

Betreff:

Ergebnisbericht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Bau einer Vierfeld-Multifunktionshalle

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport

Datum:

22.06.2021

Beratungsfolge

Sportausschuss (zur Kenntnis)
Schulausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.06.2021
02.07.2021

Status

Ö
Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung hatte im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen des Masterplans Sport 2030 u. a. eine auf vergaberechtliche Fragen spezialisierte Kanzlei und eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der „Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle“ beauftragt.

Anhand dieser beauftragten Untersuchung verschiedener Beschaffungsvarianten für den Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und integrierter Bogenschießanlage liegen nunmehr Ergebnisse in Form eines Endberichts der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor, die u. a. Aussagen dazu treffen, mit welcher Variante sich das Projekt auf einem städtischen Grundstück für die Stadt Braunschweig realisieren ließe.

Die finale Fassung des Endberichtes wird Ihnen hiermit, wie in der Sitzung des Sportausschusses am 28. Mai 2021 angekündigt, zur Verfügung gestellt.

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stellt einen abstrakten Vergleich zwischen einer Eigenrealisierung und verschiedenen ÖPP-Modellen dar. Vor weitergehenden Schritten sind folgende Punkte zu beachten:

- Dieser allgemeinen Studie liegt kein konkretes Grundstück zugrunde. Fragen zur Verfügbarkeit, Städtebau, Erschließung, Medienversorgung oder Baugrundrisiken sind nicht Gegenstand der Betrachtung und können im weiteren Verlauf entscheidenden Einfluss auf Kosten und Zeitplan haben.
- Sollte das Vorhaben weiterverfolgt werden, lägen alle Folgeschritte zur Planung und Realisierung im Fachbereich Gebäudemanagement bzw. im Referat Hochbau. Dessen Kapazitäten für eine Eigenrealisierung sind bis zum Ende des Investitionsplans 2024 umfassend ausgelastet. In der neu aufgebauten Abteilung für Projektentwicklung und alternative Beschaffung bestehen zurzeit mit fünf Schulneubauten bzw. -erweiterungen und in Folge mit dem vom Rat beschlossenen Schulsanierungs-PPP bis 2025 keine kapazitären Spielräume zur Verfügung. Sollte das Projekt einer 4-fach-Halle weiterverfolgt werden, müssten andere Projekte verschoben werden, sofern rechtliche Randbedingungen Spielräume noch zulassen.
- Das Projekt ist bisher in der Haushaltsplanung nicht vorgesehen. Bei weiterer Ergänzung ist zu beachten, dass im Investitionsplan wie in der langfristigen

Investitionsvorschau bereits jetzt die Notwendigkeit einer Prioritätensetzung in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung gegeben ist.

Herlitschke

Anlage/n:

Datenanforderungsliste; Ergebnisse; Berichte; Raumprogramm; Endbericht

Datenanforderungsliste					
	Variante 1 Neubau Eigenrealisierung	Variante 2 Neubau ÖPP Inhabermodell	Variante 3 Neubau ÖPP Mietvariante	Variante 4 Neubau ÖPP Erwerbermodell	Bemerkung
Betrachtungszeitraum der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit
Dauer Planungs- und Bauphase	24 Monate	24 Monate	24 Monate	24 Monate	gemäß Abstimmung Projektgruppe
Beginn Planungs- und Bauphase	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	
Ende Planungs- und Bauphase	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	
Dauer Betriebsphase	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	gemäß Aufgabenstellung und Abstimmung Projektgruppe
Beginn Betriebsphase	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	
Ende Betriebsphase	31.12.2047	31.12.2047	31.12.2047	31.12.2047	
Ansätze zur Preissteigerung					
Preissteigerung Baukosten p.a.	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	Ø 3 Jahre; Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden
Preissteigerung Instandhaltung p.a.	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	Ø 10 Jahre; Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden
Preissteigerung Betriebskosten p.a.	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%	Ø 10 Jahre; Verbrauchspreisindex
Preissteigerung Medienkosten p.a.	1,26%	1,26%	1,26%	1,26%	Ø 10 Jahre; Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe (CH04)
Diskontierungszeitpunkt	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	Entscheidungszeitpunkt
Diskontierungzinssatz	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	Zinsstrukturkurve, Stichtag 11.11.2019
Kostenfeststellungszeitpunkte					
Investitionskosten	1. Quartal 2019	1. Quartal 2019	1. Quartal 2019	1. Quartal 2019	
VERMÖGENSWERTE					
Immobilien Vermögen					
Grundstückswert	209.665 €	209.665 €	209.665 €	209.665 €	Ansatz 25 EUR / m²
Restbuchwert Erwerbermodell				7.503.714 €	
Laufzeit Restdarlehen				5,0	

Beginn Darlehen Restbuchwert				01.01.2045	
------------------------------	--	--	--	------------	--

Eigenmittel, Verkaufserlöse					
Investitionskostenschätzung brutto KGR 100 - 700					
Investitionskostenschätzung brutto	12.817.864 €	12.097.823 €	12.307.488 €	12.307.488 €	
KGR 100 - Grundstückskosten	0 €	0 €	209.665 €	209.665 €	
KGR 200 - Herrichten und Erschließen	302.861 €	302.861 €	302.861 €	302.861 €	
KGR 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen	9.769.714 €	9.049.672 €	9.049.672 €	9.049.672 €	
KGR 400 - Bauwerk - Techn. Anlagen					
KGR 500 - Außenanlagen	556.874 €	556.874 €	556.874 €	556.874 €	
KGR 600 - Ausstattung	263.782 €	263.782 €	263.782 €	263.782 €	
KGR 700 - Baunebenkosten	1.924.634 €	1.924.634 €	1.924.634 €	1.924.634 €	
Bauherrenfunktion /-controlling	390.000 €	320.000 €	320.000 €	320.000 €	Personalstellen/-kosten zzgl. externe Projektsteuerung
Vorlaufkosten/ Transaktions- und Verwaltungskosten	334.000 €	605.000 €	605.000 €	605.000 €	Durchführung VOF Verfahren, Architektenwettbewerb
Vertragscontrolling	0 €	17.500 €	14.000 €	14.000 €	
Effizienzvorteil ÖPP	7%				

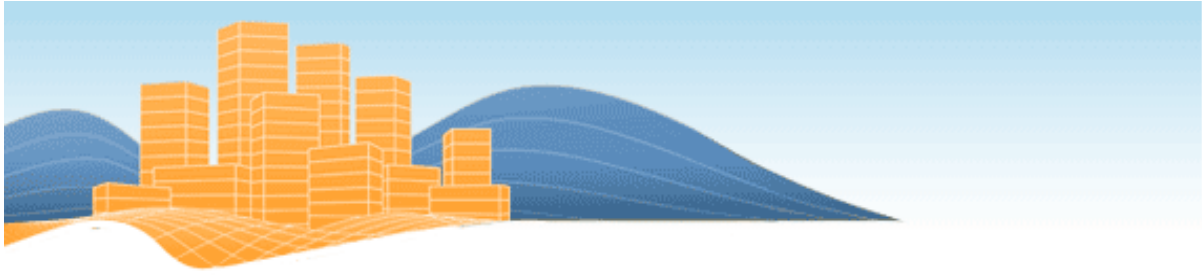
BETRIEB					
Instandhaltung					
Instandhaltung (Instandsetzung, Wartung, Inspektion) p.a.	135.173 €	112.368 €	112.368 €	112.368 €	Grundfaktor unter Berücksichtigung der Einzelfaktor Gebäudealter, Technikanteil und Gebäudeart
Betriebskosten					
Technisches Objektmanagement/Hausmeister [6100]	29.191 €	29.191 €	29.191 €	29.191 €	
Bedienung, Inspektion & Wartung, wiederk. Prüf. [6310-6330]	14.330 €	14.330 €	14.330 €	14.330 €	
Abwassergebühren [6436]	4.549 €	4.549 €	4.549 €	4.549 €	
Entsorgung Müll [6430-6435]	6.518 €	3.791 €	3.791 €	3.791 €	
Reinigung & Pflege Gebäude [6510-6550]	73.919 €	42.991 €	42.991 €	42.991 €	
Reinigung & Pflege Außenanlagen [6570, 6580]	25.031 €	14.558 €	14.558 €	14.558 €	
Schutz- & Sicherheitsdienste [6600]	19.562 €	19.562 €	19.562 €	19.562 €	
Objektverwaltung & Controlling (kaufm. Objektmgt.) [6700]	17.212 €	17.212 €	17.212 €	17.212 €	
Gebühren, Abgaben & Versicherungen [6755,6756]	3.791 €	3.791 €	3.791 €	3.791 €	
Medienverbräuche					
Wasserkosten	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	
Energiekosten Heizwärme	50.323 €	50.323 €	50.323 €	50.323 €	
Energiekosten Strom	21.026 €	21.026 €	21.026 €	21.026 €	

FINANZIERUNG					
Finanzierungsstruktur	Kommunalkredit	Kommunalkredit	Projektfinanzierung	Projektfinanzierung	Vollarmortisation
Zinssatz Bauzwischenfinanzierung p.a.	0,00%	1,65%	1,65%	1,65%	
Laufzeit der langfristigen Finanzierung	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	analog Betriebslaufzeit
Zinssatz Langfristfinanzierung p.a.	0,48%	0,48%	2,50%	1,50%	
RISIKEN					
Planungs- und Baukosten	11,10%	8,10%	8,10%	8,10%	PSPC erarbeitet Vorschlag und stimmt diesen mit dem AG ab
Instandhaltungskosten AG	9,75%	5,88%	4,88%	4,88%	PSPC erarbeitet Vorschlag und stimmt diesen mit dem AG ab
Instandhaltungskosten AN	0,00%	2,63%	3,63%	3,63%	PSPC erarbeitet Vorschlag und stimmt diesen mit dem AG ab
Betrieb AG	7,75%	4,73%	3,73%	3,73%	PSPC erarbeitet Vorschlag und stimmt diesen mit dem AG ab
Betrieb AN	0,00%	1,53%	2,53%	2,53%	PSPC erarbeitet Vorschlag und stimmt diesen mit dem AG ab

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	m² Nutzfläche	m² Nutzfläche gesamt	
Sportfeld					
1.1	Laufbahn G 50 m - 3 Bahnen	1	350,00	350,00	(70 m brutto)- 4 Bahnen (Mindestbreite jeder Bahn: 1.22m)
1.2	Sporthalle 27 x 60 (lichtes Raumprofil mindestens	1	1.620,00	1.620,00	
1.3	Schnitzelgrube	2	50,00	100,00	
	Summe			2.070,00	41
Nebenräume					
2.1	Sportgeräteraum	8	50,00	400,00	Lichte Höhe: 2.5m
2.2	Lehrer-, Übungsleiter- und Schiedsrichterraum	4	10,00	40,00	mit Handwaschbecken, Dusch- und Umkleidekabine mit Garderobenschränken
2.3	Regieraum	1	18,00	18,00	
2.4	Umkleidebereich- Sportler	8	40,00	320,00	
2.5	Duschräume- Umkleide	8	10,00	80,00	
2.6	WC- Umkleide	8	5,00	40,00	
2.7	Sportlertoilette auf Hallenebene für Damen	1	10,00	10,00	
2.8	Sportlertoilette auf Hallenebene für Herren	1	12,00	12,00	
2.9	Unisextoilette für Sportler, barrierefrei	1	8,00	8,00	
2.10	Abstellraum	1	20,00	20,00	
2.11	Sanitätsraum	1	10,00	10,00	
	Summe			958,00	
Zuschaueranlage					
3.1	Zuschauertribüne	1	500,00	500,00	min. 10 Stellplätzen für Rollstühle, 800 Personen
3.2	Eingang-Zuschauer/ Foyer	1	400,00	400,00	
3.3	WC Anlage- Zuschauer- Damen	4	20,00	80,00	
3.4	WC Anlage- Zuschauer- Herren	4	25,00	100,00	
3.5	WC Anlage- Zuschauer- Barrierefrei	4	8,00	32,00	
3.6	Cafeteria	1	60,00	60,00	
	Summe			1.172,00	
Sonstige Räume					
4.1	Putzmittelraum	4	10,00	40,00	
4.2	Technik	1	400,00	400,00	
4.3	Hausmeisteraum	1	15,00	15,00	
4.4	Lageraum (Haustechnik etc.)	2	15,00	30,00	
	Summe			485,00	
Außenanlagen					
5.1	Parkfläche + Fahrstraße	70	20,00	1.400,00	1 Stellplatz je 50 m² Sportfläche + 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze, sodass sich ein Wert von 90 Parkplätzen ergibt. Hiervon wurden jedoch 20 Parkplätze für Menschen mit
5.2	Parkfläche- Barrierefrei + Fahrstraße	20	27,00	540,00	Die Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung ist gemäß § 49 Abs. 2 NBauo
5.3	Fahrradstellplätze	50	1,50	75,00	im Stellplatzbedarf bereits enthalten. Wird hier aufgrund der höheren m² Fläche
	Summe NUF			4.685,00	
	SUMME BGF			6.371,60	
	Summe Außenanlagenfläche			2.015,00	
	Grundstücksfläche			8.387	

Zusammenfassung

Definition Parameter	Einheit	Variante 1 - Eigenrealisierung Neubau	Variante 2 - ÖPP Neubau Inhabermodell	Variante 3 - ÖPP Neubau Mietvariante	Variante 4 - ÖPP Neubau Erwerbermodell
A) BUCHWERTENTWICKLUNG					
Gesamtbaukosten Aktivierbare Investitionen Gebäude [inkl. Risikofaktor] & Bauzwischenfinanzierung auf Euro		15.699.744	14.774.730	-	15.007.428
Zwischensumme Buchwert zu Beginn (nominal)	Euro	15.909.409	14.984.395	209.665	15.217.093
Abschreibungen Gebäude nach Sanierung bzw. Neubauinvestition (nominal)	Euro	(7.849.872)	(7.387.365)	-	(7.503.714)
Zwischensumme Abschreibungen nach Jahren x (nominal)	Euro	(7.849.872)	(7.387.365)	(209.665)	(7.713.379)
Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums (nominal)	Euro	8.059.537	7.597.030	-	7.503.714
Verbleibende Restnutzungsdauer	Jahre	25,00	25,00	0,00	25,00
B) LAUFENDE AUFWENDUNGEN I (BARWERTE) exkl. Zinskosten					
Barwert Abschreibungsbetrag Gebäude nach Sanierung bzw. Neubauinvestition	Euro	(7.543.673)	(7.099.207)	-	(7.211.018)
Barwert Betriebskosten bei Leistungserbringung durch ÖPP-Partner oder Vermieter		-	(6.076.441)	(6.076.441)	(6.076.441)
Barwert Instandhaltung für Leistungen in Eigenregie	Euro	(5.233.828)	-	-	-
Barwert Instandhaltung bei Leistungserbringung durch ÖPP-Partner oder Vermieter		-	(4.301.300)	(4.301.300)	(4.301.300)
Barwert Personaleinsatz Verwaltung	Euro	(497.592)	(1.187.430)	(1.077.091)	(1.077.091)
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen I exkl. Zinskosten	Euro	(21.597.692)	(20.824.752)	(13.823.826)	(21.034.844)
C) LAUFENDE AUFWENDUNGEN II (BARWERTE) inkl. Zinskosten					
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen I exkl. Zinskosten	Euro	(21.597.692)	(20.824.752)	(13.823.826)	(21.034.844)
Barwert Zinskosten	Euro	(968.855)	(841.557)	-	(4.165.718)
Barwert Mietaufwände	Euro	-	-	(19.411.175)	-
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten	Euro	(22.566.547)	(21.666.309)	(33.235.001)	(25.200.562)
Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums (nominal)	Euro	8.059.537	7.597.030	-	7.503.714
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten	Euro	(22.566.547)	(21.666.309)	(33.235.001)	(25.200.562)
Saldierter Ressourcenverbrauch: Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums abzgl. Aufwendungen Euro		(14.507.010)	(14.069.279)	(33.235.001)	(17.696.848)
D) (BARWERTE) inkl. Zinskosten [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]					
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten ohne Abschreibungen	Euro	(15.022.874)	(14.567.102)	(33.026.381)	(17.780.924)
Barwert Investitionskosten/Tilgung	Euro	(15.077.970)	(14.259.805)	-	(14.201.146)
Ausgabenbarwert [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]	Euro	(30.100.844)	(28.826.906)	(33.026.381)	(31.982.070)



PSPC Public Sector Project Consultants GmbH



ENDBERICHT

für die Stadt

Braunschweig

über die Erstellung einer

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

für den

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle

Stand: 23.12.2019

0. Zusammenfassung	5
1. Ausgangslage.....	6
2. Beschaffungsmodelle im Überblick	7
2.1 Modellübersicht.....	7
2.2 Projektablaufphasen.....	10
2.3 Vergabeverfahren.....	11
2.4 Vertrags- und Eigentumsstrukturen	12
3. Grundlagen und Methodik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	13
4. Modellannahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	17
4.1 Abstimmung Investitionsrechenverfahren.....	17
4.2 Übergeordnete Parameter der Berechnung	18
4.2.1 Betrachtungszeitraum und Bezugszeitpunkt	18
4.2.2 Wahl des Diskontierungszinssatzes.....	18
4.2.3 Berücksichtigung der Preisentwicklung	18
5. Datenerfassung und Eingangswerte für die Berechnung	21
5.1 Variantendefinition.....	21
5.2 Zeitliche Struktur	24
5.3 Investitionskosten und Flächenbedarf	24
5.4 Vermögenswerte / Grundstückswerte	29
5.5 Grundstückserwerbsnebenkosten (Variante 3)	29
5.6 Laufende Kosten (Betriebskosten)	30
5.6.1 Instandhaltungskosten	30
5.6.2 Betriebs- und Verbrauchskosten.....	32
5.7 Transaktions- und Verwaltungskosten	35
5.8 Finanzierung	37
5.9 Risiken.....	40
6. Ergebnis.....	43
6.1 Szenarioanalyse (Variante 4)	47
7. Fazit und Empfehlung	49
8. Literaturverzeichnis	50
9. Anhang	51
Eingangsdaten einschließlich Investitionskostenermittlung, Risikobewertung, Gegenüberstellung der Ergebnisse.....	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zeitliche Struktur.	24
Tabelle 2: Raumprogramm Vierfeld-Multifunktionshalle.	25
Tabelle 3: Ermittlung Investitionskosten Variante 1.	26
Tabelle 4: Übersicht Investitionskosten (ohne Risiken, Indexierung und Kosten der Bauzwischenfinanzierung).	28
Tabelle 5: Grundstückskosten.	29
Tabelle 6: Grundsteuerbelastung.	30
Tabelle 7: Nebenkosten des Grundstückserwerbs.	30
Tabelle 8: Instandhaltungskosten nach KGSt (Variante 1).	31
Tabelle 9: Gegenüberstellung Betriebskosten Variante 1, 2, 3 und 4.	33
Tabelle 10: Gegenüberstellung Medienverbräuche Variante 1, 2, 3 und 4.	34
Tabelle 11: Gegenüberstellung Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase (einmalig) Variante 1, 2, 3 und 4.	35
Tabelle 12: Gegenüberstellung Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase (laufend) Variante 1, 2, 3 und 4.	36
Tabelle 13: Gegenüberstellung Verwaltungskosten Betriebsphase Variante 1, 2, 3 und 4.	36
Tabelle 14: Risikowerte Variante 1, 2, 3 und 4.	41
Tabelle 15: Gesamtinvestitionskosten Variante 1, 2, 3 und 4.	42
Tabelle 16: Zusammenfassung der Ergebnisse.	45
Tabelle 17: Effizienzvorteile vergleichbarer Projekte.	46
Tabelle 18: Haushaltsbelastung.	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Beschaffungsmodelle.	8
Abbildung 2: Projektablaufphasen.	10
Abbildung 3: Projektstruktur Lebenszyklusmodell.	12
Abbildung 4: Vorgehensweise Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	14
Abbildung 5: Systematik der Risikobewertung	15
Abbildung 6: Preisindizes für die Bauwirtschaft Durchschnitt der letzten 3 Jahre.....	19
Abbildung 7: Verbraucherpreisindex.	20
Abbildung 8: Preisindex Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe.	20
Abbildung 9: Preisindizes für die Bauwirtschaft Durchschnitt der letzten 10 Jahre.....	20
Abbildung 10: Ablauf der Finanzierung.....	37
Abbildung 11: Kommunalkredit.	38
Abbildung 12: Projektfinanzierung.....	40
Abbildung 13: Barwertvergleich.....	43
Abbildung 14: Saldierter Ressourcenverbrauch.....	44

0. Zusammenfassung

Die Stadt Braunschweig hat die PSPC GmbH mit der Untersuchung verschiedener Beschaffungsvarianten für den Neubau einer Vierfeldsporthalle beauftragt. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollten hierbei vier Beschaffungsvarianten miteinander verglichen werden.

- Variante 1) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage in Eigenrealisierung.
- Variante 2) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Inhabermodell.
- Variante 3) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Mietmodell.
- Variante 4) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Erwerber.

Als Vergleichsmethodik wurde sowohl eine Gegenüberstellung der Ausgabenbarwerte als auch der Vermögensentwicklung der miteinander zu vergleichenden Beschaffungswerte nach den einschlägigen Leitfäden für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (FMK-Leitfaden¹, Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau² und Leitfaden des Landes Niedersachsen³) vorgenommen. Dabei wurden sämtliche für den Wirtschaftlichkeitsvergleich relevanten Daten (Planungs- und Baukosten, Instandhaltungs-, Betriebs- und Finanzierungskosten, Vermögenswerte) auf den gleichen Bezugszeitpunkt diskontiert. Die so ermittelten Barwerte ermöglichen eine quantitative Aussage zur wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit der untersuchten Varianten.

Als Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die Variante 2 Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Inhabermodell auf Grundlage der Barwert- und Vermögensbetrachtung als die unter den gegebenen Rahmenbedingungen für die Stadt Braunschweig wirtschaftlichste Beschaffungsvariante identifiziert.

¹ Vgl. (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006)

² Vgl. (Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, 2014)

³ Vgl. (Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Land Niedersachsen, 2006)

1. Ausgangslage

Im Zuge des „Masterplans Sport 2030“ soll die kommunale Sportentwicklung der Stadt Braunschweig in neue Bahnen gelenkt und an neue Herausforderungen angepasst werden. Eine der Maßnahmen des Masterplans ist die Errichtung und Sanierung von Hallen und Räumen, um aktiv gegen Engpässe in diesem Bereich vorzugehen. In diesem Zusammenhang soll im Stadtgebiet von Braunschweig eine neue Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufbahn Bogenschießanlage entstehen, welche sowohl für den Schul- als auch Vereinssport genutzt werden soll. Darüber hinaus muss diese auch den Anforderungen von größeren Sportveranstaltungen genügend Raum bieten. Ziel der vorläufigen WU ist die Identifizierung der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante. Nachfolgend werden die in Frage kommenden Varianten benannt:

- Variante 1) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage in Eigenrealisierung.
- Variante 2) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Inhabermodell.
- Variante 3) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Mietmodell.
- Variante 4) Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP-Erwerber.

Im Folgenden wird zunächst auf die verschiedenen Beschaffungsmodelle (Kapitel 2) sowie auf die Grundlagen und die Methodik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Kapitel 3) eingegangen, bevor die Modellannahmen im Einzelnen erläutert werden (Kapitel 4 und Kapitel 5). Der Bericht schließt mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (Kapitel 6) und dem Fazit mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen (Kapitel 7).

2. Beschaffungsmodelle im Überblick

Für die Beschaffung öffentlicher Immobilien kommen neben der gewerkweisen Vergabe der Bauleistungen (sog. Eigenrealisierung) verschiedene Modelle in Frage.

2.1 Modellübersicht

Im **Generalunternehmer-Modell** (nachfolgend GU-Modell) wird der private Auftragnehmer nach der Einholung der Baugenehmigung durch den Auftraggeber ab der Erstellung der Ausführungsplanung bis hin zur Fertigstellung und Abnahme der Bauleistung beauftragt. Dies schließt im Regelfall auch die Bauzwischenfinanzierung ein.

Im **Totalunternehmer-Modell** (nachfolgend TU-Modell) übernimmt der private Auftragnehmer die Planungsverantwortung ab der Leistungsphase 2 HOAI und zeichnet auch für die Einreichung der Baugenehmigung verantwortlich. Wie auch im GU-Modell werden ihm die vollständigen Bauleistungen bis hin zur Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes übertragen.

Beim **ÖPP-4-Phasen-Modell** werden zusätzlich zu den Planungsleistungen ab Leistungsphase 2 HOAI und den Bauleistungen noch Leistungen der baulichen Unterhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung, Bedienen, Wartung und Inspektion) des Gebäudes auf den privaten Auftragnehmer übertragen. Durch den Leistungszeitraum von 15 bis 30 Jahren und die Vereinbarung eines Pauschalpreises sowohl für Planung und Bau als auch für die Bauunterhaltungsleistungen wird eine Optimierung der Planung erreicht, da der Auftragnehmer allein das Risiko der Folgekostenentwicklung über den vereinbarten Vertragszeitraum trägt.

Im **ÖPP-5-Phasen-Modell** werden zusätzlich zu den Bauunterhaltungsleistungen weitere Betriebsleistungen (z.B. Reinigung, Hausmeister, Energiemanagement, Mensabetrieb) über einen festgelegten Zeitraum (5 bis 30 Jahre) auf den Auftragnehmer übertragen.⁴

Auch die Übertragung der Endfinanzierung auf den Auftragnehmer ist möglich (**ÖPP-6-Phasen-Modell**). Diese kann auch losgelöst von einer Übertragung der Bauunterhaltung und des Betriebes erfolgen.

⁴ Die Vereinbarung abweichender, d.h. kürzerer, Vertragslaufzeiten für Leistungen des infrastrukturellen und/oder kaufmännischen Gebäudemanagements ist möglich.

Wird dem Auftragnehmer auch die Verwertung, d.h. das Risiko der Anschlussvermietung, übertragen, wird nachfolgend vom **ÖPP-7-Phasen-Modell** gesprochen.

Die nachfolgende Abbildung fasst die beschriebenen Modelle grafisch zusammen.

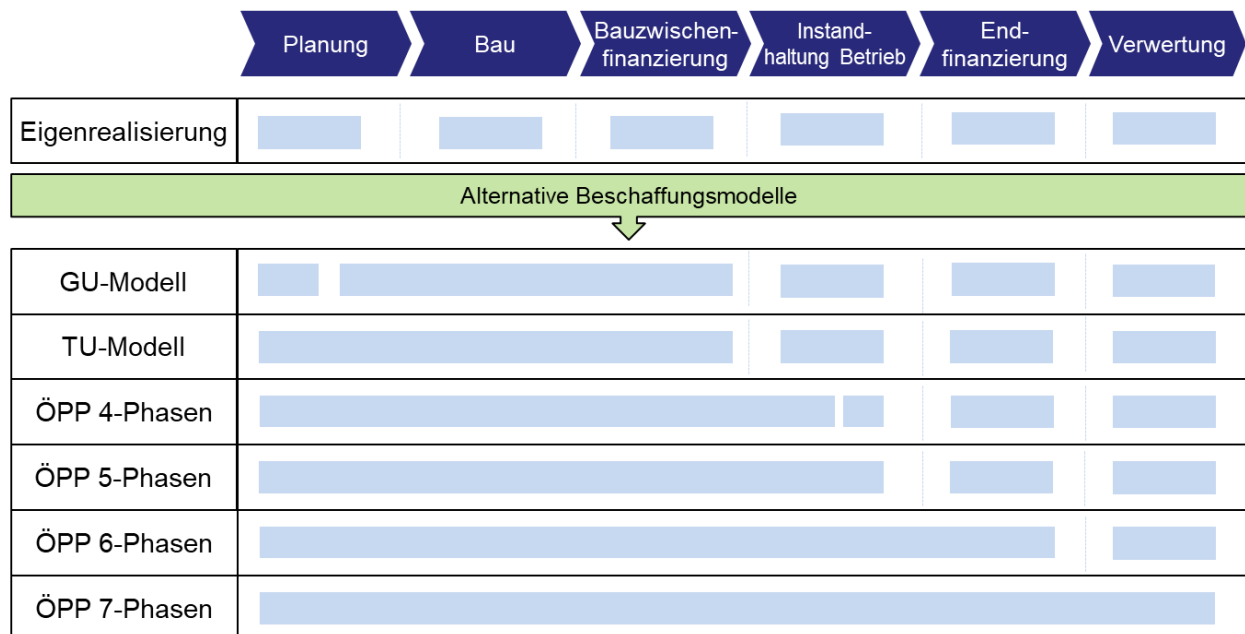


Abbildung 1: Übersicht Beschaffungsmodelle.⁵

Durch die lebenszyklusphasenübergreifende Vergabe von Leistungen sollen Effizienzvorteile generiert werden:

- **Gesamtkostenoptimierung durch Lebenszyklusbetrachtung bereits in der Angebotsphase**

Durch die Übertragung der Instandhaltungs- und Betriebsleistungen auf den Auftragnehmer und die Verpflichtung zur Angabe eines Pauschalpreises für diese Leistungen im Vergabeverfahren sollen bereits in der Planung Anreize geschaffen werden, durch die Wahl geeigneter Materialien die Kosten über den gesamten Lebenszyklus zu optimieren.

- **Synergieeffekte, da Bewirtschaftung, Instandhaltung und Bau aus einer Hand**

⁵ Quelle: Eigene Darstellung.

Durch die Bündelung der Leistungen des Baus, der Bewirtschaftung und der Instandhaltung können Synergieeffekte, insbesondere auch bei der Verfolgung von Mängeln, genutzt werden.

- **Wettbewerb im Vergabeverfahren über Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb.**

Zur Hebung der Effizienzvorteile muss ein entsprechender Wettbewerb im Vergabeverfahren über Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb geschaffen werden. Dies wird erreicht, indem regelmäßig fünf Bieter (Voraussetzung: Eignungsnachweis im Teilnahmewettbewerb) zur Erarbeitung eines indikativen Angebotes aufgefordert werden. Nach der Auswertung der ersten Angebotsrunde und Verhandlung wird der Bieterkreis auf zwei bis drei Anbieter verringert, die zur Abgabe eines finalen Angebotes aufgefordert werden. Das gemäß der vorab definierten und veröffentlichten Kriterien beste Angebot erhält den Zuschlag. Durch den Wettbewerb zwischen den Bietern wird eine kontinuierliche Optimierung des Angebotes hinsichtlich Kosten und Qualitäten sichergestellt.

- **Optimierungsspielräume durch outputorientierte Ausschreibungen und Leistung aus einer Hand**

Durch die outputorientierte Formulierung der Ausschreibungsunterlagen kann der Auftragnehmer eigenes Know-How und Erfahrungen aus der Bau- und der Betriebsphase bereits verstärkt in die Planung einfließen lassen.

- **Kostenoptimierung durch anreizorientierte Risikoverteilung innerhalb des Vergütungssystems**

Durch die Übertragung der Risiken auf den Partner, der sie am besten und damit am wirtschaftlichsten managen kann, werden die Gesamtkosten des Vorhabens optimiert.

- **Keine zusätzlichen Kosten aufgrund von Mangelfolgeschäden, da präventive Instandhaltung und kein Sanierungsstau**

Aufgrund der vereinbarten Service-Level-Agreements in Verbindung mit dem Bonus-Malus-System werden Mängel monetär sanktioniert. Die Verfolgung und Behebung von Mängeln obliegt dabei dem privaten Auftragnehmer.

- **Schaffung von Anreizstrukturen für Optimierungen (Bonus-Malus-Regelungen)**

Durch die Implementierung von Bonus-Malus-Regelungen auf der Basis von Service-Level-Agreements sollen auch während der Vertragslaufzeit Anreize zur Optimierung der Leistungen bzw. zum kontinuierlichen Einsatz qualitativ hochwertiger Materialien gesetzt werden. Durch die Vereinbarung von Verbrauchsmengengarantien, bei denen Überschreitung der zugesagten Verbräuche zu Lasten des Auftragnehmers gehen, werden zudem Anreize zu einer kontinuierlichen Optimierung der Verbräuche gesetzt.

2.2 Projektablaufphasen

Die Generierung der beschriebenen Vorteile ist gleichzeitig Voraussetzung für die Abkehr von der gewerkweisen Vergabe in Fach- und Teillosten. Im Zuge der Projektvorbereitung ist deshalb kontinuierlich zu überprüfen (Phase I: Eignungsprüfung; Phase II: Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) und abschließend nachzuweisen (Phase IV: Abschließender Wirtschaftlichkeitsnachweis), ob die alternative Beschaffungsvariante wirtschaftliche Vorteile gegenüber der Eigenrealisierung bietet.



Abbildung 2: Projektablaufphasen.

In Phase I wird zunächst der grundsätzliche Bedarf festgestellt, ein vorläufiges Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet und alternative Modelle zur Beschaffung qualitativ geprüft. Diese Prüfung ist Gegenstand des vorliegenden Berichtes.

Die Vertiefung der wirtschaftlichen Bewertung durch eine Quantifizierung der unterstellten Vorteile einer lebenszyklusübergreifenden Vergabe findet im nächsten Schritt (Phase II: Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) statt.

2.3 Vergabeverfahren

Kommt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung eines ÖPP-Projektes wirtschaftliche Vorteile gegenüber der konventionellen Realisierung bietet, kann die Vorbereitung des Vergabeverfahrens aufgenommen werden. Im Regelfall wird die Vergabe im Wege eines EU-weiten Verfahrens erfolgen. Dieses wird für die nachstehenden Ausführungen zu Grunde gelegt.

Die Vorbereitung der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb und das daran anschließende Verfahren umfasst neben der Erarbeitung der Vertragsunterlagen, der übergeordneten Unterlagen (Verfahrensbrief, Preistabellen und Bewertungsschema) und der Leistungsbeschreibung/en auch die Erstellung von Formularen zur standardisierten Abfrage von Kriterien zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Referenzen der einzelnen Bewerber.

Die technischen Unterlagen müssen neben einem aussagekräftigen Raum- und Funktionsprogramm, einem Raumbuch mit einer raumspezifischen Definition von Ausstattungs- und Qualitätsstandards und einer Funktionalen Leistungsbeschreibungen auch Informationen zum Baugrundstück (Baugrunduntersuchung, Altlastendokumentation) bzw. zum Bestand enthalten.

Die Erstellung einer Entwurfsplanung durch den Auftraggeber ist für das Totalunternehmer- oder ÖPP-Modelle nicht erforderlich. Grundsätzlich ist die Eingabe eines Vorentwurfs als Referenzplanung in das Vergabeverfahren aber möglich.

Um die Effizienz- und Synergiepotentiale einer lebenszyklusorientierten Vergabe in vollem Umfang nutzbar zu machen, ist die Sicherstellung entsprechender Freiheitsgrade in der Planung von zentraler Bedeutung.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes werden zunächst drei bis fünf geeignete Bewerber ausgewählt. Die Bewertungsmatrix für den Teilnahmewettbewerb beinhaltet die einzelnen abgestimmten Hauptwertungskriterien; beispielsweise Umsatz, Planung, Bau und bisherige Kooperation Planung und Bau.

Die Unternehmen, die sich nach Auswertung des Teilnahmewettbewerbs als leistungsfähig erwiesen haben, die ausgeschriebene Leistung zu erbringen, werden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Die vorliegenden Angebote werden auf Basis der gemeinsam erarbeiteten Matrix bewertet. Mittels Aufklärungskatalogen können angebotsspezifische Fragen gestellt und durch den jeweiligen Bieter beantwortet werden. Bieter, die ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes Angebot abgegeben haben, werden eingeladen, ihr Angebot vorzustellen und zu erläutern. Sollte sich im Rahmen der Verhandlungsgespräche Optimierungsbedarf bezüglich der Ausschreibung herausstellen, kann ggf. eine weitere Angebotsrunde durchgeführt werden. Änderungen an der Ausschreibung sind für alle Bieter gleichermaßen transparent zu kommunizieren. Die Verhandlungsgespräche sind zu dokumentieren.

Der Bieter, der das nach Auswertung des finalen Angebots wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat, erhält den Zuschlag. Nach Ablauf der GWB-Frist kann der Zuschlag erteilt werden.

2.4 Vertrags- und Eigentumsstrukturen

Bei alternativen Beschaffungsmodellen wird, abweichend von der gewerkeweisen Beschaffung, bei der eine Vielzahl von Einzelverträgen geschlossen wird, ein Vertrag mit einem einzigen Vertragspartner, einem Unternehmen oder einer Projektgesellschaft geschlossen.

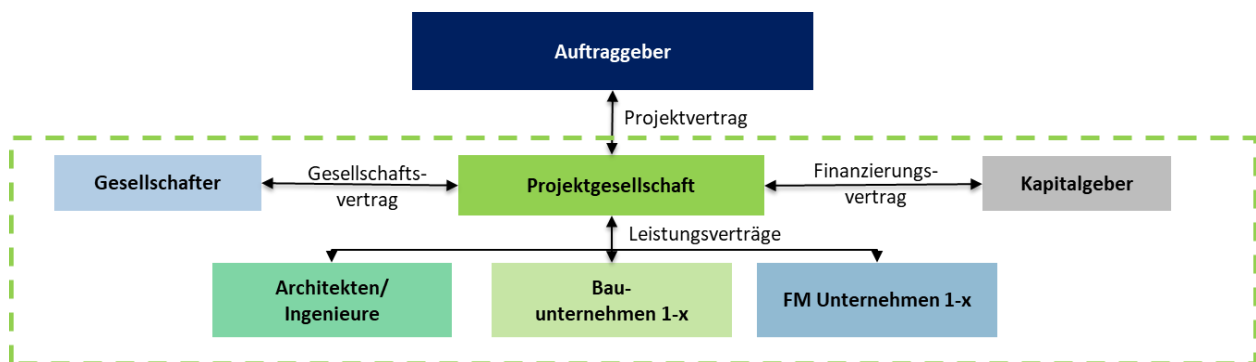


Abbildung 3: Projektstruktur Lebenszyklusmodell.

Bezogen auf die Eigentumsstrukturen sind verschiedene Modelle denkbar. So kann das Objekt während der Vertragslaufzeit sowohl im Eigentum des privaten Auftragnehmers (Miet-, Leasingmodell) oder des Auftraggebers stehen (Inhabermodell). Auch Modelle mit fest vereinbartem Eigentumsübergang vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber (Erwerbermodell) sind denkbar.

In der Vergangenheit wurden rd. 75% der Projekte im Wege eines ÖPP-Inhabermodells realisiert, bei dem das Eigentum am Grundstück und aufstehendem Gebäude bei der öffentlichen Hand liegt. Es ist dabei nicht unüblich, dass das Eigentum am Objekt nicht direkt beim Nutzer liegt. Das bedeutet, dass der öffentliche Eigentümer das Objekt vom ÖPP-Auftragnehmer errichten lässt und an den Nutzer vermietet.

Wird das Grundstück auf den privaten Auftragnehmer übertragen, kann, sofern noch kein geeignetes Grundstück vorliegt, die Suche nach einem geeigneten Grundstück theoretisch in das Vergabeverfahren integriert werden, d.h. dem Auftragnehmer kann die Aufgabe übertragen werden, ein geeignetes Grundstück zu finden und zu kaufen.

Die Übertragung der Grundstückssuche birgt allerdings das Risiko, dass die Grundstücksentscheidung die qualitativen Aspekte des Angebotes (Qualität des Entwurfs, Nutzerfreundlichkeit der Raumanordnung und Ausstattung, Qualität der Betriebsleistungen) überkompensiert. Im Worst Case wäre beispielsweise ein Zuschlag auf ein Angebot mit einem gut gelegenen und geeigneten Grundstück aber einem im direkten Vergleich schlechteren Entwurf zu erteilen oder umgekehrt.

Sofern die Möglichkeit besteht, wird deshalb der Ankauf des Grundstücks durch den Auftraggeber empfohlen. Es steht dem Auftraggeber frei, im Zuge des ÖPP-Verfahrens den Bieter zum Erwerb zu verpflichten (ÖPP-Mietmodell, ÖPP-Leasingmodell oder ÖPP-Erwerbermodell) oder das Grundstück im Eigentum (ÖPP-Inhabermodell) zu erhalten.

3. Grundlagen und Methodik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Um die wirtschaftlich vorteilhafte Handlungsalternative zu identifizieren, sind die einzelnen Varianten zunächst in einer vergleichenden Betrachtung mit ihren kostenmäßigen Auswirkungen bezogen auf die Liquiditätssituation und den Haushalt sowie der Einnahmen- und Ausgabensituation der Stadt Braunschweig einander gegenüberzustellen.

Die notwendige Prüfung der Wirtschaftlichkeit bei öffentlichen Investitionen ergibt sich dabei sowohl aus den haushaltsrechtlichen Vorschriften (§ 7 LHO bzw. § 110 ff. NkomWG) als auch aus der Darlegungspflicht gegenüber den Rechnungshöfen und Steuerzahlern. Dementsprechend ist die Wirtschaftlichkeit eines Projektes vor der Investitionstätigkeit zu prüfen und abschließend nachzuweisen. Für die Prognose der Wirtschaftlichkeit ist eine barwertige Gegenüberstellung der

Zahlungsströme der miteinander zu vergleichenden Beschaffungsvarianten erforderlich. Durch die Berücksichtigung aller relevanten anfallenden Leistungen wurden Kostengrößen identifiziert und quantifiziert.

Die Durchführung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung lässt sich in die nachfolgend dargestellten Phasen gliedern:



Abbildung 4: Vorgehensweise Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Datenerfassung und Projektstrukturierung

Im Rahmen der Datenerfassung und Projektstrukturierung sind alle Aufgaben, die mit der Planung und dem Neubau sowie der laufenden Instandhaltung und dem Betrieb des Gebäudes zusammenhängen, zu identifizieren, hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit im Rahmen des Beschaffungsprozesses zu prüfen und mit der Stadt Braunschweig abzustimmen. Im Anschluss daran müssen die Vermögenswerte und für die entsprechenden Leistungen die Kosten aufseiten der Stadt Braunschweig erhoben werden. Dies gilt sowohl für die Investitions-, Betriebs- und Finanzierungskosten als auch für die internen Personalkosten der Verwaltung und ggf. anfallende

Transaktionskosten. Abschließend sind die übrigen Randbedingungen, wie Betrachtungslaufzeiten und Preissteigerungsraten zu ermitteln.

Risikoanalyse

Die Betrachtung von Risiken ist ein wesentlicher Bestandteil einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Mit einer Berücksichtigung von Risikokosten wird die Unsicherheit der Kostenverläufe über die betrachtete Projektlaufzeit bewertet. Für die Ermittlung der Risikokosten ist die Identifizierung und Strukturierung der projektrelevanten Risiken vorzunehmen. Es sind diejenigen Risiken zu erheben, die sich auf die Kosten des Projekts auswirken können. Die Höhe eines Risikos ergibt sich aus der (prozentualen) Abweichung höher oder niedriger ausfallender tatsächlicher Kosten von dem der Berechnung zu Grunde liegenden Kostenbetrag. Kalkulatorisch erfolgt die Berücksichtigung des Gesamtrisikowerts als prozentualer Auf- oder Abschlag auf die absoluten Bezugsgrößen der Kalkulation.⁶

Die Risikobewertung wurde im Rahmen der Prognoserechnung gemäß Leitfaden in drei Schritten durchgeführt: Identifikation, Qualifizierung, Bewertung und Allokation. Der fünfte Schritt, die Überprüfung der Einhaltung der Risiken erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt während der Umsetzung des Projektes.

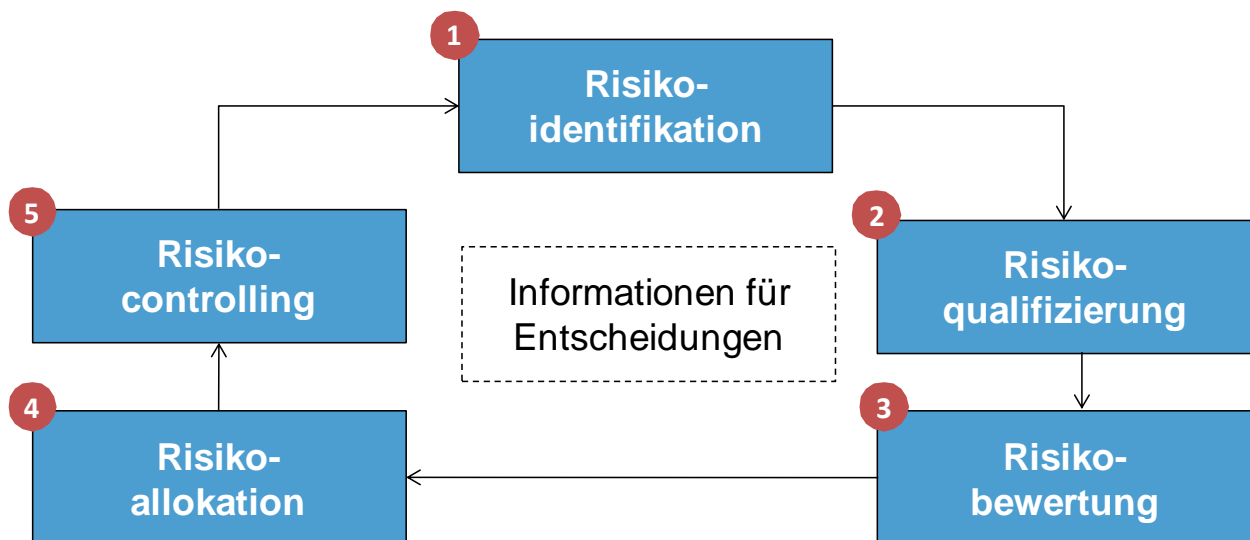


Abbildung 5: Systematik der Risikobewertung

⁶ (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006), S.26.

Berechnung der Barwerte, Buchwerte und Prognose der Wirtschaftlichkeit

Wenn alle Eingangsdaten ermittelt sind, kann in der dritten Phase die Berechnung der Barwerte (Kapitalwert) und Buchwerte erfolgen. Hier werden alle Ausgaben gemäß ihrem zeitlichen Anfall bewertet und auf einen gemeinsamen Bezugszeitpunkt diskontiert. Das Ergebnis dieser Berechnung liefert die miteinander zu vergleichenden Ergebniswerte (Ausgabenbarwerte und Buchwerte). Die Gegenüberstellung der Ergebnisgrößen der betrachteten Handlungsalternativen zeigt an, welche Variante als die wirtschaftlich vorteilhafte zu betrachten ist.

4. Modellannahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Nachfolgend werden die übergeordneten Annahmen und Parameter der Berechnung erläutert, bevor in Kapitel 5 die Eingangsdaten und deren Herleitung dargelegt werden.

4.1 Abstimmung Investitionsrechenverfahren

Bei der Bewertung der wirtschaftlich vorteilhaftesten Modellvariante wird zur sicheren Bewertung der Alternativen über den langen Betrachtungszeitraum ein dynamisches Investitionsrechenverfahren gewählt. Die dynamische Betrachtung berücksichtigt den unterschiedlichen zeitlichen Anfall der Zahlungen der alternativen Modellvarianten und ist in dieser Hinsicht genauer als eine statische Berechnung.

Die einschlägigen Leitfäden der Länder empfehlen bei der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen die Anwendung eines dynamischen Investitionsrechenverfahrens, wie z. B. der Barwert-/Kapitalwertmethode.⁷

Demgemäß erfolgt die Berechnung anhand des finanzmathematischen Verfahrens der Barwertmethode, einem dynamischen Investitionsrechenverfahren. In der Berechnung werden modellbezogen die Zahlungen für alle Perioden des Betrachtungszeitraumes prognostiziert und auf einen gemeinsamen Bezugszeitpunkt diskontiert, wodurch der zeitlich unterschiedliche Anfall der Zahlungen durch die Zinseszinsrechnung berücksichtigt wird. Die Summe der abgezinsten Zahlungen bildet den Barwert.

Zudem sind gemäß Ressourcenverbrauchskonzepts neben den reinen Aufwendungen auch die Vermögenswerte (Buchwerte) in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen, die sich anhand der angenommenen Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauern der betrachteten Gebäudeteile ergeben.

⁷ Vgl. (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006), S.20

4.2 Übergeordnete Parameter der Berechnung

4.2.1 Betrachtungszeitraum und Bezugszeitpunkt

Für die Ermittlung der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante ist es geboten, in der wirtschaftlichen Bewertung für alle zu untersuchenden Varianten einen identischen Betrachtungszeitraum und einen einheitlichen Bezugszeitpunkt zu wählen.⁸

Der insgesamt zu betrachtende Zeitraum des Projektes hat die Planungs-, Bau-, Betriebs- sowie ggf. Revitalisierungs- und Verwertungsphasen zu umfassen und wird auf 25 Jahre⁹ zzgl. Planungs- und Bauphase festgelegt. Dieser Zeitraum umfasst somit einen wesentlichen Teil des Lebenszyklus einer Immobilie bzw. sogar mehrere Lebenszyklen einzelner Gebäudebestandteile. Der einheitliche Bezugszeitpunkt (Entscheidungszeitpunkt) wurde auf den 01.01.2020 gelegt.

4.2.2 Wahl des Diskontierungzinssatzes

Zentrale Größe der Barwertmethode ist der Diskontierungzinssatz. Der Diskontierungzinssatz spiegelt die relative Wertschätzung einer früheren gegenüber einer späteren Zahlung wider und ermöglicht auf diese Weise, die Zahlungsströme verschiedener Modellvarianten miteinander zu vergleichen.

Die Diskontierung erfolgte gemäß Empfehlung der Leitfäden auf Basis der Zinsstrukturkurve der Bundesbank, Restlaufzeit 28 Jahre, in Höhe von 0,25% (Stichtag 11.11.2019).¹⁰

4.2.3 Berücksichtigung der Preisentwicklung

Innerhalb der einzelnen Beschaffungsvarianten werden zeitliche Kostenänderungen infolge der zu erwartenden Preissteigerung über den gesamten Lebenszyklus durch die Indexierung der anfallenden Zahlungsströme berücksichtigt.¹¹ Der Kostenstand der Neubaukosten beträgt gemäß

⁸ Vgl. (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006), S. 20f.

⁹ Zeitraum gilt in Anlehnung an die einschlägigen Leitfäden und die Aufgabestellung.

¹⁰ Vgl. (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006), S. 21. Zinsstrukturkurve Bundesbank für börsennotierte Bundeswertpapiere (Svensson-Methode; Restlaufzeit 28 Jahre, Stichtag 18.09.2019)

¹¹ Vgl. (Finanzministerkonferenz der Länder, 2006), S. 22.

Kostenschätzung das erste Quartal 2019. Als Ausgangspunkt der Indexierung für die Betriebskosten wurde der 01.01.2019 berücksichtigt. Ab den genannten Zeitpunkten werden die Kosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung fortlaufend indexiert.

Eine Differenzierung hinsichtlich der einzelnen Modellvarianten erfolgt dabei aus methodischen Vergleichsgründen nicht. Somit werden gleiche Kostenarten und Zahlungsströme in den verschiedenen Varianten gleich indexiert. Die Indexierung erfolgt in der wirtschaftlichen Bewertung jahresgenau und unterstellt eine kontinuierliche Preissteigerung.

Grundlage der Preissteigerungsraten bilden die Angaben des Statistischen Bundesamtes.

Die Indexierung der Planungs- und Baukosten erfolgte innerhalb des Berechnungsmodells bis zum Fertigstellungszeitpunkt (Ende 2024) der jeweiligen Umsetzungsvariante.

Die Baukosten wurden mit 3,29%¹² p.a. indexiert. Für die Ermittlung des Indexfaktors wurde der Durchschnitt der letzten drei Jahre zu Grunde gelegt.

Stat. Bundesamt: Preisindizes für die Bauwirtschaft, FS 17, Ø
letzten 3 Jahre

Baukosten Nichtwohngebäude				
Jahr	2015	2016	2017	2018
	100,0	102,2	105,5	110,2
		2,20%	3,23%	4,45%
		Ø		3,29%

Abbildung 6: Preisindizes für die Bauwirtschaft Durchschnitt der letzten 3 Jahre. ¹³

Die Betriebskosten wurden mit 1,23%¹⁴ p.a. indexiert. Für die Ermittlung der Indexierungsfaktors wurde der Durchschnitt des Verbraucherpreisindex der letzten zehn Jahre zu Grunde gelegt.

¹² Vgl. (Statistisches Bundesamt)

¹³ Die Jahreswerte für 2019 wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes nicht veröffentlicht.

¹⁴ Vgl. (Statistisches Bundesamt)

Stat. Bundesamt: Verbraucherpreisindex, Ø letzten 10 Jahre

Betriebskosten

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	98,6	98,9	100,0	102,1	104,1	105,7	106,6	106,9	107,4	109,3	111,4
	0,30%	1,11%	2,10%	1,96%	1,54%	0,85%	0,28%	0,47%	1,77%	1,92%	
										Ø	1,23%

Abbildung 7: Verbraucherpreisindex.¹⁵

Die Verbrauchskosten wurden mit 1,26%¹⁶ p.a. indexiert. Für die Ermittlung der Indexierungsfaktors wurde der Durchschnitt der letzten zehn Jahre zu Grunde gelegt.

Stat. Bundesamt: Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe, Ø letzten 10 Jahre

Medien

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	90,7	90,8	91,7	95,4	98,1	100,5	101,1	100,0	99,3	100,7	102,7
	0,11%	0,99%	4,03%	2,83%	2,45%	0,60%	-1,09%	-0,70%	1,41%	1,99%	
										Ø	1,26%

Abbildung 8: Preisindex Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe.¹⁷

Die Instandhaltungskosten wurden mit 2,29%¹⁸ p.a. indexiert. Für die Ermittlung der Indexierungsfaktors wurde der Durchschnitt der letzten zehn Jahre zu Grunde gelegt.

Stat. Bundesamt: Preisindizes für die Bauwirtschaft, FS 17, Ø letzten 10 Jahre

Instandhaltung Nichtwohngebäude

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	87,9	88,7	89,8	92,5	94,8	96,7	98,4	100,0	102,2	105,5	110,2
	0,91%	1,24%	3,01%	2,49%	2,00%	1,76%	1,63%	2,20%	3,23%	4,45%	
										Ø	2,29%

Abbildung 9: Preisindizes für die Bauwirtschaft Durchschnitt der letzten 10 Jahre.¹⁹

¹⁵ Die Jahreswerte für 2019 wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes nicht veröffentlicht.

¹⁶ Vgl. (Statistisches Bundesamt)

¹⁷ Die Jahreswerte für 2019 wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes nicht veröffentlicht.

¹⁸ Vgl. (Statistisches Bundesamt)

¹⁹ Die Jahreswerte für 2019 wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes nicht veröffentlicht.

5. Datenerfassung und Eingangswerte für die Berechnung

Die Identifizierung der Eingangsdaten erfolgte anhand einer strukturierten Datenanforderungsliste, mittels derer alle notwendigen Daten über den Lebenszyklus zusammengetragen wurden. Informationslücken wurden durch einschlägige Benchmarks oder Literaturquellen geschlossen.

Die Eingangsparameter, welche die Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung darstellen, sowie die Schritte zu deren Ermittlung werden nachfolgend dargestellt sowie erläutert. Des Weiteren wird hinsichtlich der Eingangsdaten auf die Anlage verwiesen.

5.1 Variantendefinition

Die exakte Definition der Beschaffungsvariante bildet eine wesentliche Grundlage für die erfolgreiche Projektbearbeitung. Gemäß Aufgabenstellung wurden innerhalb der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung drei Beschaffungsvarianten untersucht, die nachfolgend stichpunktartig kurz beschrieben werden.

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage in Eigenrealisierung (Variante 1)

- Innerhalb der Variante wird ein Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzerbedarfs (Raumprogramm) errichtet.
- Der Neubau erfolgt durch die Stadt als konventionelles Verfahren/ Eigenrealisierung (gewerkweise Realisierung).
- Die Instandhaltungs-, Betriebs- und Finanzierungsleistungen (Bauzwischen- bzw. Endfinanzierung) erfolgen durch die Stadt.
- Nach dem Neubau erfolgen werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen gemäß KGSt-Ansätzen (Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement).
- Die Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) erfolgt als Kommunalkredit durch die Stadt Braunschweig.

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP Inhabermodell (Variante 2)

- Innerhalb der Variante wird ein Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzerbedarfs (Raumprogramm) durch einen privaten Investor errichtet.
- Der Neubau erfolgt durch einen privaten Partner im sog. Inhabermodell. Das bedeutet, dass das Eigentum (zivilrechtlich und wirtschaftlich) über die gesamte Vertragslaufzeit wie auch danach beim öffentlichen Auftraggeber liegt.
- Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP) in der die Leistungen Planen, Bauen, Instandhaltung und Betrieb auf den privaten Partner übertragen werden.
- Der Auftragnehmer wird zur Umsetzung einer werterhaltenden Instandhaltungsstrategie verpflichtet.
- Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer.
- Die Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) erfolgt als Kommunalkredit durch die Stadt Braunschweig.

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP Mietmodell (Variante 3)

- Innerhalb der Variante wird ein Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzerbedarfs (Raumprogramm) und nach den Wünschen der Stadt durch einen privaten Investor errichtet.
- Der Investor erwirbt das Grundstück zu Projektbeginn von der Stadt. Das Eigentum am Grundstück und der aufstehenden Immobilie liegt und verbleibt während der Vertragslaufzeit beim Investor. Dieser vermietet das Gebäude für einen Zeitraum von 25 Jahren an die Stadt. Zum Vertragsende erhält die Stadt eine Kaufoption zum Marktwert.²⁰

²⁰ Alternativ kann die Stadt mit dem Investor eine Option zum Restbuchwert vereinbaren. In diesem Fall verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Auftraggeber.

- Die Mietkosten beinhalten sämtliche Investitions- und Finanzierungskosten des ÖPP-Auftragnehmers.
- Der Betrieb (Hausmeister, Reinigung, Energieversorgung) erfolgt durch den ÖPP-Auftragnehmer.
- Der Auftragnehmer wird zur Umsetzung einer werterhaltenden Instandhaltungsstrategie verpflichtet.
- Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer.
- Die Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) erfolgt mittels Projektfinanzierung durch den Investor.

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP Erwerbermodell (Variante 4)

- Innerhalb der Variante wird ein Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzerbedarfs (Raumprogramm) durch einen privaten Investor errichtet.
- Der Neubau erfolgt durch einen privaten Partner im sog. Erwerbermodell. In diesem Modell wird bereits bei Vertragsschluss ein Ankauf am Vertragsende durch den öffentlichen Auftraggeber vereinbart (keine Option). Auch der Kaufpreis wird der Höhe nach fest vereinbart. Das bedeutet, dass das wirtschaftliche Eigentum über die gesamte Vertragslaufzeit wie auch danach beim öffentlichen Auftraggeber liegt. Aus zivilrechtlicher Sicht liegt das Eigentum während der Vertragslaufzeit beim privaten Investor, nach Beendigung des Vertrags geht auch das zivilrechtliche Eigentum auf den öffentlichen Eigentümer über.
- Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP) in der die Leistungen Planen, Bauen, Instandhaltung, Betrieb und Finanzierung auf den privaten Partner übertragen werden.
- Der Auftragnehmer wird zur Umsetzung einer werterhaltenden Instandhaltungsstrategie verpflichtet.
- Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer.
- Die Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) erfolgt durch den Investor.

5.2 Zeitliche Struktur

Innerhalb der Berechnung wurde für alle Modellvarianten ein Betrachtungszeitraum für den Betrieb von 25 Jahren zzgl. der Planungs- und Bauphase (ab Zuschlagserteilung) unterstellt.

Tabelle 1: Zeitliche Struktur.

	Variante 1 Neubau Eigenrealisierung	Variante 2 Neubau ÖPP Inhabermodell	Variante 3 Neubau ÖPP Mietvariante	Variante 4 Neubau ÖPP Erwerbermodell
Betrachtungszeitraum der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit	25 Jahre Betrieb zzgl. Planungs- und Bauzeit
Dauer Planungs- und Bauphase	24 Monate	24 Monate	24 Monate	24 Monate
Beginn Planungs- und Bauphase	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Ende Planungs- und Bauphase	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Dauer Betriebsphase	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
Beginn Betriebsphase	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023
Ende Betriebsphase	31.12.2047	31.12.2047	31.12.2047	31.12.2047

Nach der Zuschlagserteilung ist zunächst die Ausschreibung der Planungsleistungen (Eigenrealisierung) sowie die Erbringung der Leistungsphasen 2 und 3 bzw. die Durchführung des ÖPP-Vergabeverfahrens erforderlich. Dieses ist voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen und danach schließt die eigentliche Planungs- und Bauphase an. Nach Fertigstellung der Planung erfolgt die Bauausführung bis Ende 2022 und darauffolgend der Betrieb für einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren.

5.3 Investitionskosten und Flächenbedarf

Nachfolgend wird die Vorgehensweise für die Neubaukostenermittlung beschrieben und die Kosten sowie die zugrunde liegenden Flächen dargestellt.

Tabelle 2: Raumprogramm Vierfeld-Multifunktionshalle.

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	m² Nutzfläche	m² Nutzfläche gesamt
Sportfeld				
1.1	Laufbahn G 50 m - 3 Bahnen	1	350,00	350,00
1.2	Sporthalle 27 x 60 (lichtes Raumprofil mindestens	1	1.620,00	1.620,00
1.3	Schnitzelgrube	2	50,00	100,00
	Summe			2.070,00
Nebenräume				
2.1	Sportgeräteraum	8	50,00	400,00
2.2	Lehrer-, Übungsleiter- und Schiedsrichterraum	4	10,00	40,00
2.3	Regieraum	1	18,00	18,00
2.4	Umkleidebereich- Sportler	8	40,00	320,00
2.5	Duschräume- Umkleide	8	10,00	80,00
2.6	WC- Umkleide	8	5,00	40,00
2.7	Sportlertoilette auf Hallenebene für Damen	1	10,00	10,00
2.8	Sportlertoilette auf Hallenebene für Herren	1	12,00	12,00
2.9	Unisextoilette für Sportler, barrierefrei	1	8,00	8,00
2.10	Abstellraum	1	20,00	20,00
2.11	Sanitätsraum	1	10,00	10,00
	Summe			958,00
Zuschaueranlage				
3.1	Zuschauertribüne	1	500,00	500,00
3.2	Eingang-Zuschauer/ Foyer	1	400,00	400,00
3.3	WC Anlage- Zuschauer- Damen	4	20,00	80,00
3.4	WC Anlage- Zuschauer- Herren	4	25,00	100,00
3.5	WC Anlage- Zuschauer- Barrierefrei	4	8,00	32,00
3.6	Cafeteria	1	60,00	60,00
	Summe			1.172,00
Sonstige Räume				
4.1	Putzmittelraum	4	10,00	40,00
4.2	Technik	1	400,00	400,00
4.3	Hausmeisterraum	1	15,00	15,00
4.4	Lageraum (Haustechnik etc.)	2	15,00	30,00
	Summe			485,00
Außenanlagen				
5.1	Parkfläche + Fahrstraße	70	20,00	1.400,00
5.2	Parkfläche- Barrierefrei + Fahrstraße	20	27,00	540,00
5.3	Fahrradstellplätze	50	1,50	75,00
	Summe NUF			4.685,00
	SUMME BGF			6.371,60
	Summe Außenanlagenfläche			2.015,00
	Grundstücksfläche			8.387

Investitionskosten

Die Neubaukosten für die Realisierung in Eigenregie wurden gemäß Kostenkennwerten nach dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2019 (BKI 2019)²¹ geschätzt. Die Kostenschätzung basiert auf einem Kostenstand vom 1. Quartal 2019. Grundlage bildet das von der PSPC GmbH erstellte Raumprogramm für eine Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage.

Die Fläche der Sporthalle beträgt insgesamt 4.985 m² Nutzungsfläche (NUF) bzw. 6.381 m² Brutto-Grundfläche (BGF). Für die Umrechnung von NUF auf BGF wurde der Umrechnungsfaktor gemäß BKI 2019 von 1,36 für Sporthallen zugrunde gelegt.

Tabelle 3: Ermittlung Investitionskosten Variante 1.

KG	Kostengruppen (1. Ebene)	→	Kosten € (Basis: % 300+400)	←
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	101.958,34	351.189,85	985.597,32
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	8.462.542,49	8.847.718,45	9.266.880,53
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.061.824,27	2.480.986,35	2.866.162,31
	Bauwerk 300 +400		11.328.704,80	
500	Außenanlagen	271.888,92	645.736,17	1.076.226,96
600	Ausstattung und Kunstwerke	124.615,75	305.875,03	532.449,13
700	Baunebenkosten	1.993.852,04	2.231.754,85	2.458.328,94
800	Finanzierung	-	-	-
	Summe	13.016.681,82	14.863.260,70	17.185.645,18

Die Investitionskostenschätzung wurde auf Basis abgerechneter Projekte erstellt (Kostenschätzung nach BKI). Demnach sind in der Kostenschätzung bereits Risiken inkludiert. Um eine Doppelberücksichtigung von Risiken zu vermeiden, ist der Kostenansatz um einen durchschnittlichen Risikowert bereinigt worden. Angenommen wird, dass 25% der gesamten Planungs- und Baurisiken sich realisiert haben und somit in den BKI-Kosten enthalten sind. Für die Risikobereinigung wurde ein Ansatz von 2,78% (25% von 11,10% = 2,78%) berücksichtigt.

Die Investitionskosten für die ÖPP-Variante wurden wie folgt ermittelt. Gemäß Kostenschätzung der PSPC GmbH beträgt der Kostenkennwert für die Kostengruppe (KG) 300/400

²¹ (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2019)

(Baukonstruktion/ techn. Anlagen) für den Neubau der Vierfeld-Multifunktionshalle rund 1.778 €/m² Bruttogrundfläche (BGF) (Kostenstand 1. Quartal 2019). Der Vergleichswert (Mittelwert) der PSPC-Projektdatenbank (ÖPP-Projekte) beträgt für Vergleichsprojekte rund 1.655 €/m²BGF (Kostenstand 2019). Der relative Kostenvorteil zwischen Kostenkennwerten und Vergleichswerten liegt bei rund 7,00%. Die Investitionskosten für die ÖPP-Varianten wurden unter Berücksichtigung der unterstellten Effizienzvorteile innerhalb Kostengruppen 300 und 400 geschätzt.

Nachfolgend werden die Neubaukosten für die Kostengruppen 100 bis 700 in den verschiedenen Varianten gegenübergestellt.

Tabelle 4: Übersicht Investitionskosten (ohne Risiken, Indexierung und Kosten der Bauzwischenfinanzierung).

	Variante 1 Neubau Eigenrealisierung	Variante 2 Neubau ÖPP Inhabermodell	Variante 3 Neubau ÖPP Mietmodell	Variante 4 Neubau ÖPP Erwerbermodell
Investitionskostenschätzung brutto KGR 100 - 700				
Investitionskostenschätzung brutto	12.817.864 €	12.097.823 €	12.307.488 €	12.307.488 €
KGR 100 - Grundstückskosten	0 €	0 €	209.665 €	209.665 €
KGR 200 - Herrichten und Erschließen	302.861 €	302.861 €	302.861 €	302.861 €
KGR 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen	7.630.146 €	7.067.794 €	7.067.794 €	7.067.794 €
KGR 400 - Bauwerk - Techn. Anlagen	2.139.567 €	1.981.878 €	1.981.878 €	1.981.878 €
KGR 500 - Außenanlagen	556.874 €	556.874 €	556.874 €	556.874 €
KGR 600 - Ausstattung	263.782 €	263.782 €	263.782 €	263.782 €
KGR 700 - Baunebenkosten	1.924.634 €	1.924.634 €	1.924.634 €	1.924.634 €

In der Mietvariante muss das Grundstück (Kostengruppe 100) im Vorfeld vom Investor erworben werden. Der Bodenrichtwert ergibt sich aus den ortsüblichen Grundstückspreisen der Stadt Braunschweig. Die Berechnung des Kaufpreises für das Grundstück stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 5: Grundstückskosten.

Grundstückskosten	
anzunehmender Bodenrichtwert	25 €/m ²
Grundstücksgröße gesamt	8.387 m ²
Summe	209.665 €

5.4 Vermögenswerte / Grundstückswerte

Für alle Varianten gilt, dass die notwendigen Investitionskosten beim Eigentümer aktiviert werden. Die sich daraus ergebenden bilanziellen Buchwerte der Gebäude wurden mittels Abschreibungen über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der jeweiligen Restnutzungsdauern vermindert. Als Restnutzungsdauer wurde ein Abschreibungszeitraum in Anlehnung an die Immobilienbewertung von 50 Jahren unterstellt.

Eine Aktivierung der Investitionskosten beim Auftraggeber ist in der Mietvariante nicht möglich, da das Eigentum beim privaten Investor verbleibt. Zusätzlich erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung des Grundstücks auf Seiten der Stadt Braunschweig, da es an den Investor verkauft wird.

5.5 Grundstückserwerbsnebenkosten (Variante 3)

Für den Kauf des Grundstücks fallen zusätzliche Nebenkosten an, welche in die Miete eingepreist werden müssen. Zum einen die Grundsteuer, welche wie folgt ermittelt wurde:

Tabelle 6: Grundsteuerbelastung.

Grundsteuer	
Einheitswert	209.665 €
Grundsteuermesszahl	0,350%
Grundsteuermessbetrag	734 €
Hebesatz	500%
Grundsteuerbetrag	3.669 €

Zum anderen fallen Grundstückserwerbsnebenkosten in Form von Notargebühren und Grunderwerbssteuer an.

Tabelle 7: Nebenkosten des Grundstückserwerbs.

Grundstückserwerbsnebenkosten	
Kaufpreis des Grundstücks	209.665 €
Notargebühren (1,5% vom Kaufpreis des Grundstücks)	3.145 €
Grunderwerbsteuer (5% vom Kaufpreis des Grundstücks)	10.483 €
Summe	13.628 €

Die Grundstückserwerbsnebenkosten und die Grundsteuer wurden mit der Miete eingepreist.

5.6 Laufende Kosten (Betriebskosten)

Die Ermittlung der laufenden Betriebskosten (technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement) erfolgte mittels Kostenkennwerten. Hierfür wurden die Angaben der Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), des FM-Benchmarking-Berichts 2019 und der Projektdatenbank der PSPC verwendet. Die Annahmen werden nachfolgend erläutert.

5.6.1 Instandhaltungskosten

Die Ermittlung der Instandhaltungskosten (Instandsetzung, Wartung und Inspektion) für die Variante 1 erfolgt anhand der Empfehlung der KGSt. Für die ÖPP Varianten wurde der Ansatz nach FM-Benchmarking-Bericht gewählt. Bei allen Varianten wurden gemäß Variantendefinition von einer werterhaltenden Instandhaltungsstrategie ausgegangen.

Für die Eigenrealisierung wurde ein Kostenrichtwert für die Instandhaltungsmittel von 1,2% auf den Wiederbeschaffungswert (Investitionskosten) angesetzt. Zusätzlich wurden die nach KGSt empfohlenen Faktoren für das Gebäudealter, den Technikanteil sowie den nutzungsbedingten Verschleiß für Sportstätten zzgl. Personalkosten 14% plus Gemeinkosten 10% und Sachkosten 10% berücksichtigt und für einen Zeitraum von 25 Jahren ermittelt.²²

Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung angesetzten jährlichen Instandhaltungsmittel für die Neubauvarianten können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Tabelle 8: Instandhaltungskosten nach KGSt (Variante 1).

[illegible]

²² Vgl. Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (2009), S. 23 ff.

Aufbauend auf den KGSt-Ansätzen betragen die jährlichen Instandhaltungskosten für die Variante 1 rund 135 T€.

Aus dem FM-Benchmarking-Bericht ergeben sich für die Varianten 2, 3 und 4 bezogen auf eine BGF von 6.371 m² jährliche Instandhaltungskosten von 112 T€.²³

5.6.2 Betriebs- und Verbrauchskosten

Innerhalb der Betriebs- und Verbrauchskosten wurden folgende Kostenpositionen berücksichtigt:

²³ Vgl. (FM-Benchmarking-Bericht (2019), S. 120.)

Tabelle 9: Gegenüberstellung Betriebskosten Variante 1, 2, 3 und 4.

	Variante 1 Neubau Eigenrealisierung	Variante 2 Neubau ÖPP Inhabermodell	Variante 3 Neubau ÖPP Mietvariante	Variante 4 Neubau ÖPP Erwerbermodell
Betriebskosten				
Technisches Objektmanagement/Hausmeister [6100]	29.191 €	29.191 €	29.191 €	29.191 €
Bedienung, Inspektion & Wartung, wiederk. Prüf. [6310-6330]	14.330 €	14.330 €	14.330 €	14.330 €
Abwassergebühren [6436]	4.549 €	4.549 €	4.549 €	4.549 €
Entsorgung Müll [6430-6435]	6.518 €	3.791 €	3.791 €	3.791 €
Reinigung & Pflege Gebäude [6510-6550]	73.919 €	42.991 €	42.991 €	42.991 €
Reinigung & Pflege Außenanlagen [6570, 6580]	25.031 €	14.558 €	14.558 €	14.558 €
Schutz- & Sicherheitsdienste [6600]	19.562 €	19.562 €	19.562 €	19.562 €
Objektverwaltung & Controlling (kaufm. Objektmgt.) [6700]	17.212 €	17.212 €	17.212 €	17.212 €
Gebühren, Abgaben & Versicherungen [6755,6756]	3.791 €	3.791 €	3.791 €	3.791 €

Tabelle 10: Gegenüberstellung Medienverbräuche Variante 1, 2, 3 und 4.

Medienverbräuche	Variante 1 Neubau Eigenrealisierung	Variante 2 Neubau ÖPP Inhabermodell	Variante 3 Neubau ÖPP Mietvariante	Variante 4 Neubau ÖPP Erwerbermodell
Wasserverbrauch	1083 m³	1083 m³	1083 m³	1083 m³
Wasserkosten in EUR pro m³	1,47 €	1,47 €	1,47 €	2,47 €
Wasserkosten in EUR (ermittelt über Verbrauchsmenge x Kosten pro Ei	1.588 €	1.588 €	1.588 €	2.671 €
Energieverbrauch Heizzwecke	457.481 kWh	457.481 kWh	457.481 kWh	457.481 kWh
Energiekosten in EUR für Heizzwecke pro Einheit kWh	0,11 €	0,11 €	0,11 €	1,11 €
Energiekosten in EUR für Heizwärme [6413] (ermittelt über Verbrauchs	50.323 €	50.323 €	50.323 €	507.804 €
Energieverbrauch Strom	95.574 kWh	95.574 kWh	95.574 kWh	95.574 kWh
Energiekosten in EUR für Strom pro Einheit kWh	0,22 €	0,22 €	0,22 €	1,22 €
Energiekosten in EUR für Strom [6415] (ermittelt über Verbrauchsmeng	21.026 €	21.026 €	21.026 €	116.600 €

Die Kosten wurden basierend auf Kostenkennwerten gemäß dem FM-Benchmarking-Bericht 2019²⁴, der Projektdatenbank der PSPC und den Angaben der Stadt Braunschweig in Ansatz gebracht. Grundlage bilden die zuvor dargestellten Flächenansätze. Kostenstand ist das 1. Quartal 2019. Die Kosten werden mehrheitlich in gleicher Höhe in Ansatz gebracht. Einzig bei den Reinigungskosten wird davon ausgegangen, dass hier Effizienzen durch den privaten Auftragnehmer realisiert werden können. Aufgrund der bestehenden Rahmenverträge der Stadt Braunschweig mit den örtlichen Versorgungsunternehmen werden die Medienverbräuche in allen vier Varianten in gleicher Höhe angesetzt.

²⁴ Vgl. (FM-Benchmarking-Bericht 2019)

5.7 Transaktions- und Verwaltungskosten

In der wirtschaftlichen Bewertung der Beschaffungsvarianten sind Transaktions- und Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die bei der öffentlichen Verwaltung ab dem Zeitpunkt der Entscheidung für eine Ausschreibung anfallen. Hierzu zählen Kosten, welche der öffentlichen Verwaltung im Zusammenhang mit der Beschaffung und Kontrolle von Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen entstehen.

Nachfolgend sind die auf Basis der Erfahrungen der Gutachter angesetzten Transaktions- und Verwaltungskosten differenziert für die einzelnen Beschaffungsvarianten dargestellt:

Einmalige Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase

Tabelle 11: Gegenüberstellung Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase (einmalig)
 Variante 1, 2, 3 und 4.

Planungs- und Bauphase, einmalig	Eigenrealisierung	ÖPP-Inhabermodell	ÖPP-Mietmodell	ÖPP-Erwerbermodell
Verfahrensbegleitung				
Externe Leistungen (juristisch, betrieblich, technisch) [€]	250.000	275.000	275.000	275.001
Bieterentschädigung [€]	0	260.000	260.000	260.000
Summe [€]	250.000	535.000	535.000	535.001
Verwaltungsaufwand Erstellung Ausschreibungsunterlagen				
Anzahl MA	1,2	1,0	1,0	2,0
Kosten eines MA [€] p.a.	70.000	70.000	70.000	70.000
Summe [€]	84.000	70.000	70.000	140.000

Im Rahmen der Beschaffungsmodelle wurden aufgrund der abgestimmten Projektstruktur einmalige Beraterkosten für die Vorbereitung und Durchführung des EU-weiten Vergabeverfahrens und eine angemessene Bieterentschädigung gemäß § 8b EU 1, 2, 3 VOB/A an unterlegene Bieter (1. Angebotsrunde 4 Bieter * 50.000 € + Finale Angebotsrunde 2 Bieter * 30.000 € = 260.000 €) sowie Verwaltungskosten für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen angesetzt.

Laufende Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase

Tabelle 12: Gegenüberstellung Transaktions- und Verwaltungskosten Planungs- und Bauphase (laufend) Variante 1, 2, 3 und 4.

Planungs- und Bauphase, laufend	Eigenrealisierung	ÖPP-Inhabermodell	ÖPP-Mietmodell	ÖPP-Mietmodell
Baucontrolling				
Externe Projektsteuerung/Beratung [€]	250.000	250.000	250.000	250.000
Anzahl MA	1,0	0,5	0,5	0,5
Kosten eines MA [€] p.a.	70.000	70.000	70.000	70.000
Kosten eines MA [€] p.m.	5.833	5.833	5.833	5.833
Planungs- und Bauzeit [Monat]	24	24	24	24
Kosten MA Planungs- und Bauzeit [€]	140.000	140.000	140.000	140.000
Summe [€]	390.000	320.000	320.000	320.000

Innerhalb der Planungs- und Bauphase sind für alle vier Beschaffungsvarianten Controllingkosten auf Seiten des Auftraggebers für die Teilnahme an Baubesprechungen, Planfreizeichnungen, Bemusterung, Freigabe der Abschlagsrechnungen und Koordinierungsaufwand zu berücksichtigen. Ausschreibung und Vergabe, sowie Organisation des Bauvorhabens werden auf den Auftragnehmer übertragen. Neben den internen Kosten wurde auch hier unterstellt, dass die Stadt externe Unterstützung im Rahmen der Controllingleistungen benötigt.

Laufende Verwaltungskosten während der Betriebsphase

Tabelle 13: Gegenüberstellung Verwaltungskosten Betriebsphase Variante 1, 2, 3 und 4.

Betriebsphase, laufend	Eigenrealisierung	ÖPP-Inhabermodell	ÖPP-Mietmodell	ÖPP-Mietmodell
Vertragscontrolling				
Anzahl MA	0,00	0,25	0,20	0,20
Kosten eines MA [€] p.a.	70.000	70.000	70.000	70.000
Kosten MA [€] p.a.	0	17.500	14.000	14.000
Summe [€]	0	17.500	14.000	14.000

Während der Betriebsphase sind zur Prüfung und Einhaltung der Service-Levels, Erstellung Betriebsberichte, Führen eines Mängelbuch und Fortschreibung der Bestandsdokumentation Kosten in Ansatz zu bringen.

Für das Vertragscontrolling während der Betriebsphase variiert die Anzahl der benötigten Mitarbeiter aufgrund der vertraglich unterschiedlichen Strukturen, sodass sich dadurch unterschiedliche Kosten ergeben.

5.8 Finanzierung

Die Realisierung des Projekts stellt aus haushaltsrechtlicher Sicht eine Investition dar. Entsprechend ist eine Finanzierung über Kredite als zulässig anzusehen. Innerhalb der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde das Finanzierungsgeschäft in eine Bauzwischenfinanzierung (Planungs- und Bauphase) sowie eine Endfinanzierung (Betriebs- und Finanzierungsphase) aufgeteilt.

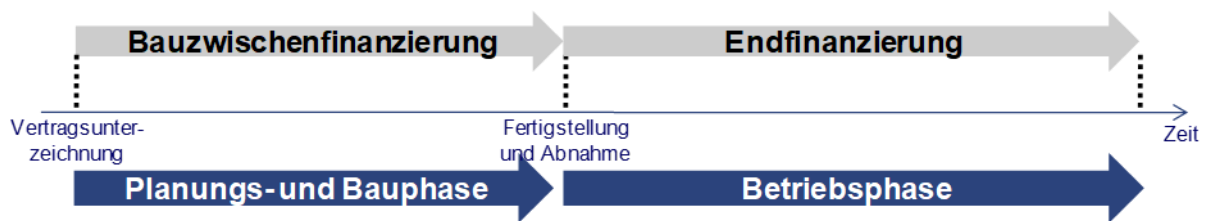


Abbildung 10: Ablauf der Finanzierung.

Bauzwischenfinanzierung

Die Konditionen der Bauzwischenfinanzierung stellen sich in den Varianten 2, 3 und 4 gleich dar, da gemäß Variantendefinition die Finanzierung während der Planungs- und Bauphase der Auftragnehmer übernimmt. Für die Kreditaufnahme während der Bauzwischenfinanzierung wurde auf Basis aktueller Finanzmarktkonditionen ein Zinssatz in Höhe von 1,65% angenommen.

Bei der Variante 1 wird davon ausgegangen, dass durch die gewerkeweise Vergabe die Bauzwischenfinanzierung durch die Stadt Braunschweig erfolgt. Laut Angaben der Stadt Braunschweig kann aufgrund des aktuell günstigen Zinsniveaus, für kurzlaufende Kredite, ein Zinssatz von 0% angenommen werden.

Zur Realisierung der Neubauvarianten sind seitens der Stadt Investitionen in den Neubau notwendig. Die Finanzierung der Investitionskosten stellt sich dabei in den Varianten unterschiedlich dar.

Kommunalkredit (Variante 1 und 2)

Die Varianten 1 und 2 werden über einen Kommunalkredit (Vollamortisation) finanziert, welcher über 25 Jahre läuft und aktuell einen jährlichen Zinssatz von 0,48 % gemäß Angaben der Stadt aufweist.

Gemäß Variantendefinition werden während der Planungs- und Bauphase keinerlei Abschlagszahlungen an den Privaten geleistet und die Zahlung des Pauschal fest-preises (Planungs- und Baukosten sowie Kosten der Bauzwischenfinanzierung) erfolgt erst zum Abnahmezeitpunkt mit einer Einmalzahlung. Die langfristige Finanzierung (Zins und Tilgung) erfolgt über den Auftraggeber mittels eines Kommunalkredites.

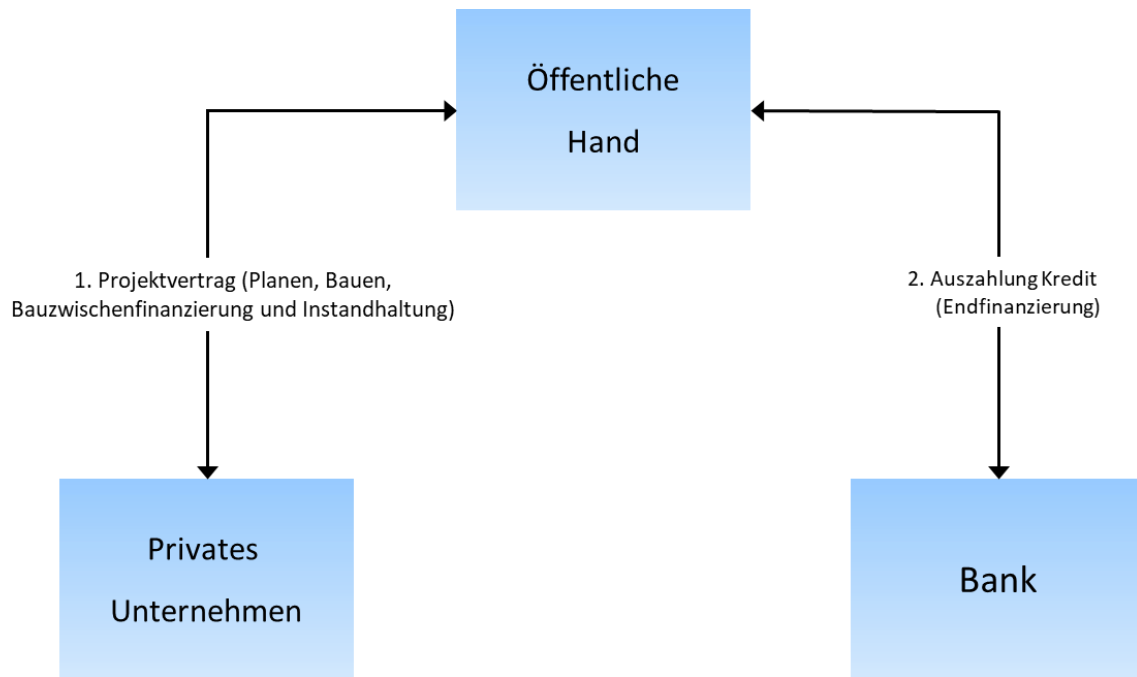


Abbildung 11: Kommunalkredit.

Projektfinanzierung (Variante 3 und 4)

Bei der Variante 3 finanziert sich der Investor über eine Projektfinanzierung (Vollamortisation) mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Zinssatz aufgrund aktueller Finanzmarktkonditionen in Höhe von 2,5% p.a.

Bei der Variante 4 finanziert sich der Investor über eine Projektfinanzierung (Vollamortisation) mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Zinssatz aufgrund aktueller Finanzmarktkonditionen in Höhe von 1,5% p.a.

Vertragspartner des öffentlichen Auftraggebers wird bei einer Projektfinanzierung regelmäßig eine Projektgesellschaft, die die vertraglichen Leistungen durch Dritte erbringen lässt. Damit werden die von der Projektgesellschaft als Vertragspartner zu tragenden Leistungsrisiken an die beauftragten Nachunternehmer übertragen. Die Kapitalausstattung der Projektgesellschaft dient als Sicherheitspuffer für den Auftraggeber und die Kapitalgeber. Bei einer Nicht- bzw. Schlechterfüllung der vertraglichen Leistungen, die den Auftraggeber zur Zurückhaltung von Entgeltzahlungen berechtigen würde, müssten zuerst die Eigenkapitalgeber, sukzessive die Geber von eigenkapitalersetzenden Darlehen (Nachrangdarlehen) und schließlich die Fremdkapitalgeber für die finanziellen Folgen aufkommen. Hieraus wird ersichtlich, dass bei der Finanzierung der Projektgesellschaft die Investoren, für die jeweils zu tragenden Risiken Risikozuschläge verlangen müssen.²⁵

Als Fremdkapitalinstrumente kommen ein Bankdarlehen an die Projektgesellschaft oder die Begebung einer Anleihe oder eines Schuldscheins durch die Projektgesellschaft in Betracht. Die Konditionen der Darlehensgewährung werden unmittelbar zwischen der Projektgesellschaft und den beteiligten Banken verhandelt. Der Fremdkapitalzins orientiert sich an der Laufzeit des Darlehens und den Refinanzierungskosten, die sich aus dem Kapitalmarktzins ableiten. Hinzu kommen eine projektspezifische Risikomarge sowie ein Gewinnaufschlag.

Bei der Darlehensgewährung achten die Banken darauf, dass die Projekt-Cashflows in ausreichendem Maße für den planmäßigen Schuldendienst verfügbar und „risikoresistent“ sind. Bei eventuellen Zahlungsstörungen im Projekt können notfalls in vorhandener Absprache mit dem oder den Kreditgebern Tilgungserleichterungen oder Stundungen vereinbart werden. Bedeutend bei der Darlehensfinanzierung ist auch die fortlaufende Projektüberwachung durch die Bank mit den entsprechenden Berichterstattungs- und Offenlegungspflichten des Kreditnehmers.²⁶ Sie gewährleisten, dass die Bank frühzeitig von auftretenden Schwierigkeiten erfährt und, wenn nötig, Gegenmaßnahmen zur Sicherung ihrer Darlehensforderungen einleiten kann. Dazu zählt im Regelfall auch die Möglichkeit, in die Verträge zwischen Auftraggeber und der Projektgesellschaft

²⁵ Vgl. (Hopfe/Napp/Bergmann/Keckeis, 2009), S. 176ff.

²⁶ Vgl. (Jacob/Stuhr, 2007), S. 15ff.

direkt einzutreten, um deren Kündigung durch den Auftraggeber aufgrund von mangelhaften Leistungen des Partners zu verhindern. Durch den Direkteintritt der Bank im „Ernstfall“ besteht für sie die Möglichkeit, die Betreiberfirmen auszuwechseln und somit die Vertragskündigung abzuwenden.²⁷

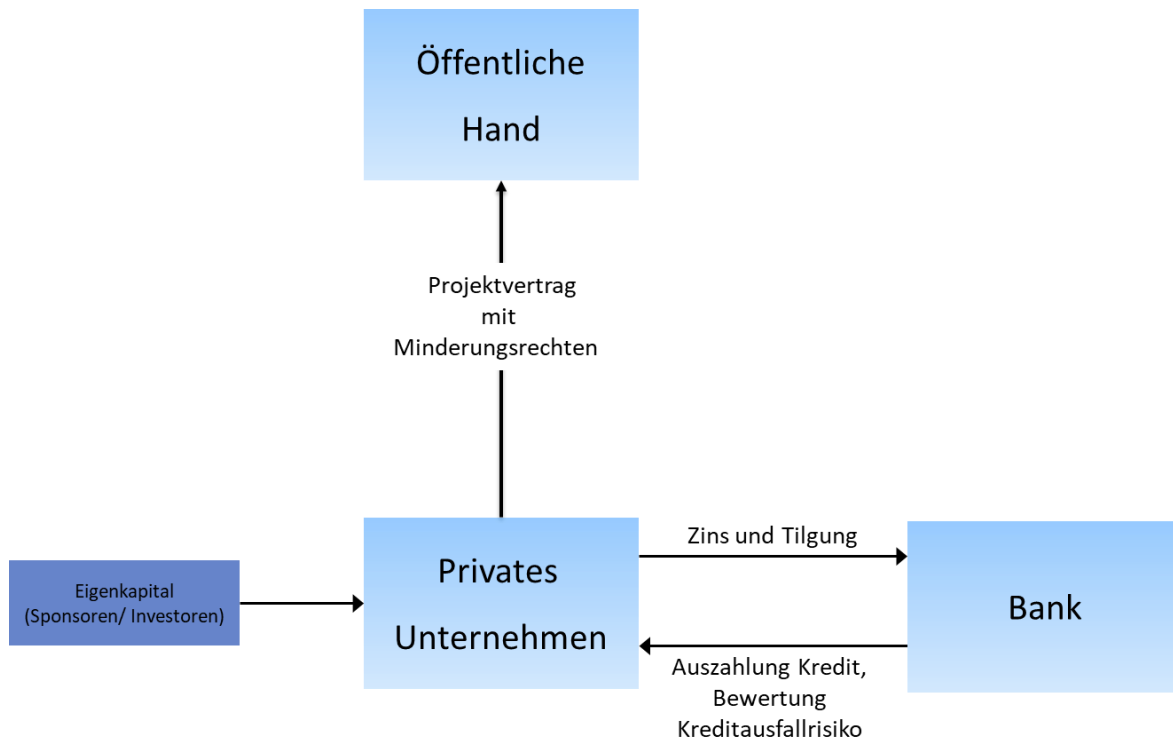


Abbildung 12: Projektfinanzierung.

5.9 Risiken

Es wurden sowohl die Risiken für die Variante 1, Variante 2, Variante 3 und Variante 4 bewertet. Die Dokumentation befindet sich im Anhang zu diesem Bericht. Die Bewertung der Risikowerte erfolgte dabei anhand von geschätzten Werten für die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos und der bei Eintritt des Risikos prognostizierten Kostenwirkung (Schadenshöhe), getrennt für die Planungs- und Baukosten, Instandhaltungs- und Betriebskosten. Die nachfolgend dargestellten Risikoansätze wurden dabei ermittelt:

²⁷ Vgl. (Hoppenberg/Dinkhoff/Schäller, 2009), S. 118.

Tabelle 14: Risikowerte Variante 1, 2, 3 und 4.

Ergebnis Risikobewertung	Variante 1 Eigenrealisierung	Variante 2 Inhabermodell	davon Anteil AG im ÖPP	davon Anteil AN im ÖPP	Variante 3 Mietmodell	davon Anteil AG im ÖPP	davon Anteil AN im ÖPP	Variante 4 Erwerbermodell	davon Anteil AG im ÖPP	davon Anteil AN im ÖPP
1. Planungs- und Baukosten	11,10%	8,10%	4,30%	3,80%	8,10%	3,30%	4,80%	8,10%	4,30%	3,80%
2. Bauunterhalt	9,75%	8,50%	5,88%	2,63%	8,50%	4,88%	3,63%	8,50%	4,88%	3,63%
3. Betriebskosten	7,75%	6,25%	4,73%	1,53%	6,25%	3,73%	2,53%	6,25%	3,73%	2,53%

Die Risikowerte wurden monetär bewertet und den jeweiligen Bezugsgrößen (Investitions-, Instandhaltungs- und Betriebskosten) variantenspezifisch hinzugerechnet. Des Weiteren wird hinsichtlich der Risiken auf die Anlage verwiesen.

Wie bereits zuvor erläutert, liegt den Investitionskosten ein Kostenstand vom 1. Quartal 2019 zugrunde und die Fertigstellung der Gebäude ist für Ende 2022 vorgesehen. Des Weiteren wurde im Rahmen der Risikobewertung beschrieben, dass die Risikokosten monetär bewertet werden müssen und während der Planungs- und Bauphase Bauzwischenfinanzierungskosten anfallen. Unter Berücksichtigung der Preissteigerungs-, Risiko- und Bauzwischenfinanzierungskosten ergeben sich für beide Varianten folgende Gesamtinvestitionskosten:

Tabelle 15: Gesamtinvestitionskosten Variante 1, 2, 3 und 4.

Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle	Cash Flows [€]			
	Variante 1 Eigenrealisierung	Variante 2 Inhabermodell	Variante 3 Mietmodell	Variante 4 Erwerbermodell
Nachrichtlich Planungs- und Baukosten				
<i>Investitionskosten vor Indexierung</i>	12.820.000	12.100.000	12.310.000	12.310.000
<i>Investitionskosten nach Indexierung</i>	14.276.724	13.437.785	13.650.165	13.647.822
<i>Investitionsrisiken</i>	1.423.020	980.100	997.110	997.110
<i>Zinsen Planungs- und Bauphase</i>	0	356.846	365.570	362.496
Summe Gesamtinvestitionskosten	15.699.744	14.774.730	15.012.845	15.007.428

Im Mietmodell wird im Modell darüber hinaus noch die Grunderwerbssteuer berücksichtigt.

Mit den Betriebskosten wird entsprechend der oben beschriebenen Methodik verfahren.

6. Ergebnis

Aufbauend auf den gemeinsam abgestimmten Eingangsdaten und Annahmen wird nachfolgend das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Anlehnung an die einschlägigen Leitfäden dargestellt. Dabei werden alle betrachteten Beschaffungsvarianten vergleichend gegenübergestellt. Für eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse wird auf die Anlage verwiesen.

Gesamtbarwertvergleich unter Berücksichtigung Investitionskosten/Tilgung

Beim Barwertvergleich werden gemäß dem FMK-Leitfaden die Ausgabenbarwerte (Aufwendungen ohne Abschreibungen) einschließlich Tilgung miteinander verglichen. Diese Methodik stellt die Liquiditätsbetrachtung aus Sicht des Auftraggebers dar.

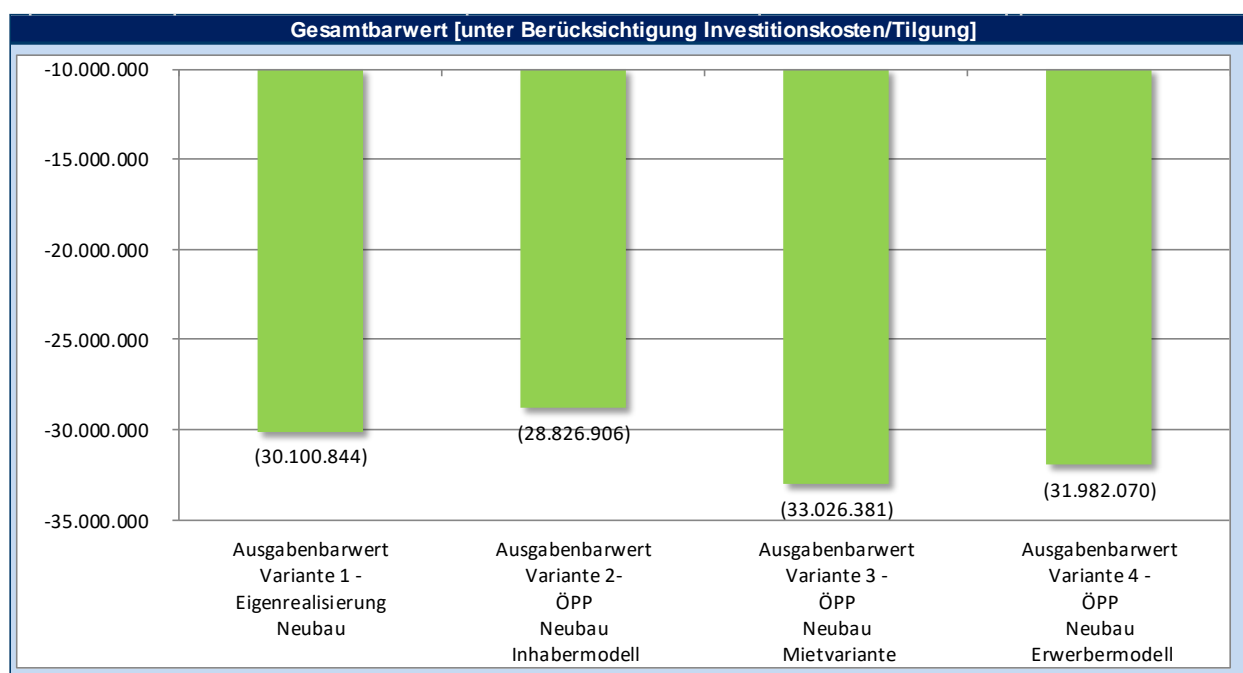


Abbildung 13: Barwertvergleich

Ein Vergleich der berechneten Barwerte zeigt, dass sich die Variante 2 Neubau ÖPP im Inhabermodell als die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante für die Stadt Braunschweig darstellt.

Saldierter Ressourcenverbrauch (Buchwert am Ende abzgl. Aufwendungen)

Bezieht man die Entwicklung der Restbuchwerte nach 25 in die Betrachtung mit ein (saldierte Ressourcenveränderung), so stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

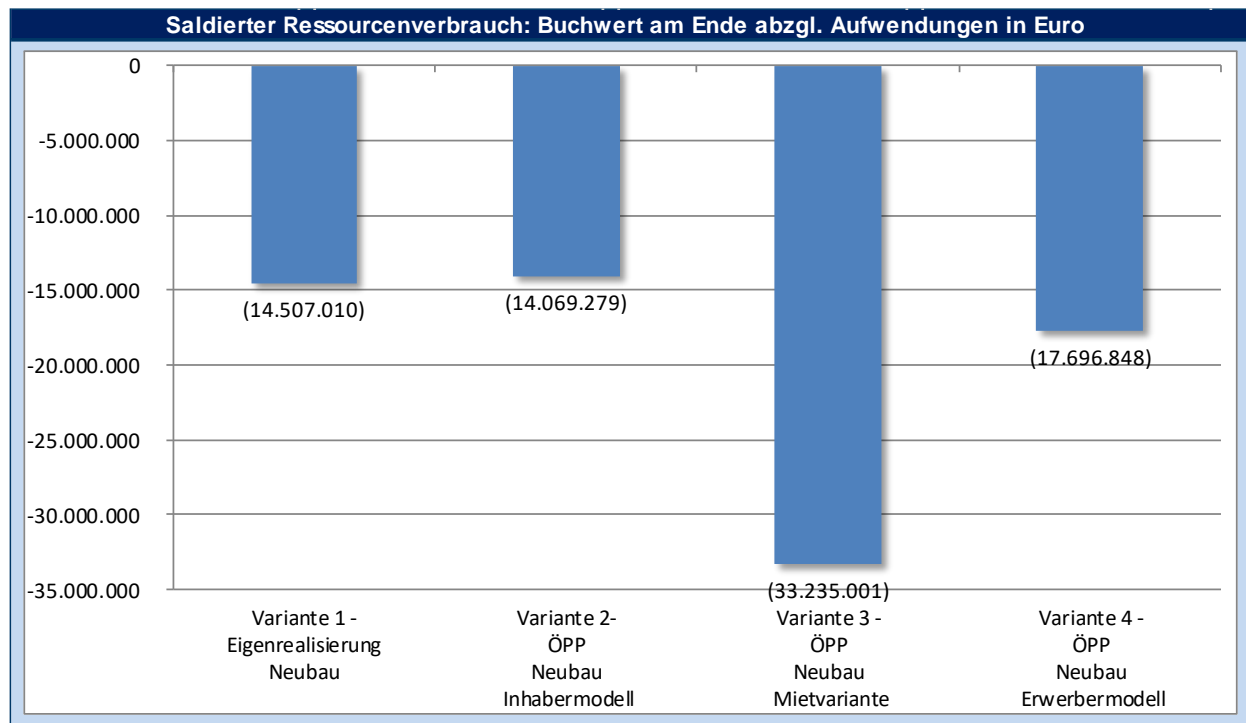


Abbildung 14: Saldierter Ressourcenverbrauch

Bei einem Vergleich nach dem saldierten Ressourcenverbrauch stellt sich ebenfalls die Variante 2 aufgrund des geringsten Ressourcenverbrauchs als die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante dar.

Tabelle 16: Zusammenfassung der Ergebnisse.

Definition Parameter	Einheit	Variante 1 - Eigenrealisie- rung Neubau	Variante 2- ÖPP Neubau Inhabermod- ell	Variante 3 - ÖPP Neubau Mietvari- ante	Variante 4 - ÖPP Neubau Erwerbermo- dell
Saldierter Ressourcenverbrauch: Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums abzgl. Aufwendungen	Euro	(14.507.010)	(14.069.279)	(33.235.001)	(17.696.848)
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten ohne Abschreibungen	Euro	(15.022.874)	(14.567.102)	(33.026.381)	(17.780.924)
Barwert Investitionskosten/Tilgung	Euro	(15.077.970)	(14.259.805)	-	(14.201.146)
Ausgabenbarwert [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]	Euro	(30.100.844)	(28.826.906)	(33.026.381)	(31.982.070)

Somit ergibt sich ein nomineller Vorteil des Inhabermodells gegenüber der Eigenrealisierung, der Mietvariante und dem Erwerbermodell. Die relative Vorteilhaftigkeit gegenüber der Eigenrealisierung beträgt rund 4%, gegenüber der Mietvariante 15% und gegenüber dem Erwerbermodell 11%. Bezogen auf vergleichbare ÖPP-Projekte, deren durchschnittliche Vorteilhaftigkeit bei rund 7,6 % liegt und die eine Bandbreite von 1,8% bis 15% aufweisen, liegen die errechneten Ergebnisse in einem realistischen Rahmen.²⁸

²⁸ Die Effizienzen der Vergleichsprojekte beziehen sich auf den Zeitpunkt der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Tabelle 17: Effizienzvorteile vergleichbarer Projekte.²⁹

Projekt / Ort	Auftraggeber	Vertragsmodell	Effizienzvorteil
Sporthallen in Münster	Stadt Münster	ÖPP-Inhabermodell	1,80%
Multifunktionssporthalle in Bestensee	Gemeinde Bestensee	ÖPP-Inhabermodell	15,00%
Sporthalle in Halstenbek	Gemeinde Halstenbek	ÖPP-Inhabermodell	6,00%
Dreifeldsporthalle in Mölln	Stadt Mölln	ÖPP-Inhabermodell	8,20%
Riethsporthalle in Erfurt	Stadt Erfurt	ÖPP-Inhabermodell	8,00%
Dreifeldhalle Winsen	Gemeinde Winsen	ÖPP-Inhabermodell	7,80%
Dreifeldhalle Celle	Stadt Celle	ÖPP-Inhabermodell	6,35%
			7,59%

Nachfolgend soll nachrichtlich die Haushaltsbelastung variantenspezifisch dargestellt. Dabei werden sowohl die Gesamtkosten über den Betrachtungszeitraum einschließlich Indexierung sowie die jährlich im Durchschnitt anfallenden Kosten mit und ohne Indexierung aufgeführt:

²⁹ Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 18: Haushaltsbelastung.

	Gesamt mit Indexierung	Durchschnitt 25 Jahre mit Indexierung	Durchschnitt 25 Jahre ohne Indexierung
Variante 1 - Eigenrealisierung Neubau			
Abschreibung nach Neubauinvestition	7.849.872 €	313.995 €	313.995 €
Laufende Aufwendungen	14.637.204 €	585.488 €	449.743 €
<i>davon Instandhaltung</i>	<i>5.462.242 €</i>	<i>218.490 €</i>	<i>148.352 €</i>
<i>davon Energiekosten</i>	<i>2.251.721 €</i>	<i>90.069 €</i>	<i>72.937 €</i>
<i>davon Betriebskosten</i>	<i>6.422.529 €</i>	<i>256.901 €</i>	<i>209.148 €</i>
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>500.711 €</i>	<i>20.028 €</i>	<i>19.307 €</i>
Zinskosten	998.424 €	39.937 €	39.937 €
Summe	23.485.500 €	939.420 €	803.675 €
Variante 2- ÖPP Neubau Inhabermodell			
Abschreibung nach Neubauinvestition	7.387.365 €	246.246 €	246.246 €
Laufende Aufwendungen	14.287.281 €	571.491 €	444.659 €
<i>davon Instandhaltung</i>	<i>4.489.017 €</i>	<i>179.561 €</i>	<i>121.920 €</i>
<i>davon Energiekosten</i>	<i>2.251.721 €</i>	<i>90.069 €</i>	<i>72.937 €</i>
<i>davon Betriebskosten</i>	<i>6.333.121 €</i>	<i>253.325 €</i>	<i>206.236 €</i>
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>1.213.422 €</i>	<i>48.537 €</i>	<i>43.567 €</i>
Zinskosten	868.679 €	28.956 €	28.956 €
Summe	22.543.325 €	846.693 €	719.861 €
Variante 3 - ÖPP Neubau Mietvariante			
Abschreibung nach Neubauinvestition	- €	- €	- €
Laufende Aufwendungen	34.463.347 €	1.378.534 €	1.963.715 €
<i>davon Grundsteuer</i>	<i>91.728 €</i>	<i>3.669 €</i>	<i>3.669 €</i>
<i>davon Instandhaltung</i>	<i>4.489.017 €</i>	<i>179.561 €</i>	<i>121.920 €</i>
<i>davon Energiekosten</i>	<i>2.251.721 €</i>	<i>90.069 €</i>	<i>72.937 €</i>
<i>davon Betriebskosten</i>	<i>6.333.121 €</i>	<i>253.325 €</i>	<i>206.236 €</i>
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>1.098.682 €</i>	<i>43.947 €</i>	<i>39.787 €</i>
<i>davon Nettokalt-Miete</i>	<i>20.199.077 €</i>	<i>807.963 €</i>	<i>1.519.167 €</i>
Zinskosten	- €	- €	- €
Summe	34.463.347 €	1.378.534 €	1.963.715 €
Variante 4 - ÖPP Neubau Erwerbermodell			
Abschreibung nach Neubauinvestition	7.503.714 €	250.124 €	250.124 €
Laufende Aufwendungen	14.172.541 €	566.902 €	440.879 €
<i>davon Instandhaltung</i>	<i>4.489.017 €</i>	<i>179.561 €</i>	<i>121.920 €</i>
<i>davon Energiekosten</i>	<i>2.251.721 €</i>	<i>90.069 €</i>	<i>72.937 €</i>
<i>davon Betriebskosten</i>	<i>6.333.121 €</i>	<i>253.325 €</i>	<i>206.236 €</i>
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>1.098.682 €</i>	<i>43.947 €</i>	<i>39.787 €</i>
Zinskosten	34.581.283 €	1.152.709 €	1.152.709 €
Summe	14.172.541 €	566.902 €	440.879 €

6.1 Szenarioanalyse (Variante 4)

Aufgrund der vertraglich festgelegten Eigentumsübergangs auf die Stadt Braunschweig im Erwerbermodell, wäre es denkbar bessere Finanzkonditionen für die langfristige Finanzierung am Finanzmarkt zu erhalten. Dabei könnte, z.B. bei Erklärung eines Einredeverzichtes durch die Stadt

Braunschweig, ein Zinssatz von 0,8% erreicht werden. Die restlichen Parameter bleiben innerhalb des Szenarios unverändert. Durch den veränderten Zinssatz ändert sich das Ergebnis wie folgt.

Definition Parameter	Variante 1 - Eigenrealisie- rung Neubau	Variante 2- ÖPP Neubau Inhabermo- dell	Variante 3 - ÖPP Neubau Mietvari- ante	Variante 4 - ÖPP Neubau Erwerber- modell
Saldierter Ressourcenverbrauch: Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums abzgl. Aufwendungen	(14.507.010)	(14.069.279)	(33.235.001)	(15.852.149)
Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten ohne Abschreibungen	(15.022.874)	(14.567.102)	(33.026.381)	(15.933.431)
Barwert Investitionskosten/Tilgung	(15.077.970)	(14.259.805)	-	(14.071.401)
Ausgabenbarwert [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]	(30.100.844)	(28.826.906)	(33.026.381)	(30.004.832)

Das Erwerbermodell wäre nach dem ÖPP-Inhabermodell die wirtschaftlichste Betrachtungsvariante.

7. Fazit und Empfehlung

Die notwendige Prüfung der Wirtschaftlichkeit bei öffentlichen Investitionen ergibt sich sowohl aus den haushaltsrechtlichen Vorschriften als auch aus der Darlegungspflicht gegenüber den Rechnungshöfen und Steuerzahlern. Dementsprechend ist die Wirtschaftlichkeit eines Projektes vor der Investitionstätigkeit nachzuweisen.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde auf Basis der Erkenntnisse, Abschätzungen, Daten und Berechnungen zahlreicher Prozessbeteiligter nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Grundlage bildeten die im Bericht genannten diversen Leitfäden. Durch die Berücksichtigung aller relevanten im Betrachtungszeitraum anfallenden Leistungen, wurden Kostengrößen identifiziert und quantifiziert und auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage erarbeitet.

Wie der Variantenvergleich zeigt, ist die Variante 2 „Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und Bogenschießanlage im ÖPP Inhabermodell“ unter Berücksichtigung der Barwertbetrachtung und der Vermögensentwicklung die wirtschaftlichste Umsetzungsvariante.

Die Variante 4 „Erwerbermodell“ könnte bei entsprechender Ausgestaltung der Finanzierungsstruktur ebenfalls wirtschaftlicher als eine Eigenrealisierung sein. Voraussetzung wäre hier die Erklärung eines Einredeverzichtes auf die langfristige Finanzierung und die Vereinbarung einer festen Kaufpreiszahlung zum Vertragsende.

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung und basierend auf den zuvor dargestellten Ergebnissen empfehlen wir die Umsetzung der Variante 2 „Inhabermodell“.

Berlin, 23.12.2019

PSPC GmbH

8. Literaturverzeichnis

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2019. (kein Datum).

Drees und Sommer, Umfrage 2017 "Baupreisentwicklung im Hochbau" . (2017).

Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen . (2014). *Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau*. Düsseldorf.

Finanzministerkonferenz der Länder. (2006). *Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten (FMK-Leitfaden)*.

FM-Benchmarking-Bericht 2019. (kein Datum).

KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement. (kein Datum).

Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Land Niedersachsen. (2006).

Statistisches Bundesamt. (kein Datum).

9. Anhang

Eingangsdaten einschließlich Investitionskostenermittlung, Risikobewertung, Gegenüberstellung der Ergebnisse

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtgrün und Sport
Auguststraße 9-11
38100 Braunschweig

per E-Mail: **michael.loose@braunschweig.de**
Volker.Jekel@braunschweig.de
Thomas.Sasse@braunschweig.de

Berlin, 30.12.2019

Unser Zeichen: 4045/2019jama2
Stadt Braunschweig - Beratung Projekt "Vierfeld-
Multifunktionshalle"

hier: Endbericht zur vorgelagerten Machbarkeitsstudie

Sehr geehrter Herr Loose,
sehr geehrter Herr Sasse,
sehr geehrter Herr Jekel,

hiermit erhalten Sie unseren zusammenfassenden Endbericht über die Ergebnisse zur wirtschaftlichen und rechtlichen Begleitung der an uns - gemeinsam mit unserem Partner PSPC - in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie.

Unser Bericht setzt sich zusammen aus dem PSPC-Endbericht zum Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 23.12.2019 (**Anlage**), auf dessen Basis wir nachfolgend unsere vergaberechtliche Prüfung und Bewertung vorgenommen haben, welcher wir folgendes Inhaltsverzeichnis voranstellen:

Berlin

Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Dr. Martin Jansen

Fachanwalt für Vergaberecht
martin.jansen@kapellmann.de
Durchwahl: +49 30 399769-47
Telefax: +49 30 399769-91
Assistenz: Doreen Möllers
jama2/mödo 6198463_1

Büro Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
D-10178 Berlin
Telefon: +49 30 399769-0

www.kapellmann.de

Deutsche Bank

BLZ 300 700 10
Konto 311338801
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

Berliner Sparkasse

BLZ 100 500 00
Konto 190071168
BIC / SWIFT BELADE33
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

**Kapellmann und Partner
Rechtsanwälte mbB**

Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE: ERGEBNISSE PSPC-ENDBERICHT VOM 23.12.2019	3
2	VERGABERECHTLICHE PRÜFUNG UND BEWERTUNG - VARIANTEN 2 UND 4.....	4
2.1	RECHTLICHE RAHMENPARAMETER	4
2.2	AUSSCHREIBUNGSPFLICHTEN - ANWENDBARKEIT DES KARTELLVERGABERECHTS	5
2.2.1	ÖPP-Inhabermodell: Vergaberecht.....	6
2.2.2	ÖPP-Erwerbermodell: Vergaberecht?.....	6
2.3	GESAMTVERGABE IM ÖPP-5-PHASEN-MODELL ZULÄSSIG.....	11
2.3.1	Vorliegen wirtschaftlicher und technischer Gründe	11
2.3.2	Beleg: ÖPP-Praxis in Niedersachsen.....	15
2.4	VERGABERECHTLICHE UMSETZUNG EINER EU-BAUVERGABE	
	IM ÖPP-MODELL (AUSBlick)	17
2.4.1	Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.....	18
2.4.2	Ablauf und Verfahrenskonzeption	19
3	ERGEBNIS	20

1 Ausgangslage: Ergebnisse PSPC-Endbericht vom 23.12.2019

Die Stadt Braunschweig hat die PSPC mit der Untersuchung verschiedener Beschaffungsvarianten für den Neubau einer Vierfeld-Multifunktionshalle mit Laufstrecke und integrierter Bogenschießanlage auf einem Grundstück in Braunschweig beauftragt, deren Ergebnisse im Endbericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 23.12.2019 münden (nachfolgend kurz „WU-Endbericht“).

Im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollten insgesamt **vier Beschaffungsvarianten** miteinander verglichen werden, namentlich:

- Variante 1: Eigenrealisierung
- Variante 2: ÖPP-Inhabermodell
- Variante 3: ÖPP-Mietmodell
- Variante 4: ÖPP-Erwerbermodell (abgeleitet aus Variante 3)

Grundsätzlich ist zunächst mit Blick auf die verschiedenen **Vertrags- und Eigentumsstrukturen** zu differenzieren. Es ist also danach zu fragen, ob es infolge gewerkeweiser Vergabe mehrere Vertragspartner (Eigenrealisierung) gibt oder der Auftrag einheitlich an nur einen Vertragspartner vergeben wird (ÖPP). Sodann ist weiter nach dem zivilrechtlichen Eigentum zu differenzieren. Zu fragen ist hier also, wer bleibt bzw. wird (wann) zivilrechtlicher Eigentümer des Grundstücks und des hierauf zu errichtenden Bauwerks „Vierfeld-Multifunktionshalle“ (Stadt Braunschweig als Auftraggeber oder ÖPP-Auftragnehmer)?

Schließlich ist innerhalb der verschiedenen **Beschaffungsmodelle** danach zu differenzieren, in welcher Reichweite Leistungen (Planung, Bau, Bauzwischenfinanzierung, Bauunterhalt, Betrieb, Endfinanzierung, Verwertung) an mehrere Gewerke/Auftragnehmer (Eigenrealisierung) bzw. an nur einen Vertragspartner (ÖPP) vergeben werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir hierzu insbesondere auf Ziff. 2.1 und Ziff. 2.4 WU-Endbericht.

Im Ergebnis empfiehlt PSPC ausweislich Ziff. 6 und 7 WU-Endbericht

Variante 2 (ÖPP-Inhabermodell)

als wirtschaftlichste Beschaffungsvariante.

Darüber hinaus wäre die **Variante 4 (ÖPP-Erwerbermodell)** zumindest theoretisch denkbar, freilich abhängig davon, in welchem betragsmäßigen Umfang dem späteren Auftragnehmer im Falle des ÖPP-Erwerbermodells ein Rückerwerb durch die Stadt Braunschweig vertraglich zugesichert würde, so dass wir auch diese „Ersatzvariante“ vorsorglich näher vergaberechtlich beleuchten wollen.

2 Vergaberechtliche Prüfung und Bewertung - Varianten 2 und 4

Ausgehend hiervon scheiden Variante 1 (Eigenrealisierung - gewerkeweise Vergabe an mehrere Auftragnehmer) und Variante 3 (ÖPP-Mietmodell) aus Gründen fehlender Wirtschaftlichkeit von vornherein aus, so dass sich unsere vergaberechtliche Prüfung und Bewertung auf die nach Aussage von PSPC wirtschaftlich ernsthaft in Betracht kommenden ÖPP-Modelle - Variante 2 (Inhabermodell) und Variante 4 (Erwerbermodell) - konzentrieren kann.

Hierzu im Einzelnen nun wie folgt:

2.1 Rechtliche Rahmenparameter

Zunächst ist mit Blick auf beide ÖPP-Modelle nach Maßgabe der obergerichtlichen Vergaberechtsprechung

vgl. nur OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.10.2019 - Verg 66/18

in Anlegung einer funktional gebotenen Betrachtung davon auszugehen, dass **Hauptgegenstand** des im jeweiligen Modell zu vergebenden Auftrages/Vertrages **Bauleistungen** sind, so dass es sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Leistungselemente (Planen, Bauen, Bauzwischenfinanzierung, Bauunterhalt, Betrieb, etc.) beim **ÖPP-Inhabermodell** grundsätzlich um einen **öffentlichen Bauauftrag** gegen

Pauschalpreis als notwendiges Entgelt (vgl. § 1 VOB/A, § 1 EU VOB/A, § 103 Abs. 3 Satz 1 VOB/A) handelt.

Beim ÖPP-Erwerbermodell – jedenfalls zunächst gegen Miete, aber mit späterer Entgeltzahlung beim Eigentumserwerb – könnte es sich insoweit ggf. auch um eine Baukonzession (§ 23 VOB/A, § 105 Abs. 1 Nr. 1 GWB) handeln, worauf es hinsichtlich möglicher Ausschreibungspflichten im Ergebnis jedoch nicht weiter ankommt.

Unserer Prüfung legen wir im Übrigen bereits die in Niedersachsen ab dem 01.01.2020 geltende Fassung der **VOB/A 2019** zugrunde.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der ab 01.01.2020 für Bauleistungen geltende EU-Schwellenwert von 5.350.00000 € (netto) angesichts der von PSPC geschätzten Investitionskosten (vgl. S. 26/28 WU-Endbericht) deutlich überschritten wird, so dass vorliegend die Regelungen des **Kartellvergaberechts**, konkret die Regelungen der §§ 97 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB – 4. Teil), ergänzt um diejenigen des 2. Abschnitts der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A-EU), Anwendung finden.

2.2 Ausschreibungspflichten - Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts

All dies vorweggeschickt, stellt sich in einem **1. Schritt** nun die **Frage des vergaberechtlichen „Ob“**, mithin, ob eine oder gar beide Varianten 2 (ÖPP-Inhabermodell) und 4 (ÖPP-Erwerbermodell) europaweit ausschreibungspflichtig sind.

Ein **ausschreibungsfreier Vorgang** könnte insoweit nur dann vorliegen, wenn es sich um ein **Grundstücksgeschäft** mit dem ÖPP-Auftragnehmer handelt, welches nach Maßgabe von § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB nicht dem formellen Vergaberecht unterliegt, mithin die hiermit verbundene Bauleistung vergaberechtlich entscheidend zurücktreten lässt.

Dies würde dementsprechend voraussetzen, dass in diesem rechtsgeschäftlichen Vorgang **keine sog. „eingekapselte Beschaffung“** liegt, bei der das an sich ausschreibungsfreie Grundstücksgeschäft mit einer einklagbaren Bauverpflichtung des ÖPP-Auftragnehmers (Investors) hinsichtlich des zu errichtenden Bauwerks „Vierfeld-Multifunktionshalle“ verbunden wird, so dass es sich tatsächlich doch wieder um einen vergaberechtspflichtigen öffentlichen Bauauftrag (Konstellation: Grundstücksveräußerung - Verkauf) bzw. eine

ausschreibungspflichtige Baukonzession (Konstellation: Grundstücksüberlassung - Miete) handeln könnte.

2.2.1 ÖPP-Inhabermodell: Vergaberecht

Im Falle eines ÖPP-Inhabermodells verbleibt das zivilrechtliche Eigentum am Grundstück sowie am hierauf zu errichtenden Bauwerk jedoch von Beginn an bei der Stadt Braunschweig als Eigentümer, so dass mangels Grundstücksgeschäft eine vergaberechtliche Befreiung aufgrund der grundstücksbezogenen Bereichsausnahme des § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB von vornherein ausscheidet.

Kurzum: Dieser Vorgang **unterliegt in jedem Fall dem formalen Vergaberecht.**

2.2.2 ÖPP-Erwerbermodell: Vergaberecht?

Im Falle eines **ÖPP-Erwerbermodells** wird hingegen erst nach Ablauf der Mietzeit ein späterer Übergang des zivilrechtlichen Eigentums auf die Stadt Braunschweig als Auftraggeber vertraglich vereinbart, das heißt der ÖPP-Auftragnehmer erwirbt zunächst das Grundstück und wird damit ebenso zivilrechtlicher Eigentümer des von ihm hierauf errichteten Bauwerks, um der Stadt die Vierfeld-Multifunktionshalle zunächst über viele Jahre gegen Mietzinszahlung zu vermieten, woraufhin dann - infolge vereinbarungsgemäß garantierten städtischen Rückerwerbs - später auch das zivilrechtliche Eigentum auf die Stadt Braunschweig übergeht.

Dementsprechend könnte es sich jedenfalls hierbei womöglich um ein Grundstücksgeschäft in Form des Grundstücksverkaufs (mit Rückerwerbsgarantie) handeln, welches aus dem Vergaberecht wieder herausführen könnte, sofern es sich hierbei als eingekapselte Beschaffung nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB handelt.

Womöglich kommt es aber auf eine abschließende Klärung der Ausschreibungspflicht von Variante 4 (ÖPP-Erwerbermodell) allein aus faktischen Gründen nicht an, da die Stadt Braunschweig Ihren Angaben nach - modellunabhängig - einen möglichst breiten Wettbewerb über die deutschen Landesgrenzen hinaus herstellen möchte, um entsprechende Spezialisten im Sportstättenbau anzusprechen, was sich naturgemäß am besten durch eine europaweite Ausschreibung erreichen lässt.

Gleichwohl ist - soweit möglich und sinnvoll – mit Blick auf Variante 4 vorsorglich auch dieser Frage nachzugehen, da das Vorliegen einer Ausschreibungspflicht für die Notwendigkeit weitergehender *vergaberechtlicher* Begründungen entscheidend ist:

2.2.2.1

Die Konstellation der eingekapselten Beschaffung findet seit der „großen EU-Vergaberechtsreform“ – also seit dem 18.04.2016 - Niederschlag in § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB, welcher wörtlich wie folgt lautet:

Ein Bauauftrag liegt auch vor, wenn ein Dritter eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber genannten Erfordernissen erbringt, die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat.

In der Gesetzesbegründung hierzu (BT-Drs. 186281 v. 08.10.2015) heißt es kurz:

In der dritten Alternative (Erbringung der Bauleistung durch Dritte) wird nunmehr entsprechend Artikel 2 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe c der Richtlinie 2014/24/EU klargestellt, dass die Erbringung der Bauleistung gemäß den von einem öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber genannten Erfordernissen voraussetzt, dass der betreffende Auftraggeber Maßnahmen getroffen hat, um die Art des Vorhabens festzulegen, oder zumindest einen entscheidenden Einfluss auf dessen Planung haben musste. Ob der Auftragnehmer das Bauvorhaben ganz oder zum Teil mit eigenen Mitteln durchführt oder dessen Durchführung mit anderen Mitteln sicherstellt, ist – wie in Erwägungsgrund 9 der Richtlinie 2014/24/EU klargestellt wird – unerheblich für die Einstufung der entsprechenden Bauleistung als Bauauftrag, solange der Auftragnehmer eine direkte oder indirekte rechtswirksame Verpflichtung zur Gewährleistung der Erbringung der Bauleistungen übernimmt.

Hierdurch wurde nunmehr zwar die - bis heute zur vergaberechtlichen Beurteilung von Grundstücksgeschäften mit Bauverpflichtung als Maßstab herangezogene – EuGH-Rechtsprechung vom 25.03.2010

vgl. EuGH, Urteil vom 15.03.2010 – Rs. C-451/08 – „Helmut Müller“ sowie auf nationaler Ebene etwa VK Bremen, Beschluss vom 06.07.2018 - 16-VK 2/18; OLG Jena, Beschluss vom 07.10.2015 - 2 Verg 3/15; VK Sachsen, Beschluss vom 19.06.2015 - 1/SVK/009-15; VK Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2015 - 1 VK 65/14.

in Gesetzesform gegossen. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass sich bis heute - nicht zuletzt aufgrund des Umstandes, dass die Norm des § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB mit zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffen gespickt ist, welchen die Spruchkörper stets einzelfallorientiert auslegen - immer noch nicht eindeutig beantworten lässt, wann ein

Grundstücksgeschäft der öffentlichen Hand einer vorherigen Ausschreibung bedarf und wann nicht, so dass es sich im Ergebnis stets um eine Einzelfallbetrachtung handelt, deren Beurteilung durch die Nachprüfungsinstanzen sich nicht sicher prognostizieren lässt,

vgl. hierzu ausführlich zuletzt etwa Bulla, VergabeR 2019, 457 m.w.N sowie ebenfalls ausführlich Eschenbruch, in: Kulartz/Kus/Portz/Prieß, GWB-Kommentar, 4. Aufl. 2016, § 103 Rdnr. 47 ff.

Damit ein Grundstücksgeschäft mit Bauverpflichtung ausschreibungspflichtig ist, müssen nach diesen Maßgaben mehrere Voraussetzungen *kumulativ* vorliegen, namentlich:

- (1.) **Einklagbare Bauverpflichtung** der Stadt gegenüber dem (ÖPP-) Auftragnehmer **gegen Entgelt** des Auftraggebers (Stadt);
- (2.) Bauleistung liegt im **unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse** des Auftraggebers;
- (3.) Auftraggeber hat einen **entscheidenden (konzeptionellen) Einfluss** auf Art und Planung der Bauleistung.

2.2.2.2

Übertragen auf das vorliegende Grundstücksgeschäft im ÖPP-Erwerbermodell folgt hieraus:

Schon das Vorliegen der **(1.) Voraussetzung** mag diskutabel erscheinen.

Zwar würde die Bauleistung des ÖPP-Auftragnehmers zivilrechtlich einklagbar gestaltet werden.

Fraglich ist allerdings, ob der ÖPP-Auftragnehmer von der Stadt Braunschweig mit Vertragsschluss für die Bauleistung ein Entgelt erhält. Denn streng genommen erhält der ÖPP-Auftragnehmer im Erwerbermodell bis zum Ablauf der Mietzeit ja gerade kein Entgelt, sondern refinanziert sich zunächst wesentlich über die städtische Miete. Anderes mag nur dann gelten, wenn man insoweit auf den späteren Kaufpreis als verbindlich entgeltlichen Rückerwerb nach Ablauf des Mietzeitraumes abstellen wollte.

Von einem relevanten „Entgelt“ könnte ferner dann die Rede sein, wenn das Grundstück nach haushaltsrechtlichen Maßstäben „unter Wert“ veräußert würde (vgl. § 125 NKomVG).

Anderes dürfte indes hinsichtlich des Vorliegens der **(2.) Voraussetzung** gelten.

Um insoweit den unbestimmten Rechtsbegriff des „unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses“ mit Leben zu füllen, darf weiterhin auf die Helmut-Müller-Entscheidung des EuGH zurückgegriffen werden, wonach ein solches vom EuGH bejaht wurde, wenn der öffentliche Auftraggeber

- Eigentümer des zu errichtenden Bauwerks werden soll;
- über einen Rechtstitel verfügen soll, der in die Verfügbarkeit des Bauwerks im Hinblick auf ihre öffentliche Zweckbestimmung sicherstellt („kommunales Belegungsrecht“);
- sonstige wirtschaftliche Vorteile aus der zukünftigen Nutzung oder Veräußerung des Bauwerks ziehen kann;
- an der Erstellung des Bauwerks finanziell beteiligt ist (etwa in Form eines Baukostenzuschusses);
- Risiken im Falle eines wirtschaftlichen Fehlschlages des Bauwerks trägt.

Hiernach dürfte die Errichtung der Vierfeld-Multifunktionshalle ohne weiteres im Interesse der Stadt Braunschweig stehen.

Denn die Stadt würden spätestens nach Ablauf der Mietzeit Eigentümer der Halle. Zudem will sie die Halle während der Mietzeit - sowie womöglich auch darüber hinaus - insbesondere im Rahmen der Daseinsvorsorge nutzen, um diese Sportvereinen, etc. zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Ungeachtet dessen zieht die Stadt bei wirtschaftlicher Betrachtung aber auch Vorteile aus der zukünftigen Nutzung, wenn sie von den Nutzern Entgelte erhebt. Außerdem würden wegen der verbindlich vereinbarten Rückkaufgarantie an eine unberechtigte Weiterveräußerung des Bauwerks durch den ÖPP-Auftragnehmer an Dritte finanzielle Sanktionen zu Gunsten der Stadt geknüpft. Wiederum unabhängig hiervon mag argumentiert werden, dass die Stadt sich durch den bereits bei Vertragsschluss

garantierten Rückkaufpreis nicht nur finanziell an der Erstellung des Bauwerks beteiligt, sondern darüber hinaus auch ein gewisses finanzielles Risiko übernimmt, soweit ein solches nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen würde.

Im Rahmen einer Gesamtschau dürfte also viel dafür sprechen, dass im ÖPP-Erwerbermodell ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse der Stadt Braunschweig anzunehmen ist.

Demgegenüber erscheint das Vorliegen der **(3.) Voraussetzung** wiederum diskutabel.

Denn wie der WU-Bericht bereits unmissverständlich betont, würde jedes ÖPP-Modell gerade im Bereich der Planung „entsprechende Freiheitsgrade“ des Auftragnehmers voraussetzen, „um die Effizienz- und Synergiepotenziale einer lebenszyklusorientierten Vergabe in vollem Umfang nutzbar zu machen“, womit spiegelbildlich ein (nur) funktionaler Leistungsbeschreibung des Auftraggebers korrespondiert, vgl. Ziff. 2.3 WU-Endbericht.

Wo insoweit die relevante Grenze eines konzeptionell möglichen Einflusses der Stadt Braunschweig als Auftraggeber auf die Bauleistung liegt, um dieses Tatbestandsmerkmal verneinen zu können, ist indes weder vom Gesetzgeber in seiner Gesetzesbegründung zu § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB noch in Literatur und Rechtsprechung abschließend geklärt. Eine erste Orientierung dürfte insoweit erfahrungsgemäß das Maß an verbindlichen nutzerspezifischen Planungsvorgaben (Raumprogramm, etc.) im Vertragswerk bieten, ebenso die Frage, ob und inwieweit eine eigene „Referenzplanung“ (Vorentwurf) für die vom ÖPP-Auftragnehmer basierend hierauf ab HOAI-Leistungsphase 2 zu erbringende Planung verbindlich wäre. Am Ende würde sich also auch insoweit um eine Einzelfallentscheidung handeln, was derzeit nicht belastbar prognostizierbar ist.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten:

Das Vorliegen eines ausschreibungspflichtigen Grundstücksgeschäfts im ÖPP-Erwerbermodell erscheint jedenfalls diskutabel. Da sich eine einzelfallorientierte Beurteilung durch die Nachprüfungsinstanzen indes nicht sicher voraussagen lässt, empfehlen wir der Stadt Braunschweig, das Grundstücksgeschäft - mit entsprechenden Hinweisen - jedenfalls vorsorglich „in Anlehnung an das förmliche Vergaberecht“ auszuschreiben, soweit diese Variante 4 am Ende überhaupt ernsthaft als wirtschaftlichste im Betracht käme.

2.3 Gesamtvergabe im ÖPP-5-Phasen-Modell zulässig

Einmal unterstellt, man käme zu dem Ergebnis, dass nicht nur die Variante 2 (ÖPP-Inhabermodell), sondern darüber hinaus auch die Variante 4 (ÖPP-Erwerbermodell) europaweit nach bzw. ebenfalls in Anlehnung an die einschlägigen vergaberechtlichen Vorschriften auszuschreiben wären, stellt sich in einem **2. Schritt** die Frage ihrer konkreten vergaberechtlichen Begründung, also **die Frage des vergaberechtlichen „Wie“**.

Diese Frage kann mit Blick auf das nach dem Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für beide Varianten wirtschaftlichste Beschaffungsmodell „**ÖPP-5-Phasen**“ (Planen, Bauen, Bauzwischenfinanzierung, Bauunterhalt, Betrieb, vgl. Ziff. 2.1 WU-Endbericht) **einheitlich** beantwortet werden. Mit anderen Worten: Beide Varianten 2 und 4 unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihrer Eigentumsstruktur, nicht aber - worauf es nun ankommt - hinsichtlich des zu wählenden Beschaffungsmodells, wobei es nachfolgend um die Frage einer hinreichenden modellspezifischen Begründung geht.

Die insofern gleichermaßen in beiden ÖPP-Modellen liegende Zusammenfassung einer Vielzahl von Leistungen (Fachlosen) als Ausnahmefall bedarf jedenfalls einer dezidierten Begründung im Vergabevermerk, wonach eine **Gesamtvergabe aus wirtschaftlichen und technischen Gründen gerechtfertigt** erscheint:

2.3.1 Vorliegen wirtschaftlicher und technischer Gründe

Anders als im Falle der klassischen Eigenrealisierung (Variante 1), im Rahmen derer unter Beachtung des zentralen vergaberechtlichen Grundsatzes zur Berücksichtigung mittelständischer Interessen („**Losaufteilungsgebot**“) aus § 97 Abs. 4 GWB (= § 5 EU Abs. 2 Nr. 1 Satz 1, 2 VOB/A) gewerkeweise vergeben würde (vgl. § 97 Abs. 4 Satz 1, 2 GWB), würde dieses Mittelstandsgebot durch eine Gesamtvergabe durchbrochen.

Dementsprechend kommt es für die Zulässigkeit einer **Gesamtvergabe** entscheidend darauf an, ob nach § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB (= § 5 EU Abs. 2 Nr. 1 Satz 3 VOB/A) **technische und/oder wirtschaftliche Gründe** eine Gesamtvergabe im ÖPP-5-Phasen-Modell rechtfertigen würden, was eine umfassende Gesamtabwägung voraussetzt und wozu insoweit bereits auf Fülle von Literatur und Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann,

vgl. hierzu etwa Kus, in: Kulartz/Kus/Portz/Prieß, GWB-Kommentar, 4. Aufl. 2016, § 97 Rdnr. 184 ff. sowie Schneevogl in: Heiermann/Zeiss/Summa, jurisPK-Vergaberecht, 5. Aufl. 2016, Stand 21.08.2018, § 97 GWB Rdnr. 100 ff., jeweils m.w.N.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.10.2019 - Verg 66/18; VK Westfalen, Beschluss vom 04.09.2019 - VK 2-20/19; OLG München, Beschluss vom 25.03.2019 - Verg 10/18; VK Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 10.07.2018 - 3 VK LSA 39/18; OLG Frankfurt, Beschluss vom 14.05.2018 - 11 Verg 4/18.

Die Überprüfung durch Vergabekammern und -senate hat sich danach allerdings darauf zu beschränken, ob die Stadt Braunschweig als Auftraggeber bei ihrer Einschätzung, dass die Gründe für die Gesamtvergabe bzw. für den gewählten Loszuschnitt überwiegen, die Grenzen des ihr zustehenden Bewertungsspielraums eingehalten oder überschritten hat.

Für eine Gesamtvergabe genügt es insoweit nicht, einseitig darzustellen, welche positiven Effekt und negativen Begleiterscheinungen eine Fachlosvergabe erwarten lässt. Der Auftraggeber muss sich in besonderer Weise mit dem Gebot einer Fachlosvergabe und den dagegen sprechenden Gründen auseinandersetzen und dabei die widerstreitenden Belange umfassend gegeneinander abwägen.

Im Ergebnis müssen die Gründe für eine Gesamtvergabe nicht nur aner kennenswert sein, sondern überwiegen.

Schwierigkeiten, die nach Art und Ausmaß typischerweise mit der Vergabe nach Losen verbunden sind, reichen nicht aus, um eine Gesamtvergabe zu begründen. Belastungen des Auftraggebers mit der Koordinierung mehrerer Auftragnehmer oder die erschwerte Durchsetzung von Mängelhaftungsansprüchen aufgrund mehrerer Vertragspartner hat der Auftraggeber nach dem Konzept der VOB aus mittelstands- und wettbewerbspolitischen Gründen hinzunehmen.

Nach diesen Maßstäben erscheint eine Gesamtvergabe im ÖPP-5-Phasen-Modell gleichwohl gerechtfertigt, da bereits die aus dem WU-Endbericht hervorgehenden Gründe (vgl. insb. Ziff. 2.1 und 2.4 WU-Endbericht) im Rahmen einer Gesamtabwägung das Mittelstandsgebot überwiegen.

Ziff. 2.1 WU-Endbericht listet in Form von Zwischenüberschriften zunächst eine Vielzahl **wirtschaftlicher Vorteile** einer Gesamtvergabe im ÖPP-5-Phasen-Modell auf, namentlich:

- Gesamtkostenoptimierung durch Lebenszyklusbetrachtung bereits in der Angebotsphase;
- Synergieeffekte, da Bewirtschaftung, Instandhaltung und Bau aus einer Hand;
- Wettbewerb im Vergabeverfahren über Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb;
- Optimierungsspielräume durch outputorientierte Ausschreibungen und Leistung aus einer Hand;
- Kostenoptimierung durch anreizorientierte Risikoverteilung innerhalb des Vergütungssystems;
- Keine zusätzlichen Kosten aufgrund von Mangelfolgeschäden, da präventive Instandhaltung und kein Sanierungsstau;
- Schaffung von Anreizstrukturen für Optimierungen (Bonus-Malus-Regelungen).

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf Ziff. 2.1 WU-Endbericht verwiesen.

Hieran anknüpfend bzw. ergänzend wie folgt:

Wenngleich die vergaberechtliche Umsetzung eines solchen ÖPP-Modells unweigerlich einen erhöhten wirtschaftlichen und personellen Aufwand voraussetzt, im Rahmen dessen das Ergebnis bis zur Übergabe ohne Planunterlage vorausgedacht werden muss, insbesondere durch

- umfassende Bestandsaufnahmen;
- funktionale Leistungsbeschreibung einschl. Planungs- und Projektmanagementleistungen, Abnahmen und Dokumentation;

- frühzeitige Nutzerabstimmung und Detailplanung bereits in früher Projektphase ohne Planunterlagen (Raumprogramm, Funktionsprogramm, Raumbuch, Qualitäten);
- erhöhte Anforderungen an die Vertragsgestaltung zur Sicherung von Einflussmöglichkeiten des Auftraggebers;

überwiegen die Vorteile eines solchen Modells nach Abwägung deutlich.

Denn der herzustellende Preis- und Leistungswettbewerb erzeugt erfahrungsgemäß sehr wirtschaftliche Entwürfe und geringe Projektkosten. Vor Auftragsvergabe liegen mehrere Alternativentwürfe zum Pauschalpreis vor, was nachweislich konkurrenzlos frühe Kosten- und Terminalsicherheit bietet. Zudem wird der Aufwand des Auftraggebers sowohl mit Blick auf die Ausschreibung/Vergabe sowie auch die spätere Auftragsabwicklung/Abrechnung signifikant reduziert.

Wie bereits aus Ziff. 2.4 WU-Endbericht hervorgeht, haben ÖPP-Modelle als alternative Beschaffungsmodelle zudem den Vorteil, dass nur ein einziger Vertrag mit einem ÖPP-Auftragnehmer (Unternehmen bzw. Projektgesellschaft) geschlossen werden muss, wohingegen im Falle klassischer Eigenrealisierung (Variante 1) infolge der gewerkweisen Beschaffung eine Vielzahl von Einzelverträgen mit zahlreichen Planern, Bau- und Dienstleistungsunternehmen geschlossen werden müsste.

Der ÖPP-Auftragnehmer als einziger Vertragspartner des Auftraggebers, welcher seine Leistungen lebenszyklusorientiert auf Basis einer weit überwiegend eigenständigen Planung pauschalpreisbasiert „aus einer Hand“ anbietet, bewirkt insoweit also **auch in technischer Hinsicht diverse Vorteile**, etwa

- die spürbare Minimierung von Schnittstellenrisiken, Mengenrisiken, Qualitäts- und Vergaberisiken;
- eine einheitliche Verfolgung von Mängel- und Gewährleistungsansprüchen, wobei sich auch das Nachtragspotenzial spürbar reduziert (z.B. keine „weichen“ Nachträge wie Bauzeitverlängerungen).

Darüber hinaus ist die Konstellation der Gesamtvergabe gerade für die Vergabe an Generalunternehmer (GU) bzw. Generalübernehmer (GÜ) anerkannt, also in Fällen funktionaler Leistungsbeschreibung (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, vgl. § 7cEU VOB/A), welche vom klassischen - einheitspreis-/aufmaßbasierten - konkreten Leistungsbeschrieb entscheidend abweicht,

vgl. hierzu etwa Kus, in: Kulartz/Kus/Portz/Prieß, GWB-Kommentar, 4. Aufl. 2016, § 97 Rdnr. 191 ff. m.w.N.

Denn wenn die gewünschte Architektur – wie hier - technisch nicht anders als durch eine gemeinsame Vergabe von Gewerken an nur ein Unternehmen realisierbar ist, ist dies allein bereits eine vertretbare Begründung für die zusammengefasste Vergabe. Wenn also die Innovationskraft des Marktes für eine technisch, wirtschaftlich, gestalterisch und funktionsgerecht beste Lösung gefragt ist, weil sie sich dem öffentlichen Auftraggeber nicht oder nur schwer mit der eigenen Planungsabteilung erschließt, rechtfertigt dies eine Gesamtvergabe auf Basis funktionale Leistungsbeschreibung, mit welchem mehrere Leistungen (Planen und Bauen) an einen Auftragnehmer vergeben werden können.

Dies muss denknotwendig sinngemäß für - verglichen mit GU-/GÜ-Vergaben - vergleichsweise weitergehende ÖPP-Modell gelten, im Rahmen weitere Leistungen an diesen bestimmten Auftragnehmer vergeben werden (Bauzwischenfinanzierung, Bauunterhalt, Betrieb, etc.). Denn gerade die Vergabe von Planungsleistungen bereits ab HOAI-Leistungsphase 2 wirkt sich nicht nur wirtschaftlich, sondern eben auch technisch vorteilhaft auf die nachfolgenden ÖPP-Phasen aus. Die hierbei im Vergleich zur Losvergabe erreichten Qualitäten sind somit nicht nur wirtschaftlich, sondern auch entscheidend technisch vorteilhaft.

2.3.2 Beleg: ÖPP-Praxis in Niedersachsen

Dies wird bestätigt durch einen genaueren **Blick in das aktuelle EU-Amtsblatt („TED“)**, nach Anmeldung verfügbar unter

<https://ted.europa.eu/TED/search/search.do>

wonach die Ausschreibung mehrphasiger ÖPP-Modelle - auch in insbesondere Niedersachsen - bereits gängige Praxis ist:

67 Elemente gefunden, 1 bis 25 anzeigen.[Erster/Vorheriger] 1, 2, 3 [Nächster/Letzter]

<input type="checkbox"/>	Dokumentnummer ▾	Beschreibung	Land ⇅	Datum der Veröffentlichung ⇅	Frist ⇅
<input type="checkbox"/>	585724-2019	Deutschland-Winsen (Luhe): Bauleistungen im Hochbau	DE	11/12/2019	
<input type="checkbox"/>	514935-2019	Deutschland-Winsen (Luhe): Bauleistungen im Hochbau	DE	31/10/2019	
<input type="checkbox"/>	401743-2019	Deutschland-Winsen: Bauleistungen im Hochbau	DE	27/08/2019	09/10/2019
<input type="checkbox"/>	356205-2019	Deutschland-Cuxhaven: Bauleistungen im Hochbau	DE	30/07/2019	04/09/2019
<input type="checkbox"/>	348714-2019	Deutschland-Cuxhaven: Bauleistungen im Hochbau	DE	25/07/2019	04/09/2019
<input type="checkbox"/>	320876-2019	Deutschland-Hannover: Bau von Grundschulen	DE	10/07/2019	12/08/2019
<input type="checkbox"/>	290871-2019	Deutschland-Neustadt am Rübenberge: Bauleistungen im Hochbau	DE	24/06/2019	31/07/2019
<input type="checkbox"/>	251049-2019	Deutschland-Cuxhaven: Bauleistungen im Hochbau	DE	31/05/2019	
<input type="checkbox"/>	196239-2019	Deutschland-Winsen/Luhe: Bauleistungen im Hochbau	DE	29/04/2019	27/05/2019
<input type="checkbox"/>	163886-2019	Deutschland-Stade: Bauleistungen im Hochbau	DE	09/04/2019	20/05/2019
<input type="checkbox"/>	142987-2019	Deutschland-Neustadt am Rübenberge: Bauleistungen im Hochbau	DE	28/03/2019	14/05/2019
<input type="checkbox"/>	104564-2019	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	06/03/2019	18/04/2019
<input type="checkbox"/>	37452-2019	Deutschland-Salzbergen: Bauarbeiten für Kindergärten	DE	25/01/2019	26/02/2019
<input type="checkbox"/>	498025-2018	Deutschland-Cuxhaven: Bauleistungen im Hochbau	DE	13/11/2018	14/12/2018
<input type="checkbox"/>	458199-2018	Deutschland-Winsen: Bauleistungen im Hochbau	DE	19/10/2018	21/11/2018
<input type="checkbox"/>	458098-2018	Deutschland-Winsen: Bauleistungen im Hochbau	DE	19/10/2018	16/11/2018
<input type="checkbox"/>	453763-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	17/10/2018	16/11/2018
<input type="checkbox"/>	453762-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	17/10/2018	09/11/2018
<input type="checkbox"/>	444746-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	12/10/2018	07/11/2018
<input type="checkbox"/>	440576-2018	Deutschland-Stade: Bauleistungen im Hochbau	DE	10/10/2018	13/11/2018
<input type="checkbox"/>	435700-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	06/10/2018	30/10/2018
<input type="checkbox"/>	433181-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	05/10/2018	07/11/2018
<input type="checkbox"/>	428889-2018	Deutschland-Hannover: Bauleistungen im Hochbau	DE	03/10/2018	30/10/2018
<input type="checkbox"/>	426113-2018	Deutschland-Nordhorn: Bau von Sporthallen	DE	02/10/2018	06/11/2018
<input type="checkbox"/>	413271-2018	Deutschland-Oldenburg: Bauleistungen im Hochbau	DE	22/09/2018	11/12/2018

Exemplarisch für den **Sporthallenbau im mehrphasigen ÖPP-Modell** sei insoweit - ergänzend zu den bereits im WU-Endbericht genannten Projekten (vgl. dort S. 46, Tab. 17) - etwa auf die EU-Auftragsbekanntmachung des Landkreises Grafschaft Bentheim vom

02.10.2018 (TED: 2018/S 189-426113) verwiesen, wo es zum Auftragsgegenstand wie folgt heißt:

II.1.4) Kurze Beschreibung:

Schlüsselfertiger Neubau eines Sportzentrums, bestehend aus einer Dreifeldsporthalle und einer Zweifeldsporthalle mit Planungs-, Bau-, Bauzwischen- und Endfinanzierungs- sowie Wartungsleistungen innerhalb der verlängerten Gewährleistungsfristen im Rahmen eines ÖPP-Inhabermodells.

II.2.4) Beschreibung der Beschaffung:

Für den Schulstandort in Neuenhaus benötigen sowohl die Samtgemeinde Neuenhaus als auch der Landkreis Grafschaft Bentheim als Schulträger neue Sporthallen. Die Gremien beider Kommunen haben beschlossen, diese Sporthallen als gemeinsames Sportzentrum auf einem Grundstück des Landkreises zu errichten, um Synergieeffekte zu nutzen. Der Gebäudekomplex soll eine Zweifachhalle und eine Dreifachhalle einschließlich aller erforderlichen Nebenräume mit einer Nutzungsfläche von insgesamt rund 3 100 m² umfassen. Für die Nebenräume ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Das neue Sportzentrum soll im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (PPP/ÖPP) schlüsselfertig errichtet werden (ÖPP-Inhabermodell). Der Auftragnehmer hat auf Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung mit Raumprogramm alle erforderlichen Planungs- und Bauleistungen für die gebrauchsfertige Errichtung des Sportzentrums einschließlich aller Außenanlagen sowie die Wartung innerhalb der verlängerten Gewährleistungsfrist einschließlich der Einregelung der technischen Anlagen zu erbringen. Die Finanzierungsleistungen umfassen die Bauzwischenfinanzierung im Risiko des Auftragnehmers und die einredefreie Endfinanzierung über 20 Jahre ab Abnahme der Bauleistungen. Die Einredeverzichtserklärung wird bei Abnahme des Vertragsobjektes abgegeben. Auftraggeber und Vertragspartner für alle Leistungen wird der Landkreis Grafschaft Bentheim. Das Vergabeverfahren wird als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Darüber hinaus zeigen nicht zuletzt auch unsere eigenen Erfahrungen sowie auch eine mangelnde einschlägige Spruchpraxis der Vergabenachprüfungsinstanzen, dass die Vergabe eines EU-Baufauftrages im mehrphasigen ÖPP-Modell seitens der Marktteilnehmer jedenfalls mit Blick auf die Frage der vergaberechtlichen Zulässigkeit einer Gesamtvergabe regelmäßig unbeanstandet bleibt.

2.4 Vergaberechtliche Umsetzung einer EU-Bauvergabe im ÖPP-Modell (Ausblick)

Ausgehend davon, dass eine Gesamtvergabe damit sowohl in Variante 2 (ÖPP-Inhabermodell) als auch in Variante 4 (ÖPP-Erwerbermodell) zulässig ist, stellt sich sodann perspektivisch die Frage, wie eine solche EU-Bauvergabe im ÖPP-5-Phasen-Modell konkret umzusetzen wäre.

Angesichts des Umstandes, dass es sich vorliegend (noch) um eine vorgelagerte Machbarkeitsstudie handelt, mithin im Kern zunächst die Frage der vergaberechtlichen Zulässigkeit des wirtschaftlich favorisierten Modells und weniger die Art und Weise dessen konkreter vergaberechtlicher Umsetzung zu klären ist, wollen wir zur späteren Umsetzbarkeit zunächst einen kurzen Ausblick geben, was später freilich dann noch im

Einzelnen vertieft werden müsste, um den optimalen ÖPP-Partner für die Stadt Braunschweig zu finden:

2.4.1 Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Anknüpfend an die diesbezüglichen Ausführungen im WU-Endbericht, dort unter Ziff. 2.3, hat sich nach unserer Erfahrung bewährt, ein solches ÖPP-Sporthallenprojekt wie dasjenige in Braunschweig auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung zum Angebotspauschalpreis im Wege eines europaweiten (2-stufigen) Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb umzusetzen.

Ein solches Verfahren kann nach **§ 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit. b) VOB/A** zulässig gewählt werden, wenn der Auftrag aufgrund konkreter Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden.

So liegt der Fall hier:

Dies ergibt sich bereits deswegen, weil ohne einen vorangestellten und abgeschlossenen Planungsprozess die Bauleistung nicht abschließend beschrieben werden kann. Die zulässige Entscheidung zugunsten der Gesamtlosvergabe bedingt daher zwingend die Wahl eines Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung.

Zur Berücksichtigung angemessener städtebaulicher und architektonischer Lösungen soll den Bietern die Planung weitgehend freigestellt sein. Die Rahmenbedingungen werden hierbei durch eine funktionale Leistungsbeschreibung einschließlich eines Raumprogramms vorgegeben. Auf diese Weise kann das Wettbewerbsprinzip optimal verwirklicht und die Fähigkeit des Marktes zur optimalen Deckung des Beschaffungsbedarfs wirksam angesprochen werden. Bereits aufgrund dieser planerischen Freiheit der Bieter als Wettbewerb um die beste Idee ist eine Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis nicht möglich. Die Vergabestelle würde auf die von den Bietern gerade erwartete planerische Qualität nicht eingehen können. Eine eindeutige und erschöpfende Leistungsbeschreibung würde eine fertige Ausführungsplanung voraussetzen. Dies soll nach der Definition des Beschaffungsbedarfs aber gerade ein Teil der zu beauftragenden Leistung sein.

2.4.2 Ablauf und Verfahrenskonzeption

Einzelheiten zur näheren Konzeption eines solchen Verfahrens in den beiden Verfahrensstufen enthält **§3bEU Abs. 3 VOB/A**, wobei sich die wesentlichen **Verfahrensschritte** wie folgt zusammenfassen lassen:

- **EU-Auftragsbekanntmachung;**
- **Vorgelagerter Teilnahmewettbewerb** zur Auswahl geeigneter Teilnehmer/Bieter (1. Verfahrensstufe);
- **Anschließende Angebots- und Verhandlungsphase** mit mindestens drei ausgewählten Teilnehmern/Bietern inkl. Nutzerworkshop und Architekturgremium, wobei zwecks Absichtung und Angebotsoptimierung (Preisverhandlungen, etc.) mehrere Verhandlungsrunden (Workshops/Gremien) denkbar - sowie aufgrund der Komplexität eines ÖPP-Auftrages erfahrungsgemäß sinnvoll – sind (2. Verfahrensstufe).

In konzeptioneller Hinsicht sollte hierbei noch folgendes berücksichtigt werden:

Da aufgrund der Vorgabe einer - sorgfältig vom technisch-wirtschaftlichen Berater zu erarbeiten - **funktionalen Leistungsbeschreibung** (vgl. § 7cEU VOB/A) auch und insbesondere bereits tiefergehende planerische Leistungen von den Bietern gefordert würden, wäre zusätzlich eine **angemessene Bieterentschädigung** vorzusehen (vgl. § 8bEU Abs. 1 Nr. 1 Satz 2, 3 VOB/A), welche sich durchaus im vorgeschlagenen Bereich bewegen sollte (vgl. Ziff. 5.7 WU-Endbericht).

Die Bewertung der architektonischen Qualität der Bieterentwürfe erfolgt durch einen in die 2. Stufe des Vergabeverfahrens **integrierten Architektenwettbewerb**, wobei eine sinnvolle (fachkompetente) Besetzung der Gremien mit der Stadt final abzustimmen wäre.

Gewünschte **Steuerungsmöglichkeiten** bieten überdies marktgerechte Eignungskriterien im Teilnahmewettbewerb sowie sinnvolle qualitative Zuschlagskriterien für die Angebots- und Verhandlungsphase.

Der ausgewählte Partner wäre auf Basis des - neben den weiteren Vergabeunterlagen gleichermaßen sorgfältig zu erstellenden - **ÖPP-Vertrages** über die gesamte Vertragslaufzeit möglichst wirkungsvoll einzubinden, was notwendige Vertragsinstrumente insbesondere für diejenigen Fälle beinhaltet, in denen die in der jeweiligen ÖPP-Phase geforderten Qualitäten vom Auftragnehmer nicht bzw. nur unzureichend erreicht würden.

Ziel eines derart verhandlungsorientiert geführten Verfahrens sollte dementsprechend sein, den optimalen Partner als fachkundigen und verlässlichen ÖPP-Auftragnehmer für die Stadt Braunschweig auszumachen. Neben **pauschalpreisbasiert** erzielten Kostenvorteilen sollen schließlich vor allem auch die eigenen **städtischen Kapazitäten entlastet** werden, um die die **Immobilie dauerhaft nutzer- und wertgerecht zu erhalten**, nicht zuletzt für den verbindlich vorzusehenden Rückkauf im Falle eines am Ende favorisierten ÖPP-Erwerbermodells.

3 Ergebnis

Egal, welche der beiden ÖPP-Varianten 2 (Inhabermodell) oder 4 (Erwerbermodell) am Ende als wirtschaftlichstes Modell favorisiert würde, wären im Ergebnis beide **vergaberechtlich machbar sowie auch ergebnisorientiert umsetzbar**.

Gerne stehen wir - gemeinsam mit unserem Partner PSPC - bei Bedarf auch den zuständigen politischen Gremien für weitere Fragen zur Machbarkeit und Umsetzbarkeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jansen".

Dr. Martin Jansen
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
D-10178 Berlin
Telefon: +49 30 399769-0
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker ¹
Prof. Dr. Martin Jung ^{1, 16}
Dr. Guido Schulz, Notar ^{1, 11}
Dr. Michael Wolters ¹
Prof. Dr. Martin Lailach ¹
Dr. Harald Pott ¹
Dr. Jan Redmann ¹
Dr. Oskar Maria Geitel ^{1, 8}
Dr. Andreas Papp ¹
Dr. Martin Jansen ⁸
Dr. Juliane Hoffmann
Andreas Rietzler
Kai Krimlowski
Andreas Berger
Nils Romanautzky, LL.M.
Tobias Freiberg
Carolin Huber
Stephan Ehbets
Christopher Lück

Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26
B-1040 Brüssel
Telefon: +32 2 23411-60
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Christian Wagner
Dr. Angela Guarrata, LL.M.
Valentine Lemonnier, LL.M.

Düsseldorf

Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch ^{1, 2, 15}
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer ¹
Marino Loy ⁴
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger ¹
Prof. Dr. Ralf Steding
Dr. Hans-Peter Kulartz ¹²
Dr. Walter Scheerbarth ⁶
Dr. Harald Brock ¹
Dr. Hans-Claudius Schief ¹
Prof. Dr. Antonius Ewers ⁶
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.
(Tulane University) ¹
Dr. Thomas Jelitte
Dr. Hendrik Röwekamp ⁸
Dr. Hendrik Schilder ³
Dr. Florian Kirchhof
Dr. Martin Wittemeier ¹
Dr. Dennis O. Vorsmann
Dr. Stefan Matthies ¹
Dr. Sven K. Hannes ¹
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.
(University of Technology, Sydney)
Dr. Michael Bosse
Dr. Christoph Carstens
Dr. Alexander Fandrey ⁸
Dr. Johannes Grüner ³

Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA) ⁶
Dr. Stefanie Selle
Dr. Robert Elixmann ¹
Dr. Simona Liauw ¹
Dr. Jörg L. Bodden ¹
Dr. Lars Menninger
Janina Winz ²⁰
Kathrin Gossen
Robert Schneidenbach
Dr. Max Mommertz
Dr. Peter Coenen ⁶
Dr. Thomas Bunz ⁶
Dr. Christopher Pape, LL.M.
Dr. Patrick Mainka
Dominik Groß, LL.M. (LSE),
Licence en droit
Dr. Henrik Kühl
Dr. Sarah Baudis
Dr. Daniel Weidemann
Jonas Weise
Dr. Laura Kubach, LL.M.
Dr. André Buzari, LL.M.
Sultan Bostan
Dr. Marcel Krengel ²¹

Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39
D-60325 Frankfurt / Main
Telefon: +49 69 719133-0
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers
Prof. Dr. Markus Planker
Dr. Kerstin Müller ^{1, 14, 16}
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar ³
Prof. Dr. Christian Lührmann ¹
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.
Dr. Thorsten Schlier, LL.M. ¹
Dr. Marc Opitz ⁸
Dr. Julian Linz ¹
Dr. Maximilian Jordan ¹
Philipp Sievers
Sinah Mosbach
Oliver Havers
Anna Ruth Leo ¹⁴
Elisa Galir

Hamburg

Am Sandtorkai 50
D-20457 Hamburg
Telefon: +49 40 3009160-0
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen ^{1, 10}
Dr. Peter Leicht ¹
Dr. Mathias Finke ¹
Dr. Sebastian Mellwig ¹
Hauke Schüler ⁸
Dr. Nikolas Brunstamp ¹
Dr. Stefan Bruinier ¹
Dr. David Mattern, LL.M.
(Stellenbosch University) ¹
Anne Baureis ¹
Michael Koblizek
Stefan Latosik ¹⁹
Frederik Ulbrich
Mario Ludäscher
Ntilek Sachin Amet
Louisa Krümpelmann

Mönchengladbach

Viersener Straße 16
D-41061 Mönchengladbach
Telefon: +49 2161 811-8
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann ¹
Prof. Dr. Werner Langen ¹
Dr. Ewald Hansen
Dr. Alexander Kus ^{1, 8}
Dr. Reinhard Lethert ¹
Dr. Stefan Kaiser ¹
Dr. Thomas Spiritus
Jochen Piefenbrink ^{2, 13}
Prof. Dr. Heiko Fuchs ¹
Dr. Frank Verfürth ^{2, 5, 8, 13}
Dr. Anja Birkenkämper ¹
Dr. Tom Giesen ⁴
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.
(Temple University) *
Dr. Andreas Berger ¹
Dr. Gerolf Sonntag ¹
Dr. Axel Kallmayer
Dr. Thomas Rütten ¹
Dr. Gregor Schiffrers, LL.M.
(University of Pennsylvania)
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Vivien Veit ¹⁷
Dr. Martin Stelzner ¹
Dr. Malte Schulz ¹
Dr. Julia Wiemer, LL.M.
Dr. Johannes Langen ¹
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.
Dr. Julia Lange, LL.M.
(University of Virginia) ¹⁸
Dr. Florian Dressel ¹
Dr. Caroline Siegel, LL.M. ⁴
Dr. Sven Marco Hartwig ¹
Dr. Kai Peters
Beate Förtsch
Dr. Marvin Schippers
Bianca Strobel
Dr. Heider Thomas
Sadderick Thiele
Prof. Dr. Kay H. Schumann
Dr. Felix Bleckmann

München

Josephspitalstraße 15
D-80331 München
Telefon: +49 89 242168-0
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus ¹
Dr. Alexander Haibt ⁴
Dr. Susanne Kapellmann ¹
Dr. Marcus Hödl ^{1, 8}
Dr. Tobias Schneider ¹
Dr. Bernd Wust, LL.M.
(Columbia University) ^{1, 3}
Dr. Adam Polkowski
Julia Herdy
Christiane Prüll
Dr. Jan Lundberg
Katrin Prechtl
Ervis Caja
Monika Pieczonka
Katharina Bader, LL.M.
Lisa Müller

Fachanwälte (1–10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Vereidigter Buchprüfer (außerhalb der Partnerschaft)
- 16 Wirtschaftsmediator / in
- 17 Certified Investigation Expert (CIE)
- 18 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 19 Bauingenieur
- 20 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 21 Steuerberater

* Anwaltszulassung und Tätigkeit für die Sozietät ruhen während der Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär