| **Stadt Braunschweig** | | TOP |
|---|---|---|
| | | |
| Der Oberbürgermeister | Drucksache | Datum |
| FB Finanzen | 12791/09 | 27. Aug. 2009 |
| | | |

## Vorlage

| Beratungsfolge | *Sitzung* | *Beschluss* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tag* | *Ö* | *N* | angenommen | abgelehnt | geändert | passiert |
| Finanz- und Personalausschuss | | 10. Sept. 2009 | X | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | | 15. Sept. 2009 | | X | | | | |
| **Rat** | | 22. Sept. 2009 | X | | | | | |

| Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen | Beteiligung des Referates 0140 | Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats | Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR |
|---|---|---|---|
| Ref. 0300, FB 10, FB 20, FB 40, FB 51, FB 65, FB 67 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ja | X | Nein | | | Ja | X | Nein | | | Ja | X | Nein | |

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages zur Umsetzung eines PPP-Projekts für Schulen und Kindertagesstätten**

„1. Der Einleitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages über die Planung, die Durchführung und die Finanzierung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die werterhaltende Instandhaltung sowie ausgewählte Betriebsleistungen für die unter Ziffer 2.1 in der Begründung genannten neun Schulen, drei Kindertagesstätten und zwei Schulsporthallen an gesonderten Standorten sowie die Errichtung eines gemeinsamen Ergänzungsneubaus für zwei Schulen im Rahmen eines PPP-Modells wird zugestimmt.

Die Zuschlagsentscheidung obliegt dem Rat.

2. Voraussetzung für die Zuschlagsentscheidung ist, dass die eingegangenen Angebote im Vergleich zu den dann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Kosten der Eigenrealisierung des Vorhabens wirtschaftlich vorteilhaft sind.

3. Die Zuschlagserteilung soll nach Maßgabe folgender Kriterien und Gewichtung erfolgen:

a) Preis (Barwert der Entgelte) (60 %)
b) Qualität der Planung (10 %)
c) Bauliche Qualität (10 %)
d) Betriebliche Qualität (20 %)

4. Dem als **Anlage 6** beigefügten Entwurf der EU-weiten Vergabebekanntmachung des Vorhabens wird zugestimmt."

| **Hinweis:** | **Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie gilt somit als Beratungsgrundlage für die o. g. Gremien.** |
|---|---|

Begründung:

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt die Vergabe eines Auftrages über die Planung, die Durchführung und die Finanzierung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die werterhaltende Instandhaltung sowie ausgewählte Betriebsleistungen für insgesamt neun Schulen, drei Kindertagesstätten und zwei Schulsporthallen an gesonderten Standorten sowie die Errichtung eines gemeinsamen Ergänzungsneubaus für zwei Schulen im Rahmen eines PPP-Modells.

## I. Beschlusslage

Auf Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 23. September 2008 (Drucksache 12053/08) wurde die Verwaltung ermächtigt, die Ausschreibung eines PPP-Modells mit zwei Losen zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an 8 Schulen und 1 Schulsporthalle auf der Basis des Berichts der Berliner Beratungsdienste vom 18. August 2008 unter Einbindung externer Beratungsunternehmen vorzubereiten.

Mit Beschluss vom 17. Februar 2009 (Drucksache 12385/09) hat der Rat im Rahmen der Beschlussfassung zum Konjunkturpaket II der zusätzlichen Einbeziehung der Projekte „Ergänzungsneubau Gymnasium Ricarda-Huch-Schule/Neue Oberschule“ und der Einbe-ziehung weiterer kleinerer Sanierungen (Projekt „Grundschule Gartenstadt, Kitas Lehndorf, Leibnizplatz und Lindenbergsiedlung“) im Rahmen eines sog. „Handwerkerloses“ in das Verfahren zur Ausschreibung eines PPP-Modells zugestimmt. Im Gegenzug wurde das ursprünglich vorgesehene „Handwerkerlos“ (GS Waggum, GS Ilmenaustraße) aus dem PPP-Modell herausgenommen.

In einem Gespräch am 9. März 2009 zwischen der Verwaltung und Vertretern der Kreishandwerkerschaft im Hinblick auf die mögliche Einbeziehung der städtischen und regionalen Handwerksbetriebe bei der Realisierung von städtischen Investitionsvorhaben machte die Kreishandwerkerschaft deutlich, dass sie sich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sehe, das ursprünglich vorgesehene „Handwerkerlos“ zur Sanierung von Schulen und Kindertagesstätten als Teil des PPP-Projektes zu organisieren. Gründe hierfür sind in der aktuellen Finanzmarktkrise und der dadurch erschwerten Kalkulation von Bewirtschaftungskosten über einen langfristigen Zeitraum durch die Handwerksbetriebe zu sehen. Mit der Kreishandwerkerschaft wurde Einigkeit erzielt, anstelle des "Handwerkerloses" die heimische Wirtschaft durch die konsequente Anwendung der neuen vergaberechtlichen Möglichkeiten einzubinden. Über das Gesprächsergebnis wurden die Mitglieder des Verwaltungsausschusses mit Mitteilung vom 11. März 2009 (Drucksache 10010/09) informiert.

Infolge dieses Ergebnisses wurde die Idee des „Handwerkerloses“ bei der Ausschreibung des PPP-Modells verworfen. Stattdessen sollen alle vorgesehenen Objekte gemeinsam in einem Los ausgeschrieben werden, da der wirtschaftliche Vorteil bei einer Ausschreibung mit einem größeren Objektvolumen durch Synergien deutlich höher ist, als bei einer Aufteilung der Objekte.

*Die zunächst im PPP-Portfolio vorgesehene Sanierung der IGS-Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde herausgenommen und durch die ebenfalls nach den Kriterien aus der Machbarkeitsstudie der Berliner Beratungsdienste vorrangig sanierungsbedürftige Otto-Bennemann-Schule mit zwei Standorten und die Grundschule Illmenaustraße ersetzt (siehe unter Nr. 2.1).* Die von den Beratern ermittelten Sanierungskosten der IGS-Wilhelm-Bracke-Gesamtschule lassen in Verbindung mit den geschätzten Betriebskosten über eine Laufzeit von 25 Jahren die Einschätzung zu, dass ein vergleichbarer Neubau nach heutigem Raum-, Funktions- und Technikmaßstäben für die Stadt deutlich wirtschaftlicher erscheint. Da die für die PPP-Vergabe notwendigen

Entscheidungsvorbereitungen und Voraussetzungen für eine Abwägung der Alternativen aus Zeitgründen verwaltungsintern noch nicht geklärt werden konnten, wurde ein Tausch der Schulobjekte für das PPP-Modell durchgeführt.

## II. Projektorganisation

In Umsetzung des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 23. September 2008 (Drucksache 12053/08) hat die Verwaltung nach Durchführung eines förmlichen Vergabeverfahrens die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der betriebswirtschaftlichen, die iwb Ingenieurgesellschaft mbH mit der technischen und die BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit der rechtlichen Begleitung des Verfahrens beauftragt.

Zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens wurde ein Lenkungskreis eingesetzt, der die wesentlichen Verfahrensschritte berät und entsprechende Entscheidungen der Verwaltung vorbereitet. Daneben wurden Projekt- bzw. Arbeitsgruppen gebildet.

## III. Verfahrensstand

Ausgehend von den Ergebnissen des Gutachtens der Berliner Beratungsdienste und den nachträglich insbesondere aufgrund der Mittel aus dem Konjunkturpaket II veränderten Situationen einiger Schulstandorte hat die Verwaltung gemeinsam mit den betriebswirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Beratern die konkreten Eckpunkte und Rahmenbedingungen für die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Umsetzung des PPP-Projektes erarbeitet.

In einem nächsten Schritt ist nunmehr ein europaweites Vergabeverfahren einzuleiten. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt.

## IV. Wesentliche Eckpunkte und Rahmenbedingungen

Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens soll nach Maßgabe folgender Eckpunkte und Rahmenbedingungen erfolgen. Soweit es im Laufe des Vergabeverfahrens sinnvoll und notwendig erscheint, können einzelne Punkte modifiziert werden.

### 1. Struktur des PPP-Projekts

### 1.1 Bildung eines Gesamtloses

Abweichend von der ursprünglichen Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses vom 23. September 2008 (Drucksache 12053/08) ist ein gesondertes „Handwerkerlos“ nicht mehr Gegenstand der Vergabe. Hintergrund hierfür ist zum einen das am 9. März 2009 mit Vertretern der Kreishandwerkerschaft Braunschweig geführte Gespräch, im Rahmen dessen die Kreishandwerkerschaft deutlich gemacht hat, dass auch ein entsprechend kleines Handwerkerlos insbesondere im Hinblick auf den langfristigen Betrieb über 25 Jahre nicht durch die örtliche und regionale Handwerkerschaft leistbar wäre. Zum anderen ist davon auszugehen, dass die Zusammenlegung des Betriebs mehrerer PPP-Objekte zu einem großem Los zur Realisierung von operativen Synergien führt und dadurch insgesamt ein höherer Barwertvorteil der PPP-Variante gegenüber der konventionellen Eigenrealisierung zu erwarten ist.

### 1.2 Keine Beteiligung der Stadt an einer Projektgesellschaft

Hinsichtlich der Projektstruktur schlägt der Bericht der Berliner Beratungsdienste die Gründung einer Projektgesellschaft unter (Minderheits-)Beteiligung der Stadt vor. Nach eingehender Prüfung der vorgeschlagenen Struktur ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, auf die Gründung einer solchen Projektgesellschaft zu verzichten. Vorteilhaft an einer solchen Gestaltung wäre allein die Tatsache, dass der Stadt als Anteilseignerin nicht nur schuldrechtliche, sondern zusätzlich auch gesellschaftsrechtliche Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte zustünden.

Dem stehen jedoch nicht unerhebliche Nachteile im Hinblick auf die Verfahrensgestaltung sowie mögliche Interessenkonflikte auf Seiten der Stadt gegenüber. So würde die Einbindung einer solchen Projektgesellschaft eine erhebliche Verkomplizierung des Verfahrens durch zusätzliche Vorgaben für die Bieter mit sich bringen. Die Komplexität und ggf. höhere finanzielle Eigenbeteiligung der Bieter könnte das Marktinteresse und den Wettbewerb einschränken. Da entsprechende Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte der Stadt auch schuldrechtlich ausreichend vertraglich abgesichert werden können, wird auf die Einbindung einer Projektgesellschaft verzichtet.

## 2. Vertragliche Eckpunkte

### 2.1 Gegenstand des PPP-Projekts

Das PPP-Projekt umfasst folgende Objekte:

- die Grundschule Ilmenaustraße
- die Grundschule Gartenstadt
- das Gymnasium Neue Oberschule
- das Gymnasium Ricarda-Huch-Schule, Standort Mendelssohnstraße 6 mit der Schulsporthalle Beethovenstraße 40
- die Berufsbildenden Schulen II / Deutsche Müllerschule
- die Hauptschule, die Realschule und das Gymnasium Raabeschule im Schulzentrum Heidberg sowie die Abteilung des Gymnasiums Raabeschule in Stöckheim
- die Otto-Bennemann-Schule, Standort Alte Waage einschließlich der Schulsporthalle und der Abteilung Blasiusstraße
- die Kindertagesstätte Lehndorf
- die Kindertagesstätte Leibnizplatz
- die Kindertagesstätte Lindenbergsiedlung.

Die Objekte befinden sich an insgesamt 14 Standorten im Stadtgebiet mit einem derzeitigen Bestandsvolumen von ca. 125.000 qm Bruttogrundfläche (BGF).

Die Auswahl der Objekte erfolgt unter Berücksichtigung der Kriterien, die sich aus der Machbarkeitsstudie der Berliner Beratungsdienste (BBD) ergeben. Danach sollten vorrangig die Schulen mit hohen Sanierungskosten sowie mit hohem Verbrauch an Strom und Wärme in das PPP-Projekt aufgenommen werden.

Die Rangfolge für die Sanierung der Schulen ergibt sich aus einer Matrix, die der Machbarkeitsstudie beigefügt war und die dieser Beschlussvorlage als **Anlage 7** beiliegt. Die Grundschule Gartenstadt war nach den Segmentierungskriterien, die BBD ihrer Empfehlung zugrunde gelegt haben, kein vordringliches Sanierungsprojekt. Im Rahmen des Ratsbeschlusses vom 17. Februar 2009 zum Konjunkturpaket II ist die Schule jedoch in die Liste der Vorhaben aufgenommen worden, die aus der „Investitionspauschale“ finanziert werden sollen. Zugleich war festgelegt worden, dieses Vorhaben im Rahmen des anstehenden PPP-Projektes zu realisieren, weil das Objekt für die Auftragsvergabe an Handwerker besonders geeignet ist. Es handelt sich um eine kleinere Baumaßnahme, die durch mittelständische Betriebe leichter abgewickelt werden kann.

Obwohl auf die Bildung eines eigenen Handwerkerloses im Rahmen des PPP-Projektes verzichtet wurde (vgl. Ziffer 1 dieser Vorlage), wird an dem Vorschlag, die Grundschule Gartenstadt in das PPP-Portfolio einzubeziehen, festgehalten. Die in der Beschlussvorlage zum Konjunkturpaket II beschriebene Sanierungsnotwendigkeit und die besondere Eignung als Vorhaben für

mittelständische Betriebe stützen den Vorschlag, die Grundschule Gartenstadt im Rahmen des PPP-Projektes zu sanieren.

### 2.2 Vom Auftragnehmer zu erbringende Leistungen

Leistungsgegenstand sind im Wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den bestehenden Schulen mit ihren Sportstätten und den Kitas einschließlich des Vorhaltens von Interimslösungen während der Bau- bzw. Sanierungszeiten.

Hinzu kommt ein gemeinsamer Ergänzungsneubau für die Gymnasien Ricarda-Huch-Schule/ Neue Oberschule mit einer BGF von 2.098 qm. Der Ergänzungsneubau soll voraussichtlich zum Teil unter Einbindung von Fördermitteln aus dem Konjunkturpaket II finanziert werden, so dass das Bauvorhaben, mindestens aber ein oder ggf. mehrere selbständige Abschnitte desselben, im Jahr 2010 begonnen und spätestens im Jahre 2011 abgeschlossen sein muss bzw. müssen.

Von einem privaten Partner (Auftragnehmer) sollen im Rahmen des PPP-Projektes die Planung, Durchführung und Finanzierung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen übernommen werden. Weiterhin sollen dem Auftragnehmer die werterhaltende Instandhaltung der Gebäude und Anlagen sowie Betriebsleistungen des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements einschließlich Hausmeisterleistungen übertragen werden.

#### 2.2.1 Bauleistungen

In einer anfänglichen Investitionsphase (Zeitraum 1 bis 3 Jahre ab Vertragsschluss) werden an nahezu sämtlichen Gebäuden der betreffenden Objekte umfangreiche notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Baukonstruktionen, den haustechnischen Anlagen sowie den Außenanlagen vorgenommen, um den entstandenen Instandhaltungsstau abzubauen. In Abstimmung mit FB 65 wurden die notwendigen Investitionsmaßnahmen und die daraus folgenden Kosten mit akuter bis mittelfristiger (bis max. 5 Jahre) Dringlichkeit identifiziert. Weiterhin werden Umbau- und Sanierungsnotwendigkeiten aus Nutzersicht (beteiligte Schulen) in den Bauumfang integriert. Im Einzelnen erstrecken sich die Maßnahmen dabei auf die Bereiche

- Allgemeine Sanierung
- Außenanlagen
- Brandschutz
- Elektroinstallationen
- Fassade
- Fenster
- Dach
- Heizungsanlagen
- Lüftungsanlagen
- Sanitärinstallationen
- Ausstattung
- Sondertechniken (z.B. Naturwissenschaftliche Technikräume)
- Bauliche Veränderungen gemäß Nutzungsanforderungen inkl. Ergänzungsneubau Ricarda-Huch-Schule/Neue Oberschule
- Interimsmaßnahmen

Eine Kurzbeschreibung der einzelnen Bereiche kann der **Anlage 1** zu dieser Vorlage entnommen werden.

### 2.2.2 Betriebsleistungen

Die Auswahl der Betriebsleistungen, die an den privaten Partner für eine Laufzeit von 25 Jahren übertragen werden sollen, erfolgte anhand von ausgewählten Kriterien. Zunächst wurde definiert, welche Betriebsleistungen notwendigerweise für die Umsetzung eines PPP-Modells an einen Privaten übertragen werden sollten. Dies betrifft Leistungen, die zur Umsetzung des Lebenszykluskonzeptes und zur Vermeidung komplexer Schnittstellen dem Privaten zugeordnet werden sollten bzw. deren Kosten durch die Stadt bei Umsetzung eines PPP-Projekts nicht beeinflussbar sind.

Auf die Situation der Stadt Braunschweig bezogen, sollen darüber hinaus Betriebsleistungen, deren Übertragung betriebswirtschaftlich sinnvoll sowie organisatorisch und rechtlich möglich ist, ebenfalls übertragen werden. Ergänzend wurde danach unterschieden, welche Betriebsleistungen zur Sicherung der Qualität an den Privaten übertragen werden sollen und ob die Übertragung Auswirkungen für die Stadt hat (z. B. Umsatzsteuernachteile).

Betriebsleistungen, die auf den Privaten übertragen werden sollen sind:

- Instandhaltung
- Hausmeisterleistung
- Beseitigung Vandalismus/Graffiti
- Medienver- und –entsorgung
- Reinigung
- Abfallsammlung
- Versorgung mit Aufsteckware (insb. Toilettenpapier)
- Grünpflege/Winterdienst
- Schädlingsbekämpfung
- Schließdienst

Die wesentlichen Gründe für die Übertragung der Betriebsleistungen auf den Privaten werden beispielhaft für die Instandhaltung, Hausmeisterleistung und die Beseitigung von Vandalismusschäden sowie Graffiti erläutert:

- Einsparungen werden bei PPP-Projekten in erster Linie über den Lebenszyklusansatz generiert, wonach Bau- und Sanierungsmaßnahmen so durchgeführt werden, dass die späteren Betriebsleistungen (z. B. Reinigung) kostengünstig erledigt werden können. Einsparpotenziale ergeben sich beispielsweise durch substanzerhaltende und vorausschauende **Instandhaltung** zur Vermeidung teurer Folgeschäden, effiziente Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der späteren Instandhaltungsmaßnahmen, effizienteren Ressourceneinsatz und gebündeltes Einkaufsvolumen sowie Einbringung umfassender Erfahrungen.
- Die **Hausmeister** spielen eine wesentliche Rolle bei der Sicherstellung der Qualität und als Koordinator der Schnittstelle zwischen Stadt, Schulleitung, Schülern, Fremdnutzern und Betreibern. Insoweit ist die Übertragung der Hausmeisterleistung zur Sicherstellung der Qualität erforderlich. In den Leistungsverträgen wird sichergestellt, dass Art und Umfang des bisherigen Hausmeistereinsatzes beibehalten werden. Selbstverständlich bleiben die Schulleiter als Vorgesetzte weisungsbefugt gegenüber den Hausmeistern und werden in das Personalauswahlverfahren einbezogen. Mögliche Nachteile (z.B.

Umsatzsteuernachteile) werden im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs berücksichtigt.

- Die **Beseitigung von Vandalismusschäden sowie Graffiti** soll auf den Privaten übertragen werden, da es sich hierbei im weiteren Sinne um Instandhaltungsmaßnahmen handelt und durch die Übertragung der Leistung eine zeitnahe Beseitigung sichergestellt wird. Das kalkulatorische Risiko soll jedoch bei der Stadt verbleiben, da der Private nur einen geringen Einfluss auf die Schäden und somit keine belastbare Kalkulationsgrundlage hat. Im Ergebnis wären ansonsten hohe Risikozuschläge seitens des Privaten zu erwarten.

Die Abfallentsorgung und der Betrieb von Mensen sollen nicht auf den Privaten übertragen werden:

- Für die **Entsorgung** von Restmüll gilt der Anschluss- und Benutzungszwang, so dass diese zwingend auf Basis der Abfallentsorgungssatzung erfolgt. Die Entsorgung von anderen Reststoffen ist in der Vergangenheit unregelmäßig erfolgt, so dass eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für den Privaten fehlt. Insgesamt spielen die Kosten eine
untergeordnete Rolle und sind nicht durch den Privaten beeinflussbar. Die Abfallentsorgung (Restmüll) und die Kosten für die Entsorgung der Reststoffe sollen bei der Stadt verbleiben. Der Private übernimmt eine Koordinations- und Aufsichtsfunktion.
- Der **Betrieb von Mensen** spielt im Hinblick auf den Lebenszyklusansatz und zur Gewinnung von Effizienzvorteilen nur eine geringfügige Rolle. Derzeit wird der Betrieb an zwei Schulstandorten durch das Projekt „Schubica“ der VHS übernommen. In diesem Projekt werden arbeitslose junge Menschen bis 25 Jahre mit dem Ziel der Integration in den ersten Arbeitsmarkt beschäftigt. Im Übrigen wären mögliche Effekte, die sich aus schulorganisatorischen Entscheidungen ergeben (z. B. Anzahl und Qualität der ausgegebenen Essen), für den Auftragnehmer nur schwer zu kalkulieren.

Ein Überblick über die Übertragung der Betriebsleistungen ist in **Anlage 2** dargestellt.

### 2.2.3 Controllingaufgaben der Stadt

Auf Seiten der Stadt verbleiben im Wesentlichen Kontroll- und Mitwirkungsobliegenheiten. Diese Aufgaben bestehen sowohl in der Planungsphase (z.B. Terminüberwachung, Mitwirkung bei Planänderungen und technische Kontrolle), Bauphase (z.B. Überwachung des Bauzustandes, Mitwirkung bei Abnahme / Inbetriebnahme) als auch in der Betriebsphase (Überwachung infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement, Überwachung Sanktionsmechanismus und Kontrolle von Einzelbaumaßnahmen).

Für die Übernahme der Controllingaufgaben wurde auf Basis von Erfahrungswerten während der gesamten Betriebsphase der Bedarf für eine Stelle ermittelt. Der Aufgabenbereich ist ganz überwiegend technisch, umfasst aber auch fachliche (Schule / Kindertagesstätten) und betriebswirtschaftliche Bereiche. Während der Bauphase wird erfahrungsgemäß eine weitere Stelle (rd. 40 Mannmonate) benötigt, die ebenfalls ganz überwiegend technische Anforderungen erfüllen muss.

## 2.3 Personalkonzept

Das Personalkonzept sieht vor, dass für die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit so wenig städtisches Personal wie möglich in das PPP-Modell eingebunden wird, sondern bei der Stadt verbleibt, auf
andere vakante Stellen umgesetzt bzw. über entsprechende Fluktuationen abgebaut wird.

Daher würde nach heutigem Erkenntnisstand lediglich aus dem Bereich der Mitarbeiter im Hausdienst an Schulen („Schulhausmeister“) eine Beschäftigte im Wege einer Personalbeistellung unter Fortbestand des Arbeitsverhältnisses zur Stadt bis voraussichtlich 30.6.2012 (Eintritt in den Ruhestand) dem Auftragnehmer unentgeltlich beigestellt werden. Alle anderen derzeit in den entsprechenden Objekten beschäftigten 13 Schulhausmeister könnten im Einvernehmen mit den Mitarbeitern, den Schulleitungen und der Personalvertretung ab Beginn des PPP-Projektes entsprechend ihrer Eingruppierung voraussichtlich in andere Schulen auf vakante Stellen - zunächst zum Teil jedoch nur auf unterwertige Stellen - umgesetzt werden bzw. gehen bis dahin in den Ruhestand. Umgesetzt werden könnten durch Änderung der entsprechenden Verträge mit Fremddienstleistern auch die in den PPP-Objekten bislang beschäftigten ca. 30 städtischen Reinigungskräfte.

Für die übrigen bisher von der Stadt und künftig vom Auftragnehmer wahrzunehmenden Aufgaben sind Stellenanteile im Umfang von 7,5 Stellen im FB 65 Gebäudemanagement sowie 2,3 Stellen im FB 67 Stadtgrün ermittelt worden.

Hinsichtlich der im FB 65 Gebäudemanagement identifizierten 7,5 Stellen ist zu berücksichtigen, dass bei der Stadt für die PPP-Objekte künftig die Aufgaben des Vertrags- und Baucontrollings wahrzunehmen sein werden. Hierfür wurde ein Personalaufwand von 2 Stellen (vergleiche Ziffer 2.2.3) ermittelt, so dass im Saldo für die PPP-Objekte im FB 65 5,5 Stellen in Abzug zu bringen wären. Die damit verbundenen Personalkosteneinsparungen i. H. v. ca. 325.000,- € jährlich sind in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingeflossen.

Die für den FB 67 ermittelten Stellenanteile im Umfang von 2,3 Stellen ergeben sich aus Stellenbruchteilen verschiedenster Aufgabenbereiche. Die damit verbundenen Personalkosteneinsparungen in Höhe von ca. 94.000 € jährlich sind in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingearbeitet worden.

Die jeweilige Realisierung kann durch das Nichtbesetzen freiwerdender Stellen oder durch Kürzung von Vergabemitteln erfolgen.

## 2.4 Entgeltstruktur / Sicherheitenkonzept

### 2.4.1 Entgeltstruktur

Die Vergütung des Auftragnehmers setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, die abgesehen von einer indexbasierten Anpassung konstant sind:

- Vergütung für die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistung sowie die Finanzierungsleistung
- Vergütung für die unter 2.2 dargestellten Betriebsleistungen

Die Vergütung der anfänglichen Bauleistungen erfolgt jeweils nach Abnahme der Objekte in gleich bleibend hohen Raten für die verbleibende Restlaufzeit des Vertrages. Durch die schrittweise Fertigstellung der Objekte und deren Abnahme erhöht sich das Entgelt für Bau- und Finanzierungsleistungen sukzessive bis zur vollständigen Abnahme aller Gebäude. Das Entgelt wird monatlich an den Auftragnehmer gezahlt.

Die Betriebsleistungen des Auftragnehmers werden demgegenüber bereits ab Vertragsbeginn durch gleich bleibend hohe Raten über die Vertragslaufzeit vergütet, wobei eine entsprechende Indexierung der Betriebsentgelte vorgesehen ist. Im Hinblick auf die Instandhaltung der Objekte hat der Auftragnehmer die Zahlungen der Stadt soweit diese zu Beginn der Projektlaufzeit nicht verausgabt werden, anzusparen und für spätere Instandhaltungsmaßnahmen zu verwenden. Die Vergütung der Betriebsleistung erfolgt ebenfalls auf monatlicher Basis.

Die Vergütung der Betriebsleistungen wird mit einem anreizgesteuerten Vergütungssystem verknüpft. Dieses System sieht eine Kürzung der Vergütung vor, wenn der Auftragnehmer in einem vorher definierten Zeitraum bestimmte Leistungen gar nicht oder in einer schlechten Qualität erbringt. Die Abzüge staffeln sich nach der Schwere der Versäumnisse und umfassen alle wesentlichen Betriebsleistungen wie bspw. Reinigung und Instandhaltung. Auf diese Weise wird ein Anreiz für den Auftragnehmer geschaffen, Leistungen auf einem kon-stant hohen Qualitätsniveau zu erbringen. Zur Beurteilung der Leistung werden u.a. die vom Auftragnehmer zu dokumentierenden Reaktionszeiten bei Schadensfällen oder aber die Zufriedenheit der Nutzer mit der Reinigungsqualität herangezogen.

Daneben sieht das Anreizsystem aber auch Mechanismen zur Reduzierung der Betriebskosten vor. So hat der Auftragnehmer eine Verbrauchsgarantie bspw. für Strom, Gas, Wasser etc. für die jeweiligen Objekte mit der Angebotslegung abzugeben, so dass bereits bei der Sanierungskonzeption auf einen möglichst geringen Verbrauch geachtet wird. Durch den Wettbewerb zwischen den PPP-Anbietern im Rahmen des Vergabeverfahrens wird darüber hinaus sichergestellt, dass die angesetzten Verbrauchsmengen keine unnötigen Aufschläge beinhalten. Unterschreitet der Auftragnehmer im späteren Betrieb die garantierten Verbrauchsmengen, so werden die Einsparungen hälftig zwischen dem Auftragnehmer und der Stadt geteilt. Der Auftragnehmer hat so einen permanenten Anreiz die Verbrauchsmengen bei Einhaltung vorgegebener Standards bspw. durch Investitionen in energetische Maßnahmen zu reduzieren. Bei einer Überschreitung sind die Mehrkosten durch den Auftragnehmer zu tragen. Darüber hinaus soll ein Anreizsystem für ein verbrauchsenkendes Nutzerverhalten der Schulen installiert werden.

Die erwähnte indexbasierte Anpassung findet nur auf die Vergütung für die Betriebsleistungen Anwendung. Da der Auftragnehmer die Inflationsentwicklung über den Projektzeitraum von 25 Jahren nicht abschätzen kann, erfolgt zur Vermeidung von unnötigen Risikoaufschlägen eine indexbasierte Anpassung der Vergütung für die Betriebsleistung. Zu diesem Zweck werden die einzelnen Vergütungen in Abhängigkeit von ihren Kostenbestandteilen (bspw. Materialkosten, Personalkosten etc.) an geeignete Indizes des Statistischen Bundesamtes angebunden und in regelmäßigen Abständen angepasst. So orientiert sich bspw. die Vergütung für Reinigungsleistung und Aufsteckware an dem Lebenshaltungskostenindex.

### 2.4.2 Sicherheitenkonzept

Zur Absicherung der Ansprüche der Stadt, die sich aus den Besonderheiten des PPP-Projekts ergeben, ist zusätzlich zu den vertraglich vorgesehenen Sicherungsmechanismen zu Gunsten der Stadt wie z. B. Vertragsstrafen, Kündigungsrechten, Malus-Regelungen für Schlechtleistungen, etc. folgendes Sicherheitenkonzept vorgesehen:

Für die Erfüllung der Planungs- und Bauleistungsverpflichtungen hat der Auftragnehmer jeweils eine objektbezogene selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % der auf das jeweilige Objekt entfallenden anfänglichen Gesamtinvestitionskosten zu stellen, die jeweils nach Abnahme der jeweiligen Bauleistungen Zug um Zug gegen Stellung einer entsprechenden objektbezogenen Gewährleistungsbürgschaft in gleicher Höhe für die Erfüllung der Mängelgewährleistungsansprüche zurückgegeben werden.

Für die Erfüllung der Gebäudemanagement-Leistungen sowie zur Abdeckung der Projektrisiken hat der Auftragnehmer ferner eine objektübergreifende selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von bis zu 100 % der Gesamt-Bruttojahresbetriebsentgelte für die Bestandsobjekte (ohne die auf die Instandhaltung und Instandsetzung der Objekte entfallenden Entgeltanteile) zu stellen. Dies gilt nach Fertigstellung und Betriebsaufnahme entsprechend für den zu errichtenden Ergänzungsneubau.

Die Erhaltung der Objekte kann beispielsweise durch die Einrichtung eines Instandhaltungskontos gesichert werden, über das die Stadt und der Auftragnehmer nur gemeinsam verfügen können und auf welches die auf die Instandhaltung und Instandsetzung der Objekte insgesamt entfallenden Entgeltanteile (Instandhaltungsentgelte) überwiesen werden. Das Konto wird ausschließlich auf

Guthabenbasis geführt und kann vom Auftragnehmer ausschließlich mit allen von ihm für die Instandhaltung getätigten Ausgaben belastet werden.

Zur Sicherung der den vertraglichen Bestimmungen entsprechenden Qualität der Objekte zum Ende der Vertragslaufzeit, hat der Auftragnehmer jeweils nach Vollendung des 20., 21., 22., 23. und 24. Vertragsjahres eine objektübergreifende selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 20 % des auf die Objekte insgesamt entfallenden Gesamt-Bruttojahresinstandhaltungsentgelts zu stellen. Die Stellung der Sicherheiten kann ganz oder teilweise abgewendet werden, wenn durch einen gemeinsam bestimmten und durch den Auftragnehmer auf dessen Kosten beauftragten Sachverständigen vor Vollendung des 20. bzw. 22.
Vertragsjahres die mangelfreie, den vertraglichen Bestimmungen entsprechende Qualität der Objekte nachgewiesen wird.

Der obsiegende Bieter bzw. die obsiegende Bietergemeinschaft ist berechtigt, zur Erbringung der angebotenen Leistungen eine Projektgesellschaft zu gründen, die im Falle der Zuschlagserteilung Vertragspartnerin der Stadt wird. In diesem Fall hat die Projektgesellschaft vor Abschluss der Verträge ihre Eignung nach Maßgabe der in der Vergabebekanntmachung bekannt gemachten Kriterien nachzuweisen. Zum Nachweis der Eignung muss die Projektgesellschaft einen dauerhaften Zugriff auf die wirtschaftliche, finanzielle und technische Leistungsfähigkeit des obsiegenden Bieters bzw. der obsiegenden Bietergemeinschaft nachweisen. Ferner ist eine angemessene Sicherheit (Garantie, Schuldbeitritt, Bürgschaft, harte Patronatserklärung, etc.) des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft zu stellen; zusätzlich sind die vorgenannten Sicherheiten zu Gunsten der Projektgesellschaft zu stellen.

Ein solches Sicherheitskonzept ist z. B. auch in Offenbach, Monheim, Bedburg, Leverkusen und Köln-Rodenkirchen im Rahmen der dortigen PPP-Projekte vertraglich vereinbart worden.

### 2.5 Risikostruktur

Bei der Aufteilung der Risiken zwischen der Stadt und dem privaten Betreiber wurde dem Grundgedanken von PPP-Projekten Rechnung getragen, derjenigen Partei ein Risiko zu übertragen, die am besten in der Lage ist, das Risiko einzuschätzen, zu beeinflussen und damit zu tragen. Durch die konsequente Umsetzung dieses Gedankens in der Projektstruktur können Risikoaufschläge des privaten Betreibers in der Angebotserstellung auf Grund fehlender Kalkulationsgrundlagen bzw. Unwägbarkeiten vermieden werden und für die Stadt ein optimales Ergebnis für die ausgeschriebenen Leistungen im Hinblick auf das Preis-/Leistungsverhältnis erzielt werden.

Die Grundlage für die vorgeschlagene Risikoverteilung bilden Erfahrungswerte anderer PPP-Projekte sowie dezidierte Diskussionen mit den Vertretern der einzelnen Fachbereiche der Stadt Braunschweig. So trägt bspw. der Auftragnehmer das Risiko für mögliche Kosten- und Terminüberschreitungen bei Sanierung, Betrieb und Instandhaltung, da dieser die notwendigen Maßnahmen plant, kostenseitig am besten einschätzen kann und bei Kostenabweichungen entsprechend gegensteuern kann. Das Risiko aus der zukünftigen Inflationsentwicklung und damit einhergehende Kostensteigerungen ist hingegen durch den Auftragnehmer nicht zu beeinflussen und verbleibt daher in Form einer indexbasierten Anpassung der Vergütung für die Betriebsleistungen bei der Stadt. Das gleiche gilt für das Risiko zukünftiger Gesetzesänderungen. Auch dieses Risiko ist durch den Auftragnehmer vorab nicht zu quantifizieren und würde bei einer Zuordnung auf die Seite des Auftragnehmers zu massiven Risikoaufschlägen im Angebot führen und einen wirtschaftlichen Betrieb der Objekte unmöglich machen.

Bzgl. der Verteilung der Projektrisiken verweisen wir auf die **Anlage 3.**

### 2.6 Finanzierung / Forfaitierung

Der Auftragnehmer finanziert die anfänglichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen über eine Bauzwischenfinanzierung bis zur Abnahme des jeweiligen Objektes vor. Zum Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme stellt der Auftragnehmer eine Rechnung an die Stadt über die erbrachten Bau- und Sanierungsleistungen inkl. Umsatzsteuer und stundet dieser den ausstehenden Forderungsbetrag. Die Stadt führt die Forderung annuitätisch, d.h. in gleichbleibenden Raten, bis zum Ende der Projektlaufzeit an den Auftragnehmer zurück.

Für die Langfristfinanzierung kann der Auftragnehmer eine Forderungsabtretung der auf die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen entfallenden Vergütungsansprüche an eine finanzierende Bank vornehmen und erhält von dieser den Nettobarwert der abgetretenen Forderungen ausgezahlt. Mit diesem Mittelzufluss führt der Auftragnehmer die aufgenommene Bauzwischenfinanzierung zurück.

Die Stadt erklärt sich in diesem Fall bereit, hinsichtlich des Vergütungsanteils, der auf die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen entfällt, nach jeweiliger Abnahme der Objekte jeweils einen Einwendungs- und Einredeverzicht gegenüber der finanzierenden Bank zu erklären.

Durch die Erklärung des Verzichts auf die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden gegenüber der finanzierenden Bank verringert sich für diese das Risiko eines Zahlungsausfalls. Das finanzierende Kreditinstitut kann daher in erster Linie auf die Bonität der Stadt abstellen und eine Finanzierung zu kommunalkreditähnlichen Konditionen gewähren.

Die Stadt verliert durch die Erklärung des Einwendungs- und Einredeverzichts gegenüber der finanzierenden Bank keine Mängelgewährleistungsrechte gegenüber dem Auftragnehmer. Der Einredeverzicht wird erst nach ordnungsgemäßer Erbringung der Gegenleistung und (mängelfreien) Abnahme der Bau- bzw. Sanierungsleistungen erklärt.

Darüber hinaus ist es der Stadt bspw. im Rahmen der Malus-Regelung möglich, die Vergütung des Auftragnehmers für Betriebsleistungen bei Schlechtleistung zu reduzieren, da für diesen Teil der Zahlungen kein Einwendungs- und Einredeverzicht erklärt wird. Des Weiteren stehen der Stadt umfangreiche Sicherungsinstrumente zur Verfügung, bspw. Gewährleistungsbürgschaften nach Abnahme der Sanierungsleistungen und gesetzliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Auftragnehmer.

Die Abgabe einer Einwendungs- und Einredeverzichtserklärung durch die Stadt im Rahmen der Forfaitierung stellt ein gewährvertragsähnliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 93 Abs. 3 NGO dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf. Die erforderliche Einbindung und Abstimmung mit der Kommunalaufsicht erfolgt voraussichtlich nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs.

## 2.7 Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen aus der Region

Wenn die Auftragsvergabe an ein großes Unternehmen erfolgen sollte, ist beabsichtigt, die Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen aus der Region u.a. durch eine entsprechende vertragliche Verpflichtung des Auftragnehmers sicherzustellen. Diese Einbindung setzt allerdings voraus, dass der Auftragnehmer die Leistungen nicht mit eigenem Personal erbringt, sondern fremdvergibt.

Ungeachtet dessen wird das lokale Handwerk nachweislich regelmäßig in derartigen PPP-Projekten als Subunternehmer der eigentlichen PPP-Auftragnehmer eingebunden. Ohne einen solchen Rückgriff auf lokale Bauunternehmen könnten die großen PPP-Anbieter häufig keine wettbewerbsfähigen Angebotspreise kalkulieren. Vielmehr gilt es unter den Bietern im Rahmen eines PPP-Projektes als Wettbewerbsvorteil, wenn frühzeitig ausreichende Kapazitäten des lokalen Mittelstandes für die eigene Bietergemeinschaft gesichert werden können.

### 2.8 Vertragslaufzeit und Endschaftsregelung

Die Vertragslaufzeit soll inklusive Sanierungsphase insgesamt 25 Jahre betragen.

Am Ende der 25jährigen Projektlaufzeit fällt der Betrieb der Objekte wieder an die Stadt zurück. Der Auftragnehmer hat zu diesem Zeitpunkt sicherzustellen, dass sich die Objekte in dem bereits heute definierten Zustand befinden und ggf. abschließenden Sanierungsmaßnahmen vor Übergabe an die Stadt durchzuführen.

Da das Eigentum an den Objekten von Anfang bei der Stadt verbleibt und die anfänglich gestundeten Forderungen des Auftragnehmers bis zum Ende der Projektlaufzeit vollständig beglichen werden, sind keine weiteren Zahlungen durch die Stadt an den Auftragnehmer zu leisten.

Der Stadt steht es anschließend frei, den Betrieb der Schulen erneut auszuschreiben.

## 3. Investitionsvolumen

### 3.1 Aktuelles Investitionsvolumen

Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund EUR 69,6 Mio. Die Verteilung auf die einzelnen Objekte ergibt sich aus der beigefügten **Anlage 4** und die Zuordnung zu den einzelnen Hauptbauteilen/Kostengruppen ergibt sich aus der **Anlage 5.**

### 3.2 Anstieg der Investitionskosten gegenüber den Daten der Machbarkeitsstudie (BBD)

Die Investitionskosten (Sanierungskosten) entsprechend der Machbarkeitsstudie der Berliner Beratungsdienste (BBD-Studie) vom August 2008 beliefen sich auf ca. EUR 42,2 Mio. Die Kostensteigerungen von nunmehr ca. EUR 27,4 Mio. begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

1. Steigerung des relevanten (Bau-)Kostenniveaus um ca. 13 % von 2006/07 (Grundlage für Kostenschätzung in BBD-Studie) zu 2009/2010 mit Erhöhung der Investitionskosten um ca. 5 Mio. €
2. Veränderung des Objektportfolios von seinerzeit 8 Schulen und 1 Schulsporthalle auf nunmehr 9 Schulen, 2 Schulsporthallen und 3 Kindertagesstätten inkl. dem Neubau des Erweiterungsgebäudes der Ricarda-Huch-Schule/Neue Oberschule mit Erhöhung der Investitionskosten um ca. 2,48 Mio. €
3. Ergänzung bislang nicht berücksichtigter Sanierungsmaßnahmen
    a) Berücksichtigung energetischer Anforderungen aus EnEV 2009 (erhöhte Anforderungen aus der ab Herbst 2009 geltenden EnEV 2009 sind in den Einheitspreisen der bisherigen Kostenschätzung nicht berücksichtigt)
    b) Sanierungen von NTW-Räumen (insbesondere infolge sicherheitsrelevanter Mängel)
    c) umfangreichere (notwendige) Maßnahmenansätze und damit zusammenhängende höhere Kosten für Innenausbau

    Erhöhung der Investitionskosten um ca. 2,35 Mio. €
4. Kosten für den Ersatz überalterter Lüftungssysteme ( in bisheriger Kostenschätzung nicht enthalten) von rund 3 Mio. €
5. Berücksichtigung der Sanierungskosten von 3 Mio. € für mittelfristig verpflichtend durchzuführende Kanalinspektionen der nicht-öffentlichen Kanäle und daraus sich ergebenden notwendigen Kanalsanierungen
6. Brandschutzmaßnahmen (Erkenntnisse insbesondere aus den zwischenzeitlich erstellten Gutachten für gesetzlich erforderliche Brandschutzmaßnahmen sind nunmehr eingeflossen) von rund 7,4 Mio. €.

7. Kosten für Interimskonzepte für die Objekte während der Bauphase mit Erhöhung der Investitionskosten um Erhöhung ca. 1,92 Mio. €
8. Berücksichtigung zusätzlicher Nutzeranforderungen (insbesondere bezgl. Schallschutz, Schließanlagen, Verdunkelung/Blendschutz infolge moderner Unterrichtstechniken und –methoden, Ganztagsbetrieb) mit Erhöhung der Investitionskosten um ca. 2,25 Mio. €

Keine dieser Kostenerhöhungen steht in direktem Zusammenhang mit dem beabsichtigten PPP-Projekt; ursächlich hierfür sind vielmehr die oben aufgeführten Faktoren, die im Falle einer Eigenrealisierung ebenfalls kostensteigernd wirken würden.

## 4. Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen auf den Haushalt

Um die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer alternativen Beschaffungsvariante wie bspw. im Rahmen eines PPP-Projektes gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt zu beurteilen, ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen. In einer solchen Untersuchung werden die Sanierungs-, Finanzierungs- und Betriebskosten sowie die mit dem Projekt verbundenen Verwaltungs-, Transaktions- und Risikokosten detailliert für die beiden Varianten (PPP-Beschaffung vs. Eigenrealisierung) ermittelt und gegenübergestellt. Eine Umsetzung des Projekts als PPP-Projekt kommt nur dann in Betracht, wenn hierdurch gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt ein wirtschaftlicher Vorteil nachgewiesen werden kann. Dieser wird jedoch erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens auf Basis endverhandelter Angebote ermittelt, in dem den Kosten des günstigsten PPP-Anbieters die fiktiven Kosten der Eigenrealisierung gegenübergestellt werden. Eine Vergabe erfolgt nur, wenn das Angebot günstiger ist als die Eigenrealisierung.

Für das vorliegende Projekt wurde im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsprognose mit Unterstützung der jeweiligen Fachbereiche der Stadt eine detaillierte Kostenerhebung für die einzelnen Objekte vorgenommen und diese, soweit notwendig, um Sondereinflüsse bereinigt. So wurden bspw. Medienverbräuche (Strom, Wasser, Gas etc.) auf Basis der geplanten Sanierungsmaßnahmen errechnet und Instandhaltungskosten auf Basis von KGSt-Werten pro Objekt neu ermittelt. Des Weiteren wurde geprüft, inwieweit durch die Verlagerung von Leistungen auf einen Privaten Kosten bei der Stadt für freiwerdendes Personal verbleiben. Durch diese Vorgehensweise wird eine umfassende quantitative Abbildung des Projektes aus Sicht der Stadt sichergestellt.

Im Vergleich zur Eigenrealisierung sind mit der Beauftragung des Privaten bei einzelnen Kostenpositionen Einsparungen zu erwarten, die für Zwecke der Ableitung der Haushaltsbelastung auf Basis von Erfahrungswerten in Form von Bandbreiten geschätzt wurden.

Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsprognose lässt in Abhängigkeit von den unterstellten Einsparpotentialen bei den Sanierungs- und Betriebsleistungen derzeit eine Vorteilhaftigkeit des PPP-Projektes von rund 5% bis 10% gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt erwarten. Für den Fall, dass die im Rahmen des Vergabeverfahrens eingehenden Angebote der PPP-Anbieter die insoweit geschätzten Einsparungen in zumindest gleicher Größenordnung vorsehen, ist eine Realisierung des geplanten Projektes in Form einer Public Private Partnership als wirtschaftlich sinnvoll zu erachten.

Ausgehend von den o. g. Einsparungen wurde eine indikative Haushaltsbelastung abgeleitet, die das jährliche an den Privaten zu zahlende Entgelt umfasst. Demnach ist auf Basis der getroffenen Annahmen von einer jährlichen Haushaltsbelastung im Zusammenhang mit dem geplanten PPP-Projekt von rund 10,3 Mio. € auszugehen. Eine solche Belastung läge im Rahmen der bislang veranschlagten Haushaltsansätze.

## 5. Verfahrensablauf

Zur Umsetzung des PPP-Modells wird ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung

einer Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt. Mit der Bekanntmachung werden alle interessierten Unternehmen aufgefordert, einen Teilnahmeantrag einzureichen.

Im Rahmen der Auswertung der Teilnahmeanträge ist in einem ersten Schritt zunächst die Eignung der Bewerber, das heißt ihre Leistungsfähigkeit, Fachkunde und Zuverlässigkeit, anhand der vorgelegten Eignungsnachweise zu prüfen. In einem zweiten Schritt sind sodann an Hand der geforderten und mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Unterlagen nach Maßgabe der veröffentlichten Auswahlkriterien unter den geeigneten Unternehmen diejenigen auszuwählen, die zum weiteren Verfahren zugelassen und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. Die Auswertung der eingereichten Teilnahmeanträge erfolgt nach ausführlicher Vorberatung im Lenkungskreis durch die Verwaltung.

Den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bietern werden mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe die Vergabeunterlagen (einschließlich der Vertragsdokumentation sowie der Leistungsbeschreibung) übersandt, auf Basis derer die Bieter dann zur Abgabe erster Angebote und Einreichung ihrer Konzepte aufgefordert werden. Den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bietern wird ferner die Möglichkeit eingeräumt, an Objektbegehungen teilzunehmen. Die Auswertung der ersten Angebote und der von den Bietern eingereichten Konzepte erfolgt anhand der definierten Zuschlagskriterien nach ausführlicher Vorberatung im Lenkungskreis durch die Verwaltung.

Mit den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bietern werden sodann Vertragsverhandlungen auf Basis der von diesen eingereichten ersten Angebote und Konzepte geführt. Nach Verhandlungsabschluss werden die verblieben Bieter dann aufgefordert, auf der Grundlage des jeweils endverhandelten Vertragswerkes abschließende verbindliche Angebote und Konzepte einzureichen. Die Auswertung der eingereichten abschließenden verbindlichen Angebote und Konzepte erfolgt durch die Verwaltung nach ausführlicher Vorberatung des Lenkungskreises.

Im Ergebnis der Auswertung sind dem Rat ein oder mehrere Angebote möglicher strategischer Partner zur Entscheidung vorzulegen. Die Zuschlagsentscheidung obliegt dem Rat.

Die Zuschlagsentscheidung setzt voraus, dass die eingegangenen Angebote im Vergleich zu den dann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Kosten der Eigenrealisierung des Vorhabens wirtschaftlich vorteilhaft sind. Dies wird anhand eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs dokumentiert.

## 6. Zuschlagskriterien

Die Zuschlagserteilung soll nach Maßgabe folgender Kriterien und Gewichtung erfolgen:

| Kriterium | Gewichtung |
|---|---|
| **Preis (Barwert der Entgelte)** | **60,0 %** |
| **Qualität der Planung** | **10,0 %** |
| **Bauliche Qualität** | **10,0 %** |
| **Betriebliche Qualität** | **20,0 %** |

Bei der Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes ist dem Preis, d.h. dem Barwert aller über die Vertragslaufzeit an den privaten Partner zu zahlenden Entgelte mit einer Gewichtung von 60 % die höchste Priorität einzuräumen. Die Bewertung der Konzepte für Planung, bauliche und betriebliche Qualität gehen mit insgesamt 40 % in die Gesamtwertung ein, wobei im Hinblick auf die

Vertragslaufzeit dem Kriterium „Betriebliche Qualität" mit einer Gewichtung von 20 % höhere Priorität einzuräumen ist als dem Kriterium „Qualität der Planung" und dem Kriterium „Bauliche Qualität", die jeweils mit einer Gewichtung von 10 % in die Gesamtwertung eingehen.

Einzelheiten der Bewertung, insbesondere die Festlegung von Unterkriterien werden in einer noch zu erstellenden Bewertungsmatrix geregelt, die den nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bietern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe und den Vergabeunterlagen übersendet wird.

## 7. Vergabebekanntmachung

Der Entwurf der Vergabebekanntmachung zur Einleitung des Verfahrens ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 6** beigefügt.

## 8. Zusammenfassung

Auf Basis der durchgeführten Analysen und Kostenschätzungen ist zu erwarten, dass die Durchführung der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen für die Schulen und Kindertagesstätten im Rahmen eines PPP-Projektes insgesamt wirtschaftlicher zu realisieren ist, als im Zuge einer konventionellen Beschaffung (Eigenrealisierung). Wesentlicher Grund für die erwarteten Effizienzvorteile ist die langfristige Ausrichtung des PPP-Projektes an den Lebenszyklus der Schulen und Kindertagesstätten.

Durch die gemeinsame Beauftragung der Sanierung bzw. des Neubaus, der substanzerhaltenden Instandhaltung und des Betriebs über die Vertragslaufzeit von 25 Jahren im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens wird mithin die Grundlage für eine effiziente Bewirtschaftung gelegt. Bereits in der Planungsphase orientiert sich der Private an der Optimierung des zukünftigen Betriebs der Objekte. Durch das vorgesehene PPP-Modell wird gewährleistet, dass der Zustand der Schulen nach der Sanierung bis zum Ende der Vertragslaufzeit erhalten bleibt und deren Nutzung damit auch in der weiteren Zukunft gewährleistet ist. Bei der individuellen Ausgestaltung dieses Projektes sind u.a. im Hinblick auf die Medienversorgung Anreizstrukturen für einen umweltfreundlichen und kostengünstigen Betrieb umgesetzt worden. Die Stadt erhält darüber hinaus durch das PPP-Projekt lang-fristige Planungssicherheit über den Haushaltsansatz für die ausgewählten Schulen und Kindertagesstätten.

Voraussetzung für die Umsetzung des PPP-Modells ist der abschließende Nachweis der tatsächlichen Vorteilhaftigkeit im Vergleich zur Eigenrealisierung anhand der konkreten Angebote der Bieter am Ende des Vergabeverfahrens.

In der Vergangenheit wurden bereits erfolgreich PPP-Projekte für Schulen z.B. in den Städten Offenbach, Monheim, Bedburg, Leverkusen und Köln-Rodenkirchen durchgeführt. Auch der Bund hat weiterhin großes Interesse an der Umsetzung von PPP-Projekten. Dazu hat er für Infrastrukturprojekte eine Zielgröße von 15% für die Realisierung in Form von PPP-Projekten (an Stelle der konventionellen Beschaffung) herausgegeben und jüngst zur Öffnung des Marktes für PPP die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland) als unabhängiges Beratungsunternehmen für PPP-Projekte gegründet, die ausschließlich öffentliche Auftraggeber berät.

I. V.

gez.

Lehmann
Erster Stadtrat

Anlagen