

Neubau der Passivhausgrundschule Ulzburg-Süd als PPP-Projekt





Grundidee Durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft sind öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren als auf konventionelle Weise.



Lebenszyklusansatz

= Ganzheitliches Kosten-/Nutzenkonzept



Phase I

Bedarfsfeststellung und Maßnahmenidentifizierung

- Bedarfsermittlung und Zieldefinition
- **Qualitative Prüfung der ÖPP-Eignung**

Phase II

Vorbereitung und Konzeption

Entwicklung ÖPP-Ansatz

- **Wirtschaftlichkeitsvergleich**
- Förderfähigkeit
- **Entscheidung konventionell/ÖPP**

Phase III

Ausschreibung und Vergabe

- Vorbereitung und Durchführung
Vergabeverfahren
- **ÖPP-Wirtschaftlichkeitsnachweis**

Phase IV

Implementierung und Vertragscontrolling

- Planungs- und Bauphase
- Betriebsphase
- Monitoring



Zielsetzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg war

- **Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit integriertem Hort und Mehrzweckraum**
- **Neubau einer Kleinfeldsporthalle**
- **Neubau eines Kleinkunstrasensportplatzes mit Trainingsbeleuchtung**
- **Neubau eines Schulhofes mit Spielgeräten und Bolzplatz**
- **Neuanschaffung von Schul-, Sport- und Hortmobiliar**
- **Schaffung ausreichender Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**
- **Sämtliche Hochbauvorhaben sollen dem Passivhausstandard entsprechen**

Sämtliche Maßnahmen sollen aus funktioneller, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht möglichst effizient umgesetzt werden.



- 13.06. 2005:** Grundsatzbeschluss der Gemeindegremien: Bau 3-zügige GS in Ulzburg-Süd aufgrund aktueller Schülerzahlen/Finanzierung nach „ppp“-Modell soll geprüft werden.
- 18.07. 2005:** Gespräch mit der IB Kiel → Prüfung „ppp“-Fähigkeit.
- 01.08. 2005:** Antragstellung Raumprogramm für 3 Züge.
- 11.08. 2005:** Gespräch mit BiMi, Kreis/Kommunalaufsicht wegen Finanzierungsmöglichkeiten.
- 24.10. 2005:** Raumprogrammgenehmigung vom Kreis für 3-zügige Schule.
- 21.11. 2005:** Beschluss Gemeindegremien: Durchführung „ppp“-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.
- 14.06. 2006:** Fertigstellung der Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung durch die IB Kiel.
- 12.07. 2006:** Bewerbergespräche für Erstellung funktionale Leistungsbeschreibung → Auftrag an ipc Dr. Talkenberger GmbH, Lübeck.
- 13.07. 2006:** Bildung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zur Vorbereitung der Umsetzung.
- 11.09. 2006:** Gremienbeschluss: Finanzierung/Umsetzung als „ppp“-Projekt.
- 31.12. 2006:** Fertigstellung Funktionalausschreibung mit Ausstattung
- 31.12. 2006:** Durchführung eines europaweiten Interessenbekundungsverfahrens.
- 16.01. 2007:** Abschluss Beratervertrag (unter Beteiligung VBD Berlin).
- 14.02. 2007:** Fertigstellung und Versendung der Vergabeunterlagen an 4 Bieter



- 16.04. 2007:** Start für die Bietergespräche.
- 02.07. 2007:** Erneute Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung.
- 10.07. 2007:** Beschluss der Gemeindevertretung – Auftragsvergabe an Fa. H.F.Wiebe.
- 10.07. 2007:** Fördermittelanträge aus Schulbaufonds gestellt.
- 03.08. 2007:** Bauanträge eingereicht.
- 23.08. 2007:** Vertragsunterzeichnung Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag.
- 10.09. 2007:** Baugenehmigung.
- 17.10. 2007:** Genehmigung der Landesmittel zur Schulbauförderung.
- 27.11. 2007:** Grundsteinlegung.
- 18.02. 2008:** Vertragsabschlüsse Servicevereinbarung zum Betrieb sowie über Photovoltaikanlage.
- 14.03. 2008:** Richtfest.
- 14.10. 2008:** Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen.
- 27.10. 2008:** Beginn des Schul- und Hortbetriebes.
- Ende 2008:** Fertigstellung der Außenanlagen.



Vergleich zwischen

Konventionelles Konzept

- nachhaltiger Neubau als GU-Variante (an Stelle der klassischen Eigenrealisierung) des in PHPP zu errichtenden Gebäudes (Planung, Bau),
- 1 Standort ohne Verwertung vorhandener Liegenschaften
- Gebäudemanagement in Eigenregie nach Baufertigstellung („Schlüsselfertiges Bauen“)
- laufende Wartung und Instandsetzung
- Finanzierung durch die Gemeinde (konventionell über Kommunalkredit mit langer Laufzeit und fester bzw. teilvariabler Zinsbindung)

ÖPP-Konzept

- nachhaltiger Neubau des in PHPP zu errichtenden Gebäudes (Planung, Bau und Finanzierung) durch Privaten
- 1 Standort ohne Verwertung vorhandener Liegenschaften
- Gebäudemanagement durch privaten Betreiber einschl. laufender Wartung und Instandsetzung
- Finanzierung durch Privaten zu strukturieren und sicherzustellen (Forfaitierungsmodell mit Einredeverzichtserklärung)



Ergebnisübersicht: Basisszenario	konventionelle Beschaffung	ÖPP-Modell (Forfaitierung mit Einredeverzicht)
Angaben in EUR	Barwertvergleich	
nachrichtlich: Investitionskosten	6.084.404	6.026.462
davon: mitfinanzierte (übertragbare) Risiken während der Planungs-/Bauphase	441.086	484.589
Fördermittel	2.308.853	2.256.171
Projektbelastung nominal	13.251.358	13.079.249
Finanzierung	3.493.666	3.637.393
Betrieb und Instandhaltung	3.031.924	2.831.261
übertragbare Risiken (exkl. Planungs-/Bauphase)*	0	77.075
nicht übertragbare Risiken	459.392	201.061
verbleibende Kosten der Gemeinde	120.776	283.501
Projektbelastung (barwertig)	7.105.758	7.030.293
absoluter Vergleich		75.466
relativer Vergleich		1,06%

Gemeindevertretung beschließt: Umsetzung als ÖPP-Projekt mit Betrieb



Zu erstellende Unterlagen

Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung
Vertragsentwürfe

Strukturiertes EU-weites Verhandlungsverfahren

Vorabinformation
Teilnahmewettbewerb
Indikatives Angebot
Letztgültiges Angebot
Vertragsunterzeichnung



Grundlage und wesentlicher Bestandteil einer PPP-Ausschreibung bildet eine so genannte „Outputspezifikation“ auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung.

- **Darstellung einer geforderten Zielsetzung**
- **Keine Festlegung detaillierter Einzelheiten**
- **Art (Qualität) und Umfang der Leistung jedoch möglichst eindeutig und erschöpfend beschreiben**
- **Für nicht umfassend erläuterte Leistungen und deren Qualitäten müssen Mindeststandards festgelegt werden**

Unsere ca. 120 Seiten umfassende Funktionalbeschreibung besteht aus der Projekterläuterung und den Anforderungskriterien (Zielsetzung – PPP-Modell „Finanzieren, Planen, Bauen und Betreiben aus einer Hand“ für die schlüsselfertige Erstellung der Gebäude in Passivhausstandard und der Außenanlagen sowie Lieferung der festen und losen Einrichtungsgegenstände), der Bau- und Qualitätsbeschreibung (wirtschaftliche und ökologische Anforderung an Baustoffe und Baukonstruktion bei allen Gewerken), dem Raumprogramm der Grundschule mit Hort und für den Sporthallenbau (Vorgaben der herzustellenden Nutzflächen) sowie aus dem Katalog der zu liefernden Inventarausstattung.



- **Allgemeine Bedingungen für Auftragsvergabe**
- **Besondere Vertragsbedingungen für Bau und Finanzierung**
- **Leistungsbeschreibung für die Nutzungsphase**
- **Besondere Vertragsbedingungen für die Nutzungsphase**
- **Entwurf Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag**
- **Entwurf Servicevertrag**



Nach Prüfung der Angebote und Abschluss der Bietergespräche hat sich die Gemeinde für die Fa. H.F. Wiebe aus Achim als PPP-Auftragnehmer entschieden.

Wirtschaftlichkeitsvergleich konventionelle Beschaffung – alternative Realisierung Übersicht

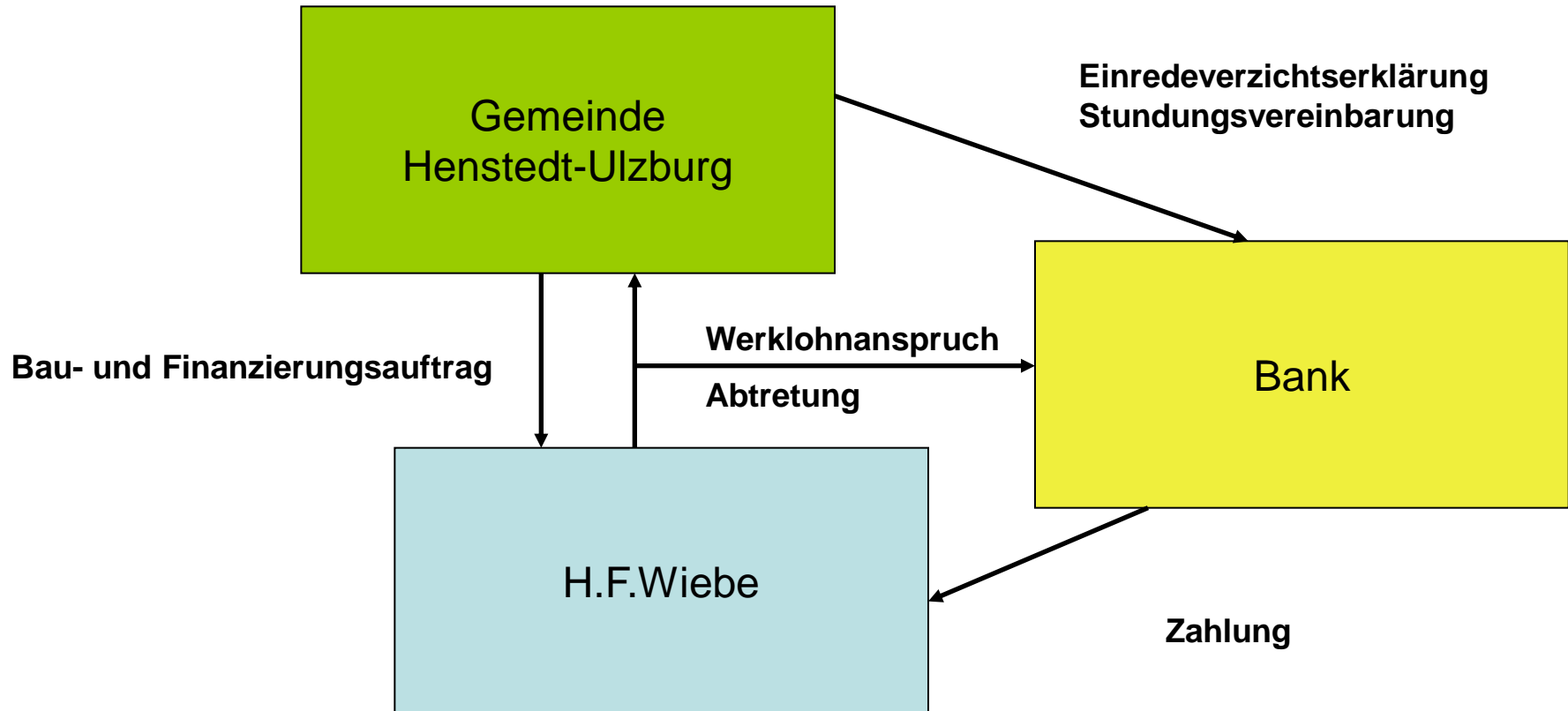
Stand:

15. Juni 2007

Barwerte	Konventionelle Beschaffung	PPP-Inhabermodell	PPP-Barwertvorteil (€) (%)	
Bau und Finanzierung				
Investition und Finanzierung	5.309.142,00 €	5.205.926,11 €		
Bauherrenaufgaben	198.043,53 €	100.969,88 €		
Übertragene Risiken in der Bauphase	462.962,80 €	33.656,63 €		
Summe: Planen, Bauen und Finanzieren	5.970.148,32 €	5.340.552,62 €	629.595,70 €	10,55%
Betrieb				
Betriebskosten	1.821.599,78 €	1.591.449,38 €		
Übertragene Risiken der Erhaltung	147.820,77 €	0,00 €		
Summe: Betrieb	1.969.420,55 €	1.591.449,38 €	377.971,17 €	19,19%
Summe: Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb	7.939.568,88 €	6.932.002,00 €	1.007.566,87 €	12,69%



PPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft





Auszug Vertragsinhalte

Pflichten Auftragnehmer

- Planung sowie schlüssel- und betriebsfertige Errichtung sämtlicher Baumaßnahmen
- Kostenübernahme für alle hiermit verbundenen Leistungen
- Übernahme/Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Freistellung der Gemeinde von Ansprüchen Dritter
- Keine Leistungsänderung ohne Zustimmung der Gemeinde
- Abschluss Feuer-, Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Nachunternehmerbeauftragung nur mit Zustimmung der Gemeinde
- Einhaltung der vereinbarten Werklohnvergütung/Gesamtinvestitionskosten
- Übergabe einer Vertragserfüllungsbürgschaft
- Fertigstellung zum Fixtermin 14.10.2008 – sonst Vertragsstrafe

Pflichten Gemeinde

- Übernahme des Baugrundrisikos
- Zahlung der vereinbarten Werklohnforderung in je 50 Halbjahresraten ab 31.03.2009
- Zustimmung zur Forderungsabtretung an die finanzierende Bank
- Abgabe einer Einredeverzichtserklärung gegenüber der finanzierenden Bank



Auszug Vertragsinhalte

Pflichten Auftragnehmer während der 25jährigen Betriebsphase

- Instandhaltung der baulichen und technischen Anlagen sowie der Ausstattung
- Schönheitsreparaturen in Abstimmung mit Gemeinde
- Energiemanagement (Versorgungsgarantie Wasser, Strom, Wärme und Kühlung)
- Abfallentsorgung
- Gebäude-, Sportplatz- und Außenanlagenpflege/reinigung
- Winterdienst innerhalb und außerhalb des Vertragsobjektes
- Hausmeister- und Sicherheitsdienste einschließlich Schließdienst
- Veranlassung zur Beseitigung von Vandalismusschäden
- Einrichtung einer Störungsmeldestelle (24 Stunden täglich)
- Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung
- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Vertragsobjekt

Pflichten Gemeinde

- Übernahme der Verpflegungs-, Umzugs-, Boten-, Post-, Sekretariats- und Kopierdienste
- Beschaffung, Pflege und Wartung der Computer und IT-Ausstattung
- Kostenübernahme für Vandalismusschäden und Verfolgung Schadensersatz
- Zahlung der vereinbarten Vergütungen in 50 Halbjahresraten ab 31.03.2009



- ✓ Kurze, fristgerechte Fertigstellung
- ✓ Kosteneinsparung beim Bau und Betrieb
- ✓ Festpreisvergütung = solide Haushaltsplanung
- ✓ Zahlungen erst 6 Monate nach Abnahme
- ✓ Bauherrenrisiko/-verantwortung liegt beim Partner
- ✓ Betriebsrisiko/-verantwortung liegt beim Partner