreibung ausschließlich Bieter bzw. Bietergemeinschaften beteiligen, die die entsprechende Leistungsfähigkeit und Eignung besitzen und die in Zusammenarbeit mit ihren Partnern auch über die notwendigen Erfahrungen für die Finanzierung und Betrieb einer solchen

Maßnahme verfügen.

Das Innenministerium als Kommunalaufsicht ist hinsichtlich eines möglichen Genehmigungsverfahrens angesprochen worden, da es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handelt. Die Stadt hat danach durch eine dynamische Vergleichsrechnung (Barwertmethode) nachzuweisen, dass das kreditähnliche Rechtsgeschäft mindestens ebenso wirtschaftlich ist wie die herkömmliche Finanzierung mittels Kommunalkredit. Das RPA oder ein Wirtschaftsprüfer hat die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen und zu bestätigen. Die Kommunalaufsicht bittet darum, diese Bestätigung anhand der Machbarkeitsstudie vor der Ausschreibung einzuholen. Auf Basis der Ausschreibungsauswertung ist eine zweite Überprüfung erforderlich. Die Bestätigungen sind Grundlage eines Genehmigungsverfahrens, das vor der Beauftragung durchzuführen ist.

In Vertretung

(Philipp-Richter)
Stellv. Bürgermeisterin