



VBD

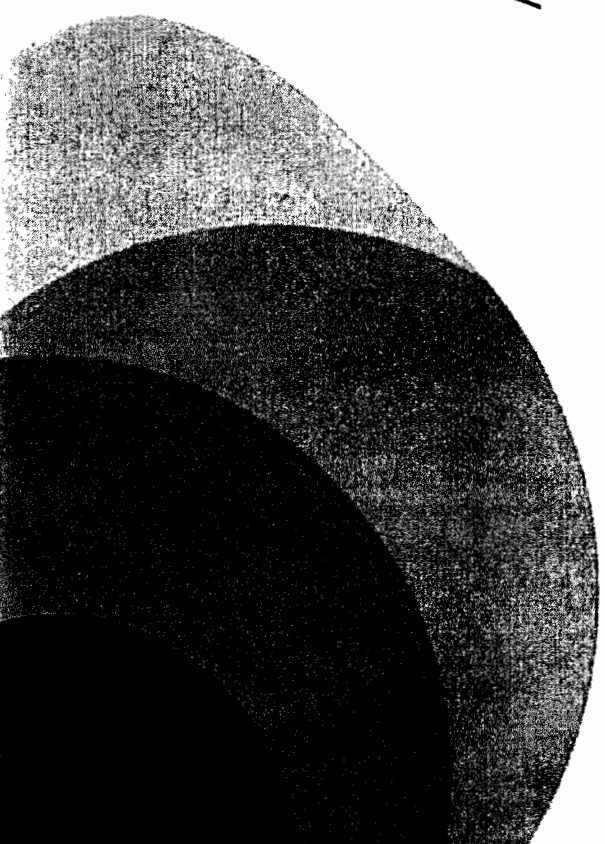
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Stadt Ahrensburg

Errichtung des Peter-Rantzaу-Hauses im Rahmen eines PPP-Modells

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung /
Machbarkeitsstudie

5. Mai 2008



Anlage 2-2004

Gegenstand des Vergleichs

Variante 1 (3-geschossig, Nur P-R-Haus)

- Konventionelle Realisierung (Eigenbau mit Kommunalkredit)
- PPP-Inhabermodell mit Objektgesellschaft

Vergleichmaßstab

- Barwert aller Zahlungen über den Nutzungszeitraum

Zusätzliche Betrachtung der Variante 1 A (3-geschossig, P-R-Haus+Gewerbeeinheiten)

- Gegenüberstellung der Mehrkosten und Mieteinnahmen

Ausgangsdaten des Vergleichs



Ausgangsdaten Bau	Variante 1		Variante 1 A
	Konventionelle Beschaffung	PPP-Modell	Zusatzkosten Gewerbeinheit
Neubau Peter-Rainzau-Haus			
Baukosten lt. Kostenschätzung (KG 200-700)	4.787.500 €	4.356.625 €	2.197.500,00 €
+ Architektenwettbewerb/Bieterentschädigung	40.000,00 €	30.000,00 €	
= Herstellungskosten	4.827.500,00 €	4.386.625,00 €	2.197.500,00 €
+ kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten	127.821,41 €	117.486,89 €	33.700,51 €
+ Konzeptionsgebühr (anteilig)	0,00 €	25.000,00 €	0,00 €
= Gesamtinvestitionskosten	4.955.321,41 €	4.529.111,89 €	2.231.200,51 €
= Gesamtfinanzierungsbedarf?	4.955.321,41 €	4.529.111,89 €	2.231.200,51 €
Bauzeit	15 Monate	13 Monate	
jährlicher Verwaltungskostenbeitrag der Projektgesellschaft	0,00 €	5.000,00 €	
Kosten der Verwaltung			
Kosten der Verwaltung für Bauherrenaufgaben (3%/1,5%)	144.825,00 €	65.349,38 €	
Beratungs- und Rechtsanwaltskosten			
Kostenansatz	0,00 €	50.000,00 €	

Ausgangsdaten des Vergleichs



Ausgangsdaten Betrieb		Neubau konventionell		Neubau PPP
Fläche				
BGF		2.000,00 m²		2.000,00 m²
NF Gesamt		1.250,00 m²		1.250,00 m²
Kosten, Aufwendungen		Neubau konventionell		Neubau PPP
Bewirtschaftung & Unterhaltung				
Instandhaltung/Wartung		38.000,00 €		44.000,00 €
Reinigung		27.500,00 €		27.500,00 €
Hausmeister		18.000,00 €		16.000,00 €
Summe Unterhaltung		83.500,00 €		87.500,00 €
Verwaltung/Facility Management				
internes Facility Management Jahr		20.000,00 €		4.000,00 €
externes Facility Management				15.000,00 €
Summe Verwaltung/Facility Management		20.000,00 €		19.000,00 €

Bewertete Risiken



Planungsrisiko

- Erhöhung der Planungskosten durch notwendige Umlanungen

Insolvenzrisiko

- Erhöhung der Baukosten durch Insolvenz von Bauunternehmen

Terminrisiko

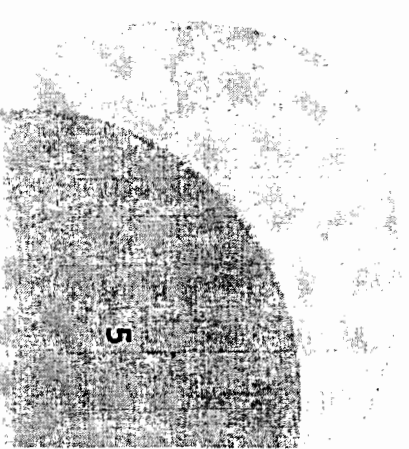
- Erhöhung der Zwischenfinanzierungs- und Bauperrenkosten aufgrund von Bauzeitverzögerungen

Preisrisiko

- Erhöhung der Baukosten durch Preisentwicklungen, fehlerhafte Kalkulation, Nachträge usw.

Instandhaltungsrisiken

- Vorzeitiger Ausfall betriebstechnischer Anlagen
- Mängel der Bauausführung nach Ablauf der Gewährleistung
- Erhöhter Wertverlust durch unterlassenen Bauunterhalt



Ergebnis der Risikobewertung



Risiken während Planung und Bau	319.878,25 €
Planungsrisiko bei konventioneller Beschaffung	43.087,50 €
Insolvenzrisiko von Bauunternehmen bei konventioneller Beschaffung	71.812,50 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung bei konventioneller Beschaffung	25.447,00 €
Risiko der Baukostenerhöhung	179.531,25 €
Risiken der Erhaltung	164.394,21 €
Vorzeitiger Ausfall betriebstechnischer Anlagen	14.362,50 €
Beseitigung von Mängeln der Bauausführung nach Ablauf der Gewährleistung	41.890,63 €
Risiko des erhöhten Wertverlustes durch unterlassenen Bauunterhalt	108.141,09 €
Gesamtrisikokosten	484.272,46 €

Ergebnis des Vergleiches

Barwerte	konventionelle Beschaffung	PPP-Modell	PPP-Barwertvorteil	
			(€)	(%)
Bau und Finanzierung				
Investitions- und Finanzierungskosten	4.891.405,12 €	4.568.986,36 €		
Bauherrenaufgaben	144.825,00 €	65.349,38 €		
Beratungs- und Rechtsanwaltskosten	0,00 €	50.000,00 €		
Übertragene Risiken während Planung und Bau	319.878,25 €			
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	5.356.108,37 €	4.684.335,73 €	671.772,64 €	12,54%
Betrieb				
Betriebskosten	599.266,96 €	572.925,56 €		
Bauunterhalts- und Wartungskosten	500.486,70 €	579.510,91 €		
Verwaltungskosten	263.414,05 €	52.682,81 €		
Externes Facility Management	0,00 €	197.560,54 €		
Übertragene Risiken der Erhaltung	164.394,21 €			
Summe »Betrieb«	1.527.561,92 €	1.402.679,82 €	124.882,11 €	8,18%
Summe »Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb«	6.883.670,29 €	6.087.015,55 €	796.654,74 €	11,57%

Ergebnis des Vergleiches

Worst-Case-Szenario

Barwerte	konventionelle Beschaffung	PPP-Modell	PPP-Barwertvorteil (C)	(%)
Bau und Finanzierung				
Investitions- und Finanzierungskosten	4.891.405,12 €	4.997.675,01 €		
Bauherrenaufgaben	144.825,00 €	71.812,50 €		
Beratungs- und Rechtsanwaltskosten	0,00 €	50.000,00 €		
Übertragene Risiken während Planung und Bau	319.878,25 €			
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	5.356.108,37 €	5.119.487,51 €	236.620,86 €	4,42%
Betrieb				
Betriebskosten	625.608,37 €	625.608,37 €		
Bauunterhalts- und Wartungskosten	500.486,70 €	579.510,91 €		
Verwaltungskosten	263.414,05 €	52.682,81 €		
Externes Facility Management	0,00 €	197.560,54 €		
Übertragene Risiken der Erhaltung	164.394,21 €			
Summe »Betrieb«	1.553.903,33 €	1.455.362,63 €	98.540,70 €	6,34%
Summe »Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb«	6.910.011,70 €	6.574.850,14 €	335.161,56 €	4,85%

Ergebnis des Vergleiches



Jahr	Bau- und Finanzierung	Verwaltung/ Facility Management	Bauunterhalt	Mieteinnahmen	nominale Gesamt- belastung	Barwert
1	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	77.184,30 €
2	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	73.825,25 €
3	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	70.612,38 €
4	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	67.539,34 €
5	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	64.600,04 €
6	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	61.788,66 €
7	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	59.099,62 €
8	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	56.527,62 €
9	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	54.067,54 €
10	172.697,58 €	4.000,00 €	20.638,60 €	-116.640,00 €	80.696,18 €	51.714,53 €

Vorteile des Modells

- Nutzung eines umfassenden Dienstleistungsangebots von Planen, Bauen, Finanzieren und Unterhaltung/Instandhaltung
- Nutzung der Potenziale des Marktes, um zu einer optimalen architektonischen und wirtschaftlichen Lösung zu gelangen
- Konzentration der Bau Risiken auf den privaten Partner
- Erreichen von größtmöglicher Sicherheit hinsichtlich der Baukosten und der Bauzeit
- Kostengünstige Finanzierung durch Einbindung von KfW-Mitteln
- Fest kalkulierbare Finanzierungsbelastung
- Haushalt der Stadt wird erst nach Fertigstellung des Vorhabens in Höhe der vereinbarten Zahlungen belastet

Empfehlungen

- Ausschreibung von Planung, und Bau und Finanzierung des Peter-Rantzau-Hauses in der Variante 1 (ohne Gewerbe)
- Einbeziehung von Wartung / Instandhaltung
- Ggf. Einbeziehung von Reinigung und Hausmeisterdienstleistungen
- Ausschreibung des Betreibers vor der Ausschreibung des Gebäudes
 - Möglichkeit der Einflussnahme auf das Raumprogramm und die funktionale Gestaltung des Gebäudes

Terminplan



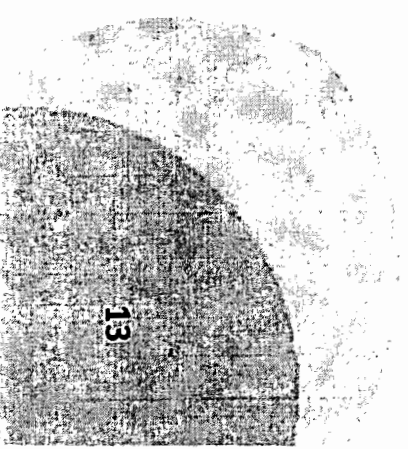
Mai 2008	Vorbereitung der Ausschreibung des Betreibers
Anfang Juni 2008	Start des Bekanntmachung
September 2008	Auswahl des Betreibers
Sept.-Dez. 2008	Vorbereitung der Ausschreibung des PRH Abstimmung der funktionalen Bauleistungsbeschreibung mit dem Betreiber

Januar 2009	Bekanntmachung der Ausschreibung des PRH
Februar 2009	Versendung der Vergabeunterlagen
Mai/Juni 2009	Angebotsbewertung/Bietergespräche
Juli 2009	Baubeginn
Oktober 2010	Fertigstellung PRH

Vorschlag der Vorgehensweise



- Gründung der Projektgruppe PRH
- Gründliche Vorbereitung der Grundlagen / Vorgaben für die Bauaufgabe z. B.
 - Kubatur und der Ausrichtung des Baukörpers
 - bevorzugte Zuwegung oder Anbindung an das Rathaus
 - Definierung wichtiger architektonischer und städtebaulicher Merkmale
- Erarbeitung der Vergabeunterlagen und Bewertungskriterien
- Abstimmung mit Projektgruppe
- Bewertung der Entwürfe in der Projektgruppe





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.vbd-beratung.de