

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Günter Neugebauer, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

nachrichtlich:

Herrn Präsidenten
des Landesrechnungshofes
Schleswig-Holstein
Dr. Aloys Altmann
Hopfenstraße 30
24103 Kiel

**Haushaltsführung 2009, 2010;
Zustimmung des Finanzausschusses nach § 8 (12) des Haushaltsgesetzes zur alter-
nativen Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung des Erweiterungsbaus der
Universität zu Flensburg durch einen privaten Dritten
Titel: 1212.77.721 77**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Finanzausschuss des Schleswig-Holsteinischen Landtages hat in seiner 133. Sitzung vom 11. Juni 2009 die Entscheidung über die Auftragsvergabe bei o.a. Bauvorhaben ver-
tagt und um vorherige Zuleitung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gebeten.

Hiermit lege ich ergänzend zum Umdruck 16/4327 den Kurzbericht zur abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von der Investitionsbank Schleswig-Holstein vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Klaus Schlie

Land Schleswig-Holstein
ÖPP-Modell Erweiterungsbau Universität Flensburg

**Kurzbericht zur abschließenden
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Erstellt durch das:

ÖPP-Kompetenzzentrum des Landes Schleswig-Holstein

bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein

Fleethörn 29-31

24103 Kiel

Tel. 0431/9905-3093

Fax 0431/9905-3652



Stand 27.05.2009

Im Auftrage des Landes Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Projekthalt und Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung | 3 |
| 2 | Verfahrensablauf | 3 |
| 3 | Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung | 5 |
| 3.1 | Methodik | 5 |
| 3.2 | Erforderliche Anpassungen der konventionellen Beschaffungsvariante | 5 |
| 3.3 | Veränderung Diskontierungszinssatz | 6 |
| 4 | Darstellung des bevorzugten Angebotes | 7 |
| 4.1 | Barwertvergleich | 7 |
| 4.2 | Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept | 8 |
| 4.3 | Wirtschaftlichkeit | 8 |
| 5 | Ergebnis | 9 |

1 Projektinhalt und Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die vorhandenen Lehr- und Verwaltungsgebäude am Campus-Standort in Flensburg sind seit einigen Jahren stark ausgelastet. Um den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen sowie auch den weiter steigenden Studierendenzahlen gerecht zu werden, ist ein Erweiterungsbau mit ca. 3.700 m² HNF geplant.

Als Standort ist eine Fläche neben dem Hauptgebäude vorgesehen. Das Raumprogramm sieht u.a. Hörsäle für ca. 100 Personen, kleinere Gruppenräume, DV-Arbeitsräume, Büros und Aufenthaltsräume für Studierende einschließlich einer Cafeteria vor. Der Erweiterungsbau soll zum Wintersemester 2010/2011 in Betrieb genommen werden.

Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vgl. ÖPP-Modell Erweiterungsbau Universität Flensburg – Kurzbericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 21.01.2008) kommt zu dem Ergebnis, dass Effizienzvorteile innerhalb eines ÖPP-Verfahrens zu erwarten sind (Szenario 1 ca. 1,3%, Szenario 2 ca. 7,4%).

2 Verfahrensablauf

Nach der Zustimmung des Finanzausschusses im Mai 2008 wurde durch die GMSH ein ÖPP- Vergabeverfahren initiiert. Die Projektleitung und Koordination der Beteiligten für das ÖPP-Modell Erweiterungsbau Universität Flensburg erfolgte durch das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH). Fachlich eingebunden waren

- das Finanzministerium
- die Universität Flensburg als Nutzer

Für die Durchführung des Verfahrens hat die GMSH externe Berater eingebunden:

- Juristische Beratung: Weißleder & Ewer, Kiel
- Technische Beratung: Planungsbüro Rohling, Osnabrück
FM: VBD, Berlin
- Wirtschaftlich/ finanzierungstechnisch: Investitionsbank SH, Kiel

Die europaweite Bekanntmachung erfolgte am 10.09.2008, insgesamt haben neun Bewerber Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb eingereicht. Die Bewerber wurden anhand der benannten Auswahlkriterien bewertet und die fünf Bieter mit der höchsten Wertung zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Basis für die Angebotslegung der privaten Bieter waren ergebnisorientierte Verbindungsunterlagen (Versand 31.10.08) in denen Art und Umfang der Leistungen für Planung, Bau, Finanzierung und Gebäudemanagement beschrieben sind:

- Teil A Allgemeine Bedingungen für die Auftragsvergabe
- Teil B Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau

- Teil C Funktionale Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement
- Teil D Funktionale Leistungsbeschreibung Finanzierung
- Teil E Entwurf des ÖPP-Projektvertrages sowie (zur Berücksichtigung und Einbindung von Projektgesellschaften) der Entwurf eines ÖPP-Projekt-Rahmenvertrags
- Teil F Formblätter

Die eingereichten ersten Angebote der Bieter (14.01.2009) wurden durch GMSH und Fachberater geprüft. Alle Bieter hatten die Gelegenheit einer Angebotspräsentation, um Einzelheiten bzw. Aufklärungsfragen der Vergabestelle zu erläutern. Die Bieter wurden aufgefordert, ihre Angebote diskriminierungsfrei zu vervollständigen (zum 09.03.2009). In dieser Phase wurden mit den Bietern strukturierte Verhandlungen zu den Einzelthemen geführt. Die verbindlichen Angebote der Bieter wurden am 11.05.09 eingereicht.

Besonderheiten des Verfahrens

Für die Universität Flensburg ergibt sich aufgrund des hohen Auslastungsgrades der Lehrinrichtungen die zwingende Anforderung, den Erweiterungsbau zum Wintersemester 2010/2011 in Betrieb zu nehmen. In Verbindung mit einer zu erwartenden Bauzeit von mind. 14-16 Monaten lag somit schon zu Beginn ein hoher Zeitdruck auf dem durchzuführenden europaweiten ÖPP-Vergabeverfahren.

Der Erweiterungsbau Universität Flensburg ist eines der ersten bundesweit umgesetzten ÖPP-Modelle im Hochschulbereich. Die besonderen planerischen und funktionalen Anforderungen waren für die zu erstellenden Vergabeunterlagen und den ÖPP-Vertragsentwurf zu berücksichtigen.

Die aktuelle Situation an den Finanzmärkten war während des laufenden Vergabeverfahrens für die Finanzierung des Projektes zu berücksichtigen. In der Leistungsbeschreibung Finanzierung wurden verschiedene Finanzierungsvarianten ermöglicht und die Bieter bzw. die finanzierenden Banken aufgefordert, deren Strukturierung im Einzelnen in ihren Finanzierungskonzepten darzustellen. Ein wichtiger Verhandlungspunkt war die Frage von Liquiditätsanschlusskosten, die sich im Verlauf des Vergabeverfahrens vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise deutlich erhöht haben. Bei der Fortschreibung der Verdingungsunterlagen wurde daher auch eine transparente Darstellung dieses Finanzierungskostenbestandteiles von den Bietern bzw. den finanzierenden Banken gefordert, um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Angebote zu gewährleisten. U.a. durch den vorgesehenen Anpassungsmechanismus im Verfahrensverlauf konnten die Finanzierungsangebote der Banken weiterhin gemäß den Verfahrensanforderungen erstellt werden.

Der Zeitdruck innerhalb des Verfahrens bleibt weiterhin bestehen. Die zur Verfügung stehende Bauzeit wurde mit den verschiedenen Bietern erörtert. Der notwendige Fertigstellungstermin zum Wintersemester 2010/2011 wurde durch die Vergabestelle aufrecht erhalten, im Gegenzug wurden Maßnahmen ergriffen, um den Verfahrensverlauf zu beschleunigen und somit frühzeitig den Planungs- und Baubeginn für den privaten Partner zu ermöglichen.

3 Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

3.1 Methodik

Die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung („Wirtschaftlichkeitsnachweis“) wird standardgemäß¹ durch den Vergleich mit vorliegenden Angeboten aus einer öffentlichen Ausschreibung erbracht. Der vorliegende Wirtschaftlichkeitsnachweis wurde auf Basis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Januar 2008) fortgeschrieben. Die Methodik orientiert sich unverändert an dem Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ des Arbeitsausschusses „Haushaltsrecht und Haushaltssystematik“ der Finanzministerkonferenz (2006)².

3.2 Erforderliche Anpassungen der konventionellen Beschaffungsvariante

Grundlage für die wertmäßige Darstellung der konventionellen Beschaffungsvariante sind die von der GMSH erstellte FU-Bau sowie die Auswertung der vorhandenen Ist-Kostensituation der Universität Flensburg. Für die Heranziehung der konventionelle Beschaffungsvariante als Vergleichsmaßstab ist eine Fortschreibung von Kosten auf Basis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderlich, um Änderungen der Projektstrukturen auf Basis des Verhandlungsergebnisses und u.a. auch Preisentwicklungen angemessen zu berücksichtigen. Die erfolgten Anpassungen werden im Folgenden zusammenfassend erläutert.

Planungs- und Baukosten

Im Rahmen der Erstellung der Verdingungsunterlagen wurden Nutzeranforderungen konkretisiert. Ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Flächen für Hörsäle wird nun nicht mehr benötigt, anstelle dieser Flächen wurden Büroräume in das Raumprogramm aufgenommen. Gemäß Einschätzung der technischen Berater (pbr) und der GMSH ist keine Veränderung bei den Baukosten angezeigt.

Für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde als Basis für die Fortschreibung von Baukosten für die Jahre 2008, 2009 und 2010 eine Preissteigerung von 4,0%, anschließend von 1,5% für die bauliche Instandhaltung zugrunde gelegt. Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung wird für die Jahre 2009 und 2010 nunmehr eine Preissteigerung von 3,0% berücksichtigt (jährliche Preissteigerung von 2008 zu 2007 3,1% p.a.).

Kosten für Gebäudemanagement, Instandhaltung und Verwaltung

Im Rahmen der Erstellung der Verdingungsunterlagen wurden die ausgeschriebenen Leistungsbestandteile aktualisiert. Für die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Änderungen berücksichtigt:

- Die Kosten für Trinkwasser, Abwassergebühren und Müllentsorgung sind aufgrund der Änderungen der Leistungsbeschreibung nicht mehr berücksichtigt.

¹ Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ des Arbeitsausschusses „Haushaltsrecht und Haushaltssystematik“ der FINANZMINISTERKONFERENZ (2006)

² Zum Beispiel Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ des Arbeitsausschusses „Haushaltsrecht und Haushaltssystematik“ der FINANZMINISTERKONFERENZ (2006)

- Die Berücksichtigung der Preisentwicklung zwischen 2007 und 2008 erfolgt für weitere Dienstleistungen über den vom Statistischen Bundesamt Verbraucherpreisindex mit einer jährliche Preissteigerung von 2,6 % p.a. (2007 = Preisstand Gebäudemanagement-Kosten der Eigenrealisierung).

Die Indexentwicklung innerhalb der Auswertung des Preisblattes und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (ab Jahr 2009) sind identisch berücksichtigt.

Finanzierungskonditionen

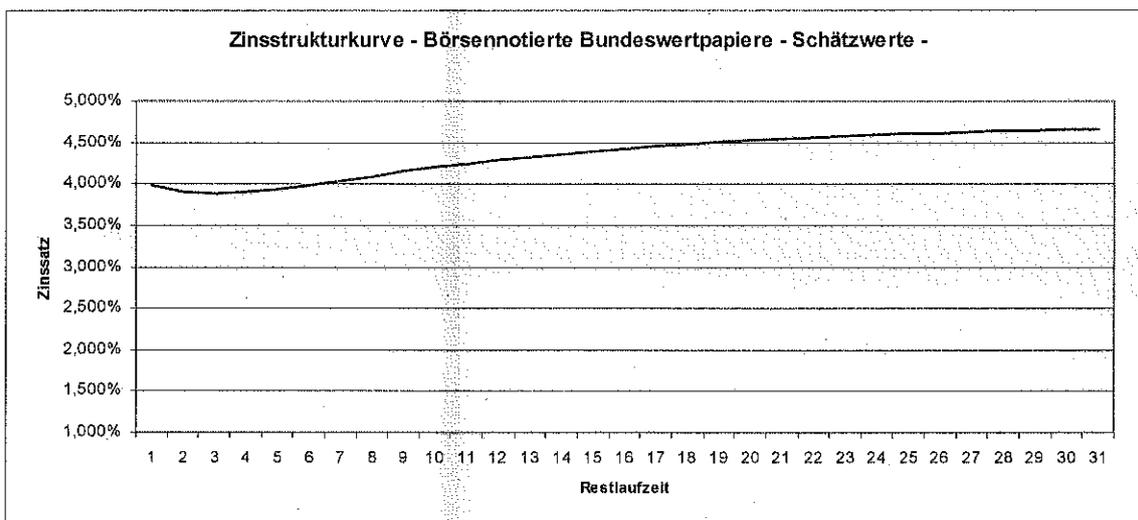
Der Finanzierungszins für die konventionelle Beschaffung wurde jeweils an das aktuelle Marktniveau angepasst. Im Rahmen der langfristigen Haushaltsfinanzierung wurde – wie auch in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – ein Ratendarlehen mit einer Laufzeit von 26 Jahren kalkulatorisch berücksichtigt.

3.3 Veränderung Diskontierungszinssatz

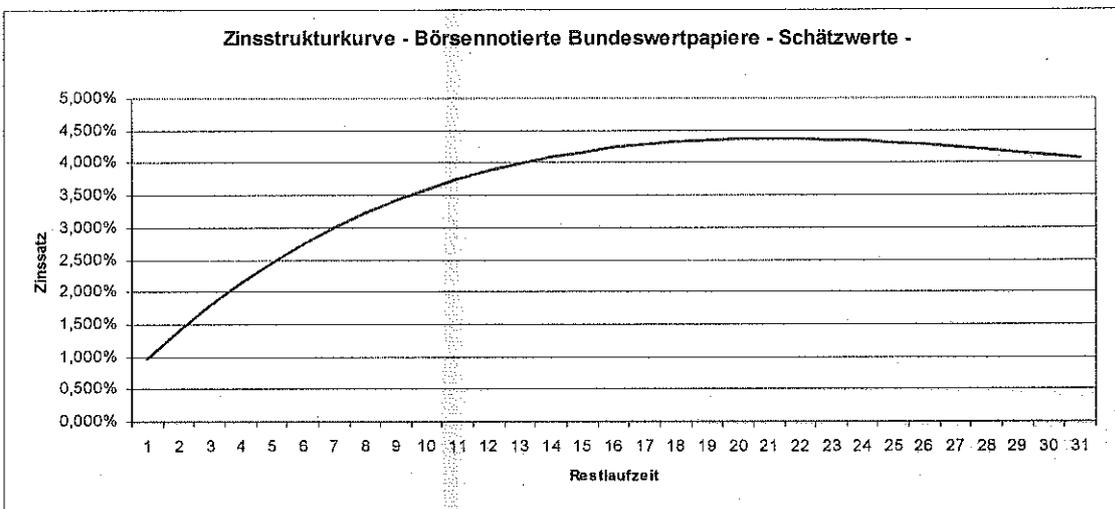
Für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde als Basis für die Ermittlung des Diskontierungszinssatzes die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte tägliche Zinsstruktur am Rentenmarkt herangezogen. Die Zinsstrukturkurve und die Ermittlung des Finanzierungszinssatzes sind auf denselben Stichtag zu beziehen.

Die Zinsstrukturkurve innerhalb der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde auf Basis des damaligen Marktniveaus zu ermittelt. Aufgrund der veränderten Situation am Kapitalmarkt ergibt sich aktuell eine deutlich steilere Zinsstrukturkurve im Vergleich zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Konsequenz sind deutlich verringerte Diskontierungsfaktoren, mit der eine Erhöhung der Barwerte einhergeht. Ein direkter Vergleich der Barwerte aus der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und der aktuellen Betrachtung kann daher nicht herangezogen werden.

Zinsstrukturkurve aus vorläufiger Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Zinsstrukturkurve abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



4 Darstellung des bevorzugten Angebotes

4.1 Barwertvergleich

Für die Barwertermittlung der Angebote wird die angepasste Zinsstrukturkurve herangezogen (vgl. 3.3), um die Vergleichbarkeit der Barwerte der konventionellen Beschaffung und der Angebote für den Wirtschaftlichkeitsnachweis herzustellen. Die Barwerte der Angebote wurden anhand der in den Vergabeunterlagen beschriebenen Systematik berechnet und gegenübergestellt.

Bei dem durchzuführenden Barwertvergleich wurden Transaktionskosten und nicht übertragene Risiken mit einem Barwert von ca. 1,33 Mio. EUR zum Angebot der Bieter addiert.

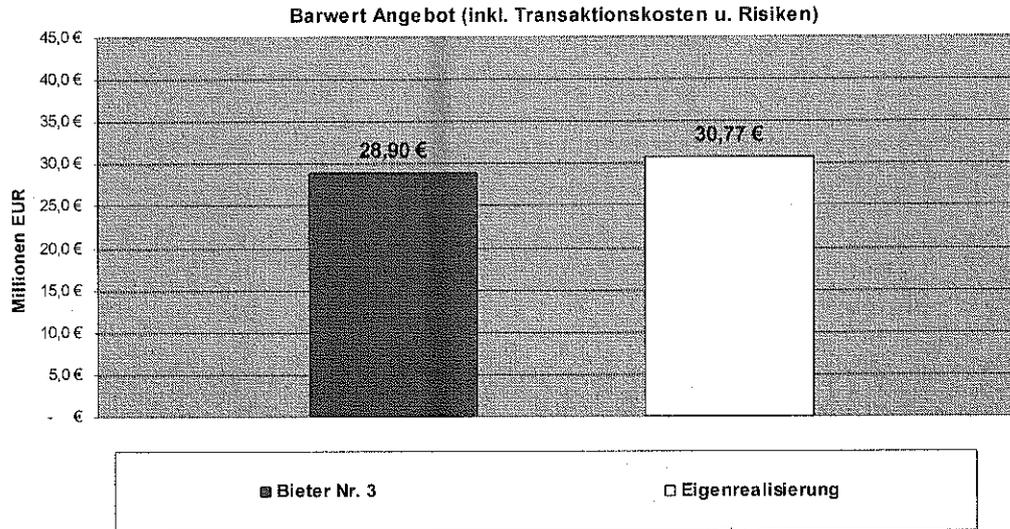
Wertungsmatrix

Die preisliche Bewertung anhand des Barwertes ist ein Teil der Gesamtwertungsmatrix. Die einzelnen Kriterien wurden bewertet und gemäß der Systematik der Vergabeunterlagen zusammengeführt.

| Kriterium | Gewichtung |
|--------------------------|-------------|
| Barwert | 50% |
| Entwurf und Bauleistung | 30% |
| Gebäudemanagementkonzept | 15% |
| Risikoallokation | 5% |
| | 100% |

Anhand der Gesamtwertungsmatrix gemäß den obigen, gewichteten Kriterien hat sich das Angebot des Bieters 3 als das beste herausgestellt.

Barwertermittlung verbindliches Angebot inkl. Transaktionskosten und Risiken



4.2 Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept

Aufgrund der marktüblichen Finanzierungsmodelle für vergleichbare ÖPP-Projekte und der geeigneten Struktur auch für das ÖPP-Modell Erweiterungsbau Universität Flensburg wurde seitens des Landes Schleswig-Holstein ein Einredeverzicht ab Nutzungsbeginn in Aussicht gestellt. Somit können für die langfristige Finanzierung staatskreditähnliche Konditionen erreicht werden. Das Zinsänderungsrisiko übernimmt der private Partner ab Vertragsunterzeichnung (Zinsbindung über 26 Jahre).

Der Bieter 3 und dessen finanzierende Bank haben ein verbindliches Angebot auf Basis des verhandelten Vertragsentwurfes eingereicht, welches den Anforderungen der Verdingungsunterlagen entspricht. Das Angebot basiert auf einem entsprechenden Sicherheitenkonzept einschließlich eines aufschiebend bedingten Einredeverzichts des Landes Schleswig-Holstein (ab Nutzungsbeginn). Bis zur Fertigstellung trägt der Bieter das Finanzierungsrisiko über eine Bauzwischenfinanzierung in vollem Umfang selbst.

4.3 Wirtschaftlichkeit

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit erfolgt gemäß des Leitfadens „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten“ auf Basis der Barwertmethode (vgl. 4.1).

Für die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Wirtschaftlichkeitsnachweis) wurde der Barwert des Angebotes von Bieter 3 anhand der in den Verdingungsunterlagen benannten Kriterien ermittelt und unter Berücksichtigung der Transaktionskosten sowie der nicht übertragenen Risiken dem Barwert der Eigenrealisierung gegenübergestellt. Für das ÖPP-Modell ergibt sich auf Basis der dargestellten Berechnungsgrundlagen ein Effizienzvorteil von ca. 6,1% (ÖPP-Modell ca. 28,90 Mio. EUR, Eigenrealisierung ca. 30,77 Mio. EUR). Das ÖPP-Modell ist somit auch in wirtschaftlicher Sicht zuschlagsfähig.

5 Ergebnis

Nach Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens liegt ein Angebot des bevorzugten Bieters vor, welches den qualitativen Anforderungen der Verdingungsunterlagen voll entspricht. Die Ziele aus Sicht des Nutzers der Universität Flensburg und des Landes Schleswig-Holstein hinsichtlich des geplanten Lehrbetriebes und insbesondere die zeitlichen Ziele für die Inbetriebnahme der Erweiterung können mit dem Angebot des bevorzugten Bieters erreicht werden.

Der Effizienzvorteil des ÖPP-Modells liegt gemäß der dargestellten Methodik am oberen Ende des erwarteten Bereiches der durchgeführten Voruntersuchungen. Das Projekt ist aus wirtschaftlicher Sicht zuschlagsfähig, das ÖPP-Vergabeverfahren kann erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Notwendig ist dazu die Kenntnisnahme der Ergebnisse und die Zustimmung durch den Finanzausschuss des Landes Schleswig-Holstein. Für die Zuschlagserteilung und die Vertragsunterzeichnung sind vergaberechtliche Fristen einzuhalten. Die Zuschlags- und Bindefrist der Angebote endet am 08.07.09, für das weitere Vorgehen wird aber eine möglichst zeitnahe Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung angestrebt, um den Projekterfolg sicherzustellen.