



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Aktenzeichen: 35 - 35 13 04 Datum: 08.04.2010 Sachbearbeiter/in: Beyer, Detlef	Bericht	2010/084
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Neubau Gymnasium Bleckede im PPP-Verfahren: Erfahrungsbericht, Kostenvergleich mit konventioneller Erledigung

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
--------	-------	---------

Ö	20.04.2010	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
---	------------	--

N	17.05.2010	Kreisausschuss
---	------------	----------------

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich.

Sachlage:

Mit Beschluss vom 12.03.2007 hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, die Planung, schlüsselfertige Errichtung und Finanzierung des neuen Gymnasiums in Bleckede im Rahmen eines „Public-Private-Partnership (PPP) – Modells“ an einen privaten Investor zu vergeben. Grundlage dieser Entscheidung war ein Wirtschaftlichkeitsvergleich, nach dem diese alternative Beschaffungsvariante gegenüber der konventionellen Realisierung in Eigenregie wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt. Vorausgegangen war dem Wirtschaftlichkeitsvergleich ein Verhandlungsverfahren mit 5 Bietern, zwischen denen nach europaweitem öffentlichem Teilnahmewettbewerb auf Grundlage vorher bestimmter Bewertungskriterien („Preis-Leistungs-Verhältnis“) eine Auswahl getroffen wurde. Mit dem ausgewählten privaten Partner ist aufgrund des niedrigen Zinsniveaus eine 30-jährige Zinsbindung vereinbart worden. Auf die Vorlage 2006/002 wird Bezug genommen.

Das neue Gymnasium wurde vertragsgemäß zum April 2008 fertig gestellt und ist inzwischen mit dem privaten Investor abgerechnet. Im Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen soll jetzt ein kurzer Erfahrungsbericht abgegeben werden.

Für die Finanzierungsvariante mit 30-jähriger Zinsbindung war in dem Wirtschaftlichkeitsvergleich ein Barwertvorteil von 490.282,68 € errechnet worden. Das entspricht einer Einsparung von rund 7 % gegenüber der konventionellen Erledigung. Die Kosten für die konventionelle Erledigung waren seitens

der Gebäudewirtschaft im Vorfeld der Ausschreibung auf Grundlage unmittelbar vorausgegangener Ausschreibungsergebnisse und Berücksichtigung der neu vereinbarten Bau- und Ausstattungsstandards ermittelt worden und waren nach Auffassung der begleitenden Beratergesellschaft gegenüber anderen öffentlichen Auftraggebern durchaus ambitioniert.

Beachtung finden muss, dass bei der Berechnung der Barwerte neben den Pauschalpreisen für die Bauleistungen auch sämtliche Finanzierungskosten sowie etwaige einmalige und laufende Nebenkosten berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein dynamisches Berechnungsverfahren, in dem gegenüber dem aus der Kameralistik bekannten Nominalwertvergleich auch die Zins- und Zinseszinsseffekte einfließen. Grundprinzip ist, dass Ausgaben oder Einnahmen, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, durch Umrechnung auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt vergleichbar gemacht werden. Der Barwert errechnet sich aus der Multiplikation der periodischen Zahlungen mit dem jeweiligen Abzinsfaktor.

In den Wirtschaftlichkeitsvergleich sind zudem Aufschläge für die unterschiedliche Risikoverteilung und die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben eingeflossen. Dies macht einen direkten Kostenvergleich sehr schwierig. Bei einem reinen Baukostenvergleich errechneten sich Einsparungen von 246.744,25 € oder 3,75 %.

Festzustellen ist nach der Schlussrechnung, dass der vereinbarte Pauschalpreis für die reinen Bauleistungen noch geringfügig unterschritten werden konnte. Die Kosten der Bauzwischenfinanzierung haben sich dagegen erhöht. Höher als angenommen waren auch die sogenannten „Transaktionskosten“, z.B. für Leistungen der wirtschaftlichen, juristischen und technischen Beratung und das Controlling. Vergleicht man allein die Nominalwerte der reinen Bauleistungen und der Transaktionskosten, stellt also keinen Barwertvergleich an und vernachlässigt die oben genannten Aufschläge für Risikoverteilung und Bauherrenaufgaben sowie die Finanzierungskosten, reduziert sich die tatsächliche Kosteneinsparung auf knapp 92.000 €. Das entspricht einer Einsparung von rund 1,5 % gegenüber der konventionellen Erledigung.

Positiv herauszustellen sind die kurze Planungs- und Bauzeit von 12 Monaten und die im Zuge des Teilnahmewettbewerbs eröffnete Auswahlmöglichkeit zwischen 5 grundsätzlich geeigneten aber sehr unterschiedlichen Architektenentwürfen. Planungssicherheit brachten zudem der garantierte Festpreis und Fertigstellungstermin. Letzterer allerdings teilweise zu Lasten der beteiligten Firmen, die sehr unter Termindruck standen.

Nur bedingt gelungen ist die intensive Einbindung heimischer Firmen, obwohl vom Investor nachweislich für jedes Gewerk eine größere Anzahl heimischer Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert worden sind. Der Arbeitsaufwand im Vorfeld der Auftragsvergabe für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung und die Gestaltung eines rechtssicheren Vergabeverfahrens war erheblich. Nicht unerwähnt bleiben dürfen auch die enormen Anstrengungen für die anschließende Gewährleistungsverfolgung.

Inzwischen ist der 2. Bauabschnitt öffentlich ausgeschrieben worden. Der Ausschreibung lag eine eigene Kostenschätzung des beauftragten Architekturbüros zugrunde, die sich an der konventionellen Realisierung, also der öffentlichen Ausschreibung einzelner Gewerke, orientiert. Ein unmittelbarer Kostenvergleich mit dem PPP – Modell des 1. Bauabschnitts ist nur bedingt möglich, weil hier nicht alle Leistungen (z.B. Heizzentrale, Hausanschlüsse, Hauptverteilungen, Sanitäranlagen, Außenanlagen) neu auszuschreiben waren. Die inzwischen vorliegenden Ausschreibungsergebnisse lassen eine

Unterschreitung der Kostenschätzung erhoffen. Verlässlich lässt sich dies aber erst mit zunehmendem Baufortschritt feststellen.

Als Fazit kann aus Sicht der Verwaltung gezogen werden, dass der Landkreis Lüneburg mit der PPP-Realisierung seines neuen Gymnasiums in Bleckede neue Wege beschritten ist und dieses Projekt insgesamt erfolgreich umgesetzt werden konnte. Festzuhalten ist aber auch, dass sich die gegenüber einer konventionellen Erledigung erhofften finanziellen Vorteile nicht in der Höhe generieren ließen, wie sie in verschiedenen Veröffentlichungen propagiert worden waren.

In der Sitzung wird hierzu noch näher vorgetragen.