Beilage

Realisierung von Schulbaumaßnahmen
hier: Rückblick auf das ÖPP-Projekt Schulen und Entscheidungsvorlage für die Realisierung der anstehenden Schulbaumaßnahmen

Sachverhaltsdarstellung:

1) Rückblick ÖPP-Projekt Schulen

Mit Beschluss des Stadtrates am 10.12.2008 wurden die Voraussetzungen geschaffen, vier Objekte zu realisieren:

- **Objekt 1 (Kopernikusschule)**:
  Abriss des bestehenden Gebäudes, die Neuerstellung der Schule, des Hortes und der Zweifachturnhalle
  Baukosten: 18.806.786 EUR brutto
- **Objekt 2 (Adalbert-Stifter-Schule):**
  Erstellung des Interimsgebäudes, Abriss des Gebäudes abschnittsweise, Neubau (Schule mit den integrierten Hortgruppen) und Neubau einer Zweifachturnhalle (zwei Bauabschnitte)
  Baukosten: 20.772.778 EUR brutto
- **Objekt 3 (Sigena-Gymnasium):**
  Abschnittsweise Generalsanierung (vier Bauabschnitte) mit kleineren Interimsmaßnahmen, Abriss der bestehenden Einfachturnhalle und der Gymnastikhalle, Neubau einer Zweifachturnhalle
  Baukosten: 14.993.258 EUR brutto
- **Objekt 4 (Hans-Sachs-Gymnasium):**
  Abriss der bestehenden Zweifachturnhalle und Neubau einer Dreifachturnhalle
  Baukosten: 5.670.628 EUR brutto

Die Leistungsinhalte des Vertrages waren bzw. sind:

- Schlüsselfertige Erbringung sämtlicher **Bauleistungen** einschließlich sämtlicher hierfür erforderlicher **Planungsleistungen**.
- **Interimsleistungen** (Klassencontainer).
- **Technisches Gebäudemanagement** (u.a. Instandhaltung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Energieversorgung, Wasser und Abwasserversorgung)
- **Infrastrukturelles Gebäudemanagement** (u.a. Reinigung, Hausmeisterdienste, Gärtnerdienste, Winterdienste, Catering, Entsorgung)

Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen waren zum Stichtag Schuljahresbeginn 2010/2011 folgende Maßnahmen abgeschlossen:

- Hans-Sachs-Gymnasium
- Drei Bauabschnitte am Sigena-Gymnasium (Schülercafe, Anbau am IZBB-Gebäude und Neubau der Zweifachturnhalle, Generalsanierung Seitentrakt)
- Kopernikusschule
- Erster Bauabschnitt der Adalbert-Stifter-Schule (Neubau Schulgebäude und Turnhalle)

Die Außenanlagen der Adalbert-Stifter-Schule (zweiter Bauabschnitt) werden vertragsgemäß bis Ende November und der vierte und letzte Bauabschnitt am Sigena-Gymnasium (Hauptgebäude) voraussichtlich bis Ende Februar 2011 fertiggestellt.

- **Planung und Bau**
  Der private Partner hat sämtliche Planungsleistungen und die komplette Bauausführung inklusive Ausstattung aller vier Gebäudekomplexe übernommen.

  Grundsätzlich ist festzustellen, dass die bis jetzt fertiggestellten Baumaßnahmen sehr zügig realisiert wurden. Die Qualität der jeweiligen Bauausführung entspricht den vertraglichen Vereinbarungen und ist daher vergleichbar mit den konventionell durchgeführten Baumaßnahmen. Aus gegenwärtiger Sicht konnten dabei im Zuge der Planung durch die gelebte partnerschaftliche Zusammenarbeit viele Hürden überwunden werden. Insbesondere ist hervorzuheben, dass sowohl die bei Vertragsschluss fixierten Baukosten als auch die festgelegte Bauzeit vom privaten Partner eingehalten wurden.

  Vertraglich wurde u.a. vereinbart, dass der Auftragnehmer alle Risiken und Kosten im Zusammenhang mit Baugrund, Altlasten, Bodenbelastungen, Kampfmitteln etc. übernimmt, soweit er diese aus den vorhandenen Unterlagen oder durch Besichtigungen hätte erkennen können. Darüberhinausgehende Risiken wurden bewusst aus dem Leistungsumfang herausgenommen, um hier die beim Auftragnehmer einzukalkulierenden Risikozuschläge zu minimieren.
  Im Zuge des Erdaushubes hat sich herausgestellt, dass in einigen wenigen Teilbereichen kontaminiertes Material gefunden wurde, das nicht aus den vorhandenen Unterlagen ersichtlich war. Somit müssen nur die tatsächlich vorgefundenen Massen anhand der bei Vertragsabschluss festgeschriebenen Parameter vergütet werden. Die Massen werden derzeit noch detailliert geprüft.

  Darüber hinaus haben sich im Zuge der Umsetzung Nachtragsforderungen ergeben, die insbesondere daraus resultieren, dass im Bereich der Ausstattung nicht alles Erforderliche in der Leistungsbeschreibung erfasst wurde. Diese Tatsache ist dem Umstand geschuldet, dass hier seitens der Nutzer im Vorfeld ohne Kenntnisstand des Entwurfes die Einrichtung explizit festgelegt werden musste. Diese Vorgehensweise war für alle Beteiligte Neuland.
  Teilweise sollen die von den Nutzern veranlassten Änderungen aus deren Budget finanziert werden. Hierüber wurde mit allen Beteiligten bereits Einvernehmen erzielt.
  Zukünftig ist geplant, diese Vorgehensweise auch bei konventionell realisierten Maßnahmen weiter zu entwickeln, um bereits in der Planungsphase die entsprechenden belastbaren Aussagen und die damit verbundene Kostensicherheit zu erzielen.

  Da die zur Prüfung der Nachträge erforderlichen Unterlagen vom Auftragnehmer noch nicht vollständig vorgelegt wurden, ist eine abschließende Prüfung (auch VMN und Rpr) und damit eine Angabe von exakten Beträgen derzeit noch nicht möglich. Nach überschlägiger Berechnung wird mit ca. 1% der Investitionssumme (ca. 600.000 EUR) kalkuliert. Die Nachträge werden nach Prüfung dem Bau- und Vergabeausschuss vorgelegt. Die dafür erforderlichen Mittel stehen zur Verfügung.

  Besonders hervorzuheben ist, dass es sich bei den ausführenden Firmen, die von dem Privaten Partner beauftragt wurden, überwiegend um regional ansässige Firmen gehandelt hat**.**

- **Finanzierung**
  Der private Partner muss entsprechend des Vertrages vom Dezember 2008 die Vorfinanzierung der Planungs- und Bauleistungen bis zum Zeitpunkt der Abnahme der einzelnen Objekte übernehmen. Nach der Abnahme erfolgt eine Umschuldung, wobei die Endfinanzierung so zu kalkulieren ist, dass sich die Gesamtkosten während der 25-jährigen Nutzungszeit amortisieren.
  Ebenso obliegt es dem Auftragnehmer, die Zuschüsse nach FAG vorzufinanzieren. Eine Vorfinanzierung von Zuschüssen wird regelmäßig erforderlich, da die Stadt sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes der Ausreichung als auch der Höhe des/der Zuschüsse das Risiko gegenüber der Regierung von Mittelfranken übernehmen muss.
  Im Vergleich dazu sind die Gebäudemanagementleistungen in der Nutzungsphase durch gesonderte, monatlich zu zahlende Pauschalen zu vergüten.
  Die Umschuldung von der Zwischen- auf die Endfinanzierung erfolgt nach der Fertigstellung und Abnahme der einzelnen Objekte. Zur Verbesserung der Finanzierungskonditionen wurde von Seiten der Stadt für jede abgenommene Bauleistung in Höhe der Gesamtinvestitionskosten ein Einredeverzicht ausgesprochen. Die Zinsbindung beträgt 20 Jahre, die Zahlung von Zins und Tilgung erfolgt in gleich bleibenden Raten vierteljährlich. Die Zwischenfinanzierung läuft auf Basis des 1-Monats-Euribor.
  Die Vertragsverhandlungen mit dem Auftragnehmer wurden unter den denkbar ungünstigsten Bedingungen der Finanzkrise geführt und zum Abschluss gebracht. Zu diesem Zeitpunkt haben mehrere Banken ihre Teilnahme am Verfahren beendet, da deren Refinanzierungsmöglichkeiten keine derart hohe Summen über einen 25-jährigen Zeitraum zuließen. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses traten die Sparkasse Nürnberg und die Bayerische Landesbank als Finanzier auf.

  Für die Vergleichbarkeit der einzelnen Angebote während des Vergabeverfahrens wurde mit einem sogenannten Referenzzinssatz gearbeitet. Beim Referenzzinssatz handelt es sich wie der Name schon sagt, lediglich um einen Vergleichsmaßstab.

  Das endgültige Angebot wurde auf Basis eines Referenzzinssatzes (tilgungsgewichteter Zinssatz mit einer Laufzeit von 20 Jahren, ermittelt auf der Grundlage der Seite ISDAFIX2 im Reuters-Informationssystem am vereinbarten Stichtag) erstellt.
  Dieser Referenzzinssatz war jedoch bei den Vertragsverhandlungen aufgrund der Finanzkrise deutlich höher als an dem für die Wertung der Angebote angegebenen Stichtag.
  Trotz dieser Erschwernisse war das Angebot immer noch wirtschaftlich. Hätte die Stadt zu diesem Zeitpunkt Fremdkapital aufgenommen, hätte auch sie diese erhöhten Finanzierungkosten tragen müssen.

  Im laufenden Projekt erfolgt die Umschuldung selbst aber immer zu dem Zinssatz, der zum Zeitpunkt der Umschuldung Gültigkeit hat. Bei diesem endgültigen Zinssatz besteht das Risiko, dass er höher ist, als der Referenzzinssatz. Es besteht aber auch die Chance, dass dieser niedriger ist.
  Von Seiten Ref. II wurde daher der Kapitalmarkt intensiv beobachtet, um eventuell Zinssicherungen, die vertraglich möglich sind, vorzunehmen. Das aktuell gültige Zinsniveau ist aber noch weit entfernt von dem Jahr 2008 gültigen Zinsniveau. Eine Zinssicherung kam deshalb zu keinem Zeitpunkt in Frage.

  Bei den bisher erfolgten Umschuldungen war der Zinssatz niedriger, so dass damit im Nachhinein betrachtet die Wirtschaftlichkeit des Projektes noch erhöht wurde.

Daten bei der Angebotserstellung:

- Zinssatz Zwischenfinanzierung: 6,149 %
  Zinssatz Endfinanzierung: 4,460 %

Nach Abnahme und Umschuldung der einzelnen Bauleistungen ergibt sich folgendes Bild, wobei die Zinssätze für die Zwischenfinanzierung inklusive Marge in einem Feld zwischen 2,200 % – 4,370 % und die Zinssätze für die Endfinanzierung inklusive Marge in einem Feld zwischen 3,02 % und 3,866 % lagen.

Schule	**Zwischen-finanzierungs-kosten geplant**	**Abgerechnete Zwischen-finanzierungs-kosten**	**Differenz der Gesamt-investitions-kosten**
Kopernikus-schule	671.707 EUR	237.467 EUR	**434.240 EUR**
Adalbert-Stifter Schule nach Abrechnung von einem Bauabschnitt	741.748 EUR	265.836 EUR	**475.912 EUR**
Sigena-Gymnasium nach Abrechnung von drei Bauabschnitten	235.579 EUR	91.659 EUR	**143.920 EUR**
Hans-Sachs-Gymnasium	174.898 EUR	63.291 EUR	**111.607 EUR**
Gesamt	1.823.932 EUR	658.253 EUR	**1.165.679 EUR**

Fazit:
Der Vorteil war im vorliegenden Fall umso höher, je länger die Bauzeit war oder je später die Zwischenfinanzierung begonnen hatte.
Durch die niedrigeren Zinssätze für die Endfinanzierung konnte zum einen die Höhe der quartalsweisen Raten reduziert werden, als auch der Anteil der Tilgung in den Raten erhöht werden. Ebenso konnten die Raten für die Vorfinanzierung der Fördermittel deutlich reduziert werden, da auch für die Laufzeit von 5 Jahren günstigere Konditionen angeboten wurden.
Die an und für sich höheren Finanzierungskosten (wegen der höheren Bankenmarge) wurden durch den Pauschalfestpreis und die zugesicherte Bauzeit wettgemacht.

Zusammenfassung aus aktueller Sicht:
Aufgrund der Tatsache, dass das ÖPP-Projekt Schulen ein Pilotprojekt in Bayern und insbesondere in Nürnberg war, ist festzustellen, dass das Ergebnis sowohl aus baulicher, städtebaulicher Sicht wie auch aus finanzieller Sicht im Investitionsbereich überaus erfreulich ist.

Betrieb
Seit Schuljahresbeginn hat die Implementierungsphase für den Betrieb begonnen. Hier ist für alle Beteiligten ein Umdenken erforderlich. Auch hier bemüht sich der private Partner um einen partnerschaftlichen Umgang. Eine Beurteilung des Betriebs kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen, insbesondere auch, da das zur Qualitätssicherung dienende CAFM-System erst mit Fertigstellung des letzten Objekts in Betrieb genommen wird.

2) Realisierung weiterer Schulbaumaßnahmen

a) Aktueller Stand der Baumaßnahmen

Derzeit sind folgende Schulbaumaßnahmen im Mittelfristigen Investitionsplan 2011 – 2014 beinhaltet, bei denen noch kein Baubeginn stattgefunden hat:

- Neubau eines Schulhauses auf dem Parkplatz des Berufsbildungszentrums (B14 und B6)
  Fertigstellung bis spätestens II/2014
  MIP 2011-2014 19.700.000 EUR
  (Endgültige Kostenberechnung liegt noch nicht vor): vss. 21.560.000 EUR
  → Realisierung durch Bauverwaltung

- Neubau einer Dreifachturnhalle mit Kinder- und Jugendhaus sowie Bolzplatz an der Uhlandschule
  Fertigstellung: spätestens Schuljahresbeginn 2012/2013
  MIP 2011-2014
  (gem. Genehmigung Objektplan Juli 2010): 10.060.000 EUR
  → Realisierung durch Bauverwaltung

- Neubau Volksschule Schweinauer Straße (St. Leonhardt) mit Zweifachturnhalle
  Fertigstellung: spätestens Schuljahresbeginn 2014/2015
  MIP 2011-2014
  (Kostenberechnung liegt noch nicht vor): 15.000.000 EUR
  → Realisierung durch WBG-K

- Neubau Volksschule Viatisstraße
  Fertigstellung (ohne Abriss Bestand und Herrichten Außenflächen): spätestens Ende 2013
  MIP 2011-2014:
  (Kostenberechnung liegt noch nicht vor): 6.716.000 EUR
  → Realisierung durch Bauverwaltung

- Neubau Förderzentrum und schulvorbereitende Einrichtung Merseburger Straße am Standort Schafhofstraße mit Dreifachturnhalle und Freisportflächen = <u>Förderzentrum Paul-Moor-Schule</u>
  Fertigstellung Schuljahresbeginn 2014/2015
  MIP 2011-2014:
  (Kosten liegen noch nicht vor): 13.823.000 EUR
  → Realisierung durch ÖPP

- Brandschutzsanierung Johannes-Scharrer-Gymnasium
  Fertigstellung: Ende 2012
  MIP 2011-2014
  (Gen. Objektplan vom 04.03.2008 3.644.000 EUR
  Geplanter Nachtragsobjektplan vss. 12/2010) <u>2.616.000 EUR</u>
  6.260.000 EUR
  → Realisierung durch Bauverwaltung

- Neubau einer staatlichen Realschule und Fachoberschule mit Dreifachturnhalle und Freisportflächen
  Fertigstellung: Schuljahresbeginn 2014/2015
  MIP 2011-2014:
  (Kosten liegen noch nicht vor): 35.000.000 EUR

- Bertolt-Brecht-Schule
  Die Bauverwaltung prüft derzeit, ob hier entweder eine Generalsanierung oder ersatzweise ein Neubau kurzfristig ansteht. Das Ergebnis soll Ende des ersten Quartals 2011 vorliegen.
  Grundsätzlich ist angedacht, dass die WBG-K diese Maßnahme durchführt.

- Schulzentrum Südwest (Sigmund-Schuckert-Gymnasium und Peter-Henlein-Realschule)
  In einem ersten Schritt wurde von der Bauverwaltung begutachtet, dass eine Generalinstandsetzung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich wäre. Darüber hinaus muss jetzt noch der durch die Erhöhung der Schülerzahlen erforderliche zusätzliche Raumbedarf durch die Schulverwaltung und dann die daraus resultierenden Kosten durch das Hochbauamt ermittelt werden. Die abschließende Gegenüberstellung der Kosten einer Generalsanierung und Neubaukosten als Entscheidungsvorlage für das weitere Vorgehen erfolgt voraussichtlich Mitte 2011.
  Grundsätzlich ist angedacht, dass die Bauverwaltung diese Maßnahme durchführt.

Realisierungsvarianten
Grundsätzlich stehen folgende Realisierungsvarianten für einen Neubau bzw. eine Generalsanierung zur Verfügung:
- Bau durch die Hochbauverwaltung
- Bau durch die WBG-K
- Bau im Zuge einer Privaten Partnerschaft

Die Gebäudemanagementleistungen können sowohl an die WBG-K wie auch an einen Privaten Partner vergeben werden.

Insbesondere folgende Aspekte sind zur Auswahl der jeweiligen Realisierungsvariante zu berücksichtigen:
- Zeitliche Aspekte
  Müssen die Schulen zwingend zu einem bestimmten Stichtag fertiggestellt sein?
- Kapazitative Aspekte
  Sind innerhalb der Stadtverwaltung die erforderlichen Personalkapazitäten vorhanden?
- Haushaltsrechtliche Aspekte
  Welche Möglichkeiten bestehen in Bezug auf die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften?
- Bauliche Aspekte
  Neubau oder Generalsanierung?
  Steht ein Grundstück zur Verfügung oder haben hier externe Investoren mehr Möglichkeiten?
- Finanzielle Aspekte
  Welche Finanzierungsmodelle sind unter Berücksichtigung der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Stadt Nürnberg sinnvoll?

- Betriebliche Aspekte
  Welche Möglichkeiten bestehen für die Betriebsphase, unabhängig von der derzeit anstehenden Organisationsfrage zur Gestaltung des Gebäudemanagements in der Stadt Nürnberg?

Zeitliche Aspekte

Wie bereits im Schulausschuss am 23.07.2010 vorgelegt, nachfolgend nochmals als Beispiel die zeitliche Abfolge der drei Realisierungsvarianten am Modell des Förderzentrums Paul-Moor-Schule:

		FÖZ Paul-Moor-Schule	
Hochbauamt	Architektenwettbewerb	bis 10.04.2011	
	Vertrag Architekt/Ingenieure	25.04.2011	27.06.2011
	Entwurfsplanung	28.06.2011	28.02.2012
	Genehmigungsverfahren	01.03.2012	01.06.2012
	Ausführungsplanung	02.06.2012	01.05.2013
	Vergabe Rohbau	20.01.2013	20.05.2013
	Bauphase	20.05.2013	19.04.2015
	Außenanlagen/Freisportanlagen	15.03.2015	15.09.2015
	Lüftung	19.04.2015	19.06.2015
	Bauübergabe	**30.06.2015**	
ÖPP	Ausschreibung ÖPP + Vergabeverfahren	01.10.2010	30.06.2012
	Verhandlungsverfahren ÖPP	01.07.2012	31.12.2012
	Zuschlagserteilung ÖPP	31.12.2012	
	Genehmigungsverfahren	01.03.2013	01.06.2013
	Bauphase (Teilbaugenehmigung)	01.05.2013	30.07.2014
	Außenanlagen/Freisportanlagen	30.07.2014	30.12.2014
	Lüftung (Referenzräume ab 30.06.2014)	30.07.2014	30.08.2014
	Bauübergabe	**15.09.2014**	
WBG-K	Architektenwettbewerb	Bis 30.04.2011	
	Vertrag Architekt/Ingenieure	30.05.2011	
	Entwurfsplanung	01.06.2011	30.12.2011
	Genehmigungsverfahren	01.01.2012	01.04.2012
	Ausführungsplanung	01.04.2012	01.10.2012
	Vergabe Rohbau	01.10.2012	15.02.2013
	Bauphase	01.03.2013	28.02.2015
	Außenanlagen/Freisportanlagen	15.03.2015	15.09.2015
	Lüftung	28.02.2015	28.04.2015
	Bauübergabe	**30.04.2015**	

→**Fazit:**
Festzustellen ist, dass die Planungs- und Bauphase mit anschließender Freiflächengestaltung bei einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft trotz eines erheblich längeren Vergabeverfahrens kürzer ist. Dies bestätigt auch die Erfahrung, die aus dem laufenden Schul-ÖPP gewonnen wurde.

Bei einem zwingend einzuhaltenden Fertigstellungstermin erscheint daher die Realisierung als ÖPP-Variante die erfolgversprechendere Variante zu sein, da die gesamten Risiken, die während der Bauphase von der öffentlichen Hand übernommen werden müssen (z.B. Verzug der Baufirmen, Insolvenzrisiko etc.) hier beim privaten Partner liegen.

Kapazitative Aspekte
Neben der städtischen Hochbauverwaltung besteht die Möglichkeit, die WBG-KOMMUNAL (WBG-K) mit Investitionsmaßnahmen zu beauftragen, die konventionell realisiert werden. So erfolgt derzeit z.B. die Realisierung der Maßnahmen für die Erfüllung des Kinderbetreuungsprogrammes (inkl. Projekte im Bereich Referat V, die in den Bereich der Städtebauförderung fallen) wie folgt:

Hochbauamt	13 Maßnahmen	in Höhe von ca. 32 Mio. EUR
WBG-K	2 Maßnahmen	in Höhe von ca. 7 Mio. EUR
Freie Träger	geplant 5 Maßnahmen	in Höhe von 12 Mio. EUR

(Sollten die für die Realisierung durch freie Träger geplanten Maßnahmen nicht vergeben werden können, würde die WBG-K diese übernehmen.)

Im Zuge des Kinderbetreuungsprogramms realisiert die wbg auf eigenem Grund oder in eigenen Gebäuden ebenfalls Kinderkrippen:

wbg	7 Maßnahmen	in Höhe von ca. 14 Mio. EUR

Bei den anstehenden Schulbaumaßnahmen muss daher das im MIP beinhaltete Gesamtinvestitionsvolumen, das innerhalb des MIP-Zeitraums abgearbeitet werden muss, hinreichend berücksichtigt werden.

Haushaltsrechtliche Aspekte
Es ist darauf hinzuweisen, dass die Hochbauverwaltung und die WBG-K als öffentlicher Auftraggeber entsprechend den Vorschriften des kommunalen Haushaltsrecht zwingend gewerkeweise ausschreiben müssen. Die Durchführung als sogenanntes ÖÖP-Projekt durch die WBG-K (Öffentlich öffentliche Partnerschaft) unterscheidet sich gegenüber der konventionellen Realisierung lediglich dahingehend, dass dann die Finanzierung ebenfalls durch die WBG-K übernommen wird.
Die endgültigen Kosten liegen damit immer erst nach endgültigem Abschluss der Baumaßnahme vor.

Bauliche Aspekte
Aus baulicher Sicht muss hier zwischen einer Neubaumaßnahme und einer Generalsanierung unterschieden werden.
Nachfolgend werden die jeweiligen Hauptaspekte der Realisierungsvarianten (ohne Betrieb) gegenübergestellt.

Finanzielle Aspekte
In Bezug auf o.g. Realisierungsvarianten sind folgende Finanzierungsmöglichkeiten möglich:

	Konventionelle Realisierung (Hochbauverwaltung oder WBG-K)	**ÖÖP WBG-K**	**ÖPP Privater Partner**
Kosten der Zwischen-finanzierung	Konventionelle Finanzierung über Kassenliquidität bzw. Darlehen	WBG-K bis Abnahme	Privater Partner bis Abnahme
Endfinanzierung	Darlehensaufnahme durch Stadt	Forfaitierung mit Einredeverzicht	Forfaitierung mit Einredeverzicht
MIP-Belastung	Verteilung der Gesamtkosten auf die Bauzeit	Raten über definierte Laufzeit	Raten über definierte Laufzeit
Haushaltsrechtliche Gesichtspunkte	Geht in voller Höhe in die Kreditermächtigung ein, Tilgung geht zu Lasten des Finanzhaushaltes	Geht nicht in die Kreditermächtigung ein, muss jedoch als kreditähnliches Rechtsgeschäft genehmigt werden und erscheint als solches in der Schuldenübersicht/ Bilanz Tilgung geht zu Lasten des Finanzhaushaltes	Geht nicht in die Kreditermächtigung ein, muss jedoch als kreditähnliches Rechtsgeschäft genehmigt werden und erscheint als solches in der Schuldenübersicht/ Bilanz Tilgung geht zu Lasten des Finanzhaushaltes
Festpreis	Aufgrund der gewerkeweisen Vergabe ist keine Festpreisangabe möglich	Aufgrund der gewerkeweisen Vergabe ist keine Festpreisangabe möglich	Festpreis
Risikoübernahme	Risiko bleibt vollständig bei der Stadt	Risiko kann teilweise übergeben werden	Risiko kann größtenteils übergeben werden

→**Fazit:**
Aus finanzieller Sicht ist beim ÖPP-Modell die Kostensicherheit durch den vom Bieter bis Abnahme anzubietenden Festpreis begrüßenswert. Durch kalkulierte Risikoübergabe an den Privaten Partner und den bei ÖPP-Maßnahmen zwingend durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsnachweis des Modells ist eine wirtschaftliche Realisierung gesichert.

Zusammenfassung:

	Konventionelle Realisierung (Hochbauverwaltung und WBG-K)		**WBG-K (ÖÖP)**		**Privater Partner (ÖPP)**	
	Neubau	**Generalsanierung**	**Neubau**	**Generalsanierung**	**Neu-bau**	**Generalsanierung**
Die Projektanforderungen an Planung und Bau lassen sich bis zum Beginn des Vergabeverfahrens abschließend festlegen	ja	Teilweise	ja	Teilweise	ja	teilweise
Risiko bezüglich Nachtragsforderungen	teilweise		teilweise		Nein, wenn Leistungsumfang nicht nachträglich geändert wird	Teilweise wegen Bestandsrisiko
Es ist eine funktionale Leistungsbeschrei-bung für Planung und Bau möglich	nein - gewerkeweise Vergabe zwingend erforderlich		nein - gewerkeweise Vergabe zwingend erforderlich		ja	Ja - mit dem Risiko der Gebäudesubstanz im Bestand
Einhaltung der Fertigstellungstermine	teilweise, bedingt durch gewerkeweise Vergabe, z.B. Verzug von Firmen, Insolvenz von Firmen		teilweise, bedingt durch gewerkeweise Vergabe (z.B. Verzug von Firmen, Insolvenz von Firmen)		ja	
Städtebauliche Aspekte (z.B. Wettbewerb)	ja	Grundsätzlich ja, jedoch beim bestehenden Gebäude nicht erforderlich	ja	Grundsätzlich ja, jedoch beim bestehenden Gebäude nicht erforderlich	ja	Grundsätzlich ja, jedoch beim bestehenden Gebäude nicht erforderlich
Finanzielle Aspekte	Kein Festpreis		Kein Festpreis		Festpreis	

→Fazit:

Unter Berücksichtigung aller Ausführungen zu den Realisierungsmöglichkeiten und der Erfahrung, die bei dem gescheiterten ÖPP-Verfahren zur Sanierung des Schauspielhauses gemacht wurden, kristallisiert sich heraus, dass Generalsanierungen weniger geeignet sind durch einen Privaten Partner realisiert zu werden. Hier wird dieser immer einen aus der Altsubstanz resultierenden, nicht unerheblichen Risikozuschlag einkalkulieren. Aus diesem Grunde eignen sich Neubaumaßnahmen am besten für eine Realisierung durch einen Privaten Partner.

b) Gebäudemanagement

Betriebliche Aspekte

Objektiv ist festzustellen, dass der Teil des Wirtschaftlichkeitsvergleichs für die betrieblichen Leistungen des ÖPP-Projektes Schulen (Stadtratsbeschluss 10.12.2008) im Bereich des Gebäudemanagements zu Ungunsten der Stadt Nürnberg ausgefallen ist. Ob in den Eigenerstellungskosten damals alle tatsächlich anfallenden Kosten beinhaltet waren, war nicht feststellbar. Die Wahrnehmung aus den Verhandlungen mit den Bietern war, dass die lange Betriebsphase mit den darin beinhalteten Risikoübernahmen sowohl für die Stadt als auch für einen Privaten Partner schwer zu kalkulieren sind. Erfahrungswerte aus dem ÖPP-Projekt Schulen können jedoch auf Grund der derzeitigen Implementierungsphase noch nicht herangezogen werden.

Folgende Varianten sind grundsätzlich für Gebäudemanagementleistungen möglich, ohne dabei einer evt. neuen Organisationsstruktur innerhalb der Stadt Nürnberg vorzugreifen:

- Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement bei der Stadt Nürnberg
- Technisches Gebäudemanagement bei der Stadt Nürnberg
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement bei der WBG-K
- Technisches- und infrastrukturelles Gebäudemanagement bei der WBG-K
- Technisches- und infrastrukturelles Gebäudemanagement beim Privaten Partner
- Technisches Gebäudemanagement beim Privaten Partner
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement beim Privaten Partner

Für die Vergabe des technischen Gebäudemanagements an denjenigen, der für den Bau zuständig war, spricht der ganzheitliche Ansatz der Planung in Bezug auf die Technik (insbesondere Wartung etc.). Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass nach Betriebsbeginn des Gebäudes noch gesetzlich festgeschriebene Gewährleistungsfristen berücksichtigt werden müssen. Hier sollten Schnittstellen vermieden werden, da sonst die Gefahr besteht, dass vertraglich geschuldete Gewährleistungsschäden versehentlich von einem Dritten beauftragt werden und hierdurch eine Doppelvergütung stattfindet.

Einwendungen, das technische Gebäudemanagement nach Ablauf der Gewährleistungsfristen an wen auch immer zu vergeben, sind aus heutiger Kenntnis nicht ersichtlich.

→ **Fazit:**
Sinnvoll erscheint daher, zumindest für die Zeit der Gewährleistungsfristen, das Technische Gebäudemanagement an denjenigen zu vergeben, der für den Bau verantwortlich ist bzw. war. Darüber hinaus stehen alle Varianten offen.
Zu beachten ist jedoch, dass gegenüber dem Nutzer es einen Verantwortlichen Ansprechpartner für dessen Belange geben soll.

Die Vergabe des infrastrukturellen Gebäudemanagements ist nicht zwingend an den Bau gekoppelt, so dass hier grundsätzlich alle Möglichkeiten offen sind. Ob die bei ÖPP in der einschlägigen Literatur präferierten ganzheitlichen Ansätze für Planung, Bau, Unterhalt und Reinigung sich bewahrheiten, ist derzeit noch nicht bewiesen.

→ **Fazit:**
Alle Varianten stehen zur Auswahl. Zu beachten ist jedoch, dass gegenüber dem Nutzer es einen Verantwortlichen Ansprechpartner für dessen Belange geben soll.

c) Weitere Vorgehensweise

Nachfolgende Schulen stehen kurzfristig zur Realisierung an. Damit der jeweilige Fertigstellungstermin sichergestellt werden kann, muss eine endgültige Entscheidung über die Realisierungsvariante und die damit zusammenhängenden Gebäudemanagementleistungen herbeigeführt werden.

Neubau Volksschule Schweinauer Straße (St. Leonhard) mit Zweifachturnhalle

Bereits am 21.April 2010 wurde im Stadtrat über die Verlängerung der Zusammenarbeit mit der WBG-Kommunal berichtet. Hierbei wurde bereits informiert, dass geplant ist, diese Schule durch die WBG-K errichten zu lassen. Die damals diskutierten Modelle – auch in Bezug auf den Erwerb des für den Bau der Schule benötigten Grundstücks – wurden zwischenzeitlich weiter entwickelt und ein Lösungsvorschlag erarbeitet:
Demnach würde die WBG-K das Grundstück erwerben und der Stadt ein Erbbaurecht zur Verfügung stellen. Die Stadt wäre damit Eigentümerin des Schulgebäudes. Aus förderrechtlichen Vorschriften bestünde hier kein Einwand. Damit entfällt für die Stadt die Belastung im MIP, der Erbbauzins würde jährlich bezahlt werden.

Die WBG-K würde sowohl die Planung als auch den Bau, inkl. eines Realisierungswettbewerbs übernehmen. Die Finanzierung würde – vorbehaltlich des Nachweises der Wirtschaftlichkeit – als ÖÖP-Projekt mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit Forfaitierung und Einredeverzicht erfolgen. Als Finanzierungsbeginn ist die erfolgte Abnahme angedacht, analog dem ÖPP-Projekt-Schulen.

Aktuell erarbeitet die Schulverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt das Raumprogramm für die gebundene Ganztagesschule. Dann müssen die Gespräche mit der Regierung und den jeweiligen Ministerien auf Grundlage des Raumprogramms wegen der endgültigen Förderung einer gebundenen Ganztagesschule geführt werden. Im Anschluss daran würde der Wettbewerb starten. Diese Vorgehensweise wird notwendig, da es sich hier um ein Pilotprojekt im Bereich der Ganztagesschule handelt.

Neubau Förderzentrum Paul-Moor-Schule mit Dreifachturnhalle und Freisportflächen

Mit Beschluss des Schulausschusses am 23.07.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte für die Durchführung eines ÖPP-Verfahrens einzuleiten. Derzeit wird nochmals das endgültige Raumprogramm von der Schulverwaltung erarbeitet. Parallel dazu werden bereits die Grundlagen für die Ausschreibung erarbeitet.
Die Fertigstellung der Schule soll zum Schuljahresbeginn 2014/2015 erfolgen.

Neubau einer staatlichen Realschule und Fachoberschule mit Dreifachturnhalle und Freisportflächen

Dieser anstehende Neubau muss wegen der immens ansteigenden Schülerzahlen im Bereich der Realschulen und der Fachoberschulen spätestens bis Schuljahresbeginn 2014/2015 erstellt werden. Bereits in 2010 mussten Eingangsklassen an bestehenden Schulen gebildet werden. Die Schulen werden als staatliche Schulen bereits zum Schuljahr 2011712 gebildet.

Es ist geplant, diesen Komplex im Nürnberger Westen zu erstellen. Dafür wird derzeit geprüft, ob das aus städtischer Sicht zur Verfügung stehende Grundstück an der Dunantstraße geeignet ist. Hier wurden bereits erste Gespräche mit dem

Stadtplanungsamt geführt. Parallel wird seitens der Schulverwaltung das Raumprogramm mit den Förderbehörden abgestimmt.

Gebäudemanagement für vorgenannte Schulen

Aufgrund o.g. Ausführungen ergibt sich folgendes Bild für die Realisierung des Baus in Verbindung mit der Durchführung des Gebäudemanagements:

	Volksschule Schweinauer Straße mit Zweifachturnhalle	**Neubau Förderzentrum und Paul-Moor-Schule mit Dreifachturn-halle und Freisportflächen**	**staatlichen Realschule und Fachoberschule mit Dreifachturn-halle und Freisportflächen**
Bau	WBG-K (ÖÖP)	ÖPP	ÖPP
Technisches Gebäudemanage-ment (Gewähr-leistungszeit)	WBG-K (ÖÖP)	ÖPP	ÖPP
Technisches Gebäude-management	WBG-K (ÖÖP) oder Stadt Nürnberg	ÖPP oder WBG-K oder Stadt Nürnberg	ÖPP oder WBG-K oder Stadt Nürnberg
Infrastrukturelles Gebäude-management	WBG-K (ÖÖP) oder Stadt Nürnberg	ÖPP oder WBG-K oder Stadt Nürnberg	ÖPP oder WBG-K oder Stadt Nürnberg

In Bezug auf einen kompetenten, zentralen Ansprechpartner im Bereich des Gebäudemanagement gegenüber dem Nutzer, würde sich anbieten, das Gebäude-management über die noch zu definierende Laufzeit bei demjenigen anzusiedeln, der den Bau erstellt hat. Es stellt sich jedoch die Frage, ob es im Sinne des Konzerns Stadt Nürnberg nicht folgerichtiger ist, das Gebäudemanagement näher bei der Stadt anzusiedeln und es nicht einem (fremden) Dritten zu übergeben.

Aus Sicht des Konzerns Stadt Nürnberg würde sich daher hierfür ein eigenes Gebäudemanagement (unabhängig von der städtischen Organisation) anbieten oder die Erbringung durch die WBG-K. Eine Übernahme des Gebäudemanagements durch die WBG-K würde jedoch nur dann sinnvoll sein, wenn ein gewisser Umfang gewährleistet ist.

Die Stadt erbringt für ca. 1.200 städtische Objekte bzw. ca. 120 Schulen (ohne die derzeit laufenden ÖPP-Schulen) die Gebäudemanagementleistungen. Daher erscheint eine Vergabe von drei weiteren Schulen in Bezug auf die Schwächung der städtischen Strukturen nicht entscheidend.
Nachdem der Einfluss auf eine Tochtergesellschaft, die ausschließlich der Weisungsbefugnis der Stadt unterliegt, erheblich größer und erfolgsversprechender erscheint, als auf einen Privaten Partner, wird eine Vergabe der langfristigen Gebäudemanagementleistungen unter dem Vorbehalt des Wirtschaftlichkeitsnachweises an die WBG-K präferiert. Durch ein Paket mehrerer zu bewirtschaftender Schulen ergibt sich für die WBG-K die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Leistungserbringung. Übergangsfragen und räumliche Entscheidungsn sind dabei noch offen.

Zusammenfassung

- In der städtischen Bauverwaltung stehen in der angedachten Realisierungszeit keine ausreichenden Kapazitäten für alle Projekte zur Verfügung.
- Auch bei der WBG-K müsste zur Realisierung weiterer Schulprojekte zusätzliches Personal eingestellt werden. Lediglich die Schule St. Leonhard kann mit dem aus dem bestehenden Personal der teilweise fertiggestellten Projekten des Konjunkturprogramms bearbeitet werden und soll daher als ÖÖP-Projekt durch die WBG-K erstellt werden.
- Der Grundstückserwerb und die Realisierung der Volkschule St.Leonhard/ Schweinau erfolgt – vorbehaltlich des Wirtschaftlichkeitsnachweises - durch die WBG-K inkl. der Durchführung des Gebäudemanagements.
- Für die Erstellung der beiden anderen Schulen bietet sich eine Paketvergabe an einen Privaten Partner an. Da die Fertigstellungstermine einzuhalten sind, erscheint es realistisch, dass sich hier ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil entsprechend dem laufenden ÖPP-Projekt ergibt. Die Fixierung eines Pauschalfestpreises für beide Maßnahmen ist aus haushaltstechnischen Gründen erstrebenswert.
  Sollte sich nach endgültiger Festlegung des Raumprogramms und abschließender Prüfung der Grundstücksproblematik für den Neubau der Real- und Fachoberschule herausstellen, dass die Stadt kein geeignetes Grundstück im entsprechenden Stadtteil besitzt, besteht die Möglichkeit, analog der Ausschreibung Geschwister-Scholl-Realschule, die Grundstückssuche ebenfalls auf den privaten Partner zu übertragen.
- Die Realisierung des Förderzentrums Paul-Moor-Schule, der neuen staatlichen Real- und Fachoberschule und die Wahrnehmung des Technischen Gebäudemanagements für die Gewährleistungszeit erfolgt – vorbehaltlich des Wirtschaftlichkeitsnachweises - durch einen Privaten Partner (ÖPP). Die Durchführung des infrastrukturellen und des sich an die Gewährleistungszeit anschließenden Technischen Gebäudemanagements erfolgt durch die WBG-K.