

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0390/2025
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|--|----------------------|---------------------------|
| Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft | 18.06.2025 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Errichtung durch Investor und Anmietung einer Grundschule und Turnhalle im Stadtteil Gronau - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt die Eröffnung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb zur Errichtung durch einen Investor und Anmietung einer Grundschule und Turnhalle im Stadtteil Gronau.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

| keine Klimarelevanz: | positive Klimarelevanz: | negative Klimarelevanz: |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| x | | |

Finanzielle Auswirkungen:

| | keine Auswirkungen: | Mehrerträge: | | Mehraufwendungen: | |
|------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| | | lfd. Jahr | Folgejahre | lfd. Jahr | Folgejahre |
| konsumtiv: | | | | x | x |
| investiv: | | | | | |
| planmäßig: | | | | x | x |
| außerplanmäßig: | | | | | |

Kurzzusammenfassung:

Es ist beabsichtigt, durch einen Investor eine dreizügige Grundschule mit einer 2-fach Sporthalle im Stadtteil Gronau errichten zu lassen und diese soll im Anschluss von der Stadt angemietet werden.

Das Vergabeverfahren soll als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb gemäß § 119, Abs. 5 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/A durchgeführt werden.

| Gesamtbaukosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| KG 200-700 inkl. Zeitlicher Anpassungsfaktor zu 2025 | 24.905.067 | 31.348.400€ |
| Regionalanpassungsfaktor | 0,95 | 0,95 |
| Risikozuschlag Baukosten/Unvorhergesehenes | 10 % | 10% |
| Gesamt Brutto KG 200-700 inklusive Baupreissteigerung | 30.570.544 € | 38.479.625 € |

Des Weiteren wurden folgende 3 Varianten detailliert betrachtet und der monetäre Aufwand dargestellt:

1. Kauf nach 3 Jahren
2. Anmietung für 20 Jahre
3. Anmietung für 30 Jahre

1. Kauf nach 3 Jahren

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| 1. Jahr Planungskosten & Tiefbauarbeiten, 30% EK- Anteil | 761.378 € | 951.196 € |
| 2+3 Jahr Restarbeiten auf 2 Jahre verteilt mit 70% FK- Anteil | 2.664.822 € | 3.329.185 € |
| Gesamtfinanzierungskosten | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Summe Gesamtinvestition | 35.150.270 € | 43.913.532 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 38.665.297 € | 48.304.885 € |

2. 20 Jahre Finanzierung

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| Summe Grundstück | 1.103.527 € | 1.103.527 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Zwischenfinanzierung | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 3.515.027 € | 4.391.353 € |
| Annuitätendarlehen 20 Jahre | 18.894.075 € | 23.604.529 € |
| Summe Gesamtinvestition | 57.559.371 € | 71.909.414 € |

3. 30 Jahre Finanzierung

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| Summe Grundstück | 1.103.527 € | 1.103.527 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Zwischenfinanzierung | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 3.515.027 € | 4.391.353 € |
| Annuitätsdarlehen 30 Jahre | 29.587.609 € | 36.964.053 € |
| Summe Gesamtinvestition | 68.252.906 € | 85.268.938 € |

Zeitrahen/ Grobterminplan

Beginn Juni 2025 bis zur voraussichtlichen Vertragsschließung August 2026.
Der aktuelle Zeitplan gestaltet sich wie folgt:

| Zeitraum | Vorgang |
|------------|---|
| 07.2025 | Absendung der Auftragsbekanntmachung |
| 09.2025 | Frist zur Fragestellung (Teilnahmewettbewerb) |
| 10.2025 | Bereitstellung des finalen Fragen-Antworten-Katalogs (Teilnahmewettbewerb) |
| 10.2025 | Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge |
| 11.2025 | Benachrichtigung der Bewerber über den Ausgang des Teilnahmewettbewerbs/Versendung der Aufforderung an die geeigneten Bewerber zur Abgabe eines Erstangebotes |
| 03.2026 | Frist zur Abgabe der Erstangebote (Angebotsphase I) |
| 04-05.2026 | Verhandlungstermine mit den Bietern |
| 05.2026 | Angebotsphase II (finale Angebote/BAFO) |
| 08.2026 | Zuschlagserteilung |

Sachdarstellung/Begründung:

Um den steigenden Bedarf an Schulplätzen zu decken, ist beabsichtigt, durch einen Investor eine dreizügige Grundschule für rund 360 Schüler*innen im Stadtteil Gronau errichten zu lassen und diese sodann durch die Stadt anzumieten.

Neben der Planung und dem Neubau eines dreizügigen Schulgebäudes mit Schulhofflächen ist auch eine 2-fach Sporthalle zu errichten, welche dann ebenfalls von der Stadt Bergisch Gladbach angemietet wird.

Auf der Grundlage des städtischen Raumprogramms ist für eine dreizügige Grundschule insgesamt von folgenden Flächenbedarfen auszugehen:

- Schulgebäude:
ca. 5.800 m² BGF
- Schulhoffläche:
ca. 1.500-3.000 m²
- Sporthalle:
ca. 1.400 m² BGF zzgl. Abstandsflächen
- Stellplatzfläche PKW Beschäftigte:
mind. ca. 500 m².
Zudem sind die Anforderungen der Stellplatzverordnung einzuhalten.
- Stellplatzfläche Fahrräder Lehrer, Schülerinnen und Schüler (SuS):
ca. 200 m²
- Sonstige Fläche (Müllbehälter, Zuweg etc.):
ca. 100 m²

Im Ergebnis ergibt sich ein Grundstücksflächenbedarf je nach Bebaubarkeit von ca. 8.500-13.250 m² (zum Beispiel aufgrund von möglicher Geschossigkeit, Abstandsflächen etc.).

Mit dem hiesigen Vergabeverfahren soll ein Investor für die Errichtung und Vermietung eines dreizügigen Grundschulgebäudes und einer Zweifeld-Sporthalle inklusive einer durch die Stadt Bergisch Gladbach ausübbarer Mietkaufoption im Stadtteil Gronau individualisiert werden.

Das Vergabeverfahren soll als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb gemäß § 119 Abs. 5 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/A durchgeführt werden.

Bisheriges Vergabeverfahren

Die Stadt hat im Juni 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen an der Strunde“ gefasst. Hierbei handelt es sich im westlichen Stadtteil Gronau um die Entwicklung eines Stadtquartiers. Das Projekt sieht die Errichtung eines Quartiers von insgesamt ca. 450 - 500 Wohneinheiten auf den Flächen einer ehemaligen Papier- und Pappenfabrik sowie der westlich angrenzenden, als „Kradepohl“ bezeichneten Fläche vor.

Um den bereits vorhandenen und durch das neue Stadtquartier noch steigenden Bedarf an Schulplätzen zu decken, sollte durch einen Investor des Stadtquartiers eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle für rund 360 Schüler auf dem Quartiersareal errichtet und diese sodann von der Stadt angemietet werden.

Zudem wurde im Vergabeverfahren eine Mietkaufoption mit aufgenommen.

Wahl des Vergabeverfahrens war ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gem. § 119 Abs. 5 GWB, § 3a EU Abs. 3 VOB/A.

Leider musste das Vergabeverfahren, wie bereits in der Ausschusssitzung am 18.03.2025 berichtet, aufgehoben werden. Da die Notwendigkeit zur Schaffung von dringend benötigtem Schulraum besteht, soll nunmehr ein neues Verfahren gestartet werden.

Pädagogische Raumbeziehungen und Anforderungen

Die pädagogischen Raumbeziehungen und Anforderungen wurden durch den zuständigen Fachbereich 4 benannt und gemeinsam qualifiziert.

Diese werden in folgenden Unterkategorien stichpunktartig beschrieben:

1. Zukunftsfähiges Schulbaukonzept

- Neubau orientiert sich an modernen pädagogischen Anforderungen (keine klassische Flurschule).
- Inklusion und Barrierefreiheit: Schule als „Gemeinsam Lernen“-Standort vollumfänglich barrierefrei.

2. Pädagogisches Raumkonzept – Clusterstruktur

- Cluster als „Schule in der Schule“: Kombination aus Unterrichts-, Betreuungs-, Differenzierungs- und Lehrerarbeitsräumen.
- Jede Einheit beinhaltet:
 - 4 Klassenräume + 4 Differenzierungsräume mit Sicht- und Doppeltürlösung.
 - Lehrerarbeitsplätze (Teamstation), Lagerräume mit Technik- und Diebstahlschutz.
 - Zentrale Gemeinschaftsfläche („Marktplatz“) – vielseitig nutzbar, möblierbar, mit Brandschutzauflagen.
 - Studententoiletten, Nähe zu Pflegebad & Inklusionsflächen (ISEP-konform).
- Fachcluster: Räume für Kunst, Musik, Ganzttag; Bibliothek integriert.

3. Verwaltung & Personalbereiche

- Strukturierter Verwaltungstrakt mit:
 - Büros für Schulleitung, OGS, Besprechungsräume.
 - Teamzimmer (Arbeiten + Austausch), Sekretariat im Eingangsbereich.
 - Sanitätszimmer, Teeküche.

4. Mensa- und Versorgungseinheit

- Im EG mit barrierefreier Anlieferung.
- Cook & Chill-Küche, ausgelegt auf 360 Schüler.
- Mehrzwecknutzung durch verschließbaren Ausgabebereich möglich.

5. Infrastruktur & Funktionseinheiten

- Hausmeisterbereich: Loge am Eingang, Werkstatt, Lager mit Außen-Zugang.
- Garderobenräume mit bis zu 360 Spinden.
- Ausreichende Lager- und Archivflächen.
- Außenspielgeräte mit Lager direkt am Schulhof.

6. Außenanlagen & Sport

- Vielseitig gestalteter Schulhof: Zonen für Bewegung, Natur, Kommunikation.
- 2-fach Sporthalle:
 - Schul- und Vereinssport (eigener Zugang).
 - Dachflächen optional nutzbar.

7. Veranstaltungsflächen/ multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten:

- Forum mit Bühne und Backstagebereich: Für Veranstaltungen, auch außerhalb des Unterrichts nutzbar.
- Sporthalle als Versammlungsstätte für bis zu 500 Personen nutzbar.

Kostenrahmen für den Bau

Die hier aufgeführten Kosten beziehen sich auf Grundlage der angenommenen Grundstückskosten und Baukosten der Kostengruppen 100-700 nach DIN 276.

Die Kostengruppen 200-700 wurden als mittlerer und hoher Standard nach BKI dargestellt.

- Öffentliche Anforderungen und gesetzliche Vorgaben setzen einen gewissen Mindeststandard voraus (öffentliche Gebäude unterliegt strengeren Vorschriften z.B.):
 - Arbeitsstättenrichtlinien
 - Schulbaurichtlinien
 - Brandschutz, Barrierefreiheit, Tageslichtanforderungen
 - Energieeinsparverordnung
- Dauerhafte Nutzung:
 - Höhere Instandhaltungsbedarf
 - Schnellere Sanierungszyklen
 - Schlechteres Raumklima
 - Widerspricht der Nachhaltigkeit
- Pädagogische Anforderungen:
 - Gutes Raumklima
 - Ausreichende Belichtung
 - Angemessene Möblierung

Ein niedriger Standard ist im Schulbau laut BKI nicht vorgesehen, da er nicht ausreicht.

| Schulbau | Mittel | Hoch |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| KG 100 | | 1.103.527 € |
| KG 200 | 185.467 € | 363.800 € |
| KG 300 | 12.214.800 € | 14.772.600 € |
| KG 400 | 3.770.000 € | 5.028.600 € |
| KG 500 | 547.200 € | 1.041.200 € |
| KG 600 | 475.600 € | 1.107.800 € |
| KG 700 | 2.987.000 € | 3.294.400 € |
| Gesamt Brutto KG 300-700 | 19.994.600 € | 25.244.600 € |

| Sporthalle | Mittel | Hoch |
|--------------------------|------------------|--------------------|
| KG 300 | 2.853.200 € | 3.402.000€ |
| KG 400 | 884.800 € | 1.136.800 € |
| KG 600 | 114.800 € | 268.800 € |
| KG 700 | 872.200 € | 932.400 € |
| Gesamt Brutto KG 300-700 | 4.725.000 | 5.740.000 € |

| Gesamtbaukosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| KG 200-700 inkl. Zeitlicher Anpassungsfaktor zu 2025 | 24.905.067 | 31.348.400€ |
| Regionalanpassungsfaktor | 0,95 | 0,95 |
| Risikozuschlag Baukosten/Unvorhergesehenes | 10 % | 10% |
| Gesamt Brutto KG 200-700 inklusive Baupreissteigerung | 30.570.544 € | 38.479.625 € |

Des Weiteren wurden folgende 3 Varianten detailliert betrachten und der monetäre Aufwand dargestellt:

1. Kauf nach 3 Jahren
2. Anmietung für 20 Jahre
3. Anmietung für 30 Jahre

Für die Finanzierung wird ein Zinssatz in Höhe von 6,0 % für die Zwischen- bzw. Fremdkapitalfinanzierung und 8,0 % für die Eigenkapitalfinanzierung angenommen.

Zudem wird in dem Beispiel davon ausgegangen, dass 70 % der Gesamtinvestitionskosten mit Fremdkapital und 30 % mit Eigenkapital finanziert werden.

Ein Investor rechnet je nach Lage am Kapitalmarkt mit einer Rendite von etwa 4 bis 6 %. Wir berücksichtigen für die Mietkostenabschätzung eine Rendite von 5 %.

Die durchgeführte Sensitivitätsanalyse zeigt, wie sich die monatliche Miete pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Rendite und dem Finanzierungszins verändert. Dies wurde für jede Variante untersucht und dargestellt.

Finanzierungs- und Mietkosten Varianten

1. Bei einem Kauf nach 3 Jahren:

In der Berechnung ist die Annahme, dass der Projektentwickler nach Abschluss des Baus und der anschließenden Investorensuche das Projekt nach insgesamt drei Jahren auf den Markt bringt.

30% des Eigenkapitals werden für Planungskosten und Tiefbauarbeiten aufgewendet werden. Die verbleibenden Arbeiten finden im zweiten und dritten Jahr statt und werden durch 70% des Fremdkapitals finanziert. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird das Projekt auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Die Kostenverteilung über die Zeit erfolgt linear.

Bei einer Finanzierung von 3 Jahren betragen die Gesamtfinanzierungskosten für den mittleren Ausstattungsstandard 3.426.200 Euro und für den hohen Standard 4.280.380 Euro.

Die Gesamtinvestition beläuft sich für die erste Variante mit insgesamt 3 Jahren Laufzeit (Bauzeit, Planung mit anschließender Veräußerung) auf **38.665.297** Euro für die mittlere Qualität und auf **48.304.885** Euro für die hohe Qualität.

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|---|---------------------|---------------------|
| 1. Jahr Planungskosten & Tiefbauarbeiten, 30% EK- Anteil | 761.378 € | 951.196 € |
| 2+3 Jahr Restarbeiten auf 2 Jahre verteilt mit 70% FK- Anteil | 2.664.822 € | 3.329.185 € |
| Gesamtfinanzierungskosten | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Summe Gesamtinvestition | 35.150.270 € | 43.913.532 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 38.665.297 € | 48.304.885 € |

Mietkostenabschätzung:

Bei der ersten Finanzierungsvariante wird ein Finanzierungszeitraum von drei Jahren angenommen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Ein Jahr Investorensuche und zwei Jahre Bauzeit.

Angesichts der Gesamtinvestitionen von 38.665.297 Euro beziehungsweise 48.304.885 Euro und einer Gesamtnettoraumfläche von 4.785 m² für das Schulgebäude sowie 1.176 m² für die 2-fach Turnhalle ergibt sich die Notwendigkeit einer monatlichen Miete von 27,03 Euro/m² bei mittlerer Qualität und 33,76 Euro/m² bei hoher Qualität, um die erwartete Rendite zu erzielen.

- Öffentliche Anforderungen und gesetzliche Vorgaben setzen einen gewissen Mindeststandard voraus (öffentliche Gebäude unterliegt strengeren Vorschriften z.B.):
 - Arbeitsstättenrichtlinien
 - Schulbau Richtlinien
 - Brandschutz, Barrierefreiheit, Tageslichtanforderungen
 - Energieeinsparverordnung

- Dauerhafte Nutzung:
 - Höhere Instandhaltungsbedarf
 - Schnellere Sanierungszyklen
 - Schlechteres Raumklima
 - Widerspricht der Nachhaltigkeit

- Pädagogische Anforderungen:
 - Gutes Raumklima
 - Ausreichende Belichtung
 - Angemessene Möblierung

Ein niedriger Standard ist im Schulbau laut BKI nicht vorgesehen da er nicht ausreicht.

| Mietkostenabschätzung | Mittel | Hoch |
|--|-------------------|--------------------|
| Monatlicher Mietpreis €/m ² | 27,03 € | 33,76 € |
| Monatlicher Mietpreis | 161.105 € | 201.270 € |
| Jährliche Mietpreis | 1.933.265€ | 2.415.244 € |

Die Sensitivitätsanalyse sieht wie folgt aus:

Bei einer Rendite von 4 % bis 6 % sowie einem Finanzierungszins von 4,5 % bis 6,5 % variieren die Mieten für die mittlere Qualität zwischen **21,25** Euro und **32,62** Euro pro m² und für die hochwertige Qualität zwischen **26,55** Euro und **40,75** Euro pro m².

2. 20 Jahre Finanzierung:

Die erste Finanzierungsmethode stellt eine dreijährige Zwischenfinanzierung dar, woraufhin das Objekt im Bestand gehalten und über einen Zeitraum von 20 Jahren mittels eines Annuitätendarlehens finanziert wird. Nachdem das Gebäude bereits drei Jahre besteht, wird angenommen, dass das Risiko für eine Kreditfinanzierung sinkt. Daher wird für das nachfolgende Annuitätendarlehen ein Fremdkapitalzinssatz von 4,5 % angenommen.

Das Annuitätendarlehen bezieht sich auf die Gesamtinvestitionskosten ohne die Berücksichtigung des Entwicklergewinns. Die Finanzierungskosten betragen bei einer Laufzeit von 20 Jahren **18.894.075 Euro** für mittlere Qualität und auf **23.604.529 Euro** für hohe Qualität.

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| Summe Grundstück | 1.103.527 € | 1.103.527 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Zwischenfinanzierung | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 3.515.027 € | 4.391.353 € |
| Annuitätendarlehen 20 Jahre | 18.894.075 € | 23.604.529 € |
| Summe Gesamtinvestition | 57.559.371 € | 71.909.414 € |

Mietkostenabschätzung:

Bei der zweiten Finanzierungsvariante wird die Annahme getroffen, dass der Projektentwickler, das Objekt zwischenfinanziert und anschließend 20 Jahre im Bestand hält und über diesen Zeitraum mit einem Annuitätendarlehen finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten

belaufen sich auf 57.559.371 Euro bzw. 71.909.414 Euro. Mit einer Gesamtnettoaumfläche von 4.785 m² für das Schulgebäude und zusätzlichen 1.176 m² für die 2-fach Turnhalle ist eine monatliche Miete von **40,23** Euro/m² bei einer mittleren Qualität und **50,26** Euro/m² bei einer hochwertigen Qualität erforderlich, um die angestrebte Rendite zu erreichen.

| Mietkostenabschätzung | Mittel | Hoch |
|--|--------------------|--------------------|
| Monatlicher Mietpreis €/m ² | 40,23 € | 50,26 € |
| Monatlicher Mietpreis | 239.831 € | 299,623 € |
| Jährliche Mietpreis | 2.877.969 € | 3.595.471 € |

Die Sensitivitätsanalyse sieht wie folgt aus:

Bei der Variante mit der Annahme einer Zwischenfinanzierung sowie anschließendem Annuitätendarlehen von 20 Jahren wurde in der Sensitivitätsanalyse eine Rendite von 4 % bis 6%, sowie ein Finanzierungszins für das Annuitätendarlehen von 4-5 % angenommen. Der Fremdkapital Finanzierungszins bezieht sich auf das Annuitätendarlehen.

Die Mieten variieren für die mittlere Qualität zwischen **30,89** Euro und **50,27** Euro pro m² und für die hochwertige Qualität zwischen **38,59** Euro und **62,80** Euro pro m².

3. 30 Jahre Finanzierung:

Die erste Finanzierungsmethode stellt eine dreijährige Zwischenfinanzierung dar, woraufhin das Objekt im Bestand gehalten wird und über einen Zeitraum von 30 Jahren mittels eines Annuitätendarlehens finanziert wird. Nachdem das Gebäude bereits drei Jahre besteht, wird angenommen, dass das Risiko für eine Kreditfinanzierung sinkt. Daher wird für das

nachfolgende Annuitätendarlehen ein Fremdkapitalzinssatz von 4,5 % angenommen. Das Annuitätendarlehen bezieht sich auf die Gesamtinvestitionskosten ohne die Berücksichtigung des Entwicklergewinns. Die Finanzierungskosten belaufen sich bei einer Laufzeit von 30 Jahren auf **68.252.906** Euro für mittlere Qualität und auf **85.268.938** Euro für hohe Qualität.

| Finanzierungskosten/ Gesamtinvestitionskosten | Mittel | Hoch |
|--|---------------------|---------------------|
| Summe Grundstück | 1.103.527 € | 1.103.527 € |
| Summe Baukosten | 30.570.544 € | 38.479.625 € |
| Rechtsberatungskosten pauschal | 50.000 € | 50.000 € |
| Zwischenfinanzierung | 3.426.200 € | 4.280.380 € |
| Entwicklergewinn + 10% | 3.515.027 € | 4.391.353 € |
| Annuitätendarlehen 30 Jahre | 29.587.609 € | 36.964.053 € |
| Summe Gesamtinvestition | 68.252.906 € | 85.268.938 € |

Mietkostenabschätzung:

Bei der dritten Finanzierungsvariante wird die Annahme getroffen, dass der Projektentwickler, das Objekt zwischenfinanziert und anschließend 30 Jahre im Bestand hält und über diesen Zeitraum mit einem Annuitätendarlehen finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf 68.252.906 Euro bzw. 85.268.938 Euro. Mit einer Gesamtnettoraumfläche von 4.785 m² für das Schulgebäude und zusätzlichen 1.176 m² für die 2-fach Turnhalle ist eine monatliche Miete von 47,71 Euro/m² bei einer mittleren Qualität und 59,60 Euro/m² bei einer hochwertigen Qualität erforderlich, um die angestrebte Rendite zu erreichen.

| Mietkostenabschätzung | Mittel | Hoch |
|--|--------------------|--------------------|
| Monatlicher Mietpreis €/m ² | 47,71 € | 59,60 € |
| Monatlicher Mietpreis | 284.387 € | 355.287 € |
| Jährliche Mietpreis | 3.412.645 € | 4.263.447 € |

Die Sensitivitätsanalyse sieht wie folgt aus:

Bei der Variante, mit der Annahme einer Zwischenfinanzierung sowie anschließendem Annuitätendarlehen von 30 Jahren wurde in der Sensitivitätsanalyse eine Rendite von 4 % bis 6%, sowie ein Finanzierungszins für das Annuitätendarlehen von 4-5 % angenommen. Der Fremdkapital Finanzierungszins bezieht sich auf das Annuitätendarlehen. Die Mieten variieren für die mittlere Qualität zwischen **36,07** Euro und **60,49** Euro pro m² und für die hochwertige Qualität zwischen **45,06** Euro und **75,57** Euro pro m².

Zeitraum/ Grobterminplan

Beginn Juni 2025 bis zur voraussichtlichen Vertragsschließung August 2026.
Der aktuelle Zeitplan gestaltet sich wie folgt:

| Zeitraum | Vorgang |
|-----------------|---|
| 07.2025 | Absendung der Auftragsbekanntmachung |
| 09.2025 | Frist zur Fragestellung (Teilnahmewettbewerb) |
| 10.2025 | Bereitstellung des finalen Fragen-Antworten-Katalogs (Teilnahmewettbewerb) |
| 10.2025 | Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge |
| 11.2025 | Benachrichtigung der Bewerber über den Ausgang des Teilnahmewettbewerbs/Versendung der Aufforderung an die geeigneten Bewerber zur Abgabe eines Erstangebotes |
| 03.2026 | Frist zur Abgabe der Erstangebote (Angebotsphase I) |
| 04-05.2026 | Verhandlungstermine mit den Bietern |
| 05.2026 | Angebotsphase II (finale Angebote/BAFO) |
| 08.2026 | Zuschlagserteilung |

Eignungskriterien

Die Eignungskriterien und die Festlegung von Mindeststandards erfolgt unter den Aspekten der Befähigung zur Berufsausübung, der wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit.

Aufbau und Ablauf des Verhandlungsverfahrens

Das Verhandlungsverfahren ist ein Verfahren, bei dem sich der öffentliche Auftraggeber mit oder ohne Teilnahmewettbewerb an ausgewählte Unternehmen wendet, um mit einem oder mehreren dieser Unternehmen über die Angebote zu verhandeln (§ 119 Abs. 5 GWB).

Das Verhandlungsverfahren wird sich in vier Phasen aufgliedern:

- Phase 1: Teilnahmewettbewerb

- Phase 2: Angebotsphase I (Erstangebote)
- Phase 3: Verhandlungsphase
- Phase 4: Angebotsphase II (finale Angebote/BAFO) und Vergabeentscheidung

Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien werden in drei Rubriken unterteilt und zeigen einen groben Vorentwurf für die Bewertungspunkte:

1. Preis:

- Mietpreis Schule und Sporthalle
- Betriebskosten

2. Architektur/ Funktionalität:

- Funktionalität im Gebäude: Aufteilung der Räume und funktionale/kommunikative Zusammenhänge, Flexibilität der Grundrisse (z.B. Umbaubarkeit)
- Bewertung hinsichtlich der angebotenen Qualitäten (architektonisches Konzept, Bauqualitäten, Gebäudesicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Medienkonzept, Barrierefreiheit) gem. Leistungsbeschreibung Bau
- Bewertung hinsichtlich der vorgegebenen Programmflächen der Raumliste (Abweichungen, Flächenüberschreitungen, Flächeneffizienz, Verhältniswerte)
- Maßnahmen zur Energieeffizienz/ Gebäudequalität hinsichtlich zu erwartender Energiekennwerte. Mindestens KfW40 Standard
- Erfüllung der Anforderungen an die zeitliche Bereitstellung des Gebäudes

3. Freianlagen:

- Funktionalität der äußeren Erschließung in Bezug auf Zuwegung zum Grundstück, Verkehrsführung auf dem Grundstück, Unterbringung Parkplätze

Finanzierung

Die notwendigen Mittel für die Eröffnung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb stehen auf dem Auftrag I 82413013 zur Verfügung.