Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten
In den Schulausschuss
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Kulturausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 1982/2009
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Antrag,

1. Abweichend von der Beschlusslage aus Drs. 0518/2006 wird die IGS nicht saniert, sondern mit dem in Anlage 1 dargestellten Raumprogramm neu errichtet.
2. Die Verwaltung erarbeitet mit der GBH einen Vertrag zur Errichtung eines entsprechenden Neubaus für die integrierte Gesamtschule Mühlenberg durch die GBH mit folgenden Eckpunkten:

- Bestellung eines Erbbaurechts am Schulgrundstück zugunsten der GBH,
- Veräußerung des Gebäudekomplexes an die GBH,
- Umsetzung des Raumprogramms gem. Anlage 1 auf Basis eines von der GBH in Abstimmung mit der LHH durchzuführenden Realisierungswettbewerbes zur Findung des für die Schule und die weiteren Nutzungen geeigneten funktionalen, wirtschaftlichen, städtebaulichen, gestalterischen und nachhaltigen Konzepts für einen Neubau,
- Ermittlung der dazugehörigen Investitions-, Unterhaltungs- und Betriebskosten durch die GBH als Basis der Mietpreisbildung,
- Gestaltung einer langfristigen Anmietung des Neubaus durch LHH analog zu den bei der IGS List/Gymnasium Leibnizschule mit der union-boden GmbH beschlossenen Rahmenbedingungen und legt die wesentlichen Punkte des Vertrages den Ratsgremien zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vor.

3. Die durch die GBH verauslagten und angemessenen Vorlaufkosten für die Projektentwicklung werden im Falle des Nichtzustandekommens des Vertragsschlusses von der LHH übernommen.

Finanzierung

Die Höhe der aus der Umsetzung dieses Modell resultierenden Investitionskosten und die daraus abzuleitenden, jährlich durch die Landeshauptstadt an die GBH als Mietzahlung zu erstattenden Betriebs-, Unterhaltungs- und Finanzierungskosten können derzeit noch nicht exakt beziffert werden. Der externe Gutachter ist in seinem Variantenvergleich von Investitionskosten in Höhe von ca. 54 Mio € ausgegangen. Die jährlichen Kosten der Landeshauptstadt für die Anmietung des Objektes werden bei etwa 5,4 Mio € pro Jahr (Annahme: 10% der Investitionskosten) liegen. Die bisher ungenauen Kostenannahmen sollen wie beantragt im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Als Kostenrahmen wegen vergleichbarer funktionaler, technischer und räumlicher Qualitäten soll bei den Investitionskosten ein Bezug zum soeben abgeschlossenen ÖPP-Neubau-Projekt GS In der Steinbreite hergestellt werden. Für höherwertige funktionale und technische Komponenten einer IGS im Vergleich zu einer Grundschule, für Standortfaktoren und mögliche Preisentwicklungen von 2009 bis zur Erstellung des Neubaus für die IGS Mühlenberg sollen geeignete Anpassungsmechanismen vereinbart werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Bei der Umsetzung der Maßnahme ergibt sich keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus.

Kostentabelle
Kosten werden in der Beschlussdrucksache zur Realisierung benannt

Begründung des Antrages

<u>Zu 1. und 2.:</u>

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Verwaltung mit der Drucksache 0518/2006 N 1 beauftragt, das Hauptgebäude der IGS Mühlenberg umfassend zu sanieren und energetisch zu optimieren, sowie den Sportbereich und das Mehrzweckgebäude an die für den Weiterbetrieb erforderlichen sicherheits- und brandschutztechnischen Anforderungen anzupassen.
Die Umsetzung dieses auf insgesamt ca. 31,5 Mio. €€ geschätzten Bauvolumens sollte im Rahmen eines ÖPP-Modells (Öffentlich-Private Partnerschaft) ausgeschrieben werden.

Mit Änderungsantrag zur Drucksache 2153/2006 – Verwaltungshaushalt, Vermögenshaushalt und Mifrifi Wirtschaftsplan FB Gebäudemanagement - wurde die Verwaltung beauftragt, die städtischen Beteiligungen in die Schulsanierungen einzubeziehen. Für ein Projekt dieser Größenordnung kommt dabei derzeit nur die GBH in Frage.

Der GBH wurde daraufhin die fertig gestellte Sanierungsplanung für die IGS Mühlenberg zur Verfügung gestellt. Im Rahmen einer Ende 2007 vorgelegten Machbarkeitsstudie kam die GBH zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung des Lebenszyklusansatzes bei einer Betrachtung über einen Zeitraum von 30 Jahren der Gesamtaufwand an Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für einen Neubau auf der Grundlage eines verwaltungsseitig mit allen beteiligten Fachbereichen abgestimmten vorläufigen Programms deutlich niedriger wäre als der der beabsichtigten Sanierung/Ertüchtigung.
Zur qualitativen Vergleichbarkeit hat die GBH dabei postuliert, dass auch

Mehrzweckgebäude und Sporthallen umfassend saniert würden.

Vor dem Hintergrund dieser eindeutigen Tendenz hat die Verwaltung dann das als Anlage 1 beigefügte Programm erarbeitet und mit den davon betroffenen Institutionen, Fachbereichen und Nutzern abgestimmt, sowie dazugehörige funktionale und qualitative Aspekte und Anforderungen entwickelt. Die Verwaltung hält die Fortführung der IGS mit einer 8-Zügigkeit an diesem Standort für zwingend erforderlich; dies wird auch durch die aktuellen Anmeldezahlen nochmals bestätigt.

Als nächster Schritt wurde gemeinsam mit der GBH eine Wirtschaftlichkeitsprognose in Form eines Variantenvergleichs entwickelt, in der unter Bezugnahme auf die Machbarkeitsstudie und das als Anlage 1 beigefügte Programm die möglichen baulichen Varianten für Betriebssicherung, Teilsanierung, Gesamtsanierung oder Neubau gegenübergestellt wurden.
Im Hinblick auf die zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende kommunalaufsichtliche Genehmigung des Geschäfts zwischen LHH und GBH wurde ergänzend untersucht, ob eine konventionelle Eigenfertigung oder ein Modell in Öffentlich-Öffentlicher Partnerschaft wirtschaftlicher wäre.

Im Variantenvergleich wurden alle ermittelten Investitions-, Betriebs-, Transaktions- und Finanzierungskosten auf der Grundlage einer Lebenszykluskostenbetrachtung als Barwert abgebildet. Bei allen Varianten wurde ein Betrachtungszeitraum von 33 Jahren nach Abschluss der Erstinvestition zugrunde gelegt. In Szenarioanalysen wurden ergänzend Veränderungen bestimmter Eingangsgrößen (Finanzierung, Laufzeit, Restwert, Energiekosten) untersucht.

Im Ergebnis wird ein Neubau durch die GBH im Rahmen eines ÖÖP-Modells barwertig zwar als 3,2% teurer prognostiziert als die Umsetzung der mit Drucksache 0518/2006 N1 beschlossenen (Teil)Sanierung durch die LHH (Einzelheiten siehe Anlage 2). Diese Prognose basiert insbesondere auf Flächenoptimierungen mit den damit verbundenen geringeren Betriebskosten, geringeren Risiken eines Neubaus, energetischen Optimierungen sowie möglichen Effizienzvorteilen bei Investition und Teilbetrieb durch die GBH.

Auf Grund dieser relativ geringen finanziellen Unterschiede und des erheblichen qualitativen Zugewinns eines Neubaus gegenüber einer nicht vollständigen Sanierung des Altbaus schlägt die Verwaltung einen Neubau vor.
Die qualitativen Vorteile eines Neubaus ergeben sich aus der Steigerung der Funktionalität, der Erhöhung der Qualität der Schulflächen (u.a. Tageslichtoptimierung, Verbesserung des Außenbezugs) sowie der Anpassung an die aktuellen und nachhaltigen Anforderungen und stellen insgesamt eine deutliche Verbesserung des Nutzwerts dar.

Als nächster Schritt soll gemeinsam von GBH und Landeshauptstadt unter Federführung der GBH ein Realisierungswettbewerb ausgelobt werden. Ziel des Wettbewerbs ist es, aus den günstigen Standortpotentialen (Lage am Landschaftsraum, Südwesthang, Erschließungsgunst) trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (Tunnelüberbauung, klare räumliche Kante am Mühlenberger Markt) eine Lösung für den Neubau zu entwickeln, die die Belange aller Nutzungen (Schule, Bibliothek, Stadtteilkultur und Jugendzentrum) bestmöglich mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten verknüpft. Auf diesem Wege soll sichergestellt werden, dass die hohe Investition in den Schulstandort die Entwicklung des Stadtteils Mühlenberg positiv beeinflusst.

Die Notwendigkeit und der Umfang von Auslagerungen der Schule und der weiteren NutzerInnen während der Bauzeit werden nach der Auswertung der Entwürfe und Konzepte

des Realisierungswettbewerbs geklärt. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch der reibungslose Interimsbetrieb der Schule und der anderen Nutzungen.

Zu 3.:
Die im Fall der Versagung der kommunalaufsichtlichen Zustimmung seitens der LHH an die GBH zu erstattenden Vorlaufkosten für Teile der Machbarkeitsstudie, Mitwirkung bei der Programmentwicklung, Wirtschaftlichkeitsprognose, Ausschreibung und Durchführung des Wettbewerbs, sowie Leistungsbeschreibung können derzeit noch nicht konkret beziffert werden; es ist aber mit einer Größenordnung von ca. 600 – 800 T €€ zu rechnen.
Die Finanzierung würde aus dem Erfolgsplan des FB Gebäudemanagement, Pos. 9.d, Planungskosten ÖPP erfolgen.

Allgemein:

A. Geschäftsmodell:
Als Prämisse für den Vertrag gilt: das Geschäftsmodell soll sich am Beispiel IGS List/ Gymnasium Leibnizschule orientieren, d.h. Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungs- und Mietvertrags, Beschaffung der notwendigen Bauleistungen durch GBH unter Beachtung der Verpflichtungen als öffentlicher Auftraggeber, Übernahme von Wartung und Inspektion, der Instandsetzung /Instandhaltung und der Erneuerung/Sanierung.

B. Vergaberecht:
Die beabsichtigte Errichtung eines Neubaus für die IGS Mühlenberg durch die GBH stellt ein sog. Inhouse-Geschäft dar. Das vorgesehene Verfahren entspricht nach Einschätzung der Verwaltung geltendem Vergaberecht, da die Planungs- und Bauleistungen durch die GBH wie als öffentlicher Auftraggeber im Sinne von § 98 Nr. 2 GWB auf der Grundlage des geltenden Vergaberechts ausgeschrieben und beschafft werden sollen.

C. Termine:
Nach einem Beschluss zur vorliegenden Drucksache ist von einem Zeitraum von ca. 14 Monaten für die Ausschreibung und Durchführung des Wettbewerbs, die Kostenkalkulation, die Ausgestaltung des Vertrags und die Erstellung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs auszugehen. Für das anschließende Beschluss- und kommunalaufsichtliche Genehmigungsverfahren ist von weiteren 5 Monaten auszugehen. Mit einem Baubeginn ist somit ca. 2 Jahre nach dieser Beschlussfassung zum Programm zu rechnen.

D. Energetische Aspekte, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit:
Der Neubau soll in Anlehnung an den Passivhausstandard errichtet werden; eine Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird angestrebt. Eine umfassende Barrierefreiheit ist hierbei Bestandteil.

E. Vorbehalt
Die Umsetzung des Projektes steht unter dem Vorbehalt, dass die Kommunalaufsicht des Landes nach Vorliegen der Detailplanung und des Vertrages der Durchführung durch die GBH zustimmt.

19.PPP
Hannover / 16.09.2009