

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
III/EB77/RMJ

Verantwortliche/r:
Herr Marcus Redel

Vorlagennummer:
EB77/008/2011/1

PPP-Projekt Neubau Bauhof - Projektbericht -

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.02.2012	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.03.2012	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.04.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 24

I. Antrag

Der Werkausschuss EB 77 nimmt den Projektbericht zum PPP-Projekt Neubau Bauhof zustimmend zur Kenntnis.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Bericht beinhaltet die Entstehungsgeschichte, den Überblick über die Bauphasen und die Bewertung des PPP-Projektes Neubau Bauhof Erlangen. Die Mitglieder des Werkausschusses EB 77 haben den Bericht bereits zur Werkausschusssitzung vom 06.12.11 in gedruckter Version erhalten. Der Protokollvermerk aus der 1. Sitzung des Stadtrates der Stadt Erlangen zu Tagesordnungspunkt 4 vom 10.02.11 gilt hiermit als bearbeitet.

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zum Projektbericht ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Kurzfassung des Projektberichts:

Der Bauhof des Eigenbetriebes für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung der Stadt Erlangen (EB77) bestand ursprünglich aus verschiedenen Verwaltungs- und Sozialgebäuden, Werkstattgebäuden, Lagerhallen und Unterstellhallen und war in weiten Teilen aufgrund der überwiegend maroden Bausubstanz stark sanierungsbedürftig.

In einer unabhängigen Projektstudie vom März 2005 wurde der Neubau des Bauhofes auf dem Bestandsgrundstück empfohlen. Eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Ermittlung der optimalen Realisierungsform zeigte die grundsätzliche Eignung der Neubaumaßnahme in Form eines PPP-Projekts.

Zeitlicher Verlauf

15. Dezember 05 Stadtratsbeschluss: Entscheidung für PPP-Modell, Dialogverfahren

Dez 06 – Jun 07 Vergabeverfahren - wettbewerblicher Dialog mit mehreren Bietern
Wertung der Vorschläge aus den Dialogrunden

26.04.07 Stadtratsbeschluss: Auswahl der Teilnehmer zur Abgabe eines verbindlichen Angebots

28.06.07	<p>Stadtratsbeschluss: Ausschreibung mit folgenden Eckdaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PPP-Inhabermodell: Das Eigentum verbleibt komplett beim EB 77 ▪ Finanzierung: Deckelung des jährlichen Entgeltes auf 750.000 €/Jahr, Zinsbindung auf 30 Jahre ▪ Bauunterhalt und Facility-Management (FM) als zwingender Bestandteil des PPP-Modells ▪ Verbleib der Tankstelle, Hackschnitzelheizung und Regenwassernutzung werden zwingend vorgeschrieben
25.10.07	Stadtratsbeschluss: Vergabeentscheidung an Fa. Bachl
Nov 07 – Mai 08	Vertragliche Endabstimmungen, Genehmigungsplanung, Werkplanung
08.05.08	Vertragsunterzeichnung
30.05.08	Erteilung der Baugenehmigung
26. 06.08	<p>Stadtratsbeschluss: Bestandsgarantie für den EB77</p> <p>Fortführung der Leistungen und Tätigkeiten des EB77 im bisherigen Umfang zur Sicherstellung der PPP-Raten für die Bauhof-Erneuerung</p>
Jun 08 – Dez 09	Umsetzung der Baumaßnahme in 18 Phasen bei laufendem Betrieb
10.02.11	<p>Stadtratsbeschluss: Abschluss des Vergleichs mit der Fa. Bachl</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abtrennung des Lagers von der Kfz-Halle zur Minimierung der Dieselrußbelastung ▪ Schalltechnische Nachdämmung der Werkstätten ▪ Nachrüstung an Abluftanlagen ▪ Umbau Schwerlastregal Stadtgrün ▪ Diverse Kleinmaßnahmen
09.05.11	Brandereignis in der Kfz-Werkstatt
Mai 11 – Nov 11	Brandsanierung gem. PPP-Vertrag durch Fa. Bachl
Dez 12	<p>Abschluss der letzten Vergleichsmaßnahmen:</p> <p>Schalltechnische Nachdämmung der Kfz-Werkstatt</p>

Die Vorbereitung und das Vergabeverfahren haben mehr Zeit in Anspruch genommen (ca. 28 Monate Vorbereitungszeit) als ursprünglich vorgesehen. Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen war der genaue Zeitablauf nicht bestimmbar. Die eigentliche Bauphase wurde durch den Generalunternehmer im prognostizierten Zeitrahmen umgesetzt.

Bei einer Realisierung in klassischer kommunaler Eigenregie hätte das Projekt nach eigener Einschätzung, vor allem aufgrund der damit gebotenen Einzelgewerkvergabe, nicht in einem vergleichbaren Zeitraum abgewickelt werden können. Wie Vergleichsprojekte anderer Bauhöfe zeigen wäre die Bauzeit deutlich länger gewesen, da die wesentlichen Bauabschnitte nur außerhalb des Winterdienstes möglich gewesen wären.

Finanzieller Aspekt

Der Stadtratsbeschluss vom 25.10.07 legt folgenden finanziellen Rahmen fest:

- Investitionsaufwand: Baukosten in Höhe von 10.918.250,00 €
- Finanzierung der Gesamtkosten für Planung, Bau und Finanzierung über jährliches Entgelt 736.485,38 € brutto
- Entgelt für Bauunterhalt und Wartung im 1.-2. Jahr von max. 162.600 €/a und in den darauffolgenden Jahren von max. 160.500 €/a bis Ende Vertragslaufzeit
- Voraussichtliches Reinigungsentgelt von 97.481 €/a für die ersten zwei Betriebsjahre und 94.206 €/a bis Ende Vertragslaufzeit

Während der Bauphase entstandene Mehrkosten sind in Bezug zu den Minderausgaben aufgrund des günstigeren Zinssatzes bei der Finanzierung zu setzen. In der Gesamtbetrachtung wurde damit der im Beschluss festgesetzte Finanzrahmen um ca. 300 T€ unterschritten.

Eine vollständige Bestätigung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs ist jedoch auch am ausgeführten Projekt nicht möglich, da eine Überprüfung der Annahmen zur Kalkulation der Eigenregie-Variante nur bei einer parallelen Realisierung hätte vorgenommen werden können.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem PPP-Projekt Neubau Bauhof Erlangen eine funktionelle und wirtschaftliche Erneuerung der Gebäude des Betriebes gelungen ist.

Entscheidend positiv beeinflusst wurde dies durch den hohen Einsatz eigener Mitarbeiter des Betriebes sowie die zusätzliche baufachliche Projektsteuerung.

Aufgrund der hohen Transaktionsaufwendungen für externe Berater sind PPP-Projekte größeren Infrastrukturvorhaben vorbehalten, kleinere Maßnahmen erscheinen vor diesem Hintergrund nicht wirtschaftlich.

Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist auch bei PPP-Projekten ein hoher interner Aufwand erforderlich, wie in der Praxis am Beispiel Bauhof bestätigt. Die Annahme, dass kurze funktionelle Beschreibungen zu effektiveren Lösungen führen, ist nicht zutreffend.

Einsparungen an dieser Stelle führen im weiteren Verlauf zu langwierigen Diskussionen und unnötigen Auseinandersetzungen.

Die Übertragung von FM-Dienstleistungen und von Reinigungsleistungen muss derzeit als noch nicht zufriedenstellend bezeichnet werden. Es werden diesbezüglich bereits Verhandlungen mit dem privaten Partner und auch mit dem FM-Dienstleister geführt, die noch nicht abgeschlossen sind. Die Ansprüche der Stadt Erlangen werden im weiteren Verlauf durch den EB 77 durchgesetzt.

Nach eigener Überzeugung können durch eine professionelle und verantwortliche Projektsteuerung PPP-Projekte ebenso wie herkömmliche Infrastrukturvorhaben sparsam und wirtschaftlich realisiert werden. Das Know-how der Fachbereiche (GME, Rechtsamt usw.) ist dabei jeweils zwingend notwendig.

Beim Bauhof Erlangen kann zum jetzigen Zeitpunkt für das PPP-Projekt ein positives Zwischenresümee gezogen werden, Verbesserungen sind aber beim Thema FM baldmöglichst erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zum Projektbericht

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang