Partnerschaft Deutschland
PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge

Definition, Untersuchung und Bewertung verschiedener Umsetzungs- und Vergabevarianten

Berlin, den 21.12.2016

Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt am Rübenberge plant den Neubau eines Rathauses. Dafür stehen vier verschiedene Umsetzungsvarianten (Variante 1: Neubau Rathaus; Variante 2: Neubau Rathaus und Stadtbibliothek; Variante 3: Neubau Rathauskopf sowie Rathauskörper und Einzelhandelsflächen durch einen Dritten; Variante 4: wie Variante 3, aber Unterbringung der Stadtbibliothek und zusätzlich Anmietung von Büroflächen im ehem. Kaufhaus) jeweils in Eigenrealisierung bzw. ÖPP-Realisierung zur Wahl.

Ziel der Stadt ist es, die sowohl qualitativ als auch quantitativ vorteilhafteste Variante zu identifizieren und umzusetzen.

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) wurde in diesem Zusammenhang zur Erstellung einer Nutzwertanalyse und einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aufgefordert.

Die Umsetzungs- und Realisierungsvarianten werden im vorliegenden Bericht zunächst definiert und beschrieben. Anschließend wird die mögliche Vertragsgestaltung zur Umsetzung der einzelnen Varianten dargestellt.

Dem folgend werden die Varianten im Rahmen einer Nutzwertanalyse anhand verschiedener Kriterien bezüglich ihrer qualitativen Vorteilhaftigkeit untersucht, bewertet und einander gegenübergestellt.

Abschließend werden die Varianten im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung quantitativ wirtschaftlich untersucht und einander gegenübergestellt. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind Grundlage zur Wahl der wirtschaftlich vorteilhaftesten Variante.

Über den vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Untersuchungen dokumentiert. Der Bericht soll als Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. zum weiteren Projektfortschritt dienen.

Das Ergebnis der Nutzwertanalyse zeigt, dass die Umsetzungsvarianten 2 und 4 in ÖPP-Realisierung den größten Nutzwert liefern. Sie liegen dabei geringfügig vor der Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung.

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt, dass die Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung den niedrigsten Barwert aller Umsetzungsvarianten aufweist und damit die insgesamt wirtschaftlichste Variante ist. Sie weist eine relative Vorteilhaftigkeit in Höhe von ca. 8,3 % gegenüber einer Eigenrealisierung auf.

Allerdings stellt in Bezug auf die errichtete Fläche und die insoweit resultierenden Kosten pro m^2 Brutto-Grundfläche die Variante 2 in ÖPP-Realisierung die beste Variante dar, da bei ihr die größte Fläche zu den im Verhältnis niedrigsten Kosten geschaffen wird.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Nutzwertanalyse und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung empfehlen wir deshalb die Weiterverfolgung der Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **2**

Inhaltsverzeichnis **3**

Abbildungsverzeichnis **6**

Tabellenverzeichnis **7**

1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Vorgehensweise **8**

1.1 Ausgangssituation 8

1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise 9

2. Umsetzungsvarianten **10**

2.1 Variante 1: Neubau des Rathauses 11

2.2 Variante 2: Neubau des Rathauses mit Stadtbibliothek 11

2.3 Variante 3: Kleiner Neubau des „Rathauskopfes“ durch die Stadt sowie von Einzelhandels- und Büroflächen durch einen Dritten 11

2.4 Variante 4: Wie Variante 3, aber zusätzlich Anmietung von Flächen durch die Stadt im ehemaligen Kaufhaus 12

3. Vergabevarianten **12**

3.1 Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung) 13

3.2 GU-/GÜ-Modell 13

3.3 ÖPP 14

4. Vertragsgestaltung der Varianten **15**

4.1 Vertragsgestaltung Umsetzungsvariante 1 und 2 16

4.1.1 Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung) 16

4.1.2 GU-/GÜ-Modell 17

4.1.3 ÖPP 17

4.2 Vertragsgestaltung Umsetzungsvarianten 3 18

4.2.1 (Teilweise) Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung) 18

4.2.2 GU-/GÜ-Modell 19

4.2.3 ÖPP 20

4.3 Vertragsgestaltung Umsetzungsvariante 4 21

4.3.1 (Teilweise) Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung) 21

4.3.2 GU-/GÜ-Modell 22
4.3.3 ÖPP 23
5. Nutzwertanalyse 24
5.1 Methodik der Durchführung und Bewertung 24
5.2 Bewertungskriterien 25
5.3 Ergebnis der Nutzwertanalyse 26
5.3.1 Ergebnisse für das Kriterium „Konzentration der Verwaltung an einem Standort“ 28
5.3.2 Ergebnisse für das Kriterium „Stadtentwicklung“ 29
5.3.3 Ergebnisse für das Kriterium „Städtebau / Architektur“ 30
5.3.4 Ergebnisse für das Kriterium „Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt“ 31
5.3.5 Ergebnisse für das Kriterium „Zeitschiene“ 33
5.3.6 Ergebnisse für das Kriterium „Öffentlichkeitsbeteiligung“ 35
5.3.7 Ergebnisse für das Kriterium „Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung“ 36
5.3.8 Ergebnisse für das Kriterium „Verwaltungsaufwand im Betrieb“ 38
5.3.9 Ergebnisse für das Kriterium „Vertragskonstrukt / Vergaberechtliche Risiken“ 39
5.3.10 Ergebnisse für das Kriterium „Interesse der Bauunternehmen / Bieterwettbewerb“ 40
6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 42
6.1 Grundlagen 42
6.2 Allgemeine Annahmen 43
6.2.1 Indexierung 43
6.2.2 Diskontierung 43
6.2.3 Zeitschiene 44
6.2.4 Leistungsumfang 45
6.2.5 Zahlungsströme 46
6.3 Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen 47
6.3.1 Baukosten 47
6.3.1.1 Baukosten Umsetzungsvariante 1 48
6.3.1.2 Baukosten Umsetzungsvariante 2 49

6.3.1.3 Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4 49
6.3.2 Nutzungskosten 53
6.3.2.1 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1 53
6.3.2.2 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2 54
6.3.2.3 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3 55
6.3.2.4 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4 57
6.3.3 Finanzierung und Sicherheiten 58
6.3.4 Transaktionskosten 60
6.3.5 Zusätzliche Kosten einzelner Umsetzungsvarianten 60
6.3.5.1 Zusätzliche Kosten bei Variante 1 60
6.3.5.2 Zusätzliche Kosten bei Variante 3 61
6.3.5.3 Zusätzliche Kosten bei Variante 4 61
6.4 Risikoanalyse 62
6.4.1 Identifizierung und Gruppierung der projektspezifischen Risiken 63
6.4.2 Bewertung der projektbezogenen Risiken 64
6.4.3 Verteilung der identifizierten Risiken 68
6.4.4 Ermittlung der Risikofaktoren je Beschaffungsvariante 69
6.5 Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 70
7. Fazit und Empfehlung 73
8. Anhang 74
8.1 Kostenermittlung der iproplan Planungsgesellschaft mbH vom 6.12.2016 74
8.2 Ergebnisse der Szenario-Berechnung gem. Kapitel 6.3.5 74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Foto Arbeitsmodell Marktplatz-Süd 9
Abbildung 2: Vertragsgestaltung bei Eigenrealisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2 16
Abbildung 3: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2. 17
Abbildung 4: Vertragsgestaltung bei ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2 18
Abbildung 5: Vertragsgestaltung bei teilweiser Eigenrealisierung der Umsetzungsvariante 3 ... 19
Abbildung 6: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvariante 3 20
Abbildung 7: Vertragsgestaltung bei einer ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvariante 3 21
Abbildung 8: Vertragsgestaltung bei teilweiser Eigenrealisierung der Umsetzungsvariante 4 ... 22
Abbildung 9: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvariante 4 23
Abbildung 10: Vertragsgestaltung bei ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvariante 4 24
Abbildung 11: Nutzwertmatrix 27
Abbildung 12: In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtete Kosten bei Eigen- und ÖPP-Realisierung 42
Abbildung 13: Preisindizes 43
Abbildung 14: Systematik der Diskontierung bzw. Barwertberechnung 44
Abbildung 15: Einheitliche Zeitschiene für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 45
Abbildung 16: Leistungsumfang bei Eigen- und ÖPP-Realisierung 46
Abbildung 17: Finanzierungsannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4 59
Abbildung 18: Sicherheitenannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4 59
Abbildung 19: Transaktionskostenannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4 60
Abbildung 20: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000 63
Abbildung 21: Übersicht Projektrisiken 64
Abbildung 22: Risiken in der Planungsphase 65
Abbildung 23: Risiken in der Bauphase 65
Abbildung 24: Risiken der Betriebs- und Instandhaltungsphase 66
Abbildung 25: Risikoverteilung 70
Abbildung 26: Endergebnis Barwertbetrachtung 72
Abbildung 27: Endergebnis Barwertberechnung Szenario-Berechnung 75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baukosten Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung 48
Tabelle 2: Baukosten Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung 48
Tabelle 3: Baukosten Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung 49
Tabelle 4: Baukosten Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung 49
Tabelle 5: Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4 in Eigenrealisierung 50
Tabelle 6: Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4 in ÖPP-Realisierung 51
Tabelle 7: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung 53
Tabelle 8: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung 54
Tabelle 9: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung 54
Tabelle 10: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung 55
Tabelle 11: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung 56
Tabelle 12: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung 56
Tabelle 13: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung 57
Tabelle 14: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung 58

1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant den Neubau eines Rathauses am Standort „Marktplatz-Süd“, in dem die gesamte Stadtverwaltung konzentriert werden soll. Des Weiteren soll – sofern möglich – auch die Stadtbibliothek dort untergebracht werden. Daneben sollen ggf. auch Einzelhandelsflächen sowie jeweils zugehörige bzw. baurechtlich geforderte Stellplätze realisiert werden.

Durch den Neubau soll sowohl die Stadtverwaltung an einem Standort zusammengeführt als auch das gesamte umliegende Areal städtebaulich entwickelt, attraktiver gemacht und aufgewertet werden. Des Weiteren soll hierdurch auch die Wegeführung für Besucher, Kunden und Beschäftigte in die Neustädter Innenstadt optimiert und eindeutiger werden.

Im Vorfeld sind u.a. die städtebaulichen Bezüge und die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals untersucht und ein entsprechendes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet worden.

Zur Realisierung der geplanten Maßnahme(n) sind vier verschiedene Umsetzungsvarianten von den Ratsfraktionen vorgeschlagen worden. Für deren Ausschreibung sind wiederum verschiedene Vergabevarianten (konventionelle/gewerkeweise-, GU-/GÜ-, ÖPP-Vergabe) denkbar.

Der Stadtrat hat den Bürgermeister beauftragt, "für die Unterbringung der Verwaltung am Standort Markstraße-Süd sowie für die städtebauliche Entwicklung des Areals Marktstraße-Süd, die erforderlichen fachlichen und sonstigen entscheidungsrelevanten Aspekte zusammenzutragen" und "verschiedene Varianten möglicher Ausschreibungsverfahren [...] wirtschaftlich zu bewerten und daraus einen Vorschlag für das weitere Verfahren zu erarbeiten".

Der Flächenbedarf für das Rathaus/Verwaltung beläuft sich auf eine Nutzfläche von 7.677 m^2, davon ca. 5.000 m^2 oberirdisch, davon wiederum ca. 1.110 m^2 zwingend im EG. Für eine überschlägige Ermittlung der weiteren erforderlichen Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen wird bei Verwaltungsgebäuden die Nutzfläche mit einem Faktor multipliziert. Dieser wurde hier in Abstimmung mit der Stadt mit 1,6 angesetzt. Hieraus ergibt sich je nach Umsetzungsvariante eine Bruttogrundfläche der Flächen für Verwaltung und ggf. Stadtbibliothek von ca. 12.300 m^2 für Variante 1, ca. 13.700 m^2 für Variante 2 bzw. ca. 11.850 m^2 für Varianten 3 und 4. Des Weiteren werden ca. 2.000 m^2 Außenflächen sowie 140-150 PKW-Stellplätze, 40 Fahrrad- und 5 Motorradstellplätze sowie [xx][1] Stellplätze für Ladestationen für E-Bike/E-Auto benötigt.

Der Flächenbedarf für die Stadtbibliothek wurde mit einer Bruttogrundfläche von maximal 1.200 m^2 seitens der Stadt vorgegeben. Hieraus ergeben sich weitere Stellplatzanforderungen.

[1] Anzahl ist noch festzulegen.

Neben den Flächen für Rathaus/Verwaltung und Stadtbibliothek sollen am Standort Marktstraße-Süd ca. 1.100 m² sowie auf dem Gesamtareal weitere ca. 6.500 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel entstehen. Hieraus ergeben sich ebenfalls weitere Stellplatzanforderungen.

Aus dem in der folgenden Abbildung gezeigten Fotos des Arbeitsmodells zum städtebaulichen Entwicklungskonzept ist die geplante Anordnung auf dem Areal ablesbar.

Abbildung 1: Foto Arbeitsmodell Marktplatz-Süd

Da auf dem Areal Bau- und Bodendenkmäler stehen, ist besondere Rücksicht und Sicherung bei der Planung und Baudurchführung erforderlich. Nach ersten Abstimmungen mit der archäologischen Denkmalpflege werden die Baumaßnahmen durch Archäologen zu begleiten sein.

Auf dem Areal ist zudem von einem schwierigen Baugrund auszugehen. Derzeit werden Baugrunduntersuchungen im Auftrag der Stadt durchgeführt.

1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im Rahmen des Investitionsberatungsauftrags des Bundesministeriums der Finanzen hat die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (im Folgenden abgekürzt: PD) die vorliegende ergebnisoffene Untersuchung zum qualitativen und quantitativen Vergleich verschiedener Realisierungsvarianten erarbeitet.

Dabei werden zunächst die durch die Fraktionen des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgegebenen vier Umsetzungsvarianten für eine eindeutige Abgrenzbarkeit definiert. Daneben werden die drei möglichen Ausschreibungs-/Vergabevarianten definiert.

In einer Nutzwertanalyse werden dann die vier Umsetzungsvarianten anhand festgelegter und nach ihrer Bedeutung für die Stadt gewichteter Kriterien qualitativ bewertet. Hieraus ergibt sich eine Rangfolge der qualitativen Vorteilhaftigkeit der Umsetzungsvarianten.

Auf Grundlage von durch einen technischen Berater im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. ermittelten Kostenschätzungen für die Umsetzungsvarianten sowie weiteren mit der Stadt abgestimmter Annahmen (etwa zur Indexierung, Personalkostenansätzen, etc.) durch die PD wird ein quantitativer, monetärer Vergleich der Umsetzungsvarianten sowie der jeweils möglichen Vergabevarianten (Eigenrealisierung, GU-/GÜ-Modell, ÖPP) erstellt. Aus dieser vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergibt sich eine Rangfolge der quantitativen Vorteilhaftigkeit der Umsetzungsvarianten.

Die Gesamtschau aus qualitativer und quantitativer Vorteilhaftigkeit liefert das Endergebnis aus dem sich auch die entsprechende Empfehlung der PD für die Wahl der vorteilhaftesten Umsetzungs- und Vergabevariante ergibt.

Die Definitionen der vier Umsetzungsvarianten, die Festlegung auf drei mögliche Vergabevarianten, die Festlegung und Definition der Nutzwertkriterien und deren Gewichtung sowie die Eingangsparameter für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden jeweils im Zuge der Bearbeitung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. abgestimmt.

Der vorliegende Bericht und dessen Ergebnisse können bzw. sollen als Entscheidungsgrundlage im politischen Entscheidungsprozess der Stadt über das weitere Vorgehen dienen.

2. Umsetzungsvarianten

Seitens der Stadt bzw. der Fraktionen im Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden vier mögliche Umsetzungsvarianten vorgegeben, die für eine eindeutige Abgrenzbarkeit nachfolgend definiert sind. Hierbei wird auf die etwaige mögliche Form der Vergabe (konventionelle/gewerkeweise-, GU-/GÜ-, ÖPP-Vergabe) noch nicht eingegangen.

Der grundsätzlichen Beschreibung der Varianten folgt jeweils die mögliche vertragliche Ausgestaltung

Für alle Umsetzungsvarianten gilt, dass das entsprechende Baurecht vorliegen muss bzw. zu schaffen ist. Der Rat hat diesbezüglich bereits den Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren gefasst, wonach der Bebauungsplan für das Planungsareal entsprechend der zu ermittelnden Vorzugsvariante angepasst werden wird.

Die genaue Gestaltung des Neubaus/der Neubauten ist abhängig vom späteren architektonischen Entwurf, über den im Vorfeld bzw. im Rahmen des Vergabeverfahrens zu entscheiden sein wird.

Bei einer Eigenrealisierung soll im Vorfeld ein Realisierungswettbewerb („Architektenwettbewerb“) durchgeführt, die eingereichten Arbeiten öffentlich ausgestellt und der Siegerentwurf realisiert werden.

Bei einer ÖPP-Realisierung soll ein baufachliches Bewertungsgremium zur Bewertung der architektonischen und gestalterischen Qualität der Teilnahmeanträge und der Angebote eingebunden werden. Das Gremium soll mit Fachexperten sowie Vertretern der Stadt und ggf. der Bevölkerung sowie der ansässigen Wirtschaft (Einzelhändlerverbund) besetzt werden.

2.1 Variante 1: Neubau des Rathauses

Variante 1 umfasst die Errichtung eines Neubaus am Standort Marktstraße-Süd im Auftrag der Stadt (im Wege einer konventionellen/gewerkeweise-, GU-/GÜ- oder ÖPP-Vergabe). In dem Neubau wird der gesamte Flächenbedarf für das Rathaus/die Verwaltung untergebracht.

Hierfür sind drei bzw. vier Obergeschosse vorgesehen, wobei das vierte Obergeschoss ein zurückgesetztes Staffelgeschoss sein soll.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage im Untergeschoss untergebracht. Gegebenenfalls können auch Teile der erforderlichen bzw. zusätzliche Stellplätze auf der benachbarten Parkpalette untergebracht werden. Ca. 15 Besucher- und Behindertenparkplätze können am Rathaus und in der Schäfergasse verortet werden.

2.2 Variante 2: Neubau des Rathauses mit Stadtbibliothek

Variante 2 umfasst wie Variante 1 die Errichtung eines Neubaus am Standort Marktstraße-Süd im Auftrag der Stadt (im Wege einer konventionellen/gewerkeweisen-, GU-/GÜ- oder ÖPP-Vergabe). In dem entsprechend größeren Neubau wird jedoch zusätzlich auch der gesamte Flächenbedarf der Stadtbibliothek untergebracht.

In der Tiefgarage werden zusätzliche 12 PKW- und 30 Fahrradstellplätze untergebracht.

2.3 Variante 3: Kleiner Neubau des „Rathauskopfes“ durch die Stadt sowie von Einzelhandels- und Büroflächen durch einen Dritten

Variante 3 umfasst die Errichtung eines Neubaus am Standort Marktstraße-Süd (Areal 2-Süd) zur Unterbringung lediglich des „Rathauskopfes“ im Auftrag der Stadt (im Wege einer konventionellen/gewerkeweisen-, GU-/GÜ- oder ÖPP-Vergabe). In dem entsprechend kleineren Neubau wird nur der erforderliche Flächenbedarf für die Funktionen des „Rathauskopfes“ untergebracht.

Des Weiteren umfasst Variante 3 die Errichtung eines weiteren Neubaus/zweiten Bauabschnitts („Rathauskörper“) auf dem Areal 2 durch einen Dritten zur Unterbringung von ca. 1.100 m^2 Verkaufsfläche für den Einzelhandel im Erdgeschoss, von Büroflächen in den Obergeschossen, die den im Kopfbau nicht unterzubringenden Flächenbedarf der Verwaltung (Variante 1) abdecken,

sowie von 50 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage für den Einzelhandel. Der Dritte errichtet den Neubau auf eigene Rechnung und auf eigenes Vermarktungsrisiko der Einzelhandelsflächen.

Über die Büro- bzw. Einzelhandelsflächen werden Teileigentumsanteile vereinbart oder die Stadt mietet die Büroflächen zur Unterbringung der übrigen Teile des Flächenbedarfes von dem Dritten an. (Für die Beschreibung der Vertragsgestaltung sei auf Kapitel 4.2 verwiesen.)

Beide Neubauten bzw. Bauabschnitte sind baulich zu verbinden.

Die Stadtbibliothek ist bei dieser Variante an anderer Stelle unterzubringen.

2.4 Variante 4: Wie Variante 3, aber zusätzlich Anmietung von Flächen durch die Stadt im ehemaligen Kaufhaus

Variante 4 umfasst wie Variante 3 die Errichtung eines kleineren Neubaus („Rathauskopf“) im Auftrag der Stadt (im Wege einer konventionellen/gewerkeweisen-, GU-/GÜ- oder ÖPP-Vergabe) sowie eines weiteren Gebäudes („Rathauskörper“) mit Einzelhandels- und Büroflächen durch einen Dritten. Über die Büro- bzw. Einzelhandelsflächen werden Teileigentumsanteile vereinbart oder die Stadt mietet die Büroflächen von dem Dritten an. (Für die Beschreibung der Vertragsgestaltung sei auf Kapitel 4.3 verwiesen.)

Zudem mietet die Stadt Büroflächen. im ehemaligen Kaufhaus, die der jetzige Eigentümer unabhängig von der Stadt baut.

Die Stadtbibliothek wird bei dieser Variante im Rathauskörper untergebracht.

3. Vergabevarianten

Für die Realisierung der Umsetzungsvarianten kommen grundsätzlich verschiedene Formen der Ausschreibung/der Vergabe in Betracht. Diese unterscheiden sich insbesondere anhand folgender Aspekte:

- Anzahl der Vertragspartner
- Beauftragter Leistungsumfang
- Art der Leistungsbeschreibung
- Vertragslaufzeit / Gewährleistungsdauer
- Risikoübertragung
- Art des Vergabeverfahrens

Nachfolgend sind diese Aspekte jeweils für die drei hier betrachteten Ausschreibungs-/Vergabeformen und die sich insoweit ergebenden Unterschiede dargestellt. Diese werden dann sowohl

in der qualitativen Nutzwertanalyse als auch im Rahmen des quantitativen, monetären Vergleichs der Umsetzungsvarianten in der sog. vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt.

3.1 Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung)

Bei der konventionellen Vergabe (Eigenrealisierung) schreibt die Stadt sämtliche Planungs- (HOAI Leistungsphasen 2-8)[2] und sämtliche Bauleistungen gewerkeweise an einzelne private Auftragnehmer aus.[3] Die Beschreibung der geforderten Leistungen erfolgt dabei je Gewerk über ein sog. Leistungsverzeichnis. Gegliedert nach Positionen werden Preise je Einheit (sog. Einheitspreis, EP) abgefragt. Aus der Multiplikation der geforderten/ausgeschriebenen Einheiten je Position und dem zugehörigen EP ergibt sich dann der Angebotspreis.

Wird bei Beauftragung/Vertragsschluss die VOB/B vereinbart bzw. zugrunde gelegt, so gilt eine Gewährleistungsfrist für etwaige Mängel von vier Jahren für das Bauwerk sowie von zwei Jahren bei sonstigen Werkleistungen. Wird die VOB/B nicht vereinbart gilt die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren gem. BGB.

Für die Vergabe eines jeden Gewerks wird ein offenes Vergabeverfahren durchgeführt. Hierdurch entsteht ein entsprechend großer Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen Vielzahl an Vergabeverfahren. Zudem besteht die Gefahr von Vergabeanfechtungen durch einzelne Bieter, die bei der Eigenrealisierung eine Hauptursache für Störungen im Bauablauf darstellen.

Bei der Realisierung obliegen zudem die Koordinierung und das Schnittstellenmanagement der Einzelgewerke dem öffentlichen Auftraggeber. Hierbei entsteht ein erhöhtes Risiko, dass die Ausführung einzelner Gewerke nicht optimal aufeinander abgestimmt ist und der gesamte Bau dadurch höhere Kosten verursacht als geplant, weil der Auftraggeber die Folgen eines Annahmeverzuges zu vertreten hat. Dies käme den privaten Auftragnehmern zugute und stellt eine Hauptursache von Kostensteigerungen bei der Eigenrealisierung dar.

3.2 GU-/GÜ-Modell

Bei einem Generalunternehmer- (GU-) bzw. Generalübernehmermodell (GÜ-Modell) schreibt die Stadt Planungs- (mindestens HOAI Leistungsphase 5) und sämtliche Bauleistungen im Paket an einen einzelnen privaten Auftragnehmer aus. Das Gebäude ist dabei schlüsselfertig zu erstellen.

Erbringt der Auftragnehmer dabei größere Leistungsteile selber, spricht man von einem Generalunternehmer (GU); erbringt er keine oder lediglich kleine Leistungsteile selber, spricht man von

---

[2] HOAI - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure; Leistungsphase (LP) 2 = Vorplanung; LP 3 = Entwurfsplanung; LP 4 = Genehmigungsplanung; LP 5 = Ausführungsplanung; LP 6 = Vorbereitung der Vergabe; LP 7 = Mitwirkung bei der Vergabe; LP 8 = Bauüberwachung

[3] Gegebenenfalls und sofern entsprechende Ressourcen zur Verfügung stehen erbringt die Stadt (Teile der) Planungsleistungen selber.

einem Generalübernehmer (GÜ). Für die Erbringung der übrigen Leistungen bedient sich der GU/GÜ etwaiger von ihm beauftragter Subunternehmer.

Die Beschreibung der geforderten Leistungen erfolgt in der Regel durch eine ergebnisorientierte und funktionale Beschreibung der Leistungen, die sog. Outputspezifikationen. Zielsetzung hierbei ist es, das „Was“ zu beschreiben, also das Leistungsergebnis und möglichst zu vermeiden, das „Wie“, also den Weg zum Leistungsergebnis, genau vorzugeben. Die Outputspezifikationen sind eine Zusammenstellung von Nutzeranforderungen, Raumprogramm, Mindestanforderungen und weiteren funktionalen zielorientierten Beschreibungen von Gebäuden und Anlagen, auf dessen Grundlage die Bieter die Gebäude und Anlagen erstellen.

Die Gewährleistungsfristen richten sich wie bei der konventionellen Vergabe nach der VOB/B (vier Jahre) bzw. dem BGB (fünf Jahre).

Durch die Beauftragung sowohl der Planungs- als auch der schlüsselfertigen Bauleistungen an einen einzelnen Auftragnehmer erfolgt eine weitgehende Übertragung der Planungs-, Bau- und Schnittstellen-Risiken auf diesen GU/GÜ, weil er für die erfolgreiche Abwicklung des Vorhabens verantwortlich zeichnet. Anders als bei der gewerkeweisen Vergabe obliegen hier dem GU/GÜ die Koordination und das Schnittstellenmanagement der Einzelgewerke.

Für die Vergabe eines GU-/GÜ-Modells wird üblicherweise ein beschränktes Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Bei komplexeren Vorhaben kann auch ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Anwendung kommen.

Da eine Legaldefinition der Begriffe GU bzw. GÜ nicht existiert, kann auch der ausgeschriebene Leistungsumfang gerade in Bezug auf die Planungsleistungen abweichen und umfangreicher als die o.g. HOAI Leistungsphase 5 sein. Grundsätzlich ist auch eine Erweiterung des Leistungsumfangs um Instandhaltungsleistungen für einen Zeitraum von beispielsweise zehn Jahren denkbar und möglich. In diesem Fall würde damit auch die Dauer der Gewährleistung entsprechend verlängert werden (können).

Wegen der beschriebenen möglichen unterschiedlichen Leistungsumfänge bei GU-/GÜ-Modellen ist auch der Übergang zum nachfolgenden ÖPP-Modell fließend.

3.3 ÖPP

Zwar existiert auch zum Begriff bzw. zum Modell der Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) keine Legaldefinition. Grundsätzlich werden bei ÖPP sämtliche Planungs-, Bau- sowie auch Betriebs- und ggf. Finanzierungsleistungen im Paket an einen privaten Auftragnehmer ausgeschrieben, der die Leistungen aus einer Hand erbringt und unter Betrachtung des sog. Lebenszyklus optimiert. Unter die Betriebsleistungen fallen dabei üblicherweise mindestens die Instandhaltung von Dach und Fach, Wartung und Inspektion sowie je nach Bedarf etwaige weitere Dienstleistungen wie beispielsweise die Gebäudereinigung.

Das Gebäude ist auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung schlüsselfertig zu erstellen und über eine Vertragslaufzeit von beispielsweise 10 bis 25 Jahren vom privaten Auftragnehmer nach vorgegebenen Anforderungen zu betreiben.

Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffungsvariante und in Ausweitung des GU-/GÜ-Modells tritt bei der ÖPP-Realisierungsvariante der öffentliche Auftraggeber damit als Abnehmer einer Gesamtheit von Leistungen auf. Die einzelnen Projektphasen und Gewerke werden nicht getrennt voneinander ausgeschrieben, sondern mit dem ÖPP-Projektvertrag in einem Paket vergeben. Sämtliche Schnittstellen(risiken) der Einzelgewerke und deren Steuerung werden damit auf den privaten Partner übertragen. Da dieser über die gesamte Vertragslaufzeit für alle Leistungsbestandteile (Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung) verantwortlich ist, hat er ein besonderes Interesse an einem zügigen und unterbrechungsfreien Bauablauf und einem optimalen Ineinandergreifen der Einzelgewerke. Um die Mängelanfälligkeit und den Instandsetzungsaufwand während seiner nachfolgenden Betreiberverantwortung gering zu halten, hat der private Partner zudem ein Interesse daran, eine besondere Planungstiefe zu erreichen, hohe Qualitäten zu verbauen und auf die Langlebigkeit der Konstruktionen und Materialien zu achten. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass allein ein kostengünstiger Bau nicht zwingend die wirtschaftlichste Gesamtlösung darstellt und unwirtschaftliche Folgekosten nach sich ziehen kann. Er wird deshalb stets den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes berücksichtigen und die Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen phasenübergreifend betrachten sowie aufeinander abstimmen und optimieren. Hierdurch können vergleichsweise hohe Leistungs- und Verfügbarkeitsstandards über die gesamte Vertragslaufzeit, Kostensicherheit, und Planungssicherheit für den öffentlichen Auftraggeber sichergestellt werden.

Die Vergütung des privaten Partners erfolgt bei ÖPP auf der Grundlage einer anreizorientierten und ratierlich (z.B. monatlich) ausgezahlten Vergütung, die sich anhand von messbaren Standards und Qualitäten sowie der Verfügbarkeit von Gebäuden und Anlagen bemisst. Das heißt, dass der private Auftragnehmer nur dann seine komplette Vergütung erhält, wenn er sämtliche vereinbarte Anforderungen einhält; ansonsten erfolgen entsprechende Abzüge vom Entgelt.

Für die Vergabe eines ÖPP-Modells wird regelmäßig ein EU-weites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

4. Vertragsgestaltung der Varianten

Nachdem oben zunächst die Umsetzungsvarianten (vgl. Ziff. 2) und die möglichen Vergabevarianten (vgl. Ziff. 3) dargestellt worden sind, wird ergänzend zu den dortigen Ausführungen nachfolgend die jeweils mögliche bzw. erforderliche Vertragsgestaltung zur Umsetzung erläutert.

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich dabei lediglich im Umfang der Neubauteile.

Die Varianten 3 und 4 unterscheiden sich zwar nicht im Umfang der Neubauteile („Rathauskopf“ und „Rathauskörper“). Wegen der Errichtung von Einzelhandelsflächen und der Anmietung von

Büroflächen im Rathauskörper und bei Variante 4 zudem im ehemaligen Kaufhaus, bedürfen beide Varianten einer komplexeren Vertragsgestaltung.

4.1 Vertragsgestaltung Umsetzungsvariante 1 und 2

4.1.1 Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung)

Bei der Eigenrealisierung werden bei den Varianten 1 (Neubau Rathaus) und 2 (Neubau Rathaus und Stadtbibliothek) für alle Einzelgewerke (Planungs-, Bau-, anschließende Instandhaltungs- und etwaige Betriebs-/Dienstleistungen) zur Realisierung des Rathauses (Variante 1) sowie der Stadtbibliothek (Variante 2) jeweils Einzelverträge zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. als öffentlichem Auftraggeber und dem jeweiligen privaten Unternehmer geschlossen.

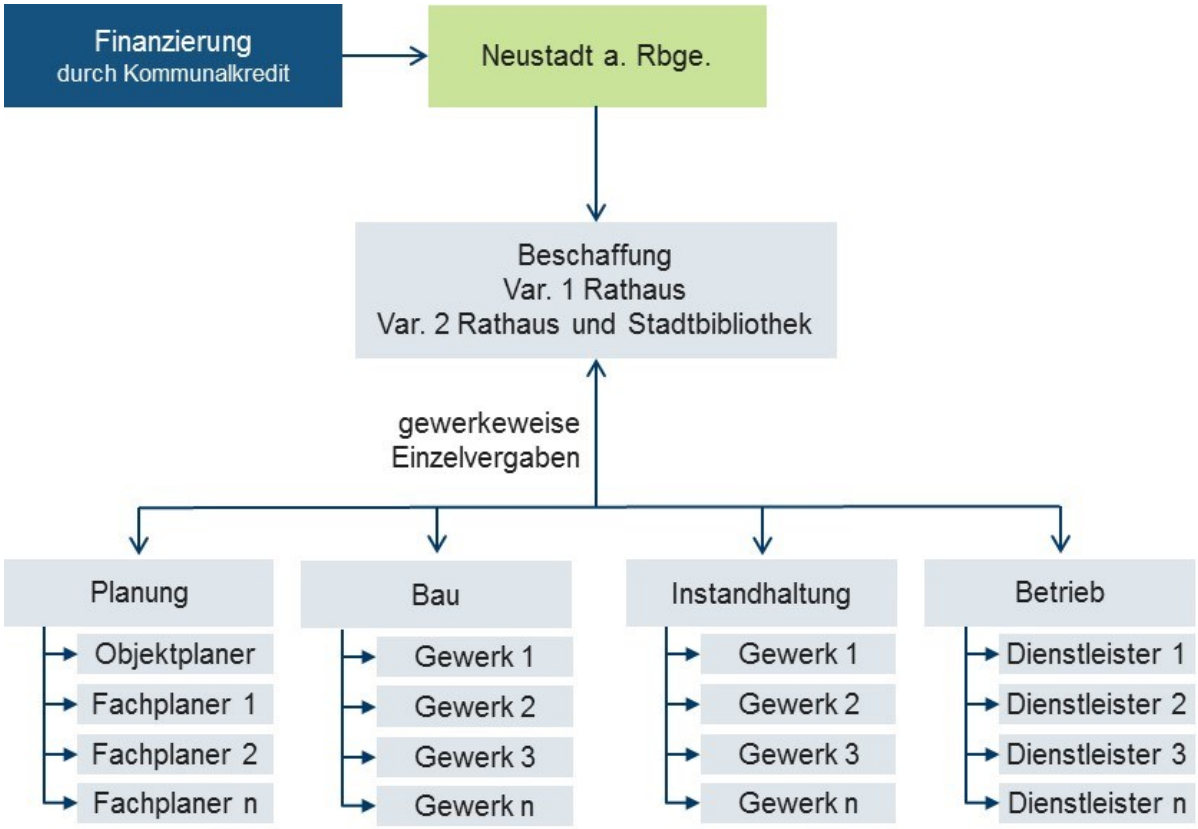

Abbildung 2: Vertragsgestaltung bei Eigenrealisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2

4.1.2 GU-/GÜ-Modell

Beim GU-/GÜ-Modell wird ein Vertrag über die Erbringung der Planungs- und schlüsselfertigen Bauleistungen zwischen Stadt und privatem GU/GÜ geschlossen. Für die anschließenden Instandhaltungs- und erforderlichen Betriebs-/Dienstleistungen werden, dann wieder im Wege der Eigenrealisierung, etwaige weitere Verträge je Einzelgewerk geschlossen.

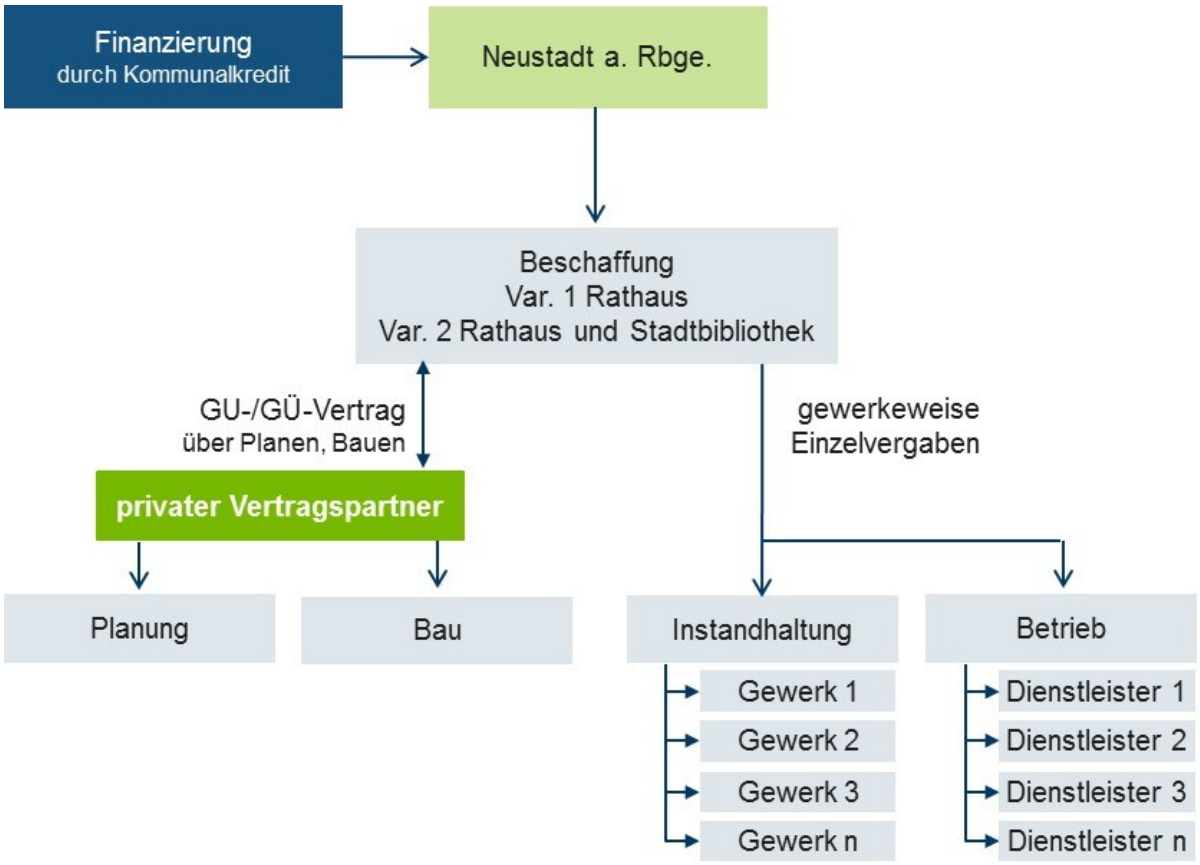

Abbildung 3: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2

4.1.3 ÖPP

Beim ÖPP-Modell wird ein Vertrag über die Erbringung sämtlicher Planungs-, Bau-, Instandhaltungs- sowie etwaiger Betriebsleistungen über einen Vertragszeitraum von 30 Jahren zwischen der Stadt und dem privaten ÖPP-Partner geschlossen.

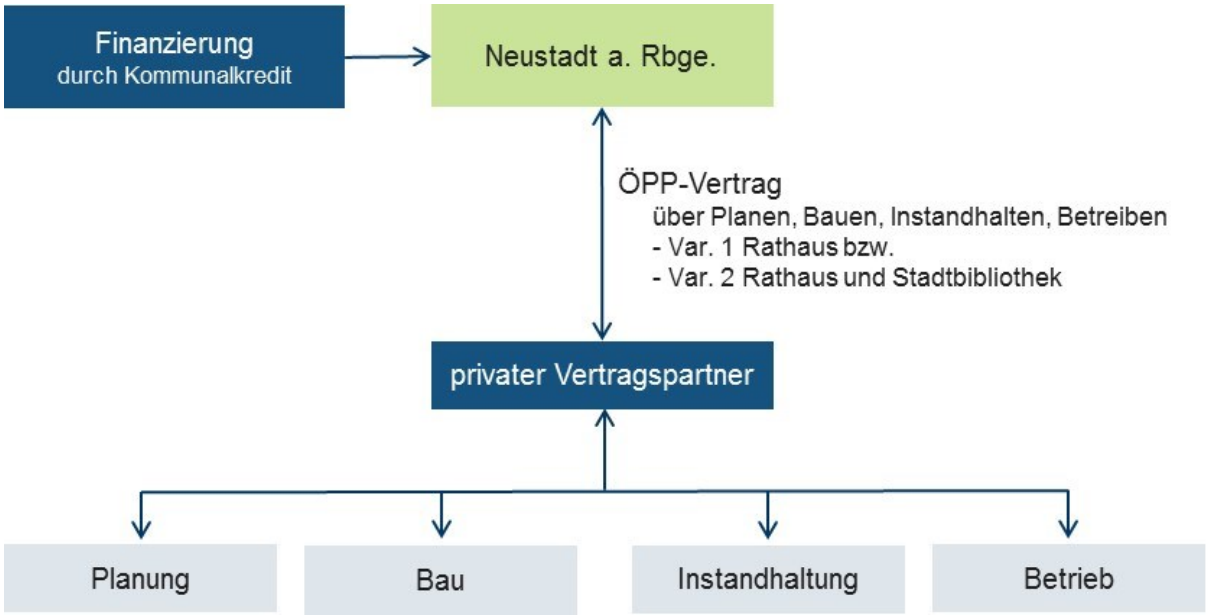

Abbildung 4: Vertragsgestaltung bei ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvarianten 1 und 2

4.2 Vertragsgestaltung Umsetzungsvarianten 3

Die Errichtung eines Rathauses steht als Pflichtaufgabe der Stadt nicht in Frage. Die Errichtung/Unterbringung von Einzelhandelsflächen ist jedoch nicht Aufgabe der Kommune und darf/kann mithin nur über Dritte realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund bedarf es für die Umsetzung der Varianten 3 und 4 einer komplexeren Vertragsgestaltung, die nachfolgend dargestellt sind. Da die PD keine Rechtsberatung ausführen darf, empfehlen wir, diese vor einer tatsächlichen Ausschreibung noch juristisch prüfen zu lassen.

4.2.1 (Teilweise) Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung)

Bei einer Eigenrealisierung der Variante 3 schließt die Stadt wie bei den Varianten 1 und 2 für alle Einzelgewerke des Rathauskopfes jeweils Einzelverträge mit privaten Unternehmen.

In einem zweiten separaten Verfahren bestellt die Stadt für den Grundstücksteil, auf dem der „Rathauskörper“ zu errichten ist, ein Erbbaurecht. Im Rahmen des Erbpachtvertrages ist Seitens der Stadt vorzugeben bzw. zu ermöglichen, dass der Dritte auf dem Grundstücksteil Einzelhandels- und Büroflächen errichtet (nach den Vorgaben der Stadt).

Anschließend wird der Rathauskörper in Teileigentumsanteile (Teilerbbaurechte) für Büroflächen und Einzelhandelsflächen aufgeteilt. Die Teilerbbaurechte, an den Einzelhandelsflächen werden an einen Dritten übertragen. Dieser würde auch die Bauverpflichtung für das gesamte Gebäude übernehmen.

Die Vermarktung/Vermietung der Einzelhandelsflächen erfolgt durch den Dritten/privaten Auftragnehmer und auf dessen Risiko.

Da die Stadt selber keine Einzelhandelsflächen beauftragen/ausschreiben darf, stellt dies den einzig möglichen Weg dar, Einzelhandelsflächen errichten zu lassen. Es handelt sich damit bei diesem Teil der Variante 3 auch nicht mehr um eine klassische Eigenrealisierung.

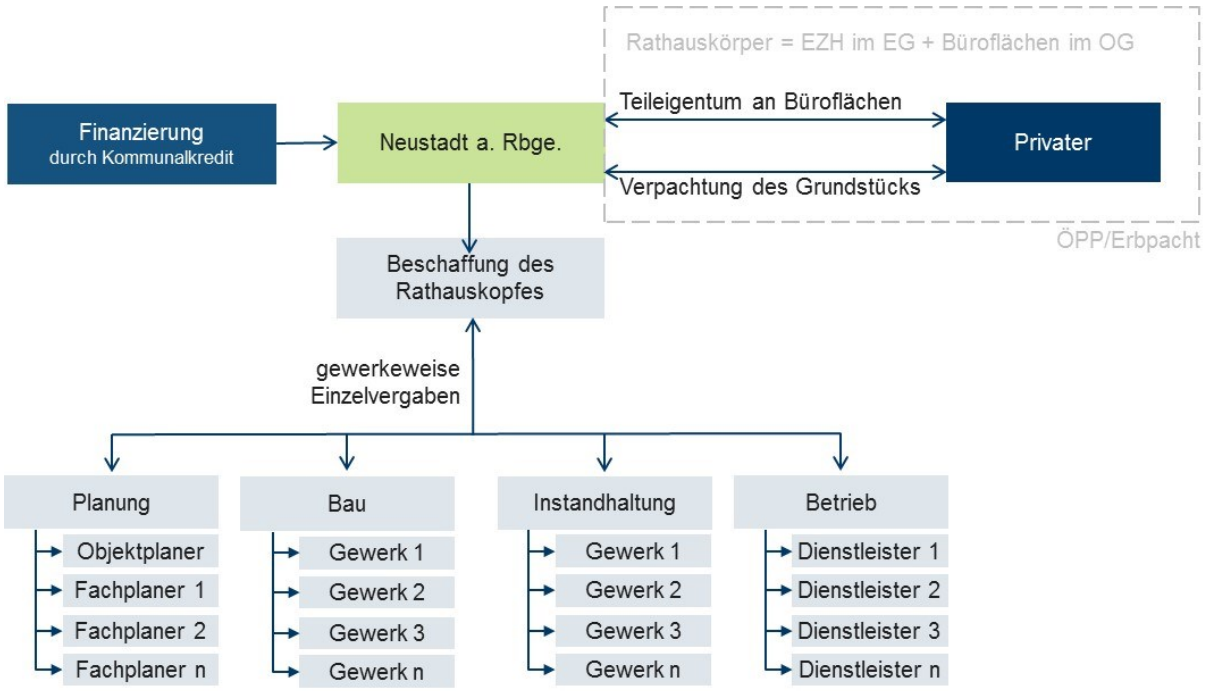

Abbildung 5: Vertragsgestaltung bei teilweiser Eigenrealisierung der Umsetzungsvariante 3

4.2.2 GU-/GÜ-Modell

Für die Beschaffung des Rathauskopfes wird ein Vertrag über die Erbringung der Planungs- und schlüsselfertigen Bauleistungen zwischen Stadt und privatem GU/GÜ geschlossen. Für die anschließenden Instandhaltungs- und erforderlichen Betriebs-/Dienstleistungen des Rathauskopfes werden, dann wieder im Wege der Eigenrealisierung, etwaige weitere Verträge je Einzelgewerk geschlossen.

Für den Rathauskörper gilt das oben bei der Eigenrealisierung gesagte (Ziffer 4.2.1).

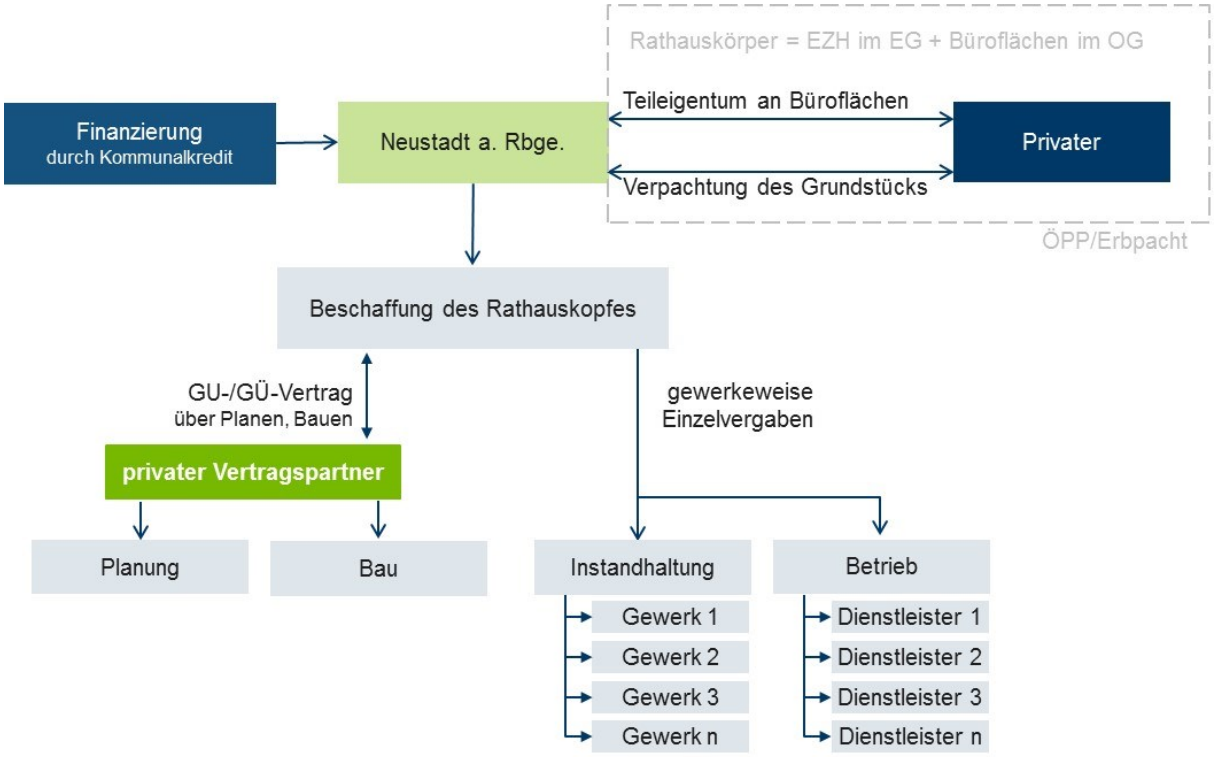

Abbildung 6: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvariante 3

4.2.3 ÖPP

Bei einer ÖPP-Realisierung der Variante 3 wird ein Vertrag über die Erbringung sämtlicher Planungs-, Bau-, Instandhaltungs- sowie etwaiger Betriebsleistungen für Rathauskopf und Rathauskörper über einen Vertragszeitraum von 30 Jahren zwischen der Stadt und dem privaten ÖPP-Partner geschlossen. In diesem Vertrag werden dann gleichzeitig auch die Regelungen zur Erbpacht analog der Ausführungen zur Eigenrealisierung der Variante 3 vereinbart.

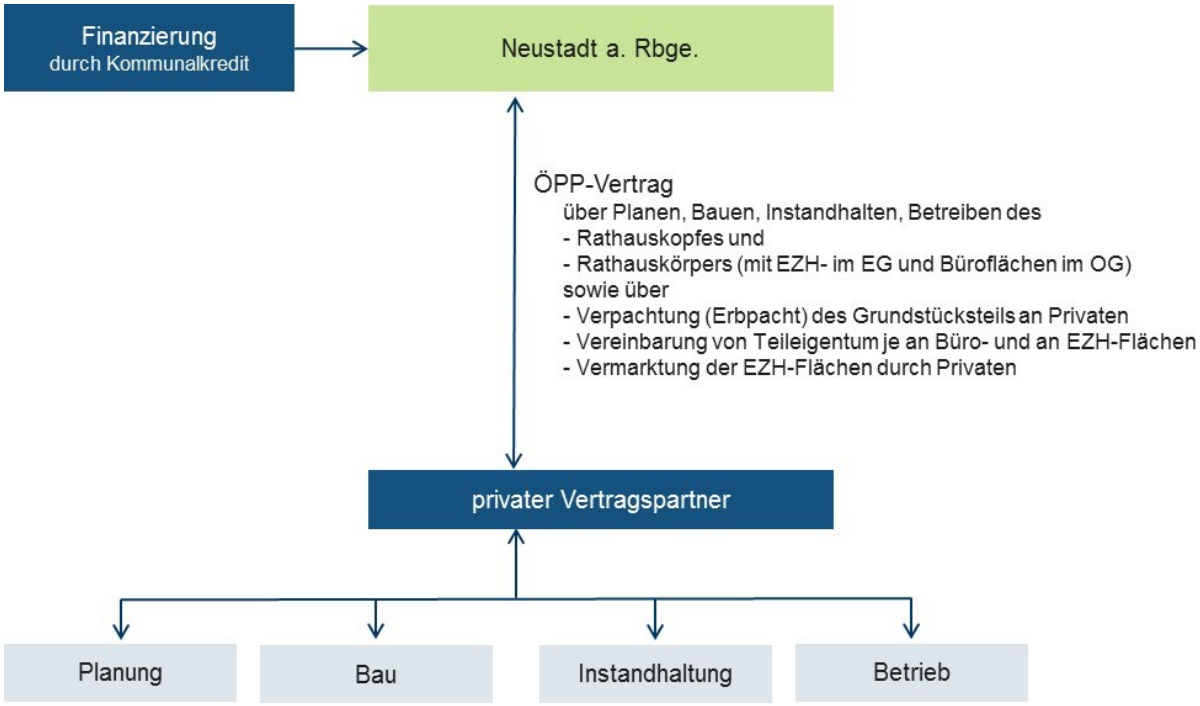

Abbildung 7: Vertragsgestaltung bei einer ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvariante 3

4.3 Vertragsgestaltung Umsetzungsvariante 4

Auch für Variante 4 gilt das Eingangs zu Variante 3 zu den Einzelhandelsflächen gesagte (siehe Ziffer 4.2).

4.3.1 (Teilweise) Konventionelle, gewerkeweise Vergabe (Eigenrealisierung)

Zunächst ist auch hier die für Variante 3 beschriebene Vertragsgestaltung für Rathauskopf und für Rathauskörper erforderlich (siehe Ziffer 4.2.1). Auch hier handelt es sich mithin nur um eine teilweise klassische Eigenrealisierung.

Zur Unterbringung der übrigen Teile des Flächenbedarfes schließt die Stadt zudem einen Mietvertrag über Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadt weder Vorgaben an die Beschaffenheit der Mietflächen machen kann, noch dass überhaupt eine Garantie besteht, dass die Flächen an sie vermietet werden. Bei einer Anmietung fallen also ggf. noch zusätzliche Kosten für die entsprechenden erforderlichen Umbaumaßnahmen der Mietflächen zur Erfüllung der Anforderungen der Stadt an.

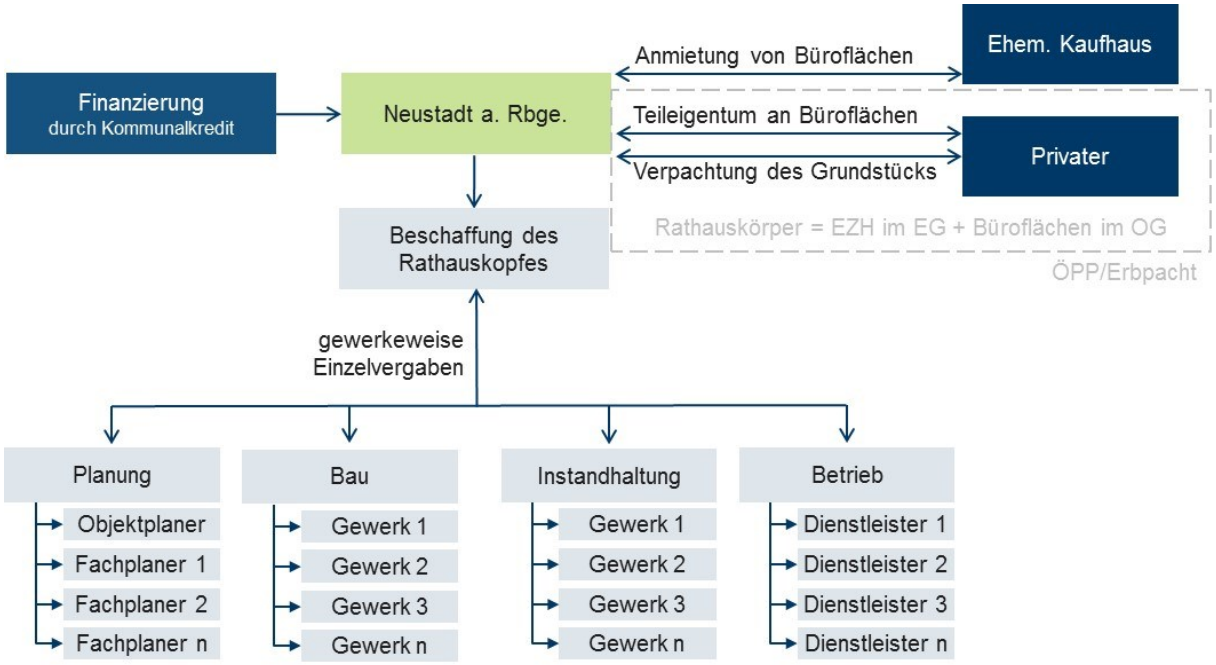

Abbildung 8: Vertragsgestaltung bei teilweiser Eigenrealisierung der Umsetzungsvariante 4

4.3.2 GU-/GÜ-Modell

Wie bei Variante 3 wird für die Beschaffung des Rathauskopfes ein Vertrag über die Erbringung der Planungs- und schlüsselfertigen Bauleistungen zwischen Stadt und privatem GU/GÜ geschlossen. Für die anschließenden Instandhaltungs- und erforderlichen Betriebs-/Dienstleistungen des Rathauskopfes werden, dann wieder im Wege der Eigenrealisierung, etwaige weitere Verträge je Einzelgewerk geschlossen.

Für den Rathauskörper und die zusätzliche Anmietung von Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus gilt das oben bei der Eigenrealisierung gesagte (Ziffer 4.3.1).

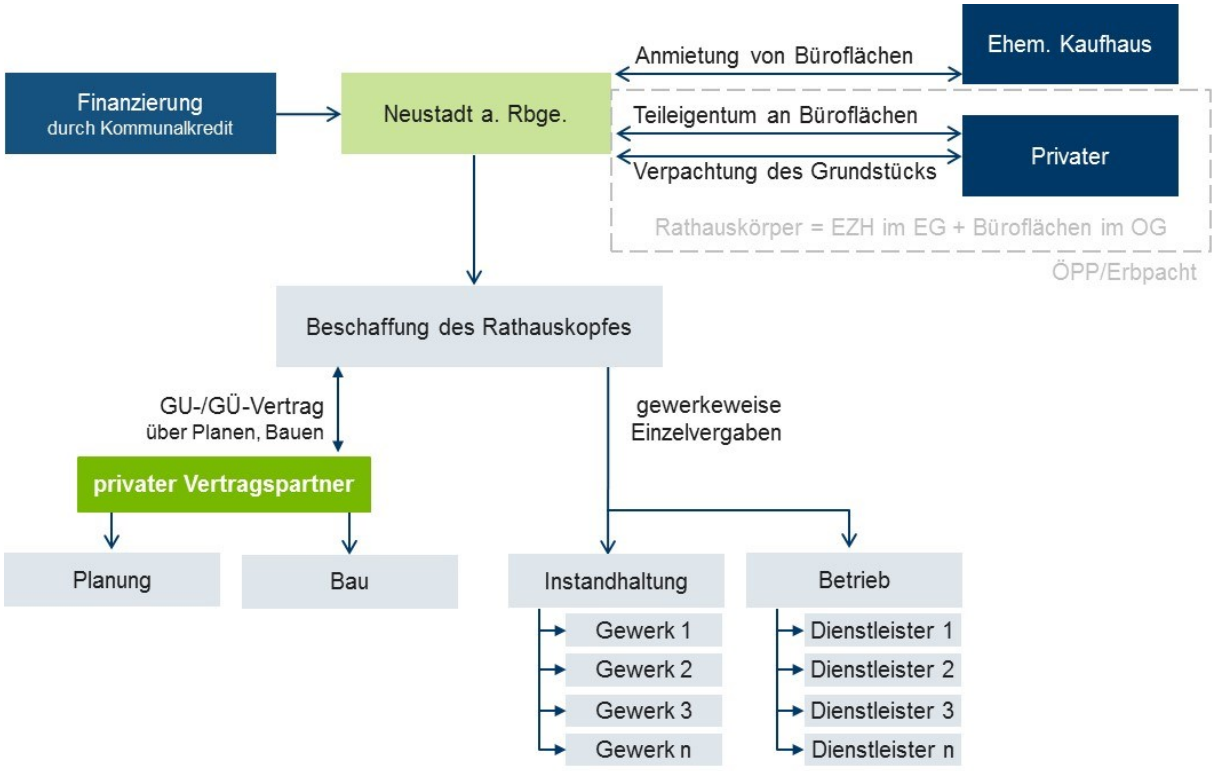

Abbildung 9: Vertragsgestaltung bei GU-/GÜ-Realisierung der Umsetzungsvariante 4

4.3.3 ÖPP

Es gilt das oben bei der ÖPP-Realisierung der Variante 3 gesagte (Ziff. 4.2.3).

Die Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus erfolgt über einen separaten Mietvertrag zwischen Stadt und Vermieter. Der ÖPP-Partner ist hierbei nicht involviert. Insoweit gilt auch das unter Ziffer 4.3.1 zur Eigenrealisierung der Variante 4 gesagte.

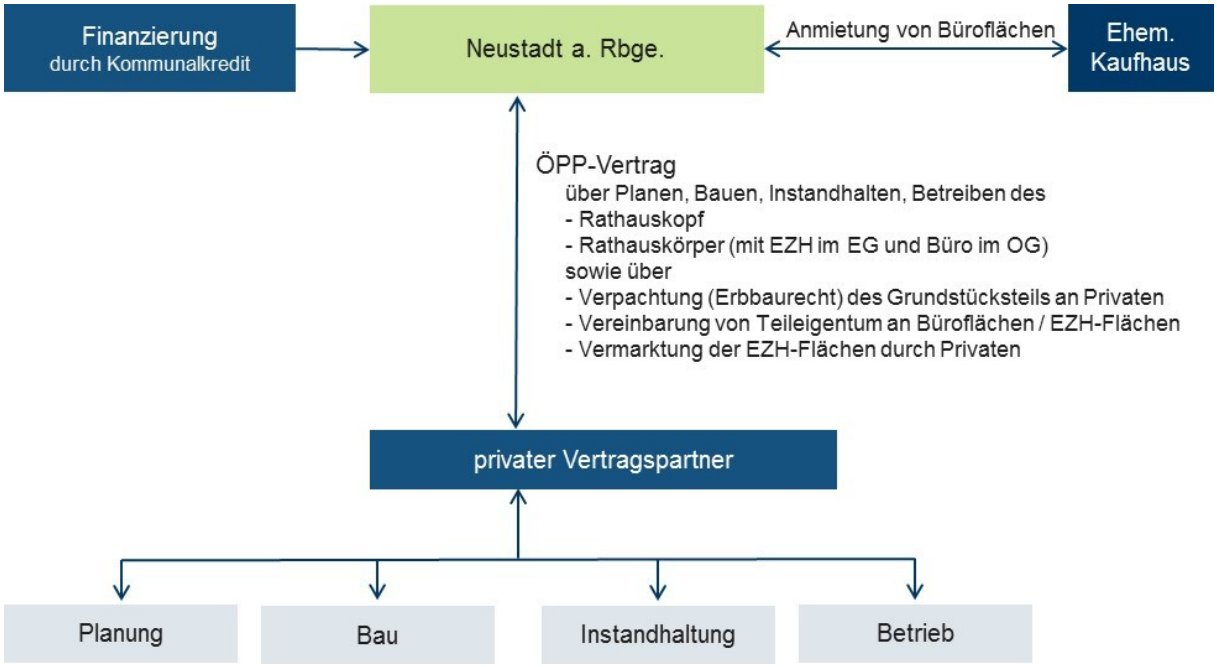

Abbildung 10: Vertragsgestaltung bei ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvariante 4

5. Nutzwertanalyse

5.1 Methodik der Durchführung und Bewertung

Der qualitative Vergleich der oben beschriebenen Varianten erfolgt mithilfe einer Nutzwertanalyse. Die Nutzwertanalyse dient dabei dem Vergleich mehrerer Handlungsalternativen anhand eines vorbestimmten Kriterienkataloges. Entsprechend der Präferenzen des Entscheidungsträgers können diese Alternativen auf der Basis der erfolgten Bewertung und unter Betrachtung etwaiger Sensitivitäten in deren Gewichtung in eine Rangfolge gebracht und die Auswahlentscheidung des Entscheidungsträgers ermöglicht bzw. unterstützt werden. Die hier vorgelegte qualitative Betrachtung erfolgte in Anlehnung an die im FMK-Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“[4] beschriebene Methodik. Die Nutzwertanalyse erfolgte dabei in den folgenden drei Schritten:

1. Festlegung und Gewichtung der Bewertungskriterien und damit einer Zielhierarchie nach Maßgabe der Stadt Neustadt a. Rbge.,

2. Beurteilung der Kriterien und damit Ermittlung der jeweiligen Zielerreichungsgrade,

[4] Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, im Auftrag der FMK unter Federführung des Landes NRW, September 2006

3. Berechnung und Gegenüberstellung der Ergebnisse als Einzel- und Gesamtnutzwerte und insoweit als Rangfolge.

Die in der Nutzwertanalyse ermittelten Einzel- und Gesamtnutzwerte werden dabei als positiver numerischer Wert betrachtet und ergeben insoweit die Rangfolge der Vorteilhaftigkeit der einzelnen Modelle. Die Bewertung der einzelnen Kriterien (Einzelnutzwerte) erfolgt mit einer Skala von null bis drei Punkten. Drei Punkte stehen dabei für den höchsten Nutzwert. Null Punkte werden vergeben, wenn kein Nutzwert vorhanden ist. Der eigentliche Nutzwert ergibt sich aus der Multiplikation von Wertung und Gewichtung des Kriteriums.

Die Kriterien, die mit Nutzwerten versehen werden, wurden in Abstimmung mit der Stadt und dessen Zielen für und Anforderungen an das Vorhaben und deren Priorisierung in

- **A-Kriterien** und
- **B-Kriterien** kategorisiert und gewertet.

Die A-Kriterien sind dabei für die Stadt von der insgesamt größten Bedeutung und werden deshalb mit 75% gewichtet. Die B-Kriterien sind von nachrangiger Bedeutung und werden insofern niedriger mit 25% gewichtet. Eine unterschiedliche Gewichtung der jeweiligen Einzelkriterien erfolgt nicht, d.h. alle A- und alle B-Kriterien sind innerhalb der übergeordneten Gewichtung jeweils gleich gewichtet.

Es werden nachfolgend nur die Eigenrealisierung und die ÖPP-Realisierung betrachtet und bewertet, da die GU-/GÜ-Realisierung als Zwischenform stets zwischen den beiden „Extremen“ der vollständigen Eigenrealisierung und der vollständigen Vergabe an einen ÖPP-Partner liegen wird.

5.2 Bewertungskriterien

Die betrachteten Kriterien und deren Bestandteile sind nachfolgend aufgeführt. Dabei ist beschrieben, bei welcher Ausprägung der jeweils höchste Nutzwert erzielt wird.

- **A-Kriterien (Gewichtung 75 %)**

- **Konzentration der Verwaltung an einem Standort**

Je mehr eine Umsetzungsvariante eine Konzentration sämtlicher Bestandteile der Verwaltung und der Stadtbibliothek am gleichen Standort ermöglicht, desto höher ist ihr Nutzwert. (Einzelhandelsflächen werden hier nicht betrachtet.)

- **Stadtentwicklung**

Je mehr eine Umsetzungsvariante zu eine positiven Stadtentwicklung und insoweit auch zu einer größeren Attraktivität und Aufwertung des Areals beiträgt (u.a. durch Ansiedlung von Einzelhandelsflächen), desto höher ist ihr Nutzwert.

- **Städtebau / Architektur**

Je mehr eine Umsetzungsvariante zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und insoweit einer Verbesserung des Stadtbildes und der Architektur beiträgt, desto höher ist ihr Nutzwert.

- **Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt**

Je weitreichender, effektiver und leichter durchsetzbar die Einflussnahme der Stadt auf das baulich und wirtschaftlich gewünschte Ergebnis ist, desto höher ist der Nutzwert der Umsetzungsvariante.

- **Zeitschiene**

Je schneller eine Umsetzungsvariante realisiert werden kann, desto höher ist ihr Nutzwert. Hierbei ist sowohl die Dauer für die Vorbereitung und Vergabe als auch für die bauliche Umsetzung zu betrachten.

- **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Je größer die Möglichkeiten der Öffentlichkeit sind, sich an der Entscheidung über die Umsetzungsvariante zu beteiligen, desto höher ist deren Nutzwert.

- **B-Kriterien (Gewichtung 25 %)**

- **Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung**

Je geringer der Aufwand für die Verwaltung für die Vorbereitung und Durchführung der/des Vergabeverfahren/s sowie für die Begleitung, Koordinierung und Kontrolle der baulichen Umsetzung der Maßnahme ist, desto höher ist der Nutzwert der Umsetzungsvariante.

- **Verwaltungsaufwand im Betrieb (Nutzungsphase)**

Je geringer der Aufwand für die Verwaltung im anschießenden Betrieb (in der Nutzungsphase) ist, desto höher ist der Nutzwert der Umsetzungsvariante.

- **Vertragskonstrukt / Vergaberechtliche Risiken**

Je weniger komplex der/die Vertrag/Verträge zwischen Stadt und privatem Auftragnehmer gestaltet werden können und je weniger vergaberechtliche Risiken insofern bestehen, desto höher ist der Nutzwert der Umsetzungsvariante.

- **Interesse der Bauunternehmen / Bieterwettbewerb**

Je größer das Interesse potentieller Bieter (i.d.R. Bauunternehmen) an einer Umsetzungsvariante und je größer der sich daraus voraussichtlich ergebende Bieterwettbewerb ist, desto höher ist der Nutzwert.

5.3 Ergebnis der Nutzwertanalyse

Die nachfolgende Matrix zeigt die Bewertung der oben genannten Nutzwertkriterien und die sich daraus ergebende Rangfolge.

Kriterien	Varianten / Nutzwerte							
	Variante 1 - Neubau Rathaus		Variante 2 - Neubau Rathaus und Stadtbibliothek		Variante 3 - Rathauskopf durch Stadt, Rathauskörper (mit EZH) durch Privaten		Variante 4 - wie Variante 3, (aber mit SB) zusätzlich Anmietung Büroflächen im ehem. KH	
	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP
A-Kriterien (Gewichtung 75%):								
Konzentration der Verwaltung an einem Standort	2	2	3	3	2	2	3	3
Stadtentwicklung	1	1	2	2	3	3	3	3
Städtebau/Architektur	2	2	2	2	3	3	3	3
Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt	2	3	2	3	2	3	2	3
Zeitschiene	2	3	2	3	2	3	2	3
Öffentlichkeitsbeteiligung	3	2	3	2	3	2	3	2
Zwischensumme Nutzwert A-Kriterien	15,0	16,3	17,5	18,8	18,8	20,0	20,0	21,3
B-Kriterien (Gewichtung 25%):								
Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung	2	3	2	3	1	3	0	2
Verwaltungsaufwand im Betrieb	1	2	1	2	1	2	1	2
Vertragskonstrukt / Vergaberechtliche Risiken	2	3	2	3	0	1	0	1
Marktinteresse / Bieterwettbewerb	2	2	2	2	1	1	1	1
Zwischensumme Nutzwert B-Kriterien	4,4	6,3	4,4	6,3	1,9	4,4	1,3	3,8
SUMME NUTZWERT GESAMT	19,4	22,5	21,9	25,0	20,6	24,4	21,3	25,0
RANGFOLGE	8	4	5	1	7	3	6	1

Legende: Nutzwerte
hoch/groß (= 3)
mittel (= 2)
gering (= 1)
nicht vorhanden (= 0)

Abbildung 11: Nutzwertmatrix

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung und die Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung den höchsten Nutzwert liefern. Sie liegen dabei mit knappem Abstand vor der Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung sowie vor der Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung.

Damit schneidet bei allen Umsetzungsvarianten die ÖPP-Realisierung besser ab als die Eigenrealisierung.

Nachfolgend ist die Bewertung der Nutzwerte der verschiedenen Kriterien für die einzelnen Umsetzungsvarianten und jeweils in den Vergabevarianten Eigenrealisierung und ÖPP dargestellt.

Die Bewertung der Kriterien „Konzentration der Verwaltung am Standort", „Stadtentwicklung" und „Städtebau/Architektur" ist dabei innerhalb der vier Umsetzungsvarianten für die Vergabevarianten Eigenrealisierung und ÖPP jeweils stets identisch. Dies liegt darin begründet, dass die baulichen Maßnahmen stets zu dem gleichen Ergebnis führen. So wird beispielsweise in der Umsetzungsvariante 1 stets die gesamte Verwaltung im stadteigenen Rathausgebäude untergebracht, unabhängig davon, ob der Neubau in Eigenrealisierung oder ÖPP erfolgt ist.

Die Bewertung der übrigen Kriterien ist hingegen stets abhängig von der jeweiligen Vergabevariante.

5.3.1 Ergebnisse für das Kriterium „Konzentration der Verwaltung an einem Standort"

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Bei Variante 1 wird zwar die gesamte Verwaltung, nicht aber die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist damit „mittel".

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Auch bei einer ÖPP-Realisierung wird zwar die gesamte Verwaltung, nicht aber die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist hier damit ebenfalls „mittel".

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Anders als bei Variante 1 wird hier neben der gesamten Verwaltung auch die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist damit höher und hier „hoch".

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Auch bei einer ÖPP-Realisierung wird hier neben der gesamten Verwaltung auch die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist hier damit ebenfalls „hoch".

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Wie bei Variante 1 wird auch hier zwar die gesamte Verwaltung, nicht aber die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist damit ebenfalls „nur“ „mittel“.

(Die Einzelhandelsflächen werden bei diesem Kriterium nicht betrachtet, da sie nicht zur Verwaltung gehören.)

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Auch bei einer ÖPP-Realisierung wird hier wie bei Variante 1 zwar die gesamte Verwaltung, nicht aber die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert. Der Nutzwert ist damit ebenfalls „nur“ „mittel“.

(Die Einzelhandelsflächen werden bei diesem Kriterium nicht betrachtet, da sie nicht zur Verwaltung gehören.)

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Bei Variante 4 wird wie bei Variante 2 neben der gesamten Verwaltung auch die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert, was ebenfalls zu einem „hohen“ und damit maximalen Nutzwert führt.

(Die Einzelhandelsflächen werden bei diesem Kriterium nicht betrachtet, da sie nicht zur Verwaltung gehören.)

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Auch bei einer ÖPP-Realisierung wird hier wie bei Variante 2 neben der gesamten Verwaltung auch die Stadtbibliothek am Standort untergebracht/konzentriert, was ebenfalls zu einem „hohen“ und damit maximalen Nutzwert führt.

(Die Einzelhandelsflächen werden bei diesem Kriterium nicht betrachtet, da sie nicht zur Verwaltung gehören.)

5.3.2 Ergebnisse für das Kriterium „Stadtentwicklung“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Die Errichtung eines neuen Rathauses erschließt zwar den Standort und wird durch das entstehende Besucheraufkommen des Rathauses voraussichtlich zu einer positiven Stadtentwicklung und insoweit zu einer größeren Attraktivität und Aufwertung des Areals führen. Im Vergleich zu den anderen Varianten liegt jedoch nur ein „geringer“ Nutzwert vor.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Bei diesem Kriterium spielt die Variante Eigen- oder ÖPP-Realisierung keine Rolle. Es liegt deshalb ebenfalls nur ein „geringer“ Nutzwert vor.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Wie bei Variante 1 wird durch den Rathausneubau der Standort erschlossen. Die zusätzliche Errichtung/Unterbringung der Stadtbibliothek führt jedoch neben dem entstehenden Besucheraufkommen des Rathauses zu einem zusätzlichen Anstieg des Publikumsverkehrs durch die Bibliotheksbesucher. Dies führt voraussichtlich auch zu einer noch positiveren Stadtentwicklung und insoweit zu einer größeren Attraktivität und Aufwertung des Areals. Der Nutzwert ist damit höher und hier „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Der Neubau des Rathauses sowie zusätzlich von Einzelhandelsflächen führt wie bei den übrigen Varianten zu einer Erschließung des Standortes. Die zu erwartenden zusätzlichen Einzelhandelskunden werden zudem zu einem größeren Publikumsverkehr führen. Da zwar die Stadtbibliothek nicht am Standort untergebracht wird, werden anders als bei den Varianten 2 und 4 deren Besucher nicht zusätzlich auftreten. Die Variante führt gleichwohl zu einer guten Stadtentwicklung und mithin zu einer größeren Attraktivität und einer Aufwertung des Areals. Der Nutzwert wird mit „hoch“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und insoweit die Attraktivität und Aufwertung des Areals sind bei dieser Variante am größten. Wie bei den übrigen Varianten wird der Standort durch den Bau des Rathauses und der Stadtbibliothek sowie zudem von Einzelhandelsflächen erschlossen. Dies führt voraussichtlich zum größten Publikumsverkehr, da neben den Besuchern des Rathauses und der Stadtbibliothek zusätzlich Kunden des Einzelhandels auftreten. Des Weiteren wird die Anmietung von Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus dazu führen, dass hier kein Leerstand vorherrscht, was weiterhin zur guten Stadtentwicklung des Areals beiträgt. Der Nutzwert ist damit am größten und hier mit „hoch“ bewertet.

5.3.3 Ergebnisse für das Kriterium „Städtebau / Architektur“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Der Rathausneubau wird zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und insoweit zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen, da das Areal zur Fußgängerzone hin erschlossen bzw. von dieser ausgedehnt und das Stadtbild von Süden betrachtet geschlossen und aufgewertet wird. Da bei dieser Variante jedoch die kleinste Fläche/der kleinste Neubau errichtet wird, entsteht noch kein städtebauliches Gesamtbild über die komplette Marktstraße. Der Nutzwert wird deshalb als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Bei diesem Kriterium spielt die Variante Eigen- oder ÖPP-Realisierung keine Rolle. Der Nutzwert wird deshalb ebenfalls als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Der Neubau wird auch bei dieser Variante zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und insoweit zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen, da das Areal zur Fußgängerzone hin erschlossen bzw. von dieser ausgedehnt und das Stadtbild von Süden betrachtet geschlossen und aufgewertet wird. Zwar ist der Neubau durch die Unterbringung der Stadtbibliothek bei dieser Variante etwas größer als bei Variante 1, dies führt aber auch noch nicht dazu, dass ein städtebauliches Gesamtbild über die komplette Marktstraße erreicht wird. Der Nutzwert wird deshalb ebenfalls als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Der Neubau wird wie bei den übrigen Varianten zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und insoweit zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen, da das Areal zur Fußgängerzone hin erschlossen bzw. von dieser ausgedehnt und das Stadtbild von Süden betrachtet geschlossen und aufgewertet wird. Durch die Unterbringung der Verwaltung sowie von Einzelhandelsflächen wird eher ein städtebauliches Gesamtbild über die Markstraße erreicht. Der Nutzwert wird deshalb hier höher als bei Varianten 1 und 2 und mit „hoch“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigen- oder ÖPP-Realisierung**

Der Neubau wird wie bei den übrigen Varianten zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und insoweit zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen, da das Areal zur Fußgängerzone hin erschlossen bzw. von dieser ausgedehnt und das Stadtbild von Süden betrachtet geschlossen und aufgewertet wird. Durch die Unterbringung der Verwaltung, der Stadtbibliothek sowie von Einzelhandelsflächen wird am ehesten ein städtebauliches Gesamtbild über die Markstraße erreicht. Der Nutzwert wird deshalb hier höher als bei den Varianten 1 und 2 und wie bei Variante 3 mit „hoch“ bewertet.

5.3.4 Ergebnisse für das Kriterium „Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Die Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt auf das gewünschte bauliche und wirtschaftliche Ergebnis sind bei einer Eigenrealisierung in keiner Weise eingeschränkt, da die Verwaltung sämtliche Leistungsverzeichnisse der Einzelgewerke selber erstellt/erstellen lässt und mithin direkten

Einfluss auf diese hat. Da die Einzelgewerke jedoch üblicherweise im offenen Verfahren ausgeschrieben/vergeben werden, sind (anders als beim Verhandlungsverfahren) keine Verhandlungen über etwaige Angebotsinhalte zulässig. Der Nutzwert ist damit als „mittel“ zu bewerten.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Die Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt auf das gewünschte bauliche und wirtschaftliche Ergebnis sind durch die direkte Mitarbeit bzw. Einbindung und abschließende Freigabe der funktionalen Leistungsbeschreibung auch bei einer ÖPP-Realisierung in keiner Weise eingeschränkt und identisch mit denen bei einer Eigenrealisierung. Zusätzlich kann im Rahmen des Verhandlungsverfahrens weitergehender Einfluss auf etwaige Angebotsinhalte genommen werden. Der Nutzwert ist hier insoweit größer als bei der Eigenrealisierung und damit „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

Zwar ist das Vorhaben wegen der Unterbringung der Stadtbibliothek bei Variante 2 geringfügig größer als bei Variante 1, dieser Unterschied ist aber gering und fällt somit nicht so stark ins Gewicht, als dass sich daraus eine andere Bewertung der Nutzwerte ergeben bzw. rechtfertigen lassen würde. Das gilt auch für die Bewertung der weiteren folgenden Kriterien in Eigenrealisierung.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

Zwar ist das Vorhaben auch bei einer ÖPP-Realisierung wegen der Unterbringung der Stadtbibliothek bei Variante 2 geringfügig größer als bei Variante 1, dieser Unterschied ist aber gering und fällt somit nicht so stark ins Gewicht, als dass sich daraus eine andere Bewertung der Nutzwerte ergeben bzw. rechtfertigen lassen würde. Das gilt auch für die Bewertung der weiteren folgenden Kriterien in ÖPP-Realisierung.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Die Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt auf das gewünschte bauliche und wirtschaftliche Ergebnis sind bei Variante 3 für den Rathauskopf bei einer Eigenrealisierung in keiner Weise eingeschränkt, da die Verwaltung wie bei den Varianten 1 und 2 sämtliche Leistungsverzeichnisse der Einzelgewerke selber erstellt/erstellen lässt und mithin direkten Einfluss auf diese hat. Da die Einzelgewerke jedoch üblicherweise im offenen Verfahren ausgeschrieben/vergeben werden, sind (anders als beim Verhandlungsverfahren) keine Verhandlungen über etwaige Angebotsinhalte zulässig. Für den Rathauskörper sind die Einflussnahmemöglichkeiten durch die direkte Mitarbeit an der funktionalen Leistungsbeschreibung durch die Stadt ebenfalls in keiner Weise

eingeschränkt. Zusätzlich kann im Rahmen des Verhandlungsverfahrens für diesen Teil weitergehender Einfluss auf etwaige Angebotsinhalte genommen werden. Der Nutzwert ist damit insgesamt betrachtet „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Die Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt auf das gewünschte bauliche und wirtschaftliche Ergebnis sind durch die direkte Mitarbeit bzw. Einbindung und abschließende Freigabe der funktionalen Leistungsbeschreibung für Rathauskopf und Rathauskörper auch bei dieser Variante in einer ÖPP-Realisierung in keiner Weise eingeschränkt und identisch mit denen bei einer Eigenrealisierung. Zusätzlich kann im Rahmen des Verhandlungsverfahrens weitergehender Einfluss auf etwaige Angebotsinhalte genommen werden. Der Nutzwert ist hier insoweit größer als bei der Eigenrealisierung und damit „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

Zwar ergibt sich hier aus der Unterbringung der Stadtbibliothek gegenüber Variante 3 eine Verschiebung eines entsprechenden Teils der Verwaltungsfläche in die geplante Anmietung im ehemaligen Kaufhaus. Dies führt jedoch nicht dazu, dass sich eine andere Bewertung der nachfolgenden weiteren Kriterien in Eigenrealisierung ergibt.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

Zwar ergibt sich auch bei einer ÖPP-Realisierung aus der Unterbringung der Stadtbibliothek gegenüber Variante 3 eine Verschiebung eines entsprechenden Teils der Verwaltungsfläche in die geplante Anmietung im ehemaligen Kaufhaus. Dies führt jedoch nicht dazu, dass sich eine andere Bewertung der nachfolgenden weiteren Kriterien (mit Ausnahme des Kriteriums Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung) in ÖPP-Realisierung ergibt.

5.3.5 Ergebnisse für das Kriterium „Zeitschiene“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Die Umsetzung einer Vielzahl von Einzelgewerken durch unabhängig voneinander beauftragte und arbeitende Unternehmen im Rahmen der Eigenrealisierung, birgt bezüglich deren Abfolge und Ineinandergreifen und mithin des Schnittstellenmanagements durch die Verwaltung (erfahrungsgemäß) zeitliche Risiken. Daneben ist bei der Eigenrealisierung vorab ein Realisierungswettbewerb geplant, der zusätzliche Zeit in Anspruch nimmt. Der Nutzwert ist damit bei der Eigenrealisierung geringer und hier als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Bei der ÖPP-Realisierung ist durch die Ausschreibung der erforderlichen Leistungen im Paket zwar die Vorbereitungs- und Vergabephase üblicherweise etwas länger: Durch die anschließende Umsetzung „aus einer Hand“ kann dieser Nachteil aber regelmäßig überkompensiert und insgesamt Zeit gegenüber einer Eigenrealisierung eingespart werden. Zudem ist bei der ÖPP-Realisierung auch kein zeitintensiver Realisierungswettbewerb vorgeschaltet. Der Nutzwert ist damit hier höher und somit als „hoch“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

5.3.6 Ergebnisse für das Kriterium „Öffentlichkeitsbeteiligung“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Die Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich grundsätzlich aus den entsprechenden Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 3 BauGB). Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Der Bebauungsplan für das Planungsareal soll entsprechend der zu ermittelnden Vorzugsvariante angepasst werden; der Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren wurde bereits durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst. Der geänderte und dem neuen baulichen Entwurf angepasste B-Plan-Entwurf wird öffentlich ausgelegt und die eingehenden Anregungen werden der Abwägung zugeführt. Daneben sind auch weitergehende Beteiligungsformen wie Bürgerwerkstätten oder Bürgerbefragungen möglich.

Bei einer Eigenrealisierung soll ein Realisierungswettbewerb vorgeschaltet und die eingereichten Entwürfe/Preisträger nach Abschluss des Wettbewerbs ausgestellt werden. Die Öffentlichkeit erhält so die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme und zur Äußerung zu den Entwürfen. Der Nutzwert ist damit insgesamt „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Die gesetzlichen Vorgaben und weiteren Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung gelten wie bei der Eigenrealisierung auch bei der ÖPP-Realisierung. Entsprechend gilt das dort gesagte. Bei der ÖPP-Realisierung wird zudem kein Realisierungswettbewerb vorgeschaltet, sondern ein baufachliches Bewertungsgremium für die Bewertung der architektonischen und gestalterischen Qualität der Teilnahmeanträge und Angebote eingerichtet. Hier können allenfalls einzelne Vertreter der Öffentlichkeit eingebunden werden. Der Nutzwert ist hier insoweit nur „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

5.3.7 Ergebnisse für das Kriterium „Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Bei der Eigenrealisierung erfolgt die Umsetzung der Planungs- und Baumaßnahmen über die Vergabe einer Vielzahl von Einzelgewerken. Für die Erstellung der jeweiligen Leistungsverzeichnisse, die Durchführung der Vergabeverfahren und die Begleitung der anschließenden baulichen Umsetzung fällt entsprechend großer Aufwand für die Verwaltung an. Der Nutzwert ist damit „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Da bei ÖPP die Vergabe der Planungs-, Sanierungs-/Bau- und Betriebsleistungen im Paket und mittels einer funktionalen Leistungsbeschreibung erfolgt, ist zwar der Vorbereitungsaufwand für die Verwaltung recht groß. Allerdings muss nur ein einziges Vergabeverfahren durchgeführt werden. Da es insoweit auch nur einen einzigen Vertragspartner gibt, der sämtliche Leistungen „aus einer Hand“ erbringt, steht dieser als einziger und zentraler Ansprechpartner für die Verwaltung bei der Begleitung der baulichen Umsetzung zur Verfügung. Der Aufwand für die Verwaltung wird dadurch entsprechend geringer als bei einer gewerkeweisen Realisierung. Der Nutzwert ist damit hier höher und wird als „hoch“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Wie bei den übrigen Varianten in Eigenrealisierung erfolgt für den Rathauskopf auch hier die Vergabe einer Vielzahl von Einzelgewerken, die durch die Verwaltung vorbereitet und durchgeführt sowie die anschließende bauliche Umsetzung begleitet werden muss. Infolge des komplexeren Vertragskonstruktes (siehe Ziffer 4.2.1 oben) erhöht sich hier jedoch der Aufwand, da in einem separaten Verfahren der Rathauskörper auszuschreiben ist. Der Nutzwert ist damit geringer als bei den Eigenrealisierungsvarianten 1 und 2 und hier als „gering“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Auch bei einer ÖPP-Realisierung der Variante 3 erfolgt die Vergabe der Planungs-, Sanierungs-/Bau- und Betriebsleistungen für Rathauskopf und Rathauskörper (inklusive Einzelhandelsflächen) im Paket und mittels einer funktionalen Leistungsbeschreibung. Damit ist wie bei der ÖPP Realisierung der Varianten 1 und 2 zwar der Vorbereitungsaufwand für die Verwaltung recht groß. Allerdings muss nur ein einziges Vergabeverfahren durchgeführt werden. Da es insoweit auch nur einen einzigen Vertragspartner gibt, der sämtliche Leistungen „aus einer Hand“ erbringt, steht dieser als einziger und zentraler Ansprechpartner für die Verwaltung bei der Begleitung der baulichen Umsetzung zur Verfügung. Der Aufwand für die Verwaltung wird dadurch entsprechend geringer als bei einer gewerkeweisen Realisierung. Der Nutzwert ist damit hier höher und wird als „hoch“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung gesagte. Daneben ist jedoch ein zusätzlicher Mietvertrag für die Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus abzuschließen. In diesem Zuge sind ggf. auch etwaige erforderliche Umbauten der Mietflächen nach den Bedürfnissen der Stadt durch die Verwaltung zu planen. Dies führt zu einer schlechteren Bewertung des Nutzwertes, der hier mit „nicht vorhanden“ bewertet wird.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung gesagte. Daneben ist jedoch auch bei einer ÖPP-Realisierung ein zusätzlicher Mietvertrag für die Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus abzuschließen. In diesem Zuge sind ggf. auch etwaige erforderliche Umbauten der Mietflächen nach den Bedürfnissen der Stadt durch die Verwaltung zu planen. Dieser Aufwand ist hier hinzuzurechnen und der Nutzwert somit nur „mittel“.

5.3.8 Ergebnisse für das Kriterium „Verwaltungsaufwand im Betrieb“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Der anschließende Gebäudebetrieb des Neubaus muss ebenfalls durch die Verwaltung erfolgen bzw. begleitet werden. So ist etwa der Zustand des Gebäudes und der technischen Anlagen stets zu beobachten und zu kontrollieren. Sofern bspw. Instandhaltungsleistungen erforderlich sind, sind diese zu identifizieren, gewerkeweise auszuschreiben und deren Umsetzung zu begleiten. Das führt zu einem entsprechend hohen Verwaltungsaufwand. Der Nutzwert ist damit nur „gering“.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Auch während der Betriebsphase hat der private Partner das Gebäude und die technischen Anlagen im vertragsgemäßen Zustand zu halten. Der Verwaltungsaufwand beschränkt sich deshalb auf die Kontrolle der Leistungserbringung des privaten Partners. Etwaige Vergaben für Instandhaltungsleistungen durch die Verwaltung fallen gänzlich weg. Der Nutzwert ist damit auch hier höher als bei einer Eigenrealisierung und damit als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „gering“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Der Verwaltungsaufwand für den anschließenden Betrieb des Rathauskopfes gestaltet sich wie bei einer Eigenrealisierung, d.h. der Zustand des Gebäudes und der technischen Anlagen ist durch die Verwaltung stets zu beobachten und zu kontrollieren. Sofern bspw. Instandhaltungsleistungen erforderlich sind, sind diese zu identifizieren, gewerkeweise auszuschreiben und deren Umsetzung zu begleiten. Das führt zu einem entsprechend hohen Verwaltungsaufwand. Für den Rathauskörper obliegen diese Leistungen dem privaten Partner/Erbpachtnehmer, so dass hier analog einer ÖPP-Realisierung entsprechend weniger Aufwand für die Verwaltung anfällt. Der Nutzwert wird damit insgesamt als „gering“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Auch hier hat der private Partner während der Betriebsphase das Gebäude und die technischen Anlagen im vertragsgemäßen Zustand zu halten. Der Verwaltungsaufwand beschränkt sich des-

halb auf die Kontrolle der Leistungserbringung des privaten Partners. Etwaige Vergaben für Instandhaltungsleistungen durch die Verwaltung fallen gänzlich weg. Der Nutzwert ist damit auch hier höher als bei einer Eigenrealisierung und damit als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „gering“.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

5.3.9 Ergebnisse für das Kriterium „Vertragskonstrukt / Vergaberechtliche Risiken“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Bei der Eigenrealisierung handelt es sich zwar um geübte Praxis, was sich in einer „normalen“ Vertragsgestaltung widerspiegelt. Gleichwohl gibt es infolge der Einzelgewerkevergabe eine Vielzahl davon, so dass der Nutzwert gerade noch „mittel“ ist.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Der ÖPP-Vertrag regelt alle Pflichten und Rechte der Vertragsparteien über die Erbringung der Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen über die Laufzeit von 30 Jahren. Er ist damit zwar naturgemäß umfangreicher als ein Vertrag zur Beauftragung eines Einzelgewerkes, da aber nur ein einziger Vertrag erforderlich ist, ist damit auch das Vertragskonstrukt insgesamt wesentlich schlanker als bei einer Eigenrealisierung. Der Nutzwert ist damit höher als bei Eigenrealisierung und hier „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „hoch“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Für die Umsetzung der Variante 3 ist ein wesentlich komplexeres Vertragskonstrukt erforderlich. Neben den Verträgen für die Gewerke des Rathauskopfes ist für den Grundstücksteil des Rathauskörpers insbesondere die Bestellung eines Erbbaurechts und die Vereinbarung von Teileigentumsanteilen an den Büro- bzw. Einzelhandelsflächen nötig. Dies verursacht entsprechenden Mehraufwand und führt damit im Vergleich zu den übrigen Varianten zu einer Bewertung des Nutzwertes mit „nicht vorhanden“.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Der ÖPP-Vertrag regelt alle Pflichten und Rechte der Vertragsparteien über die Erbringung der Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen über die Laufzeit von 30 Jahren. Zudem ist auch hier das Erbbaurecht und die Teileigentumsanteile zu regeln. Der Vertrag ist damit zwar umfangreicher als ein Vertrag zur Beauftragung eines Einzelgewerkes, da aber auch hier wie bei anderen ÖPP-Realisierungen nur ein einziger Vertrag erforderlich ist, ist damit auch das Vertragskonstrukt insgesamt schlanker als bei einer Eigenrealisierung. Der Nutzwert ist damit etwas höher als bei einer Eigenrealisierung und hier „gering“.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung gesagte. Zwar ist hier für die Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus noch ein zusätzlicher Mietvertrag erforderlich Dieser erhöht aber die Komplexität nur geringfügig. Da eine weitere Reduzierung des Nutzwertes ohnehin nicht erfolgen kann ist dieser auch hier mit „nicht vorhanden“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Zwar ist auch bei einer ÖPP-Realisierung hier für die Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus noch ein zusätzlicher Mietvertrag erforderlich. Dieser erhöht aber die Komplexität nur geringfügig, so dass der Nutzwert wie bei Variante 3 auch hier mit „gering“ bewertet wird.

5.3.10 Ergebnisse für das Kriterium „Interesse der Bauunternehmen / Bieterwettbewerb“

- **Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung**

Das Interesse der Bauunternehmen und der damit einhergehende Bieterwettbewerb dürften bei einer gewerkeweisen Vergabe voraussichtlich normal bzw. vergleichbar mit dem bei anderen öffentlichen Aufträgen sein. Der Nutzwert wird damit als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung**

Das Interesse der Bauunternehmen und der damit einhergehende Bieterwettbewerb dürften auch bei einer ÖPP-Realisierung voraussichtlich normal sein. Der Nutzwert ist damit auch hier als „mittel“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls „mittel“.

- **Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung**

Das Interesse der Bauunternehmen und der damit einhergehende Bieterwettbewerb dürften bei einer gewerkeweisen Vergabe des Rathauskopfes voraussichtlich normal bzw. vergleichbar mit dem bei anderen öffentlichen Aufträgen sein. Für den Rathauskörper dürfte das Marktinteresse hingegen ggf. geringer sein, da der Private, bei dem es sich üblicherweise um ein Bauunternehmen handeln wird, ggf. nicht über die Kompetenz zur Vermarktung der Einzelhandelsflächen verfügt (und diese hinzukaufen muss) und/oder nicht zur Übernahme des Vermarktungsrisikos bereit ist. Der Nutzwert wird damit nur als „gering“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung**

Das Interesse der Bauunternehmen und der damit einhergehende Bieterwettbewerb dürften wie bei der Eigenrealisierung auch bei einer ÖPP-Realisierung der Variante 3 ggf. etwas geringer ausfallen als bei den Varianten 1 und 2, da auch hier der private Partner, bei dem es sich üblicherweise um ein Bauunternehmen handeln wird, ggf. nicht über die Kompetenz zur Vermarktung der Einzelhandelsflächen verfügt (und diese hinzukaufen muss) und/oder nicht zur Übernahme des Vermarktungsrisikos bereit ist. Der Nutzwert wird damit nur als „gering“ bewertet.

- **Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls nur „gering“.

- **Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung**

Es gilt das zur Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung gesagte. Der Nutzwert ist hier somit ebenfalls nur „gering“.

6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

6.1 Grundlagen

In der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden wie schon bei der Nutzwertanalyse die vier Umsetzungsvarianten in den Vergabevarianten Eigenrealisierung und ÖPP-Realisierung betrachtet und einander gegenübergestellt.

Nachdem in der Nutzwertanalyse die qualitativen Kriterien untersucht wurden, erfolgt in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die quantitative wirtschaftliche Untersuchung.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden für die einzelnen Umsetzungsvarianten sämtliche in der jeweiligen Realisierungsvariante (Eigenrealisierung und ÖPP-Realisierung) über die Laufzeit anfallenden und nachfolgend dargestellten Kosten betrachtet und einander gegenübergestellt.

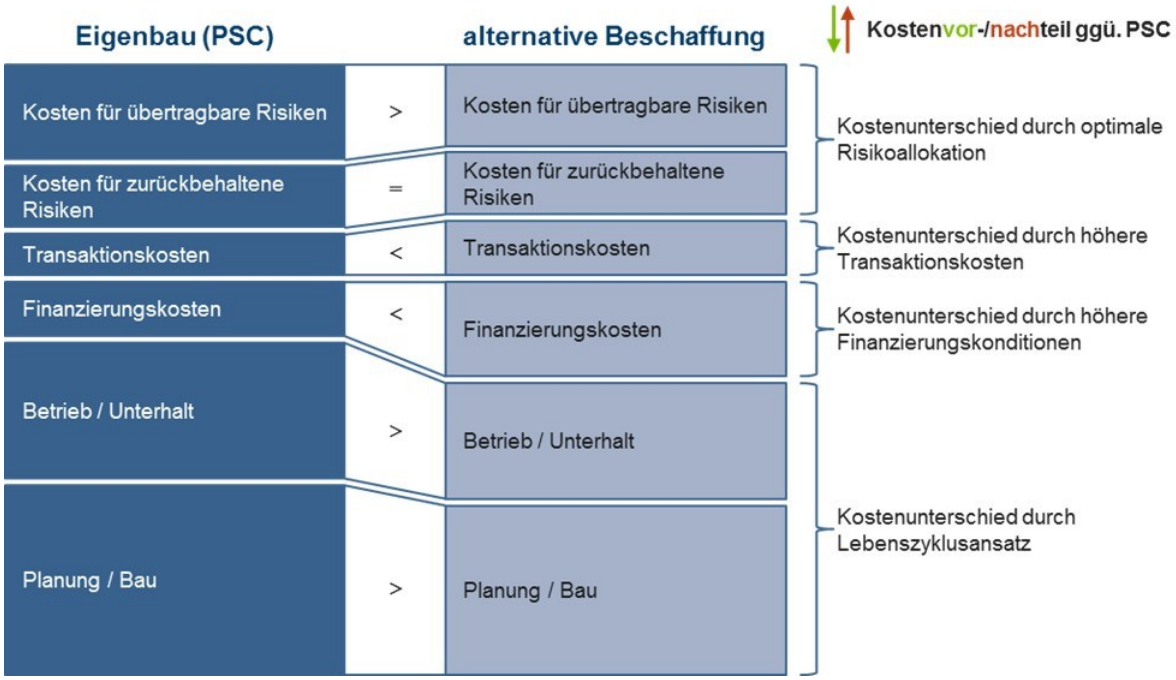

Abbildung 12: In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtete Kosten bei Eigen- und ÖPP-Realisierung

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird aus der Perspektive des Haushalts der Stadt aufgestellt (Haushaltsbelastung, Zahlungsströme in/aus dem Haushalt). Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient dabei dem Zweck der Bereitstellung einer Entscheidungsgrundlage zur Wahl der aus wirtschaftlicher Sicht optimalen Beschaffungsform der vorgesehenen Leistungen. Das bedeutet, es werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nur die Kosten / Leistungen berücksichtigt die Vertragsgegenstand der zu vergleichenden Realisierungsvarianten (Beschaffungsformen) sind. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stellt somit keine Vollkostenrechnung dar.

In den folgenden Kapiteln werden nunmehr die Datengrundlagen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargestellt und erläutert. Alle Annahmen und Eingangsdaten sind fortlaufend mit der Stadt abgestimmt worden.

6.2 Allgemeine Annahmen

6.2.1 Indexierung

Grundsätzlich erfolgt die monetäre Berechnung unter Verwendung nominaler Zahlungsströme bzw. Größen, d.h. für jede Kostenposition wird zu jedem Zeitpunkt während der Projektlaufzeit die entsprechende Preisentwicklung tatsächlich berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung werden für alle Berechnungsvarianten die ermittelten Ansätze für Bau- und Nutzungskosten über die Projektlaufzeit mit entsprechenden Indizes versehen. Die Preisbasis der Bau- und Betriebskosten ist das 1. Quartal 2016

Die Annahmen zum Gesamtindex, Baupreisindex und Tarifindex beruhen auf entsprechenden mehrjährigen (bis zu 10 Jahre) Mittelwerten der Indexreihen. Die sich daraus ergebenden Preisindizes sind nachfolgend dargestellt:

Kostengruppen	Wert	Index	Quelle
Baukosten	2,26 %	Durchschnittlicher Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude	Preisindizes für die Bauwirtschaft. Fachserie 17 Reihe 4 – Februar 2016
KG 400 - Objekmanagement			
KG 200 - Hausmeisterdienste	2,24 %	Durchschnittlicher Tarifindex für die Gesamtwirtschaft	Index der Tarifverdienste und Arbeitszeiten. Fachserie 16 Reihe 4.3 – 1. Vierteljahr 2016
KG 330 - Reinigung & Pflege Gebäude			
KG 340 - Reinigung & Pflege Außenanlagen			
KG 350 - Bedienung, Inspektion & Wartung			
Transaktionskosten			
KG 311 - Wasser	1,41 %	Durchschnittlicher HVPI für Wasserversorgung	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
KG 312-315 Wärme	3,57 %	Durchschnittlicher HVPI für Wärmeenergie	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
KG 316 - Strom	4,96 %	Durchschnittlicher HVPI für Elektrizität	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
KG 321 – Abwasser	1,14 %	Durchschnittlicher HVPI für Abwasserbeseitigung	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
KG 322 - Abfallentsorgung	0,44 %	Durchschnittlicher HVPI für Müllentsorgung	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
KG 370 - Gebühren & Beiträge	1,53%	Durchschnittlicher HVPI insgesamt	Harmonisierte Verbraucherpreisindizes. April 2016
Transaktionskosten			

Abbildung 13: Preisindizes

6.2.2 Diskontierung

Um eine Aussage über die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Beschaffungsvariante treffen zu können, wird bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen, gemäß Leitfaden der Finanzministerkonferenz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (FMK Leitfaden), die Kapitalwertmethode angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich von Gesamtkosten für die Gegenüberstellung von Investitionen und

Betriebskosten über die gesamte Betrachtungszeit. Mit der Kapitalwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Lebenszyklus anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht. Dabei wird der Kapitalwert ermittelt, indem die Differenz zwischen dem Barwert sämtlicher Einzahlungen und dem Barwert sämtlicher Auszahlungen inkl. der Anfangsinvestition gebildet wird.

Zur Ermittlung des Barwertes bzw. Diskontierung sind geeignete Diskontierungszinssätze zu verwenden. In vorliegender Untersuchung wurden die Zahlungsströme der zu untersuchenden Beschaffungsvarianten über die Zinsstrukturkurve für börsennotierte Bundeswertpapiere (Stand 12.10.2016) diskontiert. Der Diskontierungszinssatz definiert die relative Wertschätzung zeitlich unterschiedlich anfallender Kosten und Erträge.

Als Diskontierungszeitpunkt wurde der 01.01.2017 festgelegt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Systematik der Diskontierung auf einen einheitlichen Diskontierungszeitpunkt zur Ermittlung des Barwertes.

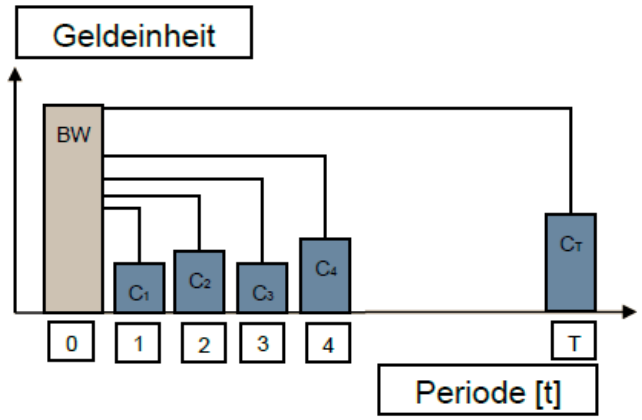

Abbildung 14: Systematik der Diskontierung bzw. Barwertberechnung

6.2.3 Zeitschiene

Der Projektbeginn wird für Anfang 2017 (01.01.2017) angesetzt. Für die anschließende Vorbereitungs- und Ausschreibungsphase werden 24 Monate angenommen. Bei der Eigenrealisierung erfolgt in dieser Zeit die Planung, die Erstellung der Leistungsverzeichnisse der Einzelgewerke und deren Ausschreibung und Vergabe. Bei der ÖPP-Realisierung erfolgt die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung und die Ausschreibung und Vergabe des ÖPP-Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren).

Zum Anfang 2019 (01.01.2019) beginnt dann die Bauzeit für die 24 Monate angenommen wurden. Daraus ergibt sich ein Nutzungsbeginn des Neubaus zum 01.01.2021. Die Nutzungsphase beträgt 30 Jahre, bis 31.12.2050.

Zur Wahrung der monetären Vergleichbarkeit der Beschaffungsvarianten werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gleiche Zeitabläufe für alle Umsetzungsvarianten und die Eigen- und ÖPP-realisierung unterstellt.

Insofern wurde hier auch nicht der bei einer Eigenrealisierung vorgesehene Planungswettbewerb („Architektenwettbewerb) berücksichtigt. Für dessen Vorbereitung und Durchführung bis zum Abschluss wäre eine Dauer von 9-12 Monaten zu veranschlagen. Die zeitliche Verschiebung wird bei der Nutzwertanalyse berücksichtigt.

Die Zeitschiene stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 15: Einheitliche Zeitschiene für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

6.2.4 Leistungsumfang

Bei einer Eigenrealisierung werden sämtliche Leistungen durch die Stadt erbracht bzw. von dieser beauftragt.

Bei einer ÖPP-Realisierung erfolgt die gebündelte Vergabe von Leistungen an einen privaten Partner, der seinerseits für diese verantwortlich zeichnet. Ein wesentliches Merkmal von ÖPP und auch Quelle von wirtschaftlichen Effekten ist der so genannte Lebenszyklusansatz, also die gesamtheitliche Betrachtung (und Vergabe) von Bau- und Betriebsleistungen.

Die größtmöglichen Effizienzpotentiale unter Beachtung des Lebenszyklus lassen sich erschließen, wenn dem privaten Partner sämtliche Aufgaben der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und der Instandhaltung des Gebäudes und der technischen Anlagen sowie die gesamten Ver- und Entsorgungsleistungen übertragen werden.

In Abstimmung mit der Stadt wurde der folgende Leistungszuschnitt für die Eigenrealisierung und die ÖPP-Realisierung festgelegt:

	Eigenrealisierung	ÖPP
Bauzeitfinanzierung	Stadt	Stadt
Langfristige Finanzierung	Stadt	Stadt
Bauleistungen	Stadt	Privater
Objektmanagement - KG 200*	Stadt	
Versorgung - KG 310*	Stadt	Stadt (Einkauf) / Privater (Höchstmengengarantien)
Entsorgung - KG 320*	Stadt	Privater
Reinigung & Pflege Gebäude - KG 330*	Stadt	
Reinigung & Pflege Außenanlagen - KG 340*	Stadt	
Bedienung, Inspektion & Wartung - KG 350*	Stadt	
Versicherungsbeiträge & Abgaben - KG 360*	Stadt	Stadt
Instandsetzung - KG 400*	Stadt	Privater

Abbildung 16: Leistungsumfang bei Eigen- und ÖPP-Realisierung

6.2.5 Zahlungsströme

Da bei allen Umsetzungsvarianten sowohl bei der Eigenrealisierung als auch bei der ÖPP-Realisierung die Finanzierung der Maßnahme durch die Stadt vorgesehen ist ergeben sich folgende aus Sicht der Stadt relevanten Zahlungsströme, die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung abgebildet (und diskontiert) werden.

Zahlungsströme bei Eigenrealisierung:

- Kosten aus der Beschaffung (Planung, Bau, Finanzierung)
- Transaktionskosten (Bauherrenaufgaben in der Vorbereitungs- und Bauzeit, laufende Verwaltung und Controlling der Stadt)
- Nutzungskosten
- Risikokosten
- Etwaige zusätzliche Kosten wie Miete, Umbaukosten bzw. Einnahmen aus Erbbauzins

Zahlungsströme bei ÖPP-Realisierung:

- Kosten aus der Beschaffung (Planung, Bau, Finanzierung)
- Transaktionskosten (zurückbleibende Bauherrenaufgaben in der Vorbereitungs- und Bauzeit, Beraterhonorare in der Vorbereitungszeit, Bieterentschädigungen, laufendes Vertragscontrolling der Stadt)

- Nutzungskosten (= Entgelte aus dem ÖPP-Vertrag: Basis sind die tatsächlich anfallenden Kosten aus Instandhaltung sowie aus Betrieb)
- Risikokosten (zurückbehaltene Risiken)
- Etwaige zusätzliche Kosten wie Miete, Umbaukosten bzw. Einnahmen aus Erbbauzins

6.3 Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen

6.3.1 Baukosten

Die Baukosten für die Eigenrealisierung der verschiedenen Umsetzungsvarianten wurden von der iproplan Planungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt im Wesentlichen auf Basis einer Flächenaufstellung im Rahmen einer Nutzerbedarfsanalyse (Raum- und Funktionsprogramm) von Drees&Sommer ermittelt.[5]

Nachfolgend sind jeweils die über die 24-monatige Bauzeit gleichverteilten Baukosten (brutto, nach DIN 276, indexiert, Kostenstand Q1/2016) der Eigen- und der ÖPP-Realisierung der einzelnen Umsetzungsvarianten dargestellt.

Die Tabellen enthalten zudem die der Umsetzungsvariante zugrunde liegende Bruttogrundfläche (BGF) und Nutzungsfläche (NUF) gem. DIN 277. Bei allen Varianten gleichermaßen angesetzt sind folgende Flächen:

- Grundstücksfläche: 5.135 m^2,
- bebaute Fläche: 4.402 m^2
- Außenanlagenfläche: 2.000m^2.
- Sofern zutreffend Einzelhandelsfläche: 1.115m^2 Nutzungsfläche bzw. 1.784 m^2 Brutto-Grundfläche

Die Kosten der ÖPP-Realisierung wurden dabei für die Umsetzungsvarianten 1 und 2 basierend auf den Kostenansätzen der Eigenrealisierung in Abstimmung mit der Stadt unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD konservativen und realistisch realisierbaren Effizienzvorteils gegenüber der Eigenrealisierung in Höhe von 8,0 % auf die KG 200-600 kalkuliert.

Für die Umsetzungsvarianten 3 und 4 wurde hingegen ein geringerer realisierbarer Effizienzvorteil gegenüber der Eigenrealisierung in Höhe von 6,0 % auf die KG 200-600 kalkuliert. Der verringerte Ansatz begründet sich durch ein voraussichtlich geringeres Marktinteresse und einen

[5] Es sei auf die als Anlage beigefügten Ergebnisse der iproplan Planungsgesellschaft mbH vom 6.12.2016 verwiesen.

damit einhergehenden geringeren Bieterwettbewerb, da der Private ggf. nicht über die Kompetenz zur Vermarktung der Einzelhandelsflächen verfügt, diese hinzukaufen muss bzw. die in der Vermarktung liegenden Risiken einpreist.

6.3.1.1 Baukosten Umsetzungsvariante 1

Baukosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante 1 Kostengruppe nach DIN 276		**Baukosten** [Euro, brutto]
Brutto-Grundfläche (BGF): 12.283 m²		
Nutzungsfläche (NUF): 7.677 m²		
KG 200	Herrichten und Erschließen	140.270 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	14.769.201 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.736.406 €
KG 500	Außenanlagen	75.240 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.631.500 €
KG 700	Baunebenkosten	4.242.470 €
Gesamtbaukosten Eigenrealisierung		**25.595.087 €**

Tabelle 1: Baukosten Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung

Baukosten der ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 1 Kostengruppe nach DIN 276		**Baukosten** [Euro, brutto]
Brutto-Grundfläche (BGF): 12.283 m²		
Nutzungsfläche (NUF): 7.677 m²		
KG 200	Herrichten und Erschließen	129.048
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	13.587.665
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.357.494
KG 500	Außenanlagen	69.221
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.500.980
KG 700	Baunebenkosten	3.903.072
Gesamtbaukosten ÖPP-Realisierung		**23.547.480**

Tabelle 2: Baukosten Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung

6.3.1.2 Baukosten Umsetzungsvariante 2

Baukosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante 2 Kostengruppe nach DIN 276		**Baukosten** [Euro, brutto]
Brutto-Grundfläche (BGF): 13.706 m²		
Nutzungsfläche (NUF): 8.566 m²		
KG 200	Herrichten und Erschließen	140.270
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	16.174.491
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	5.284.884
KG 500	Außenanlagen	75.240
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.683.500
KG 700	Baunebenkosten	4.643.623
Gesamtbaukosten Eigenrealisierung		**28.002.008**

Tabelle 3: Baukosten Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung

Baukosten der ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 2 Kostengruppe nach DIN 276		**Baukosten** [Euro, brutto]
Brutto-Grundfläche (BGF): 13.706 m²		
Nutzungsfläche (NUF): 8.566 m²		
KG 200	Herrichten und Erschließen	129.048
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	14.880.532
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.862.094
KG 500	Außenanlagen	69.221
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.548.820
KG 700	Baunebenkosten	4.272.133
Gesamtbaukosten ÖPP-Realisierung		**25.761.847**

Tabelle 4: Baukosten Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung

6.3.1.3 Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4

Baukosten der Eigenrealisierung

Die Baukosten bei der Eigenrealisierung der Umsetzungsvarianten 3 und 4 sind grundsätzlich identisch, da bei beiden Varianten die gleiche BGF von 13.630 m² gebaut wird. Es werden jedoch unterschiedliche Baukosten in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung angesetzt, da die bei Variante 3 und 4 gebauten Einzelhandelsflächen kostenmäßig nicht berücksichtigt werden. Diese werden

vom Auftragnehmer auf eigene Kosten errichtet und vermarktet und sind insoweit nicht zahlungsrelevant für die Stadt. (Zur Vertragsstruktur siehe Kapitel 4.2.1 bzw. 4.3.1).

In das Berechnungsmodell wurden für die Eigenrealisierung der Umsetzungsvariante 3 und 4 mithin folgende Baukosten berücksichtigt.

Umsetzungsvariante 3 und 4 Kostengruppe nach DIN 276		**Baukosten** [Euro, brutto]	**Baukosten** [Euro, brutto]	**Baukosten** [Euro, brutto]
			Fläche Rathaus	Fläche Einzelhandel
Brutto-Grundfläche (BGF): 13.630 m²			11.846m²	1.784 m²
Nutzungsfläche (NUF): 8.519 m²				
KG 200	Herrichten und Erschließen	140.270	121.910	18.360
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	16.100.195	13.992.877	2.107.318
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	5.255.887	4.567.956	687.931
KG 500	Außenanlagen	75.240	65.392	9.848
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.683.500	1.683.500	-
KG 700	Baunebenkosten	4.622.965	4.061.945	561.020
Gesamtbaukosten Eigenrealisierung		**27.878.057**	**24.493.580**	**3.384.477**

Tabelle 5: Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4 in Eigenrealisierung

Baukosten der ÖPP-Realisierung

Auch bei der ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvarianten 3 und 4 sind die Baukosten identisch, da ebenfalls bei beiden Varianten die gleiche BGF von 13.630 m² gebaut wird. Es werden jedoch auch hier unterschiedliche Baukosten in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung angesetzt, da die bei Variante 3 und 4 gebauten Einzelhandelsflächen kostenmäßig nicht berücksichtigt werden. Wie bei der Eigenrealisierung werden diese vom Auftragnehmer auf eigene Kosten errichtet und vermarktet und sind insoweit nicht zahlungsrelevant für die Stadt. (Zur Vertragsstruktur siehe Kapitel 4.2.3 bzw. 4.3.3).

In das Berechnungsmodell wurden für die ÖPP-Realisierung der Umsetzungsvariante 3 und 4 mithin folgende Baukosten berücksichtigt.

Umsetzungsvariante 3 und 4 Kostengruppe nach DIN 276		Baukosten [Euro, brutto]	Baukosten [Euro, brutto]	Baukosten [Euro, brutto]
			Fläche Rathaus	Fläche Einzelhandel
Brutto-Grundfläche (BGF): 13.630 m²			11.846m²	1.784 m²
Nutzungsfläche (NUF): 8.519 m²				
KG 200	Herrichten und Erschließen	132.955	114.595	18.360
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen / Rohbau	15.260.623	13.153.304	2.107.318
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.981.810	4.293.879	687.931
KG 500	Außenanlagen	71.316	61.468	9.848
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.582.490	1.582.490	-
KG 700	Baunebenkosten	4.379.248	3.818.228	561.020
Gesamtbaukosten ÖPP-Realisierung		**26.408.442**	**23.023.965**	**3.384.477**

Tabelle 6: Baukosten Umsetzungsvariante 3 und 4 in ÖPP-Realisierung

EXKURS: Effizienzvorteile bei Bau- und Nutzungskosten bei ÖPP-Realisierung

Die hier angenommenen Effizienzvorteile beruhen im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf den privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Die Annahmen zu den erwartbaren wirtschaftlichen Effekten einer kombinierten Vergabe im Bereich der Bauleistungen basieren auf eigenen Erfahrungen sowie unabhängigen Evaluierungen von Lebenszyklus-Projekten (z.B. Evaluierung umgesetzter vergleichbarer Projekte aus der Projektdatenbank der PD / des BMVBS, PPP im öffentlichen Hochbau; Band IV: Sammlung und systematische Auswertung der Informationen zu durchgeführten Projekten; Auswertung von 26 Beispielfällen; vorgelegt im Rahmen eines gemeinsamen Workshops des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesens und des Deutschen Städtetages).

In Lebenszyklusmodellen werden Planungs-, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungs- sowie zum Teil Finanzierungsleistungen auf einen privaten Partner übertragen und langfristig aus einer Hand bereitgestellt. Im Vergleich zur konventionellen Beschaffung, bei der diese Leistungen

meist separat vergeben werden, ergeben sich Effizienzvorteile durch eine optimale Risikoallokation, durch eine anreizorientierte Vergütung sowie durch die im Wettbewerb stehende Gesamtwirtschaftlichkeit aller übertragenen Leistungen (Lebenszyklusansatz). Im Einzelnen werden folgende Vorteile gesehen:

- optimierte Schnittstelle zwischen Planung, Bauausführung und Betrieb (Bau- sowie Betriebsunternehmen sind bereits in der Planungsphase involviert); im Wettbewerb stehen Pauschalfestpreise über alle Leistungsbereiche hinweg.
- verringertes Schnittstellenrisiko (Verzögerungen und Mehrkostenansprüchen durch Ausfall/Insolvenz einzelner Gewerke etc.) im Bauablauf durch Verzicht auf gewerkeweise Vergabe.
- verringertes Nachtragspotenzial durch funktionale Leistungsbeschreibung und Pauschalfestpreise
- Angebotsoptimierung durch Verhandlungsmöglichkeit im Rahmen des Vergabeverfahrens
- Die vertragliche Verpflichtung des privaten Partners, das Gebäude über die gesamte Vertragslaufzeit in einem vom Auftraggeber definierten, funktionsfähigen Zustand zu halten, führt quasi zu einer Verlängerung des Gewährleistungszeitraum über die gesamte Vertragslaufzeit.

Diese theoretischen Vorteile einer alternativen Beschaffung werden durch die Projektdatenbank bestätigt, die die PD im Auftrag des Bundes führt. Danach weisen bereits realisierte strukturell vergleichbare Hochbauprojekte Kosteneffizienzpotentiale sowohl für Bau- als auch Betriebs- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der übrigen Kostenbestandteile von bis zu 20% auf. Die Projektdatenbank umfasst mehr als 200 durchgeführte Hochbauprojekte in Deutschland (seit 2002) und vergleicht u.a. die Ergebnisse der endverhandelten Angebote bei Vertragsschluss mit der kalkulierten Eigenrealisierung. Die Effizienzvorteile der untersuchten Projekte wurden durch abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung errechnet und stellen die vertraglich fixierten (verbindlichen) Kosten der alternativen Variante den Kosten der Eigenrealisierung bei den jeweiligen Projekten gegenüber.

Weitere z.T. empirische Herleitungen zu erwartbaren Effizienzvorteilen von Lebenszyklusmodellen werden in der Grundlagenarbeit „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Öffentlich-Private-Partnerschaften, Analyse und Potentiale“, ÖPP-Schriftenreihe Band 18, aufgezeigt. Diese Studie wurde von PD im Auftrag des Bundesfinanzministeriums erstellt. Auch diese Studie bestätigt die oben genannten Potenziale und zeigt darüber hinaus, dass diese Potenziale insbesondere bei Neubauprojekten und weitreichenden baulichen Optimierungspotenzialen (wenig einschränkende Grundstücksgröße, offene Materialwahl etc.) in hohem Maße ausgeschöpft werden können.

6.3.2 Nutzungskosten

Die Kosten der ausgewählten Betriebs- und Instandhaltungsleistungen wurden ebenfalls von der iproplan Planungsgesellschaft mbH ermittelt und mit der Stadt abgestimmt. [6]

Nachfolgend sind jeweils die jährlichen Nutzungskosten (gem. DIN 18960) der Eigen- und der ÖPP-Realisierung der einzelnen Umsetzungsvarianten dargestellt.

Die Nutzungskosten der ÖPP-Realisierung wurden dabei basierend auf den Kostenansätzen der konventionellen Realisierung unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD realistisch realisierbaren Effizienzvorteils gegenüber der Eigenrealisierung kalkuliert und mit der Stadt abgestimmt. Dieser Effizienzvorteil wurde für Instandhaltungskosten analog den Baukosten mit 8,0%, für Betriebskosten mit 5% festgesetzt.

6.3.2.1 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1

Die Nutzungskosten beinhalten jeweils die Betriebskostenanteile der derzeitigen Anmietung der Stadtbibliothek.[7]

Nutzungskosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante 1 Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Bibliothek**
KG 200	Objektmanagement	74.954	74.954	-
KG 311	Wasser	2.670	2.670	-
KG 312-315	Wärme	57.417	50.520	6.897
KG 316	Strom	94.117	88.702	5.415
KG 321	Abwasser	5.960	5.960	-
KG 322	Abfall	5.911	5.911	-
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	104.101	94.581	9.521
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	26.400	26.400	-
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	71.784	70.935	849
KG 370	Abgaben und Beiträge	164	0	164
KG 400	Instandsetzung	138.848	138.848	-
Gesamtnutzungskosten Eigenrealisierung		**582.327**	**559.481**	**22.846**

Tabelle 7: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1 in Eigenrealisierung

[6] Es sei auf die als Anlage beigefügten Ergebnisse der iproplan Planungsgesellschaft mbH verwiesen (siehe Anhang 8.1).

[7] Gem. den von der Stadt zur Verfügung gestellten Angaben zu Miete und Betriebskosten.

Nutzungskosten der ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 1 Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Bibliothek**
KG 200	Objektmanagement	84.091	84.091	-
KG 311	Wasser	2.537	2.537	-
KG 312-315	Wärme	54.891	47.994	6.897
KG 316	Strom	89.682	84.267	5.415
KG 321	Abwasser	5.662	5.662	-
KG 322	Abfall	5.616	5.616	-
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	99.373	89.852	9.521
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	25.080	25.080	-
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	68.238	67.389	849
KG 370	Abgaben und Beiträge	164	-	164
KG 400	Instandsetzung	127.741	127.741	-
Gesamtnutzungskosten ÖPP-Realisierung		**563.075**	**540.229**	**22.846**

Tabelle 8: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 1 in ÖPP-Realisierung

6.3.2.2 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2

Nutzungskosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante 2 Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**
KG 200	Objektmanagement	74.954	74.954
KG 311	Wasser	2.662	2.662
KG 312-315	Wärme	50.777	50.777
KG 316	Strom	89.152	89.152
KG 321	Abwasser	5.941	5.941
KG 322	Abfall	5.941	5.941
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	95.061	95.061
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	26.400	26.400
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	71.296	71.296
KG 400	Instandsetzung	139.509	139.509
Gesamtnutzungskosten ÖPP-Realisierung		**561.693**	**561.693**

Tabelle 9: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2 in Eigenrealisierung

Nutzungskosten der ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 2 Kostengruppe nach DIN 18960		Nutzungs-kosten [Euro p.a., brutto]	Nutzungs-kosten [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**
KG 200	Objektmanagement	84.091	84.091
KG 311	Wasser	2.529	2.529
KG 312-315	Wärme	48.238	48.238
KG 316	Strom	84.695	84.695
KG 321	Abwasser	5.644	5.644
KG 322	Abfall	5.644	5.644
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	90.308	90.308
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	25.080	25.080
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	67.731	67.731
KG 400	Instandsetzung	128.348	128.348
Gesamtnutzungskosten ÖPP-Realisierung		**542.308**	**542.308**

Tabelle 10: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung

6.3.2.3 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3

Die Nutzungskosten beinhalten jeweils die Betriebskostenanteile der derzeitigen Anmietung der Stadtbibliothek.[8]

Nicht enthalten sind die anteiligen Betriebskostenanteile für die Einzelhandelsflächen, da diese durch den Auftragnehmer getragen werden.

[8] Gem. den von der Stadt zur Verfügung gestellten Angaben zu Miete und Betriebskosten.

Nutzungskosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante 3 Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Bibliothek**
KG 200	Objektmanagement	74.954	74.954	-
KG 311	Wasser	2.662	2.662	-
KG 312-315	Wärme	57.674	50.777	6.897
KG 316	Strom	94.567	89.152	5.415
KG 321	Abwasser	5.941	5.941	-
KG 322	Abfall	5.701	5.701	-
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	100.738	91.217	9.521
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	26.400	26.400	-
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	69.262	68.413	849
KG 370	Abgaben und Beiträge	164	-	164
KG 400	Instandsetzung	134.224	134.224	-
Gesamtnutzungskosten Eigenrealisierung		**572.287**	**549.441**	**22.846**

Tabelle 11: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3 in Eigenrealisierung

Nutzungskosten ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 3 Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Bibliothek**
KG 200	Objektmanagement	84.091	84.091	-
KG 311	Wasser	2.529	2.529	-
KG 312-315	Wärme	55.135	48.238	6.897
KG 316	Strom	90.110	84.695	5.415
KG 321	Abwasser	5.644	5.644	-
KG 322	Abfall	5.416	5.416	-
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	96.177	86.656	9.521
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	25.080	25.080	-
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	65.841	64.992	
KG 370	Abgaben und Beiträge	164		164
KG 400	Instandsetzung	123.486	123.486	849
Gesamtnutzungskosten ÖPP-Realisierung		**553.673**	**530.827**	**22.846**

Tabelle 12: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung

6.3.2.4 Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4

Die Nutzungskosten beinhalten jeweils die Betriebskostenanteile der Anmietung der Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus.

Nicht enthalten sind die anteiligen Betriebskostenanteile für die Einzelhandelsflächen, da diese durch den Auftragnehmer getragen werden

Nutzungskosten der Eigenrealisierung

Umsetzungsvariante Kostengruppe nach DIN 18960		**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]	**Nutzungs-kosten** [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Ehem. Kauf-haus**
KG 200	Objektmanagement	74.954	74.954	36.000
KG 311	Wasser	2.662	2.662	
KG 312-315	Wärme	86.777*	50.777	
KG 316	Strom	89.152	89.152	
KG 321	Abwasser	5.941	5.941	
KG 322	Abfall	5.701	5.701	
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	91.217	91.217	
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	26.400	26.400	
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	68.413	68.413	
KG 400	Instandsetzung	134.224	134.224	-
Gesamtnutzungskosten Eigenrealisierung		585.441	549.441	36.000

Tabelle 13: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4 in Eigenrealisierung

* Die KG 312-315 Gesamt beinthalten unter anderem alle Betriebskosten (i.H.v. 36.000,-) , die bei der Anmietung der Flächen in ehem. Kaufhauses anfallen.

Nutzungskosten ÖPP-Realisierung

Umsetzungsvariante 4 Kostengruppe nach DIN 18960		Nutzungs-kosten [Euro p.a., brutto]	Nutzungs-kosten [Euro p.a., brutto]	Nutzungs-kosten [Euro p.a., brutto]
		Gesamt	**Rathaus**	**Ehem. Kauf-haus**
KG 200	Objektmanagement	84.091	84.091	36.000
KG 311	Wasser	2.529	2.529	
KG 312-315	Wärme	84.238*	48.238	
KG 316	Strom	84.695	84.695	
KG 321	Abwasser	5.644	5.644	
KG 322	Abfall	5.416	5.416	
KG 330	Reinigung & Pflege Gebäude	86.656	86.656	
KG 340	Reinigung & Pflege Außenanlagen	25.080	25.080	
KG 350	Bedienung, Inspektion & Wartung	64.992	64.992	
KG 400	Instandsetzung	123.486	123.486	-
Gesamtnutzungskosten ÖPP-Realisierung		**566.827**	**530.827**	**36.000**

Tabelle 14: Nutzungskosten Umsetzungsvariante 4 in ÖPP-Realisierung

* Die KG 312-315 Gesamt beinthalten unter anderem alle Betriebskosten (i.H.v. 36.000,-) , die bei der Anmietung der Flächen in ehem. Kaufhauses anfallen.

6.3.3 Finanzierung und Sicherheiten

Das Finanzierungsmodell bei allen Umsetzungsvarianten sieht sowohl bei der Eigenrealisierung als auch bei der ÖPP-Realisierung die Zahlung der Investitionskosten an den bauausführenden Unternehmer bzw. den privaten ÖPP-Partner nach Baufortschritt durch die Stadt vor. Diese Zahlungen erfolgen aus dem Haushalt bzw. durch die Aufnahme von Kassenkrediten. Die langfristige Finanzierung erfolgt durch die Aufnahme eines Kommunalkredits mit einer 30-jährigen Laufzeit (analog der Nutzungsphase).

Nachfolgend sind die Finanzierungsannahmen dargestellt.

	Eigenrealisierung	ÖPP (mit Eigenfinanzierung)
Art	Haushaltsfinanzierung/ Kommunaldarlehen	Haushaltsfinanzierung/ Kommunaldarlehen
„Investor“	Var. 1: Stadt – Rathaus Var. 2: Stadt – Rathaus mit Stadtbibliothek Var. 3: Stadt – Rathauskopf, Büroflächen im Rathauskörper Privater – EZH-Flächen im Rathauskörper Var. 4: Stadt – Rathauskopf, Büroflächen im Rathauskörper Privater – EZH-Flächen im Rathauskörper	
Abruf/Auszahlung	nach Baufortschritt	nach Baufortschritt
Laufzeit	30 Jahre	
Zinsbindung	30 Jahre	
Zinssatz	1,5%	1,5%
Tilgungsstruktur	annuitätisch	annuitätisch

Abbildung 17: Finanzierungsannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4

Um die Anreize hoch zu halten, dass der Auftragnehmer nach Baufertigstellung und Auszahlung der Investitionssumme weiterhin qualitativ hochwertige Leistungen über die gesamte Vertragsdauer erbringt, wurde das Beschaffungsmodell derart strukturiert, dass vom Auftragnehmer dem Risikoprofil entsprechende Bürgschaften bzw. Sicherheiten vom Auftragnehmer einzubringen sind.

Für die Eigenrealisierung sind eine Vertragserfüllungsbürgschaft Bau und eine Mängelgewährleistungsbürgschaft berücksichtigt worden.

Für die ÖPP-Realisierung sind Vertragserfüllungsbürgschaften für Bau- und Betriebsleistungen, eine Mängelgewährleistungsbürgschaft sowie eine spezifische Bürgschaft zur Sicherung der sog. Endschaftsregelung (Absicherung eines vertragsgemäßen Zustandes zu Vertragsende) berücksichtigt worden.

Die Annahmen sind nachfolgend dargestellt.

Sicherheiten	Eigenrealisierung	ÖPP
Vertragserfüllungsbürgschaft Bau	1,5% p.a. Avalkosten auf 5% der Baukosten	1,5% p.a. Avalkosten auf 5% der Baukosten
Mängelgewährleistungs-bürgschaft	1,5% p.a. Avalkosten auf 3% der Baukosten, 4 Jahre Laufzeit	1,5% p.a. Avalkosten auf 5% der Baukosten, 5 Jahre Laufzeit
Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb	--	1,5% p.a. Avalkosten auf 1,5 x Jahreskosten Betrieb
Vertragserfüllungsbürgschaft Endschaft	--	1,5% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb für 3 Jahre Laufzeit (vor dem Projektende)

Abbildung 18: Sicherheitenannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4

6.3.4 Transaktionskosten

Die Kalkulation der Transaktionskosten basiert ebenfalls auf Erfahrungswerten des Beraterteams sowie der Stadt. Die Annahmen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Kostenart	Eigenrealisierung	ÖPP
Bauherrenaufgaben bis Baubeginn	105.000 € p.a. (~ 1,5 Personalstellen)	56.000 € p.a. (~ 0,8 Personalstellen)
Ausschreibungskosten	--- (vollständig in KG 700 enthalten)	Var. 1 und 2: Beraterkosten ÖPP: 300.000 € Var. 3 und 4: Beraterkosten ÖPP: 350.000 € Var. 1 bis 4: Bieterentschädigung ÖPP: 130.00 €
Bauherrenaufgaben in der Bauphase (Baucontrolling)	105.000 € p.a. (~ 1,5 Personalstellen)	56.000 € p.a. (~ 0,8 Personalstellen) 50.000 € p.a. (externes Baucontrolling)
Betriebscontrolling	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen ab Bauende)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen ab Bauende)

Abbildung 19: Transaktionskostenannahmen bei Umsetzungsvarianten 1 bis 4

Die Beraterkosten sind für die Umsetzungsvarianten 3 und 4 wegen der komplexeren Vertragsstruktur und der insoweit erforderlichen umfangreicheren juristischen Unterstützung höher angesetzt.

6.3.5 Zusätzliche Kosten einzelner Umsetzungsvarianten

6.3.5.1 Zusätzliche Kosten bei Variante 1

Mietkosten Stadtbibliothek

Neben den oben bereits aufgeführten Kosten fallen bei Variante 1 zusätzliche Kosten für die derzeitige Anmietung der Flächen für die Stadtbibliothek an.

Die Betriebskosten sind bereits in den Nutzungskosten (siehe Kapitel xx oben) berücksichtigt worden. Sie wurden als Durchschnittswert der entsprechenden Kosten der letzten 5 Jahre ermittelt und anhand der Indizes gem. Kapitel 6.2.1 indexiert..

Die jährliche Kaltmiete wird mit 26.640,- in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung angesetzt.

SZENARIO-Berechnung

Die Stadtbibliothek ist derzeit auf einer kleineren Fläche untergebracht als sie es im Neubau wäre (Nutzungsfläche 444 m^2 vs. 850 m^2). Zudem ist die Bestandsunterbringung qualitativ nicht

mit der eines Neubaus vergleichbar. Insoweit müssten für einen fairen und vollständigen Vergleich der Umsetzungsvarianten die Miet- und Mietnebenkosten für eine Unterbringung auf gleicher Fläche mit vergleichbarer Qualität angesetzt werden.

Hierfür wurden in einer Szenario-Berechnung statt der obigen Mietkosten eine ortsübliche Miete in Höhe von 10,50 Euro/m^2 und Monat, Mietnebenkosten in Höhe von 2,50 Euro/m^2 und Monat sowie eine Mietfläche von 850 m^2 angesetzt.

Es sei angemerkt, dass die tatsächliche Mietfläche regelmäßig größer als die hier angesetzte reine Nutzungsfläche sein wird und die Mietkosten insoweit entsprechend höher ausfallen würden.

Das Endergebnis inklusive dieser Kostenansätze ist im Anhang 8.2 dargestellt.

6.3.5.2 Zusätzliche Kosten bei Variante 3

Mietkosten Stadtbibliothek

Wie bei Variante 1 fallen auch hier zusätzliche Kosten für die derzeitige Anmietung der Stadtbibliothek an. Insoweit gilt das oben gesagte.

SZENARIO-Berechnung

Es wurden die gleichen Annahmen wie bei der Szenario-Berechnung in Variante 1 angesetzt.

Das Endergebnis inklusive dieser Kostenansätze ist im Anhang 8.2 dargestellt.

Erbbauzins

Bei Variante 3 errichtet der Auftragnehmer Einzelhandelsflächen auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Hierfür wird ein Erbbaurecht an dem entsprechenden Grundstücksteil vereinbart. Der Auftragnehmer hat den entsprechenden Erbbauzins an die Stadt zu entrichten.

Der in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigte jährliche Erbbauzins wird in Abstimmung mit der Stadt mit 5 % des Grundstückswertes angesetzt. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert beträgt 280,- Euro/m^2.

6.3.5.3 Zusätzliche Kosten bei Variante 4

Mietkosten für Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus

Bei Variante 4 mietet die Stadt zusätzliche Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus an. Hierfür wurde eine ortsübliche Miete in Höhe von 10,50 Euro/m^2 und Monat, Mietnebenkosten in Höhe

von 2,50 Euro/m² und Monat (bereits in den Nutzungskosten berücksichtigt) sowie eine Mietfläche von 1.200 m² angesetzt.

Umbaukosten für Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus

Es ist davon auszugehen, dass die Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus nicht genau den Anforderungen der Stadt entsprechen und insoweit entsprechende Umbauarbeiten erforderlich sind. Hierfür sind einmalige Kosten in Höhe von 50.000,- Euro angesetzt und in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt worden.

Erbbauzins

Auch bei Variante 4 errichtet der Auftragnehmer Einzelhandelsflächen auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Es werden die gleichen Annahmen wie bei Variante 3 berücksichtigt.

6.4 Risikoanalyse

Jedes Bauvorhaben birgt Risiken, die zu wesentlichen Kostensteigerungen in der Bau- und der Nutzungsphase beitragen können, z.B.

- Kostensteigerungen durch Planungsfehler,
- Folgekosten von Insolvenzen in der Bauabwicklung,
- überdurchschnittliche Material- und Personalkostensteigerung sowie
- Terminüberschreitungen.

Im Rahmen von alternativen Beschaffungsvarianten (Lebenszyklusmodelle) besteht die Möglichkeit, vertraglich fixiert Risiken auf private Projektpartner zu übertragen. Entsprechend der in der folgenden Abbildung empfohlenen Risikoallokation sollen bei gemeinschaftlichen Projekten zwischen der öffentlichen Hand und privaten Partnern die Risiken immer auf denjenigen Partner übertragen werden, der diese am besten beeinflussen kann. Während bei den alternativen Beschaffungsvarianten Risiken nach dem Prinzip der optimalen Risikoallokation zwischen privatem Partner und dem öffentlichen Träger verteilt werden können, liegen die Risiken bei der konventionellen Realisierung allein bei der Öffentlichen Hand. Die daraus resultierenden Risikokosten müssen entsprechend im Modell berücksichtigt und der jeweiligen Variante kalkulatorisch zugerechnet werden.

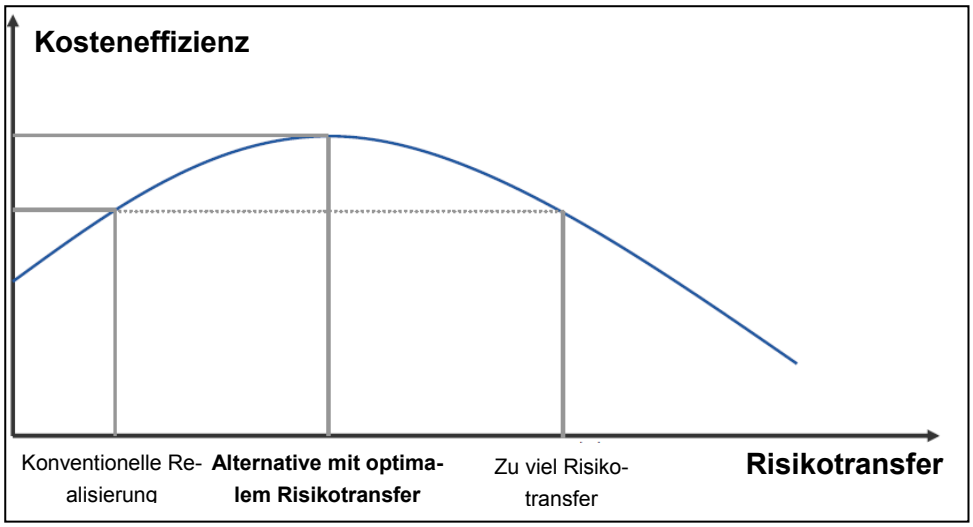

Abbildung 20: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000

Für die Risikoanalyse und Risikoberechnung wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Identifizierung und Gruppierung der projektspezifischen Risiken
2. Bewertung der Risiken für die konventionelle Realisierung
3. Ermittlung der Risikofaktoren für die konventionelle Realisierung
4. Verteilung der identifizierten Risiken auf die Projektpartner
5. Ermittlung der Risikofaktoren je Beschaffungsmodell

Bei der Risikobetrachtung sowie deren Bewertung orientiert sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung methodisch an den gängigen Leitfäden (u.a. FMK Leitfaden), wobei Erfahrungswerte der PD eingeflossen sind. Auf dieser Basis wurden adäquate Risikoaufschläge für die Beschaffungsvarianten gebildet. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Die verwendeten Risikokategorien wurden in ihren monetären Auswirkungen bei den durchgeführten Berechnungen zur Ermittlung der Kapitalwerte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

6.4.1 Identifizierung und Gruppierung der projektspezifischen Risiken

Die für Bauherren üblichen Risiken, die bei der Realisierung von Bauvorhaben beachtet werden müssen, sind in der nachfolgenden Abbildung aufgezeigt.

Phasenübergreifende und sonstige Risiken		
▪ Schnittstellen – Managementrisiko ▪ Leistungsänderungen, Mehr-/Minderleistungen ▪ Insolvenzrisiko / Leistungsausfallrisiko ▪ Höhere Gewalt ▪ Risiko der Veränderung von Steuersätzen ▪ Änderungen von Gesetzen, Vorschriften, technischen Regeln, u.ä. ▪ Politisches Risiko		
Planungsphase	**Bauphase**	**Betriebs- und Instandhaltungsphase**
▪ Genehmigungsrisiko - unvollständige oder verzögerte Erteilung erforderlicher Beschlüsse und Genehmigungen ▪ Planungsrisiko - Unvollständige Vergabeunterlagen - Fehlerhafte Vergabeunterlagen - Fehlerhafte Planung - Fehlerhafte Kalkulation	▪ Baugrund-, Altlasten- und Schadstoffrisiko ▪ Bauerstellungsrisiken - Bauausführungsrisiko - Baukostenrisiko - Bauzeitenrisiko - Witterungsrisiko - Preissteigerungsrisiko	▪ Betrieb: - Betriebsablaufrisiko - Betriebskonzeptrisiko - Preissteigerungsrisiko - Verbrauchsmengenrisiko - Auslastungsrisiko - Vandalismusrisiko ▪ Instandhaltung: - Wiederbeschaffungsrisiko - Risiko durch unterlassene Instandhaltung
Finanzierung		
▪ Zinsänderungsrisiko ▪ Zinsänderungsrisiko für Refinanzierung der Investitionen		

Abbildung 21: Übersicht Projektrisiken[9]

6.4.2 Bewertung der projektbezogenen Risiken

Bei der Risikobetrachtung sowie deren Bewertung orientiert sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung methodisch an einschlägigen Leitfäden (u. a. FMK Leitfaden), wobei Erfahrungswerte der PD eingeflossen sind. Auf dieser Basis wurden adäquate Risikoaufschläge für die Beschaffungsvarianten gebildet und mit der Stadt abgestimmt. Im Folgenden werden die Risiken beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Hierzu werden zunächst auf Grundlage des konventionellen Beschaffungsmodells projektspezifische Risikofaktoren ermittelt.

[9] Vgl. ÖPP-Schriftenreihe Band 6 „ÖPP-Mittelstand“, ÖPP Deutschland AG im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), Berlin 2011, SS. 128-131.

Phasenübergreifende und sonstige Risiken

Die Risikofaktoren für phasenübergreifende und sonstige Risiken werden im Rahmen der vorliegenden WU nicht separat betrachtet, sondern in der Risikobewertung der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase berücksichtigt.

Planungsphase

Planungsrisiken beschreiben unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen sowie inhaltliche, ablauf- und verfahrenstechnische Planungsfehler. Risiken einer fehlerhaften oder nicht vertragskonformen Planung liegen z. B. in wesentlichen Planungsänderungen durch den Auftraggeber, in notwendigen Nachplanungen aufgrund zu geringer Planungsqualität oder in Management- und Schnittstellenrisiken innerhalb des Planungsprozesses.

Planungsphase
1. Genehmigungsrisiko ▪ unvollständige oder verzögerte Erteilung erforderlicher Beschlüsse und Genehmigungen 2. Planungsrisiko: ▪ Unvollständige Vergabeunterlagen ▪ Fehlerhafte Vergabeunterlagen ▪ Fehlerhafte Planung ▪ Fehlerhafte Kalkulation

Abbildung 22: Risiken in der Planungsphase

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Risiken in der Planungsphase einen Risikofaktor in der Bandbreite von 5% bis 20% vor.

In Abstimmung mit der Stadt wurde ein konservativ gewählter Risikofaktor in Höhe von 20% bezogen auf die Planungskosten (Kostengruppe 700 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Bauphase

Die einzelnen Risiken der Bauphase sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Bauphase
1. Baugrund-, Altlasten- und Schadstoffrisiko 2. Bauerstellungsrisiken: ▪ Bauausführungsrisiko ▪ Baukostenrisiko ▪ Bauzeitenrisiko ▪ Witterungsrisiko ▪ Preissteigerungsrisiko

Abbildung 23: Risiken in der Bauphase

Risiken in der Bauphase resultieren insbesondere aus Verzug, Nachträgen, Insolvenzen und Baugrundthemen. Baugrund-, Altlasten- und Schadstoffrisiken erfassen Kostensteigerungen, die sich aus nicht kalkulierten Belastungen des Baugrundes (z. B. durch Schadstoffe), Fehleinschätzungen zur Grundwassersituation, mangelnder Tragfähigkeit oder sonstiger unerkannter Beschaffenheitsdefizite des Baugrundes ergeben. Ein weiterer wesentlicher Risikobereich sind die sog. Bauerstellungsrisiken. Das Bauerstellungsrisiko erfasst Risiken, welche durch ungeplante Baukostensteigerungen und den zeitlichen Verzug (der i. d. R. ebenso Kostensteigerungen zur Folge hat) von Bauprojekten entstehen.

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Baurisiken einen Risikofaktor von bis zu 20 % vor. Wobei grundsätzlich Neubauprojekte ein etwas flacheres Risikoprofil aufzeigen ggü. Sanierungsprojekten (Bauen im Bestand).

Bei konventionell durchgeführten Projekten führen vor allem die gemäß öffentlichem Vergaberecht getrennt voneinander ausgeschriebenen Gewerke dazu, dass diese von verschiedenen Parteien ausgeführt werden und Schnittstellen nicht optimal ineinandergreifen.

In Abstimmung mit der Stadt wurde ein Risikofaktor in Höhe von 20% bezogen auf die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 600 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Betriebs- und Instandhaltungsphase

Die Risiken der Betriebs- und Instandhaltungsphase sind bereits in folgender Tabelle dargestellt.

Betriebs- und Instandhaltungsphase
1. Betrieb: ▪ Betriebsablaufrisiko ▪ Betriebskonzeptrisiko ▪ Preissteigerungsrisiko ▪ Verbrauchsmengenrisiko ▪ Auslastungsrisiko ▪ Vandalismusrisiko 2. Instandhaltung: ▪ Wiederbeschaffungsrisiko ▪ Risiko durch unterlassene Instandhaltung

Abbildung 24: Risiken der Betriebs- und Instandhaltungsphase

In der konventionellen Beschaffung erfolgt eine Lebenszyklusbetrachtung bisher größtenteils nicht bzw. nur in geringem Umfang, da die Instandhaltung, die auch wesentlich die Betriebskosten beeinflusst, oft von der aktuellen Haushaltssituation geprägt ist. Berücksichtigt man bei der Risikoanalyse den fortschreitenden Wertverlust der Immobilien durch unterlassene bzw. nicht werterhaltene Instandhaltung sowie die daraus resultierenden Folgekosten in anderen Bereichen der

Nutzungskosten (insbesondere den Energiekosten aber auch den Reinigungskosten) resultieren erfahrungsgemäß hohe Mehr-/ Risikokosten.

Unter Betriebsrisiken sind technische oder rechtliche Leistungsstörungen zu verstehen, die die Verfügbarkeit / Nutzbarkeit des Gebäudes einschränken sowie die Qualität oder Quantität der zu erbringenden Dienstleistungen mindern. Die Betriebsrisiken (bezogen auf die Betriebskosten) beinhalten in Wesentlichen das Betriebsablauf-/ausfallrisiko, Verbrauchsmengenrisiken und Preisrisiken.

Das Betriebsablaufrisiko stellt das Risiko des betrieblichen Stillstands dar. Dieses Risiko kann bei Eigenrealisierungslösungen aufgrund längerer Reaktionszeiten bei Betriebsstörungen (fehlende ad hoc Arbeitsressourcen, fehlende Budgets) auftreten. Das Betriebsablauf- bzw. Betriebsausfallrisiko trägt bei Eigenrealisierungslösungen vollständig die öffentliche Hand. Bei ÖPP-Projekten liegt dieses Risiko vollständig beim privaten Partner.

Auch technisch bedingte Leistungsstörungen, die nicht kurzfristig und ohne Mehraufwand durch das verantwortliche Gebäudemanagement behoben werden können und damit zu betrieblichen Qualitäts- und Leistungsmängeln (z. B. Nicht-Verfügbarkeit eines Raumes, Gebäude- oder Anlagenteils) führen, gehören zu den Betriebsrisiken.

Die wesentlichen Risikobereiche der Instandhaltung sind Preissteigerungen, Vandalismus, Wiederbeschaffung und unterlassene Instandhaltung. Preissteigerungsrisiken treten auf, wenn benötigte Ressourcen über den Lebenszyklus eines Projektes teurer sind als ursprünglich prognostiziert. Das Vandalismusrisiko tritt auf, wenn Beschädigungen durch nicht sachgerechten Umgang mit Vermögensgegenständen geschehen. Die WU unterstellt, dass dieses Risiko für beide Varianten analog besteht und somit identisch anzusetzen ist. Das Wiederbeschaffungsrisiko beschreibt das Risiko, dass Materialen, Ersatzteile oder Anlagen nicht mehr beschafft werden können. Die WU unterstellt auch hier, dass dieses Risiko für beide Varianten analog besteht und somit identisch anzusetzen ist.

Das Risiko der unterlassenen Instandhaltung tritt in erster Linie auf, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht zum erforderlichen Zeitpunkt durchgeführt werden. Daraus können Folgeschäden entstehen, die zu höheren Instandhaltungsleistungen führen als ursprünglich geplant. Dies tritt bei Eigenrealisierungsvarianten oftmals aufgrund fehlender Budgets (zu dem erforderlichen Zeitpunkt) auf oder wenn öffentliche Arbeitsressourcen nicht zur Verfügung stehen, um die Maßnahmen durchzuführen.

Für relativ standardisierte Nutzungsarten, Schulen und Verwaltungsbauten sind die zuvor beschriebenen Risiken erfahrungsgemäß niedriger zu bewerten als bei komplexeren individuelleren Nutzungen bzw. Gebäuden wie z. B. Schwimmbädern oder Feuerwachen.

Da das vorliegende Projekt als Neubaumaßnahme konzipiert ist und auch die Kalkulation der Instandsetzungskosten konservativ erfolgte, sinkt wiederum das Risikopotenzial im Projekt.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit der Stadt ein Risikofaktor für die Instandhaltung in Höhe von 10% und für die Betriebsleistungen von 10% bezogen auf die kalkulierten Kosten der Eigenrealisierung angesetzt.

6.4.3 Verteilung der identifizierten Risiken

Die in Kapitel 6.4.2 ermittelten projektspezifischen Risikofaktoren werden im nächsten Schritt in den betrachteten Beschaffungsvarianten unter den projektbeteiligten Partnern aufgeteilt.

Da die Ermittlung der projektbezogenen Risikofaktoren bereits auf Basis des konventionellen Beschaffungsmodells erfolgte, wird hier unterstellt, dass kein Risikotransfer stattfindet. Die Risikofaktoren gehen unverändert in die Risikokostenberechnung ein.

Nachfolgend wird der Risikotransfer für die ÖPP-Realisierung je Projektphase erläutert.

Planungs- und Bauphase

Bei der ÖPP-Realisierung werden Planungs- und Bauausführungsleistungen zu einem vertraglich festgesetzten Preis (i. d. R. als Pauschalfestpreis) aus einer Hand erbracht. Da die beiden Leistungsbestandteile stark voneinander abhängen und hohen Abstimmungsbedarf verlangen, führt die gebündelte Übertragung dazu, dass zusätzliche Kosten vermieden werden können.

Wie bei den Planungsleistungen können auch bei den Bauleistungen durch vertragliche Regelungen maßgebliche Risiken auf einen privaten Partner übertragen werden. Bestätigt wird diese Herangehensweise u. a. durch quantitative Projektuntersuchungen vergangener ÖPP-Projekte und konventionell durchgeführter Projekte. Implementierte Malussysteme führen dazu, dass vom privaten Partner verursachte Bauzeitverzögerungen in seiner Risikosphäre liegen und somit seine Rendite verringern. Der private Partner hat damit einen hohen Anreiz, qualitativ hochwertig und fristgerecht zu liefern. Insbesondere führt auch hier die abgestimmte Planungs- und Bauausführungsleistung zu niedrigeren Risiken bzw. Zusatzkosten, da Bauausführungsleistungen ineinander greifen und aufeinander abgestimmt sind.

Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der ÖPP-Realisierung ein Risikotransfer für die Planungsleistungen in Höhe von 60% und für die Bauleistungen in Höhe von 70% angesetzt.

Betriebs- und Instandhaltungsphase

Im ÖPP-Modell ist der private Partner durch ein anreizorientiertes Vergütungssystem motiviert, die vertraglich zugesicherten Betriebsleistungen und Instandsetzungsmaßnahmen qualitäts-, termin- und kostengerecht umzusetzen. Über die vertraglichen Konstruktionen (vgl. „ÖPP-Mustervertrag“[10]) von ÖPP-Modellen übernimmt der private Partner große Teile der Risiken.

Zudem ist es bei ÖPP-Projekten üblich, Obergrenzen für Verbrauchsmengen (z. B. für Medienverbräuche) festzulegen. Werden im Rahmen des Projektes höhere Verbrauchsmengen benötigt

[10] Vgl. http://www.partnerschaften-deutschland.de/grundlagenarbeit/standardisierung/oepp-mustervertrag-fuer-ein-inhabermodell-im-hochbau/

bzw. verbraucht, so entstehen dem öffentlichen Auftraggeber keine zusätzlichen Kosten. Eine derartige Risikoübertragung findet bei Eigenrealisierungslösungen nicht statt. Das Verbrauchsmengenrisiko aus Nutzungsänderungen verbleibt jedoch bei der öffentlichen Hand. Da der private Partner ein vitales Interesse an der Einhaltung der Obergrenzen hat, besteht bei ÖPP-Projekten ein geringeres Risiko.

Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der ÖPP-Realisierung ein Risikotransfer für die Betriebsleistungen in Höhe von 60% und für die Instandhaltungsleistungen in Höhe von 80% angesetzt.

6.4.4 Ermittlung der Risikofaktoren je Beschaffungsvariante

Eigenrealisierung

Da die Ermittlung der projektbezogenen Risikofaktoren bereits auf Basis der Eigenrealisierung erfolgte, wird hier unterstellt, dass kein Risikotransfer stattfindet. Die Risikofaktoren gehen unverändert in die Risikokostenberechnung ein.

ÖPP-Realisierung

Bei der Berechnung der Risikofaktoren bei einer ÖPP-Realisierung wird im Hinblick auf die vertraglich geregelte Übertragung von Risiken unterstellt, dass ein spezialisierter privater Partner die monetären Auswirkungen der auf ihn übertragenen Risiken aufgrund seiner höheren Risikomanagementkompetenz um 50 % reduzieren kann, da ihm nur Risiken übertragen werden, die er selbst beeinflussen kann. Das heißt, für übertragene Risiken wird der Risikofaktor um 50 % reduziert angesetzt. Somit sind auch die mit den Risiken übertragenen Kostenauswirkungen entsprechend geringer zu veranschlagen.

Zusammenfassung

Im Ergebnis wird das Projekt bei einer ÖPP-Realisierung mit entsprechend geringeren Risikoaufschlägen belastet als bei einer konventionellen Eigenrealisierung.

Nachfolgend sind nochmals die Risikofaktoren für den öffentlichen Auftraggeber (Öffentliche Hand - ÖH) bei Eigenrealisierung, der übertragbare Anteil der Risiken auf den privaten Partner und die insoweit reduzierten Risikofaktoren für den öffentlichen Auftraggeber und den privaten Partner bei einer ÖPP-Realisierung aufgezeigt.

Risikokategorie	Risikofaktoren PSC		Übertragbarer Anteil vom Risiko	Risikofaktoren ÖPP	
	ÖH	-		ÖH	Privater
Planungsphase	20%	-	60 %	8%	6%
Bauphase	20%	-	70 %	6%	7%
Betriebsphase	10%	-	60 %	4%	3%
Instandhaltungsphase	10%	-	80 %	2%	4%

Abbildung 25: Risikoverteilung

6.5 Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Aus den vorab erläuterten Daten und Annahmen wurden unter Nutzung des von der PD im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen entwickelten und extern auditierten Rechenmodells für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (2.0)[11] entsprechende Zahlungsströme und Barwerte berechnet.

Die ermittelten Zahlungsströme wurden nach der beschriebenen Systematik auf den 01.01.2017 diskontiert. Die hieraus resultierenden Gesamtbarwerte dienen als Vergleichsgrundlage für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und sind für die vier Umsetzungsvarianten in Eigenrealisierung sowie in ÖPP-Realisierung folgend dargestellt.

Die Übersicht enthält auch die errichtete Brutto-Grundfläche (BGF) je Umsetzungsvariante und die daraus resultierenden Kosten pro m^2 BGF bezogen auf die Baukosten sowie bezogen auf die Gesamtkosten.

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Barwertvergleich

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt, dass die Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung den niedrigsten Barwert aller Umsetzungsvarianten aufweist und damit die insgesamt wirtschaftlichste Variante ist. Sie weist eine relative Vorteilhaftigkeit in Höhe von ca. 8,3 % gegenüber einer Eigenrealisierung auf.

Die genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile überdecken somit die in der Berechnung der ÖPP-Realisierung berücksichtigten höheren Transaktionskosten sowie höhere Kosten für das unterstellte Sicherheitenkonzept.

Insgesamt betrachtet liefert bei allen Umsetzungsvarianten die ÖPP-Realisierung eine Vorteilhaftigkeit gegenüber der Eigenrealisierung.

[11] http://www.partnerschaften-deutschland.de/grundlagenarbeit/standardisierung/wu-rechenmodell-20/

Betrachtet man jedoch nicht den absoluten Barwert sondern die in der jeweiligen Umsetzungsvariante errichtetet Brutto-Grundfläche für die Verwaltung bzw. für die Verwaltung und die Stadtbibliothek und die insoweit resultierenden Kosten pro m^2 Brutto-Grundfläche, so stellt die Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung die wirtschaftlichste Variante dar. Bei ihr wird die größte Fläche zu den im Verhältnis niedrigsten Kosten geschaffen

		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
		Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP
Ergebnisdarstellung									
Barwertvergleich									
1. Planung, Bau und Finanzierung	Euro	37.796.458	32.571.296	41.350.776	35.634.811	36.169.854	31.847.455	36.244.932	31.917.720
davon Risiken	*Euro*	*5.695.548*	*3.442.788*	*6.231.148*	*3.767.171*	*5.450.435*	*3.366.575*	*5.461.787*	*3.373.954*
2. Betrieb und Instandsetzung	Euro	32.094.013	29.759.755	30.058.090	27.829.711	31.504.737	29.211.279	36.075.350	33.532.586
davon Risiken	*Euro*	*2.917.638*	*1.575.055*	*2.732.554*	*1.502.297*	*2.877.108*	*1.549.154*	*3.292.618*	*1.715.358*
Erlöse der Stadt aus Verpachtung	*Euro*	*0*	*0*	*0*	*0*	*-143.452*	*-143.452*	*-143.452*	*-143.452*
davon Miete		*723.134*	*723.134*	*0*	*0*	*723.134*	*723.134*	*4.104.272*	*4.104.272*
3. Sonstiges	Euro	1.909.949	2.719.311	1.909.949	2.730.553	1.909.949	2.761.346	1.909.949	2.761.585
4. **Barwerte gesamt**	**Euro**	**71.800.420**	**65.050.362**	**73.318.815**	**66.195.075**	**69.584.540**	**63.820.080**	**74.230.231**	**68.211.891**
Differenz in Euro zum PSC	Euro		-6.750.058		-7.123.740		-5.764.460		-6.018.340
Relativer Vergleich	Prozent	100,00%	90,60%	100,00%	90,28%	100,00%	91,72%	100,00%	91,89%
Differenz in Prozent zum PSC	**Prozent**		**-9,40%**		**-9,72%**		**-8,28%**		**-8,11%**
Flächenvergleich									
BGF	m²	12.283	12.283	13.706	13.706	11.846	11.846	11.846	11.846
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.1	€ /m² BGF	3.077	2.652	3.017	2.600	3.053	2.688	3.060	2.694
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.4	€ /m² BGF	5.846	5.296	5.349	4.830	5.874	5.387	6.266	5.758

Abbildung 26: Endergebnis Barwertbetrachtung

7. Fazit und Empfehlung

Fazit Nutzwertanalyse

Im Rahmen der Nutzwertanalyse wurden die vier Umsetzungsvarianten in der Eigenrealisierung und der ÖPP-Realisierung anhand verschiedener qualitativer Kriterien untersucht, bewertet und einander gegenübergestellt.

Im Ergebnis sind die Umsetzungsvarianten 2 und 4 in ÖPP-Realisierung am besten bewertet und liefern den höchsten Nutzwert für die Stadt. Mit geringem Abstand folgt die Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung.

Insgesamt zeigt sich, dass bei allen vier Umsetzungsvarianten die ÖPP-Realisierung besser abschneidet als die Eigenrealisierung.

Fazit Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die vier Umsetzungsvarianten in der Eigenrealisierung und der ÖPP-Realisierung quantitativ wirtschaftlich untersucht und einander gegenübergestellt.

Im Ergebnis liefert die Umsetzungsvariante 3 in ÖPP-Realisierung den niedrigsten Barwert aller Varianten und stellt mithin absolut betrachtet die wirtschaftlichste Variante dar.

Die Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung liefert jedoch in Bezug auf die errichtete Fläche und die insoweit resultierenden Kosten pro m^2 Brutto-Grundfläche das beste Ergebnis, da bei ihr die größte Fläche zu den im Verhältnis niedrigsten Kosten geschaffen wird.

Auch hier zeigt sich insgesamt, dass bei allen vier Umsetzungsvarianten die ÖPP-Realisierung besser abschneidet als die Eigenrealisierung.

Empfehlung

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Nutzwertanalyse und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung empfehlen wir die Weiterverfolgung der Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung.

Sie liefert den höchsten Nutzwert und ist zwar insgesamt betrachtet nicht die günstigste, aber in Bezug auf die errichtete Brutto-Grundfläche die wirtschaftlichste Variante.

Je nach Gewichtung der Ergebnisse der Nutzwertanalyse und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung könnte sich zwar auch eine andere Empfehlung ergeben. Insoweit sei auch auf das Ergebnis der Szenario-Berechnung in Anhang 8.2 verwiesen. Es bliebe jedoch unabhängig von der Umsetzungsvariante in jedem Falle die Wahl einer ÖPP-Realisierung geboten.

8. Anhang

8.1 Kostenermittlung der iproplan Planungsgesellschaft mbH vom 6.12.2016

Siehe ab Seite 76 eingefügte Tabellen.

8.2 Ergebnisse der Szenario-Berechnung gem. Kapitel 6.3.5

Nachfolgende Abbildung zeigt das Endergebnis bei Betrachtung der unter Kapitel 6.3.5 beschriebenen Szenario-Berechnung unter Berücksichtigung der Mietkosten für eine nach Fläche und Qualität vergleichbare Unterbringung der Stadtbibliothek bei den Umsetzungsvarianten 1 und 3.

Aus unserer Sicht werden nur im Rahmen dieser Szenario-Berechnung alle vier Umsetzungsvarianten qualitativ gleichwertig abgebildet und insoweit gleiche mit gleichen Varianten verglichen.

Im Ergebnis liefert hier die Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung den niedrigsten Barwert und stellt insoweit die wirtschaftlichste Variante dar.

Wie oben schon beschrieben liefert sie auch die größte errichtete Brutto-Grundfläche und in Bezug auf die Kosten pro m^2 das niedrigste und mithin wirtschaftlichste Ergebnis.

Empfehlung

Auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Szenario-Berechnung empfehlen wird die Weiterverfolgung der Umsetzungsvariante 2 in ÖPP-Realisierung, da sie den höchsten Nutzwert, den niedrigsten Barwert sowie die größte errichtete Brutto-Grundfläche bei den niedrigsten Kosten pro m^2 Brutto-Grundfläche liefert.

		Variante 1 (Szenario)		*Variante 2*		*Variante 3 (Szenario)*		*Variante 4*	
		Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP	Eigenbau (PSC)	ÖPP
Ergebnisdarstellung									
Barwertvergleich									
1. Planung, Bau und Finanzierung	Euro	37.796.458	32.571.296	41.350.776	35.634.811	36.169.854	31.847.455	36.244.932	31.917.720
davon Risiken	*Euro*	*5.695.548*	*3.442.788*	*6.231.148*	*3.767.171*	*5.450.435*	*3.366.575*	*5.461.787*	*3.373.954*
Betrieb und Instandsetzung	Euro	36.664.626	34.081.062	30.058.090	27.829.711	36.075.350	33.532.586	36.075.350	33.532.586
davon Risiken	*Euro*	*3.333.148*	*1.741.259*	*2.732.554*	*1.502.297*	*3.292.618*	*1.715.358*	*3.292.618*	*1.715.358*
Erlöse der Stadt aus Verpachtung	*Euro*	*0*	*0*	*0*	*0*	*-143.452*	*-143.452*	*-143.452*	*-143.452*
davon Miete		*4.104.272*	*4.104.272*	*0*	*0*	*4.104.272*	*4.104.272*	*4.104.272*	*4.104.272*
Sonstiges	Euro	1.909.949	2.719.311	1.909.949	2.730.553	1.909.949	2.761.346	1.909.949	2.761.585
2. **Barwerte gesamt**	**Euro**	**76.371.032**	**69.371.669**	**73.318.815**	**66.195.075**	**74.155.153**	**68.141.387**	**74.230.231**	**68.211.891**
Differenz in Euro zum PSC	Euro		-6.999.364		-7.123.740		-6.013.766		-6.018.340
Relativer Vergleich	Prozent	100,00%	90,84%	100,00%	90,28%	100,00%	91,89%	100,00%	91,89%
Differenz in Prozent zum PSC	**Prozent**		**-9,16%**		**-9,72%**		**-8,11%**		**-8,11%**
Flächenvergleich									
BGF	m²	12.283	12.283	13.706	13.706	11.846	11.846	11.846	11.846
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.1	€ /m² BGF	3.077	2.652	3.017	2.600	3.053	2.688	3.060	2.694
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.4	€ /m² BGF	6.218	5.648	5.349	4.830	6.260	5.752	6.266	5.758

Abbildung 27: Endergebnis Barwertberechnung Szenario-Berechnung

8.1 **Kostenermittlung der iproplan Planungsgesellschaft mbH vom 6.12.2016**

Variante 1: Neubau Rathaus

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	12283 m²
Netto-Raumfläche	NRF	10748 m²
Nutzungsfläche	NUF	7677 m²

Mitarbeiter

Anzahl Mitarbeiter	MA	251 AP
Fahrradstellplätze	FSP	30 FSP

Baukostenermittlung
BKI, Bürogebäude mittlerer Standard, 2014

Kostengruppe (nach DIN 276)		Einheit	€/Einheit	Kosten in € (brutto) Preisstand 2014	Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	5135 m³	15	77.022 €	**140.270 €**
210	Archäologische Untersuchung (Standardsuchschnitt)				60.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion				**14.769.201 €**
310	Baugrube Baugrubenherstellung	24500 m³	20		490.000 €
	Baugrube Berliner Verbau	1570 m²	300		471.000 €
320	Gründung Flachgründung	4402 m²	380		1.672.760 €
330 - 390	Außenwände, Innenwände, Decken, Dach, Baukonstruktive Einbauten, Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	12283 m²	948	11.644.474 €	12.135.441 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	12283 m²	370	**4.544.784 €**	**4.736.406 €**
500	Außenanlagen				**75.240 €**
520	Parkplätze	125 m²	120		15.000 €
520	Wege + Raucherzone	82 m²	70		5.740 €
550	30 Fahrradstellplätze	30 FSP	150		4.500 €
550	Weitere Außenanlagen (Grünflächen, etc.)	2000 m²	25		50.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	251 AP	6500		**1.631.500 €**
700	Baunebenkosten	20 % von KG 300 - 600			**4.242.470 €**
700	Baunebenkosten - Planung				3.600.000 €
700	Baunebenkosten - Sonstige				642.470 €
Gesamtbaukosten					**25.595.087 €**

Anpassung der ermittelten Kosten an den Baupreisindex für Bürogebäude

Baupreisindex I/2014	109,1	
Fortschreibung auf II/2016	113,7	4,22% Preissteigerung

Kostengruppe (nach DIN 276)		Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	140.270 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	14.769.201 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.736.406 €
500	Außenanlagen	75.240 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.631.500 €
700	Baunebenkosten	4.242.470 €
Gesamtbaukosten		**25.595.087 €**

Variante 1: Neubau Rathaus

Flächenaufstellung

Brutto-Grundfläche	BGF	12283 m²
Netto-Raumfläche	NRF	10748 m²
Nutzungsfläche	NUF	7677 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Grundstücksfläche	GF	5135 m²

Mitarbeiter

Anzahl Mitarbeiter	MA	251 AP
Fahrradstellplätze	FSP	30 FSP

Nutzungskostenermittlung
BKI, Nutzungskosten

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**345.679,12 €**
310	Versorgung	141.891,71 €
	Heizung	50.520,03 €
	Strom	88.701,59 €
	Wasser	2.670,08 €
320	Entsorgung	11.871,29 €
	Abwasser	5.960,00 €
	Abfallentsorgung	5.911,29 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	94.580,64 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	26.400,00 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	70.935,48 €
400	**Instandsetzungskosten**	**138.848,38 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	35.467,74 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	82.758,06 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	8.800,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	11.822,58 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**484.527,50 €**

Variante 1:	**Neubau Rathaus**				
Flächenaufstellung					
Brutto-Grundfläche	BGF	12283 m²			
Netto-Raumfläche	NRF	10748 m²			
Nutzungsfläche	NUF	7677 m²			
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²			
Grundstücksfläche	GF	5135 m²			
Mitarbeiter					
Anzahl Mitarbeiter	MA	251 AP			
Fahrradstellplätze	FSP	30 FSP			

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Heizkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	85 kWh/m² NRF	10748 m²	913563 kWh	0,0553 €/kWh	50.520 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Stromkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	30 kWh/m² NRF	10748 m²	322434 kWh	0,2751 €/kWh	88.702 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Wasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10748 m²	2384 m³	1,12 €/m³	2.670 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Abwasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10748 m²	2384 m³	2,50 €/m³	5.960 €

Variante 2: Neubau Rathaus mit Stadtbibliothek

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13706 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11992 m²
Nutzungsfläche	NUF	8566 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10802 m²
Nutzungsfläche	NUF	7716 m²

Anteil Stadtbibliothek

Netto-Raumfläche	NRF	1190 m²
Nutzungsfläche	NUF	850 m²

Mitarbeiter

Anzahl Mitarbeiter Rathaus	MA	251 AP
Anzahl Mitarbeiter Stadtbibliothek	MA	8 AP
Fahrradstellplätze	FSP	30 FSP

Baukostenermittlung
BKI, Bürogebäude mittlerer Standard und Gebäude für kulturelle und musische Zwecke, 2014

Kostengruppe (nach DIN 276)		Einheit	€/Einheit	Kosten in € (brutto) Preisstand 2014	Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	5135 m³	15	77.022 €	**140.270 €**
210	Archäologische Untersuchung (Standardsuchschnitt)				60.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion				**16.174.491 €**
310	Baugrube Baugrubenherstellung	24500 m³	20		490.000 €
	Baugrube Berliner Verbau	1570 m²	300		471.000 €
320	Gründung Flachgründung	4402 m²	380		1.672.760 €
330 - 390	Außenwände, Innenwände, Decken, Dach, Baukonstruktive Einbauten, Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	13706 m²	948	12.992.909 €	13.540.731 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13706 m²	370	**5.071.072 €**	**5.284.884 €**
500	Außenanlagen				**75.240 €**
520	Parkplätze	125 m²	120		15.000 €
520	Wege + Raucherzone	82 m²	70		5.740 €
550	30 Fahrradstellplätze	30 FSP	150		4.500 €
550	Weitere Außenanlagen (Grünflächen, etc.)	2000 m²	25		50.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	259 AP	6500		**1.683.500 €**
700	Baunebenkosten	20 % von KG 300 -600			**4.643.623 €**
700	Baunebenkosten - Planung				4.000.000 €
700	Baunebenkosten - Sonstige				643.623 €
Gesamtbaukosten					**28.002.008 €**

Anpassung der ermittelten Kosten an den Baupreisindex für Bürogebäude

Baupreisindex I/2014	109,1	
Fortschreibung auf II/2016	113,7	4,22% Preissteigerung

Kostengruppe (nach DIN 276)		Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	140.270 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	16.174.491 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.284.884 €
500	Außenanlagen	75.240 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.683.500 €
700	Baunebenkosten	4.643.623 €
Gesamtbaukosten		**28.002.008 €**

Variante 2: Neubau Rathaus mit Stadtbibliothek

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13706 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11992 m²
Nutzungsfläche	NUF	8566 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10802 m²
Nutzungsfläche	NUF	7716 m²

Anteil Stadtbibliothek

Netto-Raumfläche	NRF	1190 m²
Nutzungsfläche	NUF	850 m²

Nutzungskosten Anteil Rathaus

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**347.230,20 €**
310	Versorgung	142.590,60 €
	Heizung	50.776,68 €
	Strom	89.152,21 €
	Wasser	2.661,71 €
320	Entsorgung	11.882,64 €
	Abwasser	5.941,32 €
	Abfallentsorgung	5.941,32 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	95.061,12 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	26.400,00 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	71.295,84 €
400	**Instandsetzungskosten**	**139.509,04 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	35.647,92 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	83.178,48 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	8.800,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	11.882,64 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**486.739,24 €**

Nutzungskosten Anteil Stadtbibliothek

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**36.642,36 €**
310	Versorgung	17.007,36 €
	Heizung	3.619,39 €
	Strom	13.094,76 €
	Wasser	293,22 €
320	Entsorgung	1.309,00 €
	Abwasser	654,50 €
	Abfallentsorgung	654,50 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	7.854,00 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	-
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	10.472,00 €
400	**Instandsetzungskosten**	**6.545,00 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	2.618,00 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	2.618,00 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	-
440	Instandsetzung der Ausstattung	1.309,00 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**43.187,36 €**

Nutzungskosten gesamtes Gebäude

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**383.872,56 €**
310	Versorgung	159.597,96 €
	Heizung	54.396,07 €
	Strom	102.246,97 €
	Wasser	2.954,93 €
320	Entsorgung	13.191,64 €
	Abwasser	6.595,82 €
	Abfallentsorgung	6.595,82 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	102.915,12 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	26.400,00 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	81.767,84 €
400	**Instandsetzungskosten**	**146.054,04 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	38.265,92 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	85.796,48 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	8.800,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	13.191,64 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**529.926,60 €**

Variante 2: Neubau Rathaus mit Stadtbibliothek

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13706 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11992 m²
Nutzungsfläche	NUF	8566 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10802 m²
Nutzungsfläche	NUF	7716 m²

Anteil Stadtbibliothek

Netto-Raumfläche	NRF	1190 m²
Nutzungsfläche	NUF	850 m²

Mitarbeiter

Anzahl Mitarbeiter Rath	MA	251 AP
Anzahl Mitarbeiter Stadt	MA	8 AP
Fahrradstellplätze	FSP	30 FSP

Verbrauchskosten Rathaus

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Heizkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	85 kWh/m² NRF	10802 m²	918204 kWh	0,0553 €/kWh	50.777 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Stromkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	30 kWh/m² NRF	10802 m²	324072 kWh	0,2751 €/kWh	89.152 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Wasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10802 m²	2377 m³	1,12 €/m³	2.662 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Abwasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10802 m²	2377 m³	2,50 €/m³	5.941 €

Verbrauchskosten Stadtbibliothek

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Heizkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	55 kWh/m² NRF	1190 m²	65450 kWh	0,0553 €/kWh	3.619 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Stromkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	40 kWh/m² NRF	1190 m²	47600 kWh	0,2751 €/kWh	13.095 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Wasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	1190 m²	262 m³	1,12 €/m³	293 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Abwasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	1190 m²	262 m³	2,50 €/m³	655 €

Variante 3: Neubau Rathaus mit Einzelhandelflächen

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13630 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11927 m²
Nutzungsfläche	NUF	8519 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10366 m²
Nutzungsfläche	NUF	7404 m²

Anteil Einzelhandel

Netto-Raumfläche	NRF	1561 m²
Nutzungsfläche	NUF	1115 m²

Baukostenermittlung
BKI, Bürogebäude mittlerer Standard und Geschäftshäuser ohne Wohnungen, 2014

Kostengruppe (nach DIN 276)		Einheit	€/Einheit	Kosten in € (brutto) Preisstand 2014	Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	5135 m³	15	77.022 €	**140.270 €**
210	Archäologische Untersuchung (Standardsuchschnitt)				60.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion				**16.100.195 €**
310	Baugrube Baugrubenherstellung	24500 m³	20		490.000 €
	Baugrube Berliner Verbau	1570 m²	300		471.000 €
320	Gründung Flachgründung	4402 m²	380		1.672.760 €
330 - 390	Außenwände, Innenwände, Decken, Dach, Baukonstruktive Einbauten, Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	13630 m²	948	12.921.619 €	13.466.435 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13630 m²	370	**5.043.248 €**	**5.255.887 €**
500	Außenanlagen				**75.240 €**
520	Parkplätze	125 m²	120		15.000 €
520	Wege + Raucherzone	82 m²	70		5.740 €
550	30 Fahrradstellplätze	30 FSP	150		4.500 €
550	Weitere Außenanlagen (Grünflächen, etc.)	2000 m²	25		50.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	259 AP	6500		**1.683.500 €**
700	Baunebenkosten	20 % von KG 300 -600			**4.622.965 €**
700	Baunebenkosten - Planung				4.000.000 €
700	Baunebenkosten - Sonstige				622.965 €
Gesamtbaukosten					**27.878.057 €**

Anpassung der ermittelten Kosten an den Baupreisindex für Bürogebäude

Baupreisindex I/2014	109,1	
Fortschreibung auf II/2016	113,7	4,22% Preissteigerung

Kostengruppe (nach DIN 276)		Kosten in € (brutto) Preisstand 2016
200	Herrichten und Erschließen	140.270 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	16.100.195 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.255.887 €
500	Außenanlagen	75.240 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.683.500 €
700	Baunebenkosten	4.622.965 €
Gesamtbaukosten		**27.878.057 €**

Variante 3: Neubau Rathaus mit Einzelhandelsflächen

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13630 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11927 m²
Nutzungsfläche	NUF	8519 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10366 m²
Nutzungsfläche	NUF	7404 m²

Anteil Einzelhandel

Netto-Raumfläche	NRF	1561 m²
Nutzungsfläche	NUF	1115 m²

Nutzungskosten Anteil Rathaus

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**340.263,24 €**
310	Versorgung	142.590,60 €
	Heizung	50.776,68 €
	Strom	89.152,21 €
	Wasser	2.661,71 €
320	Entsorgung	11.642,40 €
	Abwasser	5.941,32 €
	Abfallentsorgung	5.701,08 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	91.217,28 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	26.400,00 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	68.412,96 €
400	**Instandsetzungskosten**	**134.223,76 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	34.206,48 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	79.815,12 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	8.800,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	11.402,16 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**474.487,00 €**

Nutzungskosten Anteil Einzelhandel

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**42.559,81 €**
310	Versorgung	17.007,36 €
	Heizung	3.619,39 €
	Strom	13.094,76 €
	Wasser	293,22 €
320	Entsorgung	1.513,05 €
	Abwasser	654,50 €
	Abfallentsorgung	858,55 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	10.302,60 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	-
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	13.736,80 €
400	**Instandsetzungskosten**	**8.585,50 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	3.434,20 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	3.434,20 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	-
440	Instandsetzung der Ausstattung	1.717,10 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**51.145,31 €**

Nutzungskosten gesamtes Gebäude

Nutzungskostengruppe (nach DIN 18960)		Kosten in € pro Jahr (brutto) Preisstand 2016
300	**Betriebskosten**	**382.823,05 €**
310	Versorgung	159.597,96 €
	Heizung	54.396,07 €
	Strom	102.246,97 €
	Wasser	2.954,93 €
320	Entsorgung	13.155,45 €
	Abwasser	6.595,82 €
	Abfallentsorgung	6.559,63 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	101.519,88 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	26.400,00 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	82.149,76 €
400	**Instandsetzungskosten**	**142.809,26 €**
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	37.640,68 €
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	83.249,32 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	8.800,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	13.119,26 €
Gesamtnutzungskosten im Jahr		**525.632,31 €**

Variante 3: Neubau Rathaus mit Einzelhandelsflächen

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche	GF	5135 m²
Bebaute Fläche	BF	4402 m²
Außenanlagenfläche	AF	2000 m²
Brutto-Grundfläche	BGF	13630 m²
Netto-Raumfläche	NRF	11927 m²
Nutzungsfläche	NUF	8519 m²

Anteil Rathaus

Netto-Raumfläche	NRF	10366 m²
Nutzungsfläche	NUF	7404 m²

Anteil Einzelhandel

Netto-Raumfläche	NRF	1561 m²
Nutzungsfläche	NUF	1115 m²

Verbrauchskosten Rathaus

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Heizkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	85 kWh/m² NRF	10366 m²	881076 kWh	0,0553 €/kWh	48.724 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Stromkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	30 kWh/m² NRF	10366 m²	310968 kWh	0,2751 €/kWh	85.547 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Wasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10366 m²	2280 m³	1,12 €/m³	2.554 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Abwasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	10366 m²	2280 m³	2,50 €/m³	5.701 €

Verbrauchskosten Einzelhandel

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Heizkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	75 kWh/m² NRF	1561 m²	117075 kWh	0,0553 €/kWh	6.474 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro kWh	Stromkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	60 kWh/m² NRF	1561 m²	93660 kWh	0,2751 €/kWh	25.766 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Wasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	1561 m²	343 m³	1,12 €/m³	385 €

Pauschale	Richtwert	NRF in m²	Verbrauch p.a.	Kosten pro m³	Abwasserkosten (brutto) in € p.a.
Pauschale ab Jahr 1	0,22 m³/m² NRF	1561 m²	343 m³	2,50 €/m³	859 €