

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1609/2013

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

kiss Birkenstraße - Kita Schule Sport

**Neubau einer Kindertagesstätte, einer Grundschule - als Ersatz für die jetzige Grundschule
Meterstraße - und einer Dreifeld-Sporthalle auf dem Grundstück Birkenstraße 12**

Antrag,

- die Verwaltung zu beauftragen, das vorgenannte Projekt als Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP) mit den Leistungsbestandteilen Planen, Bauen und Finanzieren auszuschreiben, das entsprechende Verhandlungsverfahren durchzuführen und das Ergebnis den Ratsgremien zur Beschlussfassung vorzulegen,
- zuzustimmen, dass die Kindertagesstätte gegenüber den ursprünglichen Planungen um eine Gruppe vergrößert und nunmehr als 6-Gruppen-Kita geplant wird.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Die Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Folgedrucksachen.

Begründung des Antrages

Ausgangslage

Mit den Drucksachen 2038/2012 und 2038/2012 E1 hatte der Rat im Dezember 2012 den Grundsatzbeschluss zur Realisierung des Neubauprojekts für eine Kita, eine Grundschule und eine Dreifeldsporthalle mit Tribüne am Standort Birkenstraße 12 gefasst. Die Verwaltung hatte angekündigt, nach Durchführung eines ÖPP-Eignungstests und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der verschiedenen Realisierungsvarianten (Eigenfertigung, ÖÖP, ÖPP) eine weitere Drucksache mit einer Empfehlung für den weiteren Verfahrensweg zu erstellen. Diese Drucksache wird hiermit vorgelegt.

Auf die aktuelle Drucksache 0247/2013 zur Änderung des Bebauungsplans Birkenstraße, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauprojekt für Kita, Schule und Sport steht, sei hier ergänzend hingewiesen.

Beratungsleistungen

Der ÖPP-Eignungstest und die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden im Auftrag der LHH von der VBD Beratungsgesellschaft Berlin durchgeführt, die schon bei anderen Projekten ÖPP-Beratungsleistungen für die Stadt übernommen hatte. Die VBD Beratungsgesellschaft hatte sich bei der dem Grundsatzbeschluss folgenden Ausschreibung gegen 5 namhafte Mitbewerber durchgesetzt und das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Ergebnisse der Untersuchungen (insgesamt 196 Seiten) werden im Folgenden zusammengefasst.

ÖPP-Eignungstest

Das Projekt „kiss Birkenstraße – Kita Schule Sport“ ist grundsätzlich für eine Öffentlich-Private-Partnerschaft geeignet. Dies liegt vor allem an folgenden Faktoren:

- Als reines Neubauprojekt ist es gut geeignet, um Risiken an den Auftragnehmer zu übertragen, die dieser eigenverantwortlich managen kann.
- Die Projektinhalte und Projektziele lassen sich gut in einer funktionalen Leistungsbeschreibung definieren.
- Das Investitionsvolumen von rund 20 Mio. € wird als sehr marktgängig eingeschätzt und lässt ein reges Interesse auf der Bieterseite und damit einen echten Wettbewerb erwarten.

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Während der ÖPP-Eignungstest eine eher qualitative Betrachtung darstellt, ermittelt die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in einer quantitativen Betrachtung die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen der in Frage kommenden Beschaffungsvarianten. Neben den beiden Varianten Eigenfertigung und ÖPP wurde in diesem Fall auch die Öffentlich-Öffentliche-Partnerschaft (ÖÖP), also ein Inhouse-Geschäft mit einer städtischen Tochtergesellschaft untersucht.

Im Wirtschaftlichkeitsvergleich werden sämtliche Projektkosten (Bau- und Planungskosten, Finanzierungskosten, Verwaltungskosten, verfahrensspezifische Nebenkosten, etc.) aufgestellt, so wie sie in der jeweiligen Beschaffungsvariante anfallen. Der so genannte Barwertvergleich betrachtet dabei nicht nur die nominelle Höhe der Kosten, sondern auch den Zeitpunkt, zu dem sie anfallen.

Die Baukosten für die Eigenfertigung wurden vom Gebäudemanagement anhand von aktuellen HU-Bau-Kostenberechnungen sowie aus Kostenkennwerten des BKI-Baukosteninformationszentrums ermittelt. Die Baukosten der ÖPP-Variante wurden von der VBD Berlin anhand konkreter Ausschreibungsergebnisse vergleichbarer ÖPP-Verfahren angesetzt. Für die ÖÖP-Variante (Inhouse-Geschäft) wurden dieselben Baukosten wie bei der Eigenfertigung angesetzt, weil davon auszugehen ist, dass sich der Beschaffungsvorgang für Planungs- und Bauleistungen in beiden Varianten nicht wesentlich unterscheidet.

Neben den geschätzten Kosten spielt bei der Beurteilung der Beschaffungsvarianten die Frage eine Rolle, wer welche Risiken trägt. Bei den Varianten ÖÖP und ÖPP können bestimmte Risiken von der Stadt an die Projektpartner übertragen werden. Die bei der LHH verbleibenden Risiken werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bepreist und den jeweiligen Beschaffungsvarianten zugeordnet. Die Risikokosten ergeben sich aus einer Betrachtung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe unterschiedlicher Risikoarten (z. B. Planungs- und Genehmigungsrisiko, Insolvenzrisiko, Bauzeitrisiko). Der vorgenannte Barwertvergleich wird in zwei Versionen ausgewertet, einmal mit und einmal ohne Risikobetrachtung.

Barwertvergleich (Basisszenario)

Die als Anlage beigefügten Tabellen veranschaulichen und präzisieren die Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Kurz zusammengefasst ergibt der Barwertvergleich folgendes Resultat:

- Das ÖPP-Inhabermodell ohne Projektgesellschaft ist die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante; der Vorteil gegenüber der Eigenfertigung beträgt 10,04% mit Risikobetrachtung bzw. 4,37% ohne Risikobetrachtung.
- Die Varianten Eigenfertigung und ÖÖP sind wirtschaftlich dicht beieinander; mit Risikobetrachtung ergibt sich ein kleiner Vorteil für ÖÖP, ohne Risikobetrachtung schneidet die Eigenfertigung günstiger ab als ÖÖP. Beide Varianten (Eigenfertigung und ÖÖP) sind im Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs teurer als ÖPP.

KfW-Mittel

Basierend auf dem vorstehend zusammengefassten „Basisszenario“ hat die VBD in einer so genannten Sensitivitätsuntersuchung geprüft, welche Auswirkungen die Einbeziehung zinsgünstiger KfW-Mittel aus diversen KfW-Programmen auf die verschiedenen Beschaffungsvarianten hätte. Da die unterschiedlichen Programme nicht für jede Beschaffungsvariante gleichermaßen zur Verfügung stehen, profitiert die Eigenfertigung am stärksten von der KfW. ÖPP bleibt aber auch bei dieser Betrachtung die wirtschaftlichste Variante (9,03% mit Risiko, 3,08% ohne Risiko). ÖÖP ist unter dieser Prämisse in jedem Fall ungünstiger als die Eigenfertigung (-1,16% mit Risiko, -7,69% ohne Risiko).

Fördermittel

In dem Barwertvergleich der so genannten Basisvariante sind Fördermittel von proKlima (150.000 € für drei Passivhäuser) und von der Region (rund 285.000 € für 60 Krippen- plus 50 KiGa-Plätze) angesetzt worden, und zwar gleichermaßen in allen Beschaffungsvarianten.

In einer weiteren Sensitivitätsuntersuchung wurde die Einbindung zusätzlicher Regionsfördermittel untersucht. Über die bereits im Basisszenario berücksichtigten Fördermittel hinaus bietet die Region in einem zeitlich befristeten Programm Fördermittel für den Bau (13.000 € pro Platz) und die Ausstattung (1.500 € pro Platz) von Krippenplätzen an. Bedingung dafür ist, dass ein Baubeginn bis zum 31.12.2014 erfolgt.

Angesichts der aktuellen Beschlusslage und Haushaltsplanung gibt es kein realistisches Szenario für die Eigenfertigung, bei dem dieser Termin für die Fördermittel erreicht werden könnte. Bei der ÖPP-Variante hingegen ist dieses Ziel durchaus erreichbar, da nach Auskunft der Region bereits ein unterschriebener ÖPP-Projektvertrag als Maßnahmenbeginn im Sinne der Fristsetzung gewertet würde. Bezieht man diese Fördermittel in einer Gesamthöhe von 870.000 € in den Barwertvergleich mit ein, erhöht sich der Vorteil von ÖPP gegenüber der Eigenfertigung auf 13,86% (mit Risiko) bzw. auf 8,58% (ohne Risiko).

Ob auch bei der ÖÖP-Variante bis zum 31.12.2014 ein Verfahrensstand erreicht werden könnte, der von der Region als Baubeginn im Sinne der Förderbedingungen gewertet würde, erscheint unsicher – und wurde in der vergleichenden Betrachtung daher nicht angesetzt. Sollten die zusätzlichen Regionsfördermittel auch beim Inhouse-Geschäft erreicht werden können, würde die ÖÖP-Variante einen kleinen Vorteil gegenüber der Eigenfertigung erlangen, ihren wirtschaftlichen Nachteil gegenüber der ÖPP-Variante aber nicht verlieren.

Empfehlung zur Beschaffungsvariante

Aufgrund der Ergebnisse des ÖPP-Eignungstests und der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung des Projekts „kiss Birkenstraße – Kita Schule Sport“ als ÖPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft. Ausgeschrieben werden sollen die Bestandteile Planen, Bauen und Finanzieren. Betriebsleistungen sollen nicht an den ÖPP-Partner übertragen werden, lediglich die Wartungsleistungen während der Gewährleistungsfristen. Die Vergabe erfolgt in einem Verhandlungsverfahren, dessen Ablauf nachstehend erläutert wird.

ÖPP-Verhandlungsverfahren

Das Ausschreibungsverfahren startet mit einem öffentlichen, europaweiten Teilnahmewettbewerb, in dem sich interessierte Bieter darum bewerben, die Verdingungsunterlagen erhalten und ein Angebot abgeben zu dürfen. Aus den eingehenden Bewerbungen werden nach zuvor festgelegten Eignungskriterien die qualifiziertesten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Zahl der Bieter soll auf 5 bis 7 beschränkt werden, um den Verfahrensaufwand sowohl auf der Bieterseite als auch bei der Angebotsauswertung in einem auch volkswirtschaftlich vernünftigen Rahmen zu halten.

Die ausgewählten Bewerber erhalten die Verdingungsunterlagen und geben Komplettangebote mit einem Pauschalpreis ab. Die Angebote werden nach zuvor festgelegten Bewertungskriterien bewertet. Die Bewertung erfolgt nach den Kriterien Preis

und Qualität, wobei der Preis analog vergleichbarer Verfahren (GS In der Steinbreite, 8 U3-Kitas) mit 40% in die Gesamtpunktzahl eingeht, die Qualität mit 60%. Die Beurteilung der Qualität soll anhand der Kriterien Städtebau, Architektur, Freianlagen, Funktionalität, Gebäudetechnik, Barrierefreiheit und Gesamteindruck durch ein verwaltungsinternes Bewertungsgremium erfolgen.

Anders als bei bisherigen ÖPP-Vergabeverfahren soll – unter Wahrung der Anonymität der Bieter – die Politik bereits im laufenden Verhandlungsverfahren informiert und einbezogen werden. Dazu ist vorgesehen, dass die Verwaltung in der Kommission Gebäudemanagement über die eingegangenen Angebote und die Wertung durch das o. g. Gremium berichtet, bevor das Verhandlungsverfahren fortgesetzt wird. Die Kommission Gebäudemanagement als politisches Gremium erhält damit Gelegenheit, bereits im laufenden Verfahren sämtliche eingereichten Entwürfe kennenzulernen, Hinweise, Anregungen und Bedenken zu diesen Entwürfen zu äußern und damit das weitere Verhandlungsverfahren zu beeinflussen.

Am Ende des Verhandlungsverfahrens steht – wie bei den anderen bisher durchgeführten ÖPP-Verfahren auch – ein Vergabevorschlag, zu dem die Verwaltung den Ratsgremien eine weitere Beschlussdrucksache vorlegen wird.

Benehmensherstellung mit der Personalvertretung

Während nach dem Tarifvertrag Beschäftigungssicherung das ÖPP-Verfahren Birkenstraße kein Verstoß und als Ausnahme grundsätzlich zulässig ist, hat der Gesamtpersonalrat dem Antrag auf Benehmensherstellung zu dieser Maßnahme die Zustimmung mit im Wesentlichen beschäftigungspolitischen Erwägungen versagt. Den Einwendungen hat die Verwaltung nicht entsprochen und dem Gesamtpersonalrat entsprechend geantwortet. Es bleibt abzuwarten, ob der Gesamtpersonalrat hierauf eine Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss beantragt.

Raumprogramm

Kindertagesstätte:

Abweichend von der Grundsatzdrucksache 2038/2012 schätzt die Verwaltung den Bedarf an Kita-Plätzen in der Südstadt inzwischen höher ein und beabsichtigt daher die Schaffung einer 6-Gruppen-Kita am Standort Birkenstraße (statt der ursprünglich geplanten fünf Gruppen). Die sechs Gruppen teilen sich auf in vier Krippen- und zwei Kindergartengruppen.

Auf Grund aktueller Bedarfsprognosen und unter Berücksichtigung der „Wohnbauflächeninitiative 2015“ ist der Bedarf für eine weitere Krippengruppe an diesem Standort gegeben. Die Wohnbauflächeninitiative sieht in der Südstadt neue Flächen zur Bebauung mit insgesamt 230 Wohneinheiten vor. Hinzu kommt, dass der Standort Birkenstraße auch für Eltern aus anderen Stadtteilen attraktiv ist, die ihre Kinder z. B. auf dem Weg zur Arbeit in der City in die Einrichtung bringen können. Für Krippenkinder, die aufgrund der Angebotsstruktur (60 Krippenplätze / 50 Kindergartenplätze) nicht über das 3. Lebensjahr hinaus in der Kita betreut werden können, stehen in umliegenden Einrichtungen ohne Krippengruppen ausreichend Kindergartenplätze als Anschlussbetreuung zur Verfügung.

Die Kita soll durch die räumliche Nähe zum Nachbarbezirk Mitte insbesondere auch den dort bestehenden Bedarf langfristig mit abdecken. In diesem Zusammenhang wird derzeit von der Verwaltung die Errichtung einer temporären Kindertagesstätte mit 30 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen als so genannte Vorlaufgruppen am Standort Luerstr./ Kaiser-Wilhelm-Ratsgymnasium geplant und vorbereitet. Eine entsprechende Drucksache befindet sich im Verfahren und wird dem Stadtbezirksrat Südstadt-Bult zur Kenntnis vorgelegt.

Grundschule:

Die Grundschule soll viereinhalbzügig realisiert werden. Die Raumbedarfsplanung basiert auf dem aktuellen Standardraumprogramm (siehe dazu Informationsdrucksache Nr. 0654/2013).

Sporthalle:

Die Dreifeldhalle wird eine Tribüne mit 280 Sitzplätzen erhalten und als Versammlungsstätte ausgelegt. Sie wird auch als Schulaula genutzt.

Barrierefreiheit und Inklusion

Sämtliche Erfordernisse aus barrierefreier Zugänglichkeit, der Nutzung von Gebäuden und Freiflächen sowie für diese Nutzungen zutreffender Aspekte von Inklusion sollen im Zuge der Planung Berücksichtigung finden. Die Planungen werden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt.

Energetischer Standard

Die Neubauten sollen im Passivhausstandard errichtet werden.

Terminplanung

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ● B-Plan-Verfahren / Satzungsbeschluss | 1. Quartal 2014 |
| ● Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Durchführung des Teilnahmewettbewerbs, Versand der Verdingungsunterlagen, Ausarbeitung und Eingang der ÖPP-Angebote | 2. Quartal 2014 |
| ● Wertung der Angebote / Verhandlungsverfahren: | 3. Quartal 2014 |
| ● Beschlussdrucksache / Auftragsvergabe: | 4. Quartal 2014 |
| ● Bauphase: | Frühjahr 2015 bis Sommer 2016 |

Anlagen

Auszüge aus der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) von VBD:

- Schlussfolgerungen und Empfehlungen (Anlage 1)
- Barwerttabellen zur vWU:
 - Basisszenario (Anlage 2)
 - Sensitivitätsanalyse KfW (Anlage 3)
 - Sensitivitätsanalyse Fördermittel (Anlage 4)

19.PPP
Hannover / 06.08.2013