



HESSISCHER LANDTAG

16. 10. 2019

HHA

Antrag

Landesregierung

**Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften der Bereitschaftspolizeien
Mühlheim a.M., Tilsiter Str. 13, und Kassel-Niederzwehren, Frankfurter Str. 365**

hier:

Zustimmung zur Veräußerung durch den Hessischen Landtag nach § 64 Abs. 2 LHO

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft in Mühlheim a.M., Tilsiter Str. 13, Flur 2, Flurstück 416/78, mit der Größe von 113.884 m² zu einem Kaufpreis von 15.330.000 € sowie der landeseigenen Liegenschaft in Kassel-Niederzwehren, Frankfurter Str. 365, Flur 16, Flurstücke 141/43, 41/1, 46/28, 46/26, 46/29, 46/27, und Flur 17, Flurstücke 47/5, 47/7, zu einem Kaufpreis von 3.400.000 € zuzustimmen.

Begründung:

Die beiden landeseigenen Liegenschaften der Bereitschaftspolizeien in Mühlheim und Kassel werden im Rahmen des CO₂-Minderungs- und Energieeffizienz- (COME-) Programms energetisch saniert und als Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP) umgesetzt. Für beide Liegenschaften liegt jeweils eine haushaltsrechtliche Anerkennung für die Beschaffungsvariante ÖPP vor, die entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen waren im Haushalt 2016 im Epl. 06, Kapitel 06 13, veranschlagt.

Zum Vergabeverfahren und dem im Zusammenhang stehenden Grundstücksverkauf hat Herr Staatsminister Dr. Schäfer mit Schreiben vom 21.07.2016 (Anlage 1) ausführlich informiert.

Das ÖPP-Sanierungs-Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Gesamtziele des COME-Programms. Im Rahmen des COME-Programms werden ca. 100 vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) bewirtschaftete Liegenschaften energetisch saniert bzw. ertüchtigt, um eine höchstmögliche CO₂-Minderung zu erzielen.

Das Programm ist ein wesentlicher Baustein des Projektes „CO₂-neutrale Landesverwaltung“. Ziel des Projektes ist es, bis zum Jahr 2030 den Kohlendioxid-Ausstoß der Hessischen Landesverwaltung so weit wie möglich zu reduzieren und unvermeidbare Emissionen vollständig zu kompensieren. Den größten Anteil der CO₂-Emissionen verursacht die Energieversorgung der Gebäude. Dies zeigen die CO₂-Bilanzen der hessischen Landesverwaltung, die jährlich berechnet und zertifiziert werden, um die Menge der Emissionen zu analysieren und Maßnahmen zur Verminderung einzuleiten.

In diesem Rahmen hat das Land Hessen im Januar 2016 mit der europaweiten Ausschreibung des Bauauftrages den Startschuss für die Sanierung der Liegenschaften der Bereitschaftspolizeien in Mühlheim und Kassel als ÖPP-Verfahren gegeben. Der ÖPP-Auftrag umfasst im Wesentlichen den Ankauf der jeweils vorhandenen Landesgrundstücke sowie die Sanierung und Bewirtschaftung der Liegenschaften durch den privaten Partner. Das Land Hessen wird Mieter für die nächsten 30 Jahre. Hierfür wird ab dem Jahr 2020 eine Grundmiete fällig, welche nach Abschluss einer Bauphase von maximal fünf Jahren auf eine festgelegte Endmiete angehoben wird. Die Höhe der Finanzierungsmieten der Liegenschaften beläuft sich in den Jahren 1 bis 5 (Grundmiete) in Kassel auf 383.688,57 € und in Mühlheim auf 1.659.137,67 € (Summe brutto pro Jahr). Die Finanzierungsmiete in den Jahren 6 bis 30 (Endmiete) beläuft sich in Kassel auf 2.738.046,17 € und in Mühlheim auf 2.541.055,43 € (Summe brutto pro Jahr).

Die wesentlichen Leistungen sind dabei: Grundstücksankauf beider Liegenschaften durch den Auftragnehmer, Planung und Ausführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen in Verbin-

dung mit zusätzlichen baulichen Begleitmaßnahmen, Finanzierung der Baumaßnahmen, Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften, was die Instandhaltung der Liegenschaften mit einschließt. Der Auftrag umfasst insbesondere energetische Sanierungen und energetische Einzelmaßnahmen gemäß der Richtlinie energieeffizientes Bauen und Sanieren des Landes Hessen nach § 9 Abs. 3 des Hessischen Energiegesetzes sowie Begleitmaßnahmen gemäß funktionaler Leistungsbeschreibung mit Raumprogramm bzw. Raumbuch und Rücküberlassung der Polizeidienstgebäude, Gebäude für Lehre und Verpflegung sowie Sportbauten und Garagengebäude mit einer Nettogrundfläche von insgesamt ca. 69.400 m². Den Bietern war es im Vergabeverfahren freigestellt, die Umsetzung der Anforderungen der funktionalen Leistungsbeschreibung in ihren jeweiligen Angeboten mittels Sanierung, Um-, Neu- oder Erweiterungsbauten anzubieten.

Bei der Wahl des Vertragsmodells verfolgt das Land Hessen bisher durchgängig das ÖPP-Mietmodell. Kennzeichnend ist bei diesem Modell der Erwerb des Grundstücks durch den privaten Partner und die Übernahme von Planungs- und Baurisiken sowie des Verwertungsrisikos für das Eigentum am Ende der Vertragslaufzeit. Der Verkauf ist notwendig, damit ein eindeutiger Risikotransfer zum privaten Partner stattfinden kann.

Die Miete erhält der ÖPP-Partner für die Vermietungsleistung, d.h. für die Erfüllung seiner Pflichten zur Gebrauchsüberlassung des Gebäudes und zu dessen Instandhaltung. Im Gegensatz zu einer üblichen Abnahme nach VOB (Gewährleistungsverjährung 4 Jahre nach Abnahme) können beim ÖPP-Mietmodell Einwände wegen des Objektzustands (Mietmängelgewährleistung) über die gesamte Vertragslaufzeit gegenüber der vertraglichen Mietzinsforderung geltend gemacht werden. Nach Vertragsende verbleibt das Risiko aus mangelhafter bzw. unvollständiger Instandhaltung beim ÖPP-Partner.

Der ÖPP-Vertrag ist endverhandelt. Im ÖPP-Verhandlungsverfahren wurde auf der Grundlage der in der Ausschreibungsbekanntmachung angegebenen, preislichen und qualitativen Zuschlagskriterien das beste Angebot ermittelt. Dementsprechend ist einem privaten Bieter der Zuschlag zu erteilen. Die Zuschlagserteilung ist für Oktober 2019 vorgesehen, um die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaften abzuwarten. Im Rahmen einer gutachterlichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach den Maßgaben des Leitfadens der Finanzministerkonferenz der Länder zum Thema „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ wurde auf der Grundlage einer von einem externen Dritten durchgeführten und vom LBIH sowie HMdF geprüften Barwertbetrachtung ermittelt, dass das Angebot des Bieters 9 % günstiger ist als die Variante Eigenrealisierung. Dieser Vorteil entspricht bei einer barwertigen Betrachtung rund 50 Mio. €.

Die Systematik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurde bereits mehrfach bei der Prüfung der bisher realisierten ÖPP-Projekte des Landes durch den Hessischen Rechnungshof plausibilisiert und hat dort keine Beanstandungen erfahren.

Bei der Liegenschaft der Bereitschaftspolizei in Mühlheim handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 113.884 m², dessen Gebäudebestand aus verschiedenen Jahrzehnten (Baujahre: 1895 bis 2016) datiert und sanierungsbedürftig ist. Derzeit sind 13 der insgesamt 25 Gebäude beheizt, 3 weitere niedrig/teilbeheizt. Als Gebäudetypen sind Polizeigebäude mit Verwaltungs-, Schulungs- und Unterkunftsgebäude, Sporthalle, Garagen, Kantine und Raumschießanlage anzuführen. Zudem gehört noch ein Sportplatz zur Liegenschaft. Die einzelnen Gebäude der Liegenschaft werden über ein Nahwärmenetz mit eigener Heizzentrale versorgt.

Bei der Liegenschaft der Bereitschaftspolizei in Kassel handelt es sich um ein Grundstück mit der Größe von 73.354 m², dessen Gebäudebestand aus verschiedenen Jahrzehnten (Baujahre: 1918 bis 2009) datiert und sanierungsbedürftig ist. Insgesamt sind 15 der insgesamt 18 Gebäude beheizt. Als Gebäudetyp sind Polizeigebäude mit Verwaltungs-, Schulungs- und Unterkunftsgebäude, Sport- und Schwimmhalle, Garagen, Kantine und Raumschießanlage anzuführen. Zudem gehören noch ein Parkhaus und ein Sportplatz zur Liegenschaft. Die einzelnen Gebäude der Liegenschaft werden über ein Nahwärmenetz mit Fernwärme der Stadtwerke Kassel versorgt.

Die Veräußerung der Grundstücke soll zum Verkehrswert an den zukünftigen ÖPP-Partner erfolgen.

Für die Liegenschaft der Bereitschaftspolizei Mühlheim hat der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Heinrich J. Wadenpohl, Dreieich, den Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag 01.05.2019 in Höhe von 15.000.000 € ermittelt. Mit den Bietern war jedoch ein Kaufpreis von 15.330.000 € vereinbart worden und schon in deren Angebot berücksichtigt.

Für die Liegenschaft der Bereitschaftspolizei Kassel hat der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Frank Ulrich, Gießen, den Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag 03.05.2019 in Höhe von 3.400.000 € ermittelt.

Die Einnahmen des Landes Hessen aus den Verkaufserlösen kommen dem Projekt zweckgebunden zugute, indem sie als Baukostenzuschuss verwendet werden. Dadurch verringert sich für das

Land Hessen die Miete und es wird ein starker Anreiz für die Bieter zu möglichst hohen CO₂-Einsparungen geschaffen. Der Baukostenzuschuss wird für die Erbringung energetischer Maßnahmen in Abhängigkeit von ihrer nachzuweisenden CO₂-Einsparung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die volle Höhe erreicht der Bieter erst, wenn er mindestens 13.086 t CO₂-Minderung (bezogen auf die 30 Jahre) nachweisen kann.

Die Zustimmung des Hessischen Landtages zu der Veräußerung ist nach § 64 Abs. 2 LHO erforderlich, da der Wert der zu veräußernden Grundstücke jeweils mehr als 500.000 € beträgt (VV Nr. 5.8 zu § 64 LHO).

Wiesbaden, 14. Oktober 2019

Der Hessische Ministerpräsident
Volker Bouffier

Der Hessische Minister der Finanzen
Dr. Thomas Schäfer