

**Stadt Lehrte**  
Der Bürgermeister



Fachdienst Gebäudewirtschaft  
Bearbeitet durch: Stewart Hartmann  
Aktenzeichen:

Lehrte, 30.06.2015

öffentlich

**Neubau einer Feuerwache durch ein ÖPP-Verfahren**

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Top	abweich. Beschl.	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Haushalt, Wirtschaft, Liegenschaften und Feuerschutz	14.07.2015					
Verwaltungsausschuss	15.07.2015					
Rat	22.07.2015					

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produktsachkonto		Abschreibungsaufwand
Ergebnishaushalt		einmalige Kosten
Finanzhaushalt	225.000 €	laufende Kosten
Abschreibungszeitraum		Zuschüsse

**Beschlussvorschlag:**

Der Neubau einer Feuerwache für die Stadt- und Ortsfeuerwehr am Standort Schützenstraße 49 wird durch ein ÖPP-Verfahren realisiert.

Sidortschuk

**Sachverhalt:**

Mit der geänderten Beschlussempfehlung zur Vorlage 083/2014 über den Neubau einer Feuerwache für die Stadt- und Ortsfeuerwehr am Standort Schützenstraße 49 wurde vom Rat beschlossen, dass zur Entscheidungsfindung für die Realisierung (ÖPP-Modell / konventionelle Beschaffung) ein Wirtschaftlichkeitsvergleich ausgearbeitet werden soll.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH wurde beauftragt, diesen Vergleich in Form einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) zu erbringen. Ziel dieser Untersuchung war festzustellen, ob bei der Realisierung der Baumaßnahme im Rahmen eines ÖPP-Modells wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Beschaffung (Beauftragung eines Architekten und der gewerkeweisen Ausschreibung) zu erwarten sind. Durch den privaten Partner sollen dabei sowohl Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen übernommen werden.

Für die Untersuchung wurden der VBD durch die Stadtverwaltung Baukostenschätzungen und andere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Daten und die ihnen zugrunde gelegten Bewertungsansätze dienen als Basis für die Ermittlung des Public Sector Comparators (PSC). Der PSC bildet in der Wirtschaftlichkeitsprognose den Vergleichswert der konventionellen gegenüber einer ÖPP-Beschaffungsvariante. Die in der ÖPP-Beschaffungsvariante berücksichtigten Daten und Bewertungsansätze basieren auf aktuellen Ausschreibungsergebnissen der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH.

Die Methoden dieser vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung basieren auf den Vorgaben des Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 21.04.2014. Die Ergebnisse der Analysen und Prognoseberechnungen können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass der Erweiterungsneubau und die Sanierung der Feuerwache im Rahmen eines ÖPP-Modells für die Stadt Lehrte Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung erwarten lässt.
2. Unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken lässt eine alternative Beschaffung einen Barwertvorteil gegenüber der konventionellen Beschaffung von rund 12,3 % erwarten. Ohne Risikoübertragung liegt der Vorteil bei ca. 7%.

Vorteile dieser Beschaffungsart resultieren überwiegend aus folgenden Faktoren:

- einer ganzheitlichen Ausschreibung, bei der durch die Anbieter die Planung unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten unter Beachtung der Standards und anderer Vorgaben optimiert wird, so dass günstige Investitionskosten erzielt werden,
- kürzere Bauzeiten,
- der Risikoverlagerung auf den privaten Partner.

Als Vertragsmodell wird das ÖPP-Inhabermodell vorgeschlagen. Bei dem ÖPP-Inhabermodell finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt. Während der gesamten Vertragslaufzeit hat die Stadt Lehrte die volle Verfügungsgewalt über die Gebäude. Die Einbindung von KfW-Mitteln ist bei diesem Modell grundsätzlich möglich.

Wie es sich bereits bei dem umgesetzten ÖPP-Projekt der Stadt Lehrte bewährt hat, sollte die Bauzwischenfinanzierung im vollständigen Risiko und Obligo des Auftragnehmers bleiben. Erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erstattet die Stadt Lehrte dem Auftragnehmer dessen Aufwendungen für die Planungs- und Baukosten über den Zeitraum der Endfinanzierung in Form der vereinbarten Raten sowie die Instandhaltungspauschalen.

Die Endfinanzierung erfolgt durch den Verkauf der Forderungen aus dem Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag durch den Auftragnehmer an die finanzierenden Banken. Sicherheiten für die Endfinanzierung (z.B. durch eine Einredeverzichtserklärung der Stadt Lehrte) werden erst nach Abnahme der Bauleistungen gestellt.

Auf der Grundlage der VOB/A §3 EG (1) Nr. 3 sollen in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb die Planung, der Bau, die Finanzierung und die Instandhaltung mit einer Laufzeit von 20 Jahren für den Neubau der Feuerwache auf der Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung als ganzheitliche Leistung vergeben werden.

Für die Vorbereitung und Durchführung dieses ÖPP- Modells werden technische und wirtschaftliche Beratungsleistungen durch einen externen Berater notwendig. Der Berater soll den Ausschreibungsprozess steuern und alle dafür notwendigen organisatorischen sowie technischen und betriebswirtschaftlichen Beratungsleistungen in Gesamtverantwortung erbringen.

Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann im Fachdienst Gebäudewirtschaft eingesehen werden.

**Anlagen:**  
keine