

*Betreff:***Neubau der Helene-Engelbrecht-Schule an der Salzdahlumer Str. 85  
auf dem Grundstück der Heinrich-Büssing-Schule****Grundsatzentscheidung und weiteres Vorgehen***Organisationseinheit:*Dezernat III  
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement*Datum:*

23.03.2020

*Beratungsfolge*

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

24.03.2020

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2020 wurden zu TOP 4 „Neubau Helene-Engelbrecht-Schule Grundsatzentscheidung“ folgende Punkte thematisiert:

1. Warum ist ein volles ÖPP Modell nicht weiter betrachtet wurde?
2. Lassen sich die in der Präsentation für die Instandhaltung dargestellten Effizienzvorteile in der Betriebsphase auch auf weitere Betriebsleistungen übertragen?
3. Warum wurden 20 Jahre Instandhaltung vorgeschlagen? Wären auch 5 Jahre sinnvoll denkbar?

Zu 1:

Unter dem diskutierten vollem ÖPP wird verstanden, dass neben den bereits vorgesehenen Leistungen Planen, Bauen, Finanzieren, Instandhalten noch weitere Leistungen zu vergeben sind. Dazu zählen insbesondere schulische Hausmeister, Reinigung, Grünpflege, Energiemanagement.

Folgende Gründe sprechen gegen die Wahl des umfänglichen ÖPP Modells:

- Der Ersteller der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Partnerschaft Deutschland (PD) hat im Nachgang zur genannten BA Sitzung dem bisher betrachteten erweiterten TU-Modell eine Betrachtung mit umfassenderen Betriebsleistungen (zusätzliche Vergabe schulischer Hausmeister, Reinigung Innen- und Außenbereich) analog eines umfänglichen ÖPP-Modell gegenübergestellt. Die relative Vorteilhaftigkeit des alternativen Beschaffungsmodells gegenüber der konventionellen Eigenrealisierung sinkt geringfügig, wenn der umfängliche Betrieb in die Betrachtung aufgenommen wird. Die PD betrachtet im Ergebnis beide Modelle (erw. TU & ÖPP) als wirtschaftlich gleichwertig, sodass die Entscheidung zur Integration der Betriebsleistungen in die Beschaffung auf Basis qualitativer Faktoren getroffen werden sollte.

- Da zukünftig weitere Bauprojekte in alternativer Beschaffung zeitlich gestaffelt und somit in autarken Verträgen umgesetzt werden sollen, ist eine Vergabe der zusätzlichen Betriebsleistungen kritisch zu sehen, da dies zu einer Vielzahl von unterschiedlichen, zuständigen Firmen im Bereich des Betriebs führen würde. Eine einheitliche und dabei flexible Erbringung der Betriebsleistungen wird erschwert. Die Leistungserbringung durch die Stadt ist aufgrund der Vielzahl der bewirtschafteten Liegenschaften problemlos in die

bestehenden Rahmenverträge zu integrieren.

- Es ist nicht zu erwarten, dass ein privater Auftragnehmer Leistungen wie Reinigung und Hausmeister für die zukünftig neu zu bauenden Objekte signifikant wirtschaftlicher anbieten kann, als es die Stadt, unter anderem durch Rahmenverträge, für die gesamten städtischen Liegenschaften zur Verfügung stellt.
- Es hat sich bewährt, dass in den Schulen ein Hausmeister für schulnahe Aufgaben (Raumverwaltung, Bestuhlung, Unterstützungsleistungen, Hol-/Bringdienste) zur Verfügung steht. Aufgrund der Vielzahl von Liegenschaften kann die Stadt flexible Vertretungsregelungen schaffen. Ein zentraler Auftragnehmer müsste für die vertragsbezogene Liegenschaft entsprechendes Personal vorhalten, was ggf. zu unwirtschaftlichen Angeboten führt. Auch ist städtisches Personal flexibler für verschiedene Aufgaben einsetzbar, während der zentrale AN sein Personal nur für die vorab definierten Arbeiten einsetzen wird.
- Die Marktgängigkeit des gewählten erw. TU Modells ist höher einzuschätzen als ein umfangreiches ÖPP Modell, da die zusätzlich zu erbringenden Betriebsleistungen baufremde Leistungen sind.
- Die Stadt verfügt über Versorgungs- und Entsorgungsverträge, welche sowohl im erw. TU-Modell als auch im ÖPP zu verwenden wären. Diese Leistung als Teil des Energiemanagements wäre auch im ÖPP ausgeklammert. Das ÖPP Modell bringt daher für diesen Bereich keine weiteren Effizienzvorteile.

Zu 2:

Die in der Präsentation dargestellten Effizienzvorteile in der Betriebsphase (von 10 % auf 8,2 % reduziertes Risiko) beziehen sich auf das im Modell zu vergebende technische Objektmanagement. Darin sind die Leistungen gebündelt, welche zur Umsetzung der ebenfalls zu vergebenden Instandhaltung notwendig sind. Eine pauschale Übertragung der dargestellten Effizienzvorteile auf die infrastrukturellen Betriebsleistungen ist nicht möglich. Dies ist insbesondere vor den bereits unter 1. genannten Punkten zu betrachten. So bringen die stadtweiten Rahmenverträge für Reinigung und Ver- und Entsorgung bereits hohe Effizienzvorteile mit, welche durch Vergabe an einen privaten Partner nicht bzw. nicht signifikant gesteigert werden können.

Zu 3:

Die 20 Jahre Instandhaltung wurden aus mehreren Gründen vorgeschlagen.

Durch die Vergabe der Instandhaltung soll sichergestellt werden, dass der Auftragnehmer ein Objekt und Anlagen von langlebiger, wartungsarmer Qualität errichtet und einbaut, da er als Auftragnehmer diese über den vertraglichen Zeitraum in eigener Verantwortung instandhalten muss. Es soll sich eine verfahrens-immanente Qualitätskontrolle ergeben.

Die 20 Jahre vertragliche Bindung setzen dem privaten Partner diesbezüglich höhere Anreize als nur 5 Jahre Bindung, da erfahrungsgemäß in den ersten 5 Jahren nur geringe Aufwendungen in der Instandhaltung notwendig werden. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung des Lebenszyklus des Gebäudes durch den Auftragnehmer hat die Verwaltung 20 Jahre Laufzeit vorgeschlagen.

Ein weiterer Aspekt ist die mit der vertraglichen Bindung verbundene Finanzierung. Die im Modell vorgesehene Endfinanzierung regelt die Finanzierung bis zum Ende der Vertragslaufzeit. 20 Jahre bieten dabei ein ausgewogenes Maß an Laufzeit, Zinsbindung und Kosten. Insbesondere in der derzeitigen Niedrigzins-Phase ist eine lange Laufzeit und Zinsbindung anzustreben. Eine Verkürzung auf 5 Jahre ist in Bezug auf die vorgeschlagene Finanzierung zu vermeiden.

Dies bezüglich wird hervorgehoben, dass marktgängige Modelle grundsätzlich eine einheitliche Vertragslaufzeit von Finanzierung und Ausführungsleistungen des Auftragnehmers vorsehen. Ein Auseinanderfallen dieser Zeiträume ist nicht marktgängig und wird von der Verwaltung als kritisch erachtet. Eine Betrachtung der vorgeschlagenen Finanzierungsvariante mit entsprechenden Aspekten der Risikoverteilung und des dafür entstehenden Aufwands wurde im Rahmen der Planungen für die Sanierung der Stadthalle ausführlich dargestellt (s. dazu Ds. 19-12314).

Sollte eine Verkürzung der Instandhaltungslaufzeiten in Erwägung gezogen werden, sollte die Laufzeit nicht geringer als 15 Jahre ausfallen. Die Vorteilhaftigkeit des alternativen Beschaffungsmodells konnte auch bei einer Laufzeit der Instandhaltung von nur 15 Jahren prognostiziert werden. Ebenso kann für diese Laufzeit ein Zutreffen der oben genannten Angaben angenommen werden. Noch kürzere Laufzeiten werden durch das gewählte Modell nicht abgedeckt und würden eine neue Betrachtung erforderlich machen, für welche die Vorteilhaftigkeit der alternativen Beschaffung ggf. nicht mehr vorausgesetzt werden kann.

Leuer

**Anlage/n:**  
keine