

„Öffentlich Private Partnerschaften - Eine Chance für Mecklenburg - Vorpommern“

„PPP-Erfahrungsbericht Kreis Offenbach“

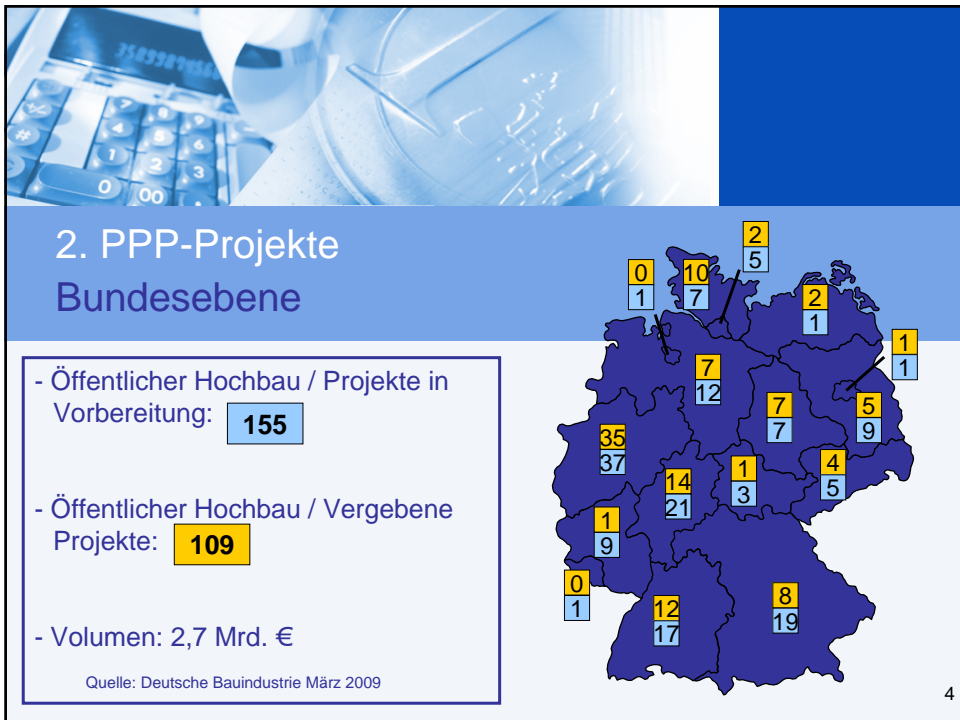
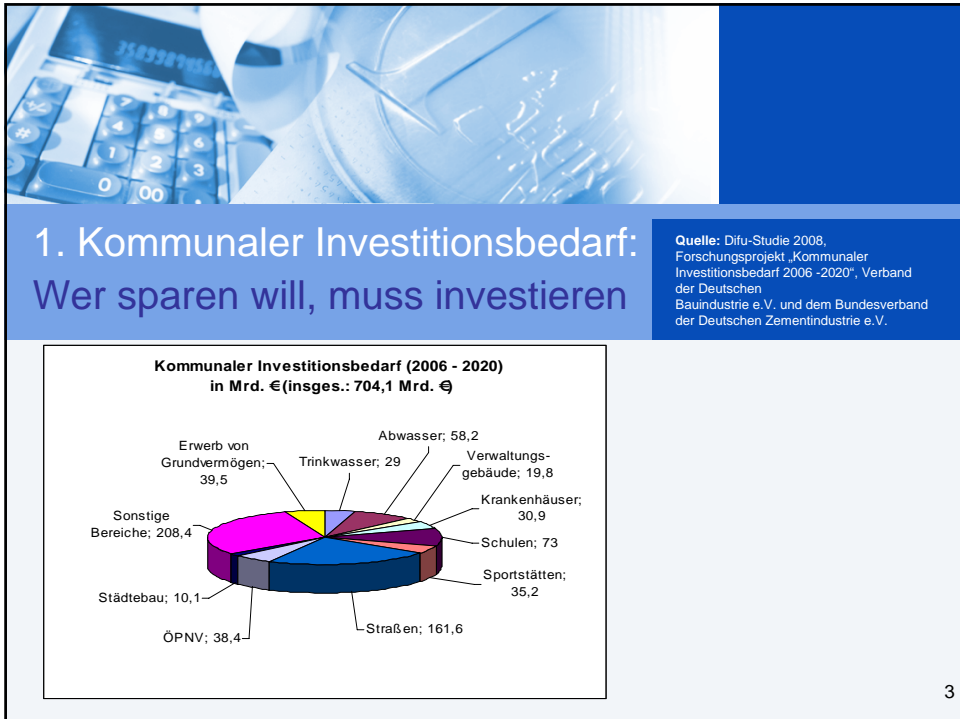
von: Peter Walter, Landrat Kreis Offenbach, 06.04.2009, Rostock

1



Übersicht

1. Kommunalen Investitionsbedarf
2. PPP-Projekte Bundesebene
3. PPP-Projekte in Hessen
4. PPP-Beispiel im Kreis Offenbach
5. PPP-Schulprojekt
6. PPP-Formel
7. Der PPP-Verein in Hessen e.V.





3. PPP-Projekte in Hessen (14 vergebene Projekte)

Beispiele:

- Therme in Bad Orb
- Amt für Bodenmanagement in Büdingen, Korbach, Limburg
- Zentrales Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden
- Parkhaus unter dem Bowling Green in Wiesbaden
- Finanzzentrum Altmarkt in Kassel
- Schulen im Kreis Offenbach (Los Ost/West), Lahn-Dill-Kreis und Frankfurt
- Bildungszentrum Ostend in Frankfurt
- Thermalbad in Wiesbaden

Quelle: Deutsche Bauindustrie März 2009



5



4. PPP-Beispiele im Kreis Offenbach

<p>Kreishaus <small>Bürgerservice</small></p> 	<p>Krankenhäuser</p> 	<p>Kleiderkammer</p> 	<p>Schulen Westkreis Schulen Ostkreis</p> 
<p>Sporthallen</p> 	<p>Arbeitgeberservice</p> 	<p>Haus des Lebenslangen Lernens</p> 	

6

5. PPP-Schulprojekt

Der Kreis Offenbach ist für den Zustand der kreiseigenen Schulen verantwortlich

- 90 Schulen mit ca. 450 Gebäuden
- ca. 11.000 Räumen
- ca. 480.000 m² Nettogeschoßfläche
- ca. 1.300.000 m² Außenanlagen
- Bau
- Ausstattung
- Unterhaltung
- Verwaltung
- Bewirtschaftung
- Gewährleistung der Sicherheit
- Brandschutz
- Zustandsverantwortung



7

5. PPP-Schulprojekt

Ganzheitlicher Ansatz für PPP im öffentlichen Hochbau

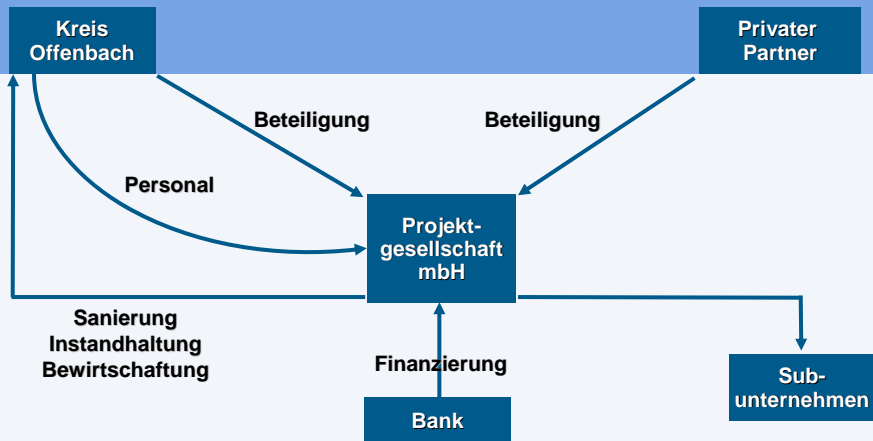


The diagram illustrates the lifecycle of school buildings, divided into three main phases: **Errichtung** (Construction), **Nutzungsphase** (Usage Phase), and **Verwertung** (Disposal). Within the Usage Phase, it distinguishes between **Vorhandene Schulen** (Existing Schools) and **Neue Schulen** (New Schools). For existing schools, the phases include **Sanierung mit Finanzierung** (Renovation with financing) and **Instandhaltung** (Maintenance). For new schools, the phases include **Instandhaltung** and **Bewirtschaftung** (Operation). At the bottom, it shows the involvement of **Kreis Offenbach - Personal** and **Kreis Offenbach**, along with external partners: **SKE Schul-Facility-Management GmbH** and **Hochtief Schulpartner GmbH**.

8

5. PPP-Schulprojekt

Projektstruktur



9

5. PPP-Schulprojekt

Merkmale der Projektstruktur

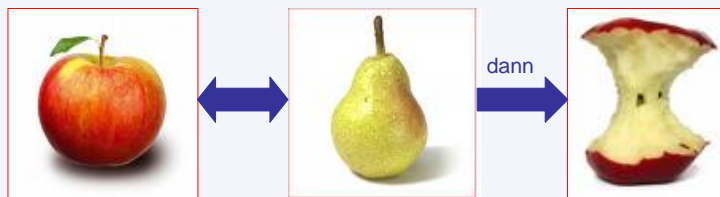
- Laufzeit der Partnerschaften: 15 Jahre
- Festpreis und gleichbleibende Vergütung für die Laufzeit
- Eigentum an den Schulen bleibt beim Kreis
- Grundsatz: Vorrang des ordnungsgemäßen Schulbetriebs
- Veränderung von Schulen oder Schulstandorten bleibt möglich
- Außerschulische Nutzung ist gesichert
- Entscheidung über Nutzungsrechte trifft nur der Kreis



10

5. PPP-Schulprojekt

Was haben „Äpfel und Birnen“
mit dem Thema zu tun?



11

5. PPP-Schulprojekt

Generelle Verpflichtungen zum wirtschaftlichen
Handeln der öffentlichen Hand

Rechtliche Anforderungen u. a.:

- „Um dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu genügen, ist vor der Durchführung aller finanzwirksamer Maßnahmen im Rahmen der Planung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und nach deren Realisierung eine Erfolgskontrolle bzw. Ergebnisprüfung durchzuführen.“ (vgl. ▪ 7 LHO)

- Art. 114 II GG, ▪ 92 II HGO und ▪ 6 HGrG

12



5. PPP-Schulprojekt

Faktoren für Effizienzsteigerung in PPP-Projekten

Wesentliche Faktoren in 3 Ebenen unterteilt:

- 1. Risikotransfer**
(Risiken werden von demjenigen übernommen, der sie am besten einschätzen und steuern kann)
- 2. Outputorientierung und Wettbewerb**
(Innovationskraft des Marktes wird gefordert und gefördert)
- 3. Lebenszyklusansatz im Immobilienmanagement**
(ganzheitliche Betrachtung über Planung, Entwicklung, Betrieb bis hin zur Verwertung)

Quellen: u.a. Pfnür (Hrsg.), Untersuchung Schulprojekt Kreis Offenbach, TU Darmstadt, März 2007

13



5. PPP-Schulprojekt

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als prozesshaftes Geschehen

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist ein prozesshaftes Geschehen, das durch eine kontinuierliche Zunahme projektrelevanter Informationen gekennzeichnet ist.

Phasen	Stufen	Entscheidungen
I	Bedarfsfeststellung... Eignungstest	PPP Variante ja oder nein
II	PSC-Erstellung Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Festlegung der finanz. Obergrenze	Entscheidung für oder gegen Ausschreibung
III	Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	Zuschlagserteilung
IV	Projektcontrolling auf Laufzeit des Vertrages	Überwachung Leistungserfüllung Kontrolle von Zielen u. a.

14

5. PPP-Schulprojekt



15

5. PPP-Schulprojekt

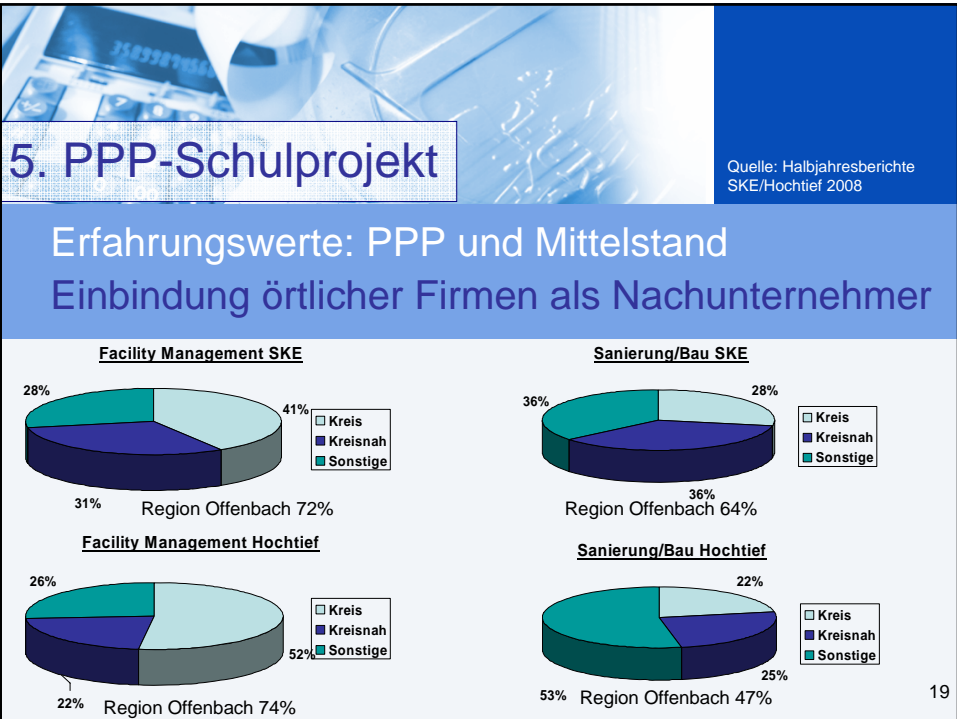
Risikoverteilung



SKE + Hochtief	gemeinsam	Kreis Offenbach
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Verkehrssicherung ➢ Lage und Zustand von Ver- und Entsorgungsleistungen ➢ Zinsentwicklung / Sanierungsfinanzierung ➢ Altlasten in Grund und Boden ➢ Sachbeschädigungen ➢ Kalkulationen ➢ Änderung der Steuergesetzgebung (ausgenommen MWSt in gesetzl. Höhe) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Brandschutzmaßnahmen ➢ Gebäudekontamination ➢ Tragwerksschäden ➢ Vandalismusschäden 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Inflation ➢ höhere Gewalt ➢ Gesetzesänderungen ➢ Steueränderungen ➢ Zeitliches Genehmigungsrisiko

16





5. PPP-Schulprojekt

Erfahrungswerte:
Bessere Architektur



Käthe-Paulus-Schule, Los Ost



Weibefeldschule, Los West

21

5. PPP-Schulprojekt

Quelle: Halbjahresbericht
Hochtief 2008

Erfahrungswerte:
Energiemanagement

Kategorie	2004	2007
Wärmeverbrauch	100%	66%
Stromverbrauch	100%	91%
Wasserverbrauch	100%	73%
CO2-Ausstoß	100%	75%

Entwicklung 2004 - 2007

- Wärmeverbrauch → - 34%
- Stromverbrauch → - 9%
- Wasserverbrauch → - 27%
- CO2-Ausstoß → - 25%

22

5. PPP-Schulprojekt

Erfahrungswerte: Innovationen

vorher



nachher



Kosten sparen durch die Umrüstung auf modernste Heizanlagen in den Schulen:

- Austausch Heizungsanlage, Turnhalle, VHS, Dreieich

23

5. PPP-Schulprojekt

Erfahrungswerte: Nutzerzufriedenheit

Quelle: TU Darmstadt

Zufriedenheit mit	Lehrer	Schüler
▪ Beleuchtung/Helligkeit der Schulräume	88,4 %	84,6 %
▪ Aussehen des Schulgebäudes insgesamt	88,0 %	73,8 %
▪ Aussehen der Innenräume	86,7 %	80,9 %
▪ Ausstattung/Funktionalität der Klassenzimmer	72,2 %	83,5 %
▪ Sanitäreanlagen	84,7 %	78,0 %

Je höher die Zufriedenheit mit dem Schulgebäude/-ausstattung, desto...

- Höhere Identifikation
- höhere Arbeitszufriedenheit
- weniger Vandalismus
- bessere Arbeitsbedingungen
- höhere Lernmotivation
- höheres Wohlbefinden

24

5. PPP-Schulprojekt

Warum Kontrolle?



Klare **Aufgabenbeschreibungen**, **Projektstrukturen** und **Vorgaben** in den Verträgen erleichtern und ermöglichen die Partnerschaft!

Nicht umsonst heißt es im „Vaterunser“:
„...und führe uns nicht in Versuchung...!“



Der Auftraggeber muss ein starkes Informations- und Kontrollinteresse an der Einhaltung, Konkretisierung und Umsetzung der vertraglich fixierten Ziele haben.

25

5. PPP-Schulprojekt

Instrumente der Kontrolle

- Bauabnahmen
- Stichproben
- Vertragserfüllungsdaten
- Vergabe – Info (Einbezug Mittelstand)
- „Service-Hotline“ (Kontrolle Reaktionszeiten)
- Nutzerbefragungen
- regelmäßige/standardisierte Berichte zum Projektfortschritt, Energiemanagement
- Sonderberichte (z.B. über Vandalismusschäden)
- externe Prüfungen
- „Benchmark-Ermittlung“

26

5. PPP-Schulprojekt

Leitfäden



27

5. PPP-Schulprojekt

Erfahrungswerte: Haushaltskonsolidierung

„Die Beschaffungsvariante PPP stellt unzweifelhaft eine nützliche Erweiterung der bisherigen konservativen Beschaffungsvarianten dar. Der Kreis Offenbach sollte sie bei erneuten Beschaffungen wieder in den Mittelpunkt der Alternativen stellen.“

(Quelle: Schlussbericht des Hessischen Rechnungshofs vom Nov.2007)

28

6. PPP-Formel



29

7. Der Verein PPP in Hessen e.V. Veranstaltungen/Aktivitäten 2009

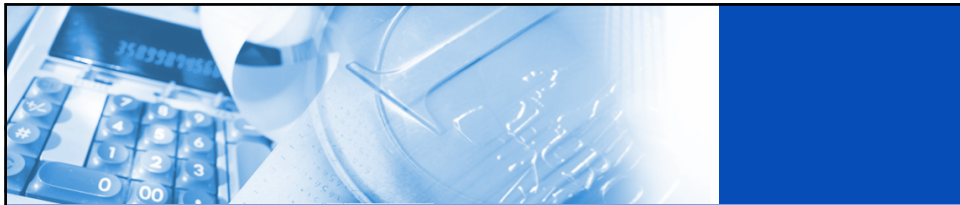
- Regionalkonferenz November 2009 IHK Frankfurt
- Round-Table
 - PPP und das Konjunkturprogramm
 - PPP und Feuerwachen, Juni 2009
 - PPP und Bürgerhäuser, September 2009
- Forschung
 - Stadthallen und Feuerwachen
 - Nutzerzufriedenheit 2
 - Fortschreibung der Kosten PPP Schulen Kreis Offenbach
- Info-Veranstaltungen für Kommunalpolitiker
- Herausgabe
 - Newsletter Ausgabe 5, Januar 2009;
 - Newsletter Ausgabe 6, Juni 2009
 - Newsletter Ausgabe 7, November 2009



PPP in Hessen e.V.

Vorsitzender: Herr Landrat Peter Walter

30



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Peter Walter

Landrat des Kreises Offenbach &
Vorsitzender des Vereins PPP in Hessen e.V.

Werner Hilpert-Straße 1
63128 Dietzenbach
Telefon: 0 60 74 / 81 80 - 1000
Telefax: 0 60 74 / 81 80 - 1009

