

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 1494/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

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

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Hannover (LHH) und der GBH zur Errichtung eines Neubaus für die Integrierte Gesamtschule Mühlenberg durch die GBH mit folgenden Eckpunkten:

1. Veräußerung des Schulgrundstücks und der Bestandsgebäude gem. Anlage 1 an die GBH
2. Errichtung eines Neubaus gem. Anlage 2 durch die GBH
3. Anmietung des Neubaus durch die Landeshauptstadt Hannover

zuzustimmen.

Die Umsetzung dieses Beschlusses steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung als kreditähnliches Rechtsgeschäft gem. § 92 Abs. 6 NGO durch die Kommunalaufsicht.

### **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

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt 19 - Investitionstätigkeit

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Bezeichnung</b>		
<b>Einzahlungen</b>		<b>Auszahlungen</b>	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>
		<b>Saldo Sonderfelder</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 19

Angaben pro Jahr

#### Produkt

<b>Ordentliche Erträge</b>		<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	4.978.930,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-4.978.930,00</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>	0,00	<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00
		<b>Saldo außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>

Die Aufwendungen für die Anmietung des Neubaus führen zu einer Erhöhung der Nutzungsentgelte in Höhe von 3.343.370 € für das Produkt 21801 „IGS und Schulen mit besonderem pädagogischen Profil“.

Weitere Belastungen entstehen durch zusätzlich einmalig anfallende Auszahlungen für den Erwerb beweglichen Sachvermögens im Finanzhaushalt und die daraus resultierenden Abschreibungen sowie durch Aufwand für Umzüge und Auslagerungen im Ergebnishaushalt. Dies kann zurzeit. noch nicht beziffert werden.

## **Finanzierung**

Die Investitionskosten für den zur Umsetzung vorgeschlagenen Entwurf gem. Anlage 2 einschließlich der Kosten für Auslagerungen in Provisorien am Standort, Umzüge und standortbedingte Maßnahmen (Stadtbahntunnel, Mühlenberger Markt) belaufen sich auf insgesamt ca. 63.170.000 €.

Unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden Finanzierungskosten, der Unterhaltungs- und Betriebskosten für das neu zu errichtende Gebäude, sowie der im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb und der Projektentwicklung anfallenden Transaktionskosten ergibt sich eine von der GBH auf der Preisbasis 2011 kalkulierte Jahresmiete in Höhe von 4.766.570 € zzgl. umzulegender Nebenkosten gem. BetriebskostenVO in einer geschätzten Höhe von 212.360 €.

In der Mietkalkulation wurde eine Laufzeit des Mietvertrags über 30 Jahre berücksichtigt.

## **Begründung des Antrages**

zu 1.:

### **Zielstellung**

Der Rat der LHH hat die Verwaltung mit der Drucksache 1982/2009 N1 beauftragt, mit der GBH einen Vertrag zur Bestellung eines Erbbaurechts, bzw. zur Veräußerung des Schulgrundstücks samt aufstehender Gebäude, Errichtung eines Neubaus zur Erfüllung des mit gleicher Drucksache beschlossenen Raumprogramms und Anmietung dieser Flächen für die städtischen Nutzungen am Mühlenberg auszuhandeln.

Dieser Vertrag mit den im Antragstext genannten Eckdaten liegt nun vor und beinhaltet insbesondere die nachfolgend genannten Aspekte.

### Grundstücksübertragung

Die LHH verkauft der GBH das Grundstück gem. Anlage 1 samt aufstehender Gebäude. Der Besitzübergang ist für den 01.01.2012 vorgesehen. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte auf der Grundlage eines Wertgutachtens unter Berücksichtigung der prognostizierten Restnutzungsdauer der Bestandsgebäude. In der Abwägung zwischen den Optionen Verkauf oder Bestellung eines Erbbaurechts stellt sich ein Verkauf als die bessere Lösung dar, da der Verkaufserlös kurzfristig in weitere, dringende Projekte investiert werden kann.

zu 2.:

### **Wettbewerb, VOF-Verfahren**

Als wesentliches Element zur Sicherstellung wirtschaftlicher, funktionaler und städtebaulicher Qualitäten war ein mit der LHH abgestimmter Realisierungswettbewerb für den Neubau durch die GBH auszuloben.

In der Preisgerichtssitzung vom 27.08.2010 wurden 3 Preise und 3 Ankäufe vergeben. Die 3 Preisträger wurden in einem nachfolgenden Verhandlungsverfahren auf der Grundlage der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) zu Überarbeitungen ihrer Entwürfe aufgefordert.

Im Ergebnis mehrerer Überarbeitungsstufen und Verhandlungsrunden ist der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Dasch, Zürn, v. Scholley unter den Preisträgern bekannt gegebenen Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit,
- Funktions- und Programmerfüllung,
- Architektur und Städtebau,
- Freiraumqualitäten,
- Organisation des Bauablaufs,
- Energetisches Konzept,
- Vertragsbedingungen und
- Wettbewerbsergebnis

als der am besten geeignete anzusehen. Sowohl die Schulleitung als auch die übrigen Nutzer waren in die Entscheidungsfindung einbezogen und befürworteten dieses Neubaukonzept.

Ergänzend zum beschlossenen Raumprogramm wurde in der Überarbeitung die Integration weiterer Flächen für die Unterbringung des Kommunalen Sozialdiensts (KSD) mit 370 m<sup>2</sup> und der Jugend-, Familien- und Erziehungsberatung (JFE) mit 185 m<sup>2</sup> in den Gebäudekomplex gefordert, da diese bereits im Bestandsgebäude vorhandenen Einrichtungen zur sozialen Stabilisierung am Mühlenberg von großer Bedeutung sind und eine längere intensive Suche nach geeigneten Flächen zur Anmietung erfolglos geblieben war.

### **Gebäudeplanung**

Der Entwurf von Dasch, Zürn, v. Scholley zeichnet sich aus durch vollständige Erfüllung des Raumprogramms in Verbindung mit optimaler Funktionalität und überzeugender Strukturierung des Gebäudes, gelungener Verknüpfung von Schule und übrigen Nutzungen, sowie klarem Erschließungssystem mit leichter Orientierbarkeit bei insgesamt hoher Gestaltqualität.

Infolge der geschickt gewählten Anordnung der Baumassen südlich des Bestandsgebäudes gelingt es den Entwurfsverfassern, den Schulbetrieb im Altbau während der Errichtung des Neubaus nahezu vollständig aufrecht zu erhalten. Die Vorgaben des Interimsprogramms werden sämtlich eingehalten; Auslagerungsbedarf entsteht in erster Linie bei den derzeit im Mehrzweckgebäude befindlichen Stadtteilnutzungen, die während eines Teils der Bauzeit in temporären Einheiten am Standort untergebracht werden sollen.

Das Gebäude ist ausschreibungskonform als Passivhaus konzipiert; die Vorgaben aus dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) bzgl. des spezifischen Jahresprimärenergiebedarfs werden deutlich unterschritten.

Der nun zur Umsetzung vorgeschlagene Entwurf erfüllt aus Sicht des Vermieters GBH und des Mieters LHH in hervorragender Weise die in den aufgeführten Kriterien zum Ausdruck gebrachten Anforderungen und stellt mit einem qualitativ hochwertigen, gut strukturierten, zukunftsorientierten Gebäude nicht nur den Nutzern beste Rahmenbedingungen zur Verfügung, sondern gibt damit auch dem Stadtteil Mühlenberg entscheidende Impulse für seine weitere Entwicklung.

Für die südlich an den Mühlenberger Markt angrenzende Fläche konnte im Rahmen des Wettbewerbs jedoch noch keine städtebaulich befriedigende Lösung angeboten werden. Dies ist in der weiterführenden Planung - insbesondere Freiraumplanung - noch zu erarbeiten.

zu 3.:

### **Wirtschaftlichkeit**

In Fortführung einer durch die GBH Ende 2007 vorgelegten Machbarkeitsstudie wurde durch einen darauf aufbauenden Vergleich zwischen den Varianten:

- Betriebssicherung
- Teilsanierung
- Komplettsanierung des Bestandsgebäudes (en bloc bzw. in Abschnitten) und
- Neubau

prognostiziert, 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 des beschlossenen Raumprogramms deutlich niedriger wäre als der einer vergleichbaren umfassenden Sanierung und Ertüchtigung des Bestandsgebäudes.

Darüber hinaus wurde ergänzend untersucht, ob eine konventionelle Eigenfertigung oder ein Modell in Öffentlich-Öffentlicher Partnerschaft (ÖÖP) zwischen LHH und GBH wirtschaftlicher wäre. Hierbei wird die in Anlage 2 der Drucksache 1982/2009 N1 dargestellte Teilbewirtschaftung durch die GBH zugrunde gelegt.

Im Variantenvergleich wurden alle Investitions-, Betriebs-, Unterhaltungs-, Transaktions- und Finanzierungskosten ermittelt, kumuliert und auf der Grundlage einer Betrachtung der Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 30 Jahren als Barwert abgebildet.

Der im Variantenvergleich insbesondere durch Flächenoptimierungen mit den damit verbundenen geringeren Betriebskosten, geringeren Risiken und energetischen Optimierungen prognostizierte, auf die Lebenszykluskosten bezogene wirtschaftliche Vorteil eines Neubaus gegenüber einer Gesamtsanierung von ca. 3,6 % wurde nun auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse einer aktuellen, entwurfsspezifischen Überprüfung unterzogen.

Hierzu wurden die von den Architekten im Rahmen des VOF-Verfahrens unter Berücksichtigung notwendiger Interimsmaßnahmen und standortbezogener Faktoren wie z. B. Tunnelüberbauung ermittelten Investitionskosten von einem externen Gutachter in einem ersten Schritt einer Plausibilisierung unterzogen und in einem zweiten Schritt nach der Methodik des Variantenvergleichs auf die aus Investition und Betrieb resultierenden Lebenszykluskosten hin überprüft. In die Betrachtung einbezogen wurden auch die Flächenzuwächse durch KSD und JFE sowie die zwischenzeitliche Entwicklung der Baukosten gegenüber den Ansätzen im Variantenvergleich.

Im Ergebnis dieser aktuellen Berechnung kann der ursprünglich prognostizierte Vorteil für den Neubau nicht ganz in der erwarteten Höhe bestätigt werden; Gründe hierfür sind insbesondere die im Variantenvergleich angesetzten, in den konkreten Planungen aber nur teilweise realisierbaren Effekte von Flächenoptimierungen, sowie Mehrbedarfe zur Aufrechterhaltung des Betriebs am Standort während der Errichtung des Neubaus.

Der auf der Grundlage der Planung des Büros Dasch, Zürn, v. Scholley ermittelte wirtschaftliche Vorteil eines Neubaus gegenüber einer Gesamtsanierung beträgt bezogen auf die Lebenszykluskosten nunmehr ca. 2,8 % , was aufgrund der erheblichen qualitativen Vorteile eines Neubaus immer noch klar für diesen spricht.

Zuzüglich des ÖÖP- Effizienzvorteils bei Investition und Teilbewirtschaftung durch die GBH von rd. 3,4 % ergibt sich eine eindeutige Präferenz für die Errichtung des Neubaus auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Dasch, Zürn, v. Scholley durch die GBH.

### **Mietkalkulation:**

Betrachtet man die jährlichen Mietkosten, so kalkuliert die GBH – ausgehend von den auf die konkrete Planung bezogenen Investitions-, Unterhaltungs-, Transaktions- und Finanzierungskosten – hierfür 4.766.570 € p. a.; die Verwaltung hingegen kalkuliert für Investition und Unterhaltung in Eigenregie 4.935.433 € p. a. Dies entspricht einem Vorteil von 3,42% für das Inhouse-Modell zwischen LHH und GBH, vgl. Anlage 3.

### **Kostenvergleich:**

Ein Vergleich mit dem in einem ÖPP-Verfahren errichteten Passivhausneubau GS In der Steinbreite (Preisbasis 2008) zeigt, dass die spezifischen Investitionskosten pro m<sup>2</sup>/BGF (jeweils ohne Interimskosten) für den Neubau der IGS (Preisbasis 2011) um ca. 27 % höher liegen.

Dies ist neben der zwischenzeitlichen Entwicklung der Baukosten im Wesentlichen auf die für eine IGS erforderliche höherwertige funktionale und technische Ausstattung insbesondere der Fachunterrichtsräume, das soziokulturell ausgerichtete Standortprofil mit einer Vielzahl ergänzender Nutzungen sowie die am Mühlenberger Markt geltenden Standortfaktoren wie z. B. die erforderliche Überbauung des Stadtbahntunnels zurückzuführen.

### **Vertragseckpunkte:**

- Der zwischen LHH und GBH ausgehandelte Kauf- und Mietvertrag sieht vor, dass das Grundstück und die aufstehenden Gebäude (ohne die Hausmeisterhäuser) gem. Anlage 1 zu einem Preis von 6,90 Mio. € an die GBH verkauft werden. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar nach erfolgter Umschreibung im Grundbuch. Die LHH erhält für den Fall des Verkaufs ein Vorkaufsrecht am Grundstück.
- Die GBH verpflichtet sich zur Errichtung des Neubaus gem. Anlage 2 und vermietet diesen zur zweckentsprechenden Nutzung an die LHH.
- Die Finanzierung des Kaufpreises und des Neubaus wird zwischen GBH und LHH abgestimmt. Zwecks günstiger Kreditkonditionen kann ein Forfaitierungsmodell gewählt werden (Verkauf/Abtretung der IGS-Mieteinnahmen der GBH ganz oder teilweise an eine finanzierende Bank, mit Einredeverzicht der Mieterin LHH).
- Der Kauf- und Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossen; mit Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 15 Jahre.
- Ab Beginn der Mietzeit für fertig gestellte Teilabschnitte bis zum Zeitpunkt der Übergabe des insgesamt fertig gestellten Neubaus wird auf Grundlage eines festzulegenden Bauphasen- bzw. Bauzeitenplans eine anteilige Miete zzgl. der anfallenden Betriebskosten vereinbart. Die Miete ist ab Fertigstellung des gesamten Neubaus für 5 Jahre als Festmiete vereinbart und kann anschließend indexbezogen angepasst werden

- Die Instandhaltung/setzung des Gebäudes sowie notwendige Erneuerungen obliegen der GBH.
- Teile des Betriebs, insbesondere Unterhaltsreinigung; Teilbewirtschaftung und -unterhaltung der Außenanlagen; Bedienung der technischen Anlagen; Kleinreparaturen und organisationsbezogene Hausmeisterdienste obliegen der LHH
- Die LHH erhält ein uneingeschränktes Nutzungsrecht und ist berechtigt, das Gebäude insgesamt, teilweise, temporär oder dauerhaft dem Mietzweck entsprechend unterzuvermieten.
- Der Altbau wird für die Restnutzungsdauer bis zum Umzug der Schule durch die LHH unterhalten und bewirtschaftet; eine Mietzahlung hierfür erfolgt nicht. Der kalkulatorische Mietwert hierfür (Abschreibung, Grundstück) wurde bei der Ermittlung der Neubaumiete berücksichtigt.

### **Termine:**

Nach einem Beschluss zur vorliegenden Drucksache ist von einem Zeitraum von ca. 12 Monaten bis zum Baubeginn auszugehen.

Die Umsetzung selbst ist in mehreren Bauphasen vorgesehen:

- In Phase 1 erfolgen der Abbruch der Stadtsporthalle und die Errichtung der ersten 3-Feld-Sporthalle sowie die Umverlagerung des Schulhofs auf die Nordseite des Geländes. Für die Stadtteilnutzungen wird ein Provisorium errichtet und das Mehrzweckgebäude anschließend abgebrochen.
- In Phase 2 werden die Häuser 1-4 errichtet
- In Phase 3 erfolgt der Umzug der Schule in die Häuser 1-4
- In Phase 4 werden die zweite Dreifeldhalle einschl. Mensa sowie das Stadtteilhaus errichtet

Insgesamt kann mit einer Bauzeit von ca. 40 – 46 Monaten gerechnet werden, sodass die Fertigstellung des Gebäudes in 2015 zu erwarten ist.

### **Energetische Aspekte, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit:**

Der Neubau wird als Passivhaus errichtet; die Einhaltung der Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird durch die GBH angestrebt. Eine Zertifizierung ist nicht vorgesehen.

Eine umfassende Barrierefreiheit mit gleichberechtigter Teilhabe an allen Nutzungsbereichen und Erschließungssystemen für Menschen mit Behinderungen ist Bestandteil der Planung und wurde intensiv mit der Behindertenbeauftragten erörtert und abgestimmt.

19.PPP  
Hannover / 11.08.2011