

Amt für Finanzen und WohnungsbauförderungSitzungsdrucksache Nr. 102/2004
-öffentliche Sitzung-**B e r i c h t****TOP: Public Private Partnership im Bereich der Schulgebäude****Vorgesehene Beratungsfolge:**Ausschuss für Beteiligungen, Organisation und
Finanzentwicklung**Termine:**

22.04.2004

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Am 01.07.2003 hat die Projektgruppe „Neue Wege in der Zentralen Gebäudewirtschaft – Public Private Partnership im Bereich der Schulgebäude“ mit Beschlussvorlage 198/2003 einen ersten Bericht im Ausschuss für Beteiligungen, Organisation und Finanzentwicklung vorgelegt. Die Projektgruppe wurde gebeten, einen zweiten Bericht mit ersten Ergebnissen aus den Pilotprojekten des Finanzministeriums NRW im November 2003 vorzulegen. In dem am 25.11.2003 vorgelegten Bericht konnten wegen der laufenden Verfahren noch keine konkreten Aussagen getroffen werden.

Zum Stand der Pilotprojekte ist nunmehr folgendes zu berichten:

1. Stadt Meschede

Die Stadt Meschede beabsichtigt, neun Schulen (16 Gebäude) im Rahmen eines PPP-Modells zu sanieren, möglicherweise verbunden mit einem Neubau. Das investive Volumen belief sich nach groben Schätzungen zunächst auf ca. 10 Mio. Euro; durch eine Untersuchung des Sanierungs- und Investitionsbedarfs des Gebäudebestandes wurde jedoch festgestellt, dass ein erheblich höheres Volumen anzunehmen ist.

In Zusammenarbeit mit der Anwaltskanzlei Hoppenberg & Wolters und weiteren Beratern wurde ein entsprechendes Konzept erarbeitet sowie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Zwischenzeitlich liegt ein Abschlussbericht vor, wonach mit einem Einsparungspotential je nach Rahmenbedingungen zwischen 2 und 15 % zu rechnen ist.

In den nächsten zwei bis drei Monaten soll eine Markterkundungsstudie durchgeführt werden. Ob eine europaweite Ausschreibung erfolgt, kann somit erst in der zweiten Jahreshälfte 2004 entschieden werden.

2. Stadt Witten

Die Stadt Witten hat in Zusammenarbeit mit der Luther Menold Rechtsanwalts-gesellschaft und unter Mitwirkung der PSP Consult GmbH Berlin ein ausschreibungsfähiges PPP-Betreibermodell entwickelt. Dieses Modell beinhaltet für zwei Schulen

- die Sanierung des Altbestandes,
- die Errichtung je eines Erweiterungsbaues,
- den Betrieb des Alt- und Neubaubestandes

durch Private bei einer Vertragslaufzeit von 25 Jahren gegen monatliche Mietzahlungen und einer Restzahlung am Ende der Vertragslaufzeit. Für eine der beiden Schulen ist ab dem Schuljahr 2009 eine private schulverträgliche Nutzungsmöglichkeit im Erweiterungsbau vorgesehen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden - unter Berücksichtigung der bisher vorgesehenen Haushaltsmittel als Benchmark - die Modellvarianten „Temporärer Funktionserhalt“ und „Dauerhafter Werterhalt“ in PPP-Form mit den Kosten nach herkömmlicher Bauweise und Betrieb (PSC/Public Sector Comparator) verglichen. Die Variante „dauerhafter Werterhalt“ im PPP-Verfahren erwies sich als die voraussichtlich wirtschaftlichste Lösung.

Nach Konzipierung der Ausschreibungsunterlagen wurde die beabsichtigte Vergabe im November 2003 europaweit bekannt gemacht. Teilnahmeanträge konnten bis zum 30.12.2003 eingereicht werden. Im Januar 2004 wurden fünf Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Nähere Angaben sind erst nach Ablauf des Ausschreibungsverfahrens zu erwarten.

3. Rhein-Erft-Kreis

In Frechen im Rhein-Erft-Kreis soll eine Sonderschule für Geistigbehinderte mit Turnhalle neu gebaut werden. Das Investitionsvolumen beträgt über 14 Mio. Euro; dazu kommen die Unterhaltung und Bewirtschaftung der beiden Gebäude, der Hausmeisterdienst, das Schulsekretariat und die Verpflegung der rund 130 Schulkinder.

Im Mai 2002 hat der Kreistag der Kreisverwaltung eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Nach umfangreichen Untersuchungen verschiedener Modelle wurde seitens der Berater empfohlen, den Neubau und Betrieb der Sonderschule und der Dreifachsporthalle als PPP-Modell durchzuführen.

In einem umfangreichen Wirtschaftsgutachten der Beratergruppe Ernst & Young, hier Luther Menold und Prof. Weiss & Partner, wurde nachgewiesen, dass dieses Modell wirtschaftlich günstiger sein kann als die klassische Herstellung und der klassische Betrieb einer Schule.

Für den Kreis ergeben sich im Vergleich zur Eigenerstellung Einsparungen in Höhe von 11,6 % bzw. 5,5 Mio. Euro. (Im Unterschied zu anderen Projekten, bei denen Kommunen mit privaten Partnern kooperieren, handelt es sich bei den zu errichtenden und zu betreibenden Bauten um ein echtes PPP-Projekt ohne Einredeverzicht und mit tatsächlichem Risikotransfer auf die beteiligten Unternehmen.)

Im Februar 2003 hat der Kreis beschlossen, das erforderliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zügig zu beginnen und durchzuführen.

Nach einer europaweiten Ausschreibung wurden schließlich fünf Bietergemeinschaften aufgefordert, ein verbindliches Angebot abzugeben. Alle fünf aufgeforderten Bieter haben Angebote abgegeben. Die Auswahl war sehr langwierig, umfangreich und auch schwierig, bis letztendlich der Zuschlag erteilt werden konnte.

Am 03.02.2004 erfolgte die Vertragsunterzeichnung zwischen der VICO-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, an der die Bauunternehmung Müller-Altvatter aus Stuttgart, Wayss und Freytag aus Frankfurt, Lufthansa Gebäudemanagement GmbH und die Südwestdeutsche Landesbank beteiligt sind, und dem Rhein-Erft-Kreis. Durch diesen Vertrag wird eine private Gesellschaft verpflichtet, eine Sonderschule für Geistigbehinderte und eine Dreifachsporthalle zu planen, zu finanzieren, zu bauen, zu bewirtschaften und zu betreiben, und das auf die Dauer von 25 Jahren.

4. Stadt Monheim

In Monheim soll die Finanzierung und Realisierung von Sanierungs- und Neubauvorhaben in allen städtischen Schulgebäuden, Sport- und Turnhallen – einschließlich deren Unterhaltung und Bewirtschaftung – mit Hilfe von PPP realisiert werden.

Nach einer von der WestKC in 2002 durchgeführten Machbarkeitsstudie hat der Rat der Stadt Monheim am 03.04.2003 beschlossen, ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Gewinnung eines privaten Partners für die Bereitstellung der Schulgebäude einzuleiten.

Die Bekanntmachung im EU-Amtsblatt erfolgte am 17.04.2003. Aus 17 Bewerbern wurden fünf Bieter ausgewählt, die die Verdingungsunterlagen erhielten; Angebote wurden von drei Bietern abgegeben.

Nach zahllosen Verhandlungsrunden konnte im Dezember 2003 das mittelständische Bauunternehmen Hermann Kirchner Projektgesellschaft mbH als Bieter mit dem für die Stadt Monheim wirtschaftlichsten Angebot ermittelt werden. Der Zuschlag erfolgte am 23.12.2003.

Mit der Firma Kirchner wird ein Partnerschafts- und Garantievertrag auf 25 Jahre abgeschlossen. Der Vertrag sichert der Stadt weitgehenden Einfluss auf die vereinbarten Leistungen und entlastet den städtischen Etat. Das Investitionsvolumen in den Schul- und Sportgebäuden beläuft sich bis 2006 auf rund 21 Mio. Euro. Einschließlich von Finanzierungs-, Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen liegt dem Vertragswerk ein Volumen von annähernd 75 Mio. Euro zugrunde.

Die Firma Kirchner gründet und betreibt die „PPP Schulen Monheim am Rhein GmbH“. Die Stadt zahlt der PPP-Gesellschaft ein jährliches Nutzungsentgelt von 3 Mio. Euro (davon stammt eine Million aus der Schulbaupauschale des Landes NRW). Im Verlauf der auf 25 Jahre angelegten PPP wird eine Einsparung von 12,5 Mio. Euro (= 15,2 %) erwartet – im Vergleich zu den Kosten, die die Stadt aufbringen müsste, wenn sie die anstehenden Arbeiten in eigener Regie erledigen würde. Im Auftrag der PPP-GmbH übernimmt die Serco GmbH & Co. KG die Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Schulgebäude an künftig zwölf Standorten.

Die Projektgesellschaft wird in den ersten Jahren nach einem verbindlichen Zeitplan und mit garantierten Festpreisen für alle Einzelmaßnahmen ca. 21 Mio. Euro investieren. Eingeschlossen ist dabei auch die Garantie, die PCB-Grenzwerte in allen belasteten Objekten einzuhalten. Für die dauerhafte, werterhaltende Bauunterhaltung werden Bauunterhaltungsbudgets festgeschrieben.

Fazit:

Es bleibt festzustellen, dass in den beiden letztgenannten Pilotstädten PPP-Projekte umgesetzt werden, da nach umfangreichen Studien Einsparungen zu erwarten sind. Außerdem scheint ein entsprechendes Interesse am Markt vorhanden zu sein, sich auf solche Projekte einzulassen.

Hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit dem bei der Stadt Lüdenscheid anstehenden Projekt ist anzumerken, dass es sich bei dem Projekt im Rhein-Erft-Kreis lediglich um einen Neubau handelt und nicht um die Sanierung mehrerer Gebäude.

In Monheim soll – wie in Lüdenscheid auch - eine Vielzahl von Gebäuden saniert werden. Es kommt jedoch dort hinzu, dass die seit 2001 an sieben Schulstandorten festgestellten PCB-Kontaminationen die Stadt zu einer umfassenden Sanierungsmaßnahme zwingen. Diese Aufgabe kann die Stadt Monheim jedoch aus eigener finanzieller und personeller Kraft nicht bewältigen, da ein Haushaltssicherungskonzept besteht.

Wie sich PPP-Projekte letztendlich in der Durchführung darstellen, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Es bleibt zu hoffen, dass für die Vertragslaufzeit (in der Regel 25 Jahre) eine faire Partnerschaft begründet wird, die dieses Modell für die Zukunft tragfähig macht.

Sollte eine Entscheidung zugunsten einer Sanierung der Lüdenscheider Schulen im Rahmen eines PPP-Projektes getroffen werden, wäre - wie bereits im Bericht vom 01.07.2003 dargestellt - zunächst die Durchführung einer umfassenden Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie notwendig, die ohne eine externe Beratung nicht durchführbar ist. Die Ansprechpartner in den Pilotstädten haben nochmals bestätigt, dass derartige Projekte nur mit Hilfe einer qualifizierten externen Beratung durchzuführen sind.

Lüdenscheid, den 29.03.2004

In Vertretung

Blasweiler
Erster Beigeordneter
Stadtkämmerer