



## Drucksache Nr. 2007/AfL/009-01

- öffentlich -

# Beschlussvorlage

### Beratungsgegenstand

**Berufsbildende Schulen Nienburg - Auslagerung der  
Metallwerkstätten  
Realisierung als PPP-Projekt**

### Beschlussvorschlag

Planung, Bau und Finanzierung der Metallwerkstätten werden als PPP-Projekt nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung im Verhandlungsverfahren vergeben (VOB/A, § 3 a Nr. 5 c). Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabeunterlagen unter Berücksichtigung der festgelegten Eckdaten erarbeiten zu lassen und das Vergabeverfahren durchzuführen.

### Beratungsfolge

#### Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften
- Kreisausschuss

#### Datum:

30.08.2007  
03.09.2007

## Sachverhalt

In der Sitzung des Kreisausschusses am 5.7.2005 (siehe Drucksache Nr. 2005/ABS/004) wurde beschlossen, die innenliegenden Räume im Berufsfeld II Metalltechnik durch einen Neubau mit 8 bis 10 Räumen und einer Fläche von rd. 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> zu ersetzen.

In der Prioritätenliste hinsichtlich der Finanzierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben des Landkreises wurde festgelegt, dass die Metallabteilung frühestens ab dem Haushaltsjahr 2007 zu finanzieren ist. Diese Prioritätenliste hat der Kreistag am 14.10.2005 beschlossen.

Eine Verzögerung hat sich daraus ergeben, dass plötzlich Setzrisse an der westlichen Wand des C-Traktes auftraten, die zunächst gutachterlich bewertet werden mussten. Für den vorgesehenen Standort des Neubaus wurde daher ein geotechnischen Gutachten in Auftrag gegeben, um die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und die Bebaubarkeit des Grundstücks zu beurteilen. Das Gutachten ist am 23.4.2007 erstellt worden. Für die Bebauung werden Empfehlungen gegeben.

Aufgrund der Beratung im Ausschuss für Liegenschaften am 27.2.2007 wurden Vorgespräche für eine Auftragsvergabe an das Planungsbüro VBD, Berlin, geführt. Die Auftragsvergabe erfolgte aufgrund des Beschlusses des Kreisausschusses vom 2.7.2007 (siehe Drucksache Nr. 2007/KA/081-01).

### **Beratung durch die VBD Beratungsgesellschaft – Vertragsumfang**

Von der VBD Beratungsgesellschaft wurde inzwischen eine Kurzstudie erstellt, die eine Vergleichsrechnung zwischen konventioneller Beschaffung und der alternativen PPP-Realisierung enthält.

Darüber hinaus bereitet VBD die Bekanntmachung sowie die Ausschreibungsunterlagen vor, begleitet Teilnahmewettbewerb und Ausschreibung, wertet die eingegangenen Angebote hinsichtlich Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit aus. Weiter nimmt die VBD an den Vertragsverhandlungen teil, um auf die Optimierung der Vertragsbedingungen Einfluss nehmen zu können und unterstützt im Genehmigungsverfahren.

Seitens des Landkreises sind die Beschreibung der gewünschten Leistung, ein Raumprogramm mit Angaben zu Raumgrößen und Raumbeziehungen, nutzerspezifische Einbauten und Ausstattung, Vorgaben zu vorhandenen Schnittstellen, sowie zu Ausführungsqualitäten, die über den Stand der Technik oder gesetzliche Vorgaben hinaus gehen, zur Verfügung zu stellen.

## Zusammenfassung der Kurzstudie zur Wirtschaftlichkeit des Neubaus von Metallwerkstätten der BBS im Rahmen eines PPP-Modell

Die Ergebnisse der Analysen und Prognoserechnungen werden von der Fa. VBD wie folgt zusammengefasst:

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Realisierung der Investitionen im Rahmen eines PPP-Projektes für den Landkreis Nienburg/Weser vorteilhafter ist als eine konventionelle Realisierung.
- Durch die PPP-Realisierung sind Wirtschaftlichkeitsvorteile von 12,58 % zu erwarten.
- Die Vorteile resultieren aus folgenden Faktoren:
  - aus der ganzheitlichen Ausschreibung von Planung, Bau und Finanzierung, bei der durch die Anbieter die Leistung unter wirtschaftlichen und funktionellen Gesichtspunkten optimiert wird.
  - den kürzeren Bauzeiten
  - der Risikoverlagerung auf den privaten Partner
  - den höheren Anteil von subventionierten Finanzmitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die der private Auftragnehmer erhält (100%); der Landkreis erhält nur 50 % der Fremdfinanzierungskosten.
- Als Vertragsmodell wird das PPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft vorgeschlagen. Bei diesem Modell finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt. Schuldrechtlich wird geregelt, dass der private Auftragnehmer die für die Baumaßnahme notwendigen Grundstücke betreten und alle Maßnahmen für die Durchführung der Baumaßnahmen als Bauherr auf Zeit tätigen kann. Der Landkreis wird unmittelbar Gebäudeeigentümer. Am Ende der Vertragslaufzeit sind keine modellspezifischen juristischen Transaktionen erforderlich.
- Während der Bauzeit leistet der Landkreis keinerlei Zahlungen an den privaten Auftragnehmer. Zahlungen erfolgen erst nach Fertigstellung und Abnahme der Objekte für die erbrachten Leistungen.
- Die Endfinanzierung erfolgt durch den Verkauf der Forderungen aus dem Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag durch den Auftragnehmer an die finanzierenden Banken, an die der Landkreis dann die vereinbarten Raten leistet. Es wird empfohlen, diese Forderungen nach der Abnahme der Bauleistungen einredefrei zu stellen.
- Die Endfinanzierung sollte für 20 Jahre abgeschlossen werden.

- Ausgehend von einer Bausumme von ca. 3 Mio. € würde die anfängliche Jahresbelastung für den Haushalt beim derzeitigen Kapitalmarktniveau voraussichtlich ca. 268.000 € betragen. Aufgrund der festen Tilgung des KfW-Kredites und der damit sinkenden Zinsbelastung würde die Jahresbelastung jährlich um ca. 6.570 € abnehmen. Nicht enthalten ist die Belastung, die sich bei Einbeziehung der Maschinen der Priorität 1 in das PPP-Projekt ergibt (siehe Drucksache Nr. 2007/AfL/010-01).
- Es wird empfohlen, die Planung, den Bau, die Finanzierung der Werkstätten als PPP-Projekt europaweit auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung auszuschreiben und die Leistungen in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A zu vergeben.

### **Eckdaten - Qualitätsstandard**

Im Rahmen der funktionalen Bauleistungsbeschreibung könnte ein Auftragnehmer frei planen, wie er die Funktionsfähigkeit der Metallwerkstätten sicherstellen will. Über die reine Beschreibung dieser Funktionen hinaus sollten Vorgaben beschrieben werden zur architektonischen Gestaltung (Dach, Fassade etc.) und zu spezifischen Ausführungsqualitäten. Dabei können auch Anforderungen vorgegeben werden, die gesetzliche Vorschriften bzw. den Stand der Technik überschreiten.

Bereits für die Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbs sollten Qualitätsstandards beschrieben werden, damit potentielle Bewerber Art und Umfang des Projektes abschätzen können. Hierfür wird vorgeschlagen, das Projekt wie folgt zu beschreiben:

- Errichtung eines Gebäudes für die Metallwerkstätten der Berufsbildenden Schulen mit Sanitär-, Neben- und Technikräumen in einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche incl. Außenanlagen
- massive Bauweise, geklinkert
- geneigtes Dach (Sattel oder Pult)
- wartungsarm
- energieeffizient nach EnEV
- pflegeleichte Außenanlagen
- barrierefreier Zugang nach DIN

### **Zeitplan**

Nach der Beratung im Kreisausschuss kann der Teilnahmewettbewerb bekanntgemacht werden. Bis Ende September sollten die Vergabeunterlagen erstellt sein, die den erfolgreichen Bietern des Teilnahmewettbewerbs unterbreitet werden. Angebote lägen dann bis zum Jahresende vor. Das Verhandlungsverfahren zur Ermittlung des besten Bieters schließt sich an. Nach Angaben der VBD ist es bei optimalem Ablauf realistisch, ab Mitte März 2008

den Zuschlag erteilen zu können und die Verträge zu unterzeichnen.

Die Bauzeit beträgt ca. 7 bis 8 Monate, so dass das Werkstattgebäude frühestens Ende 2008 fertig gestellt sein wird.

### **Vergabeunterlagen**

Die konkreten Vergabeunterlagen werden im weiteren Verlauf erarbeitet. Die Qualitätsstandards werden in der funktionalen Bauleistungsbeschreibung, die Bestandteil der Vergabeunterlagen ist, bestimmt. Über den Fortgang des Verfahrens wird die Verwaltung berichten.