

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sanierung und Betrieb der Internationalen  
Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer  
Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die  
GGH/BSG**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	18.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kultur-, Bauausschuss	08.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Jugendgemeinderat	15.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	01.07.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Kulturausschuss, der Bauausschuss, der Jugendgemeinderat und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*
- 3. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 € und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Verlauf ÖPP-Raten
A 02	Lageplan und Bauabschnitte
A 03	Grundriss Untergeschoss IGH
A04	Grundriss Erdgeschoss IGH
A05	Grundriss 1. OG
A06	Grundriss 2. OG

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
UM1		Umweltsituation verbessern
UM 2	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3		Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
		<b>Begründung:</b> Mit der Sanierung der Dächer und Fassaden kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO <sub>2</sub> Belastung
		<b>Ziel/e:</b>
SOZ 9		Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
		<b>Begründung:</b> Die Beseitigung der räumlichen Defizite insbesondere im Bereich der naturwissenschaftlichen Fachklassen ist erforderlich, um einen zeitgerechten Unterricht gewährleisten zu können.
		<b>Ziel/e:</b>
QU 1		Solide Haushaltswirtschaft
		<b>Begründung:</b> „Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Einbeziehung der Folgekosten die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden“. Dies regelt § 12 Absatz 1 der GemHVO. ÖPP ist ein Organisations- beziehungsweise Beschaffungsansatz für öffentliche Investitionen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Information zum Sachstand

Nachdem die Gremien in den Jahren 2007 und 2008 ausführlich über die notwendigen Baumaßnahmen an der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH) informiert wurden, hat der Gemeinderat im Dezember 2008 nach Vorlage einer ersten Machbarkeitsstudie der grundsätzlichen Realisierung der Sanierungsmaßnahme in Form eines ÖPP-Projekts unter Einbeziehung der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) beziehungsweise deren Tochterfirma Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Umsetzung vorzubereiten. Die Verwaltung beauftragte die ÖPP-erfahrene Unternehmensberatung „SNPC“ beziehungsweise nach einem Gesellschafterwechsel die Nachfolgefirma „nsb“, Berlin mit der Vorbereitung und Begleitung des geplanten ÖPP-Projektes.

Die Firma SNPC hat bereits die Stadt Mannheim bei der Beauftragung der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mit der Sanierung und dem Betrieb von städtischen Schulen betreut („Mannheimer Modell“).

Im Rahmen der Vorbereitung wurde unter Federführung des Kämmereiamtes und unter Beteiligung des Amtes für Schule und Bildung, des Gebäudemanagements sowie der GGH/BSG die „Bestellung“ formuliert, der Leistungsumfang und die Leistungsbeschreibung definiert, der Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt sowie die Verträge ausgearbeitet. Über das Amt für Schule und Bildung erfolgte die Abstimmung mit der Schule.

Für die Primarstufe wurde die Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten von 5 Mio. € bereits am 20.05.09 eingeholt (DS 0143/2009/BV). Die nachfolgenden Erläuterungen zum Planungskonzept beziehen sich daher ausschließlich auf die Sekundarstufe sowie zum Archiv. Die Sporthallen befinden sich in einem sanierten Zustand. Hier sind lediglich noch kleinere Instandsetzungsarbeiten durch die Stadt im Rahmen des Bauunterhalts erforderlich.

## **2. Planungskonzept**

In der Schulbautypologie gehört die IGH zu den schulzweigübergreifenden Systemen, die durch Aufgabe der vertikalen Gliederung des Schulwesens in den 60er Jahren begonnen und bis Mitte der 70er Jahre fortgesetzt worden sind. Große, nach Fachbereichen gegliederte, künstlich belüftete und belichtete Gebäude mit Raumgruppen (Clustern) und variablem Innenausbau prägen das Gebäude. Funktionalität und nutzungsgebundene Planung standen dabei im Vordergrund. Durch versetzte Ebenen wurden die großen „Schulstraßen“ attraktiviert, was gleichzeitig dauerhaft die Barrierefreiheit verhinderte.

Mit der Sanierung der IGH besteht die Chance, eine marode Bildungsanstalt zu einem neuen Lern- und Lebensort heranwachsender junger Menschen zu modernisieren. Eine Chance, die trotz aller technischer Erfordernisse und einzuhaltender Richtlinien auf keinen Fall versäumt werden darf. Auch wenn Zeit und Geld bei öffentlichen Bauvorhaben, vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen, im Vordergrund stehen, müssen über eine lebenszyklusabhängig zu betrachtende, technische und energetische Sanierung hinaus neue Bildungsräume entstehen, die den heutigen und zukünftigen pädagogischen und gesellschaftlichen Anforderungen gerecht werden.

### **2.1. Raumprogramm**

Das genehmigte Raumprogramm der IGH von 1972 wurde auf Notwendigkeit und dauerhafte Bestandssicherheit geprüft und mit der Schule abgestimmt. Die Realisierung eines Raumprogramms für 66 Klassen (71 Klassenräume) für maximal 2.016 Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe wurde bestätigt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 12.105 qm Programmfläche. Bei einem eventuellen Rückgang der Schülerzahlen aufgrund des demographischen Wandels ist durch geeignete Lenkungsmaßnahmen im Rahmen der städtischen Schulentwicklungsplanung sicherzustellen, dass an der IGH die vorhandenen Kapazitäten auch ausgeschöpft werden.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Schule hat sich Ende April neben den bereits in den Planungen berücksichtigten Anforderungen aus Sicht der Schule insbesondere die Verbesserung der räumlichen Situation in der Mensa in ihrer Funktionalität als Speiseraum sowie zur Nutzung für schulische und außerschulische Veranstaltungen beziehungsweise als Theater- und Konzertraum als weiteres zentrales Anliegen ergeben.

Im Gespräch mit der Schule wurde vereinbart, dass hierzu kurzfristig mögliche Lösungsansätze aufgezeigt werden. Die hierfür anfallenden zusätzlichen Kosten werden derzeit ermittelt und zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 17.06.2010 vorgelegt.

## **2.2. Komponenten des Planungskonzeptes**

Die Sanierung der IGH erfordert umfangreiche Baumaßnahmen am Bauwerk; Mängel des Baukörpers sind nur bedingt behebbar. Die Bausubstanz befindet sich in einem schlechten Gesamtzustand. Notwendig sind eine Fassadensanierung, die Innensanierung, Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen sowie schultypische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für ausgewählte Bauteile. Die Verbesserung der behindertengerechten Erschließung des Gebäudes durch Einbau eines weiteren Aufzuges stellt einen weiteren wichtigen Baustein im Planungskonzept dar.

Die wichtigsten Maßnahmen des Planungskonzeptes:

- **Neubau des naturwissenschaftlichen Bereichs im Erdgeschoss**
- **Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle**
- **Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär)**
- **Optimierung des vorbeugenden Brandschutzes**
- **Innensanierung der Klassenräume**
- **Verbesserung der Barrierefreiheit durch den Einbau eines zusätzlichen Aufzuges**

### 2.3. Kosten Sekundarstufe

Für die Baumaßnahmen der Sekundarstufe wurden nach DIN 276 folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	€	<b>1.243.400</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>	€	<b>11.188.000</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>	€	<b>6.870.000</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	€	<b>1.242.500</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	€	<b>0</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	€	<b>5.341.100</b>
	<b>Insgesamt</b>	€	<b>25.885.000</b>

Nicht enthalten sind in den Kostenaufstellungen Ausstattungskosten. Diese sind in den künftigen Haushalten des Amtes für Schule und Bildung zusätzlich bereitzustellen.

### 2.4. Bauabschnitte/ Ersatzmaßnahmen

Um eine langjährige Dauerbaustelle zu vermeiden, sind nur 3 Bauabschnitte mit einer Gesamtbauzeit von ca. 3,5 Jahren vorgesehen. Wegen des Umfangs der Bauabschnitte ist eine größere Interimslösung ergänzend zu den bisherigen Containern für die Auslagerung der Primarstufe auf dem Grundstück notwendig, unter Umständen auch unter Heranziehung des westlichen Sportplatzes. Die notwendige Container-Anzahl gilt es im Rahmen der Detailplanung auch durch schulorganisatorische Maßnahmen auf das Notwendigste zu begrenzen. Die Vorgehensweise folgt der bestehenden Erschließungsstruktur der Schule, um die Blockadewirkung von Bauabschnitten für den restlichen Schulbetrieb zu vermeiden.

### 2.5. Zeitplanung

Mit der Sanierung der Primarstufe wurde bereits Mitte 2009 begonnen. Fertigstellung ist für März 2011 vorgesehen. Nach Fertigstellung der Primarstufe erfolgt die stufenweise Auslagerung der Sekundarstufe. Baubeginn der Sekundarstufe ist Oktober 2011. Die Fertigstellung ist spätestens für den 31.07.2015 terminiert, so dass mit Beginn des Schuljahres 2015/16 die vollständige Nutzung des Hauptgebäudes möglich ist..

### 2.6. Nutzung Untergeschoss

Der Bestandsbau verfügt über zahlreiche ungenutzte Flächen im Untergeschoss (Tiefgarage, Lagerflächen). Über den sanierungsbedürftigen Zustand hinaus ist das Untergeschoss wegen seiner Großflächigkeit, mangelnder Belichtung und schlechter Erschließung nur ungenügend nutzbar. Die Planungen der BSG sehen vor, diese nicht genutzten Flächen im Untergeschoss für eine alternative Nutzung zu erschließen.

Die Hoftyp-Organisation des naturwissenschaftlichen Bereichs ermöglicht die Ausweitung eines Innenhofes auf die Untergeschoss-Ebene mit Erdanschluss. Durch den großen Innenhof entstehen natürlich belichtete Fassaden entlang einer großzügigen Freifläche mit natürlichem Bewuchs.

Die vorhandene lichte Raumhöhe erlaubt eine Nutzung bis zu einer Grundfläche von 50 qm / Raum für Aufenthalts- und Arbeitsräume und damit eine Vielzahl von Dienstleistungsnutzungen. Um Nutzungsvielfalt zu erreichen, ist eine kombinierte Erschließung notwendig, die einerseits separat von der Schule erfolgen kann und andererseits mit ihr kombiniert ist..

Es ist beabsichtigt, das städtische Archiv im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ im Untergeschoss der IGH unterzubringen. Die Flächen im Untergeschoss bieten die Chance der räumlichen Verbesserung für das Archiv sowie der Zusammenlegung von Büro- und Archivflächen an einem Standort. Bisher sind die Archivflächen auf mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet verteilt.

Neben der Nutzung der Flächen als Archiv für die Stadt Heidelberg werden auch die baurechtlich erforderlichen 76 Stellplätze in der Tiefgarage durch das Sanierungskonzept der BSG zur Verfügung gestellt. Die Reduktion der Tiefgarage auf eine schmale 2-hüftige Aufstellung mit Öffnungen in der Längswand bietet die Chance zur Reduktion / Abschaltung der mechanischen Lüftung und damit der Einsparung von Betriebskosten.

## 2.7. Kosten für die „Eindachlösung“ des Archivs im Untergeschoss der IGH

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	€	<b>235.000</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>	€	<b>1.094.500</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>	€	<b>490.900</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	€	<b>57.750</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	€	<b>0</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	€	<b>487.850</b>
	<b>Insgesamt</b>	€	<b>2.366.000</b>

## 3. Alternative Neubau

Da die Sanierung des Haupthauses ein bedeutsames finanzielles Volumen erreicht, wurde auch die Alternative eines Komplettneubaus betrachtet und die anfallenden Baukosten abgeschätzt. Im Falle eines Neubaus müsste die Stadt zur Realisierung des Raumbedarfes mindestens 40 Millionen € investieren. Diese Variante wurde aufgrund der nicht darstellbaren finanziellen Mehrbelastung sowie der noch erhaltenswerten Grundsubstanz des Gebäudes nicht weiterverfolgt.

## 4. Realisierungsvariante mit der BSG/ ÖPP-Modell

Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes erfolgt im Rahmen eines ÖPP-Modells über die BSG, eine 100%ige Tochter der Wohnungsbaugesellschaft GGH. Neben dem Haupthaus werden auch noch die Primarstufe, die Turnhallen, das Archiv sowie die Außenanlagen in das ÖPP-Modell einbezogen.

#### **4.1. Grundelemente des ÖPP-Modells**

Die Stadt Heidelberg bleibt bei der vorgesehenen Realisierungsvariante mit der BSG sowohl Eigentümer als auch Nutzer der IGH. Die getätigten Sanierungsleistungen gehen somit direkt in das Eigentum der Stadt über.

Die Stadt Heidelberg schließt einen langfristigen Bau- und Betriebsführungsvertrag mit der BSG ab und zahlt dafür ein Nutzungsentgelt an die BSG. Zusätzlich gewährt die Stadt der BSG eine Bürgschaft in Höhe der zu erwartenden Bauinvestitionen, um der BSG Kommunalkreditkonditionen zu ermöglichen.

Die BSG finanziert aus dem Nutzungsentgelt dauerhaft die Finanzierungsleistungen sowie den laufenden Betrieb der IGH. Mit der Betriebsführung der Liegenschaft übernimmt die BSG alle bestehenden Pflichten der Sanierung und des langfristigen Betriebes. Die Nutzung der IGH durch die Schule und Dritte bleibt bestehen und wird vertraglich geregelt.

#### **4.2. Leistungen der BSG**

Die BSG übernimmt für einen Zeitraum von 30 Jahren die nachfolgenden Leistungen für die Stadt Heidelberg. Die langfristige Beauftragung der BSG sichert dabei einen nachhaltigen Sanierungsansatz (Lebenszyklusmodell).

##### **Planung**

- Sanierungskonzept in Abstimmung mit der Stadt
- Funktionale Leistungsbeschreibung Bau
- Ausschreibung

##### **Bau/Sanierung**

- Beauftragung Generalunternehmer/Generalübernehmer, ggf. Fachlose
- Baumanagement
- Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle
- Abnahme

##### **Finanzierung**

- Finanzierung nach Baufortschritt und nach Marktlage
- möglichst langfristige Zinsbindung
- Kommunalkonditionen

##### **Betrieb**

- Technisches Gebäudemanagement (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Betrieb)
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement (Hausmeister, Reinigung, Ver- und Entsorgung, Sicherheitsdienste, Außenanlagen, ...)
- Kaufmännisches Gebäudemanagement (buchhalterische Leistungen, z.B. Objektbuchhaltung, Nebenkostenabrechnung, Vertragsmanagement)



### **4.3. Leistungen in Bezug zu den einzelnen Liegenschaften**

Die BSG übernimmt mehrere Liegenschaften auf dem Campus IGH mit unterschiedlicher Leistungstiefe.

#### **Primarstufe, Sekundarstufe, Archiv (inklusive Außenanlagen)**

Planung, Bau/Sanierung, Finanzierung, Betrieb

#### **Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung**

Betrieb

Die unterschiedlichen Leistungspakete werden in Abhängigkeit der Leistung und der Leistungszeitpunkte vergütet. Der Betrieb der Primarstufe geht mit erfolgter Sanierung der Primarstufe im März 2011 über; der Betrieb der Sekundarstufe, der Turnhallen und der ehemaligen Hausmeisterwohnung geht mit Sanierungsbeginn der Sekundarstufe im Oktober 2011 über.

### **4.4. Vorteile der Realisierungsvariante mit der BSG**

Die Realisierungsvariante von Sanierung und Betrieb über die BSG eröffnet der Stadt Heidelberg zahlreiche Vorteile:

- Schnelle Realisierung der Maßnahmen (Sanierungskonzept in 3 Bauabschnitten, maximal 3,5 Jahre Bauzeit)
- Risikotransfer von Planungs-, Bau- und Betriebsrisiken auf die BSG
- Verfolgung eines Lebenszyklusansatzes durch Zusammenfassung von Planung, Bau und Betrieb
- Nutzung der Planungs-, Bau- und Betriebskompetenzen im Stadtkonzern der Stadt Heidelberg
- Nachhaltige Instandhaltungsstrategie (Instandhaltungsbudget)
- Energetische Optimierung in der Betriebsphase
- Erschließung von Effizienzvorteilen

## **5. ÖPP-Vertrag**

Basis der Beauftragung der BSG durch die Stadt ist ein Leistungsvertrag, der als sogenanntes „Inhouse“-Geschäft nicht ausschreibungspflichtig ist.

### **Wichtige Eckpunkte des Vertrages:**

#### **Leistungsbeschreibung**

Da auch der Betrieb der IGH für 30 Jahre an die BSG übergehen soll, sind die Leistungen und Qualitäten zu beschreiben, die künftig von der BSG erbracht werden sollen. Diese Festlegungen sind im Vertragswerk zu vereinbaren. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der Aufgabenübertragung und dem Einfluss von festgelegten Standards auf die Leistungsvergütung sind diese Festlegungen von zentraler Bedeutung.

Die Leistungsbeschreibung ist als Outputspezifikation entworfen worden. Im Gegensatz zu einer klassischen inputorientierten Leistungsbeschreibung beschreibt die Outputspezifikation „Was erreicht werden soll“ und nicht „Wie es erreicht werden soll“. Diese Art der Beschreibung legt fest, welche Qualitätsstandards vom Leistungserbringer zu erfüllen sind, nicht jedoch mit welchen Mitteln die Qualität erreicht werden muss. Diese Freiräume lassen ein Höchstmaß an Effizienz durch Innovation und Fachkunde des Leistungserbringers erwarten.

Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, der BSG zum Umfang der Leistungen verbindliche Vorgaben zu machen und die Leistungen zu ändern, sofern dies aufgrund von Änderungen der Schulentwicklungsplanung erforderlich ist. Ein sich daraus ergebender Mehraufwand ist entsprechend zu vergüten.

### **Risikoteilung**

Zentrales Element von ÖPP-Projekten ist die optimale Risikoteilung zwischen Auftraggeber (Stadt) und Auftragnehmer (BSG). Ziel ist dabei nicht der maximale Risikotransfer auf den Auftragnehmer, sondern die wirtschaftlich bestmögliche Risikoverteilung. Dabei gilt der Grundsatz, dass die jeweiligen Projektrisiken von demjenigen Vertragspartner zu übernehmen sind, der diese im Sinne der Projektwirtschaftlichkeit am besten bewältigen kann. Die Übertragung von Risiken auf den Auftragnehmer, die er weder abschätzen noch steuern kann (z.B. Veränderung Mehrwertsteuersatz, Vandalismusschäden) veranlasst ihn zu hohen Risikoaufschlägen und kann deshalb nicht im Interesse des Auftraggebers sein.

### **Personal**

Für die Hausmeister wird die Personalgestellung nach § 4 Absatz III TVöD-V vereinbart. Danach kann bei Verlagerung der Aufgaben des Beschäftigten zu einem Dritten der Arbeitgeber verlangen, dass bei weiter bestehendem Arbeitsverhältnis die geschuldete Arbeitsleistung bei dem Dritten zu erbringen ist. Bei Ausscheiden eines Hausmeisters sorgt die BSG selbst für Ersatz.

Da das Entgelt im Rahmen der Personalgestellung weiterhin von der Stadt gezahlt wird, ist bei der Ermittlung des zu zahlenden Betriebsentgelts (ÖPP-Rate) der Anteil Personalgestellung Hausmeister abzuziehen.

### **Vergütung (ÖPP-Rate)**

Die Vergütung der BSG setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Entgelt für die Finanzierung des Projektes. Basis der Zins- und Tilgungspläne sind hierbei die unter Punkt 2. zusammengestellten Baukosten für die Baumaßnahmen Sekundarstufe und Archiv sowie die bereits genehmigten Baukosten für die Primarstufe.
- Entgelt für die Betriebsleistungen (nähere Erläuterungen unter Punkt 6.3.2)

Es handelt sich nicht um eine fixe Rate, sondern um eine variable Vergütung entsprechend der tatsächlichen Finanzierungskosten je Bauabschnitt und Finanzierungsbeginn, jedoch für einen fest vereinbarten Baupreis. Nach Wegfall der Finanzierungskosten sind somit in den letzten Jahren des Vertragszeitraumes nur noch die Betriebskosten zu zahlen.

In dem Entgelt für Betriebsleistungen ist auch ein Anteil für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten (Instandhaltungsbudget). Nicht verbrauchte Instandhaltungsmittel aus dem jährlichen Budget erhöhen das Budget des Folgejahres. Das Entgelt für die Betriebsleistungen wird nach Höhe eines vom statistischen Bundesamt ermittelten Index jährlich angepasst. Die Vertragsparteien vereinbaren zudem eine Überprüfung der Kalkulation des Betriebsentgelts nach zwei vollen Betriebsjahren nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen.

Aus der **Anlage 1** ist der Verlauf der Raten über den Betrieb von 30 Jahren ersichtlich. Beispielhaft ist im Folgenden die ÖPP-Rate für das Jahr 2017 dargestellt:

Ratenanalyse Beispieljahr 2017	Auswahl Jahr	2017
<b>rechnerische Gesamtrate</b>		<b>3.786.465,20 €</b>
davon Finanzierungskosten		2.451.390,25 €
davon Finanzierungstranche 1		653.097,03 €
davon Finanzierungstranche 2		658.811,63 €
davon Finanzierungstranche 3		574.564,58 €
davon Finanzierungskosten kfw-Kredit Primarstufe		394.325,66 €
davon Finanzierungskosten Archiv		170.591,37 €
davon Bewirtschaftungskosten gesamt brutto in €		1.286.551,45 €
davon durch Personalgestellung Hausmeister		121.295,04 €
davon Bewirtschaftungskosten Archiv		48.523,50 €
davon Kosten Container (Miete & Betrieb)		0,00 €
<b>An die BSG zu zahlende Summe</b>		<b>3.665.170,16 €</b>

### Bonus/Malus-Regelung

Bei den Baukosten wird eine Bonus-Regelung für die Stadt bei Unterschreiten des vereinbarten Pauschalpreises durch die BSG vereinbart. Um Einsparanreize auch bei den Betriebskosten zu schaffen, wird die Stadt die BSG an jeder ihr zu Gute kommenden Einsparung bei den Betriebskosten beteiligen.

Bei „Schlechtleistung“ von Betriebsleistungen hat die Stadt die Möglichkeit, Einwendungen beziehungsweise Einreden gegen Vergütungsansprüche zu erheben.

Das Vertragswerk befindet sich derzeit in der Endabstimmung zwischen Stadt und GGH/BSG. Die redaktionelle Endbearbeitung wird durch die Kanzlei Bornheim, Heidelberg durchgeführt. Die endgültige Fassung wird im Rahmen der gemeinderätlichen Beratung zur Beschlussfassung spätestens zum Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.

## 6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bei der Finanzierung der Investition innerhalb von ÖPP-Projekten handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, das der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf. Wichtig ist der Nachweis der Wirtschaftlichkeit. Beim Wirtschaftlichkeitsvergleich werden die Varianten Eigenerledigung und Sanierung und Betrieb durch die GGH/BSG gegenübergestellt.

### 6.1. Grundsätzliche Vorgehensweise

- Auf Basis der vorhandenen IST-Kosten des Betriebes der IGH und der Grobkostenschätzung für die Sanierung der Sekundarstufe wurden alle anfallenden Kosten der Variante „Eigenerledigung“ (EE) als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt
- Gegen diese EE-Kosten wird nun eine mit der BSG abgestimmte Kostenschätzung der BSG-Variante gerechnet.
- Betrachtet wird bei beiden Varianten der gesamte Lebenszyklus der Liegenschaft auf 30 Jahre, also Betriebs-, Instandhaltungs- und Investitionskosten, etc. Alle anfallenden Zahlungen werden dann mit demselben Diskontierungsfaktor auf einen Barwert abgezinst, um den Wert der Zahlungen zum jetzigen Zeitpunkt zu erhalten.

## 6.2. Baukosten

Die Baukosten der Variante Eigenerledigung und BSG-Variante unterscheiden sich nur marginal. Die Kostenschätzung der **Eigenerledigung** beläuft sich auf **25.613.620 €**. Die Baukosten der **BSG-Variante** werden mit **25.885.000 €** veranschlagt.

## 6.3. Betriebskosten

Bei den Betriebskosten kann die BSG-Variante deutliche Vorteile aufweisen.

### 6.3.1 Betriebskosten Eigenerledigung

Die Betriebskosten der Eigenerledigung summieren sich auf ca. **1,5 Mio. €**

Die Betriebskosten der EE basieren auf dem abgerechneten Referenzjahr 2008, wurden aber an zwei entscheidenden Stellen modifiziert:

- Der Block „technische Betriebsführung“ (Instandhaltung und Wartung) ist leicht höher kalkuliert. Dies geschieht um die zyklisch verlaufenden Sanierungsmaßnahmen in der Eigenerledigung für eine Lebenszyklusbetrachtung der Liegenschaft zu nivellieren.
- Die zweite angepasste Kostenstelle ist die Heizenergie. In der Modellrechnung wird von einer Reduktion des spezifischen Wärmebedarfs der IGH nach der Sanierung um 30% ausgegangen. Dies schlägt sich in geringeren Kosten für die Heizenergie nieder.

### 6.3.2 Betriebskosten BSG-Variante

Die von der BSG kalkulierten Betriebskosten belaufen sich auf ca. **1,3 Mio. €**. Die von der BSG kalkulierten Betriebskosten für den Betrieb von Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen und Tiefgarage basieren auf verschiedenen Annahmen.

- Der größte Teil der Betriebskosten basiert auf einer Fortschreibung der IST-Werte des IGH-Betriebs durch die Stadt Heidelberg
- Neu kalkuliert wurden die Posten „Heizenergie“ und „elektrische Energie“ auf Grund der von den Fachplanern ausgegebenen Indikationen. So wird für die Sekundarstufe nach Sanierung ein spezifischer Wärmebedarf von 40 kWh/m<sup>2</sup>/a angenommen, welcher sich in deutlich niedrigeren Heizkosten pro m<sup>2</sup>/a niederschlägt.
- Auch für den Posten „elektrische Energie“ wurden die Zielwerte (z.B. 22 kWh/m<sup>2</sup>/a bei der Sekundarstufe) herangezogen
- Die angenommenen Medienpreise für Wärme und Strom entsprechen den Konditionen des Betriebes durch die Stadt.

## 6.4. Nettobarwertvergleich

Der Nettobarwertvergleich über die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren zeigt, dass die BSG-Variante einen deutlichen **Vorteil** von **5,14 %** generieren kann. Der Vorteil der BSG-Variante resultiert sowohl aus der Flächenoptimierung, als auch aus geringeren Betriebskosten pro m<sup>2</sup>.

<u>Nettobarwert Eigenerledigung:</u> 55.524.118 €	Bauvolumen:	25.694.340 €
	Betriebskosten:	48,18 €/qm
	Zu betreibende Fläche:	33.226 qm
<u>Nettobarwert BSG-Variante:</u> 52.810.847 €	Bauvolumen:	25.885.314 €
	Betriebskosten:	42,72 €/qm
	Zu betreibende Fläche:	31.221 qm

**BSG-Variante Nbw-Vorteil:**

**5,14 %**

### **6.5. Genehmigung durch das Regierungspräsidium**

Grundlage für die Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts ist neben dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Nachweis der Leistungsfähigkeit des städtischen Haushalts, um die langfristigen Zahlungsverpflichtungen bedienen zu können. Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs wurden mit dem Regierungspräsidium Ende März 2010 vorbesprochen. Die abschließende Prüfung und Bewertung erfolgt mit Vorlage des endgültigen Vertragswerks nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner