

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0145/2014/BV

Datum:
29.04.2014

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.3)

Beteiligung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt
Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Betreff:

- B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum**
1. Ergebnis der ÖPP – Machbarkeitsstudie
2. Information über den Planungsstand der Maßnahme
3. Zustimmung zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juni 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	13.05.2014	N	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.05.2014	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.06.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zur ÖPP–Machbarkeitsstudie Bau und Betrieb des Projektes B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum zur Kenntnis.*
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen über den Planungsstand der Baumaßnahme und zum weiteren Vorgehen zur Kenntnis.*
- 3. Zur Weiterführung des Projektes B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum stimmen die Gremien der grundsätzlichen Realisierung in Form eines ÖPP–Projektes unter Einbezug der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg zu*

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Anlage 01 – Gegenüberstellung der Varianten anhand der errechneten Nominalwerte

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Projekt B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum soll im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) realisiert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde sowohl die generelle ÖPP – Eignung als auch die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit als ÖPP – Projekt testiert. Inzwischen wurden die baulichen Planungen für das Projekt weitergeführt, sodass voraussichtlich im Spätherbst 2014 die Ausführungsgenehmigung eingeholt werden kann.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.05.2014

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.05.2014

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2014

- 9 **B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum**
1. Ergebnis der ÖPP–Machbarkeitsstudie
2. Information über den Planungsstand der Maßnahme
3. Zustimmung zum weiteren Vorgehen
Beschlussvorlage 0145/2014/BV

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Deckwart-Boller, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Stolz, Stadtrat Holschuh

Stadträtin Deckwart-Boller und Stadtrat Holschuh möchten wissen, wie die Verwaltung gewährleisten könne, dass der Gemeinderat im weiteren Verlauf des ÖPP-Projektes bei Änderungen gegenüber dem heutigen Stand informiert werde.

Am Beispiel eines anderen ÖPP-Projektes, der Umzäunung der Schulhoffläche an der Internationalen Gesamtschule Heidelberg, macht Stadträtin Deckwart-Boller deutlich, wie wichtig die Einbeziehung/Unterrichtung des Gemeinderates bei Änderungen sei.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster sieht diese Problematik nicht. Sie hält die Einflussnahme des Gemeinderates durch die gemeinderätliche Vertretung im Aufsichtsrat der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz für gegeben.

Stadträtin Stolz **beantragt**

die getrennte Abstimmung der Ziffern 1, 2 und 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung.

Sie erklärt, dass sie den Ziffern 1 und 2 zustimmen könne und begründet ausführlich, dass sie die Ziffer 3 ablehnen werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass die Ziffern 1 und 2 lediglich die Kenntnisnahme zur ÖPP-Machbarkeitsstudie Bau und Betrieb des Projektes sowie die Kenntnisnahme über den Planungsstand der Baumaßnahme seien.

Eine getrennte Abstimmung sei daher nicht notwendig.

Der Oberbürgermeister gibt Stadträtin Deckwart-Boller und Stadtrat Holschuh recht und gibt zu Protokoll: Wenn sich im Laufe des Prozesses eine wesentliche Veränderung in der Leistungsbeschreibung ergebe (die eine systemische Relevanz habe), müsse der Gemeinderat informiert und gegebenenfalls darüber diskutiert werden.

Der Oberbürgermeister ruft die Ziffer 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung **unter Berücksichtigung seiner oben gemachten Aussage** zur Abstimmung auf:

Zur Weiterführung des Projektes B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum stimmt der Gemeinderat der grundsätzlichen Realisierung in Form eines ÖPP-Projektes unter Einbezug der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg zu.

Bei wesentlichen Veränderungen in der Leistungsbeschreibung, die eine systemische Relevanz haben, ist der Gemeinderat zu informieren.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 2 Nein-Stimmen

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur ÖPP–Machbarkeitsstudie Bau und Betrieb des Projektes B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Informationen über den Planungsstand der Baumaßnahme und zum weiteren Vorgehen zur Kenntnis.

Beschluss des Gemeinderates:

Zur Weiterführung des Projektes B³ Gadamerplatz – Schule, Kita und Bürgerzentrum stimmen die Gremien der grundsätzlichen Realisierung in Form eines ÖPP–Projektes unter Einbezug der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg zu.

Bei wesentlichen Veränderungen in der Leistungsbeschreibung, die eine systemische Relevanz haben, ist der Gemeinderat zu informieren.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 2

Begründung:

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 (DS 0024/2013/IV) der grundsätzlichen Einrichtung einer Grundschule in der Bahnstadt zugestimmt. In gleicher Sitzung wurde das Ergebnis des Wettbewerbs „Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz“ (DS 0059/2013/BV) behandelt und die Vergabe von Planungsleistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung beschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) ist im Rahmen der Errichtung von sozialer Infrastruktur unter anderem vorgesehen, eine Schule zu errichten (DS 0084/2008/BV). Insgesamt wurde für die Errichtung von sozialer Infrastruktur bei der EGH ein Betrag von 8,6 Millionen Euro eingestellt.

Unter der Regie der GGH wurde mit einem Teil dieser Mittel bereits eine Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse errichtet. Das nun geplante Projekt B³ umfasst den Bau einer Grundschule mit Sporthalle, eine Kindertagesstätte sowie ein Bürgerzentrum auf dem Gadamerplatz. Hinzu kommt eine Tiefgarage, die in der Wettbewerbsplanung noch keine Berücksichtigung fand. Die verbliebenen Restmittel für die Errichtung von Sozialer Infrastruktur von rund 5 Millionen Euro reichen bei Weitem nicht aus, um das vorgesehene Projekt zu realisieren.

In der bereits genannten Gemeinderatssitzung vom 14.03.2013 (DS 0059/2013/BV) wurde ausgeführt, dass aufgrund der Unterfinanzierung der Maßnahme „unter Beachtung des Vergaberechts, ein Finanzierungsmodell zu entwickeln sei, das sowohl an die Regelungen des städtebaulichen Vertrages anknüpft, als auch die Finanzierung des gesamten Investitionsbedarfs regelt. Möglich wäre ein ÖPP-Modell unter Regie der GGH und unter Einbindung der noch ausstehenden Verpflichtungen der EGH aus dem städtebaulichen Vertrag“.

2. ÖPP-Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen

Unter Zuhilfenahme einer externen Beratung (Firma Public Sector Project Consultants, Berlin – kurz: PSPC) und unter Einbezug der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG (DSK) als Entwicklungstreuhänderin der Stadt Heidelberg haben wir im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob sich das Projekt B³ grundsätzlich für eine ÖPP-Maßnahme eignet und ob dieses Modell sich im Vergleich zur konventionellen Erstellung und Betrieb als wirtschaftlicher erweist.

Die ÖPP-Machbarkeitsstudie umfasste im Einzelnen insbesondere folgende Schritte:

1. Überprüfen der Maßnahmenwirtschaftlichkeit
2. Durchführung des ÖPP – Eignungstest
3. Durchführung Beschaffungsvariantenvergleich nach der Nettobarwertmethode

Die Hinzuziehung der Sachverständigen der PSPC ist für den Haupt- und Finanzausschuss am 28.05.2014 vorgesehen. Für die Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 13.05.2014 sowie dem Haupt- und Finanzausschuss steht ein Vertreter von der GGH für Fragen zum Planungsstand der Maßnahme und dem weiteren Vorgehen bereit.

2.1. Maßnahmenwirtschaftlichkeit

Bei der Überprüfung der Maßnahmenwirtschaftlichkeit und der finanziellen Realisierbarkeit wurde in einem ersten Schritt untersucht, ob die geplante ÖPP-Realisierungsvariante mit der aktuellen Haushaltslage sowie der mittel- und langfristigen Finanzplanung vereinbar ist.

Bezüglich der zugrunde zu legenden Kosten wurde auf die fortgeschriebene Kostenschätzung zurückgegriffen und durch sektorenspezifische Richtwerte und Benchmarks plausibilisiert. Ausgehend von den ermittelten Gesamtinvestitionskosten von rund 27,8 Mio. € ergibt sich über den Gesamtzeitraum bei einer Eigenrealisierung ein voraussichtlicher nominaler Gesamtaufwand von 78,788 Mio. € während der Bau- und der nachfolgenden Betriebsphase. Demgegenüber stehen Gesamtaufwendungen von 71,347 Mio. € im Falle der ÖPP Variante. Der Vorteil der Variante ÖPP beläuft sich somit in der Summe auf rd. 7,4 Mio. € (9,44%). Siehe hierzu auch Anlage 01. Bei beiden Varianten wurden dabei bereits die von der EGH zu Verfügung stehenden Finanzierungsmittel in Höhe von rund 5 Mio. € abgezogen.

Die Durchführung des ÖPP-Projektes erfordert die langfristige Verfügbarkeit entsprechender Finanzmittel zur Erfüllung der später haushaltswirksamen Verpflichtungen aus den anfallenden Nutzungsentgelten über die Vertragslaufzeit. Dieses Entgelt stellt im Haushalt der Stadt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar und ist vom Regierungspräsidium Karlsruhe zu genehmigen.

Die Untersuchung ergab auf Basis der aktuell vorliegenden vorläufigen Plankosten in der ÖPP-Betriebsphase eine jährliche Belastung von bis zu 2.131.543 €/Jahr in den ersten 5 Jahren (Anlage 02). Bei einer konventionellen Realisierung würden Belastungen bis zu 2.387.994 €/Jahr erwartet. Der jährliche nominelle Vorteil der ÖPP-Realisierung beträgt damit über 250 T€.

Die Finanzierung der Maßnahme im Zuge einer ÖPP wird im Haushalt berücksichtigt und auch langfristig gesichert sein.

2.2. Durchführung eines ÖPP - Eignungstest

In diesem Stadium wurde das geplante Projekt anhand von ausgewählten Kriterien einer grundsätzlichen ÖPP-Eignungsprüfung unterzogen. Bei der Durchführung des Eignungstests wurden Kriterien unterschiedlicher Kategorien definiert. In Anlehnung an den Leitfaden der Finanzministerkonferenz „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei ÖPP-Projekten“ wurden Kriterien in projektunabhängige und projektabhängige Kriterien sowie Muss- und Kannkriterien unterteilt und gemeinsam mit dem Auftraggeber anhand von gezielten Fragestellungen bearbeitet.

Die projektunabhängigen Kriterien umfassen Rahmenbedingungen, Hindernisse und Restriktionen, welche unabhängig von projektspezifischen Besonderheiten für die Wertung von Bedeutung sind, wie z.B. rechtliche-, politische- oder verwaltungsinterne Restriktionen. Um die Besonderheit des Projektes zu bewerten, wurden zusätzlich projektabhängige Kriterien festgelegt, wie z.B. Projektlaufzeit, Finanzierbarkeit.

Muss-Kriterien gelten bei negativer Beantwortung als Ausschlusskriterium hinsichtlich der ÖPP-Eignung, sofern keine Überarbeitung/Klärung herbeigeführt werden kann. Werden Kann-Kriterien positiv beantwortet, führen sie zu einer optimalen Projektstruktur, eine negative Beantwortung führt für sich allein gesehen nicht zu einem Ausschluss der ÖPP-Eignung.

Am Ende der Bewertung stand für jedes Kriterium eine Tendenzaussage, ob eine ÖPP-Eignung gegeben ist.

Das beauftragte Beratungsunternehmen PSPC kommt nach Abschluss der Bewertung zu folgenden Aussagen:

„Aufgrund der oben genannten Ergebnisse liegt allein auf Basis der Beantwortung der Muss-Kriterien eine Eignung des Projektes Neubau Schule, Kita und Bürgerzentrum B³ Gadamerplatz in der Stadt Heidelberg für ein ÖPP-Projekt vor. Basierend auf der Beantwortung der Kann-Kriterien kann von einer geeigneten Projektstruktur ausgegangen werden. Durch die gegebenen Planungsrestriktionen ist jedoch davon auszugehen, dass die Freiheitsgrade und die damit verbundenen Effizienzpotentiale für diesen Bereich eingeschränkt sind. Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit empfehlen wir die Durchführung einer vorläufigen ÖPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung basierend auf der Nettobarwertmethode bei der die konventionelle Beschaffungsvariante der ÖPP-Realisierung gegenübergestellt wird“.

2.3. Durchführung eines Beschaffungsvariantenvergleichs nach der Nettobarwertmethode

Bei diesem Untersuchungsschritt wurde die konventionelle Umsetzung der Maßnahme der Umsetzung im Zuge eines ÖPP-Projekts gegenüber gestellt.

Für die Bestimmung der Vergleichswerte wurden zunächst die Parameter und die Kosten der einzelnen Teilbereiche bestimmt bzw. plausibilisiert. Dies waren z.B. die geplanten Investitionsausgaben, Betriebskosten inklusive Bauunterhalt, Finanzierungskosten.

Die Betrachtung von Risiken war ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Damit wurden die Unsicherheiten der Kostenverläufe über die Vertragslaufzeit bewertet und die Unterschiede zwischen der konventionellen Erstellung (PSC) und der Realisierung über ein ÖPP-Projekt hergeleitet.

Auf dieser Grundlage erfolgte dann der Nettobarwertvergleich der Beschaffungsvarianten, d.h. die Gesamtabstschätzung der ÖPP-Variante im Vergleich zum PSC. Das Ergebnis des Beschaffungsvariantenvergleichs ist in Anlage 03 dargestellt. Im Ergebnis ist der Barwert der ÖPP Variante um 9,1% vorteilhafter gegenüber der konventionellen Lösung. Unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien ergibt sich im Best Case eine Vorteilhaftigkeit von 11,0% und im Worst Case eine Vorteilhaftigkeit von 7,4% (siehe Anlage 04).

Es bleibt dabei festzuhalten, dass der Vergleich zu dem Ergebnis führt, dass die Umsetzung mittels eines ÖPP-Projektes die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

2.4. Zusammenfassung der ÖPP-Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der ÖPP-Machbarkeitsstudie wurde die grundsätzliche Eignung des Projektes B³ festgestellt. Sowohl der ÖPP-Eignungstest als auch der Beschaffungsvariantenvergleich führen zu diesem Ergebnis. Die ÖPP-Umsetzung ist dabei die wirtschaftlichste Lösung und kann für die Stadt im Vergleich zur konventionellen Erstellung deutliche Kosteneinsparungen bedeuten.

Abschließend kommt das beauftragte Beratungsunternehmen PSPC zu folgenden Aussagen:

„Aufbauend auf den ermittelten Ergebnissen empfehlen wir die Realisierung des Projekts „B³ Gadamerplatz“ im Rahmen einer ÖPP. Maßgebliche Einflussgrößen auf das Ergebnis sind die geringeren Risiken, der unterstellte Effizienzvorteil bei den Investitionskosten sowie keine höheren Finanzierungskonditionen durch das Bürgerschaftsmodell. Vorteile der ÖPP-Variante: Kosten- und Terminalsicherheit, Schnittstellenreduzierung (nur ein Vertragspartner), optimierte Risikoallokation, lebenszyklusorientiertes Gebäudemanagement“.

2.5. Weiteres Vorgehen ÖPP-Realisierung

Sofern die gemeinderätlichen Gremien der ÖPP-Realisierung zustimmen, bietet sich für die Umsetzung das ÖPP-Inhabermodell an. Das Modell kennzeichnet sich dadurch aus, dass die Errichtung und der Betrieb der Baumaßnahme auf einem Grundstück erfolgen, welches sich im Eigentum des Auftraggebers befindet. Die ausgewählte Projektgesellschaft schließt in dieser Variante für die festgelegte Nutzungsphase einen Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie einen Servicevertrag mit dem Auftraggeber ab. Die baulichen und technischen Anlagen befinden sich bereits während der Vertragslaufzeit im Eigentum des Auftraggebers. Das betreffende Grundstück für B³ befindet sich im Eigentum der Stadt, eine Veräußerung im Rahmen des Projektes wird nicht angestrebt. Das geplante ÖPP-Inhabermodell umfasst neben dem Neubau auch den 30-jährigen Betrieb von B³.

Als Projektgesellschaft soll mittels einer Inhouse-Vergabe die Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) beauftragt werden. Es bestehen bereits vielfältige Kontakte mit der BSG, insbesondere im Zusammenhang mit dem ÖPP-Projekt „Internationale Gesamtschule Heidelberg“. Die Gesellschaft wurde bereits im Vorfeld in die Überlegungen mit einbezogen und ist grundsätzlich dazu bereit, als Projektträger tätig zu werden. Mit ihr soll ein ÖPP-Projektvertrag geschlossen werden, der in den nächsten Monaten gemeinsam mit den beteiligten Fachämtern und der BSG erarbeitet wird. Die fachliche Betreuung erfolgt erneut durch die Firma PSPC.

Der vorstehenden Untersuchung lag die Annahme zugrunde, dass die Finanzierung der Maßnahme der BSG durch eine städtische Bürgschaft abgesichert wird und somit die Kreditaufnahme zu kommunalkreditähnlichen Konditionen erfolgen kann. Hierzu ist noch die Genehmigung des Regierungspräsidiums zu einem späteren Zeitpunkt einzuholen.

3. Information über den Planungsstand der Baumaßnahme und weiteres Vorgehen

3.1. Planungsstand

Wie vom Gemeinderat am 14.03.2013 (DS 0059/2013/BV) beschlossen, wurde sowohl die Hochbau- als auch die interne Freiflächenplanung bis zur abgeschlossenen Vorentwurfsplanung von den beauftragten Büros in enger Abstimmung mit der GGH als Projektleitung und Bauherrenvertretung weitergeführt (Anlage 5). Die Planung umfasst die Schule einschließlich Sporthalle, die Kita, das Bürgerzentrum, die inzwischen in die Planung aufgenommene Tiefgarage unter dem Schulhof, sowie die den Gebäuden unmittelbar intern zugeordneten Freiflächen, darunter insbesondere der Schulhof und die Außenanlage der Kindertagesstätte.

Die Weiterführung der Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen der Fachämter, die auch im Prozess der Entwurfsplanung an der Ausführungsfestlegung beteiligt sind. Im Hinblick auf die Bewerbung als IBA-Projekt berücksichtigt bereits der Wettbewerbsentwurf, dass ein innovativer Gebäudekomplex mit Modellcharakter entsteht, der für das Quartier identitätsstiftend ist und über seine ureigenen Funktionen hinaus für weitere Nutzungen offen ist (Polyvalenz). Auf dieser Basis wurde die Planung wie folgt fortentwickelt:

Im Laufe der Planung hat sich aufgrund baurechtlicher Anforderungen und durch definierte Nutzeranforderungen die Notwendigkeit zur Durchführung einiger Anpassungen der ursprünglichen Planung ergeben. So wurde eine im Architektenwettbewerb nicht geforderte Tiefgarage Gegenstand der Planung. Die Tiefgarage wird mit 35 Stellplätzen unter dem Schulhofbereich angeordnet und erhält ihre Zufahrt von der Da-Vinci-Straße aus. Die Stellplätze stehen zur wechselseitigen Nutzung im Tagesverlauf zur Verfügung. So werden tagsüber die Bediensteten der Schule und der Kindertagesstätte dort parken, während die Stellplätze abends für Besucher des Bürgerhauses und Vereinssportler zur Verfügung stehen.

Das zusätzliche Erfordernis zur Errichtung einer Tiefgarage führt im Vergleich zu einer Gebäudevariante ohne Tiefgarage zu höheren Investitionskosten und erzeugt durch untergeschossige Flure und Verkehrsflächen Mehraufwendungen im Bereich der angrenzenden Gebäude Schule, Kindertagesstätte und Bürgerhaus zu deren Anbindung.

Ebenfalls im Untergeschoss sind weitere Flächen für die Haustechnik und Müllentsorgung erforderlich geworden, die in der Wettbewerbsauslobung nicht gefordert und abgebildet waren.

Im Gebäude der Grundschule konnten im Vergleich mit dem Wettbewerbs-Raumprogramm gewisse Lageoptimierungen im Bereich der Ganztagsbetreuung erzielt werden. Diese Flächen werden zum Teil synergetisch in den übrigen Flächen des Raumprogramms nachgewiesen (Nutzung der Klassenräume und Mehrzweckräume auch für den Nachmittagsunterricht statt Schaffung eines eigenen Nachmittagsbereiches) und teilweise als Bewegungs- und Gymnastikbereich im Volumen der Turnhalle umgesetzt werden. Auf diese Weise konnte die Sporthalle aus dem Untergeschoss in den südlichen Baukörper (EG/1. OG) verlegt werden, was zu einer sinnvollen Wahrnehmung auf dem Platz führt. Auch die im Wettbewerb nicht abschließend geklärten Anforderungen an Versammlungsstätten im Gebäude wurden mit der Vorentwurfsplanung in genehmigungsrechtlicher Hinsicht festgelegt.

Diese Umplanungen wurden im Zuge des Vorentwurfes in den vergangenen Monaten mit den nutzenden Ämtern abgestimmt und in Form der nun vorliegenden Vorentwurfsplanung freigegeben. Sie stellt die Grundlage für die weiterführende Entwurfsplanung dar.

Mit Stand 1. Quartal 2013 war im Zuge einer ersten Kostenannahme davon ausgegangen worden, dass sich die Kosten für die Umsetzung des empfohlenen Wettbewerbsentwurfes auf rd. 20,6 Mio. € belaufen würden. Mit Abschluss des Vorentwurfes wurde auch die Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt. Diese Kostenermittlung, die die vorgenannten Umplanungen und Planungsergänzungen berücksichtigt, schließt auf Basis einer genaueren Veranschlagung durch die Planer und Fachplaner mit rd. 27,8 Mio.€ brutto ab.

Diese Kosten sind in die ÖPP-Machbarkeitsstudie aufgenommen und damit in dem unter Ziffer 2 dargestellten Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs bereits berücksichtigt worden.

Die Kosten für die Ausstattung sind in der nun vorliegenden Kostenschätzung nicht enthalten, da diese nicht Teil des ÖPP-Projektes sind und daher -analog zum ÖPP-Projekt zur Sanierung der IGH- unmittelbar im städtischen Haushalt zu veranschlagen sind.

3.2. Weiteres Vorgehen

Parallel zur Erarbeitung des ÖPP-Projektvertrags wird aktuell auf Basis der Vorentwurfsplanung die Entwurfsplanung erarbeitet. Damit ist dann auch eine Kostenberechnung möglich. Sowohl die Entwurfsplanung als auch die Kostenberechnung sollen bis zum Spätsommer vorliegen, so dass der endgültiger Beschluss zum ÖPP-Projekt im Spätherbst 2014 auf Basis der abgeschlossenen Entwurfsplanung in den gemeinderätlichen Gremien angestrebt werden kann.

Um eine Fertigstellung der Baumaßnahme bis zum Beginn des Schul- bzw. Kindergartenjahres 2017/2018 sicherzustellen, ist beabsichtigt, parallel zur Einholung der ÖPP-Genehmigung die Baugenehmigung zu beantragen. Dem beiliegenden Rahmenterminplan (Anlage 6) ist der geplante Projektablauf zu entnehmen.

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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Der Bau und die Finanzierung im Rahmen eines ÖPP – Projekts stellt die wirtschaftlichste Lösung da.
WO 7	+	Ziel/e: Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Der Bau der Grundschule mit angrenzender Kita und Bürgerhaus sorgen für einen nachhaltigen Aufbau der sozialen Infrastruktur
SOZ 5	+	Ziel/e: Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots Begründung: Mit dem Bau der Grundschule mit angrenzender Kita und Bürgerhaus wird der nachhaltige Aufbau eines Betreuungs- und Freizeitangebots in der Bahnstadt gesichert.
KU1/DW1 /DW2/DW 6	+	Ziel/e: Kommunikation und Begegnung fördern / Familienfreundlichkeit fördern / Ein aktives und solidarisches Stadtleben ermöglichen / Generationenbeziehung und Generationensolidarität sowie das Ehrenamt stärken Begründung: Das geplante Projekt B ³ bildet auf dem Weg zur Erreichung der genannten Ziele die planerische und bauliche Grundlage.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.

gezeichnet

Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vergleich der Nominalergebnisse Eigenrealisierung zu ÖPP (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Verlauf der nominalen Betriebsentgelte sowie der Finanzierung der ÖPP-Variante (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Vergleich der Barwerte Eigenrealisierung zu ÖPP (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

04	Szenarioanalyse Best Case – Worst Case (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
05.1	Vorentwurfsplanung (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
05.2	Vorentwurfsplanung (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
06	Rahmenterminplan (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)