

# Erfahrungen mit ÖPP-Projekten bei der Stadt Nürnberg

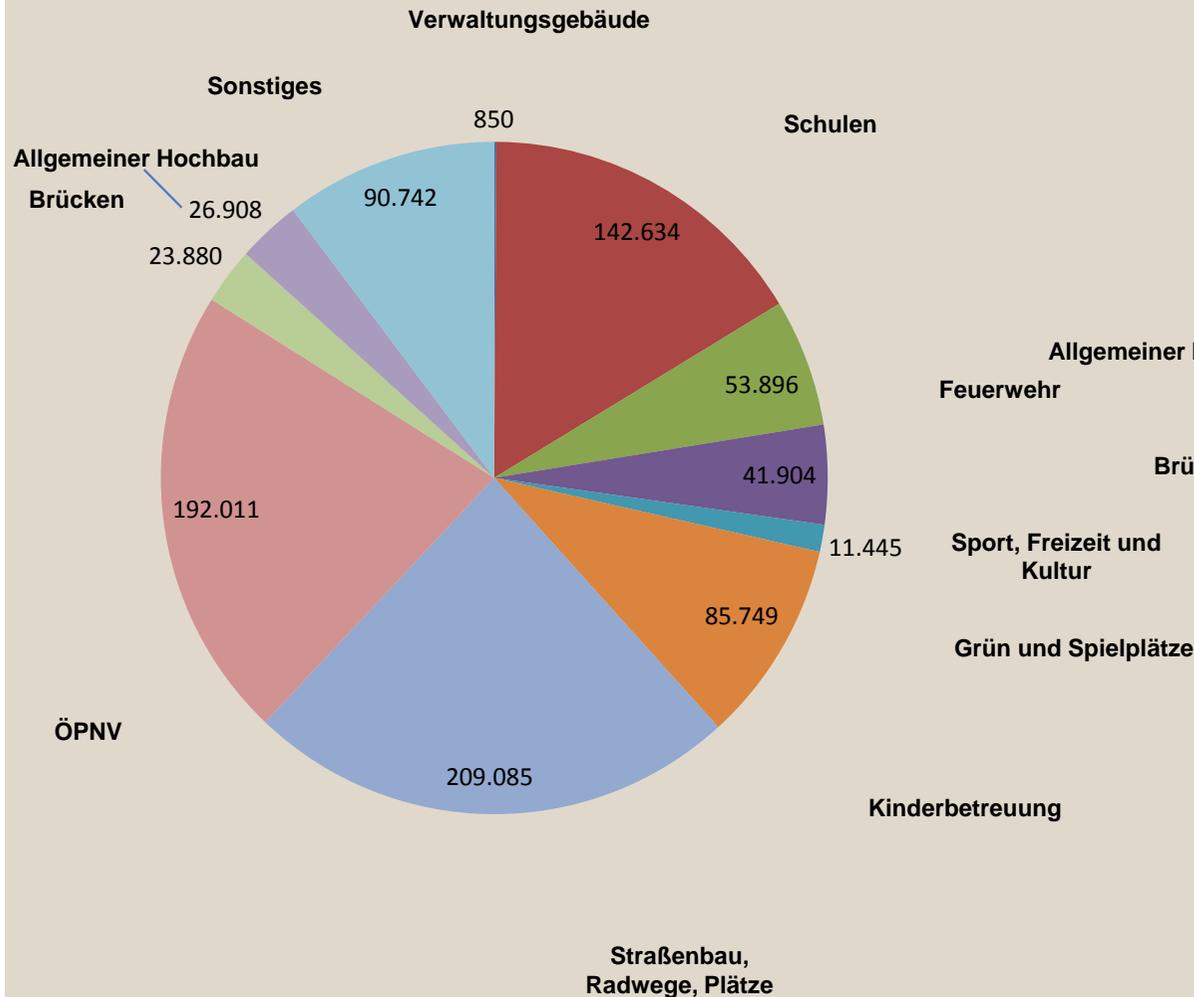
März 2015



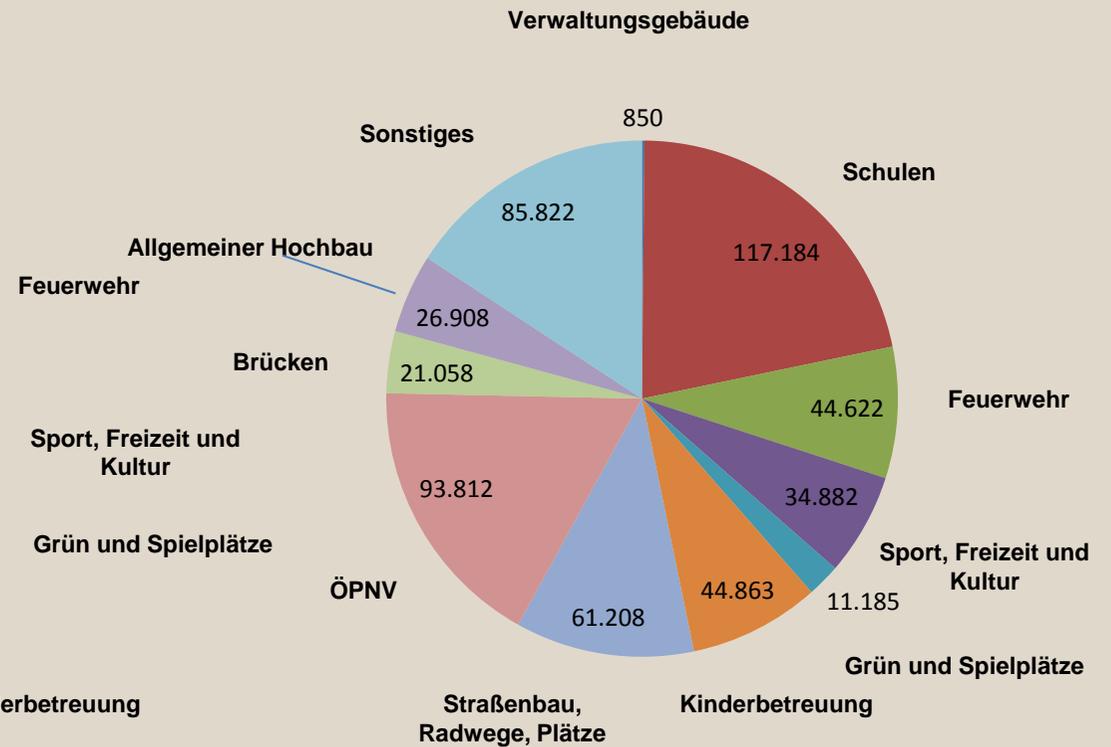
# Warum ÖPP-Projekte in Nürnberg?

Investitionen i.H.v. 879,1 Mio. € (brutto), bzw. 542,4 Mio. € (städtische Mittel) im Rahmen des Mittelfristigen Investitionsplanes - Darstellung in T€

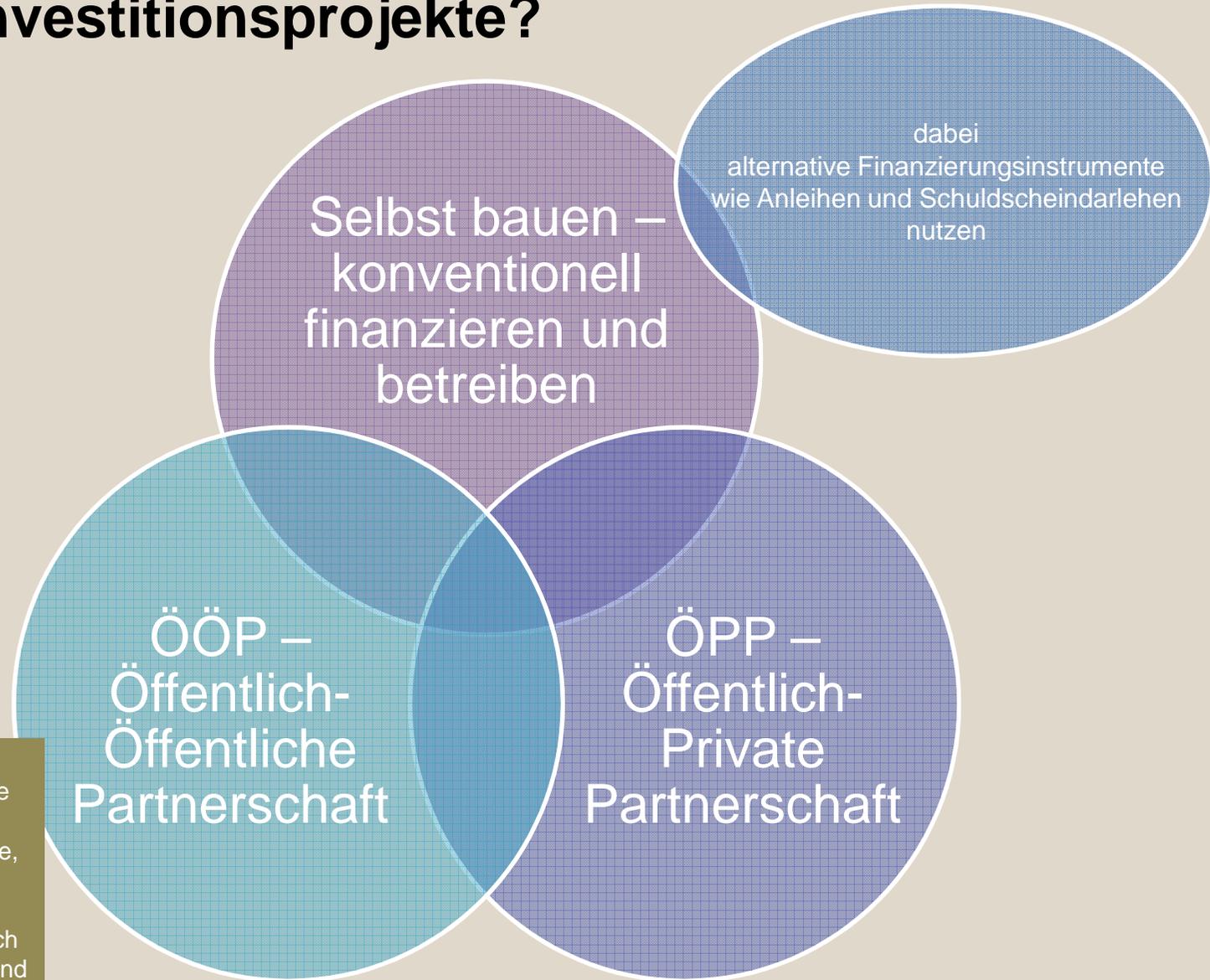
## Bruttoinvestitionen 2015-2018



## Städtische Mittel 2015-2018



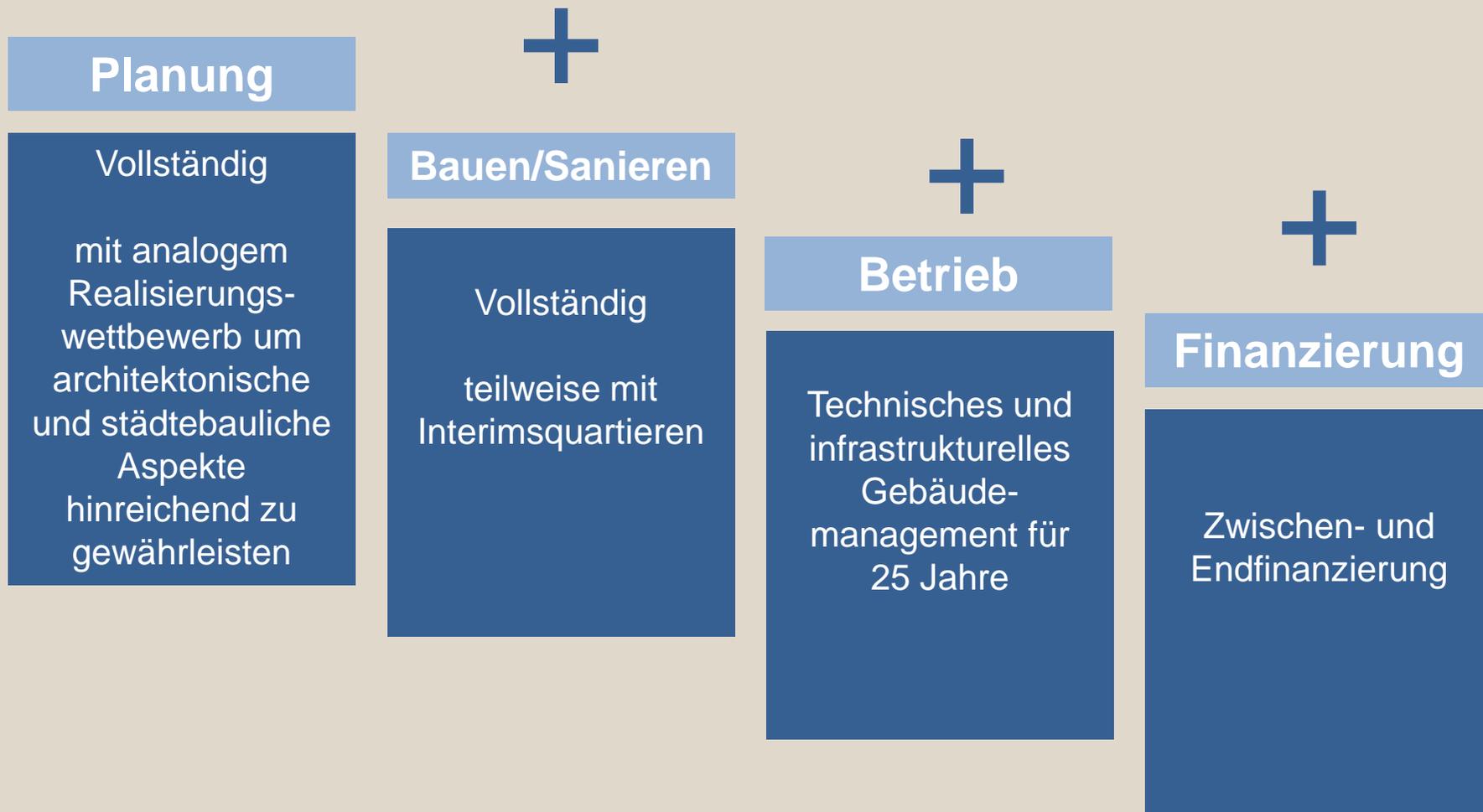
# Wie beschaffen, bauen und finanzieren wir zukünftig Investitionsprojekte?



Die Mehrzahl unserer Investitionen werden nach wie vor konventionell umgesetzt (86 Maßnahmen in Eigenregie, 22 kleinere Maßnahmen im Rahmen eines Baubetreuungsvertrages durch unsere kommunale Tochter und 3 große Projekte als ÖPP).

# Bestandteile von ÖPP-Verfahren

Baukasten mit vier Hauptbestandteilen



# Wirtschaftlichkeitsvergleich

## Grundannahmen

### Annahmen für den Public Sector Comparator (PSC)

- Einheitliche Betriebslaufzeit von 25 Jahren
- Einheitlicher Stichtag der Eingangsdaten und einheitliche Preisentwicklung
- Anwendung der Barwertmethode mit einheitlichem Bezugstag (fiktiver Zeitpunkt des Vertragsabschlusses)
- Einheitlicher Zeitpunkt der Inbetriebnahme trotz Annahme kürzerer Vorbereitungs-, Planungs- und Bauzeit bei der ÖPP-Variante
- Berücksichtigung von städtischen Leistungs- und Qualitätsstandards (z.B. Nürnberg: Passivhaus) bei der Ausführung

# Wirtschaftlichkeitsvergleich

## Inhalte der einzelnen Kostenblöcke

### Investitionskosten

- Planungs- und Baukosten nach DIN 276 (Bau- und Baunebenkosten, Ausstattung)
  - » bei Eigenerstellung: Kosten für Architekturwettbewerb
- Finanzierungskosten (Fremdkapitalzinsen, Fördermittel)
- Kosten für Interimsmaßnahmen
- Transaktions- und Verwaltungskosten der Stadt (insbesondere Beratungsleistungen)

### Betriebskosten

- Bauunterhaltskosten (Bedienung, Inspektion, Wartung und Instandsetzung)
- Reinigungskosten (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung und Fensterreinigung)
- Kosten für Hausmeister, Gärtner und Winterdienst
- Kosten der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser/Abwasser/Heizung)

# Finanzierung des Projektes

## Wichtige Rahmenbedingungen

- Der private Bieter sollte ein Angebot für die **Zwischen- und die Endfinanzierung** abgeben.
- Erst nach Bauabnahme erfolgen die **ersten Zahlungen** durch die Stadt Nürnberg.
- Die Endfinanzierung erfolgt durch den **Verkauf der Forderungen** an die finanzierende Bank.
- Die Forderungen werden von Seiten der Stadt **einredefrei** gestellt, um **kommunalkreditähnliche Konditionen** zu erhalten.
- Alternative **Hofer Modell**: Bieter stellt Zwischenfinanzierung, Kommune stellt Endfinanzierung selbst zur Verfügung.



# Vertragsinhalte

## Wichtige Festlegungen für Bau und Betrieb

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Vollständigkeit der Planung/Bauleistung             | ➤ Versicherungen                               |
| ➤ Genehmigungsrisiken                                 | ➤ Strom, Energie- und Wasserverbrauch          |
| ➤ Baupreisentwicklung                                 | ➤ Mängelbehebung                               |
| ➤ Gesetzesänderungsrisiko                             | ➤ Vertragsgemäße Erfüllung                     |
| ➤ Risiken aus Baugrund, Altlasten, Denkmalfunden etc. | ➤ Schlechtleistungen während der Betriebsphase |
| ➤ Bauzeitverzögerungen                                | ➤ Schönheitsreparaturen                        |
| ➤ Forfaitierung mit Einredeverzicht                   | ➤ Rücklagenkonto                               |



# Auswahlverfahren

## Der Bietervergleich

- Insgesamt können maximal **1.000 Punkte** erreicht werden.
- Barwert (max. 400 Punkte) – abgezinste Investitions- und Betriebskosten
- Vertragsstruktur und Risikoallokation (max. 100 Punkte)
- Planung und Bau (max. 250 Punkte)
  - Städtebau
  - Architekturqualität
  - Funktionalität
  - Materialkonzept
  - Energiekonzept
- Gebäudemanagement (max. 200 Punkte)
  - Organisation
  - Personal
  - Instandhaltung
  - Controlling
  - Kostenoptimierung
- Gesamtkonzept (max. 50 Punkte)

### Fazit:

- **Im Ergebnis ist das Angebot das wirtschaftlichste, das den höchsten Punktwert erhält.**

# ÖPP als Wegbereiter für große Schulinvestitionen

## Laufende Projekte in Nürnberg

- **Vier Schulen**

Beauftragung 2008, letzte Teilinbetriebnahme 2011  
 Gesamtvolumen Bau 63 Mio. €/Betrieb 65 Mio. €  
 Bauzwischen- und Endfinanzierung mit  
 Forfaitierung mit Einredeverzicht

- **Neubau Förderzentrum Paul-Moor**

Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2014/2015  
 Gesamtvolumen Bau 19,5 Mio. € /Betrieb 20 Mio. €  
 Bauzwischen- und Endfinanzierung mit  
 Forfaitierung mit Einredeverzicht

- **Johann-Pachelbel-Realschule/ Staatliche Fachoberschule II**

Betriebsbeginn vorgesehen 2017/2018  
 laufendes Vergabeverfahren  
 Vergabeentscheidung Mitte 2015



Fotos: SKE Facility Management GmbH; Hochtief Solutions

# Erfahrungen aus den Projekten

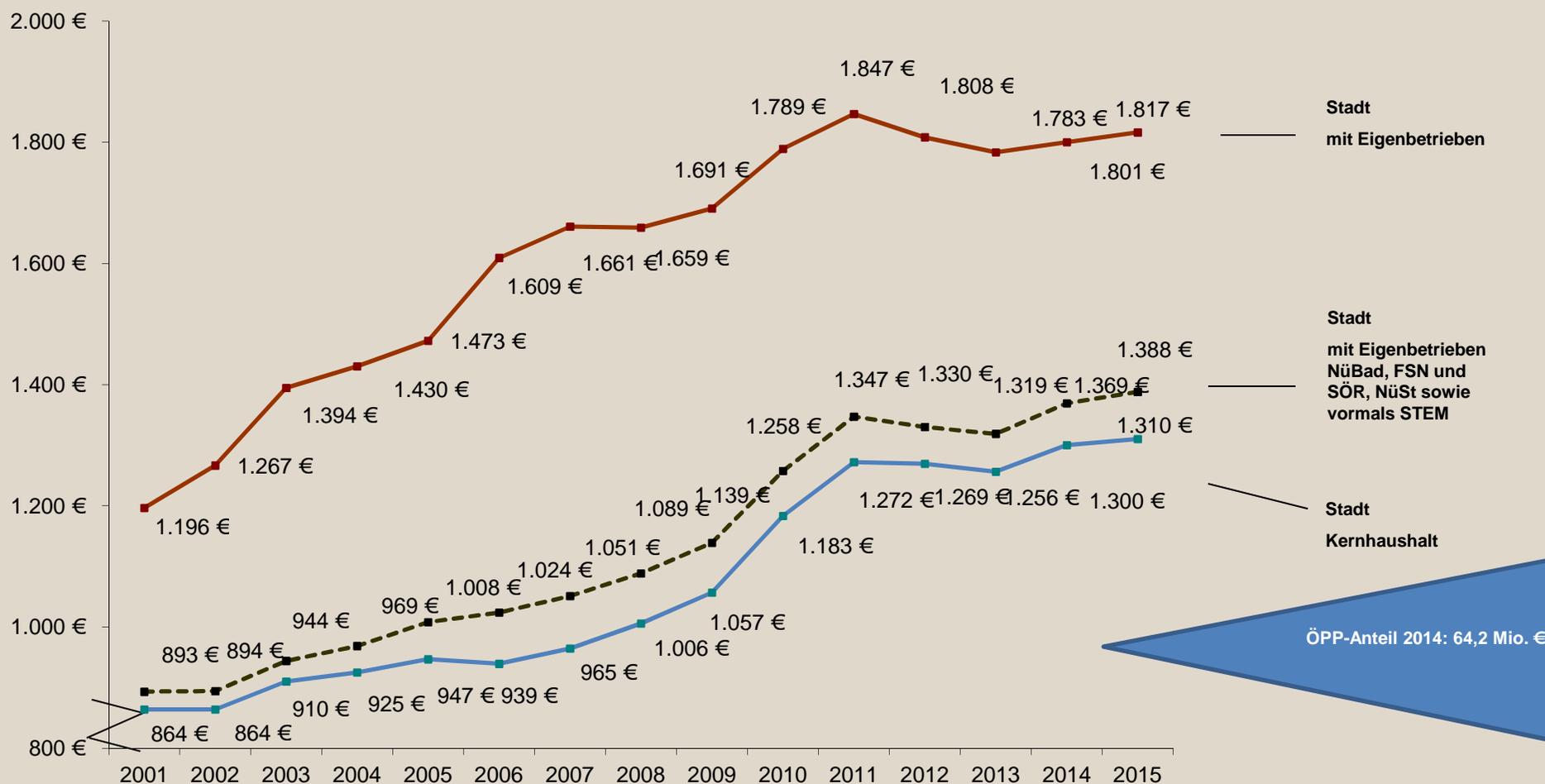
- Bisherige **Erfahrungen** sowohl bei der baulichen Umsetzung (auch Architektur) als auch beim technischen Gebäudemanagement sind **positiv**, die **Wirtschaftlichkeitsvorteile** waren zweistellig
- „**Pauschalpreis bis Baufertigstellung**“ im Investitionsbereich hat sich bewährt, sowohl in Hinsicht auf den Preis als auch den Termin
- **Lernen in der eigenen Verwaltung** (auch für konventionell durchgeführte Projekte) hat stattgefunden (z.B. insbesondere über die Folgekosten des Betriebs)
- **Ressourcenintensives** Verfahren
  - » hoher Abstimmungsbedarf bei Vertragsausarbeitung/Vergabeunterlagen wie z.B. Leistungsbeschreibung Planung/Bau
  - » intensive Begleitung auch bei der Bauausführung notwendig
- **Sonderwünsche** insbesondere zu späten Zeitpunkten werden weitgehend vermieden (Disziplinierung der Nutzer durch klare Vertragsregelung)
- Erfahrung zeigt, **Neubau** geeignet, Sanierung wegen Risikokosten schwierig
- Alternative Durchführung als „**ÖÖP**“ mit kommunaler Tochter der Wohnungsbaugesellschaft gibt weitere Spielräume



# Übersicht der Kreditverbindlichkeiten

Wir beziehen ÖPP und ÖÖP-Verbindlichkeiten explizit mit ein!

Angaben zum Schuldenstand incl. Anleihe und ÖPP  
sowie Eigenbetriebe nach Angabe (Ansätze in Mio. €)



# Ansprechpartner

Finanzreferat

Theresienstr. 7  
90403 Nürnberg

Harald Riedel

+49 (0)9 11 / 2 31-23 20  
ref.ii@stadt.nuernberg.de  
<http://www.stadtfinanzen.nuernberg.de>