

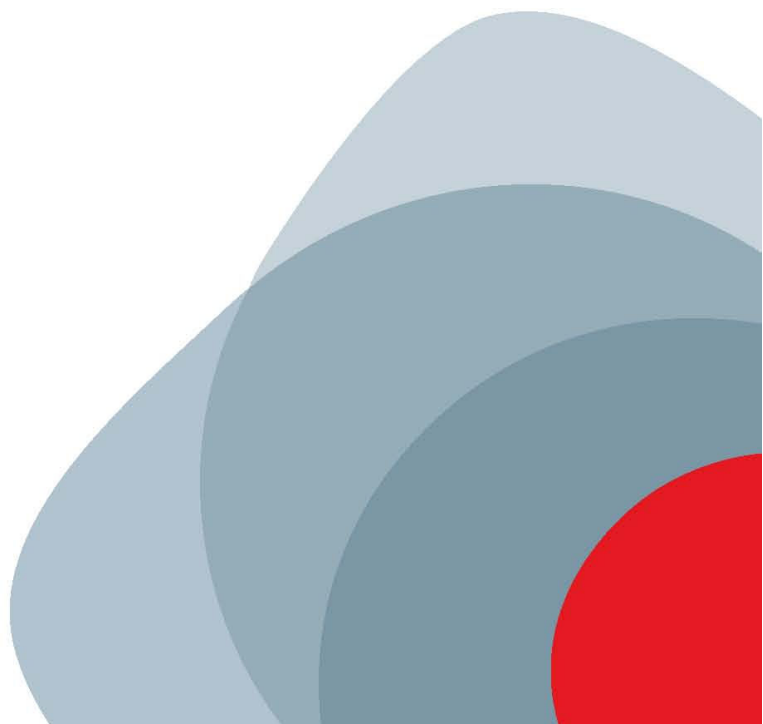
OBJEKT	<u>Feuer- und Rettungswache Weidendamm</u>	Anlage Nr. 1
PROJEKT	<u>Neubau Bauabschnitt 2</u>	
PROJEKTNR.:	<u>K.1913.02045,</u> LAGERBUCHNR.: <u>006/0163</u>	



Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

»Neubau der Feuer- und Rettungswache
Weidendamm in Hannover, 2. Bauabschnitt«

16. Dezember 2013



Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Hannover (im Folgenden auch Auftraggeberin oder LHH genannt) prüft die Möglichkeit, den Neubau des 2. Bauabschnittes der Feuer- und Rettungswache am Weidendamm in Hannover im Rahmen eines Modells Öffentlich-Privater Partnerschaften (ÖPP) durchzuführen.

Zurzeit wird in einem ersten Bauabschnitt ein Dienstgebäude zur Verlagerung des operativen Teils der Feuer- und Rettungswache 1 erbaut. Dieses Bauprojekt fußt auf einer Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Firma Continental. Der 1. Bauabschnitt wird seit Mai 2013 nach dem Entwurf des ersten Preisträgers eines von der LHH ausgelobten Realisierungswettbewerbs konventionell umgesetzt.

Die Gesamtentwicklung und somit auch der zweite Bauabschnitt sollen dem Siegerentwurf von Struhk Architekten aus Braunschweig folgen. Somit liegt nicht nur eine Vorentwurfsplanung vor, sondern es sind auch die damit wesentlichen Inhalte einer planerischen und bautechnischen Lösung verbunden. Die bereits im 1. Bauabschnitt umgesetzten architektonischen Lösungen sind auch für den 2. Bauabschnitt maßgeblich. Das Optimierungspotential einer ganzheitlichen Ausschreibung kann im Vergleich zu bereits realisierten ÖPP-Modellen der LHH daher nur begrenzt genutzt werden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH beauftragt, eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß dem Leitfaden der Finanzministerkonferenz¹ zu erarbeiten, um festzustellen, ob bei der Realisierung der Gesamtmaßnahme durch eine ganzheitliche Vergabe der Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen im Rahmen eines ÖPP-Modells dennoch wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung (Beauftragung von Planungsleistungen und anschließend die gewerkeweise Ausschreibung der Bauleistung) zu erwarten sind.

In der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bildet der Public Sector Comparator (PSC) den Vergleichswert gegenüber der ÖPP-Beschaffungsvariante (mit und ohne Objektgesellschaft). Für die Ermittlung des PSC wurden der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH durch die Landeshauptstadt Hannover Daten und Unterlagen zur Verfügung gestellt und der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der Analysen und Prognoserechnungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Basisszenario

- Es kann eingeschätzt werden, dass der Neubau des 2. Bauabschnittes der Feuer- und Rettungswache Weidendamm im Rahmen eines ÖPP-Modells für die Landeshauptstadt Hannover gegenüber einer konventionellen Realisierung insgesamt vorteilhafter ist.

¹ Siehe bundeseinheitlicher Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ (September 2006), i.A. FMK), <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/31824/publicationFile/631/leitfaden-wirtschaftlichkeits-untersuchung-bei-ppp-projekten-september-2006.pdf> (Stand 21.05.2013)

- Der Barwert bei einem ÖPP- Inhabermodell ohne Objektgesellschaft ist um ca. 5.482.277 € geringer als der Barwert der konventionellen Realisierung. Das entspricht unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken einem prognostizierten Barwertvorteil zugunsten von ÖPP von ca. 9,24 %. Ohne die Berücksichtigung der Risikoübertragung liegt der Barwertvorteil bei ca. 2,34 %.
- Die durchschnittliche Jahresbelastung würde bei dem derzeitigen Kapitalmarktniveau und einer Laufzeit von 20 Jahren bei einer ÖPP-Realisierung ohne Objektgesellschaft in den ersten zehn Jahren durchschnittlich ca. 2.917.335€ pro Jahr betragen. Bei einem ÖPP-Modell mit Objektgesellschaft wird die zuvor genannte Zahlung um 10.000 € p.a. höher.
- In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind die bereits entstandenen Vorabkosten in Höhe von 1.276.000 € (brutto) für den 2. Bauabschnitt, die zur Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts erforderlich waren, sowie die Kosten für die separat zu beschaffende Leitstellentechnik der Regionsleitstelle und der Leitstelle der Polizei im Wert von 10,4 Mio. € (brutto) nicht berücksichtigt.
- Die prognostizierten Vorteile fallen allerdings geringer aus als in vergleichbaren Neubauprojekten, die bereits durch die Landeshauptstadt Hannover realisiert wurden. Ursachen sind die o.g. konkreten Rahmenbedingungen dieses Vorhabens. Die dargestellten Vorteile resultieren überwiegend aus der Übertragung wesentlicher Risiken (Planungsrisiko, Preisrisiko, Terminrisiko, Insolvenzrisiko des Bauunternehmens) auf den privaten Partner und nur teilweise aus möglichen Einsparungen im Baubereich.
- Als Vertragsmodell wird das ÖPP-Inhabermodell vorgeschlagen. Bei dem ÖPP-Inhabermodell finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt. Während der gesamten Vertragslaufzeit hat die Landeshauptstadt Hannover die volle Verfügungsgewalt über das Gebäude.
- Die Bauzwischenfinanzierung bleibt im vollständigen Risiko und Obligo des Auftragnehmers. Erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erstattet die Landeshauptstadt Hannover dem Auftragnehmer dessen Aufwendungen für die Planungs- und Baukosten über den Zeitraum der Endfinanzierung in Form der vereinbarten Raten.

Die Endfinanzierung erfolgt durch den Verkauf der Forderungen aus dem Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag durch den Auftragnehmer an die finanzierenden Banken. Sicherheiten für die Endfinanzierung (z.B. durch eine Einredeverzichtserklärung der LHH) werden erst nach Abnahme der Bauleistungen gestellt.

Sensitivitätsanalyse: KfW-Mittel

- Die durchgeführten Sensitivitätsuntersuchungen berücksichtigen die Einbeziehung von Mitteln der KfW. Sie bestätigen die Vorteilhaftigkeit der ÖPP-Beschaffung gegenüber der konventionellen Beschaffung. Da bei ÖPP bis zu 100% der Gesamtinvestitionskosten über KfW finanziert werden können, bei der Eigenrealisierung bis zu 50%, erhöht sich der prognostizierte ÖPP- Vorteil. . Dieser Vorteil beläuft sich unter Berücksichtigung von Risikokosten auf 10,20 % für das Inhabermodell ohne Objektgesellschaft. Ohne Berücksichtigung von Risiken beläuft sich der Vorteil noch auf 3,31 %.

Empfehlungen

Es wird empfohlen, die Planung, den Bau und die Finanzierung der Gebäude als ein ÖPP-Projekt auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung auszuschreiben und die Leistungen in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A, § 3 EG Abs. 1 Nr. 3 zu vergeben. Die vorhandene Entwurfsplanung und die bereits realisierten architektonischen Lösungen sollen dabei als Grundlage genutzt werden, vorhandene Spielräume z.B. für das TGA-Konzept sollten bei der Erstellung der Vergabeunterlagen von der LHH genutzt werden.

Die Leitstellentechnik im Wert von ca. 10,4 Mio. € soll separat beschafft werden. Wir empfehlen das zu der Beschaffung erforderliche Vergabeverfahren zeitlich mit dem ÖPP-Verfahren abzustimmen, so dass die Leitstellentechnik im neu zu errichtenden Gebäude rechtzeitig zur Verfügung steht.

Die bereits angefallenen Vorabkosten in Höhe von 1.276.000 € (brutto) können auch bei ÖPP ins Verfahren eingebracht werden.

Bei dem beschriebenen ÖPP-Inhabermodell handelt es sich kommunalrechtlich um eine Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt und gem. § 120 Abs. 6 NKomVG genehmigungspflichtig ist.

Anlage 1

Modellrechnung

Ergebnisse, Übersichten Ausgangsdaten

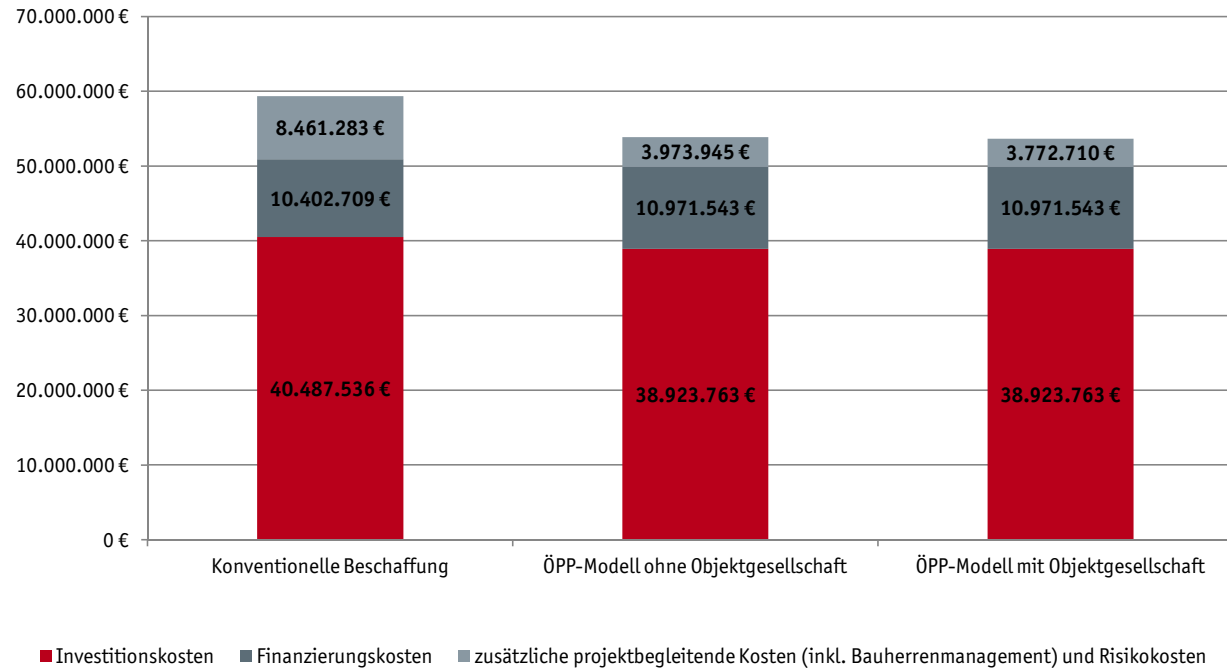
Landeshauptstadt Hannover Neubau der Feuerwehr- und Rettungswache Weidendamm, 2.BA

Übersicht der Ergebnisse
Vergleich der Barwerte

Barwerte	Konventionelle Beschaffung	ÖPP-Inhabermodell (<i>ohne</i> Objektgesellschaft)	ÖPP-Inhabermodell (<i>mit</i> Objektgesellschaft)
Bau und Finanzierung			
Investitions- und Finanzierungskosten	50.890.244,87 €	49.895.306,19 €	50.099.706,54 €
Bauherrenaufgaben	1.426.961,98 €	1.085.312,96 €	1.085.312,96 €
zusätzliche projektbegleitenden Kosten	0,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €
Risikokosten	7.034.321,48 €	2.777.631,83 €	2.576.396,72 €
Summe »Bauen und Finanzieren«	59.351.528,33 €	53.869.250,98 €	53.872.416,22 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (absolut)		5.482.277,35 €	5.479.112,11 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (prozentual)		9,24%	9,23%
Summe »Bauen und Finanzieren« ohne Risiko	52.317.206,85 €	51.091.619,15 €	51.296.019,50 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (absolut)		1.225.587,70 €	1.021.187,35 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (prozentual)		2,34%	1,95%

**Landeshauptstadt Hannover
Neubau der Feuerwehr- und Rettungswache Weidendamm, 2.BA**

Vergleich der Barwerte



Landeshauptstadt Hannover
Neubau der Feuerwehr- und Rettungswache Weidendamm, 2.BA
Ausgangsdaten und Prämissen für den Vergleich konventionelle Beschaffung - ÖPP-Modelle
Bauen und Finanzieren

Ausgangsdaten	Konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung ohne Objektgesellschaft	ÖPP-Realisierung mit Objektgesellschaft
Investitionsbedarf			
Baukosten lt. Kostenschätzung			
Gesamtbaukosten KG 200-700 (ohne Leitstellentechnik)	47.565.399 €	45.221.373 €	45.221.373 €
+ kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten	339.315 €	841.301 €	841.301 €
+ einmalige Fixkosten (z.B. Konzeptionsgebühr)	0 €	40.000 €	40.000 €
Gesamtinvestitionskosten (ohne Leitstellentechnik)	47.904.714 €	46.102.674 €	46.102.674 €
Bauzeit	28 Monate	22 Monate	22 Monate
projektbegleitende Kosten			
Kosten der Verwaltung (interne Kosten)			
Kosten der Verwaltung für Bauherrenaufgaben in der Planungs- und Bauphase (3% / 2,4%)	1.426.961,98 €	1.085.312,96 €	1.085.312,96 €
Kosten der Verwaltung für Dritte			
Entschädigungen für die Bieter	0,00 €	46.000,00 €	46.000,00 €
Beratungskosten	0,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €
Finanzierung			
Gesamtinvestitionskosten	47.904.714 €	46.102.674 €	46.102.674 €
Einbindung von KfW-Mitteln			
<i>KfW - Programm</i>	<i>nein</i>	<i>nein</i>	<i>nein</i>
Bankdarlehen für einredefreien Teil	47.904.713,95 €	46.102.673,98 €	46.102.673,98 €
Laufzeit der Finanzierung			
Dauer der Bauzwischenfinanzierung	28 Monate	22 Monate	22 Monate
Laufzeit Endfinanzierung nach Fertigstellung	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Zinskonditionen			
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	0,500%	1,950%	1,950%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	0,622%	2,072%	2,072%
Zinsaufschlag Endfinanzierung	0,300%	0,500%	0,500%
Zinssatz Endfinanzierung	2,230%	2,430%	2,430%
Restwert nach Ablauf der Endfinanzierung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
sonstige jährliche Pauschalen (z.B. Verwaltungskostenpauschale)	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €

Referenzzinssätze zum Stichtag des Vergleichs	
Stichtag	08.11.2013
für Zwischenfinanzierung 1-Monats-EURIBOR	0,122%
für Endfinanzierung mit Zinsbindung 10 Jahre tilgungsgewichteter Zinssatz (Basis VDP)	1,93%
Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsstrukturkurve der Deutschen Bundesbank	1,59%

**Ausgangsdaten und Prämissen für den Vergleich konventionelle Beschaffung - ÖPP-Modelle
Bauen und Finanzieren**

Kalkulatorische Kosten		
Kalkulatorische Kosten für die konventionelle Beschaffung		
Planungsrisiko	3,00% der Planungskosten	242.694,83 €
Insolvenzrisiko der Bauunternehmen	2,25% der Baukosten	1.070.221,48 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	7,50% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	132.470,75 €
Risiko der Baukostenerhöhung	10,50% der Baukosten	4.994.366,92 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	1,25% der Baukosten	594.567,49 €
Bauherrenaufgaben/Baumanagement des Auftraggebers		1.426.961,98 €
Summe kalkulatorische Kosten		8.461.283,46 €
Kalkulatorische Kosten für eine ÖPP-Realisierung (bei Modellen ohne Objektgesellschaft)		
Planungsrisiko	2,00% der Planungskosten	128.841,56 €
Insolvenzrisiko	0,50% der Baukosten	226.106,87 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	5,45% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	105.088,01 €
Risiko der Baukostenerhöhung	4,75% der Baukosten	2.148.015,23 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	0,38% der Baukosten	169.580,15 €
Baumanagement/Qualitätssicherung des Auftraggebers		1.085.312,96 €
Summe kalkulatorische Kosten		3.862.944,79 €
Kalkulatorische Kosten für eine ÖPP-Realisierung (bei Modellen mit Objektgesellschaft)		
Planungsrisiko	2,00% der Planungskosten	128.841,56 €
Insolvenzrisiko	0,05% der Baukosten	22.610,69 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	5,45% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	105.088,01 €
Risiko der Baukostenerhöhung	4,75% der Baukosten	2.148.015,23 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	0,38% der Baukosten	171.841,22 €
Baumanagement/Qualitätssicherung des Auftraggebers		1.085.312,96 €
Summe kalkulatorische Kosten		3.661.709,68 €

Anlage 2

Modellrechnung

Sensitivitätsanalyse

KfW-Szenario

Landeshauptstadt Hannover

Neubau der Feuerwehr- und Rettungswache Weidendamm, 2.BA

Übersicht der Ergebnisse
Vergleich der Barwerte KfW-Szenario

Barwerte	Konventionelle Beschaffung	ÖPP-Inhabermodell (<i>ohne</i> Objektgesellschaft)	ÖPP-Inhabermodell (<i>mit</i> Objektgesellschaft)
Bau und Finanzierung			
Investitions- und Finanzierungskosten	49.921.169,18 €	48.454.627,52 €	48.659.027,87 €
Bauherrenaufgaben	1.426.961,98 €	1.085.312,96 €	1.085.312,96 €
zusätzliche projektbegleitenden Kosten	0,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €
Risikokosten	7.034.321,48 €	2.777.631,83 €	2.576.396,72 €
Summe »Bauen und Finanzieren«	58.382.452,64 €	52.428.572,31 €	52.431.737,55 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (absolut)		5.953.880,33 €	5.950.715,09 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (prozentual)		10,20%	10,19%
Summe »Bauen und Finanzieren« ohne Risiko	51.348.131,16 €	49.650.940,48 €	49.855.340,83 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (absolut)		1.697.190,68 €	1.492.790,33 €
Barwertvorteil gegenüber konventionellen Beschaffung (prozentual)		3,31%	2,91%

Landeshauptstadt Hannover
Neubau der Feuerwehr- und Rettungswache Weidendam, 2.BA
Ausgangsdaten und Prämissen für den Vergleich konventionelle Beschaffung - ÖPP-Modelle (KfW-Szenario)
Bauen und Finanzieren

Ausgangsdaten	Konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung ohne Objektgesellschaft	ÖPP-Realisierung mit Objektgesellschaft
Investitionsbedarf			
Baukosten lt. Kostenschätzung			
Gesamtbaukosten KG 200-700 (ohne Leitstellentechnik)	47.565.399 €	45.221.373 €	45.221.373 €
+ kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten	339.315 €	841.301 €	841.301 €
+ einmalige Fixkosten (z.B. Konzeptionsgebühr)	0 €	40.000 €	40.000 €
Gesamtinvestitionskosten (ohne Leitstellentechnik)	47.904.714 €	46.102.674 €	46.102.674 €
Bauzeit	28 Monate	22 Monate	22 Monate
projektbegleitende Kosten			
Kosten der Verwaltung (interne Kosten)			
Kosten der Verwaltung für Bauherrenaufgaben in der Planungs- und Bauphase (3% / 2,4%)	1.426.961,98 €	1.085.312,96 €	1.085.312,96 €
Kosten der Verwaltung für Dritte			
Entschädigungen für die Bieter	0,00 €	46.000,00 €	46.000,00 €
Beratungskosten	0,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €
Finanzierung			
Gesamtinvestitionskosten	47.904.714 €	46.102.674 €	46.102.674 €
Einbindung von KfW-Mitteln			
<i>KfW - Programm</i>	<i>KfW 208</i>	<i>KfW 148</i>	<i>KfW 148</i>
<i>KfW-Darlehensart (annuitätisch/ratierlich)</i>	<i>ratierlich</i>	<i>ratierlich</i>	<i>ratierlich</i>
KfW-Darlehen (208/148)	23.952.356,97 €	46.102.673,98 €	46.102.673,98 €
Bankdarlehen für einredefreien Teil	23.952.356,97 €	0,00 €	0,00 €
Laufzeit der Finanzierung			
Dauer der Bauzwischenfinanzierung	28 Monate	22 Monate	22 Monate
Laufzeit Endfinanzierung nach Fertigstellung	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Zinskonditionen			
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	0,500%	1,950%	1,950%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	0,622%	2,072%	2,072%
Zinsaufschlag Endfinanzierung	0,300%	0,500%	0,500%
Zinssatz Endfinanzierung	2,230%	2,430%	2,430%
Restwert nach Ablauf der Endfinanzierung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
sonstige jährliche Pauschalen (z.B. Verwaltungskostenpauschale)	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €

Referenzzinssätze zum Stichtag des Vergleichs	
Stichtag	08.11.2013
für Zwischenfinanzierung 1-Monats-EURIBOR	0,122%
für Endfinanzierung mit Zinsbindung 10 Jahre tilgungsgewichteter Zinssatz (Basis VDP)	1,93%
Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsstrukturkurve der Deutschen Bundesbank	1,59%

Konditionen der KfW-Förderbank	
gültig ab	31.10.2013
KfW »Investitionskredit Kommunen« (208); 20/3/10	50% 1,83%
KfW »Kommunal Investieren« (148); 20/3/10 ohne Forfaitierung	100% 2,70%
KfW »Kommunal Investieren« (148); 20/3/10 nach Forfaitierung	100% -0,55% 2,15%

**Ausgangsdaten und Prämissen für den Vergleich konventionelle Beschaffung - ÖPP-Modelle (KfW-Szenario)
Bauen und Finanzieren**

Kalkulatorische Kosten		
Kalkulatorische Kosten für die konventionelle Beschaffung		
Planungsrisiko	3,00% der Planungskosten	242.694,83 €
Insolvenzrisiko der Bauunternehmen	2,25% der Baukosten	1.070.221,48 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	7,50% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	132.470,75 €
Risiko der Baukostenerhöhung	10,50% der Baukosten	4.994.366,92 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	1,25% der Baukosten	594.567,49 €
Bauherrenaufgaben/Baumanagement des Auftraggebers		1.426.961,98 €
Summe kalkulatorische Kosten		8.461.283,46 €
Kalkulatorische Kosten für eine ÖPP-Realisierung (bei Modellen ohne Objektgesellschaft)		
Planungsrisiko	2,00% der Planungskosten	128.841,56 €
Insolvenzrisiko	0,50% der Baukosten	226.106,87 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	5,45% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	105.088,01 €
Risiko der Baukostenerhöhung	4,75% der Baukosten	2.148.015,23 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	0,38% der Baukosten	169.580,15 €
Baumanagement/Qualitätssicherung des Auftraggebers		1.085.312,96 €
Summe kalkulatorische Kosten		3.862.944,79 €
Kalkulatorische Kosten für eine ÖPP-Realisierung (bei Modellen mit Objektgesellschaft)		
Planungsrisiko	2,00% der Planungskosten	128.841,56 €
Insolvenzrisiko	0,05% der Baukosten	22.610,69 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	5,45% der Bauzwischenfinanzierungskosten + der Kosten für Bauherrenaufgaben	105.088,01 €
Risiko der Baukostenerhöhung	4,75% der Baukosten	2.148.015,23 €
Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung	0,38% der Baukosten	171.841,22 €
Baumanagement/Qualitätssicherung des Auftraggebers		1.085.312,96 €
Summe kalkulatorische Kosten		3.661.709,68 €