Bericht zur
Vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

für das Projekt

Sanierung der Integrierten Gesamtschule Halle (IGS),

Sanierung der Grundschule Am Heiderand und der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ (SKS)

der Stadt Halle (Saale)

Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Rudolf-Breitscheid-Straße 10 · 06110 Halle (Saale)
Telefon 0345/209 332 30 · Fax 0345/209 332 40
E-Mail kontakt@rauschenbach-kollegen.de

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG 4

1.1 AUSGANGSSITUATION 4

1.2 AUFGABENSTELLUNG 6

1.2.1 Auftrag 6

1.2.2 Auftragsdurchführung 7

2 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS 9

3 GRUNDLAGEN DER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG 10

3.1 VARIANTEN DER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG 10

3.1.1 Konventionelle Realisierung 10

3.1.2 Realisierung in der Vergleichsvariante 11

3.2 KOSTENGRUNDLAGEN FÜR DIE BESCHAFFUNGSVARIANTEN 12

3.2.1 Herangehensweise an die Phasen Planung und Bau 12

3.2.2 Herangehensweise an die Phase Betrieb 13

3.2.3 Herangehensweise an die Finanzierung / Fördermittel 14

3.2.4 Herangehensweise an die Risikobetrachtung 14

3.3 ABLEITUNG DER ZAHLUNGSSTRÖME UND BARWERTE 15

4 BAULICHES KONZEPT UND KOSTENANSÄTZE FÜR PLANUNG UND BAU 17

4.1 BAULICHE KONZEPTION FÜR DIE SCHULSTANDORTE 17

4.1.1 Standort Integrierte Gesamtschule Halle 17

4.1.2 Standort Grundschule Am Heiderand 19

4.1.3 Standort Sekundarschule „Johann Christian Reil“ 21

4.2 KOSTENANSÄTZE FÜR PLANUNG UND BAU 24

4.2.1 Kostenansätze für Planung und Bau bei konventioneller Realisierung 24

4.2.2 Kostenansätze für Planung und Bau bei der Vergleichsvariante 25

4.2.3 Baunebenkosten einschließlich Transaktionskosten in den untersuchten Varianten 32

4.3 UMZUG UND BAUZEITEN 34

4.3.1 Zugrunde gelegtes Umzugsszenario 34

4.3.2 Bauzeitenplanung 34

5 ANNAHMEN ZU LEISTUNGSSTANDARDS UND KOSTENANSÄTZEN BETRIEB 35

5.1 ERLÄUTERUNG DER KOSTENANSÄTZE 35

5.2 INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG 35

5.3 PERSONALKOSTEN 36

5.3.1 Hausmeister 36

5.3.2 Verwaltungskosten 37

5.4 MEDIENVER- UND ENTSORGUNGSKOSTEN 38

5.4.1 Wärmeversorgung 39

5.4.2 Stromversorgung 41

5.4.3 Wasserver-/ Abwasserentsorgung 42

5.4.4 Abfallentsorgung 42

5.5 REINIGUNGSLEISTUNGEN 43

5.5.1 Innenreinigung 43

5.5.2 Außenreinigung 44

5.5.3 Straßenreinigung/ Winterdienst 44

5.6 SICHERHEITSDIENSTE 44

5.7 NIEDERSCHLAGSWASSER 45

5.8 VERSICHERUNGEN 45

6 ANNAHMEN UND KOSTENANSÄTZE FÜR FINANZIERUNG/ FÖRDERMITTEL 46

7 ANNAHMEN ZUR RISIKOBEWERTUNG 47

8 ERGEBNISSE DER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG 48

8.1 EFFIZIENZANALYSE DER UNTERSUCHTEN BESCHAFFUNGSVARIANTEN 48

9 SCHLUSSBEMERKUNGEN 51

Anhang

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangssituation

Die Sicherstellung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Durchführung des Schulbetriebes gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Halle (Saale). Daher ist die Stadt Halle (Saale) bestrebt, sämtliche Schulimmobilien in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten bzw. zu bringen, so dass für die Kinder eine dem heutigen Standard entsprechende Bildung angeboten werden kann.

Die Stadt Halle (Saale) hat im Jahr 2008 Anträge zur Gewährung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt für die Sanierung der Integrierten Gesamtschule Halle (IGS), der Grundschule Am Heiderand und der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ (SKS) gestellt. Hierzu liegen Förderwürdigkeitszusagen für die drei Schulen in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. € vor.

Ein Schwerpunkt bei der Auswahl der Förderprojekte wird auf wirtschaftlich sinnvolle und langfristig notwendige Standorte gelegt. Daher wird zielgerichtet auch auf die Lebenszyklusbetrachtung (Investitionskosten und Folgekosten) der einzelnen Vorhaben abgestellt. Hierzu werden Nachweise eingefordert, die die Punkte Bestandssicherheit und Wirtschaftlichkeit untersetzen. Sowohl die konventionelle Beschaffungsvariante (Eigenrealisierung in Bau und Bewirtschaftung) als auch Public Private Partnership (PPP) Modelle sind ausdrücklich im Sinne der Förderrichtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Schulbaumaßnahmen an den allgemein bildenden und berufsbildenden Schulen des Landes Sachsen-Anhalt (Schulbaurichtlinie) förderfähig.

Nach der Förderwürdigkeitszusage teilen sich nunmehr die Verfahrenswege in einen konventionellen und einen PPP-Ablauf. So unterscheiden sich die einzureichenden Unterlagen, die Verfahrensschritte und die Prüffolgen. Ziel der weiterführenden Antragsprüfung ist es, in einer „Prüf- und Dialogphase“ wesentliche wirtschaftliche Parameter zu beurteilen.

Hierzu ist zunächst eine PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend den Standards des Bundes und der Finanzministerkonferenz zu erstellen. Hierbei sind alle Grunddaten bezüglich Bau, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vertragsmodell und geplanter Risikoverteilung darzulegen. Die Baukosten sind gemäß DIN 276 und die Bewirtschaftungskosten gemäß GEFMA 200 zu gliedern und auszuweisen. Für die Finanzierung sind alle Berechnungen mit Ausgangsdaten (Zinssätze, Laufzeiten u. a.) zu integrieren. Die Risikoverteilung ist für die

Beschaffungsvarianten darzustellen und in Risikokosten umzurechnen. Es ist ein Vergleich zwischen der PPP- und konventionellen Variante in einem integrierten System über die geplante Laufzeit mit allen Daten und einer Risikobetrachtung durchzuführen.

In der Phase der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind keine kompletten Planungsunterlagen einzureichen, es ist jedoch eine Kostenschätzung mit sämtlichen Folgekosten für die PPP- und die konventionelle Variante in den Berechnungen abzubilden.

Auf dieser Basis wurde die Stadt Halle (Saale) nun aufgefordert, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend den o. g. Standards einzureichen. Hierbei werden die Eigenrealisierung durch die Stadt Halle (Saale) sowie die Realisierung durch einen privaten Partner für die Lebenszyklusphasen Planung, Bau, Betrieb einschl. Instandhaltung/ Instandsetzung im Rahmen eines PPP-Verfahrens über einen Zeitraum von 20 Jahren gegenübergestellt.

Im Rahmen der dazu langfristig geregelten Zusammenarbeit sollen Effizienzgewinne durch die Lebenszyklusbetrachtung und eine optimale Risikoverteilung erzielt werden. Hoheitliche Pflichtaufgaben bleiben dabei uneingeschränkt in dem Aufgabenbereich der Stadt Halle (Saale). Sämtliche sonstigen Aufgaben, die mit der Bereitstellung von Gebäuden und Infrastruktur in Verbindung stehen, können an einen privaten Partner übertragen werden. Sofern dadurch Effizienzpotenziale generiert werden können, erhält diese Beschaffungsvariante den Vorrang.

Das klassische PPP-Verfahren beinhaltet in der Regel auch die langfristige Finanzierung des Projektes durch den Privaten. Für die drei Schulen ist nicht geplant, die langfristige Finanzierung mit zu vergeben, da für die Finanzierung der Investitionskosten die Fördermittel und die Eigenmittel im Haushalt zur Verfügung stehen. Die Abkopplung der Finanzierung aus dem Gesamtprojekt ist für die Umsetzung des Lebenszyklusgedanken und der langfristigen, wirtschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Öffentlichen Hand und einem Privaten unschädlich. Um jedoch für den Leser zu verdeutlichen, dass es sich bei der geplanten Umsetzung nicht um ein klassisches PPP-Projektes handelt, wird dies im Folgenden als Lebenszyklusprojekt bzw. Vergleichsvariante bezeichnet.

Nach erfolgreicher Realisierung des Bundespilotprojektes Schulen und Kitas der Stadt Halle (Saale) hat die Stadt Halle (Saale) bereits ein weiteres Schul- und Kitaprojekt mit einem wirtschaftlichen Vorteil gegenüber der Eigenrealisierung zum Vertragsschluss gebracht. Die hierbei gewonnenen Erfahrungen im Hinblick auf die Gewinnung von Effizienzvorteilen sollen daher auch bei der Umsetzung dieses Projektes geprüft und gegebenenfalls genutzt werden.

Letztlich steht das Ziel der nachhaltigen wirtschaftlichen und effizienten Umsetzung des Projektes.

1.2 Aufgabenstellung

1.2.1 Auftrag

Die Stadt Halle (Saale) hat die Rauschenbach & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (im Folgenden auch „Auftragnehmer“ genannt) mit der Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Sanierung der Integrierten Gesamtschule Halle (IGS), der Grundschule Am Heiderand und der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ beauftragt.

Auftragsziel der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Beurteilung der wirtschaftlichsten Durchführung von Baumaßnahmen für die drei Schulstandorte mit anschließender Betriebsleistung (Reinigung, Instandhaltung/ Instandsetzung, Hausmeister, Medienver- und -entsorgung etc.) über einen Zeitraum von 20 Jahren. Insbesondere die Prognose der Bau- und Betriebskosten (einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung) sowie Risikokosten des Projektes innerhalb einer Lebenszyklusbetrachtung sind Auftragsgegenstand.

Hierbei werden die Eigenrealisierung durch die Stadt Halle (Saale) sowie die Realisierung mit einem privaten Partner für die Lebenszyklusphasen Planung, Bau, Zwischenfinanzierung, Betrieb einschl. Instandhaltung/ Instandsetzung im Rahmen eines Lebenszyklus-Verfahrens gegenübergestellt.

Grundlage für die Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung waren der Leitfaden der Arbeitsgruppe der Finanzministerkonferenz „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ vom September 2006 (im Folgenden auch „FMK-Leitfaden“ genannt) und der Leitfaden IV PPP Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, der im Rahmen der PPP-Schulstudie vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erarbeitet wurde. Die Berücksichtigung der vorgenannten Leitfäden bei der Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entspricht der vorgegebenen Systematik der Schulbaurichtlinie.

Dieser Bericht dient ausschließlich der Information des Auftraggebers und darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weiter gegeben werden. Hiervon ausgenommen

sind die politischen Gremien der Stadt Halle (Saale) sowie die zuständigen Aufsichts-, Genehmigungs- und Fördermittelbehörden.

1.2.2 Auftragsdurchführung

Für die Auftragsdurchführung wurde in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) folgende Vorgehensweise gewählt:

1. Phase: Bestandsaufnahme und -beurteilung

- Analyse der Rahmenbedingungen für das Investitionsvorhaben (in Bezug auf Grundstück und Eigentum, Bestandssicherheit),
- Festlegung der baulichen und bewirtschaftungstechnischen Nutzeranforderungen,
- Endabstimmung mit Auftraggeber.

2. Phase: Plausibilisierung konventionelle Variante

- Übernahme der Baukostenschätzung gemäß DIN 276,
- Übernahme der Prognose der Bewirtschaftungskosten gemäß GEFMA 200 aus den Aufbereitungen des Auftraggebers,
- Analyse der Risikofaktoren, Risikobewertung und -verteilung,
- Abbildung aller Zahlungsströme der konventionellen Variante im Kapitalwertmodell,
- Einbindung der konventionellen Finanzierung im Kapitalwertmodell unter Berücksichtigung der Mittel aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt.

3. Phase: Ableitung der Vergleichsvariante

- Schätzung der Baukosten gemäß DIN 276,
- Prognose der Bewirtschaftungskosten gemäß GEFMA 200,
- Analyse der Risikofaktoren, Risikobewertung und -verteilung,
- Abbildung marktkonformer Zahlungsströme im Kapitalwertmodell,
- Einbindung der Finanzierung im Kapitalwertmodell unter Berücksichtigung der Mittel aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt.

4. Phase: Beschaffungsvariantenvergleich

- Durchführung eines Beschaffungsvariantenvergleiches,
- Abschlussbericht zur vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Die Auftragsdurchführung erfolgte im Zeitraum September bis Oktober 2010.

Für die Abstimmung der Nutzeranforderungen sowie allgemeinverbindlicher Anforderungen an das Projekt wurden intensive Abstimmungsgespräche mit den Verantwortlichen der Stadt Halle (Saale) insbesondere mit dem Schulverwaltungsamt (Amt 40) geführt. Mit ihnen wurden die projektspezifisch zu berücksichtigenden Prämissen, die der Beurteilung innerhalb der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde liegen, diskutiert und festgehalten.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeiten sind auch im Verhältnis zu Dritten die im Anhang beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend. Insbesondere ist die Haftung für Schadensersatzansprüche jeder Art, sei es aus Einzel- oder Gesamtschuldnerschaft, bei einem fahrlässig verursachten Schadensfall auf 4.000.000 € beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt ebenso gegenüber Dritten.

2 Zusammenfassendes Ergebnis

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich um eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung basierend auf Schätzungen und Prognosen auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen.

In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde prognostiziert, inwieweit die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und des sich anschließenden Betriebes über 20 Jahre unter Einbindung privater Partner für die Lebenszyklen Planung, Bau, Betrieb einschl. Instandhaltung/ Instandsetzung zu wirtschaftlichen Vorteilen im Vergleich zur konventionellen Beschaffung führt.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – konventionell vs. Vergleichsvariante – hat zusammenfassend für alle drei Schulstandorte zu folgendem Ergebnis geführt:

	Konventionell		Vergleichsvariante		Differenz Vergleichsvariante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber konventionell	absolut	in Prozent
Summe Zahlungsströme	45.600.414	100,00%	41.063.089	90,05%	-4.537.326	-9,95%
Summe Barwerte	39.074.514	100,00%	35.453.760	90,73%	-3.620.754	-9,27%

Die **Vergleichsvariante** weist in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der Summe der Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von **9,95%** bzw. 4,5 Mio. €, und hinsichtlich der Barwerte einen Vorteil von **9,27%** aus.

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung empfehlen wir die Umsetzung des Projektes im Wege der betrachteten Vergleichsvariante als Lebenszyklusmodell.

In der untersuchten Vergleichsvariante reichen die Fördermittel und die im Haushalt veranschlagten Eigenmittel zur Finanzierung des Investitionsvorhabens aus. In der konventionellen Variante sind die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel nicht auskömmlich. Es wäre eine zusätzliche Kreditaufnahme i. H. v. 1,7 Mio. € erforderlich, die durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen wäre.

Es wird empfohlen, zeitnah das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren aufzunehmen um eine Umsetzung und Abrechnung der baulichen Maßnahmen bis zum Schuljahresbeginn 2012/2013 zu gewährleisten, damit die Mittel aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt nicht gefährdet werden.

3 Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind wir grundsätzlich nach dem Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen der Finanzministerkonferenz (FMK-Leitfaden) unter Berücksichtigung der Ergänzungen des Leitfadens IV PPP Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der PPP-Schulstudie des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vorgegangen.

3.1 Varianten der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Gegenstand der Untersuchung sind die konventionelle Eigenrealisierung sowie die Realisierung der Lebenszyklusphasen Planung, Bau, Betrieb einschl. Instandhaltung/ Instandsetzung durch einen privaten Partner (im Folgenden auch „Vergleichsvariante“ genannt). Bei der Vergleichsvariante wurde das Inhabermodell unterstellt.

3.1.1 Konventionelle Realisierung

Die konventionelle Realisierung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Halle (Saale) phasenweise nacheinander und jeweils separat

- die Planung der Baumaßnahmen veranlasst,
- die Baumaßnahmen ausschreibt und durchführen lässt,
- die Finanzierung unter Berücksichtigung von Mitteln aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt sicher stellt,
- den Betrieb (Reinigung, Instandhaltung etc.) absichert.

Im Zuge der konventionellen Realisierung erfolgt eine Eigensanierung der Gebäude. Nach Fertigstellung werden die Immobilien für den Schulbetrieb zur Verfügung gestellt.

Eine Vergabe der einzelnen Leistungen erfolgt nach inputorientierten Leistungsbeschreibungen. Die Einzelausschreibung und Vergabe erfolgt regelmäßig getrennt nach den einzelnen Gewerken/ Losen an eine Vielzahl von unterschiedlichen Firmen.

Die konventionelle Beschaffungsvariante ist demzufolge dadurch charakterisiert, dass die Teilbereiche Planung, Bau und Bewirtschaftung weitestgehend autark und losgelöst voneinander von verschiedenen Unternehmen erbracht und im baulichen und versorgungstechnischen Bereich gesteuert werden.

Darüber hinaus trägt die Stadt Halle (Saale) - vorbehaltlich möglicher Regressansprüche gegenüber Dritten (Planern, Bauunternehmen) - alle Risiken, die mit der Planung, dem Bau sowie dem Betrieb zusammenhängen, selbst.

3.1.2 Realisierung in der Vergleichsvariante

Das wohl Entscheidende bei dieser Beschaffungsalternative ist die Tatsache, dass der Auftraggeber, hier die Stadt Halle (Saale), die Lebenszyklen Planung, Bau und Betrieb einschl. Instandhaltung/ Instandsetzung in die Verantwortung eines ausgewählten Partners (Konsortium aus Planern, Bauunternehmen und Gebäudebewirtschaftern) legt, der über die gesamte Laufzeit des Vertrages für die ordnungsgemäße Bereitstellung der Schulgebäude sowie die Absicherung des Betriebes verantwortlich ist.

Neu an dieser Betrachtungsweise ist, dass die Baumaßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Lebenszyklus’ und der Lebenszykluskosten betrachtet und konzipiert werden. Durch die „Komplexvergabe“ von Planung, Bau und Betrieb an einen privaten Partner im Zuge eines wettbewerblichen Auswahlverfahrens werden optimierte Gesamt-/ Lebenszykluskosten erzielt.

Der private Partner erhält für seine Leistungen ein monatliches Entgelt, welches mit einem Bonus-Malus-System gekoppelt wird, das eine vertragsgerechte Leistungserfüllung durch den privaten Partner sicherstellt.

Bei einem solchen Projekt werden wesentliche Risiken (Baukosten- und Bauzeitenrisiko, überplanmäßige Medienverbräuche) auf den privaten Partner übertragen. Auch im Rahmen der Umsetzung des Projektes bleibt die Stadt Halle (Saale) über die gesamte Vertragslaufzeit weiterhin Eigentümerin der Grundstücke einschließlich Gebäude. Am Ende der Vertraglaufzeit werden die Schulgebäude im vertraglich vereinbarten Zustand an die Stadt Halle (Saale) zur Bewirtschaftung übergeben.

3.2 Kostengrundlagen für die Beschaffungsvarianten

Als Grundlagen für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Vorgaben des Auftraggebers zu qualitativen und energetischen Kriterien in Bezug auf Baukonstruktionen und technische Anlagen sowie Ausstattung der künftigen Schulgebäude,
- konventionelle Baukostenschätzung für Eigensanierung der Standorte erstellt durch den Eigenbetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM) der Stadt Halle (Saale) gemäß DIN 276,
- abgestimmtes Raum- und Funktionsprogramm,
- Abstimmungen zu Anforderungen an die Betriebsleistungen für den künftigen Schulbetrieb,
- Vergangenheitswerte für die Medienverbräuche sowie sonstiger Betriebskosten,
- Abstimmungen zur Finanzierung aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt.

In den folgenden Abschnitten wird die Herangehensweise in den einzelnen Phasen des Lebenszyklus’ (Planung, Bau, Betrieb) näher erläutert.

3.2.1 Herangehensweise an die Phasen Planung und Bau

In Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt wurden für die **konventionelle Variante** durch den EB ZGM für die drei Schulstandorte eine standortspezifische konventionelle Baukostenschätzung nach DIN 276 erstellt. Grundlagen hierfür waren das abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm, Vorgaben in Bezug auf Qualitäts- sowie Ausstattungsstandards sowie die Aufmasse des zu bebauenden Grundstücks einschl. Gebäude.

Die Aufgabenstellungen und konventionellen Kostenprognosen wurden durch das Büro B-Y Projektmanagement Kossowsky auf Plausibilität (Flächen- und Kostenansätze, Bauzeiten) hin überprüft. Hierzu gab es diverse Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber.

Aufbauend auf diesen Plausibilitätsprüfungen wurden die Kostenansätze für eine **vergleichbare Realisierung durch einen privaten Partner** unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten (Planung, Bau, Betrieb, Instandhaltung/ Instandsetzung) abgeleitet und die Ge-

samtkosten gemäß DIN 276 auf Basis von Erfahrungswerten realisierter Projekte sowie Baukennzahlen und aktuellen Marktdaten prognostiziert.

3.2.2 Herangehensweise an die Phase Betrieb

Zunächst wurde definiert, welche Betriebsleistungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einzubeziehen sind und in wessen Aufgabenbereich diese fallen. Die Betriebsleistungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	konventionell		Vergleichsvariante	
Betriebleistung	Stadt Halle (Saale)	externe Vergabe	Stadt Halle (Halle)	Privater
Instandsetzung/ Instandhaltung		X		X
Personalkosten				
Hausmeisterleistung	X			X
Verwaltungsleistungen	X		X	X
Reinigung				
Innenreinigung		X		X
Außenreinigung	X			X
Straßenreinigung/ Winterdienst	X			X
Medienver- und Entsorgung				
Wärmeversorgung		X		X
Stromversorgung		X		X
Wasserver- und Abwasserentsorgung		X		X
Abfallentsorgung		X		X
Sicherheit/ Wachschutz		X		X
Niederschlagswassergebühren	X			
Versicherung des Gebäudes	X		X	

Für die oben benannten Betriebsleistungen wurden die Nutzungsanforderungen spezifisch nach den einzelnen Schulstandorten und Schularten festgelegt.

Für die **konventionelle Umsetzung** wurden in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber Vergangenheitswerte für die betreffenden Schulstandorte zusammengetragen und analysiert. Aufbauend auf den nutzerspezifischen Festlegungen (z. B. Reinigungsstandards, Anforderungen an Hausmeisterleistungen, Öffnungszeiten, Nutzerzahlen etc.) sowie der baulichen Umsetzung wurden die Betriebskosten in Anlehnung an die GEFMA 200 abgeleitet.

Die konventionellen Ansätze wurden durch uns auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft. Aufbauend auf den übergebenen Unterlagen sowie den erfolgten Abstimmungsgesprächen wurden unter Berücksichtigung der gleichen Leistungs- und Qualitätsstandards Kostenansätze für die **Vergleichsvariante** auf Basis von Projekterfahrungen und aktuellen Marktdaten abgeleitet.

3.2.3 Herangehensweise an die Finanzierung / Fördermittel

Die Finanzierung der Maßnahme soll aus Mitteln des Förderprogramms ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt kombiniert mit Eigenmitteln der Stadt Halle (Saale) sichergestellt werden. Die konkrete Höhe der Fördermittel ist für die einzelnen Standorte nachfolgend dargestellt.

Standort	**Fördermittel in T€**	**Eigenmittel in T€**	**Gesamt in T€**
Integrierte Gesamtschule Halle	4.000	4.517	8.517
Grundschule Heiderand	2.407	1.181	3.588
Sekundarschule "Johann Christian Reil"	4.000	982	4.982
Summe	**10.407**	**6.680**	**17.087**

In der Fördermittelrichtlinie sind unterschiedliche Verfahren hinsichtlich der Auszahlung bei Eigenrealisierung und Umsetzung mittels eines Lebenszyklusprojektes vorgesehen. Bei einer **konventionellen Realisierung** erfolgt die Auszahlung der Fördermittel während der Bauphase.

Bei einem **Lebenszyklusprojekt** ist vorgesehen, die Auszahlung erst nach erfolgreicher Bauabnahme durchzuführen. Dies bedeutet, dass der Private die Fördermittel für die erforderliche Bauzeit zwischenfinanzieren muss. Die unterschiedlichen Finanzierungsmodalitäten wurden in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend berücksichtigt.

Sofern die bereit gestellten Mittel nicht auskömmlich sind, wird in den Varianten eine Finanzierung unterstellt.

3.2.4 Herangehensweise an die Risikobetrachtung

Gemäß FMK-Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ ist eine Risikobetrachtung zwingend in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einzubeziehen.

Unter dem Begriff „Risiko“ ist die Abweichung zwischen einer Zielvorgabe und der tatsächlichen Realisation zu verstehen. Dies umfasst sowohl positive als auch negative Abweichungen. Risiken sind zunächst nur als kalkulatorische Kosten bewertbar und nicht in jedem Fall zahlungswirksam. Sie sind daher auch separat auszuweisen.

Im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der drei Schulen wurden die im FMK-Leitfaden und im Leitfaden IV PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung benannten Risiken,

- Planungsrisiken
- Baurisiken
- Instandhaltungs-/ -setzungsrisiken
- Betriebrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Gesetzgebungsrisiken

einbezogen. Verwertungsrisiken wurden nicht betrachtet, da keine Verwertung geplant ist. Einzelrisiken, wie Terminrisiken und Insolvenzrisiken wurden bei der Bewertung der o. g. Risikokategorien jeweils berücksichtigt und daher nicht gesondert betrachtet.

Bezogen auf das Projekt wurden die Grundparameter für ein Risikoszenario unter Berücksichtigung des Risikoverteilungsgrundsatzes mit dem Auftraggeber für die Betrachtung der einzelnen Varianten entwickelt und in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Die endgültige Risikoallokation wird jedoch erst in den vertraglichen Vereinbarungen festgelegt.

3.3 Ableitung der Zahlungsströme und Barwerte

Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage wurde die Umsatzsteuer für die steuerpflichtigen Leistungen mit dem aktuell gültigen Satz von 19% berücksichtigt.

Die ermittelten Basisdaten für die Betriebsleistungen wurden mit entsprechend differenzierten Indizes, basierend auf Auswertungen des Statistischen Bundesamtes, über die Projektlaufzeit indiziert. Hierbei wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten 2% und für Betriebsleistungen 3% angenommen.

Um die unterschiedlichen Zahlungsströme der Varianten sinnvoll miteinander vergleichen zu können, wurden diese entsprechend den Vorgaben des FMK-Leitfaden mittels einer Methode der dynamischen Investitionsrechnung vergleichbar gemacht. Analog der Systematik des Leitfadens IV PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung haben wir die Barwertmethode einge-

setzt. Die Zahlungsströme werden dabei mittels eines Diskontierungszinses[1] auf einen einheitlichen Bezugspunkt abgezinst. Als Diskontierungszins haben wir den aktuellen Zins einer 10jährigen Bundesanleihe (2,25%) verwendet.

Die vorgenannten allgemeinen Modellannahmen wurden in den Varianten konventionell und Vergleichsvariante identisch berücksichtigt. Die so abgeleiteten Werte in den Varianten wurden in einem integrierten Planungsmodell unter Berücksichtigung der Indizierung und Diskontierung verarbeitet und über die Laufzeit berechnet.

Im Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden für das Projekt über die gesamte Vertragslaufzeit Zahlungsströme und Barwerte ermittelt und im Beschaffungsvariantenvergleich gegenübergestellt.

[1] Der Diskontierungszinssatz beschreibt die relative Wertschätzung zeitlich unterschiedlich anfallender Zahlungsströme.

4 Bauliches Konzept und Kostenansätze für Planung und Bau

4.1 Bauliche Konzeption für die Schulstandorte

Die baulichen Konzeptionen für die Integrierten Gesamtschule Halle, die Grundschule Am Heiderand und die Sekundarschule „Johann Christian Reil“ werden im Folgenden standortspezifisch erläutert.

4.1.1 Standort Integrierte Gesamtschule Halle

Die Integrierte Gesamtschule Halle ist ansässig am Standort Adam-Kuckhoff-Straße 37 in 06120 Halle (Saale). Sie besteht aus einem Hauptgebäude mit 3 Geschossen und einem 2-geschossigen Nebengebäude mit integrierter Turnhalle.

Der Leitgedanke der Integrierten Gesamtschule (IGS) Halle charakterisiert die Schule als eine Einrichtung, in der neben fachlichen und methodischen Leistungen dem sozialen Kompetenzerwerb eine herausragende Bedeutung zugesprochen wird. Die wird innerhalb und außerhalb des Unterrichts im Rahmen einer offenen Ganztagsschule pädagogisch gezielt gestaltet.

Es ist das Ziel, einen gewaltfreien Lebens- und Arbeitsraum für Alle vorzuhalten, der von gegenseitigem Respekt, Akzeptanz von Vielfalt- und Individualität bzw. gewaltfreier Konfliktlösung geprägt ist.

Der gesamte Schulkomplex ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Im Jahr 1995 wurde im Hauptgebäude ein Großteil der Fenster denkmalgerecht erneuert. Die Dachhaut beider Gebäude wurde 1998/99 erneuert, eine Wärmedämmung wurde nicht vorgenommen.

Die Kapazität der IGS als 5-zügige Gesamtschule soll 850 Kinder sowie 85 Lehrer, pädagogische Mitarbeiter bzw. Therapeuten umfassen. Mit dem Ziel einer langfristigen Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Integrierten Gesamtschule Halle sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

In den Schulgebäuden werden 30 Klassenräume, 22 fachspezifische Unterrichtsräume sowie Räume für die außerschulischen Angebote, die Speiseversorgung, die Turnhalle einschließlich erforderlicher Nebenflächen, Räume für Schulleitung, Lehrer, pädagogische Mitarbeiter, Hausmeister, erforderliche Nebenräume und Sanitäranlagen integriert.

Zur Harmonisierung der Belange von Denkmalschutz und Brandschutz wurden bereits umfangreiche Abstimmungen mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bauordnungsamt vorgenommen und in der Planung berücksichtigt.

Die Klinkerfassade wird gereinigt und zum Teil ausgebessert. Eine Fassadendämmung ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Die erneuerten Fenster im Hauptgebäude werden erhalten. Alle übrigen Fenster und Außentüren werden denkmalgerecht erneuert. Im Zuge der Sanierung erfolgt eine Kellerdämmung. Das Dach wird lediglich ausgebessert und erhält eine Dämmung.

Die Sanitärbereiche, die Heizungsanlage und die Elektroanlage werden vollständig erneuert. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorgesehen. Es werden 2 Regenwasserzisternen eingebaut, die zur Versorgung der WC-Spülung genutzt werden sollen. Der Trinkbrunnen wird instand gesetzt und nutzbar gemacht.

Soweit es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht möglich ist, werden schallabsorbierende Unterhangdecken angebracht, um eine Verbesserung des Schallschutzes zu erreichen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Realisierung des Brandschutzes werden umgesetzt.

Bei der Komplexsanierung ist die behindertengerechte Erschließung der Gebäude entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu ist der Neubau von 3 Behindertenaufzügen, der alle Geschosse bedient, die Errichtung diverser Rampen sowie die behindertengerechte Nutzung auch bei den sanitären Einrichtungen geplant.

Die bestehende Turnhalle befindet sich im Nebengebäude. Sie wird saniert; der Fußboden, die Heizung, der Prallschutz und fest installierte Sportgeräte werden erneuert bzw. instand gesetzt.

Des Weiteren werden der Pausenhof neu gestaltet, die Weitsprunganlage erneuert und die Umfriedung des Geländes instand gesetzt.

4.1.2 Standort Grundschule Am Heiderand

Die Grundschule Am Heiderand ist Teil eines Schulkomplexes am Standort Carl-Schorlemmer-Ring 62-68 in 06122 Halle (Saale).

Die Grundschule setzt Ihren Schwerpunkt der pädagogischen Arbeit in die Förderung des freudvollen Lernens, die Pflege von Tradition (wie z. B. die Durchführung von Projekttagen, Theaterbesuche, Schulfeste etc.) und die Bewältigung sozialer Konflikte durch Sprache und Dialog.

Pädagogische Gesichtspunkte wie beispielsweise Einbindung aller Beteiligten in den Bildungs- und Erziehungsprozess, Evaluierung und Kommunikation erreichter Ergebnisse sowie Förderung der Innen- und Außenwirkung der Schule werden als wichtige Wesensmerkmale der Einrichtung angesehen.

Der Standort besteht aus einem 4-zügigen und einem 2-zügigen Schulgebäude Typ Erfurt sowie einer Turnhalle MT 90. Momentan nutzt die Grundschule einen Teil des 4-zügigen Gebäudes sowie die Turnhalle.

Die Kapazität als 3-zügige Grundschule soll 300 Kinder sowie 15 Lehrer und pädagogische Mitarbeiter umfassen. Für den Hort sollen künftig eigene Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Überlegungen zum langfristigen Standortkonzept wurde festgelegt, die Grundschule künftig im 2-zügigen Schulgebäude unterzubringen und das andere Schulgebäude abzureißen. Das Grundstück soll entsprechend verkleinert werden.

Das 2-zügige Schulgebäude wurde 1972 errichtet. Es ist untergliedert in einen 4-geschossigen Hochteil, einen 3-geschossigen Verbinder und einen 3-geschossigen Gebäudeteil. Es ist eine grundhafte Sanierung des Gebäudes vorgesehen.

Die Turnhalle ist ebenfalls sanierungsbedürftig, wird jedoch in diesem Projekt nicht baulich instand gesetzt.

Das 2-zügige Schulgebäude soll künftig 14 allgemeine Unterrichtsräume und 4 Fachunterrichtsräume, 6 Horträume, die Speiseversorgung, Räume für Schulleitung, Lehrer, pädagogische Mitarbeiter, Hausmeister, erforderliche Nebenräume und Sanitäranlagen beherbergen.

Die Speiseversorgung mit Ess- und Küchenbereich wird im EG des Gebäudes, im ehemaligen Sanitärtrakt neu integriert. Die Sanitärbereiche werden erneuert und entsprechend der Schülerzahlen angepasst. Die bewegliche Ausstattung wird komplett erneuert. Im Küchenbereich wird die fest installierte Kücheneinrichtung für den künftigen Caterer berücksichtigt.

Da das Schulgebäude vom Typ Erfurt nicht unter Denkmalschutz steht, ist die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade vorgesehen. Zusätzlich werden die Kellerdecke und die Fußböden gedämmt. Sämtliche Fenster und Türen werden erneuert und das Dach wird komplett instand gesetzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über Fernwärme. Die Heizflächen und die Elektroanlage werden vollständig erneuert. Die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorgesehen. Im EG wird ein Trinkwasserbrunnen aufgestellt. Als Beitrag zum Klimaschutz werden eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und eine Regenwasserzisterne zur Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen. In der Baukostenberechnung ist die Photovoltaikanlage jedoch nicht berücksichtigt, da die konkreten Parameter noch nicht definiert sind.

In Räumen mit erhöhtem Lärmpegel (Aula, Speisebereich, Musik und Werken) werden schallabsorbierende Unterhangdecken angebracht, um eine Verbesserung des Schallschutzes zu erreichen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Realisierung des Brandschutzes werden umgesetzt.

Bei der Komplettsanierung ist die behindertengerechte Erschließung des Gebäudes entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu ist der Neubau eines Behindertenaufzuges, der alle Geschosse bedient sowie die behindertengerechte Nutzungsmöglichkeit der sanitären Einrichtungen vorgesehen.

Die Außenanlagen werden mit Aktivelementen und Hüpfspielen neu gestaltet. Es entsteht eine neue Kleinsportanlage und die Einfriedung des Grundstücks wird erneuert. Der alte Schutzbunker wird abgerissen und verfüllt. Der Geräteschuppen wird ebenfalls abgebrochen und durch einen neuen Schuppen ersetzt.

4.1.3 Standort Sekundarschule „Johann Christian Reil“

Die Sekundarschule „Johann Christian Reil“ ist ansässig am Standort Ernst-Schneller-Straße 1 in 06114 Halle (Saale) und wurde als Städtische Oberrealschule in den Jahren 1905 bis 1908 errichtet.

Die Sekundarschule „Johann Christian Reil“ verfolgt das Konzept der offenen Ganztagsschule als eine Einrichtung mit erweitertem Zeitrahmen für aktives Gestaltungshandeln, gemeinsames Lernen und Partizipation sozialer Verantwortung und demokratischer Handlungskompetenz. Ebenso im Mittelpunkt stehen die Integration körperbehinderter Kinder sowie Kinder mit sozialpädagogischem Förderbedarf.

Die Sekundarschule „Johann Christian Reil“ versteht sich als „Schule für Alle“ mit dem Leitgedanken „Junge Menschen für das Berufsleben stark zu machen“.

Das Gebäude ist ein viergeschossiger straßen- und platzbildbeherrschender roter Ziegelbau mit L-förmigem Grundriss, Mansarddächern, Treppentürmen und Sternwarte. Der lineare Hauptbaukörper weist überwiegend eine Unterrichtsraumgliederung auf. Im westlichen Nebenflügel sind die Räume der Naturwissenschaften integriert. Als Abschluss dieses Nebenflügels wurde eine Turnhalle mit der im Obergeschoss befindlichen Aula angegliedert. Der gesamte Schulkomplex liegt in einem denkmalgeschützten Straßenbereich und ist als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Die Kapazität als 3-zügige Sekundarschule soll für 452 Kinder sowie 65 Lehrer, pädagogische Mitarbeiter bzw. Therapeuten ausgelegt werden. Die Sanierung der Altbauschule ist unter Berücksichtigung bereits durchgeführten Maßnahmen geplant.

Im Schulgebäude sind 15 Klassen-, 20 fachspezifische Unterrichtsräume sowie Räumlichkeiten für außerschulische Angebote geplant. Darüber hinaus sind ein Schülercafe, eine Speiseversorgung, die Turnhalle einschließlich der erforderlichen Nebenflächen sowie die Räume für Schulleitung, Lehrer, pädagogische Mitarbeiter, Hausmeister und den erforderlichen Sanitärbereichen vorgesehen.

Zur Harmonisierung der Belange von Denkmalschutz und Brandschutz wurden bereits umfangreiche Abstimmungen mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bauordnungsamt geführt und wurden bei der Vorplanung berücksichtigt.

Die Klinkerfassade wird gereinigt und instand gesetzt. Eine Fassadendämmung ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Die 1999 erneuerten Fenster und Außentüren bleiben erhalten und werden nur durch die Vorgaben des Brandschutzes oder der Erreichung der Barrierefreiheit verändert. Der Kellerboden wird mit einer Dämmung versehen. In das 1993 sanierte Ziegeldach wird nicht eingegriffen, hier werden nur erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorgenommen.

Für die Wärmeversorgung des Gebäudes ist der Einbau neuer Gasbrennwertkessel vorgesehen. Die 1993 erneuerte Raumheizung bleibt überwiegend erhalten. Die Turnhalle wird mit einer Sportbodenheizung ausgestattet. Die bestehenden Löschwasserleitungen werden zurückgebaut. Die Leitungen zur Regenentwässerung und die Anbindung an das öffentliche Abwassernetz wurden 1995 erneuert, so dass ein Großteil erhalten bleibt und nur in Teilbereichen ausgetauscht wird. Der notwendige Ersatz von Kontroll- und Umlenkschächten wird berücksichtigt. Es ist geplant, eine Regenwasserzisterne für die Versorgung der WC-Spülung einzubauen. In den bereits 2000/2001 erneuerten sanitären Anlagen sind keine sanierungsbedingte Leistungen geplant. Diese werden an die geplanten Schülerzahlen angepasst.

Die bestehende schwachstromtechnische Anlage mit dem vorhandenen Kabelnetz wird demontiert und erneuert. Der vorhandene neue Hausanschluss bleibt erhalten. Eine Leistungserhöhung ist nicht geplant. Der Gebäudekomplex erhält einen erneuerten Potentialausgleich, Überspannungsschutz und eine überarbeitete Blitzschutzanlage. Gleichfalls werden die Beleuchtungsanlagen mit Notbeleuchtung und Außenbeleuchtung nach Vorgaben der DIN 5035 hergestellt. Für die Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen sind ein ISDN-Kommunikationssystem, ein strukturiertes Datennetz, eine Türsprech- und Türöffneranlage, eine Pausensignal- und Beschallungsanlage sowie eine Einbruchmelde- und mehrere Rauch –Wärmeabzugsanlage geplant.

Soweit es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, werden schallabsorbierende Unterhangdecken angebracht, um eine Verbesserung des Schallschutzes zu erreichen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Realisierung des Brandschutzes werden umgesetzt.

Bei der Sanierung wird die behindertengerechte Erschließung des Gebäudes entsprechend berücksichtigt. Hierzu wird ein behindertengerechter Aufzug, der alle Geschosse andient eingebaut. Die Errichtung diverser Rampen und die behindertengerechte Nutzung einer sanitären Einrichtung sind geplant.

Die bestehende Turnhalle befindet sich im Nebenflügel. Es werden der Fußboden, der Prallschutz und die fest installierten Sportgeräte erneuert.

Des Weiteren wird der Pausenhof neu gestaltet und eine Volleyball-Sportplatzfläche errichtet. Aufgrund der Baumaßnahmen sind Baumfällungen erforderlich, hierfür sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorgesehen. Das Schulgelände ist bereits mit einer neuen Metall-Zaunanlage abgegrenzt. Es werden zusätzliche Tore eingebaut und geringe Ausbesserungen durchgeführt. Das Portal an der Nordseite wird instand gesetzt.

4.2 Kostenansätze für Planung und Bau

Zusammenfassend sind in der folgenden Aufstellung die Baukosten der drei Schulstandorte in den unterschiedlichen Beschaffungsvarianten dargestellt. Eine standortspezifische Auflistung ist der Anlage II zu entnehmen. Die Baukosten werden im Folgenden näher erläutert.

Bruttobaukosten Stand 2010 einschl. 19% Ust	**konventionell**	**Vergleichsvariante**
700 allg. Baunebenkosten	2.476.792,22	1.963.285,32
200 Herrichten und Erschließen	0,00	0,00
300 Bauwerk - Baukonstruktion	10.088.284,75	9.358.728,82
400 Bauwerk - Technische Anlage	4.292.934,89	4.176.124,12
500 Außenanlagen	1.222.966,13	1.039.639,93
600 Ausstattung	302.070,79	279.755,91
Umzugskosten	57.000,00	57.000,00
Summe	**18.440.048,78**	**16.874.534,10**
Differenz zu konventionell in €		**-1.565.514,67**
Differenz zu konventionell in %		**8,49**

Kosten für anfallende Bürgschaften und Sicherheiten sind in den einzelnen Kostengruppen enthalten und nicht als separater Betrag ausgewiesen.

4.2.1 Kostenansätze für Planung und Bau bei konventioneller Realisierung

In der konventionellen Variante wurde durch den EB ZGM der Stadt Halle (Saale) eine Kostenschätzung für die einzelnen Bauvorhaben erstellt. Die Kostenschätzung für die IGS wurde im Oktober 2007, die Kostenschätzung für die GS Am Heiderand im November 2007 und die SKS „Johann Christian Reil“ im März 2008 fertig gestellt.

Die Baukosten (KG 200 bis 600) bilden die unter Punkt 4.1 zusammengefassten baulichen Maßnahmen ab. Die Baunebenkosten (KG 700) beinhalten grundsätzlich sämtliche Kostenbestandteile gem. HOAI, wie Architekten- und Ingenieurhonorare, die Bauüberwachung, Prüfgebühren, SiGeKo sowie allgemeine Baunebenkosten.

Für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die Zahlen der konventionellen Variante entsprechend dem Baupreisindex auf das Jahr 2010 fortgeschrieben.

4.2.2 Kostenansätze für Planung und Bau bei der Vergleichsvariante

Ausgangspunkt der Ermittlung der Investitionskosten für die Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen eines Lebenszyklus-Verfahrens bildete die angepasste standortspezifische Kostenprognose der konventionellen Variante. Ausgehend davon, wurden Zu- und Abschläge in einzelnen Kostengruppen vorgenommen. Bei diesen Kostenanpassungen handelt es sich zum Einen um projektspezifische Anpassungen und zum Anderen um allgemeine Anpassungen, resultierend aus der Verfahrenssystematik und Erfahrungswerten bereits realisierter Projekte.

Projektspezifische Anpassungen

Standort Integrierte Gesamtschule Halle

Im Rahmen der standortspezifischen Kostenprognose konnten unter Anderem folgende wesentlichen Einsparpotenziale definiert werden:

Durch die Optimierung des Brandschutzkonzeptes können die geforderten Brandwände entfallen. Mit dem Entfall der Brandwand ist die Brandschutzqualität der Türen (T90-Türen) in dieser Wand nicht notwendig und führt zu Kosteneinsparungen. Die Optimierung des Brandschutzkonzeptes führt weiterhin zur Verringerung der Anzahl der T30-Türen zu den Treppenräumen (pro Treppenraum und Geschoss statt zwei T30 Zugängen eine Drehflügeltür). Auf großflächige F90-Veglasungen sollte verzichtet werden, da diese sehr kostenintensiv sind.

Der Entfall von zertifizierten Brandschutztüren führt zu erhebliche Kosteneinsparungen. Im westlichen Flur wird zusätzlich eine zweiflüglige T30-Tür erforderlich. Im 2. Obergeschoss führen zweiflüglige T30-Türen aus den Unterrichtsräumen in den Treppenraum 2. Diese können durch einflüglige Türen ersetzt werden. Die für die Brandschutztüren in allen Treppenräumen geplanten Materialien, Stahl-Glas-Konstruktion sollte durch Aluminium-Glas-Konstruktionen ersetzt werden.

Die vorgenannten Veränderungen des Brandschutzkonzeptes führen nicht zu einer Verminderung des Brandschutzes, sondern lediglich zu einer Kostenreduzierung. Sämtliche gesetzliche Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt.

Die geplante vollständige Entkernung aller Holzbalkendecken im Haupt- und Nebengebäude ist auf Erfordernis zu prüfen. Erfahrungsgemäß ist eine Ertüchtigung auf der Deckenunter- und Oberseite mit zusätzlichen feuerbeständigen Schichten ausreichend und würde erhebliche Kostenreduzierungen bewirken.

Die teilweise vorgesehenen Natursteinfensterbänke können im Innenbereich auch in Absprache mit dem Denkmalsschutz als Werzalith-Fensterbänke eingebaut werden.

Mit einer genauen Zustands- und Bestandsanalyse der Estrichbeläge können Flächen lokalisiert werden, die im Gebäude verbleiben können und somit zu Kosteneinsparungen führen. Die Bodenbeläge müssen grundsätzlich in den Unterrichträumen erneuert werden.

Die Ausführung des Prallschutzes in der Sporthalle kann auf das funktionell notwendige Maß reduziert werden. Der Einsatz von Nadelfilz auf integriertem elastischen Bettungsmaterial ist eine alternative gleichwertige und kostengünstigere Lösung.

Im Rahmen der beschriebenen Optimierung des Brandschutzkonzeptes könnte auf die zwei äußeren Stahlspindeltreppen mit Podesten incl. Blockfundamenten im westlichen Bereich des Nebengebäudes verzichtet werden. Alternativ ist eine Querung der Sporthalle auf Höhe des 1.OG zu prüfen. Die Querung ist aus entsprechenden feuerbeständigen Trockenbaukonstruktionen herzustellen.

Die an den Süd- und Nordeingängen des Nebengebäudes geplanten äußeren Treppenanlagen sind mit jeweils einem Treppenschrägaufzug ausgestattet. Für diese Aufzüge sollten entlang des Gebäudes behindertengerechte Rampen vorgesehen werden. Die Außenanlagen lassen diese Gestaltung zu.

Der Einbau von zwei Regenwasserzisternen ist sehr kostenintensiv. Diese entstehen durch umfangreiche Erdarbeiten, Sicherung der Behälter während des Einbaus, einem zweiten gesonderten Leitungsnetzes, Grauwasser, im gesamten Gebäude, Filteranlagen und der Einbau einer zusätzliche Pumpenstation mit Regelung und Steuerung für die Förderung des Grauwassers. Zusätzlich ist eine Nachspeisung aus dem Trinkwassernetz vorzusehen, um eine unterbrechungsfreie Versorgung sicher zu stellen. Diese Erstellungskosten überschreiten erheblich die Einsparungen der Reduzierung des Trinkwassers durch Regenwasser.

Weiterhin sind in den Sanitärbereichen Reihenwaschtische geplant, diese sind kostenintensive “Einzelanfertigungen“. Um hier Kosten einzusparen werden Einzelwaschtische mit einheitlichem Fabrikat und Ausführung vorgeschlagen. Bei dieser Ausführung werden Kosten in der Bauausführung und für eventuelle Instandsetzungen bzw. Wiederbeschaffungen bei Beschädigungen eingespart.

Durch die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Schulkomplexes ergeben sich neue Grundlagen für die Heizlastberechnungen (U-Werte). Bei der Neuberechnung der Anlagen ergeben sich geringere Hausanschlusswerte, welche Grundlage für den Gesamtanschlusswert sind. Entsprechend verringern sich die Energieverbräuche und Anschlusskosten für das Gesamtgebäude.

Die Auswahl von Heizkörpern in Schulen muss entsprechend der GUV-Richtlinien erfolgen. Diese Forderungen erfüllen auch wesentlich kostengünstiger Stahl-Plattenheizkörper. Die Ausführung von Sonderfarben für Heizkörper ist kostenintensiv. Durch günstige Anordnung und Platzierung der Heizkörper sollten Sonderfarben vermieden werden. Als Rohrmaterial sollte kein Kupferrohr verwendet werden, da dieses starken Preisschwankungen unterliegt. Verzinkte Heizkörper sind nur im unmittelbaren Spritzbereich oder Nassbereich (Duschbereiche) notwendig. Durch eine entsprechende Anordnung der Heizkörper in den Räumen ist dieses vermeidbar.

Für alle WC-Bereiche sind Abluftanlagen geplant. Diese Räume sind überwiegend mit Fensterelementen ausgestattet. Eine natürliche Lüftung ist somit gegeben. Die Kosten für die Installation, Wartung und Betreibung der Anlagen können bei Nichteinbau eingespart werden. Ebenfalls ist eine Lüftungsanlage für die Aula nicht zwingend erforderlich, da die Lüftung über Fenster erfolgen kann. Eine Zu- und Abluftanlage ist nur bei täglicher intensiver Nutzung der Aula mit erhöhter Personenzahl notwendig.

Die Installation eines Teilbussystem lässt die Verknüpfung (Zeit, Licht, etc.) und zentrale Regelung und Steuerung der Haustechnik zu. Durch z. B. eine zeitabhängige Steuerung der Heizung, Licht o. ä. können die Betreibungs- und Betriebskosten optimiert werden.

Standort Grundschule Am Heiderand

Der Schulgebäudetyp Erfurt/78 wurde in Halle (Saale) wiederholt gebaut und bereits saniert. Bei der Betrachtung des geplanten Brandschutzkonzeptes ist es bei der vollständigen Abschottung des nördlichen Treppenraumes 2 möglich T30 und Rauchdichte Türen zum westlichen Flur durch einfache Türelemente auszutauschen. Dies ergibt über alle Geschosse eine Kostenreduzierung.

Die vorgenannten Veränderungen des Brandschutzkonzeptes führen nicht zu einer Verminderung des Brandschutzes, sondern lediglich zu einer Kostenreduzierung. Sämtliche gesetzliche Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt.

Aus bereits sanierten Schulgebäuden ist bekannt, dass die Geschossdecken nicht durchgehend Stahlbetondecken sind. Teilweise wurden Ziegeldeckenabschnitte eingefügt. Das heißt die Decken müssen brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Gleichzeitig sollen gemäß Vorplanung eine Reduzierung der Halligkeit und eine Verbesserung des Schallschutzes erreicht werden. Um für diese beiden Verbesserungen eine kostenreduzierte und technisch effiziente Ausführung zu finden, wird der Einsatz von Heraklithplatten als Unterdeckenkonstruktion empfohlen, um den Brandschutz und den Schallschutz gleichzeitig in den Unterrichtsräumen mit einer Konstruktion zu verbessern.

Für die Fassade ist ein Vollwärmeschutzsystem mit Mineralfaserdämmplatten geplant. Hier ist der Einsatz von Polystyroldämmstoff mit horizontalen Mineralfaserdämmstreifen in den Geschossdecken geplant. Mit dieser Ausführung der Fassadendämmung sind weiter Kosten einzusparen.

Die Ausführung der Estrichleistung und deren Kosteneinsparungen treffen wie in der Beschreibung zur IGS Halle zu.

Die äußeren Treppenanlagen an den Gebäudezugängen sind mit Granitbelägen geplant. Diese Beläge können auch aus hochwertigen Betonwerksteinmaterialien hergestellt werden.

Für den Einbau einer Regenwasserzisterne und der Reihenwaschtische gelten die Angaben in der Beschreibung der IGS Halle.

Durch die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Schulkomplexes ergeben sich neue Grundlagen für die Heizlastberechnungen. Bei der Berücksichtigung der erneuerten Fassaden- und Dachdämmung (ggf. Erhöhung der Dämmstärken) ergeben sich geringere Hausanschlusswerte, welche Grundlage für den Gesamtanschlusswert sind. Entsprechend verringern sich die Energieverbräuche und Anschlusskosten für das Gesamtgebäude.

Die Auswahl von Heizkörpern in Schulen muss entsprechend der GUV-Richtlinien erfolgen. Diese Forderungen erfüllen auch wesentlich kostengünstiger Stahl-Plattenheizkörper. Als Rohrmaterial sollte kein Kupferrohr verwendet werden, da dieses starken Preisschwankungen unterliegt.

Serverräume sollten auf Grund der inneren Lasten im Keller oder anderen kühleren Gebäudeteilen angeordnet werden. Dadurch ist eine natürliche Kühlung möglich und, je nach Größe der inneren Lasten, kostengünstiger im Bau und in der Bewirtschaftung.

Standort Sekundarschule „Johann Christian Reil“

Das konventionelle Konzept sieht die Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten im Untergeschoss, als zweites Untergeschoss vor. Die Nutzung dieser Räume ist für ein Schülercafe und ein Archiv vorgesehen. Hierfür müssen im bestehenden Untergeschoss die Fußbodenschichten entfernt, die vorhandenen Fundamente incl. Erdreich unter den Bestandswände in einzelnen Abschnitten händisch abgebrochen und das Erdreich des Fußbodens in einzelnen Schichten, ca. 40 cm, ausgehoben und aus dem Gebäude transportiert werden. Die Bestandswände müssen im Anschluss in Abschnitten untermauert werden bis die geplante neue Tiefe erreicht wird. In beide Räume sind zusätzlich Stahlbetondecken einzuziehen, die das zweite Untergeschoss abschließen.

Da im Untergeschoss generell in den beengten Räumlichkeiten kaum Maschinen eingesetzt werden können, sind diese Maßnahmen ein wesentlicher Kostenpunkt. Selbst technisch bürgt diese Maßnahme die Gefahr von Rissen und ggf. Setzungen. Der geplante Rettungsweg über eine Spindeltreppe im Schülercafe ist in dieser Form nicht zulässig. Es sollte im Rahmen des Verhandlungsverfahrens mit den Bietern geprüft werden, ob durch Optimierungen im Raumprogramm auf die Erschaffung eines zweiten Untergeschosses verzichtet werden kann.

Die Prüfung des Brandschutzkonzeptes ergab, dass die Herstellung einer Brandwand nicht erforderlich ist. Dies hat zur Folge, dass in diesem Bereich erforderliche zusätzliche Brandschutztüren mit geringeren Brandschutzqualitäten gewählt werden können, im Fassadenbereich sind die kostenintensiven F30-Verglasungen nicht nötig. Im Weiteren ist es möglich, die Lage, der zur Schottung des Treppenraumes 1 notwendigen Brandschutztüren grundrissbezogen zu verändern. Folge, die geplanten sehr kostenintensiven F90-Verglasungen am Treppenlauf können in allen Geschossen entfallen. Die geplante Entrauchungsanlage, die bis über die Dachhaut geführt werden soll, ist ebenfalls nicht erforderlich. Die im 2. und 3. Obergeschoss vorgesehen zusätzlichen Fluchtflure in südlich gelegenen Vorbereitungsräumen für Fachkabinette sind nicht notwendig.

Die vorgenannten Veränderungen des Brandschutzkonzeptes führen nicht zu einer Verminderung des Brandschutzes, sondern lediglich zu einer Kostenreduzierung. Sämtliche gesetzliche Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt.

Die Fensterelemente wurden wie o. g. 1999 bereits erneuert. Holzfensterkonstruktionen sind in der Regel und nach Stand der Technik nach 6-8 Jahren zu streichen. Entgegen der Planung sollten hierfür Sanierungs- und Ergänzungsanstrichleistungen vorgesehen werden. Dies würde ca. 50 % der gesamten Fensterflächen betreffen. Dies führt zwar zunächst zu einer Erhöhung der investiven Kosten, jedoch langfristig zu einer Minderung der Betriebskosten über die Laufzeit.

In der Turnhalle sind für die West- und Südfassade innenliegende ballwurfsichere Sonnenschutzanlagen geplant. Bei der Auswechselung der vorhandenen Gläser durch Sonnenschutzglas mit gleichzeitig verbessertem Wärmeschutzgrad kann auf zusätzliche Sonnenschutzanlagen verzichtet und Kosten reduziert werden.

In der konventionellen Variante ist der Abbruch und die Erneuerung sämtlicher Estrichflächen vorgesehen. Aus Erfahrungen der PPP-Projekte ist hier eine Reduzierung der Abbrüche möglich, da der Zustand der Estrichflächen nicht zwingend zu Erneuerungen führen muss und somit Kostenreduzierungen realisiert werden können.

Im südlichen Giebelbereich des Untergeschosses ist eine vollelektronisch gesteuerte Automatik-Ganzglasschiebetür geplant. Da die alle Außentüren erneuert bzw. saniert werden, sind diese in einer Qualität, die eine Windfangtür nicht notwendig machen. Dies führt zu Kosteneinsparungen in der Bauphase, aber auch in der Bewirtschaftungsphase.

Für den Einbau einer Regenwasserzisterne gelten die Angaben in der Beschreibung der IGS Halle.

Für die Erneuerung der Raumheizung ist geplant das Leitungsnetz mit Kupferrohr zu installieren. Für Kosteneinsparungen kann hierfür ein Kunststoffverbundrohr oder Stahlrohr verwendet werden. Weiterhin kann auf den geplanten Warmwasserspeicher verzichtet werden und die Warmwasserversorgung mit dezentralen Warmwasserbereitern organisiert werden. Für Duschbereiche können Elektrodurchlauferhitzer eingesetzt werden.

Für die Turnhalle sind eine Fußbodenheizung, Ventilatorkonvektoren und Axialventilatoren geplant. Hier ist es erforderlich, um Kosten einzusparen, ein energieeffizientes System mit Wärmerückgewinnungseffekten zu planen um einen erhöhten Kostensatz bei Einsatz von unterschiedlichen Lüftungs- und Heizungsgeräten zu vermeiden.

Für die Ausführungen zum Serverraum gelten die Angaben in der Beschreibung zur Grundschule Am Heiderand.

Allgemeine Anpassungen

a) Vernetzte Planung

Im Lebenszyklusverfahren ist die enge abgestimmte Zusammenarbeit von Architekten, Haustechnikern und sonstigen an der Planung beteiligten Fachleuten sichergestellt, da regelmäßig Planungsbüros in die Konsortien integriert sind, die alle Fachbereiche abdecken oder die erforderlichen Planer als Angestellte des Privaten tätig sind. Bereits in der Planungsphase wird das für die bauliche Umsetzung verantwortliche Unternehmen des privaten Partners einbezogen. Darüber hinaus sind bei Lebenszyklusprojekten von Beginn des Planungsprozesses an auch die künftigen Bewirtschafter involviert.

Dadurch wird gewährleistet, dass ein interaktiver Planungsprozess stattfindet, der auch die Aspekte der baulichen Umsetzung und der langfristigen optimierten Bewirtschaftung berücksichtigt. Somit entstehen frühzeitig abgestimmte ineinander schlüssige Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungskonzepte. Die Bündelung der Kompetenzen der Unternehmen in den jeweiligen Fachbereichen führt zu innovativen, lösungsorientierten und optimierten Angeboten.

b) Verhandlungsverfahren

Bei der konventionellen Variante werden einzelne Gewerke jeweils objektspezifisch ausgeschrieben und vergeben. Dies hat zum einen den Nachteil, dass bei größeren Projekten, wie bei den beschriebenen Baumaßnahmen, keine Synergie- bzw. Duplizierungseffekte genutzt werden können. Des Weiteren besteht keine Möglichkeit die eingereichten Angebote aufgrund von weiterentwickelten Lösungsansätzen in der Planungs- und Ausschreibungsphase nach zu verhandeln. Der Preiswettbewerb schließt bei dieser Vorgehensweise den Ideenwettbewerb auch in der Ausschreibungsphase aus.

Im Gegensatz zur konventionellen Vergabe, bei der einzelne Gewerke jeweils objektspezifisch ausgeschrieben und vergeben werden, werden im Lebenszyklusverfahren alle Leistungen an ein Bieterkonsortium vergeben. Dadurch werden Abgrenzungsprobleme zwischen einzelnen Leistungen und Unternehmen vermieden, es entstehen Synergieeffekte und die Gesamtverantwortung sowie das Know How liegt in einer Hand.

Im Rahmen der Verhandlung der eingegangenen Angebote bei einem Lebenszyklusverfahren können so unter Nutzung der eingebrachten Ideen zur effizientesten Umsetzung der Bauaufgabe erfahrungsgemäß Vorteile von 8% bis 10% (der KG 200-600) gegenüber einer konventionellen „Standardvergabe“ erreicht werden.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden diesbezüglich vorsichtig geschätzte Effizienzvorteile die weit unterhalb der Erfahrungswerte liegen angesetzt.

4.2.3 Baunebenkosten einschließlich Transaktionskosten in den untersuchten Varianten

Hinsichtlich der Baunebenkosten hat eine Auswertung bisher vergebener Lebenszyklusprojekte ergeben, dass die Baunebenkosten des privaten Partners bei ca. 8% bis 12% liegen.

Dies ist z. B. auf die Realisierung von Planungsphasen im eigenen Haus (angestellte Planer) statt einer externen Vergabe zurückzuführen. Darüber hinaus sind die externen Kosten für Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung bei der Vergleichsvariante nicht in dieser Kostengruppe sondern in den Transaktionskosten erfasst. Ein weiterer Grund für die Kostenreduktion sind Synergieeffekte, die aus der parallelen Betreuung mehrerer Planungs- und Baumaßnahmen mit identischen Ansprechpartnern und Verantwortlichen resultieren.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden für die Vergleichsvariante Planungskosten von 10% angesetzt.

Um die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes abschätzen zu können, ist es notwendig, auch die internen und externen Transaktionskosten, die nicht in der KG 700 abgebildet sind, in den Varianten zu berücksichtigen.

In der **konventionellen Realisierung** umfasst dies bspw. verwaltungsinterne Kosten (Personal-, Sach- und Gemeinkosten) der Ausschreibung und der Bauüberwachung. Die Stadt Halle (Saale) verfügt nicht über geeignete Auswertungen zu den anfallenden internen Kosten, daher wurden diese für die konventionelle Realisierung der drei Schulen abgeschätzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei einer konventionellen Realisierung die Leistungen zur Sanierung der Schulen einzeln ausgeschrieben und an eine Vielzahl von Unternehmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten vergeben werden. Synergieeffekte sind nicht zu erwarten.

In der **Vergleichsvariante** sind die externen Kosten für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren und die Bauüberwachung grundsätzlich nicht in den Planungskosten KG 700 beinhaltet. Diese wurden in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in den Transaktionskosten standortspezifisch berücksichtigt.

Analog der konventionellen Ausschreibung, fallen auch bei der Vergleichsvariante interne Kosten der Stadt Halle (Saale) für die Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens sowie für die Bauüberwachung an. Basierend auf den Erfahrungen hinsichtlich der erforderlichen Einbindung städtischer Mitarbeiter aus bisherigen Projekten unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrenskenntnisse bei der Stadt Halle (Saale), wurden die internen Kosten abgeleitet.

Bei der Umsetzung als Lebenszyklusprojekt ist geplant, die drei Schulen als Paket auszuschreiben und an einen Partner zu vergeben. Durch die entstehenden Synergieeffekte minimieren sich sowohl der interne als auch der externe Aufwand im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens und der Bauüberwachung.

4.3 Umzug und Bauzeiten

4.3.1 Zugrunde gelegtes Umzugsszenario

Für die Standorte IGS und SKS „Johann Christian Reil“ wird unterstellt, dass die Schulen für die Bauarbeiten leer gezogen werden, so dass die Sanierung ohne laufenden Betrieb stattfinden kann. Hierzu werden zurzeit durch das Schulverwaltungsamt Möglichkeiten der Auslagerung zusammen getragen. Die Schüler der GS Am Heiderand verbleiben im 4-zügigen Schulgebäude am Standort, das nach der Sanierung des 2-zügigen Gebäudes abgebrochen wird.

Da das Schulverwaltungsamt sehr effizient bei der Planung und Durchführung von Umzügen arbeitet, ist angedacht, diese Leistung in beiden Varianten in Eigenregie durchzuführen. Es wurden daher in beiden Varianten die uns mitgeteilten Umzugskosten wie folgt berücksichtigt.

Standort	**Umzugskosten in T€**
Integrierte Gesamtschule Halle	30
Grundschule Heiderand	7
Sekundarschule "Johann Christian Reil"	20
Summe	**57**

4.3.2 Bauzeitenplanung

Basierend auf den Erfahrungswerten bei den Sanierungen von Schulen wird eine Bauzeit unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Umzugsszenarios von 12 Monaten in beiden Realisierungsvarianten als realistisch unterstellt.

Nach Baufertigstellung erfolgt der sofortige Umzug in die fertig gestellten Gebäude, so dass ein Betriebsbeginn zum Schuljahresbeginn 2012/2013 in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterstellt wird.

5 Annahmen zu Leistungsstandards und Kostenansätzen Betrieb

5.1 Erläuterung der Kostenansätze

Um eine Vergleichbarkeit der untersuchten Varianten im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sicher zu stellen, wurden Leistungsstandards definiert, auf deren Basis die Kostenkalkulation erfolgte. Zusammenfassend sind die jährlichen Betriebskosten für die Standorte in den untersuchten Beschaffungsvarianten mit Stand 2010 dargestellt. Eine standortspezifische Auflistung ist der Anlage II zu entnehmen. Die Kostenansätze werden für die jeweiligen Varianten im Folgenden erläutert.

Bruttobetriebskosten Basis 2010 in €	**konventionell**	**Vergleichsvariante**	**? in €**	**? in %**
Instandsetzung / Instandhaltung	**283.986**	**267.536**	**-16.451**	**-5,79**
Personalkosten	**205.223**	**176.698**	**-28.525**	**-13,90**
Hausmeisterleistung	*119.039*	*123.760*		
Verwaltungsleistung	*86.184*	*52.938*		
Reinigung	**244.910**	**233.280**	**-11.630**	**-4,75**
Innenreinigung	*234.129*	*222.499*		
Außenreinigung	*4.825*	*4.825*		
Straßenreinigung / Winterdienst	*5.956*	*5.956*		
Medienver- und Entsorgung	**223.712**	**217.634**	**-6.079**	**-2,72**
Wärmeversorgung	*125.559*	*121.172*		
Stromversorgung	*53.192*	*50.551*		
Wasserver- und Abwasserentsorgung	*33.133*	*34.083*		
Abfallentsorgung	*11.828*	*11.828*		
Sicherheit / Wachschutz	**14.769**	**12.627**	**-2.142**	**-14,50**
Niederschlagsgebühren	**12.220**	**12.220**	**0**	**0,00**
Versicherung des Gebäudewertes	**7.648**	**7.648**	**0**	**0,00**
Gesamtsumme	**992.469**	**927.643**		
Differenz zu konventionell in €		**-64.826**		
Differenz zu konventionell in %		**-6,53**		

5.2 Instandhaltung und Instandsetzung

Ein wesentlicher Aspekt der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung neben den Bauleistungen ist die Instandhaltung sowie die Instandsetzung über die gesamte Laufzeit.

In beiden Beschaffungsvarianten wird eine nachhaltige Instandhaltung und Instandsetzung über die komplette Laufzeit unterstellt. Ziel ist es, nach 20 Jahren die Schulgebäude in einem angemessenen Zustand vorzufinden, so dass die Schulen ohne größeren Sanierungsauf-

wand weiter genutzt werden können. Gemäß Erfahrungswerten der KGSt[2] und Vergleichszahlen im öffentlichen Sektor wird ein Instandhaltungsniveau von 1,2 % des Gebäudewertes empfohlen. An diesen Vorgaben orientiert sich auch das Bundespilotprojekt Schulen und Kitas der Stadt Halle (Saale).

An diesen Grundlagen hat sich die Stadt Halle (Saale) weiterhin orientiert. In den untersuchten Varianten wird gleichermaßen ein Instandhaltungs-/ Instandsetzungsniveau von 1,2% der jeweiligen Gebäudewerte in die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einbezogen. Der Gebäudewert wird in den Varianten für die drei Schulstandorte aus den Baukosten unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudewertes vor Sanierung abgeleitet.

5.3 Personalkosten

5.3.1 Hausmeister

Derzeit wird für die Standorte IGS Halle und SKS „Johann Christian Reil“ jeweils eine Vollzeitstelle und für den Standort GS Am Heiderand eine anteilige Hausmeisterstelle von 0,6 durch den EB ZGM vorgehalten. Die hierfür in Ansatz zu bringenden Kosten setzen sich aus den Personal-, Sach- und allgemeinen Kosten zusammen. Diese wurden uns durch den EB ZGM zugearbeitet.

In der **konventionellen Realisierung** wurden die durch das EB ZGM zugearbeiteten standortspezifischen Hausmeisterkosten berücksichtigt.

Der Kostenansatz für eine Hausmeisterstelle in der **Vergleichsvariante** basiert auf Erfahrungswerten und Vergleichsdaten aus bereits realisierten Projekten und wurde analog der konventionellen Variante anhand der durch das EB ZGM definierten Hausmeisterstellen berücksichtigt.

[2] Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) ist das von Städten, Gemeinden und Kreisen gemeinsam getragene Entwicklungszentrum des kommunalen Manage ments

5.3.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten fallen unabhängig von der Realisierungsvariante für das technische und kaufmännische Gebäudemanagement an. Aufgaben des kaufmännischen Gebäudemanagements sind z. B. das Kostenmanagement, Liegenschaftsmanagement, Vertragsmanagement, Objektmanagement und Controlling. Im Verantwortungsbereich des technischen Gebäudemanagements liegen z. B. das Energiemanagement, Instandhaltungsmanagement, Ersatzbeschaffungsmanagement, Projektmanagement für Bau und TGA sowie das Störfallmanagement.

In der **konventionellen Variante** entstehen Personal, Sach- und Gemeinkostenkosten des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements bei der Stadt Halle (Saale). Für die drei Schulstandorte konnten seitens der Stadt Halle (Saale) keine Vergleichswerte zugearbeitet werden. Daher wurden, entsprechend der Empfehlung des Leitfadens IV „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ und des FMK-Leitfadens, Erfahrungswerte der KGSt für Verwaltungskosten herangezogen.

Durch die KGSt wurde im Rahmen der Vergleichsringarbeit für kalkulatorische Verwaltungskosten eine Pauschale entwickelt, in der Kosten für alle Aufwendungen des Gebäudemanagements, wie z. B. Kosten der technischen und kaufmännischen Betreuung einschließlich Rechnungswesen bzw. Kosten der Geschäftsbesorgung für Betrieb und Unterhaltung des Gebäudebestandes durch Dritte, enthalten sind. Diese Pauschale wird zugrunde gelegt, sofern keine eigenen Erhebungen durch die Kommunen durchgeführt werden können.

Entsprechend diesen Vergleichswerten wurden für alle drei Standorte in der konventionellen Variante Kosten in Höhe von 2,70 € je m² Bruttogeschossfläche angesetzt. Darüber hinaus wurden stellenbezogene Kosten für Verwaltungs-Overhead (z. B Leistungen des Rechtsamtes, Leistungen des Liegenschaftsamtes, Leistungen für Planung, Steuerung und Kontrolle durch Stadtrat und Verwaltungsführung, Personalratstätigkeit, allgemeine Beschaffung u. a.) und amtsinterne Gemeinkosten, wie z. B. Sekretariat, Abteilungsleitung soweit nicht sachbearbeitend tätig, ggf. interne Registratur u. ä. angesetzt.[3]

In der **Vergleichsvariante** wird ein Großteil der Aufgaben des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements auf den Privaten übertragen.

[3] Vgl. auch KGSt-Materialien Nr. 7/2008, Kosten eines Arbeitsplatzes (Stand 2008/2009), Köln 2008

Die Organisation eines Privaten ist grundsätzlich schlanker, flexibler und somit effizienter als eine öffentliche Verwaltung. Die Anzahl der beteiligten Personen ist wesentlich geringer, die Entscheidungskompetenzen sind gebündelt und weniger Regularien unterworfen. In der Regel werden bestehende Strukturen genutzt, wodurch Synergien erzielt werden. Die Kosten, die der Private für die Übernahme des kaufmännischen und technischen Gebäudemanagements kalkuliert, wurden aus Erfahrungswerten bisheriger Projekte abgeleitet und in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Verwaltungskosten des Privaten berücksichtigt.

Darüber hinaus verbleiben jedoch auch in der Vergleichsvariante Aufgaben bei der Stadt Halle (Saale). So wird das Schulverwaltungsamt für das PPP-Controlling zuständig sein und bei Bedarf ggf. weitere städtische Mitarbeiter einbeziehen. Hierunter fallen z. B. die Überwachung der vertraglich vereinbarten Leistungen in der Betriebphase im Zusammenhang mit dem Bonus-Malus-System und die Prüfung der jährlichen Ratenanpassungen. Aufgrund der Erfahrung aus bereits umgesetzten Projekten der Stadt Halle (Saale) und der bereits vorliegenden Kenntnisse und Arbeitshilfen zu den spezifischen Prozessen wird davon ausgegangen, dass ca. 20% des Aufwandes bei der Stadt Halle (Saale) verbleibt. Diese Kosten werden als zurückbehaltene Verwaltungskosten in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt.

Mögliche Kosten für Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten werden nicht in den Verwaltungskosten berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um kalkulatorische Kosten, die nicht zwingend haushalts- und zahlungswirksam sind. Entsprechend dem FMK-Leitfaden sind diese Positionen bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt.

5.4 Medienver- und Entsorgungskosten

Die Kalkulation der Medienver- und Entsorgungskosten basiert in beiden Varianten gleichermaßen auf den vorgesehenen technischen und baulichen Standards und den Schülerzahlen der einzelnen Standorte. Die Vorgaben von qualitativen und energetischen Kriterien in Bezug auf Nachhaltigkeit sind bei den Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Darauf aufbauend wurde die Prognose der Medienver- und Entsorgungskosten aufgesetzt und nachfolgend erläutert.

Die Kosten der Medien Wärme, Strom, Wasser/ Abwasser und Abfallentsorgung in den Varianten wurden unter Berücksichtigung aktueller Bezugskonditionen der EVH GmbH der Stadt Halle (Saale) sowie aktueller Gebührensatzungen ermittelt.

5.4.1 Wärmeversorgung

Bezugsbasis für den Verbrauch des Mediums Wärme ist jeweils die Bruttogeschossfläche.

Integrierte Gesamtschule Halle

Die IGS wird derzeit durch Gas versorgt. Im Rahmen der Planung zur Sanierung wurde beschlossen, diese Versorgungsart beizunehalten.

Der gesamte Schulkomplex ist als Denkmal ausgewiesen. Verbrauchsparende Maßnahmen sind daher nur begrenzt umsetzbar und beschränken sich im Wesentlichen auf den Einbau neu isolierverglaster Fenster im Nebengebäude. Darüber hinaus werden eine Fußbodendämmung im Kellergeschoss, Ergänzungen in der Dachdämmung sowie die Aufteilung des Raumheizungsnetzes in verschiedene Heizkreise umgesetzt.

Die Einbindung von erneuerbaren Energien wurde durch den EB ZGM geprüft, erscheint jedoch vor dem Hintergrund denkmalrechtlicher Belange nicht möglich.

Zur Berechnung des Wärmeverbrauchs in der **konventionellen Variante** wurde auf statistische Verbrauchskennwerte für die spezifische Schulform zurück gegriffen und unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächen des umzusetzenden Raumprogramms der künftige Verbrauch ermittelt.

In der **Vergleichsvariante** wurde der konventionell ermittelte Verbrauch zu Grunde gelegt und anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten ein Einsparpotential von 5% berücksichtigt.

Ein geringerer Verbrauch ggü. der konventionellen Variante wurde zum Einen aus dem Einsatz eines Brennwertkessels mit geringerer Anschlussleistung abgeleitet. Zum Anderen begründen sich die Einsparungen in der Vertragsgestaltung mit dem Privaten. So wird das Verbrauchsmengenrisiko auf den Privaten übertragen, ein effizientes Energiemanagement und Controlling betrieben und ein Anreiz durch das implementierte Bonus-Malus-System geschaffen.

Das Bonus-Malus-System stellt ein wesentliches Element der leistungsgerechten Vergütung dar. Daher hat der private Partner ein originäres Interesse, einen definierten Leistungsstandard oder definierte Ziele der Verbrauchseinsparung zu erreichen und somit die Verbräuche und damit verbundenen Kosten zu minimieren.

Grundschule Am Heiderand

Die Wärmeversorgung des Standortes erfolgt über Fernwärme. Der Standort liegt im Geltungsbereich der Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale).

Das Gebäude wird mit einer Wärmedämmfassade versehen. Darüber hinaus wird der Neuaufbau des Bitumendämmdaches, der Einbau neuer Fenster sowie das Einbringen von Dämmmaterialien an Kellergeschossdecken und in Fußböden realisiert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Turnhalle am Standort nicht saniert wird.

Zur Berechnung des Wärmeverbrauchs in der **konventionellen Variante** wurde analog der IGS auf statistische Verbrauchskennwerte für die spezifische Schulform zurück gegriffen und unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächen des umzusetzenden Raumprogramms der Verbrauch ermittelt. Bei der Auswahl der Vergleichswerte wurden die energetischen Maßnahmen im Rahmen der Sanierung beachtet. Für die nicht sanierte Turnhalle wurde ein entsprechender Mehrverbrauch angenommen.

In der **Vergleichsvariante** wurde der konventionell ermittelte Verbrauch zu Grunde gelegt und anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten ein Einsparpotential von 3% berücksichtigt.

Sekundarschule „Johann Christian Reil“

Die Wärmeversorgung der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ erfolgt über einen Gasanschluss. Der Schulstandort ist als Denkmal ausgewiesen. Verbrauchsparende Maßnahmen sind daher nur begrenzt umsetzbar und beschränken sich im Wesentlichen auf das Dämmen des Fußbodens im Kellergeschoss sowie das Aufbringen einer verstärkten Dachdämmung.

Zur Berechnung des Wärmeverbrauchs in der **konventionellen Variante** wurde auf statistische Verbrauchskennwerte für die spezifische Schulform zurück gegriffen und unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächen des umzusetzenden Raumprogramms der Verbrauch ermittelt.

In der **Vergleichsvariante** wurde der konventionell ermittelte Verbrauch zu Grunde gelegt und anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten ein Einsparpotential von 3% berücksichtigt.

5.4.2 Stromversorgung

Bezugsbasis für den Verbrauch des Mediums Strom ist jeweils die Bruttogeschossfläche.

Die Kalkulation der **konventionellen** Stromverbräuche wurde für alle Standorte auf Basis von statistischen Kennwerten der spezifischen Schulformen unter Berücksichtigung der umzusetzenden Raumprogramme vorgenommen. Diese entsprechen grundsätzlich den Vergangenheitswerten. Der Verbesserung des technischen Standards der Schulen stehen Einsparpotentiale diametral gegenüber, so dass im Vergleich zur Ist-Situation keine Verbrauchsreduzierung zu erwarten ist.

In der **Vergleichsvariante** wurde der konventionell ermittelte Verbrauch zu Grunde gelegt und anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten ein Einsparpotential von 5% je Schulstandort berücksichtigt.

Entsprechend baulicher Überlegungen in der Vergleichsvariante wird im Unterschied zur geplanten konventionellen Realisierung eine Zu- und Abluftanlage nur für die innen liegenden Räume vorgesehen. Des Weiteren wird auf die Zisternen verzichtet, so dass auch keine Pumpen betrieben werden müssen. Dadurch wird der Stromverbrauch gesenkt. Die Erfahrungen der bereits realisierten Projekte zeigen, dass durch den Einsatz intelligenter Lösungen, die nicht zwangsläufig höhere Baukosten bedingen, kann der Stromverbrauch nachhaltig minimiert werden. Darüber hinaus tragen auch die bereits kurz erläuterten verfahrensimmanenten Aspekte zur Verbrauchsreduzierung bei.

Am Standort der Grundschule Am Heiderand ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Diese dient ausschließlich zur Energiegewinnung und Einspeisung in das Stromnetz, daher wurde dies in der Kalkulation der Bewirtschaftungskosten in beiden Varianten nicht berücksichtigt.

5.4.3 Wasserver-/ Abwasserentsorgung

Die Prognose des grundsätzlichen Wasser- und Abwasserverbrauchs basiert auf der künftigen Schüler- und Lehrerzahl. Grundlage für die Verbrauchsberechnung sind die Ist-Verbräuche der vergangenen Jahre unter Berücksichtigung der standortspezifischen Nutzerzahl.

An den Standorten IGS Halle und GS Am Heiderand wird jeweils ein Trinkbrunnen vorgesehen. Dies führt zu einer Erhöhung des Wasser- und Abwasserverbrauchs und wurde entsprechend berücksichtigt.

Ausgehend davon wurden in der **konventionellen Variante** Einspareffekte, die aus dem Einbau von Zisternen zur WC-Spülung beim Wasserverbrauch resultieren, kalkulatorisch für die Standorte IGS und SKS „Johann Christian Reil“ berücksichtigt. Die Zisterne der Grundschule Am Heidrand wird ausschließlich zur Bewässerung der Grünflächen verwendet und wird daher vernachlässigt.

In der **Vergleichsvariante** wird auf den Einbau von Zisternen aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen an allen drei Standorten verzichtet. Die daraus resultierenden Einspareffekte beim Wasserverbrauch wurden daher nicht angesetzt.

Anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten wurde ein Einsparpotential von 2% je Schulstandort berücksichtigt. Dies kann beispielsweise durch den Einbau von verbrauchssparender Technik oder durch verfahrensimmanente Aspekte bedingt werden.

5.4.4 Abfallentsorgung

Grundlage für den Ansatz des Entsorgungsvolumens bei der Abfallentsorgung bilden die Vergangenheitswerte der einzelnen Schulstandorte. Diese wurden unter Berücksichtigung der künftigen Nutzerzahlen aufbereitet. In **beiden Varianten** wurden identische Verbräuche angesetzt, eine Beachtung von Einspareffekten erfolgte nicht.

5.5 Reinigungsleistungen

5.5.1 Innenreinigung

In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Reinigungsleistungen berücksichtigt:

- Unterhaltsreinigung,
- Grundreinigung des gesamten Gebäudes,
- Glas-/ Rahmenreinigung.

Die Grundlage für die Kalkulation bildet der Leistungskatalog der Stadtwerke Halle GmbH für Unterhaltsreinigung, welcher die gesetzlichen Grundlagen gemäß Rahmenhygieneplan nach DIN 77400 Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden sowie bestehender Rahmenhygienepläne gemäß § 36 Infektionsschutzgesetz für Gemeinschaftseinrichtungen berücksichtigt. Das Verzeichnis enthält die einzelnen Raumkategorien sowie die hierfür anzusetzenden wöchentlichen Reinigungsturni. Zusätzlich wurde einmal jährlich eine Grundreinigung und eine Glas- und Rahmenreinigung berücksichtigt.

Die künftig zugrunde zu legenden Reinigungsflächen wurden entsprechend aus den standortspezifischen Raum- und Funktionsprogrammen abgeleitet.

Grundlage für den **konventionellen Ansatz** der Reinigungskosten bilden durchschnittliche Vergangenheitswerte aus dem bestehenden Reinigungsvertrag mit der Stadtwerke Halle GmbH unter Berücksichtigung des geplanten Raumprogramms.

In der **Vergleichsvariante** wurden Erfahrungswerte aus bereits realisierten Projekten bezogen auf die standortspezifischen Anforderungen unter Berücksichtigung des geplanten Raumprogramms angesetzt. Standortabhängig ergibt sich ein Einsparpotential zwischen 4% und 8%.

5.5.2 Außenreinigung

Folgende Leistungsinhalte wurden für die Reinigung der Außenanlagen berücksichtigt:

- Reinigung der befestigten Flächen (Sichtreinigung, maschinelle Reinigung),
- Reinigung der Außeneinrichtungen sowie Spielflächen und Sportanlagen,
- Pflege und Reinigung der Grün-, Gehölz-/ Rabattflächen sowie sonstiger vegetativer Flächen,
- Winterdienste für die Flächen auf dem Grundstück

Der Kostenansatz basiert auf Vergangenheitswerten der jeweiligen Standorte unter Berücksichtigung der künftige zu bewirtschaftenden Außenflächen. Die Leistungen werden überwiegend durch die Hausmeister durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Kosten beinhalten daher nur Materialkosten für die Pflege und Reinigung der Außenanlagen (z. B. Kosten für Laubentsorgung und Grünschnitt, Kosten für Verbrauchsmaterial). Der Kostenansatz erfolgte **in beiden Varianten** identisch.

5.5.3 Straßenreinigung/ Winterdienst

Für den Standort SKS „Johann Christin Reil“ wurden die Kosten, die aus der Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung in Verbindung mit der Straßenreinigungsgebührensatzung der Stadt Halle (Saale) anfallen, ermittelt und in beiden Varianten identisch berücksichtigt. Für die Standorte IGS und GS Am Heiderand fallen nach Angabe des EB ZGM keine Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren an. Für alle Standorte wurden Kosten für z. B. Streugut auf Grund von Erfahrungswerten bereits realisierter Projekte in Ansatz gebracht. Der Kostenansatz erfolgte **in beiden Varianten** identisch.

5.6 Sicherheitsdienste

Nach Sanierung ist in der **konventionellen Variante** die Aufschaltung einer Brand- und Einbruchmeldeanlage auf einen externen Sicherheitsdienst sowie ein täglicher Kontrollgang je Standort vorgesehen. Der Kostenansatz basiert auf Vergangenheitswerten der durch die Stadt Halle (Saale) bewirtschafteter Schulgebäude unter Berücksichtigung der Größe der Objekte und Grundstücke.

In der **Vergleichsvariante** sind eine Aufschaltung auf den Help Desk des Privaten sowie ein abendlicher Kontrollgang vorgesehen. Durch die Aufschaltung auf das Help Desk System wurde in dieser Position eine Kostenreduzierung berücksichtigt. Die Kosten für den Help Desk sind in den Verwaltungskosten des Privaten bereits berücksichtigt.

5.7 Niederschlagswasser

Gemäß gültigem Satzungsrecht der Stadt Halle (Saale) sind für sämtliche bebauten und versiegelten Flächen, von denen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung gelangen kann, Entgelte zu zahlen. Eine Reduktion der Niederschlagswassergebühren aufgrund des geplanten Einbaus von Zisternen an den Schulstandorten ist nicht möglich.

Die Gebührenbemessungsflächen wurden aus den zu berücksichtigenden bebauten und befestigten Flächen der jeweiligen Standorte abgeleitet. Die Kosten für Niederschlagswasser wurden auf Basis der aktuell gültigen Bezugskonditionen HWA in **beiden Varianten** identisch berücksichtigt.

5.8 Versicherungen

Da die Grundstücke sowie die Gebäude unabhängig von der Realisierungsvariante im Eigentum der Stadt Halle (Saale) verbleiben werden, sind auch die Versicherungskosten weiterhin dem Auftraggeber zugeordnet. In der Vergleichsvariante werden sie als zurückbehaltene Kosten ausgewiesen. Der Ansatz orientierte sich in beiden Varianten an den übergebenen Vergangenheitswerten der jeweiligen Standorte unter Berücksichtigung eines Aufschlages von 20% aufgrund der Erhöhung des Versicherungswertes.

6 Annahmen und Kostenansätze für Finanzierung/ Fördermittel

Bei der Finanzierung der Maßnahmen wurden die unter Punkt 3.2.3 dargestellten Mittel des Förderprogramms ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt berücksichtigt. Im Haushalt der Stadt Halle (Saale) sind darüber hinaus Eigenmittel für diese Investitionen eingestellt. Wie der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen ist, **reichen in der konventionellen Variante** die im Haushalt eingestellten Mittel unter Berücksichtigung der Fördermittel nicht aus. Es verbleibt ein **nicht gedeckter Betrag** in Höhe von insgesamt **1,7 Mio €.**

Standort	**Kredit in €**
Integrierte Gesamtschule Halle	908.676
Grundschule Heiderand	382.581
Sekundarschule "Johann Christian Reil"	402.079
Summe	**1.693.336**

In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird unterstellt, dass dieser Betrag durch die Aufnahme eines Kommunaldarlehens finanziert wird. Es wurde ein Zinssatz von 3,40 %, der die Konditionen des Programms Kommunal Investieren der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit einer Laufzeit und Zinsbindung von 20 Jahren der günstigsten Preisklasse abbildet. Ob die Kreditaufnahme haushaltsverträglich und genehmigungsfähig ist, wurde im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht geprüft.

In der **Vergleichsvariante** werden zunächst die Eigenmittel der Stadt Halle (Saale) für die Finanzierung der Baukosten berücksichtigt.

Die Fördermittel kommen entsprechend der Regelung der Fördermittelrichtlinie erst nach Baufertigstellung zur Auszahlung. Es wurde eine Zwischenfinanzierung der Fördermittel für die restliche Bauzeit berücksichtigt. Da es sich um eine kurzfristige Finanzierung handelt, wurde als Zinssatz 1,69 % gewählt, der den 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 0,5% abbildet.

Eine darüber hinaus gehende Kreditaufnahme ist in der Vergleichsvariante nicht erforderlich, da die zur Verfügung stehenden Mittel ausreichen.

7 Annahmen zur Risikobewertung

Gemäß FMK-Leitfaden wurde die Risikobewertung im Projekt entsprechend berücksichtigt. Basierend auf dem mit dem Auftraggeber definierten Risikoszenario wurden die Risikoansätze in den einzelnen Varianten gutachterlich wie folgt angesetzt:

Risiken	**Konventionell**	**Vergleichsvariante**	
		Gesamt	**davon zurückbehalten**
Planungsrisiken	2,50%	1,00%	0,40%
Baurisiken	3,50%	1,50%	0,50%
Instandhaltungs-/ Instandsetzungsrisiken	4,00%	2,50%	0,80%
Betriebsrisiken	3,00%	1,50%	0,50%
Gesetzesänderungsrisiken	0,02%	0,02%	0,01%

Im Zuge einer konventionellen Umsetzung erfolgt üblicherweise keine wesentliche Risikoverteilung. Sämtliche eventuell anfallenden Risiken obliegen dem Auftraggeber.

Im Rahmen der Realisierung der Vergleichsvariante sind die identifizierten und bewerteten Risiken zwischen Auftraggeber und privatem Partner zu verteilen. Eine möglichst optimale Risikoverteilung zwischen dem Auftraggeber und dem privaten Partner ist eines der wesentlichen Elemente des Lebenszyklus-Ansatzes. Dabei ist der Risikoverteilungsgrundsatz zu beachten, der besagt, dass derjenige Partner ein Risiko übernehmen sollte, der es am besten beeinflussen kann.

Bezug nehmend auf die konkrete Risikobeurteilung der verschiedenen Realisierungsvarianten beim Projekt der Stadt Halle (Saale) ist festzustellen, dass die leicht abweichenden Risikozuschläge bei der konventionellen Variante und der Vergleichsvariante einen eher geringen Einfluss auf das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung haben.

8 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

8.1 Effizienzanalyse der untersuchten Beschaffungsvarianten

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich um eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung basierend auf Schätzungen und Prognosen.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse müssen im weiteren Projektverlauf verifiziert und fortgeschrieben werden. Dies ist Gegenstand der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die am Ende des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens, jedoch vor Vertragsunterzeichnung und Zuschlag, erfolgt. Bei dieser abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird nochmals ein Beschaffungsvariantenvergleich durchgeführt. Hierbei wird die Prognose für die konventionelle Realisierung des Projektes mit den tatsächlichen Verhandlungsergebnissen mit dem privaten Bieter verglichen. Auf Basis dieser Untersuchung entscheidet dann die Stadt Halle (Saale) endgültig über die Beschaffungsart (konventionell oder Vergleichsvariante).

Nachdem für die konventionelle Realisierung sowie die Vergleichsvariante die Bau-, Betriebs-, Transaktions- und Risikokosten prognostiziert wurden, sind diese über den Betrachtungszeitraum (Bauzeit und Betriebszeit von 20 Jahren) in ein Planungsmodell integriert worden. Daraus abgeleitet wurden für die konventionelle und für die Vergleichsvariante die Zahlungsströme und Barwerte ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen fassen die Ergebnisse der einzelnen untersuchten Beschaffungsvarianten noch einmal pro Standort und für alle drei Standorte gemeinsam im Überblick zusammen.

Die vergleichende Betrachtung der konventionellen Realisierung und der Realisierung in der Vergleichsvariante führt für die einzelnen Standorte zu folgenden Ergebnissen:

Standort Integrierte Gesamtschule Halle

	Konventionell		Vergleichsvariante		Differenz Vergleichs-variante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber	absolut	in Prozent
Summe Zahlungsströme	22.189.190	100,00%	19.858.950	89,50%	-2.330.240	-10,50%
Summe Barwerte	19.050.552	100,00%	17.238.128	90,49%	-1.812.424	-9,51%

- Die Vergleichsvariante weist bezogen auf die Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von 10,50% bzw. 2,3 Mio. € auf.
- Der Barwertvorteil der Vergleichsvariante beträgt 9,51%.

Standort GS Am Heiderand

	Konventionell		Vergleichsvariante		Differenz Vergleichs-variante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber	absolut	in Prozent
Summe Zahlungsströme	9.758.961	100,00%	8.901.339	91,21%	-857.623	-8,79%
Summe Barwerte	8.351.537	100,00%	7.659.984	91,72%	-691.553	-8,28%

- Die Vergleichsvariante weist bezogen auf die Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von 8,79% bzw. 0,86 Mio. € auf.
- Der Barwertvorteil der Vergleichsvariante beträgt 8,28%.

Standort Sekundarschule „Johann Christian Reil“

	Konventionell		Vergleichsvariante		Differenz Vergleichs-variante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber	absolut	in Prozent
Summe Zahlungsströme	13.652.263	100,00%	12.302.800	90,12%	-1.349.463	-9,88%
Summe Barwerte	11.672.425	100,00%	10.555.648	90,43%	-1.116.777	-9,57%

- Die Vergleichsvariante weist bezogen auf die Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von 9,88% bzw. 1,35 Mio. € auf.
- Der Barwertvorteil der Vergleichsvariante beträgt 9,57%.

Die vergleichende Betrachtung der konventionellen Realisierung und der Realisierung in der Vergleichsvariante führt für alle drei Standorte zusammen zu folgendem Ergebnis:

	Konventionell		Vergleichsvariante		Differenz Vergleichsvariante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber konventionell	absolut	in Prozent
Summe Zahlungsströme	45.600.414	100,00%	41.063.089	90,05%	-4.537.326	-9,95%
Summe Barwerte	39.074.514	100,00%	35.453.760	90,73%	-3.620.754	-9,27%

Effizienzanalyse	Konventionell Zahlungsströme		Vergleichsvariante Zahlungsströme		Differenz Vergleichsvariante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber konventionell	absolut	in Prozent
Baufinanzrate (Tilgung)	19.060.683	41,80%	17.231.292	37,79%	-1.829.390	-4,01%
Baufinanzrate (Zinszahlung)	673.955	1,48%	0	0,00%	-673.955	-1,48%
Instandhaltung/ Instandsetzung	7.131.966	15,64%	6.718.830	14,73%	-413.135	-0,91%
Betrieb	17.792.668	39,02%	16.577.780	36,35%	-1.214.888	-2,66%
Risiko	941.143	2,06%	535.186	1,17%	-405.957	-0,89%

Effizienzanalyse	Konventionell Barwerte		Vergleichsvariante Barwerte		Differenz Vergleichsvariante - konventionell	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent gegenüber	absolut	in Prozent
Baufinanzrate (Tilgung)	18.466.953	47,26%	16.983.981	43,47%	-1.482.972	-3,80%
Baufinanzrate (Zinszahlung)	561.471	1,44%	0	0,00%	-561.471	-1,44%
Instandhaltung/ Instandsetzung	5.527.125	14,15%	5.206.953	13,33%	-320.171	-0,82%
Betrieb	13.788.946	35,29%	12.847.433	32,88%	-941.513	-2,41%
Risiko	730.020	1,87%	415.392	1,06%	-314.627	-0,81%

- Die Vergleichsvariante weist bezogen auf die Zahlungsströme einen Effizienzvorteil von 9,95% bzw. 4,5 Mio. € auf.
- Der Barwertvorteil der Vergleichsvariante beträgt 9,27%.

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung empfehlen wir die Umsetzung des Projektes im Wege der betrachteten Vergleichsvariante.

In der untersuchten Vergleichsvariante reichen die Fördermittel und die im Haushalt veranschlagten Eigenmittel zur Finanzierung des Investitionsvorhabens aus. In der konventionellen Variante sind die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel nicht auskömmlich. Es wäre eine zusätzliche Kreditaufnahme i. H. v. 1,7 Mio. € erforderlich, die durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen wäre.

Es wird empfohlen, zeitnah das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren aufzunehmen um eine Umsetzung und Abrechnung der baulichen Maßnahmen bis zum Schuljahresbeginn 2012/2013 zu gewährleisten, damit die Finanzmittel aus dem Förderprogramm ELER und EFRE 2007-2013 des Landes Sachsen-Anhalt nicht gefährdet werden.

9 Schlussbemerkungen

Dieser Bericht fasst die Ergebnisse der von uns durchgeführten vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zusammen. Neben der Erläuterung der Vorgehensweise, der getroffenen Annahmen, der verwendeten Berechnungsgrundlagen sind die Ergebnisse entsprechend gewürdigt worden.

Wir haben den Bericht über die von uns durchgeführte vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach bestem Wissen auf Basis der vorgelegten Unterlagen und uns erteilten Auskünfte erstellt.

Halle (Saale), 15. Oktober 2010

Jens Rauschenbach
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

ANHANG

Anlage 1: Planungsmodell für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

I. Planungsmodell für Standort IGS Halle

Anlage A **Effizienzdarstellung quantitative Bewertung**

Anlage A/1 Übersicht der Effizienzen aller untersuchten Varianten (1 Seite)

Anlage A/2 Übersicht der Zahlungsströme der Varianten über die Laufzeit (2 Seiten)

Anlage B **Baukosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage C **Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage D **Betriebskosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage E **Risikokosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage F **Endfinanzierungskosten in der konventionellen Variante (1 Seite)**

Anlage G **Bauzwischenfinanzierungskosten in der Vergleichsvariante (1 Seite)**

II. Planungsmodell für Standort GS Am Heiderand

Anlage A **Effizienzdarstellung quantitative Bewertung**

Anlage A/1 Übersicht der Effizienzen aller untersuchten Varianten (1 Seite)

Anlage A/2 Übersicht der Zahlungsströme der Varianten über die Laufzeit (2 Seiten)

Anlage B **Baukosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage C **Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage D **Betriebskosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage E **Risikokosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage F **Endfinanzierungskosten in der konventionellen Variante (1 Seite)**

Anlage G **Bauzwischenfinanzierungskosten in der Vergleichsvariante (1 Seite)**

III. Planungsmodell für Standort SKS Johann Christian Reil

Anlage A **Effizienzdarstellung quantitative Bewertung**

Anlage A/1 Übersicht der Effizienzen aller untersuchten Varianten (1 Seite)

Anlage A/2 Übersicht der Zahlungsströme der Varianten über die Laufzeit (2 Seiten)

Anlage B **Baukosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage C **Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten in den Varianten (1 Seite)**

Anlage D **Betriebskosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage E **Risikokosten in den Varianten (2 Seiten)**

Anlage F **Endfinanzierungskosten in der konventionellen Variante (1 Seite)**

Anlage G **Bauzwischenfinanzierungskosten in der Vergleichsvariante (1 Seite)**

Anlage 2: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

ANHANG

Hinweis:

Die Anlage 1 ist der gesonderten Beilage im A3 Format zu entnehmen.

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sieben Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

© IDW-Verlag GmbH · Postfach 32 05 80 · 40420 Düsseldorf · Telefax 02 11/45 61-206