



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 05.11.2009	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat II Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0502 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Berufsschulzentrum Nord
Ergebnis der ÖPP-Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsanalyse

Vorlage vom: 28.10.2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Der Magistrat stimmt zu, die ÖPP-Variante, die dem Berufschulentwicklungsplan entspricht, unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit weiterzuverfolgen. Hierzu ist die Zustimmung der Aufsichtsbehörde einzuholen und eine angemessene Kofinanzierung durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg sicherzustellen.
3. Das Stadtplanungsamt und der Eigenbetrieb Immobilienmanagement werden mit der städtebaulichen Voruntersuchung für die Realisierung des Flächenbedarfs für den Neubau beauftragt.
4. Im Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2010 des Eigenbetriebes Immobilienmanagement werden 250.000 Euro für die Vorbereitung der nächsten Schritte eingestellt.

Anlagen:	DCF-Kalkulation Lageplan Aufstellung Betriebskosten Zusammenstellung der prognostizierten Folgekosten
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung:

Kern des Rahmenkonzeptes zur Fortschreibung der Berufsschulentwicklungsplanung, Teil B (Vorlage-Nr. 2006/0578, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.2006) ist die Bündelung der heutigen sechs Beruflichen Schulen an zwei Standorten

- Berufsschulzentrum Nord, Bürgerpark
- Berufsschulzentrum Mitte, Mornewegstraße

Mit Bericht zum Schulbausanierungsprogramm (Vorlage-Nr. 2003/0778 und 2003/0779 vom November 2003) wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Berufsschulzentrum Nord separat betrachtet werden muss.

Der Magistratsbeschluss zum Rahmenkonzept sieht vor „aufgrund des enormen Umfangs dieses Vorhabens auch alternative Finanzierungskonzepte, ähnlich den Kindertagesstätten“ zu betrachten“.

Aufgrund dieses Vorschlages wurde die WMP/WEF Projektmanagement GmbH mit der Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeit einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP)- Modells für die Sanierungs- und Neubaumaßnahme „Berufsschulzentrum Nord“ beauftragt (Vorlage-Nr. 2007/0598007, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2007).

Im Gutachten wurden folgende Annahmen über die Baurealisierung getroffen:

- Sanierung Martin-Behaim-Schule (MBS) + Friedrich-List-Schule (FLS) + Heinrich-Emanuel-Merck-Schule (EMS)
- Entkernung MBS+FLS+EMS (Abbruchkosten)
- Neubau eines weiteren neuen 4. Riegel
- Neubau Alice-Eleonoren-Schule (AES)
- Neubau eines eigenständigen Gebäudes zur Unterbringung u. a. der Funktionen aus der Aufgabe der Standorte der Alice-Eleonoren-Schule (AES)

Dies ist konform mit dem Berufsschulentwicklungsplan aus dem Jahr 2006.

Zur Realisierung des Neubaus Alice-Eleonoren-Schule wäre eine Erweiterung auf das östlich angrenzende Grundstück oder eine Genehmigung der Überschreitung der GFZ erforderlich.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung über ein ÖPP wirtschaftlicher durchführbar ist, als eine Eigenrealisierung. Die Investitionen belaufen sich bei einer Eigenrealisierung auf 56.075.929 Euro im Vergleich zu 50.528.392 Euro bei einer ÖPP-Realisierung. Bei Zugrundelegung eines bei derartigen Projekten üblichen Betrachtungszeitraumes von 30 Jahren und einem Diskontierungsfaktor von 4 % ergibt sich ein Barwert der erwartenden Belastungen in Höhe von 47.095.467 Euro (ÖPP) gegenüber 52.212.763 Euro (Eigenrealisierung).

Die Barwerte enthalten neben den Investitionen auch die notwendigen Finanzierungs- und Risikokosten sowie die Erlöse aus dem Verkauf von nicht mehr notwendigen Flächen.

Als Organisationsmodelle wurden das Inhaber- und das Erwerbermodell betrachtet. Diese Unterscheidung hat jedoch laut WMP/WEF keine relevanten Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit.

Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer Investitionsrechnung.

WMP/WEF hat aufgrund der besseren Belastbarkeit ein dynamisches Verfahren in Form der DCF-Methode (discounted cash flow) /Barwertmethode angewendet (Anlage)

Es ermöglicht einen sachgerechten Vergleich der in zeitlicher Hinsicht unterschiedliche Zahlungsströme unter Berücksichtigung der Zins- und Zinseszinsseffekte. Grundlage hierfür sind Schätzwerte für die vollständigen Zahlungsströme der Beschaffungsvarianten über den gesamten Lebenszyklus des Projektes.

Die Zusammensetzung der finanziellen Belastungen ergibt sich wie folgt:

1.) Investitionen (Herstellungs-, Abbruchs-, Sanierungs- und Planungskosten)

Die Prognose der Schülerzahlen 2012/2013 ist Bestandteil des Berufsschulentwicklungsplanes und diente der Ermittlung der BGF auf Basis von Referenzwerten vergleichbarer Sanierungs- und Neubauobjekte.

Übersicht der Investitionen Eigenrealisierung versus ÖPP:

Flächentyp	BGF in m ²	ÖPP Kosten in €	Eigenrealisierung Kosten in €
Sanierung MBS+FLS+HEMS	24.200	23.157.509	25.410.000
Entkernung MBS+FLS+HEMS (Abbruchkosten)	5.000		375.000
Neubau 4. Riegel	8.000	27.370.883	11.416.000
Neubau Schulgebäude (inkl. Aula und Mensa 1014 m ² BGF) der Hauptnutzer ist die AES	13.227		18.874.929
Summe	45.427	50.528.392	56.075.929

Das zugrunde gelegte Einsparpotential einer ÖPP-Realisierung ergibt sich aus Referenzwerten von ÖPP-Vergleichsprojekten sowie Bundesgutachten PPP, durch Auswertung weiterer 26 Projekte durch den Hauptverband der Dt. Bauindustrie, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und dem Deutschen Städtetag.

Die Mehrkosten im Vergleich zum Berufsschulentwicklungsplan (Vorlage-Nr. 2006/0578, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.2006) im Wert von ca. 10 Mio. Euro bei Eigenrealisierung ergeben sich aufgrund der Erhöhung des Kostenkennwertes für die Sanierung unter Berücksichtigung folgender wesentlicher Positionen:

1. Kosten für Erschließung und Außenanlagen
2. Kostenansatz für Brandschutz- und Schadstoffsanierung (Gutachten unabdingbar)
3. Kosten für die Dachsanierung
4. Baupreissteigerungen um 20 % inklusive MwSt. gegenüber 2003
5. Kosten aufgrund der Standardanpassungen und Vorschriftenänderung im Bereich Technischen Gebäudeausrüstung seit 2003

Steuerliche Aspekte sind nach Auffassung von WMP/WEP für die Herleitung der Baukosten unabhängig von der Beschaffungsvariante nicht relevant. Es wurde von der typischen Organisationsstruktur eines öffentlichen Auftraggebers ausgegangen. Detaillierte steuerliche Untersuchungen, die im Rahmen der Leistungen berücksichtigt werden müssen, sind Inhalte der anschließenden Phase 2 des ÖPP-Projektes.

2.) Finanzierungskosten

Das Forfaitierungsmodell, das regelmäßig eine Einredeverzichtserklärung enthält, stellt einen Forderungsverkauf und somit ein kreditähnliches Geschäft dar, das der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedarf. Aus diesem Grunde ist als nächster Schritt die Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde erforderlich.

WMP/WEP geht davon aus, dass bei diesem Modell trotz Finanzierungsmarktkrise eine deutlich geringere Anforderung der Banken an die Sicherheitenstellung zu erwarten ist, als bei einer Projektfinanzierung bei der sich die Folgen der Finanzmarktkrise deutlich stärker auswirken.

Die Finanzierungskosten setzen sich aus den Kosten der Bauzwischenfinanzierung (Bauzeitzinsen) und der Endfinanzierung zusammen.

Die Zahlungsstruktur der Zwischenfinanzierung basiert auf einer Finanzierung der angefallenen Baukosten mit Krediten mit kommunalen Konditionen. Die jährlichen Zinsbeträge werden dabei im jeweiligen Jahr der Investition berücksichtigt und mit Zinseszins bei der Zwischenfinanzierung zu der Investitionssumme hinzuaddiert. Sie fließen schließlich in die Gesamtfinanzierungssumme ein.

Die Kosten der Endfinanzierung wurden auf Grundlage eines Ratendarlehens mit einer konstanten Tilgung und abnehmenden Zinszahlungen über die Dauer der Laufzeit berechnet.

Die Eigenrealisierung ist gegenüber der ÖPP-Variante im Vorteil (siehe folgende Darstellung), wird aber durch den Vorteil in den Investitionskosten überkompensiert.

	Eigenbeschaffung	ÖPP
Laufzeiten Zwischen-/ Endfinanzierung	6½ Jahre / 30Jahre	6½ Jahre / 30 Jahre
Zinssatz Zwischenfinanzierung	4,74%	4,74%
Zinssatz Endfinanzierung	5,11 %	5,8%
Investitionssumme:	56.075.929 €	50.528.392 €
Zwischenfinanzierung	2.617.506 €	2.358.546 €
Darlehenssumme Endfinanzierung	58.693.435 €	52.886.938 €
Finanzierungskosten über 30 Jahre (Zinsen ohne Tilgung)	46.488.135 €	49.845.939 €

Eine Sensitivitätsanalyse hat gezeigt, dass Veränderungen bei den Finanzierungszinsen nicht zu einer Abkehr von der Empfehlung der ÖPP-Variante führen.

Es wird empfohlen, unmittelbar vor der Ausschreibung eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der dann geltenden Finanzierungsbedingungen durchzuführen

3.) Risikokosten

Risiken sind zunächst nur als kalkulatorische Kosten bewertbar und nicht unmittelbar aufwands- bzw. zahlungswirksam. Gleichwohl haben eingetretene Risiken sehr hohe materielle Auswirkungen.

Gemäß dem Gutachten von WMP/WEF sind die Risikokosten bei der ÖPP-Variante zu guten Teilen an den privaten Partner übertragbar. Es verbleiben in Summe über die Laufzeit folgende Risiken bei der Stadt.

	Eigenbeschaffung	ÖPP
Planung/Bau	2.792.581 €	732.662 €
Inbetriebnahme	12.500 €	12.500 €
Summe Risikokosten	2.805.081 €	745.162 €

Die Risikoverteilung und die Risikokosten basieren auf historischen Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte und objektspezifischen Risikokosten.

Folgende Risiken werden bei einer ÖPP-Realisierung auf den privaten Partner übertragen:

...

– Planungsänderungen während der Bauausführung (vom Auftraggeber veranlasst)	728.687 Euro
– Planungsmängel (Beweis- und Prozessrisiko von Regressforderungen Gegenüber Planern)	280.380 Euro
– Organisatorisches Bauausführungsrisiko (Mehrkosten durch für Anpassung der Terminplanung und Koordination auf Grund unvorhersehbarer Projekteinflüsse, SiGeKo)	123.367 Euro
– Insolvenzen (Mehrkosten durch Bauverzögerungen und Neuvergabe der Leistungen)	448.607 Euro
Summe	1.581.041 Euro

In der Gesamtbetrachtung betragen die Risikokosten der Variante Eigenrealisierung für die Bereiche Plan, Bau und Inbetriebnahme 5,68% bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten (Barwert) über eine Gesamtprojektdauer von 30 Jahren. Dieser Wert korrespondiert laut WMP/WEF mit vergleichbaren Werten aus Projekten mit ähnlichem Umfang und Aufgaben.

Die auch im ÖPP-Fall bei der Stadt verbleibenden Risiken sind die Risiken, die innerhalb der Verantwortung des Auftraggebers verbleiben oder klassische Bauherrenrisiken sind und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten (hohe Risikoaufschläge des Privaten) nicht übertragen werden sollten.

Bei der Risikobetrachtung der ÖPP-Variante hat WMP/WEF auf die Einschätzung für das Risiko einer Insolvenz der Projektgesellschaft verzichtet.

4.) Betriebskosten & Instandhaltung

Der Betrieb des BSZN soll durch den Eigenbetrieb IDA realisiert werden. Dabei übernimmt IDA die Verantwortung der Kostenoptimierung über den Lebenszyklus. Die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb sind durch IDA zu schaffen. Damit wird der personalpolitischen Verantwortung entsprochen. Auch wird dadurch eine enge Steuerung und Mitwirkung im Vorfeld und nach Vergabe der Bauleistung über den Eigenbetrieb IDA sichergestellt. Zudem sind flexiblere Anpassungen bei notwendigen Nutzungsänderungen einfacher zu realisieren.

Als ungefähre Richtgröße für die Betriebskosten aus anderen Schulprojekten hat WMP/WEF eine Spanne von 2,50 bis 3,00 €/m²/Monat bezogen auf BGF (ohne Instandhaltungskosten) herangezogen, wobei diese Größe die Nutzung als Berufsschulzentrum unberücksichtigt lässt. Daraus ergeben sich Betriebskosten zwischen 113 und 136 TEUR monatlich.

Es wird erwartet, dass die Betriebskosten im Falle einer ÖPP-Realisierung den Betriebskosten im Falle einer Eigenrealisierung entsprechen. Die Betriebskosten werden gegenüber heute geringer sein.

Die beiliegende Anlage enthält die Aufstellung der Betriebskosten nach Sachkonten sortiert, die in 2008 angefallen sind. Die Heizkosten, die nicht auf die Kostenstelle gebucht wurden sind in der Summe benannt. In die Betrachtung dürfen nur das Grundstück 00063.00 und die Gebäude 00063.01 bis 00063.03 (siehe Lageplan) einbezogen werden.

WMP/WEP benennt eine Instandhaltungskostenempfehlung von mindestens 1,5 % vom Neubauwert. Die Empfehlung für ein Berufsschulzentrum mit höherem Technikanteil liegt bei 2 %.

Restbuchwerte der Gebäude zum 31.12.2008:	2.118.150,00 Euro
Investitionssumme	50.528.392,00 Euro
	= 52.646.542,00 Euro
davon 2 %	= 1.052.930,84 Euro

Insgesamt stehen IDA jährlich ca. 3 Millionen Euro für die Bauunterhaltung aller IDA zugeordneten Gebäude (Verwaltungsgebäude, Schulen, Wohnungen, Sportanlagen, Kitas mit fremden Trägern usw.) zur Verfügung. Folglich ist eine Aufstockung des Instandhaltungsbudgets für den Eigenbetrieb IDA unumgänglich.

Eine Aufteilung der Kostentragung für sämtliche Kosten ist zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg noch festzulegen.

Fazit:

WMP/WEP stellt fest, dass die Variante ÖPP mit einem Barwert von rund 47,1 Mio. Euro um rd. 5,1 Mio. Euro günstiger gegenüber einer Eigenrealisierung ist und weiterverfolgt werden sollte.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollte der Aufsichtsbehörde zur Besprechung der Umsetzbarkeit vorgelegt werden.

Darmstadt, 28.10.2009

Der Dezernent II

Der Dezernent IV

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dr. Dierk Molter
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat