

Variantenvergleich Roll- und Funsportzentrum

	Variante 1 "Erbbaurecht " Stadt bleibt Grundstückseigentümerin und bestellt für Investor Erbbaurecht, Investor baut RFZ und vermietet es für Lfz. des Erbbaurechtsvertrages an die Stadt	Variante 2 "Miete mit Rückkaufoption", Investor erhält Eigentum am Grundstück, baut RFZ und vermietet es für 25 Jahre an Stadt, mit Ablauf Mietvertrag besteht Rückkaufoption für Stadt	Variante 3 "Stadt baut selbst" SVC baut RFZ auf eigenem Grundstück selbst
Erläuterung	- Investor baut Objekt auf Basis Bauauftrag und vermietet nach Fertigstellung an die Stadt - Gebäude wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und geht für die Laufzeit des Vertrages in sein Eigentum über - keine Vergütung für Gebäudewert am Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - Bauauftrag gemäß § 103 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 GWB	Investor wird Eigentümer des Grundstücks, baut auf eigenem Grundstück und vermietet anschließend an Stadt vgl. B.I.1.a VwV KommInvest: <i>"Ist Leasinggegenstand eine neu zu errichtende Immobilie, übernimmt der Leasinggeber regelmäßig nicht nur die Finanzierung, sondern auch die Planung und Durchführung des Bauvorhabens nach den Wünschen und Vorgaben des Leasingnehmers (Projektmanagement, Generalübernehmerfunktion). Dem Leasingnehmer wird in der Regel die Möglichkeit eingeräumt, das Leasingobjekt nach Beendigung des Vertrages zu kaufen (Kaufoption)."</i>	SVC bleibt Eigentümer des Grundstücks Auftragnehmer plant und baut (mit oder ohne Planungslose, mit oder ohne Baulose, je nach wirtschaftlicher oder technischer Begründung gem. § 97 GWB) Finanzierung aus Eigenmitteln oder Kommunalkredit
Nachteile	Erbbaurechtsvertrag bedarf der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (kreditähnliches Rechtsgeschäft) --> Wirtschaftlichkeitsvergleich mit Nachweis, dass Investorenvorhaben günstiger ist als herkömmliche Finanzierung über Eigenmittel oder Kredit, muss vorgelegt werden u. U. wird Bürgschaft von Stadt verlangt wenig Einfluss auf Änderungswünsche an Nutzung, Umbau, Umgestaltung während der Mietdauer, wenn nicht bereits bei Vertragsschluss vereinbart Förderfähigkeit fraglich	Investorenvertrag bedarf der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (kreditähnliches Rechtsgeschäft) --> Wirtschaftlichkeitsvergleich mit Nachweis, dass Investorenvorhaben günstiger ist als herkömmliche Finanzierung über Eigenmittel oder Kredit, muss vorgelegt werden Grundstücksübertragung auf Investor bedarf Zeit kein Einfluss auf Änderungswünsche an Nutzung, Umbau, Umgestaltung während der Mietdauer, wenn nicht bereits bei Vertragsschluss vereinbart Förderfähigkeit fraglich ab 5 Mio. € Auftragswert zusätzlich unabhängiges Gutachten von Wirtschaftsprüfer zu Wirtschaftlichkeitsvergleich erforderlich Grundstücke erfahrungsgemäß für immer verkauft, da sich die HH-Situation auch nach Ablauf der Mietdauer nicht so wesentlich verbessert, dass Rückkaufoption ausgeübt werden kann	Kreditaufnahme bedarf der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde langer Verfahrensweg zu erwarten (mit Fertigstellung ist nicht vor 2028 zu rechnen) Stadt trägt alle Risiken
Konditionen	- Erbbaurecht mit 25 Jahren Laufzeit - üblicher Weise 5 % Erbbauzins vom Verkehrswert der Grundstücke - ohne Vergütung Gebäudewert am Ende der Laufzeit	einmalige zusätzliche Einnahmen für Stadt aus Grundstücksverkäufen einmalige zusätzliche Ausgaben für Stadt bei Ausüben der Rückkaufoption	
preiserhöhend/-mindernd	<u>preiserhöhend für Mietpreis (falls der Investor nicht über Eigenmittel verfügt):</u> - Zinsbelastung aus Kreditfinanzierung für Gebäude - aufgrund der noch zu erbringenden Planungsleistungen und keinem Baugrundgutachten sind Risikoaufschläge zu erwarten <u>preismindernd für Mietpreis:</u> - Variante aus Sicht des Investors über Laufzeit des Projekts steuerneutral kalkulierbar <u>ergebnisneutral:</u> - zu zahlende Erbbaupacht, die gleichzeitig im städt. HH zu einer Einnahme führt und damit im Ergebnis keiner HH-Belastung darstellt	<u>preiserhöhend für Mietpreis (falls der Investor nicht über Eigenmittel verfügt):</u> - Zinsbelastung aus Kreditfinanzierung für Gebäude und Grundstücke - aufgrund der noch zu erbringenden Planungsleistungen und keinem Baugrundgutachten sind Risikoaufschläge zu erwarten - Käufer trägt Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke, die für ihn nicht steuerlich absetzbar sind	<u>ausgabenerhöhend beim Bau:</u> - Zinsbelastung aus Kredit (die Stadt verfügt nicht über Eigenmittel und muss vollständig über Kredit finanzieren) - höhere Gesamtkosten aufgrund steigender Baupreise bei späterer Fertigstellung - fehlende Flexibilität <u>ausgabenmindernd beim Bau:</u> Teile der Planung und Koordinierung können durch Stadt übernommen werden <u>liquiditätsbelastend beim Bau:</u> Tilgungsrate Kredit
Vergabearten	erheblicher administrativer Aufwand Verhandlungsverfahren nach VOB mit Interessenbekundung, Teilnahmeerklärung und meist mehreren Verhandlungsrunden bei entsprechenden Begründungen § 3a EU Abs. 2 Nr. 1c VOB/A möglich Schwierigkeit: Zuschlagskriterien müssen vorab bestimmt und bewertet werden können Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Zuschlagskriterien und Bewertung der eingegangenen Angebote notwendig	erheblicher administrativer Aufwand Verhandlungsverfahren nach VOB mit Interessenbekundung, Teilnahmeerklärung und meist mehreren Verhandlungsrunden bei entsprechenden Begründungen § 3a EU Abs. 2 Nr. 1c VOB/A möglich Schwierigkeit: Zuschlagskriterien müssen vorab bestimmt und bewertet werden können Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Zuschlagskriterien und Bewertung der eingegangenen Angebote notwendig	idR klassische Zuschlagskriterien und damit Auswahl und Bewertung offenes Verfahren VgV Planung, offene Verfahren VOB Bau, jeweils 20 % national mgl., auch andere Vergabearten mit entsprechender Begründung: Planungszeit einplanen (aber wird auch bei Varianten 1 und 2 benötigt, nur auf die Zeit nach Vertragsschluss mit dem "Investor" verschoben),