

Bereich 82 - Rechnungswesen,  
Controlling & Service  
Frau Lucht/ Frau Bauer

Datum:  
02.03.2018

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Errichtung von Schulsporthallen im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt") unter Beteiligung an der Beratungsgesellschaft "Partnerschaft Deutschland-Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD)"**

### **Beratungsfolge:**

| Öffentl. Status | Sitzungsdatum | Gremium                                  |
|-----------------|---------------|--|
| Ö               | 23.04.2018    | Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung |
| N               | 24.04.2018    | Verwaltungsausschuss                     |
| Ö               | 25.04.2018    | Rat der Hansestadt Lüneburg              |

### **Sachverhalt:**

Die Grundschule Hagen (Igelschule) wurde vor kurzem zur Ganztagschule ausgebaut. Für den Ganztages schulbetrieb der Grundschule Hasenburger Berg sind die Arbeiten im vollen Gang. Ebenso steht der Ganztages schulausbau der Grundschule Lüne für die Jahre 2019/2020 bevor. Darüber hinaus erfolgen auch räumliche Erweiterungen an der Igelschule und der Grundschule Lüne, um die Schülerzuwächse u.a. aus den Wohngebieten Hanseviertel und Neu-Hagen aufnehmen zu können.

Alle drei Grundschulen verfügen über 1-Feld-Sporthallen aus den 70er Jahren. Im Rahmen des Bildungs- und Infrastrukturfonds ist vorgesehen, diese Sporthallen zu erweitern, so dass an allen drei Schulstandorten eine 2-Feld-Halle für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung steht.

Alternativ zu einer Sanierung der jeweils vorhandenen Halle und einem Erweiterungsbau um ein weiteres Spielfeld, wird auch ein kompletter Neubau einer Zwei-Feld-Halle an den Schulstandorten betrachtet. Der Vorteil eines Neubaus ist zum einen die komplette Modernisierung aller Bauteile, einschließlich der Leitungen und haustechnischen Anlagen, ein besserer bauphysikalischer Zustand und damit verbunden eine längere Nutzungsdauer und zum anderen der bessere energetische Standard. Die Bewirtschaftung eines Altbaus ist kostenaufwendiger als die eines energetisch ausgerichteten Neubaus. Außerdem sind die Wartungs- und Bauunterhaltungskosten in den ersten 10-15 Jahren geringer als bei einem sanierten Altbau.

Ein weiterer Bedarf einer Sporthalle besteht im Hanseviertel. Hierfür ist im Zuge der Stadt-

entwicklungsplanung bereits ein Grundstück vorgesehen und zu diesem Zwecke freigehalten worden. Derzeit werden noch die beiden von der Stadt angemieteten Bundeswehr-Sporthallen im Schlieffenpark für den Schul- und Vereinssport genutzt. Beide Hallen sind so stark sanierungsbedürftig, dass der Bauunterhaltungsbedarf nicht mehr wirtschaftlich wäre und entsprechende Instandhaltungen auf das niedrigste Niveau heruntergefahren wurden. Dies betrifft insbesondere die haustechnischen Anlagen wie Wärmeversorgung, Elektroverteilung und Sanitär.

Für den Neubau von Sporthallen an vier Standorten wird die Kooperation mit einem privaten Unternehmen im Rahmen einer public-private-partnership („PPP-Projekt“) in Betracht gezogen.

Die Zusammenlegung der 4 Neubauten zu einem Großprojekt könnte zeitliche, wirtschaftliche und personelle Vorteile mit sich bringen. Voraussetzung dafür ist, dass die Hallen sich in ihrem Aufbau stark ähneln und bezüglich der Ausstattung nahezu identisch sind. Dies würde erhebliche zeitliche und leistungsbezogene Ersparnisse in der Planung mit sich bringen. Wenn die Neubauten dann mit einem gewissen zeitlichen Versatz von z.B. 4 - 6 Monaten errichtet würden, wären jeweils weniger personelle Kapazitäten für die Baubetreuung vor Ort erforderlich. Unter anderem könnte die Bauausführung von nur einem Bauleiter überwacht werden und Optimierungen im Bauablauf könnten auf alle Bauprojekte übertragen werden.

Die personellen Kapazitäten im Ingenieurbereich der Hansestadt Lüneburg lassen eine parallele Planung und Bauausführung für die Sanierung und Erweiterung von 4 Sporthallen in einem Zeitraum von 2020–2023 zusätzlich zu den bereits eingeplanten Projekten ohne Personalzuwachs nicht zu. In diesem Fall müsste die Umsetzung der Projekte zeitlich entzerrt werden, so dass die Hallen voraussichtlich erst ab 2022-2025 fertiggestellt werden könnten.

Zu der zeitlichen Komponente hinzukommen die höhere Flexibilität und die geringeren vergaberechtlichen Anforderungen an einen privaten Generalübernehmer. Hiermit wurden bereits bei der Errichtung des Kultur- und Bildungszentrums Saline gute Erfahrungen gemacht.

Die Aufgabenverteilungen im Rahmen einer solchen Kooperation können unterschiedlich geregelt werden. Typischerweise übernimmt der private Unternehmer auch die Finanzierung eines solchen Großprojektes und entlastet damit den kommunalen Haushalt vom Investitionsaufwand. Bei dem Neubau von insgesamt 4 Sporthallen ist von einem Investitionsvolumen von bis zu 16,5 Mio. Euro auszugehen. Aufgrund der Ähnlichkeit zu einem Kreditgeschäft ist ein „PPP-Projekt“ genehmigungspflichtig. Die Kommunalaufsicht prüft z.B. die Wirtschaftlichkeit einer solchen Kooperation. Dazu muss im Vorwege durch die Kommune ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen einer Baumaßnahme in eigener Verantwortung (konventionell) und einer PPP-Kooperation erfolgen. Es wird z.B. geprüft, welche Einsparungen bei der Finanzierung, beim Bau und auch bei der Bewirtschaftung (Lebenszykluskosten) zu erzielen sind.

Zur Vorbereitung des mehrstufigen Prüf- und Genehmigungsverfahrens ist die Hinzuziehung eines erfahrenen Beraters erforderlich. Diese Leistung wird z.B. von einigen Wirtschaftsprüfungsunternehmen auf dem freien Markt angeboten. Ebenso gibt es seit dem 01.01.2017 eine Beratungsgesellschaft speziell für Behörden und öffentliche Institutionen: die Partnerschaft Deutschland (PD) - Berater der öffentlichen Hand GmbH. Vorgänger der PD war die ÖPP Deutschland AG, die im November 2008 unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gegründet wurde. Schwerpunkt der Beratung der ÖPP Deutschland AG war die Prüfung von ÖPP-Modellen als Beschaffungsvariante. Eine direkte Beauftragung dieses Unternehmens ohne Ausschreibung war nur den öffentlichen Auftraggebern, zu denen auch 111 Kommunen gehörten, möglich, die seinerzeit der Rahmenvereinbarung beigetreten waren. Die Hansestadt Lüneburg gehörte zu den beigetretenen Kommunen. Anteilseigner der AG waren sowohl private als auch öffentliche Auftraggeber. Ziel der AG war es, sowohl Know How aus der

Privatwirtschaft als auch aus dem öffentlichen Sektor einzubringen. Die Rahmenvereinbarung mit der ÖPP Deutschland AG lief Ende des Jahres 2016 aus. Im Unterschied zur ÖPP Deutschland AG befindet sich die 2017 gegründete PD zu 100 % in öffentlicher Hand und bietet ihren Gesellschaftern ein breites Portfolio an Beratungsleistungen an. Das Beraterteam ist interdisziplinär aufgestellt und auf die rechtlichen und fiskalischen Besonderheiten der öffentlichen Hand spezialisiert.

Schwerpunkte des Leistungsangebots der „Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH“ sind:

- Beratung bei Partnerschaftsprojekten im Hochbau-, IT- und Dienstleistungsbereich
- Beratung bei Immobiliengroßprojekten/ Investitionsberatung
- Entwicklung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Vorbereitung und Durchführung sowie rechtssichere Dokumentation von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in allen Projektphasen (z.B. vor, während oder nach der Durchführung)
- Beratung auch zu einzelnen Projektphasen
- Steuerung von Vergabeverfahren und Projekten
- Organisationsberatung bei Verwaltungsmodernisierungen
- Beratung zu Verwaltungsabläufen im Zuge der Digitalisierung (z.B. E-Government)

Weitere Informationen zu dieser Gesellschaft finden Sie auf der Internetseite [www.pdg.de/home](http://www.pdg.de/home).

Der Bund bietet den Kommunen die Möglichkeit, sich risikofrei und zu stark vergünstigten Konditionen an der PD zu beteiligen. Es wird ein direkter Erwerb von Gesellschaftsanteilen zum reduzierten Nominalpreis (ohne Wertchance, dafür aber auch ohne Wertisiko) zum Anteilspreis von 100 Euro angeboten. Städte in der Größenklasse von 50 – 100 TEW müssen eine Mindestbeteiligung von 10 Anteilen erwerben (Gesamtsumme für die Hansestadt Lüneburg mithin 1.000 €).

Als Unternehmer der öffentlichen Hand kann die GmbH von den Gesellschaftern jederzeit ohne vorheriges Ausschreibungsverfahren im Wege der Inhouse-Vergabe beauftragt werden. Die Beratungsleistungen ständen der Hansestadt Lüneburg damit zukünftig jederzeit flexibel zur Verfügung und zwar nicht nur für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sondern für das gesamte oben aufgeführte breite Leistungsangebot. Hierin liegen die Vorteile der Beteiligung an dieser Gesellschaft. Die konkrete Vergütung für die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen ergibt sich aus einer mit dem Anteilserwerb noch abzuschließenden Eckpunktevereinbarung (siehe Anlage 1, § 7). Bei den Stundenhonoraren handelt es sich um marktübliche Sätze.

Bei dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen handelt es sich um eine investive Beteiligung. Die benötigten Mittel für den Erwerb können im Rahmen der Budgetierung aus dem Ergebnishaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Der Erwerb der Gesellschaftsanteile ist notariell zu beurkunden. Die Beteiligung der Stadt an der PD bedarf gemäß § 152 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG der schriftlichen Anzeige gegenüber der Kommunalaufsicht. Nach einer 6-monatigen Karenzzeit nach Anzeige können die ersten Beratungsleistungen beauftragt werden.

Diese Zeit wird benötigt, um die Abstimmung mit den Schulen fortzusetzen und die Leistungsbeschreibungen als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen.

Die Untersuchungsergebnisse bieten die Grundlage zu einer Entscheidung, ob die Variante Sanierung und Erweiterung oder die Variante Neubau langfristig sinnvoller ist sowie ob eine konventionelle Herstellung oder die Kooperation in Form eines „PPP-Großprojektes“ wirtschaftlicher ist.

Sollte die Entscheidung auf die Durchführung eines PPP-Verfahren fallen, kann die Vergabe an einen Kooperationspartner erst nach Zustimmung durch die Kommunalaufsicht erfolgen. Die Auswahl eines Kooperationspartners ist wiederum ein mehrstufiges Verfahren, bei dem ähnlich einer Architektenauswahl im europaweiten Verfahren Eignung, Leistungsfähigkeit, Bonität, Qualifikation, Erfahrung und Referenzen geprüft werden.

Mit dem nachfolgenden Beschlussvorschlag wird noch keine Entscheidung zur Umsetzung eines PPP-Projekts getroffen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt durch den Erwerb von Anteilen im Umfang von 10 Anteilscheinen zu je 100 Euro (Gesamtsumme 1.000 Euro) als Gesellschafter der ‚Partnerschaft Deutschland- Berater der öffentlichen Hand GmbH‘ beizutreten, um die Beratungsleistungen zu den jeweiligen Konditionen in Anspruch zu nehmen. Die erforderlichen Mittel von 1.000 Euro für den Anteilserwerb werden aus dem Ergebnishaushalt zur Verfügung gestellt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Durchführung eines PPP-Projektes zur Errichtung von jeweils einer 2-Feld-Halle an den Schulstandorten GTS Lüne, GTS Igelschule und GTS Hasenburger Berg sowie einer 3-Feld-Halle am Standort Hanseviertel durch eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzubereiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 166 Euro
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 1.000 Euro (zu 2.)
- c) an Folgekosten: Beraterhonorare mit üblichen Stundensätzen

Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja, die benötigten Ermächtigungen werden aus dem Ergebnishaushalt im Umfang von 1.000 € zur Verfügung gestellt.

Nein——

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Teilhaushalt / Kostenstelle: | 22000/ 22020           |
| Produkt / Kostenträger:      | KT 1110124/ SK 4431100 |
| Haushaltsjahr:               | 2018                   |

- e) mögliche Einnahmen: keine

### **Anlage/n:**

- Eckpunktevereinbarung mit der PD über die Erbringung von Beratungsleistungen der öffentlichen Hand

### **Beratungsergebnis:**

|   | Sitzung<br>am | TOP | Ein-<br>stimmig | Mit<br>Stimmen-Mehrheit<br>Ja / Nein / Enthaltun-<br>gen | lt. Be-<br>schluss-<br>vorschlag | abweichende(r) Empf<br>/Beschluss | Unterschr.<br>des Proto-<br>kollf. |
|---|---------------|-----|-----------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 2 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 3 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 4 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

02 - Finanz- und inneres Verwaltungsmanagement

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

Bereich 53 - Bildung und Betreuung

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung, Controlling

---