



Kurzbericht

Schulen des Landkreises: Gesundheitsakademie ÖPP- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Landkreis Erding | ÖPP Gesundheitsakademie

04. Juli 2013

1. Ausgangslage

Der Landkreis Erding beabsichtigt im unmittelbaren räumlichen Umgriff des Klinikum Landkreis Erding die Errichtung einer Fachakademie für Gesundheitsberufe.

Gemäß Beschlusslage des Ausschusses für Bauen und Energie ist die Beschaffungsform eines ÖPP Vergabeverfahrens für Planung, Neubau und anschließendem Betrieb, bei Eignung auch besondere Formen der Finanzierung, auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.

Grundlage für den vorgelegten Wirtschaftlichkeitsvergleich bilden die vom Landkreis Erding zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten, sowie die in gemeinsamen Gesprächen mit Vertretern des Landratsamtes gefundenen Rahmenbedingungen.

Folgende Flächendefinitionen bilden die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zwischen traditioneller gewerkeweiser Vergabe und einer ÖPP Projektstruktur:

Berufsschule für Pflegeberufe mit integrierter Kindertagesstätte

		GESAMT
NF	Nutzfläche	3.887 m²
TF	Technische Funktionsfläche	95 m ²
VF	Verkehrsfläche	1.245 m ²
NGF	Netto-Grundfläche	5.226 m²
KGF	Konstruktionsgrundfläche [errechnet]	784 m ²
BGF	Brutto-Grundfläche	6.010 m²

Barwertberechnung alle Kosten EUR <i>brutto</i>	Eigen- realisierung
Investitionskosten	11.887.606
Betriebskosten	12.751.751
Verbrauchs-kosten	2.759.418
Risikokosten	892.109
SUMME GESAMT mit Risikokosten	28.290.883

2. Ergebnis

Für die Durchführung der Projektrealisierung mittels eines ÖPP Verfahrens lässt sich ein Wirtschaftlichkeitsvorteil von rd. 9,0 % (Barwertvorteil) errechnen. Bei Berücksichtigung der auf den privaten Partner übertragbaren Projektrisiken erhöhen sich diese Wirtschaftlichkeitsvorteile auf rd. 12,0 % (Barwertvorteil).

Bei Bewertung der nominalen Zahlungen beträgt der Vorteil **8,9 %** bzw. **11,8 %**.

3. Grundlagen von ÖPP Rahmenbedingungen

- **Vertragslaufzeit:**
Die Sicherung einer nachhaltigen Projektstruktur wird über lange laufende Vertragszeiträume (25- 30) Jahre definiert. Diese Projekteigenschaft begründet sich in den zugrunde gelegten Werten der technischen Lebenserwartung vieler Bauelemente im Hochbau, die am Beispiel einer Heizungsanlage deutlich wird:
Bei einer vertraglichen Projektlaufzeit von z.B. 25 Jahren fällt in diesen Zeitraum der rechnerische Geräteersatz für den Brenner, für den in der Regel z.B. ca. 15 Jahre angenommen werden. Der private Partner muss also in seinem Betriebskostenkonzept den Austausch kalkulatorisch erfassen, und zur kostengünstigsten Lösung streben.
- **Inhabermodell**
Gemäß den Vorgaben des bayerischen Finanzministeriums ist die Förderfähigkeit einer Schulbaumaßnahme mit FAG Mitteln an das Eigentum der Immobilie beim Kostenträger gebunden. Infolge dessen wird in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterstellt, dass die Langzeitfinanzierung des Projektes durch den Landkreis selbst erfolgt. Bis zur Abnahme der Bauleistung erfolgt die Bauzwischenfinanzierung durch den privaten Partner.
- **Forfaitierungsmodell**
Im Forfaitierungsmodell wird der Eigentumsvorbehalt der Förderstelle erfüllt, gleichzeitig bleibt das Investitionsvolumen nach Fertigstellung und Abnahme durch die Werklohnstundung durch eine Bank außerhalb des Landkreis Haushaltsbudgets. Der Landkreis hat während der Vertragslaufzeit eine fixe Summe an die Bank einredefrei zu bezahlen.
- Für beide Varianten wurde ein vollwertiger Hausmeister berücksichtigt.

4. Beschreibung der Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Wirtschaftlichkeitsvergleich wird die traditionelle Beschaffung einer Bauleistung einschließlich der damit verbundenen absehbaren Betriebskosten im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung verglichen mit den Gesamtkosten einer Beschaffung durch eine Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP).

Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Tatsache, dass in einer ÖPP Projekt Struktur neben den reinen Baukosten auch die Betriebskosten der Immobilie im Wettbewerb stehen!

Als Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs ergeben sich Kostenvorteile, die wie folgt ausgewiesen werden können:

		Eigenrealisierung	ÖPP
SUMME GESAMT	ohne Risikokosten	27.398.775 €	24.949.625 €
NOMINAL	VORTEIL	0,0%	8,9%
SUMME GESAMT	mit Risikokosten	28.290.883 €	24.949.625 €
NOMINAL	VORTEIL	0,0%	11,8%
Diskontierungszins	2,30%		
SUMME GESAMT	ohne Risikokosten	22.588.901 €	20.552.971 €
BARWERT	VORTEIL	0,0%	9,0%
SUMME GESAMT	mit Risikokosten	23.353.574 €	20.552.971 €
BARWERT	VORTEIL	0,0%	12,0%

Dabei sind die Ergebnisse wie folgt zu deuten:

I. Nominal Vorteil ohne Risikokosten:

Addition aller ÖPP Kostenvorteile unter Vernachlässigung der Kosten von übertragbaren Risiken (z.B. Nachträge aus „Unvorhergesehenes“), sowie der Kosten aus dem finanziellen Abgleich zum Untersuchungsdatum.

II. Nominalvorteil mit Risikokosten:

Addition aller ÖPP Kostenvorteile einschließlich aller bewerteter Kosten von übertragbaren Risiken (z.B. Nachträge aus „Unvorhergesehenes“), jedoch ohne der Kosten aus dem finanziellen Abgleich zum Untersuchungsdatum.

III. Barwertvorteil ohne Risikokosten:

Addition aller ÖPP Kostenvorteile unter Vernachlässigung der Kosten von übertragbaren Risiken (z.B. Nachträge aus „Unvorhergesehenes“), jedoch einschließlich der Kosten aus dem finanziellen Abgleich zum Untersuchungsdatum.

IV. Barwertvorteil mit Risikokosten:

Addition aller ÖPP Kostenvorteile einschließlich aller bewerteter Kosten von übertragbaren Risiken (z.B. Nachträge aus „Unvorhergesehenes“), und einschließlich der Kosten aus dem finanziellen Abgleich zum Untersuchungsdatum.



Kontakt / Projektteam

Matthias Reichle
matthias.reichle@rheform.de

Christiane Hankewitz
christiane.hankewitz@rheform.de

Standort München

rheform - ImmobilienManagement
GmbH

Herzogspitalstraße 8
D – 80331 München
Telefon: 089 – 30 90 88 828
Telefax: 089 – 30 90 88 86

© Copyright rheform - ImmobilienManagement GmbH,
Frankfurt am Main, **07.10.2013**

Alle Rechte vorbehalten.

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht
Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen
bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die
rheform - ImmobilienManagement GmbH, Frankfurt am Main.

Jede Vervielfältigung ist nur zum persönlichen Gebrauch gestattet
und nur unter der Bedingung, dass dieser Urheberrechtsvermerk
beim Vervielfältigen auf dem Dokument selbst erhalten bleibt.

Jede Veröffentlichung oder jede Übersetzung bedarf der vorherigen
schriftlichen Einwilligung durch die *rheform* - ImmobilienManagement
GmbH, Frankfurt am Main.

Gewerbliche Nutzung oder Nutzung zu Schulungszwecken durch
Dritte bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch
die *rheform* - ImmobilienManagement GmbH, Frankfurt am Main.