

INHALTSVERZEICHNIS

I Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

I.1	Anlass	2
I.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
I.3	Ausgangslage	2
I.4	Einbindung von Fördermitteln	3
I.5	Vorläufige und abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	4
I.6	Vorbereitung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	6

II Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

II.1	Allgemeine Erläuterungen zur vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	9
II.2	Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	10
II.3	Ergebniszusammenfassung	13
II.3.1	Ergebnis Beschaffungsvariantenvergleich	13
II.3.2	Zahlungsströme und Barwerte bei alternativer Finanzierung des Projektes: PPP-Eigenfinanzierung durch die Stadt Leipzig	13
II.3.3	Würdigung des quantitativen Ergebnisses	14
II.4	Gründe für Effizienzvorteile der PPP-Variante	15
II.5	Annahmen zur Risikobewertung	17
II.6	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Leipzig (Zahlungsströme)	18
II.7	Auswirkungen auf die Entschuldungskonzeption der Stadt Leipzig	21
II.8	Mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf das PPP-Projekt	21
II.9	Kritische Betrachtung der Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	21
II.10	Ökologische Aspekte	24

III Fortführung des Projektes

III.1	Empfehlung zur Weiterführung des Projektes	26
III.2	Finanzierung der Investition durch die Stadt über Kommunalkredit	26
III.3	Weitere Klärung der Genehmigungsfähigkeit des PPP-Projektes	27
III.4	Weitere Klärung der Fördermöglichkeit des PPP-Projektes	28
III.4.1	Ergebnisse des SAB-Termins am 14.01.09	29
III.5	Weiterführung des Projektes – Personalbedarf und Projektleitung	29
III.6	Ausschreibung der weiteren Beratungsleistungen	30
III.7	Finanzielle Auswirkungen	31
III.8	Auswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Investition als PPP-Projekt / Risiken bei der weiteren Projektdurchführung	31
III.9	Zeitplan	34

I. Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

I.1 Anlass

Mit dieser Vorlage wird dem Ratsbeschluss Nr. III-1303/03 vom 21.05.2003 Rechnung getragen, wonach die Sanierung und Betreibung städtischer Einrichtungen mit Hilfe privater Partner realisiert werden soll.

Das vorliegende Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll sowohl der Verwaltung als auch der Ratsversammlung als Entscheidungsgrundlage für die weitere Realisierung des PPP-Pilotprojektes "Sanierung und Bewirtschaftung von Schulimmobilien in der Stadt Leipzig mit privaten Partnern" der Stadt Leipzig dienen.

I.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

- Ratsbeschluss-Nr. III-1303/03 zur Umsetzung von PPP-Modellprojekten bei der Sanierung und Betreibung städtischer Einrichtungen
- DS IV/2487 Initiierung eines PPP-Pilotprojektes „Sanierung und Bewirtschaftung von Schulgebäuden in der Stadt Leipzig mit privaten Partnern“
- Informationsvorlage DS IV/3202 (Ratsversammlung am 18.06.08) und DS IV/3696 (Ratsversammlung am 17.12.08) zum jeweiligen Stand des PPP-Pilotprojektes "Sanierung und Bewirtschaftung von Schulimmobilien in der Stadt Leipzig mit privaten Partnern" als Zwischenstandsbericht
- Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur kommunal- und haushaltrechtlichen Beurteilung von Investorenvorhaben im kommunalen Bereich (VwV KommInvest)
- Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften und zur Verbesserung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Öffentlich Private Partnerschaften" vom 30.06.2005

Bei der Erstellung der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde grundsätzlich nach den Systematiken des PPP-Bundesgutachtens „PPP im Öffentlichen Hochbau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vorgegangen. Darüber hinaus wurden folgende Standards und Leitfäden berücksichtigt:

- Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten der Finanzministerkonferenz (FMK, 2006),
- PPP-Schulstudie: Praxisleitfäden des Forschungsprojektes BBR und BMVBS „Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von PPP-Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau“ (2007), hier insbesondere
 - Leitfaden IV „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“,
 - Leitfaden V „PPP-Mustervertrag Inhabermodell“ einschl. Risikoregister,
- MS-Excel-Tool für PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen der FMK bzw. des
- BMVBS,
- sonstige Leitfäden der PPP-Task Force des Landes Nordrhein-Westfalen (2005-2008).

I.3 Ausgangslage

Mit vorgenanntem Beschlüssen wurde seitens der Stadt und der Verwaltung der Wille zum Ausdruck gebracht, die Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit von PPP-

Projekten zu prüfen und bei entsprechender Eignung umzusetzen. Diese Vorgehensweise wurde durch die Ratsversammlung befürwortet.

Die Notwendigkeit einer Untersuchung zum Thema PPP und damit der Durchführung eines Eignungstestes sowie einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergab sich einerseits aus dem sehr hohen Investitionsstau an städtischen Immobilien (allein an Schulimmobilien in Höhe von ca. 490 Mio. €) und der zwingenden Notwendigkeit diesen abzubauen, andererseits auch aus den strategischen Zielen der Stadt: Gewährung von ausreichenden Bildungschancen, Unterstützung von Familien mit Kindern zur Stärkung der familienfreundlichen Stadt sowie die Förderung von Unternehmen und Investoren.

Um den genannten Investitionsstau abzubauen, benötigt die Stadt Leipzig bei einer jährlichen Investitionsquote im Schulhausbau von 20 Mio. € (im Jahr 2008 waren es lt. HH-Plan ca. 15 Mio. €) ca. 25 Jahre, unberücksichtigt, dass im Laufe dieser Zeitspanne weitere Investitionen erforderlich werden. Insofern ist es zwingend erforderlich, zusätzliche Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsstaus zu realisieren.

Letztendlich wurde die Entscheidung für die Untersuchung eines PPP-Schulprojektes getroffen, da die Unterhaltung der Schulen eine Pflichtaufgabe der Kommune darstellt und der derzeitige Sanierungsstau an diesen Objekten die Untersuchung alternativer Beschaffungsmodelle als unumgänglich und zwingend erscheinen lässt. Insofern wurde mit der Initiierung des PPP-Pilotprojektes davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen **zusätzlich zu den konventionell ausgeführten Investitionsvorhaben** an den Schulen der Stadt Leipzig umgesetzt werden.

Mit den genannten Zwischenstandsberichten wurde die DB OBM und die Ratsversammlung jeweils über den aktuellen Stand des Projektes informiert. Entsprechend dieser Vorlagen wurden 5 Schulen im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtet:

- Erich-Kästner-Schule (Grundschule), Erfurter Straße, Plattenbau
- Schulstandort Breitenfelder Straße (Mittelschule, ehem. Coppi Schule), Breitenfelder Straße, Denkmalschutz
- Anton-Philipp-Reclam-Schule (Gymnasium), Tarostraße, Plattenbau
- Pablo-Neruda-Schule (Grundschule), Straße des 18. Oktober, Plattenbau
- Immanuel-Kant-Schule (Gymnasium), Scharnhorststraße, Denkmalschutz

Der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorangegangen war der Eignungstest. Im Rahmen dieser Projektphase wurden neun Schulstandorte untersucht. Neben den o.g. fünf Standorten wurden **folgende Standorte im weiteren Projektverlauf nicht weiter berücksichtigt**, da die Standortsicherheit nicht gewährleistet war oder die Standorte vom Fachdezernat für eine konventionelle Projektbearbeitung vorgesehen worden sind :

- Lene-Voigt-Schule, Willi-Bredel-Straße 11 (keine Standortsicherheit)
- 3. Grundschule, Bernhard-Göring-Straße 107 (konventioneller Bau)
- Humboldtschule, Möbiusstraße 8 (konventioneller Bau w/Fördermittelzusage)
- 55. Schule, Ratzelstraße 26 (keine Standortsicherheit)

I.4 Einbindung von Fördermitteln

Während des Eignungstestes wurde in Folge von Abstimmungsgesprächen mit der SAB als Fördermittelgeber und dem SMK die Prüfung einer Reservierung von Fördermitteln für dieses PPP-Schulprojekt in Aussicht gestellt. Diese mögliche Reservie-

zung von Fördermitteln in den Jahren 2010 bis 2013 sollte durch SAB und SMK sowie SMI geprüft werden.

Siehe dazu auch Punkt III.4 „Weitere Klärung der Fördermöglichkeit des Projektes“

I.5 Vorläufige und abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Wie bereits unter Punkt I.3 dargestellt, wurde bei der Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung grundsätzlich nach den Systematiken des PPP-Bundesgutachtens „PPP im Öffentlichen Hochbau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vorgegangen.

Im PPP-Verfahren sind eine vorläufige und eine abschließende PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Begriff der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient als Entscheidungsinstrument dafür, ob die Umsetzung eines Projektes im Wege eines PPP-Verfahrens zu wirtschaftlichen Vorteilen im Vergleich zur konventionellen Realisierung führt. Diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist eine **Prognose** auf der Basis einer vorläufigen Leistungsbeschreibung sowie einer Prognose der Bau-, Betriebs-, Finanzierungs-, Risiko- und Transaktionskosten für die konventionelle Realisierung und die PPP-Variante.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird entschieden, ob das Projekt konventionell ausgeschrieben oder im Zuge eines PPP-Ausschreibungsverfahrens vergeben wird.

Begriff der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die abschließende PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt am Ende des PPP-Ausschreibungs- und Verhandlungsverfahrens, jedoch vor Vertragsunterzeichnung und Zuschlag. Bei dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird nochmals ein Beschaffungsvariantenvergleich durchgeführt. Hierbei wird die fortgeschriebene Prognose für die konventionelle Realisierung des Projektes mit den tatsächlichen Verhandlungsergebnissen mit dem privaten Bieter verglichen. Auf Basis dieser Untersuchung entscheidet dann die Öffentliche Hand endgültig über die Beschaffungsart (konventionell oder PPP).

In der ersten Phase des PPP-Pilotprojektes wurde der Eignungstest abgeschlossen (siehe Informationsvorlage Juni 2008). In der zweiten Phase wurde bis zum Januar 2009 die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse nun mit dieser Vorlage vorgestellt werden.

Bereits in der Phase der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist seitens der Öffentlichen Hand **eine Definition der gewünschten Leistung sowohl in der Bau-phase als auch für den Betrieb zu formulieren**. Ergänzt wird dies durch Vorüberlegungen zu wirtschaftlichen Aspekten, Risikoverteilung, Schnittstellen und Themen der Finanzierung. Hierzu sind in der aktuellen Projektarbeit spezielle dezernatübergreifende Arbeitsgruppen unter Einbindung städtebaulicher und denkmalschutzrelevanter Fragen innerhalb der Projektgruppe geklärt worden.

Zur Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden durch die Stadtverwaltung mit Unterstützung eines externen Beraters detailliert die Ist-Situationen an den bestehenden Schulen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwal-

tung, Risiken) erfasst und die Investitionskosten für die Schulen über alle Kosten-
gruppen nach DIN 276 auf der Grundlage von Erfahrungen des Hochbauamtes und
allgemeinen Baukostendaten (z.B. BKI) ermittelt. Für die beiden denkmalgeschützten
Standorte (Kant-Gymnasium und Breitenfelder Straße) wurden bereits der vorläufigen
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine Leistungsphase 2 nach HOAI zur Ermittlung
der konventionellen Baukosten zu Grunde gelegt.

Die so ermittelten bzw. prognostizierten Gesamtkosten der konventionellen Beschaf-
fungsvariante über den gesamten Betrachtungszeitraum (genannt PSC – Public Sec-
tor Comperator) wurden im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
mit einer Prognose der PPP-Variante verglichen.

Die Prognose der PPP-Variante wurde durch den externen Berater in Abstimmung
mit der Verwaltung/Projektgruppe erarbeitet. Dabei ist man davon ausgegangen,
dass der private Investor in Teilbereichen von Bau und Betrieb der Gebäude eine
vom PSC abweichende Lösung wählt. Diese Abweichungen wurden mit Hilfe der
Barwertmethode in Form von Zu- und Abschlägen bewertet. Sowohl die Projektlauf-
zeit als auch der für die Ermittlung des Barwertes sämtlicher Zahlungsströme maß-
gebende Betrachtungszeitpunkt müssen für die Varianten identisch festgelegt wer-
den, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. In der vorläufigen Wirtschaftlichkeits-
untersuchung wurde dies auf Basis des Projektablaufplanes durch die Öffentliche
Hand festgelegt.

Ziel von PPP ist es, öffentliche Investitionen durch eine Gesamtkostenoptimierung im
Lebenszyklus wirtschaftlicher als bisher zu realisieren. Der Leitfaden IV des Bundes-
ministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom Mai 2007 setzt hierbei Min-
deststandards für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-
Projekten. Dieser Leitfaden und auch die anderen Leitfäden des BMVBS wurden bei
der bisherigen Projektarbeit konsequent berücksichtigt.

Bei einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung handelt es sich um einen mehrstufigen Pro-
zess, bei dem unter Berücksichtigung aller Kosten (inklusive Risikokosten) und ggf.
Erlöse die wirtschaftlichste Realisierungsvariante ermittelt wird. Im Ergebnis soll eine
quantitative Abschätzung der Kosten der Beschaffungsvarianten für den gesamten
Lebenszyklus erfolgen, wobei auch zusätzliche qualitative Faktoren, wie z.B. städte-
bauliche oder ökologische Aspekte, Berücksichtigung finden können.

**Das nunmehr vorliegende Ergebnis - die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersu-
chung - ist die Grundlage der Entscheidung des Stadtrates über eine Aus-
schreibung des Projektes als PPP-Projekt.**

Wird in Folge der Entscheidung des Stadtrates die europaweite Ausschreibung als
PPP-Projekt durchgeführt, so bildet dieses Ausschreibungsergebnis die Grundlage
für die **abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**.

Die Ausschreibung erfolgt als europaweites Vergabeverfahren bei dem die Bieter
nach der Durchführung eines Teilnehmerwettbewerbes ein Angebot für Bau und Be-
trieb der Schulen bei einer Laufzeit von 25 Jahren abgeben und dieses Angebot im
Rahmen eines Verhandlungsverfahrens präzisiert wird. Die Angebotserstellung er-
folgt auf der Grundlage der Leistungsphase 2 nach HOAI (Vorplanung) für alle
Standorte. Für die Neubaustandorte geht der Beauftragung der Leistungsphase 2 die
Durchführung eines von der Verwaltung durchgeführten Architektenwettbewerbes
voran.

Das Ausschreibungsverfahren wird unter dem Vorbehalt der Genehmigungserteilung
durch die Aufsichtsbehörde (Landesdirektion Leipzig) durchgeführt. Das heißt, sofern

eine Genehmigung des PPP-Projektes nicht erfolgt, kann und muss die Ausschreibung aufgehoben werden.

Diesem Ausschreibungsergebnis (wirtschaftlichstes Angebot der privaten Bieter) wird die Fortschreibung des PSC gegenüber gestellt. Die Präzisierung des PSC erfolgt ebenfalls auf der Grundlage der Ergebnisse des Architektenwettbewerbes.

Sofern auch die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung am Ende des Vergabeverfahrens einen zur vorläufigen WU vergleichbaren Effizienzvorteil der PPP-Variante ergeben hat, fügt sich die Umsetzungsphase an. Diese ist zunächst von Planungs- und Bauleistungen geprägt und geht dann in die Betriebsphase über. Im Rahmen des Projektcontrollings erfolgt die Überwachung der vertraglich vereinbarten Leistungserfüllung.

Unter der Voraussetzung, dass mit der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Wirtschaftlichkeit einer PPP-Realisierung bestätigt wird, ist durch die Ratsversammlung die Auftragserteilung an den obsiegenden Bieter des europaweiten Vergabeverfahrens zu bestätigen. Damit wird dann abschließend die Realisierung des PPP-Projektes beschlossen (Ziel: II. Quartal 2010).

Im Falle, dass das Ausschreibungsergebnis der PPP-Variante nicht wirtschaftlicher als die konventionelle Variante ist oder nur einen deutlich geringeren Wirtschaftlichkeitsvorteil aufweist, muss die Ausschreibung aufgehoben werden.

Andererseits ist eine Aufhebung der Ausschreibung bei Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit durch die Landesdirektion nicht möglich bzw. wäre diese Aufhebung dann ggf. mit Schadenersatzforderungen der Bieter verbunden.

I.6 Vorbereitung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Städtebaulicher Workshop

Im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde unter Führung des Stadtplanungsamtes ein städtebaulicher Workshop initiiert und im August / September 2008 durchgeführt.

Für die beiden Schulstandorte

- Kästner-Schule
- Neruda- / Reclam-Schule (auf Grund ihrer Lage und Verknüpfung werden diese beiden Schulen gemeinsam betrachtet)

wurden jeweils 3 Planungsbüros aufgefordert, ein Konzept für die städtebauliche Entwicklung der Standorte zu erarbeiten und vorzustellen. Die Aufgabenstellung umfasste im wesentlichen die Optimierung der Standorte hinsichtlich der langfristigen städtebaulichen Entwicklung, der Verbesserung der Wegebeziehungen (sowohl intern als auch im städtebaulichen Umfeld) und die Flächengestaltung mit der Einordnung der vorhandenen bzw. auch neu zu errichtenden Gebäude.

Aufbauend auf die beiden Entwürfe soll die Planung der beiden Standorte im Rahmen von Architektenwettbewerben weiter entwickelt werden.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Workshops wurden mit der Informationsvorlage DS IV/3696 vorgestellt.

Architektenwettbewerb / Beauftragung der Leistungsphase II nach HOAI

Die am Projekt maßgeblich beteiligten Dezernate II, V und VI hatten festgelegt, dass in Weiterführung der Ergebnisse des städtebaulichen Workshops und zur Darstellung der konventionellen Eigenvariante mit entsprechend fundierter Kostenermittlung ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll.

Dieses Vorgehen stellt die übliche Verfahrensweise der Stadt Leipzig bei Projekten dieser Größenordnung dar und ist mit der Dienstanweisung DA 03/2003 geregelt. Mit der Durchführung des Architektenwettbewerbes und der daraufhin zu erstellenden Planung (LPh 2 oder LPh 3 nach HOAI) können somit die tatsächlich bei einer Realisierung der Projekte durch die Stadt anfallenden Investitionskosten ermittelt werden.

Weiterhin wurde zwischen den Dezernaten II, V und VI abgestimmt, dass die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes einerseits zur Berechnung der konventionellen Kosten genutzt werden, andererseits aber auch Grundlage der Aufgabenstellung für die Angebote der privaten Bieter bildet.

Dabei sollen die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes die Zielrichtung für die Bieter vorgeben. Der Grundsatz des Bieterverfahrens muss trotz Architekturwettbewerb gewahrt bleiben: Der private Bieter soll zunächst den aus dem Wettbewerb als favorisiert hervorgegangenen Entwurf zur Grundlage seines Angebots machen und hat dann die Möglichkeit unter Berücksichtigung städtischer Standards, eigene Ideen und eigenes Know-how in sein Angebot einfließen zu lassen.

Die europaweite Veröffentlichung zum Architektenwettbewerb erfolgte im Dezember 2008. Bereits in der Veröffentlichung wurde das mögliche PPP-Verfahren als weiterer Verfahrensweg dargestellt. Bis zum 09.01.09 (Bewerbungsfrist 12.01.09) haben sich für den Standort der Neruda- / Reclam-Schule und für den Standort der Kästner-Schule jeweils ca. 20 Büros zur Teilnahme an den Architektenwettbewerb beworben. Festzustellen bleibt, dass die Stadt Leipzig mit der Durchführung von Architektenwettbewerben im Vorfeld des PPP-Ausschreibungsverfahrens einen weitestgehend neuen Weg beschreitet. Dieses gewählte Verfahren hat insbesondere zur positiven Folge, dass die Ansprüche der Stadt an nachhaltige Architektur und eine optimale städtebauliche Einordnung durch ein PPP-Verfahren nicht unterwandert werden. Für die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung führt dieses Vorgehen weiterhin zu einer sehr genauen Kostenermittlung für die konventionelle Realisierungsvariante, so dass das Ergebnis der abschließenden WU eine Prüfung durch die Genehmigungsbehörden deutlich vereinfachen sollte.

Für die denkmalgeschützten Schulobjekte (Kant-Gymnasium, Schulstandort Breitenfelder Straße) wurde jeweils die Leistungsphase 2 nach HOAI (Vorplanung) für die Sanierung der Gebäude einschließlich dem Neubau von Erweiterungsflächen beauftragt. Auch die Beauftragung dieser Planungsleistungen hatte zum Ziel, eine fundiertere Kostenermittlung als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen und die Vorgaben für eine PPP-Ausschreibung zu konkretisieren.

Für die Neubaustandorte erfolgte die Kostenschätzungen auf der Grundlage von BKI- und Erfahrungs-Werten, welche in die vorläufige WU einfließen (dies entspricht der Vorgehensweise entsprechend Leitfadens IV des BMVBS).

Abstimmung mit dem Personalrat

Durch die Projektgruppe wurde nach Auswertung von Erfahrungen anderer Kommunen für das weitere Verfahren beschlossen, dass der künftige PPP-Partner prinzipiell für alle Leistungen zum Betrieb der Schulstandorte verpflichtet werden soll. Dies soll auch für die Hausmeisterleistungen gelten. Um problematische Schnittstellen von vornherein zu vermeiden, sollen demnach die bisher an den Schulstandorten eingesetzten Hausmeister durch das Schulverwaltungsamt an anderen Standorten eingesetzt werden. Die Hausmeister bleiben somit bei der Stadt Leipzig angestellt. Durch das Schulverwaltungsamt kann der Einsatz an anderen Objekten gesichert werden, ohne dass dies für die Hausmeister zu unzumutbaren Regelungen führt.

Diese Vorgehensweise wurde im November 2008 dem Personalrat vorgestellt. Prinzipielle Einwände dazu gab es nicht.

(Siehe dazu auch Anlage - Bericht zur Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Punkt 5.4.2)

Umzugs- / Auslagerungsproblematik

Für alle Schulstandorte des PPP-Projektes sind komplexe Sanierungen oder Neubauten vorgesehen, die zwingend für die Bauphase einen kompletten Leerstand der Gebäude erfordern. Da für 4 der 5 Schulen jeweils unmittelbar am Standort ein Auslagerungsobjekt zur Verfügung steht, bzw. die Schule schon leer steht, sind hierfür lediglich Umzugskosten im Verfahren zu berücksichtigen.

Lediglich für den Standort des Kant-Gymnasiums ist für die Dauer der Bauphase ein Auslagerungsobjekt bereit zu stellen. Durch das Schulverwaltungsamt werden dazu im Rahmen des weiteren Projektfortschrittes die notwendigen Schritte sicher gestellt.

(Siehe dazu auch Anlage - Bericht zur Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Punkt 4.3.2)

II. Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

II.1 Allgemeine Erläuterungen zur vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zur Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe der Finanzministerkonferenz „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten“ vom September 2006 (im Folgenden auch „FMK-Leitfaden genannt) sowie der im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) erstellte Leitfaden IV „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ der „PPP-Schulstudie“ zu Grunde gelegt.

Varianten der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Ergebnis der Abstimmung mit der Stadt Leipzig sind folgende Varianten im Rahmen der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung näher betrachtet worden:

- konventionelle Realisierung,
- PPP-Realisierung als PPP-Inhabermodell.

Bei der PPP-Realisierung wurden bezüglich der Finanzierung nachfolgende Varianten betrachtet:

- Forfaitierung mit Teileinredevorzicht,
- Projektfinanzierung.

Im folgenden Abschnitt wird PPP im Allgemeinen sowie die Ausprägung Forfaitierung mit Teileinredevorzicht im Hinblick auf die Ergebnisse der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung näher erläutert.

Exkurs: Erläuterung der Begrifflichkeit PPP und *Forfaitierung*

PPP

Unter Public Private Partnership (PPP) wird die umfassende, langfristige vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und der privaten Wirtschaft verstanden.

PPP stellt eine Beschaffungsalternative, nicht Finanzierungsalternative, dar.

Das wohl Entscheidendste bei dieser Beschaffungsalternative ist die Tatsache, dass die Öffentliche Hand, hier die Stadt Leipzig, die Lebenszyklen Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb in die Verantwortung eines ausgewählten Partners (Konsortium aus Planern, Bauunternehmen und Gebäudebewirtschafter) legt, der über die gesamte Laufzeit des Vertrages für die reibungslose Funktion der Schulen verantwortlich ist.

Neu an PPP ist, dass die Schulbaumaßnahmen stärker unter dem Gesichtspunkt des Lebenszyklus' und der Lebenszykluskosten betrachtet und konzipiert wird. Durch die „Komplexvergabe“ von Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb an einen privaten Partner im Zuge eines wettbewerblichen Auswahlverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) werden optimierte Gesamt-/ Lebenszykluskosten erzielt. Ein wesentlicher Aspekt von PPP ist also die Betonung des Lebenszyklus' und das interdisziplinäre Zusammenwirken.

Der private Partner erhält für seine Leistungen ein monatliches Entgelt, welches mit einem Bonus-Malus-System gekoppelt wird, das eine vertragsgerechte Leistungserfüllung durch den privaten Partner sicherstellt.

Bei einem PPP-Projekt werden wesentliche Risiken (Baukosten- und Bauzeitenrisiko, überplanmäßige Medienverbräuche) auf den privaten Partner übertragen.

Im vorliegenden Projekt wird das PPP-Inhabermodell vorgeschlagen.

Beim PPP-Inhabermodell ist und bleibt der öffentliche Auftraggeber, hier die Stadt Leipzig, über die gesamte Vertragslaufzeit Eigentümer des Grundstückes und der zu sanierenden bzw. zu errichtenden Gebäude.

Dem privaten Partner wird lediglich ein schuldrechtliches Nutzungsrecht an den Grundstücken eingeräumt, um die Errichtung bzw. Sanierung der Gebäude sowie den vertraglich vereinbarten Betrieb der Schulen realisieren zu können. Eine grundbuchrechtliche Eintragung erfolgt nicht.

Am Ende der Vertragslaufzeit werden die Schulgebäude im vertraglich vereinbarten Zustand an die Stadt Leipzig übergeben. Für seine Leistungen erhält der private Partner von der Öffentlichen Hand ein periodisches Entgelt.

Forfaitierung mit Teileinredevorzicht

Unter Forfaitierung wird im Kern die Veräußerung (Verkauf und Abtretung) von Forderungen verstanden. Im vorliegenden Fall veräußert der private Partner einen Teil seines ihm zustehenden Entgelts, Teilentgelt für Bau und Teilentgelt für Finanzierung, an ein Kreditinstitut. Dieses erwirbt die Teilforderung gegenüber der Öffentlichen Hand und stellt dem privaten Partner die Finanzierungssumme zur Verfügung.

Das Kreditinstitut zieht die Teil-Forderung (Bau und Finanzierung = Kapitaldienst) über die Laufzeit des Vertrages direkt von der Öffentlichen Hand ein. Sofern die Öffentliche Hand bereit ist, gegenüber dem Kreditinstitut eine so genannte Einredevorzichtserklärung abzugeben, lassen sich Finanzierungsbedingungen erreichen, die der Finanzierung über Kommunalkredite sehr nahe kommen. Da sich der Einredevorzicht nur auf den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) bezieht, und nicht auch auf die Entgelte für die Bewirtschaftung, wird dieser auch als Teileinredevorzicht bezeichnet.

Der Teileinredevorzicht wird jedoch erst wirksam, wenn die Bauleistung vollständig abgenommen wurde und die Betriebsphase beginnt.

Trotz Teileinredevorzicht verzichtet die Öffentliche Hand jedoch nicht auf ihre Ansprüche gegenüber dem privaten Partner; insbesondere berührt der erteilte Teileinredevorzicht nicht die Betriebsleistungen und deren Vergütung. Insgesamt findet hier kein vollständiger Risikotransfer auf den privaten Partner statt, da das refinanzierende Kreditinstitut aus der Risikopartnerschaft des PPP-Vertragspartners ausscheidet. Der Öffentlichen Hand verbleiben jedoch u. a. die Erfüllungsansprüche in Bezug auf die Betriebsleistungen, insbesondere auf Erhaltung der Sache in einem fest definierten Zustand, die in Verbindung mit einem angemessenen Sicherheitenkonzept (Bürgschaften, Garantien etc.) geeignet sind, den Teileinredevorzicht gegenüber dem Kreditinstitut adäquat zu kompensieren.

II.2 Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Durch die Stadt Leipzig wurden Raum- und Funktionsprogramme standortspezifisch erstellt und mit der Sächsischen Bildungsagentur abgestimmt. Aufbauend auf den

genehmigten Raum- und Funktionsprogrammen wurden die Anforderungen an die Bauleistungen in Form von Baubeschreibungen definiert. Durch die Stadt wurden die konventionellen Baukosten ermittelt. Hierbei wurden für die Standorte Kant-Schule sowie Breitenfelder Straße Leistungsphasen 2 nach HOAI erstellt. Für die neu zu errichtenden Standorte Neruda-Schule, Kästner-Schule sowie die Baumaßnahmen am Standort Reclam-Schule (Sanierung sowie Neubaumaßnahmen) wurde durch das HBA auf Basis von Erfahrungswerten eine Kostenprognose vorgenommen. Aufbauend auf den pädagogischen und baulichen Konzepten wurden die Anforderungen an die Betriebsleistungen definiert und auf Basis von Erfahrungswerten und Vergangenheitsdaten abgeleitet. Die zugrunde liegenden pädagogischen Konzepte wurden auch der Sächsischen Bildungsagentur im Rahmen der Bestätigung der Raumprogramme vorgelegt.

Nach Vorliegen der konventionellen Basis wurde hieraus die PPP-Bau- und Betriebskosten abgeleitet. Die baulichen Standards sowie die definierten Nutzeranforderungen sowie Betriebsstandards wurden analog in der PPP-Variante berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Effizienz- und Optimierungspotenziale in der PPP-Variante basierend auf Erfahrungswerten realisierter PPP-Projekte berücksichtigt.

Auf der Grundlage der von der Sächsischen Bildungsagentur bestätigten Raumprogramme wurden für die einzelnen Standorte durch die Projektgruppe folgende bauliche Konzepte erstellt:

Standort Breitenfelder Straße

- Komplettsanierung des Schulgebäudes
- Neubau einer Zweifeld-Sporthalle am Standort
- Berücksichtigung 4-Zügigkeit und durchschnittlich 450 Schülern
- LP 2 liegt erst am 12.12.08 vor.
- Ausweichstandort nicht erforderlich, da Nutzung der Räumlichkeiten in 68. Schule

Standort Kant-Schule

- Komplettsanierung des Gebäudes
- Berücksichtigung der bereits erstellten LP 2
- Erweiterung der schulischen Kapazitäten durch Ausbau DG um eine 3,5-Zügigkeit zu erzielen
- Erhaltung der bestehenden 2 Turnhallen
- Berücksichtigung durchschnittliche Schülerzahl von 700 Schülern

Standort Kästner-Schule

- Kapazitätserweiterung notwendig
- städtebaulicher Workshop sowie Kostenprognose des HBA vorliegend
- Im Ergebnis des städtebaulichen Workshops wird ein Schulneubau mit 3-Feld-Turnhalle am Standort der derzeitigen F. List Schule präferiert.
- Architektenwettbewerb und LP 2 in Vorbereitung durch Stadt
- Berücksichtigung 4-Zügigkeit mit ca. 400 Schülern
- kein Ausweichstandort erforderlich

Standort Reclam-Schule

- komplexe Standortentwicklung unter Einbeziehung benachbarter Grundschule Pablo-Neruda
- städtebaulicher Workshop sowie Kostenprognose des HBA vorliegend
- Architektenwettbewerb und LP 2 in Vorbereitung durch Stadt
- Sanierung Haus 2 mit Erweiterungsbau sowie Neubau 3-Feld-Turnhalle, Beseitigung Feuchteschäden in Haus 1

- Ausweichstandort saniertes Haus 1 und Räumlichkeiten Grundschule Pablo-Neruda (kooperative Zusammenarbeit notwendig)
- Berücksichtigung 5-Zügigkeit mit durchschnittlich 1.000 Schülern

Standort Neruda-Schule

- Kapazitätserweiterung notwendig
- im Ergebnis des städtebaulichen Workshops wird ein Schulneubau mit 1-Feld-Turnhalle präferiert
- städtebaulicher Workshop sowie Kostenprognose des HBA vorliegend
- Architektenwettbewerb und LP 2 in Vorbereitung durch Stadt
- Berücksichtigung 3-Zügigkeit mit durchschnittlich 300 Schülern

Im Ergebnis der Untersuchungen konnten folgende Bau- und Betriebskosten für die einzelnen Varianten ermittelt werden:

Bruttobaukosten in € Basisjahr 2008 Gesamtkosten aller Standorte	konventionell	PPP Forfaitierung	PPP Projektfinanzierung	Differenz PPP zu konv. in %
700 Baunebenkosten	7.979.510	5.784.000	5.784.000	-27,51%
100+200 Grundstück sowie Herrichten und Erschließen	1.971.065	1.919.993	1.919.993	-2,59%
300 Bauwerk - Baukonstruktion	35.874.149	33.800.693	33.800.693	-5,78%
400 Bauwerk - Technische Anlage	9.565.109	8.759.488	8.759.488	-8,42%
500 Außenanlagen	3.113.176	2.964.931	2.964.931	-4,76%
600 Ausstattung	1.350.500	1.250.463	1.250.463	-7,41%
700 Transaktionskosten	538.129	930.405	930.405	72,90%
Sonstige Investitionskosten / Umzugskosten	480.000	432.000	432.000	-10,00%
Spezielle Kosten Projektfinanzierung	0	0	238.000	
Gesamtsumme	60.871.638	55.841.973	56.079.973	
Differenz PPP zu konv. in €		-5.029.665	-4.791.665	
Differenz PPP zu konv. in %		-8,26%	-7,87%	

Bruttobetriebskosten in € Basisjahr 2008 Gesamtkosten aller Standorte	konventionell	PPP Forfaitierung		PPP Projektfinanzierung		Differenz PPP zu konv. in %
		verbleibt bei Kommune	auf Privaten übertragen	verbleibt bei Kommune	auf Privaten übertragen	
Instandhaltung / Instandsetzung	992.434	0	922.747	0	922.747	-7,02%
Personalkosten (eigenes Personal)	593.978	305.318	226.100	305.318	226.100	-10,53%
Hausmeister	200.898	0	226.100	0	226.100	
Schulassistentin	182.818	182.818	0	182.818	0	
Verwaltungskosten	210.262	122.500	0	122.500	0	
Ver- und Entsorgungskosten	497.968	0	470.712	0	470.712	-5,47%
Wärmeversorgung	252.608	0	242.147	0	242.147	
Stromversorgung	131.376	0	116.430	0	116.430	
Wasserver-/ Abwasserentsorgung	78.055	0	76.206	0	76.206	
Müllentsorgung	35.929	0	35.929	0	35.929	
Reinigungskosten	215.316	0	210.630	0	210.630	-2,18%
Innenreinigung	203.520	0	199.749	0	199.749	
Außenreinigung	6.393	0	5.616	0	5.616	
Straßenreinigung/ Winterdienst	5.404	0	5.266	0	5.266	
Kosten für Sicherheitsdienste	2.678	0	2.547	0	2.547	-4,89%
Kosten kaufmännisches Gebäudemanagement	40.075	12.773	27.302	12.773	27.302	0,00%
Gebühren (Niederschlagswasser)	27.302	0	27.302	0	27.302	
Versicherung	12.773	12.773		12.773		
Zwischensumme:	2.342.450	318.091	1.860.038	318.091	1.860.038	
Kosten der Projektgesellschaft	0	0	36.699	0	59.500	
Gesamtsumme:	2.342.450	318.091	1.896.737	318.091	1.919.538	
Differenz zu konventionell in €			-127.621		-104.820	
Differenz zu konventionell in %:			-5,45%		-4,47%	

Neben der Abstimmung zu Bau- und Betriebskosten erfolgte des Weiteren eine Abstimmung zur Finanzierung sowie zur Einbindung von Fördermitteln. Hierzu wurden intensive Gespräche mit SAB, SMK sowie SMI geführt. Für die einzelnen Schulstandorte wurden Fördermittelanträge und Abstimmungen hinsichtlich eines Reservierungsverfahrens für Fördermittel entwickelt. Da die Abstimmungen noch nicht abgeschlossen sind, wurde ein Fördermittelszenario bestehend aus EFRE- und Städtebaumitteln im Rahmen der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt.

II.3 Ergebniszusammenfassung

II.3.1 Ergebnis Beschaffungsvariantenvergleich

In der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde untersucht, inwieweit die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (Sanierung sowie Neubau) und des sich anschließenden Betriebes über 25 Jahre im Wege eines PPP-Projektes an fünf untersuchten Schulstandorten der Stadt Leipzig zu wirtschaftlichen Vorteilen im Vergleich zur konventionellen Beschaffung führt. Auftragsgemäß wurde bei der PPP-Variante die Finanzierung alternativ über eine Forfaitierung sowie eine Projektfinanzierung betrachtet.

Die PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – konventionell vs. PPP – hat zusammenfassend für alle Standorte zu folgendem Ergebnis geführt:

	Konventionell		PPP-Forfaitierung		Differenz PPP - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Zahlungsströme (ZS)	206.908.174	100,00%	191.510.993	92,56%	-15.397.180	-7,44%
Barwerte (BW)	121.750.030	100,00%	117.333.585	96,37%	-4.416.446	-3,63%
ZS Eleminierg. Steuer gesamt	206.908.174	100,00%	190.500.686	92,07%	-16.407.488	-7,93%
BW Eleminierg. Steuer gesamt	121.750.030	100,00%	116.640.397	95,80%	-5.109.633	-4,20%

	Konventionell		PPP-Projektfinanzierung		Differenz PPP - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Zahlungsströme (ZS)	206.908.174	100,00%	205.204.441	99,18%	-1.703.732	-0,82%
Barwerte (BW)	121.750.030	100,00%	125.329.813	102,94%	3.579.783	2,94%
ZS Eleminierg. Steuer gesamt	206.908.174	100,00%	202.477.681	97,86%	-4.430.493	-2,14%
BW Eleminierg. Steuer gesamt	121.750.030	100,00%	123.551.573	101,48%	1.801.542	1,48%

Aufgrund der geringsten Summe der Zahlungsströme und des niedrigsten Ausgabenbarwertes stellt die PPP-Variante mit Forfaitierung die wirtschaftlichste Beschaffung dar.

Bezogen auf die Summe der Zahlungsströme wurde für diese Variante ein Effizienzvorteil von 7,44 % bzw. eine Einsparung von 15,4 Mio. € ermittelt.

II.3.2 Zahlungsströme und Barwerte bei alternativer Finanzierung des Projektes: PPP-Eigenfinanzierung durch die Stadt Leipzig

Im Rahmen der Erstellung der vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde in einem Szenario unterstellt, dass die Stadt Leipzig im Rahmen der PPP-

Umsetzung die Finanzierung der Baumaßnahmen über einen Kommunalkredit sicherstellt. Dies würde bedeuten, dass die Finanzierung nicht auf den privaten Partner übertragen wird. Dieses Szenario führt zu folgenden Ergebnissen:

	Konventionell		PPP-Eigenfinanzierung Stadt		Differenz PPP - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
	Zahlungsströme (ZS)	206.908.174	100,00%	180.208.061	87,10%	-26.700.112
Barwerte (BW)	121.750.030	100,00%	108.963.620	89,50%	-12.786.411	-10,50%

Die Umsetzung als PPP-Projekt mit kompletter Finanzierung durch die Stadt Leipzig (über einen Kommunalkredit) weist in der PPP-Variante im Vergleich zur konventionellen Variante bezogen auf die Summe der Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von **12,90%** bzw. 26,7 Mio. € auf. In Bezug auf den Barwert führt diese Variante zu einem Effizienzvorteil von 10,50%.

Die Finanzierung über einen Kommunalkredit bei der PPP-Variante wäre auch für den Fall zu wählen, dass der mit der PPP-Forfaitierung verbundene Teileinredeverzicht von der Stadt Leipzig nicht gewollt oder von der Landesdirektion Leipzig nicht genehmigt wird.

Eine solche Eigenfinanzierung des Projektes durch die Stadt wurde innerhalb der Projektgruppe noch nicht diskutiert. Diese Variante wurde durch den externen Berater erst mit Übergabe des Berichtes zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgestellt. Insofern sind mögliche Vor- und Nachteile dieser Finanzierungsform bis zur Veröffentlichung der Ausschreibung noch näher zu untersuchen.

II.3.3 Würdigung des quantitativen Ergebnisses

Weder der FMK-Leitfaden noch andere Standards und Leitfäden für PPP-Verfahren sehen für PPP-Projekte vor, dass diese einen fest definierten Mindesteffizienzvorteil im Vergleich zur konventionellen Varianten erzielen müssen – die PPP-Variante muss nur wirtschaftlicher sein, was bereits faktisch bei einem Effizienzvorteil von mehr als „0%“ der Fall ist.

Bisher vertraglich gebundene PPP-Projekte in Deutschland weisen bezogen auf die Zahlungsströme Effizienzvorteile von unter 5% bis über 20% auf. Die prognostizierten Effizienz-Vorteile sind sehr stark von projektspezifischen Rahmenbedingungen abhängig, so dass ein pauschaler zahlenmäßiger Vergleich des für das PPP-Projekt der Stadt Leipzig ermittelten Effizienzvorteils von 7,44 % mit Effizienzvorteilen anderer PPP-Projekte nicht sachgerecht wäre.

In der für den Beschaffungsvariantenvergleich zu planenden konventionellen Variante hat die Stadt Leipzig schon in vielfältiger Weise energieeffiziente und lebenszyklusorientierte Aspekte berücksichtigt. Die Vorgaben „Passivhausstandard“ bzw. „E-nEV abzgl. 30%“ führen bereits in der konventionellen Variante zu vergleichsweise günstigen Bewirtschaftungskosten. Die Stadt Leipzig beabsichtigt, den privaten Bietern im Rahmen des PPP-Ausschreibungsverfahrens – im Vergleich zu anderen PPP-Projekten – sehr weit gehende Vorgaben in Hinblick auf Städtebau, Baukörper, Raum- und Flächenkonzept, etc. aufzuerlegen. Dies schränkt natürlich die Optimie-

rungsmöglichkeiten der privaten Bieter in Bezug auf die Lebenszyklusbetrachtung ein, so dass hieraus resultierende Effizienzen nur noch eingeschränkt generierbar sind.

Insbesondere vor dem Hintergrund dieser projektspezifischen Besonderheiten wird der für das PPP-Projekt der Stadt Leipzig ermittelten Effizienzvorteil von 7,44 % (bezogen auf die Zahlungsströme bei der PPP-Forfaitierung) als ein gutes Ergebnis betrachtet.

Über die Würdigung des quantitativen Ergebnisses hinaus sind nachfolgende Aspekte in das Gesamtergebnis einzubeziehen:

- Der für die Projektumsetzung erarbeitete vorläufige Zeitplan geht davon aus, dass spätestens im Sommer 2010 mit den Baumaßnahmen begonnen werden muss, um möglichst alle Baumaßnahmen bis zum Ende des EFRE-Förderzeitraum 31.12.2013 durchzuführen. Dies setzt eine unverzügliche Fortsetzung des Projektes voraus.
- Durch Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen im Wege eines PPP-Projektes verkürzen sich die Bauzeiten der Einzelmaßnahmen nicht unerheblich, ein schnellerer Nutzungsbeginn kann somit realisiert werden. Insbesondere kann somit das Gesamtvorhaben bis zum 31. Dezember 2013 abgeschlossen werden, was einen wesentlichen Einfluss auf den Aspekt der Fördermitteleinbindung hat. Bei konventioneller Realisierung wird das Gesamtvorhaben erst im November 2014 abgeschlossen sein, was dazu führt, dass für die Baumaßnahmen im Jahr 2014 (Turnhalle Reclam-Schule) die relativ hohe EFRE-Förderung nicht möglich ist. Es ist jedoch zum heutigen Tage davon auszugehen, dass eine Förderung auch nach 2013 möglich ist, dies jedoch ggf. mit einem niedrigeren Fördersatz.
- Unter der Prämisse der haushalterischen Umsetzbarkeit sowie der entsprechenden Fördermittelgewährung können die untersuchten fünf Schulstandorte zusätzlich zu bereits geplanten Schulbaumaßnahmen umgesetzt werden, was dem beschleunigten Abbau des Sanierungsstaus dient.

II.4 Gründe für Effizienzvorteile der PPP-Variante

Wie bereits unter Punkt II.1 kurz erläutert, begründen sich die Effizienzvorteile von PPP-Projekten darin, dass die Lebenszyklen Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb in der Verantwortung eines Partners liegen und damit insbesondere die Folgekosten noch stärker, als dies auch schon bei der konventionellen Variante üblich ist (z.B. städtischer Standard EnEV –30%), bei Planung und Bau der Objekte berücksichtigt werden.

Betrachtet man die Zahlungsströme der einzelnen Objekte, wird deutlich, dass bezogen auf die gesamten Zahlungsströme (100 %) über die Laufzeit des jeweiligen Vorhabens die eigentlichen Bauinvestitionen mit ca. 36 % deutlich niedriger ausfallen, als die Kosten

für Instandhaltung und Betrieb mit Durchschnittlich ca. 46 % (konventionelle Variante). Diese Werte verdeutlichen die Bedeutung des Lebenszyklusansatzes.

Weitere Zahlungsströme entstehen durch Zinszahlungen (ca. 15 %) und Risikokosten (ca. 3 %).

Die Grundlage der vorliegenden vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist dementsprechend die Annahme, dass der Private Partner auf Grund der vollumfänglichen Verantwortung über die Laufzeit des Vertrages schon bei der Planung der Objekte stärker die Synergien nutzt, welche sich aus seiner Konstellation als Generalunternehmer und Generalplaner sowie in Verbindung mit einem Bonus-Malus-System ergeben. Diese Annahme hat sich bei der Realisierung anderer PPP-Projekte bereits bestätigt.

Seitens des externen Beraters der Stadt Leipzig bei der Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden beispielhaft folgende mögliche Vorteile herausgestellt:

Flächenoptimierung bei Neubauten

Verfahrensimplizite Anpassungen werden zum Beispiel durch den Ideen- und Optimierungswettbewerb im Rahmen der Planung erreicht. Während in der konventionellen Variante lediglich eine Planung verfolgt und diese optimiert wird, kann im Rahmen des PPP-Verfahrens auf mehrere parallele Entwürfe mehrerer Bieter zugegriffen werden und über die verschiedenen Angebotsphasen eine optimale Lösung erarbeitet werden. Flächenpotenziale werden so viel weit reichender ausgeschöpft als es in einem einzelnen Entwurfsverfahren möglich ist. Durch das Ausschöpfen von Flächenpotenzialen werden Einsparungen im Rahmen der Nebennutz-, Funktions- und Verkehrsflächen erreicht, welche sich aufgrund der daraus folgenden Einsparungen an Material und umbauten Raum auf sämtliche Kostengruppen niederschlägt. Im aktuellen Ansatz wird davon ausgegangen, dass bei vorgesehenen Neubauten ca. 10% der Nebennutzfläche (entspricht ca. 3,1 % der Bruttogeschossfläche) der aktuellen Flächenansätze durch eine effiziente Planungsoptimierung eingespart werden kann. Die hierdurch erreichte Flächenoptimierung wirkt sich dementsprechend kostenseitig auf die Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 und 400 aus. Dabei ist zu beachten, dass das abgestimmte Raumprogramm der Hauptnutzfläche trotz allem zwingend umgesetzt wird und auch die prinzipiellen Vorgaben aus dem Architektenwettbewerb zu berücksichtigen sind.

Vernetzte Planung

Bei der Umsetzung der konventionellen Variante wird an den Neubaustandorten (Kant-Schule, Reclam-/ Neruda-Schule) durch das HBA über die Ausschreibung der Architektenwettbewerbe und die vorgesehene Vergabe von Generalplaneraufträgen ein enger Abstimmungsprozess zwischen allen Fachplanern gewährleistet. Auch bei den beiden anderen Standorten wird durch das HBA die Abstimmung zwischen Fachplanern sichergestellt, allerdings sind hier keine Generalplaner vorgesehen. Im PPP-Verfahren ist die eng abgestimmte Zusammenarbeit von Architekten, Haus Technikern und sonstigen an der Planung beteiligten Fachleuten für alle Standorte sichergestellt, da regelmäßig Planungsbüros in die PPP-Konsortien integriert sind, die alle Fachbereiche abdecken oder die erforderlichen Planer als Angestellte der PPP-Projektgesellschaft tätig sind. Über den konventionellen Weg hinaus – und das ist das Typische und Wesentliche bei PPP – sind bei einem PPP-Projekt von Beginn des Planungsprozesses auch die künftigen Bewirtschafter (Facility Management-Unternehmen) involviert, um deren Planungserfordernisse zwecks künftiger optimierter Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Auch wird bei PPP sichergestellt, dass das für die bauliche Umsetzung verantwortliche Unternehmen des privaten Partners ebenfalls in den Planungsprozess einbezogen ist. Somit entstehen frühzeitig abgestimmte ineinander schlüssige Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungskonzepte. Für die Hauptgewerke der Haustechnik (KG 410, 420 und 440) wird bei der PPP-Variante basierend auf den bei PPP stärker ausgeprägten vernetzten Herangehens

aller Beteiligten auf Seiten des privaten Partners ein Einsparpotenzial von ca. 5% unterstellt.

Wirtschaftliche Optimierung im Verhandlungsverfahren

Bei der konventionellen Variante werden einzelne Gewerke jeweils projekt- bzw. objektspezifisch ausgeschrieben und vergeben. Dies hat zum einen den Nachteil, dass bei größeren Projekten, wie bei der vorliegenden Sanierung von mehreren Schulstandorten keine Synergie- bzw. Duplizierungseffekte genutzt werden können. Des Weiteren besteht keine Möglichkeit die eingereichten Angebote aufgrund von weiterentwickelten Lösungsansätzen in der Planungs- und Ausschreibungsphase nach zu verhandeln. Der Preiswettbewerb schließt bei dieser Vorgehensweise den Ideenwettbewerb auch in der Ausschreibungsphase aus. Durch die Möglichkeit der Verhandlung der eingegangenen Angebote sowie der Aufrechterhaltung des Ideenwettbewerbs zur effizientesten Umsetzung der Bauaufgabe werden erfahrungsgemäß Vorteile von 10% bis 12% gegenüber einer Standardvergabe“ erreicht. Im Rahmen der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden diesbezüglich 5% Effizienzvorteil bezogen auf die Kostengruppen 200, 300, 400 und 500 angesetzt.

Ähnlich verhält es sich in der Kostengruppe 600. Durch die Duplizierungseffekte bei einer Gesamtausschreibung der Kostengruppe 610 – Ausstattung für insgesamt fünf Schulen, welche im herkömmlichen Vergabeverfahren nicht umgesetzt würde, sind Effizienzvorteile von ca. 10% zu erwarten. In diesem Punkt werden im vorliegenden Projekt 8% Effizienzvorteil angenommen.

Aus den bereits durch den externen Berater begleiteten Verfahren ließen sich noch weitere verfahrensimmanente Optimierungen ableiten, welche zu verbauende Materialien oder einzusetzende Technologien betreffen. Diese werden jedoch zur Beibehaltung der Vergleichbarkeit der beiden Varianten im Rahmen der vorliegenden PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht weiter verfolgt.

Im Folgenden sind einige projekt- bzw. objektspezifische Optimierungspotenziale aufgeführt, die jedoch aufgrund der aktuellen Planungstiefe nicht zusätzlich zu den einzelnen Objekten berücksichtigt werden. Sie dienen im Rahmen dieser PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung lediglich der Veranschaulichung möglicher weiterer Optimierungen im Rahmen eines PPP-Verfahrens.

- Einsatz von pflegeleichten und langlebigeren Bodenbelägen in Verwaltungsbereichen
- Einsatz von Unterhangdecken in z. B. Fluren/ Treppenhäusern für notwendige Schallabgrenzung
- Einsatz von Kalt-Händetrocknern
- Einsatz von Whiteboards und dadurch Entfall von Handwaschbecken in sämtlichen Klassenräumen
- Einsatz von Trockenurinalen (ohne Geruchsbelästigung)

II.5 Annahmen zur Risikobewertung

Gemäß FMK-Leitfaden sind in der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Risiken zu berücksichtigen. Basierend auf Erfahrungswerten, den Diskussionen innerhalb der Projektgruppe sowie unter Berücksichtigung des Bundesgutachtens „PPP im Öffentlichen Hochbau“ sowie der Leitfäden „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ sowie „PPP-Mustervertrages Inhabermodell“ und des aufgestellten Risikoregisters im Rahmen des Forschungsprojektes „Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von PPP-Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau“ wurden die Risikoansätze in den einzelnen Varianten gutachterlich bewertet und entsprechend angesetzt.

Bezugnehmend auf die konkrete Risikobeurteilung der verschiedenen Realisierungsvarianten beim Projekt der Stadt Leipzig ist festzustellen, dass die leicht abweichenden Risikozuschläge bei der konventionellen Variante und dem Forfaitierungs-Modell einen eher geringen Einfluss auf das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung haben: am gesamten Effizienzvorteil der PPP-Forfaitierung von ca. 7,44 % hat die Risikobewertung lediglich einen Anteil von ca. 0,35 % (bezogen auf die Zahlungsströme).

(Siehe dazu auch Anlage - Bericht zur Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Punkt 7, 7.1 – 7.6)

II.6 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Leipzig (Zahlungsströme)

PPP ist, wie bereits oben dargestellt, prinzipiell als Beschaffungs-, nicht aber als Finanzierungsalternative zu betrachten. Insofern hat die Realisierung des PPP-Pilotprojektes der Stadt Leipzig auch erhebliche Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Leipzig – kurz-, mittel- und langfristig.

Resultierend aus der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung können folgende Zahlungsströme für die Vertragslaufzeit (25 Jahre) prognostiziert werden. Dabei wird ein Annuitätendarlehen als Finanzierungsmodell zu Grunde gelegt, so dass die Zahlungen für die Baurate jährlich steigen, während die Zinsbelastung äquivalent sinkt. :

Zahlungsströme PPP-Forfaitierung					
	VmHH	VvHH			Gesamt
Jahr	Bau in €	Finanzierung in €	Betrieb in €	Risiko in €	in €
2010	0	0	14.971	^{*2)} 135.123	150.094
2011	^{*1)} 8.522.369	252.469	344.759	^{*2)} 403.413	9.523.010
2012	^{*1)} 9.965.938	877.461	1.244.128	^{*2)} 435.876	12.523.402
2013	^{*1)} 10.175.569	1.820.384	2.470.910	^{*2)} 220.224	14.687.087
2014	853.055	1.927.794	2.687.755	153.301	5.621.905
2015	897.072	1.883.776	2.751.253	157.381	5.689.482
2016	943.361	1.837.487	2.816.368	161.572	5.758.789
2017	992.039	1.788.810	2.883.156	165.879	5.829.883
2018	1.043.228	1.737.620	2.951.641	170.304	5.902.794
2019	1.097.058	1.683.790	3.021.876	174.851	5.977.575
2020	1.153.667	1.627.182	3.093.902	179.523	6.054.272
2021	1.213.196	1.567.652	3.167.751	184.323	6.132.922
2022	1.275.797	1.505.052	3.243.474	189.256	6.213.578
2023	1.341.628	1.439.220	3.321.133	194.325	6.296.306
2024	1.410.856	1.369.992	3.400.761	199.534	6.381.143
2025	1.483.656	1.297.192	3.482.701	204.886	6.468.435
2026	1.560.213	1.220.636	3.566.823	210.387	6.558.059
2027	1.640.720	1.140.129	3.653.077	216.039	6.649.965

2028	1.725.381	1.055.467	3.741.526	221.849	6.744.223
2029	1.814.411	966.438	3.832.223	227.818	6.840.890
2030	1.908.034	872.814	3.925.233	233.954	6.940.035
2031	2.006.489	774.360	4.020.748	240.259	7.041.855
2032	2.110.023	670.825	4.120.443	246.739	7.148.030
2033	2.218.901	561.948	4.223.495	253.399	7.257.743
2034	2.333.396	447.452	4.331.596	260.244	7.372.689
2035	2.453.799	327.049	4.443.603	267.280	7.491.731
2036	2.227.671	190.336	3.972.790	237.459	6.628.256
2037	1.462.163	73.768	2.426.131	143.819	4.105.881
2038	194.529	5.572	293.000	17.551	510.650
2039	0	0	0	0	0
GESAMT	66.024.217	30.922.674	87.447.228	6.106.568	190.500.686

- *1) Werte beinhalten größtenteils Fördermittelabfluss, Höhe, der in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung angenommenen Fördermittel siehe Tabelle Seite 25
- *2) In Werten enthalten sind Planungs- und Baurisiken, welche nicht an den Privaten übertragen werden und bei der Kommune verbleiben (z.B. Baugrundrisiko); diese Werte sind nur Zahlungsrelevant, wenn die Risiken tatsächlich eintreten. Auf Grund des angewendeten Rechenmodells werden die Werte mit in diesen Zahlungsströmen aufgeführt, obwohl diese - bei eintreten der Risiken - den Vermögenshaushalt belasten würden.
 In den anderen Werten dieser Spalte sind nur Betriebsrisiken aufgeführt.

Dabei belasten in der Kameralistik die Bauraten den Vermögenshaushalt, die Zahlungen für Betrieb und Risiko sowie die Finanzierungsraten den Verwaltungshaushalt.

Bezüglich der Bauraten bleibt festzustellen, dass in den Jahren der Vertragslaufzeit das Investitionsvolumen der Stadt Leipzig um den jeweiligen Betrag der zu leistenden Zahlungen kleiner sein muss (im Jahr 2014 ca. 0,85 Mio. € bis 2036 ansteigend auf ca. 2,23 Mio. €). Jedoch kann mit Realisierung des Projektes der Investitionsstau an den städtischen Schulen um ca. 60 Mio. € bis zum Jahr 2013 verringert werden.

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten erhöhen sich auch im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt. Diese Erhöhung der Betriebskosten begründet sich jedoch mit folgenden Faktoren:

- Die Anzahl der Schüler erhöht sich im Vergleich zu den bisherigen Schülerzahlen um ca. 760 (+ 35%).
- Die Summe der Bruttogeschossflächen erhöht sich um ca. 6.200 m² (+ 15%).
- Deutlich höheres Instandhaltungsniveau und damit Beitrag zur Werterhaltung des kommunalen Eigentums an den Objekten.
- Abbildung der Risiken des privaten Investors über die Risikokosten

In den Betriebszahlungen (VwHH) ist bereits berücksichtigt, dass an allen Standorten zukünftig ein größeres Flächenangebot vorgehalten wird und auch die Schülerzahlen deutlich steigen. Ebenso sind bereits die höheren energetischen Standards berücksichtigt. So wird z.B. für die Neruda-Schule im Jahr der Fertigstellung nicht mehr von 41 T€ Heizungskosten (Jahr 2007), sondern auf Grund des anzustrebenden Passivhausstandards und sogar unter Berücksichtigung der höheren Schülerzahlen nur noch von 22 T€ (PPP-Forfaitierung) Heizkosten ausgegangen. Weiterhin beinhalten die Zahlungsströme die anzunehmende Indizierung im Bereich von Instandhaltung (2 % p.a.) und Betrieb (3 % p.a.).

Wie bereits dargestellt, ergibt sich bei Umsetzung des PPP-Pilotprojektes im Bereich der Instandhaltung eine deutlich höhere Belastung des Verwaltungshaushaltes dar. Dies ist allerdings damit zu begründen, dass auf Grund der städtischen Haushaltssituation der Instandhaltung nicht im eigentlich erforderlichen Umfang Rechnung getragen wird und somit in der Regel ein „Werteverzehr“ betrieben wird. Im Rahmen des PPP-Projektes sollen jährlich ca. 1,2 % der Herstellungskosten im Zuge der baulichen Instandhaltung aufgewendet werden.

Damit wird sichergestellt, dass das Objekt nach der Vertragslaufzeit in einem mindestens guten Zustand an die Stadt zur weiteren Nutzung übergeben wird. Insofern stellen die höheren Ausgaben für die Instandhaltung zwar keine reale Entlastung des Haushaltes dar, sind aber im Sinne der Werterhaltung des kommunalen Eigentums als wirtschaftlich zu betrachten.

Die Zahlungen der Stadt Leipzig an den privaten Partner für die Bauraten im Rahmen und über die Laufzeit des Vertrages führen somit ab 2011 zu einer zusätzlichen Belastung des Haushaltes.

Durch die Mehrausgaben für Finanzierung und Betrieb kommt es zu einer Mehrbelastung, welche innerhalb des Haushaltes ausgeglichen werden muss. Dieser Ausgleich darf jedoch nicht zu Lasten der bisher veranschlagten Mittel im Bereich des Schulverwaltungsamtes führen, da dann z.B. eine noch geringere Instandhaltungsrate an den anderen städtischen Schulen die Konsequenz wäre.

Die zusätzlichen Belastungen durch die oben aufgeführten Mehrausgaben nach Fertigstellung der Objekte (vornehmlich ab 2012 und 2013) müssen somit in der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Leipzig für die Jahre 2010 – 2012 ff. berücksichtigt werden.

Hinweis: Entsprechend der kameralen Haushaltsführung würden die Bauraten den Vermögenshaushalt, die Raten für Finanzierung, Betrieb und Risiko jedoch den Verwaltungshaushalt belasten. Bei Inbetriebnahme der 5 Objekte hat die Stadt Leipzig bereits die Doppik eingeführt. Investitionen werden im Anlagevermögen aktiviert. Abschreibungen, Zinsen und Betriebskosten werden ergebniswirksam. In der obigen Argumentation wurde deshalb nicht mehr getrennt auf Verwaltungs- und Vermögenshaushalt abgestellt.

Wie oben dargestellt, wird im Bericht zur Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung davon ausgegangen, dass eine Instandhaltungsquote von ca. 1,2 % der Herstellungskosten vorgesehen werden soll. Damit wird gesichert, dass nach Ablauf des Projektes die Schulen in einem guten bis sehr guten Zustand übergeben werden können.

Auf Grund der oben dargestellten Mehrbelastung für den Haushalt soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwiefern eine Reduzierung dieser Quote sinnvoll ist.

Bei einer anzunehmenden Instandhaltungsquote von 0,7 % (dies entspräche immer noch annähernd dem doppelten Niveau, welches die Stadt aktuell erreicht) würden sich die Zahlungsströme beim Forfaitierungsmodell über die Gesamtlaufzeit um ca. 14 Mio. € reduzieren.

In diesem Zusammenhang ist aber zu prüfen, welcher Standard dann an den Gebäuden gehalten werden kann und inwiefern eine solche Reduzierung Auswirkungen auf grundsätzliche Ansätze von PPP hat.

II.7 Auswirkungen auf die Entschuldungskonzeption der Stadt Leipzig

Das PPP-Projekt wird durch die Genehmigungsbehörde generell als kreditähnliches Rechtsgeschäft bewertet. Die PPP-Tilgungsraten stellen zukünftig eine ordentliche Tilgung dar, weshalb eine Begleichung der Bauraten aus den Mitteln der investiven Schlüsselzuweisung nicht möglich ist. Dementsprechend muss die Zahlung der Bauraten zu Lasten der im Haushaltssicherungskonzept veranschlagten Kreditermächtigung erfolgen (im Jahr 2014 ca. 0,85 Mio. € bis 2036 ansteigend auf ca. 2,23 Mio. €).

Eine Erhöhung der Kreditermächtigung durch die Stadt Leipzig für das PPP-Projekt ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Insofern bestätigt sich der unter II.6 dargestellte Ansatz, dass das PPP-Projekt zu Lasten der freiwilligen Leistungen umgesetzt wird.

II.8 Mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf das PPP-Projekt

Die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise auf das geplante PPP-Projekt lassen sich gegenwärtig noch nicht abschließend beurteilen. Jedoch können erste grundlegende Aussagen getroffen werden.

Bund und Länder sind bestrebt die sich abzeichnende rückläufige wirtschaftliche Entwicklung durch Konjunkturprogramme abzumildern. Hierbei sollen Infrastrukturinvestitionen und Investitionen in Bildungseinrichtungen befördert werden. Insoweit können diese Maßnahmen das geplante Projekt der Stadt Leipzig befördern.

Aufgrund der angespannten Situation im Finanzsektor ist damit zu rechnen, dass Projekte, deren Finanzierung über eine Projektfinanzierung realisiert werden soll, tendenziell erschwert werden. Im Rahmen des PPP-Projektes der Stadt Leipzig ist auf Grund der geringeren Effizienz eine Berücksichtigung der Projektfinanzierung nicht geplant.

Bei der Forfaitierung, die ja auf die Bonität der Öffentlichen Hand abstellt, werden Erhöhungen nicht in diesem Ausmaß erwartet.

(Siehe dazu auch Anlage - Bericht zur Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Punkt 8.3)

II.9 Kritische Betrachtung der Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegen die zu erwartenden Zahlungsströme vor (siehe oben). Insbesondere bei den Zahlungen, welche zukünftig und nach kameraler Betrachtungsweise den Verwaltungshaushalt belasten, ergibt sich eine Mehrbelastung des Haushaltes. Einerseits müssen Zinszahlungen getätigt werden, welche zu Beginn der Projektlaufzeit ca. 1,9 Mio. € betragen, andererseits werden Risikokosten zumindest teilweise zahlungsrelevant, welche bisher so nicht entstanden sind bzw. bereits in Kosten für Betrieb und Instandhaltung mit enthalten waren.

Weiterhin - und das ist ein wesentlicher Punkt – müssen für die Standorte höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten kalkuliert werden. Dabei werden die Instandhaltungskosten ca. 4-fach so hoch angesetzt, wie dies bisher im Haushalt darstellbar war. Die Betriebskosten steigen in der Summe ebenfalls an, wobei dies insbesondere auf deutlich höhere Schülerzahlen und Bruttogeschossflächen an den Schule zurückzuführen ist. Die höheren Betriebskosten sind ein Ergebnis einer zukünftig angemessenen Instandhaltungsstrategie, die auf den Werterhalt der Gebäude ausgerichtet ist. Ebenfalls wurde dabei auch die Preisindizierung über ca. 7 Jahre (2007 – 2014) berücksichtigt.

Nachfolgender Tabelle können die Mehrkosten für die einzelnen Positionen entnommen werden, bei den Betriebskosten wurden die wesentlichsten Unterpunkte der Mehrbelastung aufgeführt.

	PPP-Realisierung 2014	Ist (2007) Abrechnungsstand d. Schulen	Mehrkosten 2014 zu 2007
Finanzierung	1.927.794	keine	1.927.794
Betrieb inkl. Instandh.	2.549.461	1.225.371	1.324.090
liche Mehrkosten wie folgt:			
Instandhaltung			893.768
Wartmeister			50.659
Wartassistenz			30.144
Reinigung			164.570
			-147.995
Wärme			-8.537
Wassstrom			41.821
Wasser (warm und kalt)			62.542
Wartung			22.749
Reinigung			96.877
Wartung der Außenanlagen			5.452
Wartung für Bürgschaften			8.365
Wartung der Projektgesellschaft			36.098
Verwaltung *)	138.294	keine ausgewiesen	138.294
Risikokosten	153.301	keine ausgewiesen	153.301
Summe	4.768.850	1.225.371	3.543.479

*) Verwaltungskosten beziehen sich nur auf die Annahmen für Aufwendungen innerhalb der Verwaltung für Controlling und Abrechnung etc. Da die Kommune auch zum heutigen Zeitpunkt einen Verwaltungsaufwand hat, muss dieser Ansatz nicht zwingend als Mehraufwand betrachtet werden.

Demnach bleibt festzustellen, dass neben den zusätzlich zu tragenden Finanzierungskosten insbesondere die Betriebs- und Instandhaltungskosten um ca. 100 % zum Ist-Zustand (2007) steigen.

Nach Bereinigung der Ist-Kosten aus 2007 um die größeren Schülerzahlen an den Standorten (alt: 2.090, neu: 3.000) und höheren Flächen (alt: 40.000 m², neu: 46.000

m²) und bei Indizierung der Kosten mit 3 % p.a. bis 2014 ergibt sich ein vergleichbarer Ist-Anteil in Höhe von ca. 1,80 Mio. €.

Das bedeutet, bezogen auf die Ausgaben für Betriebskosten und Instandhaltung im VwHH 2007 erhöhen sich die Ausgaben nach Realisierung des Projektes um über 100 %, nach Bereinigung der Ist-Werte, muss man von ca. **50 %** höheren Ausgaben ausgehen (**ca. 795 T€**)

Summe Betrieb 2007	1.225.371
Summe Betrieb 2007 bereinigt und indiziert bis 2014 *)	1.754.524
Summe Betrieb PPP nach Abschluss (Preisstand 2014)	
Lt. Zahlungsströmen ohne Risikokosten s. Tabelle S. 16	2.549.461

*) Bereinigung und Indizierung erfolgte mittels eines Näherungsverfahrens unabhängig von den Berechnungen im Bericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Daraus ergibt sich für den Haushalt nach Inbetriebnahme der 5 Schulen eine Mehrbelastung in Höhe von ca. 2,9 Mio. €* resultierend aus erhöhten Betriebs- und Instandhaltungskosten, sowie den Risiko- und Finanzierungskosten (Vergleich: Ausgaben für die 5 Standorte in 2007 = 1,26 Mio. €)

* Bei Berücksichtigung der Bereinigung und Indizierung

Dabei müssen diese Zahlen relativiert werden: diese höheren Kosten sind einerseits auf höhere Schülerzahlen und größere Flächen und auf ein **deutlich besseres Instandhaltungsniveau** zurückzuführen.

Letztendlich müssen die aber erheblichen Mehrkosten im VwHH gedeckt werden können.

Richtig ist, dass es über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren Risiken gibt, welche weder durch den privaten Bieter noch durch die Stadt abschließend kalkuliert werden können und sich somit im Angebotspreis als Zahlungsstrom wieder finden. Da seitens der Stadt Leipzig aber keine Erkenntnisse vorliegen, wie hoch diese Risikokosten bei der konventionellen Realisierung bisher waren, ist eine Vergleichbarkeit mit Ist-Kosten nicht möglich. Auch die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann diesen Punkt nicht klären. Zwar liegen dann die vom Bieter kalkulierten Gesamtkosten inkl. der Risikozuschläge verbindlich vor, jedoch sind auch diese Werte auf Grund der nicht vorhandenen Informationen auf Seite der Stadt nicht vergleichbar.

Fest steht, dass die Stadt bei Realisierung des PPP-Projektes Risikokosten zahlen muss, ohne dass sie die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken kennt.

Bei der bisherigen konventionellen Realisierung städtischer Projekte kann davon ausgegangen werden, dass sich über die Vielzahl der (Schul-)Objekte die Risiken verteilen und bei Risiko-Eintritt am Einzelobjekt sich diese Kosten dann aber über die hohe Anzahl der städtischen Objekte relativieren.

Ergebnisse des SAB-Termins am 14.01.09

Grundaussage des Gespräches ist, dass betrachtet auf das Gesamtprojekt (ca. 59 Mio. €) seitens der Fördermittelgeber zum Ausdruck gebracht wurde, dass eine Förderung aus dem Konjunkturpaket der Bundesregierung für ein Projektvolumen von ca. 23 Mio. € wahrscheinlich ist, für weitere ca. 4 Mio. € (Ergänzungsbau Reclam-Schule) müsste eine solche Förderung noch geklärt werden.

Seitens des SMK wurde prinzipiell erklärt, dass eine Förderung der Neubauschulen (Volumen ca. 28 Mio. €) möglich (keine Zusage) wäre, für Maßnahmen in Höhe von ca. 5 Mio. € müsste diese Fachförderung geprüft werden.

	Summe (Mio. €)	In Aussicht gestellte Förderung durch
Kästner-Schule	14,866	SMK ^{*1)}
Reclam-Schule (Sanierung Haus 2)		
Haus 1(vorh.)	0,75	SMK (Prüfung) ^{*2)}
Haus 2(vorh.)	5,24	Konjunkturpaket / Investitionspakt
Turnhalle(vorh.)	0,14	SMK (Prüfung) ^{*2)}
Anbau Haus 2	3,77	Konjunkturpaket / Investitionspakt (Prüfung) ^{*3)}
3-F-Turnhalle	4,37	SMK (Prüfung) ^{*2)}
Neruda-Schule	9,74	SMK ^{*1)}
68. Schule		
Schule incl. alte TH	6,39	Konjunkturpaket / Investitionspakt
2-F-Turnhalle	3,08	SMK ^{*1)}
Kant-Schule	11,38	Konjunkturpaket / Investitionspakt
Summen Fördermöglichkeiten	23,01	Konjunkturpaket / Investitionspakt
	3,77	Konjunkturpaket / Investitionspakt (Prüfung) ^{*3)}
	27,68	SMK ^{*1)}
	5,25	SMK (Prüfung) ^{*2)}

^{*1)} Fachförderung durch Sächsisches Kultusministerium

^{*2)} Fachförderung durch Sächsisches Kultusministerium – Förderfähigkeit wird durch Fördermittelgeber noch geprüft

^{*3)} Förderung im Rahmen Konjunkturprogramm I – Förderfähigkeit wird durch Fördermittelgeber noch geprüft

II.10 Ökologische Aspekte

Insbesondere an den Standorten mit Schul- und Sporthallenneubauten trägt die Umsetzung des PPP-Projektes in einem sehr hohen Maße auch zur CO₂-Reduzierung bei.

Das PPP-Pilotprojekt soll zusätzlich zum mittelfristig geplanten Investitionsvolumen realisiert werden. Insofern stellen auch die energetischen Maßnahmen (Passivhausstandard bei Neubauten etc.) einen zusätzlichen Beitrag der Stadt Leipzig zu anderen Maßnahmen, wie z.B. dem Programm „Äußere Hülle“, dar.

Allein die Senkung der Heizkosten an den Neubaustandorten in einem Umfang von ca. 132 T€/Jahr hat einen Minderverbrauch von ca. 1.320.000 kWh Fernwärme zur

Ursache (Annahme, dass alle 3 Objekte mit Fernwärme versorgt werden). **Dies entspricht einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von ca. 300 Tonnen pro Jahr.** Bei einer Nichtrealisierung des PPP-Projektes als zusätzliche Investitionsmaßnahme kann dieser Aspekt nicht generiert werden.

III. Fortführung des Projektes

III.1 Empfehlung zur Weiterführung des Projektes

Im Ergebnis der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird die Umsetzung des Projektes im Wege eines PPP-Verfahrens mit Forfaitierung empfohlen.

Die Untersuchung der PPP-Varianten Forfaitierung und Projektfinanzierung hat gezeigt, dass für die weitere Verfolgung des Projektes Schulen der Stadt Leipzig eine Forfaitierung aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Der Effizienzvorteil gegenüber der konventionellen Variante (Zahlungsströme) beträgt bei der Forfaitierung ca. 7,44 %, bei der Projektfinanzierung hingegen nur ca. 0,82 %.

Auch unter Berücksichtigung der zur Zeit herrschenden Finanzkrise ist eine Projektfinanzierung mit Unsicherheiten behaftet. Die Prämissen, die der betrachteten Variante Projektfinanzierung zugrunde liegen, basieren auf Erfahrungen realisierter Projekte. Hinsichtlich der heutigen Entwicklungen ist absehbar, dass sich die Anforderungen an die Eigenkapitalstellung sowie an Projektfinanzierungen insgesamt verschärfen werden und die Projektfinanzierung als Variante teurer als bisher unterstellt wird.

Aufgrund der Einbindung von Schulhausbaufördermitteln aus dem EFRE-Programm mit relativ hohen Förderquoten und der damit verbundenen Notwendigkeit des Abschlusses der Baumaßnahmen bis zum 31. Dezember 2013 bedarf es zur Sicherung eines möglichst hohen Fördermittelvolumens einer zeitnahen Beschlussfassung über die Fortführung des Projektes.

Parallel wird die Projektgruppe alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um eine unmittelbare Projektweiterführung nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung sicherzustellen. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Auswahl des externen Beraters für die Projektbegleitung.

Damit einher gehend sind die finanziellen, zeitlichen und personellen Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung für die Fortführung des Projektes bereit zu stellen.

Da die Fördermittel einen erheblichen Finanzierungsbeitrag für das Projekt erbringen, sind Abstimmungen mit der SAB, dem SMK und SMI fortzuführen.

Bis zum Beginn des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens bedarf es belastbarer Festlegungen über die zu nutzenden Förderprogramme, die mögliche Fördermittelhöhe sowie den Ablauf des Antrags- und Bewilligungsverfahrens.

Es wird weiterhin empfohlen, die zuständigen Aufsichts- und Genehmigungsbehörden zeitnah über die Ergebnisse der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu informieren.

III.2 Finanzierung der Investition durch die Stadt über Kommunalkredit

Die Umsetzung des Vorhabens im Wege eines PPP-Verfahrens mit Zurückbehaltung der Finanzierung bei der Stadt Leipzig (Finanzierung über einen Kommunalkredit) weist die höchsten Effizienzvorteile im Vergleich zur konventionellen Variante auf

(12,9% statt 7,44 % bezogen auf Zahlungsströme). Durch den externen Berater wird im Bericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Anlage) aktuell deshalb diese Variante zur Umsetzung empfohlen, soweit die Stadt Leipzig die erforderlichen Kredite von der Landesdirektion Leipzig genehmigt bekommt oder der mit der Forfaitierung verbundene Teileinredeverzicht von der Stadt Leipzig nicht gewollt bzw. von der Landesdirektion Leipzig nicht genehmigt wird.

Innerhalb der städtischen Projektgruppe gab es zu einer solchen Vorgehensweise noch keine Abstimmungen. Mögliche Nachteile und Auswirkungen auf den Konsolidierungskurs der Stadt Leipzig sowie Auswirkungen auf die dann nicht mehr ganzheitliche Betrachtung einer PPP-Realisierung (Finanzierung obliegt nicht mehr dem Investor) konnten noch nicht erörtert werden.

Sofern sich der Vorteil einer Eigenfinanzierung bestätigt, ist diese Projektvariante für das weitere Verfahren in Abstimmung mit der Kommunalaufsicht zu berücksichtigen.

III.3 Weitere Klärung der Genehmigungsfähigkeit des PPP-Projektes

Nach Bestätigung dieser Vorlage in der DB OBM wird die Projektleitung den Bericht zur Vorläufigen PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Landesdirektion Leipzig übergeben und bei Erfordernis gemeinsam mit dem externen Berater erläutern.

Bisher wurde die Landesdirektion über den Eignungstest und den Zwischenstandsbericht vom Dezember 2008 informiert und kennt somit den bisherigen Projektverlauf.

Mit Schreiben vom 29.09.08 hat die Landesdirektion Leipzig mitgeteilt, dass die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des PPP-Projektes der Stadt Leipzig bereits mit Übergabe der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beginnt.

Demnach sieht die Landesdirektion die Genehmigungsfähigkeit dann gegeben, wenn die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Durchführung eines solchen Projektes legitimiert und die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „zum selben Ergebnis kommt“.

Es sei darauf hingewiesen, dass das zur Erarbeitung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zwingend durchzuführende PPP-Vergabeverfahren mit europaweiter Ausschreibung **unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Landesdirektion Leipzig erfolgt**.

Das bedeutet, dass den Bietern im Vergabeverfahren von Beginn an bewusst ist, dass eine Nicht-Genehmigung des Projektes unweigerlich zur Aufhebung der Ausschreibung führt.

Im weiteren Verfahren wird ebenfalls mit der Landesdirektion Leipzig zu klären sein, inwiefern die Einbindung eines unabhängigen Gutachters entsprechend VwV KommInvest, Punkt VII notwendig ist.

Die Projektleitung geht davon aus, dass für die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und in Bezug auf die konventionelle Variante das Vorliegen der Leistungsphasen 2 nach HOAI ausreicht. Inwiefern diese Annahme korrigiert werden muss, soll ebenfalls im Rahmen der ersten Prüfung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Landesdirektion geklärt werden.

III.4 Weitere Klärung der Fördermöglichkeit des PPP-Projektes

Ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierung der geplanten Baumaßnahmen sind in beiden Beschaffungsvarianten Fördermittel der EU und des Freistaates Sachsen.

Auf Basis der Kostenprognosen des HBA sowie des gegenwärtigen Standes der Abstimmungen mit der SAB wurden durch das SVA verschiedene, theoretisch mögliche Fördermittelszenarien aufbereitet. Für die vorläufige PPP- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die Einbindung von Städtebau- und EFRE-Fachfördermitteln angenommen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die in den beiden Beschaffungsvarianten der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigten Fördermittel.

Fördermittel Szenario EFRE-Stadtumbau Bruttobasis	konventionelle Variante	PPP-Variante Variante
Breitenfelder Straße	4.422.365	3.990.751
Kant-Schule	5.641.946	5.244.298
Kästner-Schule	7.732.386	6.977.591
Neruda-Schule	4.930.403	4.431.342
Reclam-Schule	5.926.506	6.873.422
davon Schulgebäude	4.705.965	4.431.342
davon Sporthalle	1.220.541	2.442.080
Gesamtsumme Fördermittel	28.653.606	27.517.404
zugrunde liegende Baukosten	60.871.638	55.841.973

Bei den dargestellten Förderbeträgen wird jeweils von einer Maximalförderung ausgegangen. Auch wurden nicht förderfähige Kosten noch nicht berücksichtigt. Den o.g. Fördermitteln liegen als Berechnungsgrundlage die für das Jahr 2008 ermittelten Baukosten ohne Risikoaufschläge zugrunde. Bei einer Baukostensteigerung würden sich auch die Fördermittelhöhen (sofern förderfähig) erhöhen.

Hinzuweisen ist darauf, dass aufgrund der Kopplung der Fördermittel an die Investitionskosten sich in den beiden Beschaffungsvarianten unterschiedliche absolute Beträge für die Fördermittel ergeben.

Aufgrund der Tatsache, dass sich am Standort Reclam-Schule der Neubau der Turnhalle in der konventionellen Variante erst im Jahr 2014 realisieren lässt, ist eine Förderung gemäß EFRE nicht möglich, so dass sich für die konventionelle Variante ein deutlich niedrigerer Fördermittelsatz und somit auch -betrag ergibt.

In den Berechnungen zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden die Fördermittel nach Beendigung der Baumaßnahmen als Sondertilgung berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es noch keine abschließend verbindlichen Aussagen der Fördermittelgeber zur Fördermittelgewährung gibt (Stand 19.01.09).

Insoweit sind die in der PPP- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung getroffenen Annahmen als vorläufig zu betrachten.

Bis zum Beginn des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens bedarf es belastbarer Festlegungen über die zu nutzenden Förderprogramme, die mögliche Fördermittelhöhe sowie den Ablauf des Antrags und Bewilligungsverfahrens.

Sofern die weiteren Gespräche der Stadt Leipzig mit dem Fördermittelgeber (SAB in Verbindung mit SMK, SMI) im I. und II. Quartal des Jahres 2009 konkrete Ergebnisse zur Höhe der absoluten Förderung des PPP-Projektes bzw. auch zur Aufteilung in die verschiedenen Förderprogramme mit sich bringen und eine Fördermittelreservierung durch die SAB bescheinigt wird, ist der Bericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Stand Dezember 2008) anzupassen.

Bis zum Beginn des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens bedarf es belastbarer Festlegungen über die zu nutzenden Förderprogramme, die mögliche Fördermittelhöhe sowie den Ablauf des Antrags- und Bewilligungsverfahrens.

Die Ausschreibung des PPP-Projektes kann erst erfolgen, wenn Fördermittelbescheide erteilt wurden oder aber die Reservierung der Fördermittel bestätigt wurde. In letzterem Falle muss die Bestätigung des vorzeitigen förderunschädlichen Maßnahmebeginns vorliegen.

Üblicherweise wird für die Beantragung der Fördermittel das Vorliegen einer Leistungsphase 3 nach HOAI vorausgesetzt. In den bisherigen Gesprächen mit dem Fördermittelgeber wurde geklärt, dass auf Grund der spezifischen Projekteigenschaften des PPP-Projektes eine Leistungsphase 2 für die Fördermittelbereitstellung ausreichend ist. Hierzu wurde durch die Projektleitung aktuell eine verbindliche Zusage seitens des Fördermittelgebers abgefordert.

III.4.1 Ergebnisse des SAB-Termins am 14.01.09

Im Kapitel II.9 wurden bereits die Ergebnisse des letzten Gespräches bei der SAB dargestellt. Da auch diese Ergebnisse vorerst nur als möglicher Weg dargestellt wurden und zur Verwendung der Mittel aus dem Konjunkturpaket noch keine detaillierten Aussagen getroffen werden können, spiegeln sich die Ergebnisse dieses Gesprächs noch nicht in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wieder.

Festzustellen bleibt, dass eine Förderung des Projektes aus dem Konjunkturpaket (betrifft nach aktuellen Aussagen nur die Sanierungsmaßnahmen) mit einer Förderung von bis zu 90 % der Baukosten den Effizienzvorteil der PPP-Realisierung deutlich verbessern würde.

III.5 Weiterführung des Projektes – Personalbedarf und Projektleitung

Bisher wurden alle Arbeitsaufträge im Rahmen des PPP-Projektes durch die an der Projektgruppe beteiligten Ämter als zusätzliche Leistungen - zu den, aus den jeweils amtsintern laufenden Projekten, anfallenden Aufgaben - bewältigt. Dabei konnten diese, für das PPP-Projekt relevanten Arbeiten, aber nur bedingt im jeweils geforderten zeitlichen Rahmen erbracht werden. Insbesondere die Zuarbeiten in Verantwortung von Hochbauamt, Schulverwaltungsamt und Stadtkämmerei konnten nicht immer im erforderlichen Zeitfenster erfolgen.

Rückblickend wurde durch die Projektgruppe kritisch festgestellt, dass die Vorbereitungen für ein PPP-Projekt dieser Größenordnung ohne zusätzliche Personalverstärkung nicht sachdienlich ist.

Im Zuge der Weiterführung des PPP-Projektes, insbesondere im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens, wird sich der Zeitaufwand nochmals deutlich erhöhen. Seitens des Hochbauamtes wurde bereits mit Drucksache Nr. IV/3930 zusätzlicher Personalbedarf für die Weiterführung des Projektes beantragt und in der DB OBM am 16.12.08 aus dem vorhandenen Stellenpool bestätigt. Für die Bearbeitung der weiteren Schritte wird im Schulverwaltungsamt nunmehr ebenfalls eine zusätzliche Stelle benötigt (0,5 VZÄ). Diese ist befristet ab April 2009 befristet für zwei Jahre bzw. bei Erfordernis bis zum Abschluss des Projektes in 2013 vorzusehen. Aufgabe ist es hier insbesondere im Rahmen der Ausschreibungsvorbereitung und des Verhandlungsverfahrens die Interessen des Bauherrenamtes zu vertreten und notwendige Abstimmungen innerhalb des Schulverwaltungsamtes zu führen.

Die bisherige Arbeit der Projektgruppe wurde durch das Dezernat Finanzen geleitet. Innerhalb der Projektgruppe wurde sich darauf verständigt, diese Leitungsfunktion bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens (Auslösung des Auftrages an den privaten Partner) beim Dezernat Finanzen zu belassen.

Aus den Erfahrungen anderer Kommunen heraus und auch in Einschätzung des bisherigen externen Beraters wird es insbesondere für die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht möglich sein, die Projektleitung mit dem bisherigen Zeitaufwand abzudecken. Insofern besteht auch im Dezernat Finanzen, Amt 20 zusätzlicher Personalbedarf (1,0 VZÄ). Diese, für 2 Jahre befristete Stelle, ist einerseits für sämtliche koordinierende Leistungen innerhalb der städtischen Verwaltung und dem zukünftigen externen Berater sowie der Leitung des gesamten Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens verantwortlich.

Unter Hinweis darauf, dass nach derzeitigem Projektstand innerhalb von ca. 12 Monaten die Ausschreibung und Vergabe einer Bauinvestition von ca. 60 Mio. € geleitet werden muss, kann der Stellenmehrbedarf in den drei genannten Ämtern intern nicht ohne Personalzuführung abgedeckt werden.

Dieser zusätzliche Personalbedarf in Höhe von 1,5 VZÄ einschl. der dazu benötigten Haushaltsmittel wird im Rahmen der verwaltungsinternen Änderungen zum Haushalt 2009 bereit gestellt.

III.6 Ausschreibung der weiteren Beratungsleistungen

Zur Durchführung von Eignungstest und vorläufiger Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde im Zeitraum von April bis Juli 2007 eine freihändige Vergabe durchgeführt, in deren Ergebnis im August 2007 ein Werkvertrag mit der 3P Beratungsgesellschaft Mitteldeutschland zustande kam.

Mit Übergabe des Berichtes zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist dieser Vertrag abgeschlossen.

Für die nächste Phase zur Realisierung des PPP-Projektes, die Ausschreibung der Bauleistungen und Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, ist es aufgrund der Bundesleitfäden wiederum unerlässlich einen externen Berater auszuwählen, der die Verwaltung mit dem erforderliche Know-how und einer

diesem Projekt entsprechenden Personaldecke unterstützt. Diese weiterführende Beratungsleistung umfasst im wesentlichen die

- wirtschaftliche Beratung
- technische Beratung
- rechtliche Beratung sowie
- Projektsteuerung.

Die Projektgruppe hat sich auf Grund der rechtlichen Situation, aber auch zur Vereinfachung der weiteren Projektarbeit klar dafür entschieden, diese vier Leistungen im Paket zu vergeben. Das heißt, wie im bisherigen Verfahren soll die Stadt Leipzig nur durch einen Berater oder ein Beraterkonsortium begleitet werden.

Da der Umfang dieser Beratungsleistungen den EU-Schwellenwert wahrscheinlich überschreiten wird, ist es unumgänglich die Beratungsleistungen europaweit auszuschreiben. Derartige Beratungsleistungen sind generell nach VOF auszuschreiben und werden im Verhandlungsverfahren vergeben.

Die Veröffentlichung zur Ausschreibung soll im Februar 2009 erfolgen, wobei der Versand der Aufgabenstellung an die noch auszuwählenden Bewerber erst nach der Bestätigung der Ratsversammlung zur Weiterführung des Projektes erfolgt.

Eine Beauftragung des externen Beraters ist dann ca. 1,5 - 2 Monate nach Bestätigung der Fortführung des Projektes durch die Ratsversammlung möglich.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt in Zusammenarbeit von Projektleitung und der VOF-Vergabestelle (Dezernat Stadtentwicklung und Bau).

III.7 Finanzielle Auswirkungen

Für die Weiterführung des Projektes sind insbesondere die Haushaltsmittel zur Absicherung der externen Beratungsleistungen bereit zu stellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes 2009 sind 110 T€ geplant. In der verwaltungsinternen Änderungsliste 2009 wurden in der Haushaltsstelle 1.030.940.001/7 für 2009 weitere 350 T€ beantragt.

Diese Mittel sollen komplett als Vorplanungsleistungen im Vermögenshaushalt 2009 eingestellt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Mittel für die Vergabe der Beratungsleistungen als ausreichend zu bewerten sind.

III.8 Auswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Investitionen als PPP-Projekt / Risiken bei der weiteren Projektdurchführung

Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen zum PPP-Pilotprojekt der Stadt Leipzig wurden Beratungsleistungen in verschiedenen Bereichen (juristisch, wirtschaftlich, technisch) an externe Berater mit einem Volumen in Höhe von ca. 73.500,- € beauftragt (lt. HH-Plan waren 75.000 € veranschlagt).

Dem entgegen stehen noch Einnahmen aus der Beteiligung der Stadt Leipzig am Evaluierungsprogramm Schulen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Höhe von 20.000 €.

Bei Weiterführung des Projektes bis zur Vorlage der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden für weitere Beratungsleistungen und Gutachten Kosten in Höhe von ca. 460.000 € bereit gestellt. Anzumerken ist, dass dieser Ansatz auf

Grund von Schätzungen erfolgte. Da die Stadt bei derartigen Beratungsleistungen noch nicht auf Erfahrungen zurückgreifen kann und Verträge bei anderen Kommunen nicht öffentlich sind, besteht hier ein gewisses Risiko. Es wird jedoch auch nach Rücksprache mit der ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland) eingeschätzt, dass der Kostenansatz als ausreichend bewertet werden kann.

Sofern nach Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kein oder kein ausreichend großer Effizienzvorteil der PPP-Realisierung nachgewiesen werden kann und eine Fortführung des PPP-Projektes dementsprechend nicht erfolgt, wurden die o.g. Kosten (in Summe bis zu ca. 533.500 €) für Beratungsleistungen aufgebracht, ohne dass damit unmittelbar Voraussetzungen für eine Realisierung der Schulprojekte geschaffen wurde.

Ergebnis wäre dann lediglich die Feststellung, dass sich PPP für die Schulen der Stadt Leipzig nicht als wirtschaftliche Beschaffungsalternative darstellen lässt.

Weiterhin wurden bisher die Planungskosten für die 5 Objekte bis zur Leistungsphase 2 nach HOAI und die Kosten für die Architektenwettbewerbe im Haushalt veranschlagt (siehe Informationsvorlage DS IV/3696). Da diese Leistungen jedoch auch bei einer konventionellen Realisierung weiter genutzt werden können, müssen die Planungskosten in Hinblick auf Risiken bei Nichtrealisierung des PPP-Projektes nicht betrachtet werden. Gleicher Sachverhalt gilt auch für den Fall, dass die Stadt Leipzig als Grundlage der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und auf Forderung der Genehmigungsbehörde noch eine Leistungsphase 3 nach HOAI erbringen müsste.

In den vorgenannten Darstellungen zu den Kosten nicht enthalten sind die bisherigen verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die jedoch nicht zu einer Mehrbelastung des Haushaltes führten. Vielmehr wurde insbesondere die sehr zeitaufwendige Projektarbeit durch die Projektgruppenmitglieder als zusätzliche Aufgabe übernommen.

Der unter Punkt III.5 aufgeführte zusätzliche Personalbedarf bei Weiterführung des PPP-Projektes ist im Wesentlichen auch bei der Realisierung der 5 Schulobjekte in konventioneller Ausführung notwendig. Die Zusätzlichkeit dieser Stellen ergibt sich vor allem aus dem engen Zeitfenster, in dem das sehr umfangreiche Projekt vorbereitet werden soll. Insofern sind diese Kosten – ähnlich der Planungskosten - nicht unmittelbar als PPP-Verfahrenskosten zu werten.

Bei einer Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und bei einem Nicht-Zustandekommen des PPP-Vertrages (aus wirtschaftlichen oder genehmigungsrechtlichen Gründen) wurden dann Beratungsleistungen in Höhe von bis zu ca. 533 T€ erbracht, ohne dass aus diesen Leistungen ein unmittelbarer Nutzen für die Realisierung der Objekte zu generieren wäre.

Bei einer Weiterführung des Projektes (Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) gibt es Risiken, die prinzipiell nicht ausgeräumt werden können, jedoch durch entsprechende Vertragsgestaltung und Vorbereitung des Projektes minimiert werden können:

Vergabe der weiteren Beratungsleistungen

Unmittelbar nach Bestätigung der Ratsversammlung zur Weiterführung des Projektes sollen die externen Beratungsleistungen europaweit ausgeschrieben wer-

den. Da es sich bei dem Leipziger Projekt um ein deutschlandweit sehr großes Projekt handelt, ist davon auszugehen, dass die Wettbewerber ein sehr starkes Interesse an diesem Beratungsauftrag haben werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Ausschreibungsverfahren ggf. durch angestrebte Nachprüfungsverfahren zeitlich verzögert wird. Eine solche zeitliche Verzögerung könnte insbesondere negative Auswirkungen auf die Einbindung von EFRE-Fördermitteln (Ende der Förderung in 2013) haben.

Gesetzgebungsrisiken

Durch den Deutschen Bundestag wurde am 19.12.08 eine Novellierung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung empfohlen. Sofern der Bundesrat dieser Empfehlung folgt, ergeben sich auch ggf. für PPP-Projekte relevante Änderungen mit diesem Gesetz. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass der Gesetzgeber eine Benachteiligung von PPP-Projekten erzielen wollte, jedoch kann der Gesetzestext sehr unterschiedlich interpretiert werden.

Risiko	Lösungsansatz zur Risikovermeidung bzw. Risikominimierung
Vertragsverhandlungen	
- Verzögerung der Verhandlungen und damit Verzögerung von Vertragsschluss und Baubeginn	- Festlegung von Aufgaben sowie Verhandlungsbefugnis für an den Vertragsverhandlungen teilnehmenden Stadtvertretern - Festlegung eines städtischen Gesamtverantwortlichen mit entsprechender Weisungsbefugnis gegenüber städtischem Verhandlungsteam - Stadtinterne Sicherstellung, dass festgelegter Zeit- und Maßnahmenplans eingehalten wird sowie Zeitverzögerungen minimiert werden (z. B. bei Bewertung der einzelnen Angebotsphasen)
- Regressansprüche Bieter bei Nichtvertragsschluss	- Berücksichtigung Klausel in Ausschreibungsunterlagen, dass Vertragsschluss nur bei Zustimmung Ratsversammlung sowie vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit durch Landesdirektion sowie bei Fördermittelgewährung durch SAB
- Verhandlungsergebnisse werden in Planungs-, Bau-, Betriebsphase nicht bzw. unzufriedenstellend umgesetzt	- Sicherstellung, dass städtische Vertreter, die den Verhandlungen beiwohnten auch während der Umsetzungsphase in das Projekt eingebunden sind
- Unvollständige Leistungsbeschreibung im Vertrag	- Nutzung des Mustervertrages der PPP-Schulstudie - Einbindung externer erfahrener PPP-Berater
- Fehlerhafte Kalkulation des Privaten	- Vertraglich fixierte Festpreisgarantie; nur nicht vom Privaten zu vertretende Aspekte (Kampfmittel, Archäologie, etc.) führen zu Preisanpassungen
Phase Planung, Bau	
- verzögerte Erteilung der Genehmigung	- Risiko der Vollständigkeit sowie Genehmigungsfähigkeit liegt vollständig beim Privaten, Risiko der Verzögerung kann durch rechtzeitiges Einbinden der Genehmigungsbehörden und Vorinformation zum Projektstand bereits während der Verhandlungsphase (z. B. Einbinden Stadtplanungsamt in Bewertung der Angebote) minimiert werden
- Bauzeitverzögerung aufgrund von Kampfmittel-, Bombenfunde, Altertumsfunde	- rechtzeitiges Einholen von notwendigen Bodengutachten vor Ausschreibungsbeginn um Risiko insgesamt zu minimieren; Möglichkeit für den Bieter während des Verfahrens eigene Untersuchungen anzustellen, da für Folgen aufgrund unterlassener oder fehlerhafter Untersuchung des Bodens beim Privaten verbleibt

- Terminrisiko der Fertigstellung	- Kann durch entsprechende Vertragsgestaltung vollständig auf privaten Partner übertragen werden: - Forderung bereits in den Ausschreibungsunterlagen sowie im Vertragsentwurf
- Rückzahlung von Fördermitteln	- rechtzeitiges Einbinden der Fördermittelgeber in das PPP-Verfahren sowie Vereinbarung von Anforderungen an den Fördermittelnachweis - Übertragung Pflicht zur Aufbereitung des Fördermittelnachweises auf privaten Partner - Baucontrolling durch Stadt während gesamter Bauzeit um Risiko der nicht vertragsgemäßen Leistungserbringung frühzeitig zu minimieren
Phase Betrieb	
- Änderung der Schülerzahl während der Vertragslaufzeit bzw. nicht mehr benötigte Schulen	- Berücksichtigung von Anpassungsklauseln für die Bewirtschaftungsleistungen (z. B. Reinigung, Medienver- und Entsorgung), so dass sich Leistungsentgelt bei Änderung der Schülerzahlen entsprechend anpasst - Berücksichtigung von Kündigungsrecht aus wichtigem Grund: bei Änderungen der Schulentwicklungsplanung (z. B. Vereinbarung von Kündigungsregelungen für die einzelnen Betriebsleistungen Bewirtschaftung, Medienver- und Entsorgung, Instandhaltung/ Instandsetzung, Gemeinkosten) - Voraussetzung: standortbezogene Ratenvereinbarungen im Vertrag
- Insolvenz des Auftragnehmers	- vertragliche Vereinbarung, dass zugunsten der Stadt ein Erfüllungsanspruch fortbesteht und die Stadt in abgeschlossene Nachunternehmerverträge eintreten kann - Vereinbarung von entsprechenden Sicherheiten (z. B. Betriebsbürgschaft, damit Stadt Betrieb weiterhin sicherstellen kann) - Vereinbarung „Und-Konto“ für Instandhaltung, damit Stadt auf noch nicht in Anspruch genommenes Instandhaltungsbudget zugreifen kann
- Ausfall aufgrund höherer Gewalt (z. B. Erdbeben)	- vertragliche Verpflichtung des privaten Partners während der Betriebszeit die Erhaltung des Gebäudes in einem definierten Zustand und die Erbringung weiterer Leistungen zu schulden - privater Partner kann auf Verlangen der Stadt Wiederaufbau schulden; bei eigenem Nichtvertretenmüssen nur gegen gesonderte Kostenübernahme, sofern Ereignis nicht versicherbar war oder bestehende Versicherung Kosten nicht abdeckt
- Auftritt von Mängeln während der Betriebsphase	- privater Partner hat Pflicht zur Mangelbeseitigung; Vereinbarung Bonus-Malus-System mit fest definierten Qualitäts- und Zustandsanforderungen, die über die Vertragslaufzeit durch privaten Partner geschuldet sind

III.9 Zeitplan

Um eine zügige Projektweiterführung zu sichern, sollte unmittelbar nach Beschlussfassung durch die zuständigen Gremien das PPP-Ausschreibungs- und Vergabeverfahren vorbereitet und durchgeführt werden.

Auf Grund der Beschränkung der Vergabe von EU-Fördermitteln bis Ende 2013 unterliegt das gesamte Projekt einem sehr hohen Zeitdruck. Eine Verzögerung des jetzt avisierten Baubeginns (Mitte 2010) führt ggf. auch zu einer Verzögerung der Fertigstellung der Objekte und damit zu einem Entfall möglicher EU-Förderungen.

Weiterhin wurde seitens der SAB eine Fördermittelreservierung nur für einen begrenzten Zeitraum in Aussicht gestellt.

Insofern ist der nachfolgend dargestellte Zeitplan für den weiteren positiven Ablauf des PPP-Pilotprojektes der Stadt Leipzig von großer Bedeutung.

Bestätigung der Ergebnisse der vorläufigen WU zur Weiterführung des PPP-Projektes durch die Ratsversammlung	April 2009
Durchführung des Ausschreibungs- und Verhandlungsverfahrens für die weiterführenden externen Beratungsleistungen	Mai 2009
Durchführung des Architekturwettbewerbes mit Vorliegen von Teilergebnissen für Erstellung der Ausschreibungsunterlagen bis	Anfang Juni 2009
Vorliegen der abschließenden Ergebnisse der Leistungsphase 2	Ende Juni 2009
Durchführung des Ausschreibungs- und Verhandlungsverfahrens für die PPP-Leistungen (Finanzierung, Bau, Betrieb)	Mai 2009 bis Februar 2010
Beschluss der Ratsversammlung zur Unterzeichnung des Vertrages - Beschluss zur Realisierung des PPP-Projektes	Mai 2010
Zuschlagserteilung an PPP-Partner	Juni 2010

Die Einhaltung des Zeitplanes ist nur bei optimalem Verlauf und Einhaltung aller Zwischentermine möglich. Sowohl eine Verschiebung der Beschlüsse als auch der Vergabe der Beratungsleistungen und Ergebnisse des Architektenwettbewerbes führt zu einer späteren Zuschlagserteilung an den privaten Partner.

Bei größeren Abweichungen vom obigen Terminplan verzögert sich ggf. auch der Baubeginn Mitte 2010. Daraus resultierend wäre eine Fertigstellung von einzelnen Objekten erst nach 2013 möglich, wodurch die Fördermöglichkeiten auf Grund der Vorgaben des EFRE-Programms ggf. stark eingeschränkt sind.