

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

PPP-Pilotprojekt – Sanierung und Erweiterung der Farnbachschule in Burgfarnbach

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Wirtschaftlichkeitsvergleiche kommunale Trägerschaft vs. PPP
 Gutachten Pfaller Ingenieure: Fraktionen 2 x, Einzelstadträte 1 x

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Sanierung und Erweiterung der Farnbachschule in Burgfarnbach durch ein PPP-Projekt als Pilotmaßnahme für ggf. weitere ähnliche Vorhaben durchzuführen.
 Der Verwaltung wird zugestimmt, insbesondere für die Durchführung des Vergabeverfahrens eine erfahrene fachliche Begleitung zu beauftragen.

1. Ausgangslage

Anhand der aktuellen Schülerprognose 2005 - 2010 ist davon auszugehen, dass die Schülerzahlen im genannten Zeitraum die Erweiterung der Schule rechtfertigen. In einer Stellungnahme des Rechtsamtes wird auf die zu erwartenden rückläufige Bevölkerungsentwicklung hingewiesen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Standorte Zehentweg 5 und Lehenstr. 15 in den Standort Hummelstr. 9 integriert werden. In diesem Zusammenhang soll auch die dringend notwendige Sanierung der Schule durchgeführt werden.

2. Vor- und Nachteile der beiden Umsetzungsvarianten

Die Umsetzung kann entweder über kommunale Trägerschaft bzw. über ein PPP-Betreibermodell erfolgen.

Vorteile der kommunalen Trägerschaft:

- Genaue Objektkenntnisse der Gebäudewirtschaft
- Schnelle Reaktion auf Nutzeranforderungen, geänderte Schülerzahlen, Beschwerden etc.
- Schnelle Reaktion auf steigende Energiekosten durch den Einbau neuerer Techniken. Ansonsten Bindung über 25 - 30 Jahre an bestehender Technik.
- In der Betriebsphase können vorhandene städtische Personalressourcen (Hausmeister, Reinigungskräfte) genutzt werden, was auf lange Sicht die Auslastung des städtischen Personals gewährleistet und besseren Service und anforderungsgerechte Bereitstellung von Dienstleistungen verspricht.
- Private Anbieter dürften an der Übernahme von Personal nicht interessiert sein, da hier Umsatzsteuer anfällt und damit die Dienstleistung verteuert.
- Keine aufwändigen Vertragswerke im Umfang von bis zu mehreren hundert Seiten unter Einbindung von Beratern und Juristen und keine Gefahr evtl. gerichtlicher Auseinandersetzungen.
- Geht der Betreiber während der Vertragslaufzeit in Konkurs, dann gehen die gesamten Belastungen auf die Kommune über und dadurch sind die Gesamtkosten deutlich höher als bei kommunaler Trägerschaft (umgekehrter Risikotransfer)
- Auch bei Umsetzung eines PPP-Modells wird die Gebäudewirtschaft bei Problemen weiterhin mehr oder weniger intensiv die Interessen der Nutzer und damit auch der Stadt gegenüber dem Betreiber vertreten.
- Eine lückenlose Ausschreibung dürfte selbst mit größter Sorgfalt nicht möglich sein. Es besteht die Gefahr, dass diese Lücken von den großen Konsortien dann im Vertragsablauf auch ausgenutzt werden. Das Rechtsamt führt dazu aus, dass Unklarheiten und Lücken des Leistungsverzeichnisses meist zu Lasten der Stadt gehen.
- Das Interesse des Betreibers nimmt mit zunehmender Vertragsdauer ab, da das Vertragsende näher rückt und größere Investitionen die Gewinne reduzieren. Die Wahrscheinlichkeit von Vertragsstreitigkeiten nehmen somit mit zunehmender Vertragsdauer zu.

Vorteile PPP:

- Schnellere und kostengünstigere Bereitstellung der Gebäudesanierung und -erweiterung mit im Idealfall niedrigeren Gesamtkosten über die Laufzeit.
- Leichtere Finanzierungsmöglichkeit durch Verteilung der Gesamtinvestitionskosten über einen langen Zeitraum. Dies schlägt sich in einem niedrigen Barwert nieder.
- Risikoverlagerung von der Kommune hin zu einem privaten Ersteller und Betreiber.
- Vergleich zwischen kommunaler und privater Leistungserbringung führt zur einer Konkurrenzsituation und damit werden Veränderungs- und Anpassungsprozesse beschleunigt.
- Übernahme von Risiken durch den privaten Betreiber, soweit der Betreiber nicht innerhalb der Vertragslaufzeit in Konkurs geht.

Die Nachteile sind dabei als Vorteile der jeweils anderen Alternative aufgeführt. Die Ausführlichkeit der Darstellung soll die Vielschichtigkeit darstellen und ist als Unterstützung für die Bewertung der Chancen und Risiken gedacht.

3. Wirtschaftlichkeitsvergleich:

Mit gleicher Post wurde den Fraktionen und Einzelstadträten das Gutachten des Büros Pfaller Ingenieure zur Verfügung gestellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Über die gewählten Betrachtungszeiträume sind die PPP-Varianten (ohne Berücksichtigung der theoretischen Risikoverlagerungen zum privaten Partner) zwischen **0,4 und 0,5 Mio. €** günstiger. Dies liegt zum einen an den vorsichtigen Annahmen des Gutachtens und zeigt, dass der Unterschied über 25 – 30 Jahre nicht alleine entscheidungsrelevant sein dürfte.

Bei den Varianten mit Berücksichtigung der Risikoverlagerung sind die PPP-Varianten zwischen 3,5 und 4,3 Mio. € günstiger. Dieser Unterschied wäre entscheidungsrelevant, es ist aber dabei zu berücksichtigen, dass diese Risikoverlagerung **nur theoretisch angenommen** wird und die wichtige Annahme zugrunde liegt, dass der Betreiber über die Vertragslaufzeit von 25 – 30 Jahren Vertragspartner bleibt. Muss das Vertragsverhältnis aufgelöst werden, dann kehrt sich die Risikoverlagerung vollständig um. Das Rechtsamt sieht die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Risiken alle verwirklichen als äußerst gering.

4. Bewertung:

Grundsätzlich ist ein PPP-Projekt bei einer Schule **grenzwertig** zu sehen. Die Hauptvorteile, die bei einer bewirtschaftungsintensiven Nutzung (z.B. Freizeitbad) in niedrigen Personal- und Erstellungskosten zu sehen sind, fallen bei einer Schule nicht in diesem Umfang an.

Die Ersparnisse durch die private Erstellung und den Betrieb liegen deshalb über die Laufzeit bei jährlich nur ca. 20.000 €. Dabei wird davon ausgegangen, dass insbesondere in der langen Betriebsphase kaum Schwierigkeiten auftreten. Das Rechtsamt sieht die Verteilung von Chancen (jährliche Einsparung) und Risiko (begrenzte Reaktionsmöglichkeiten wegen eines langfristigen vertraglichen Regelwerkes) kritisch. Mit zunehmender Vertragslaufzeit nimmt das Risiko von Vertragsstreitigkeiten zu, da das Interesse des Betreibers am Objekt mit zunehmender Vertragsdauer abnimmt.

Die Entscheidung muss deshalb sehr stark von **zukünftigen Erwartungen** abhängig gemacht werden.

5. Weiteres Vorgehen

Bei Entscheidung für die private Realisierung sollte die Farrnbachschule als Pilotprojekt angesehen werden. Nach einer Erprobungsphase von 3 Jahren soll ein Zwischenbericht erstellt und die gemachten Erfahrungen ausgewertet werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse kann dann über weitere Projekte nachgedacht werden.

Im nächsten Schritt ist ein Berater zur Begleitung und Durchführung des Vergabeverfahrens (technische und betriebswirtschaftliche Fragen) zu beauftragen. Dabei sind u.a. die umfangreichen Ausschreibungsunterlagen zu erstellen, in denen möglichst genau das gesamte Leistungspaket von der Planung über die Erstellung bis zu den geforderten Leistungen im Gebäudebetrieb festgelegt werden müssen. Diese Beratungsleistung wird mit ca. 30.000,- veranschlagt. Die Gesamtkosten hierfür werden mit ca. 60.000 € angesetzt.

Daneben ist für die juristische Begleitung ebenfalls mit Kosten von ca. 60.000 € zu rechnen. Für den o.g. Teilschritt fallen ca. 30.000,- € an.

Nach Prüfung der Ausschreibungsunterlagen werden diese dann dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bei Entscheidung für Projektdurchführung in kommunaler Eigenregie sind die Verfahrensschritte gemäß 8.1 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		Gesamtkosten 11,8 - 14,1 Mio. € €		jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		0,3 - 0,5 Mio € €	
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		bei Hst. 36101000		Budget-Nr.		im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:							
Zustimmung der Käm liegt vor: <input checked="" type="checkbox"/> RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input checked="" type="checkbox"/> SchvA				Beteiligte Dienststellen:			
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:				<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt				<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BVA

Fürth, 22.12.2005

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Ruhhammer

Tel.:
3450