



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Neubau einer Kindertagesstätte in Meckenheim Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

21. Sitzung des Rates
der Stadt Meckenheim

23. Mai 2012

Inhaltsverzeichnis



- Ausgangssituation
- Aufbau und Methodik der Untersuchung
- untersuchte Varianten
- Ergebnisse und Empfehlungen

Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

Ausgangssituation



Ist-Situation Stadt Meckenheim

- Bereitstellung eines ausreichenden Betreuungsangebotes in Kindertageseinrichtungen und der Kindertagespflege ist Pflichtaufgabe des öffentlichen Trägers der Jugendhilfe
- Stadt Meckenheim führt 2 Kindertageseinrichtungen in provisorisch zu diesem Zweck bereitgestellten Gebäuden
 - ⇒ Villa Sonnenschein (1 Gruppe)
 - ⇒ Neue Mitte (2 Gruppen)
- beide Einrichtungen können aufgrund des baulichen Zustandes nicht für eine U3-Gruppe qualifiziert werden und weisen tlw. gravierende energetische Defizite auf
- Planung des Neubaus einer 4-gruppigen Kindertagesstätte mit Räumlichkeiten für ein Familienzentrum, therapeutische Maßnahmen und eine Spielgruppe

- Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

Aufgabe der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Definition des Leistungsumfangs

- Evaluierung des erarbeiteten Raumprogramms
- Festlegung der Prämissen für die Planungs- und Bauphase
- Darstellung von Risikoaspekten
- Plausibilisierung des Vergleichskennwerts für die konventionelle Beschaffung

Ausgangssituation

- Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

Vergleich der Beschaffungsvarianten

- Empfehlung eines geeigneten ÖPP-Modells
- Gegenüberstellung von konventioneller Realisierung und ÖPP-Modell
- Durchführung der Vergleichsrechnung

Lässt eine ÖPP-Lösung wirtschaftliche Vorteile erwarten?

Struktur der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



inhaltlicher Aufbau der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

1. Beschreibung der Aufgabenstellung
2. Darstellung der Realisierungsvarianten
3. Auswahl eines geeigneten ÖPP-Modells
4. Festlegung und Beschreibung der Prämissen der Vergleichsrechnung
5. Darstellung und Bewertung der Risiken
6. Gegenüberstellung der Ergebnisse
7. Ausführungen zum Vergabeverfahren
8. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Ausgangssituation

- Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

methodische Vorgehensweise

- Anwendung der Handlungsempfehlungen zur Erstellung von vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gem. den Leitfäden der Finanzministerkonferenz und der PPP-Initiative NRW
- Verwendung einer einheitlichen Berechnungssystematik für alle untersuchten Varianten
- Umfassende Risikoanalyse und -bewertung im Einklang mit § 7 Ziff. 2 BHO

Struktur der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Festlegung der Prämissen

- bei allen Varianten wurde soweit möglich auf bestehende Ausgangsdaten der Stadt zurückgegriffen
- Nicht vorhandene Daten wurden auf Basis objektivierbarer Referenzwerte bzw. -kennzahlen ergänzt
- Plausibilitätsprüfung und Benchmarking ermittelter Werte mit den Erfahrungen VBD aus vergleichbaren Projekten
- Erforderliche Prämissen der konventionellen Realisierung wurden einvernehmlich mit der Verwaltung definiert

Ausgangssituation

- Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

Erarbeitung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- 2 Abstimmungsgespräche der VBD in Meckenheim
- fortlaufender elektronischer und telefonischer Austausch von Informationen zwischen der Verwaltung und der VBD

Auswahl der Realisierungsalternativen



untersuchte Varianten

- Konventionelle Realisierung (Eigenbau)
- ÖPP-Realisierung nach dem ÖPP-Inhabermodell

Szenarioanalyse

- beide Varianten wurden jeweils hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit mit und ohne Risikokosten untersucht
- Darstellung der Ergebnisse mit und ohne Einbeziehung zinsvergünstigter Kredite der KfW-Kommunalbank und der NRW.Bank
- Betrachtung des Entfalls von Fördermitteln bei der Realisierung nach dem ÖPP-Inhabermodell

Ausgangssituation

Methodik

- untersuchte Varianten

Ergebnisse und Empfehlungen

Konventionelle Beschaffung

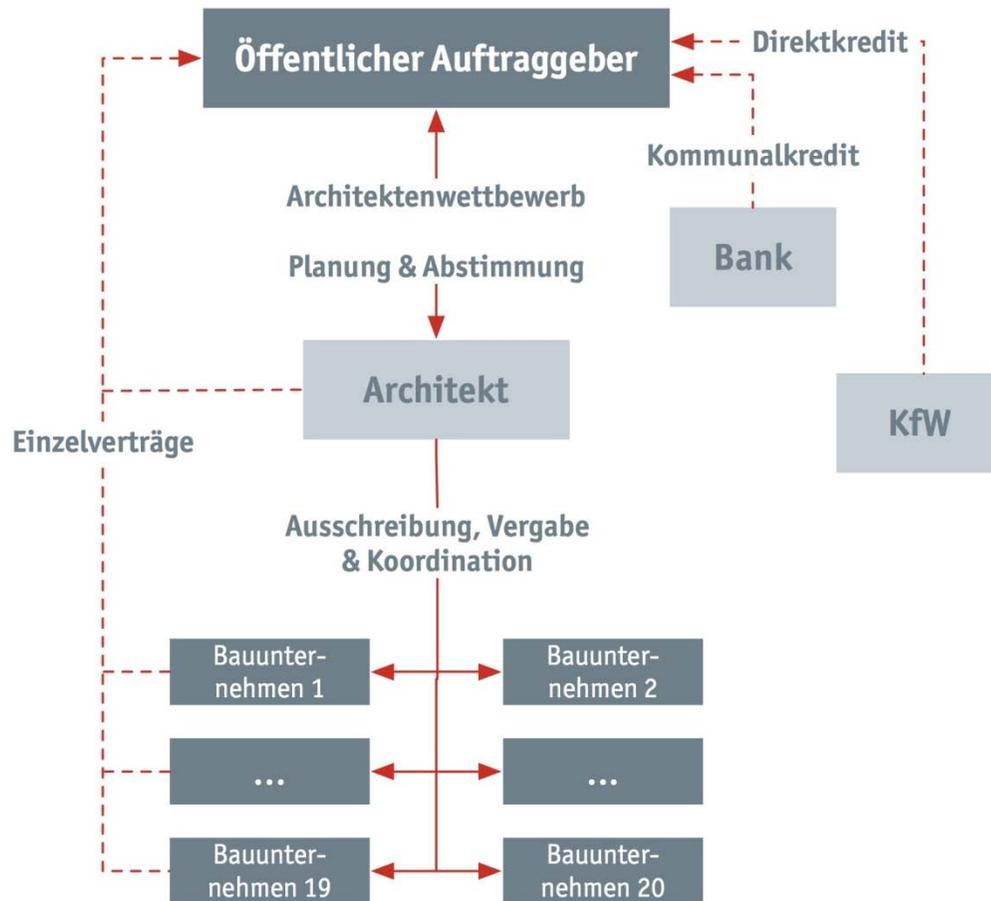


Ausgangssituation

Methodik

- untersuchte Varianten

Ergebnisse und Empfehlungen



Beschaffung im Rahmen von ÖPP

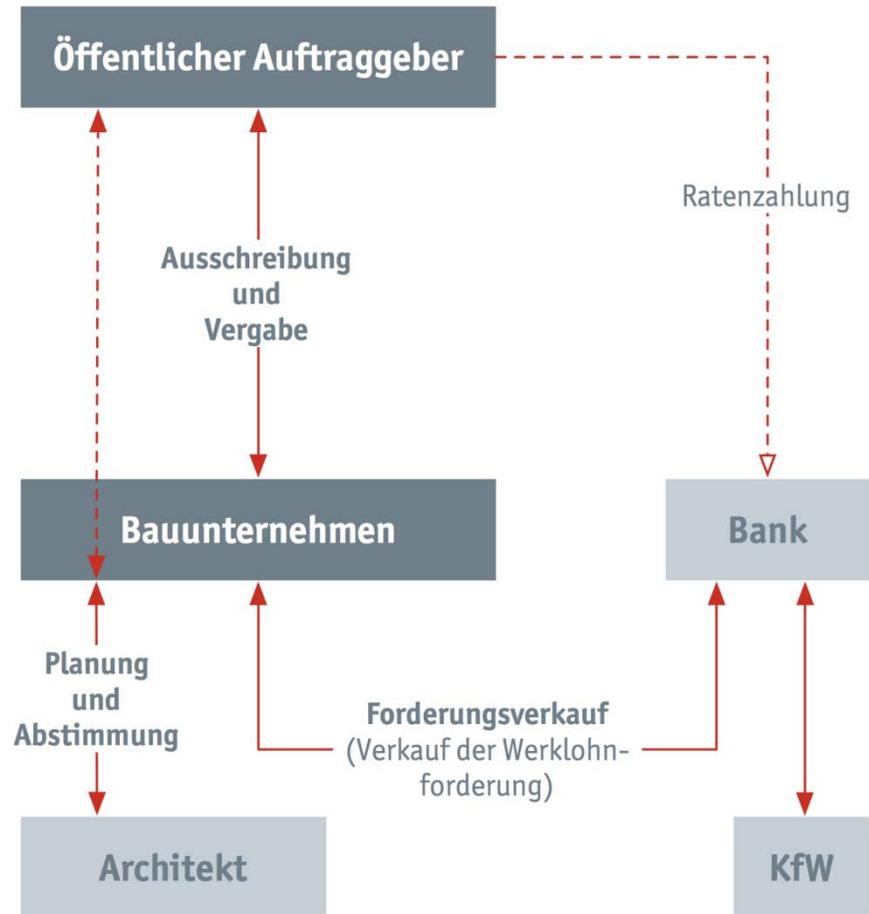


Ausgangssituation

Methodik

- untersuchte Varianten

Ergebnisse und Empfehlungen



ÖPP-Inhabermodell



Wesentliche Inhalte:

- Stadt ist während der Gesamtlaufzeit wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie
- kein Eigentumsübergang / Vermeidung von Transaktionskosten
- mittelstandsfreundliche Finanzierungsstrukturen
- Einbindung von zinsvergünstigten Kreditmitteln möglich
- grundsätzlich Förderungswürdigkeit gegeben (vgl. Aussage LVR vom 09.05.2012)

Verträge:

- Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag (Stadt und AN)
- Darlehens- u/o. Forfaitierungsvertrag (AN und Bank)
- Einredeverzichtserklärung (Stadt und Bank)

Anzeigepflicht:

- das Modell ist gem. § 86 GO NRW anzeigepflichtig

Ausgangssituation

Methodik

- untersuchte Varianten

Ergebnisse und Empfehlungen

Ausgangsdaten Bau



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Ausgangsdaten Bau	konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung
Investitionskosten		
Baukosten (brutto) lt. Kostenschätzung, KG 200 - 700	2.644.000,00 €	2.277.000,00 €
kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten	12.693,21 €	30.001,66 €
einmalige Nebenkosten (z.B. Abschlussgebühr Bank)	0,00 €	20.000,00 €
Gesamtinvestitionskosten	2.656.693,21 €	2.327.001,66 €
abzgl. Förderung aus Bundesmitteln	156.301,00 €	156.301,00 €
Gesamtfinanzierungsbedarf	2.500.392,21 €	2.170.700,66 €
Projektbegleitende Kosten		
Kosten der Verwaltung für Bauherrenaufgaben	216.000,00 €	40.500,00 €
Grundstückserwerb	657.000,00 €	657.000,00 €
Gutachten	10.000,00 €	10.000,00 €
Entschädigung für die Bieter	0,00 €	30.000,00 €
Beratungskosten	0,00 €	70.000,00 €
Summe der projektbegleitenden Kosten	883.000,00 €	807.500,00 €
Gesamtkosten (nach Abzug der Fördermittel)	3.383.392,21 €	2.978.200,66 €

Ausgangsdaten Finanzierung



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Ausgangsdaten Finanzierung	konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung
Bauzwischenfinanzierung		
Planungs- und Bauzeit	24 Monate	18 Monate
Laufzeit der Bauzwischenfinanzierung	18 Monate	15 Monate
Laufzeit der Finanzierung		
Endfinanzierung nach Fertigstellung	30 Jahre	30 Jahre
Zinssätze		
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	0,259%	1,750%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	0,666%	2,157%
Zinsaufschlag Endfinanzierung	0,460%	0,550%
Zinssatz Endfinanzierung	2,950%	3,040%
Restwert nach Ablauf der Endfinanzierungen	0,00 €	0,00 €

Ergebnis Risikobewertung



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Risiken während Planung und Bau	96.102,95 €
Planungsrisiko	9.719,53 €
Insolvenzrisiko des Bauunternehmers	26.440,00 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	8.385,42 €
Risiko der Baukostenerhöhung	51.558,00 €
Finanzierungsrisiken	71.988,96 €
Zinsänderungsrisiko Zwischenfinanzierung	19.830,00 €
Zinsänderungsrisiko Zinskonversion Jahr 10	52.158,96 €

bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase	59.003,52 €
Insolvenzrisiko des Bauunternehmers	22.770,00 €
Risiko der Baukostenerhöhung	35.293,50 €
Risiko der Bauzeitüberschreitung	940,02 €
Finanzierungsrisiken	62.512,16 €
Zinsänderungsrisiko Zwischenfinanzierung	17.077,50 €
Zinsänderungsrisiko Zinskonversion Jahr 10	45.434,66 €

Ergebnis Vergleichsrechnung (I)



Barwerte	konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung
Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten		
Investitions- und Finanzierungskosten (Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten)	2.764.015 €	2.356.624 €
projektbegleitende Kosten	883.000 €	807.500 €
bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase	96.103 €	59.004 €
bewertete Finanzierungsrisiken	68.830 €	56.874 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	3.811.948 €	3.280.001 €
Barwertvorteil für ÖPP (absolut)		531.947 €
Barwertvorteil für ÖPP (prozentual)		13,95%

Ausgangssituation

Methodik

untersuchte Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

- nominelle Belastung Jahr 1: 129.000 € vs. 123.000 €
- nominelle Belastung Jahr 30: 105.000 € vs. 73.000 €
- durchschnittliche nominelle Belastung: 117.000 € vs. 99.000 €
- Belastung Ergebnisrechnung Jahr 1: 99.235 € vs. 84.688 €
- Belastung Ergebnisrechnung Jahr 30: 39.617 € vs. 34.328 €
- durchschnittliche ergebnisrechnerische Belastung: 71.828 € vs. 59.508 €

Ergebnis Vergleichsrechnung (II)



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Barwerte	konventionelle Realisierung	ÖPP-Realisierung
Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten		
Investitions- und Finanzierungskosten (Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten)	2.941.334 €	2.769.134 €
projektbegleitende Kosten	883.000 €	807.500 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	3.824.334 €	3.576.634 €
Barwertvorteil für ÖPP (absolut)		247.700 €
Barwertvorteil für ÖPP (prozentual)		6,48%

- nominelle Belastung pro Jahr: 125.000 € vs. 119.000 €
- Belastung Ergebnisrechnung Jahr 1: 111.135 € vs. 103.436 €
- Belastung Ergebnisrechnung Jahr 30: 40.240 € vs. 35.461 €
- durchschnittliche ergebnisrechnerische Belastung: 80.492 € vs. 74.191 €

Ursachen der Kosteneinsparungen



- Nutzung der Innovationskraft des Marktes
- Größerer Optimierungsspielraum (insb. bei funktionaler Ausschreibung)
- kostenoptimierte Planung unter Verbindlichkeit des Preises
- Eigeninteresse des Privaten an optimierten Kosten
- Privatwirtschaftliche Beschaffung

Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Vorteile des ÖPP – Modells (I)



kürzere Planungs- und Bauzeit

Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

Einbindung der Planungsleistungen

- Optimierung der (baulichen) Gesamtlösung
- Wettbewerb von Architekturentwürfen mit Pauschalpreis

- Ergebnisse und Empfehlungen

Garantierter Festpreis und Fertigstellungstermin

- Fest kalkulierbare Finanzierungsbelastung
- Haushalt der Stadt wird erst nach Fertigstellung der Kindertagesstätte mit den vereinbarten Zahlungen belastet
- Einbindung von zinsgünstigen Darlehen der NRW.Bank möglich

Vorteile des ÖPP – Modells (II)



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Kindertagesstätte verbleibt während der gesamten Vertragslaufzeit im Eigentum der Stadt Meckenheim

Einbindung von Fördermitteln grundsätzlich möglich

Aufgaben- und Risikoverlagerung während der Bauzeit auf den Auftragnehmer / Konzentration der Verwaltung auf Kernaufgaben

Empfehlung



Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

- Ergebnisse und Empfehlungen

Vorbereitung einer ÖPP-Ausschreibung

- Auszuschreibende Leistungen:
 - Planung
 - Bau
 - Finanzierung
- Verhandlungsverfahren nach europaweitem öffentlichen Teilnahmewettbewerb gemäß § 3a Nr. 1 Buchst. d VOB/A
- Realisierungsvariante:
ÖPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft (Werklohnstundungsmodell)

Ausgangssituation

Methodik

untersuchte
Varianten

Ergebnisse und
Empfehlungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

- Theodor-Heuss Ring 23
50668 Köln
- Tel. 0221. 77 109-520
- Fax 0221. 77 109-31
- www.vbd-beratung.de