

**PPP-Bauvorhaben**  
**Neubau von 2 Sonderschulen im Kreis**  
**Gütersloh**

Referent:  
Wolfgang Reich  
Leiter Gebäudewirtschaft Kreis Gütersloh

# PPP-Beschlusslage

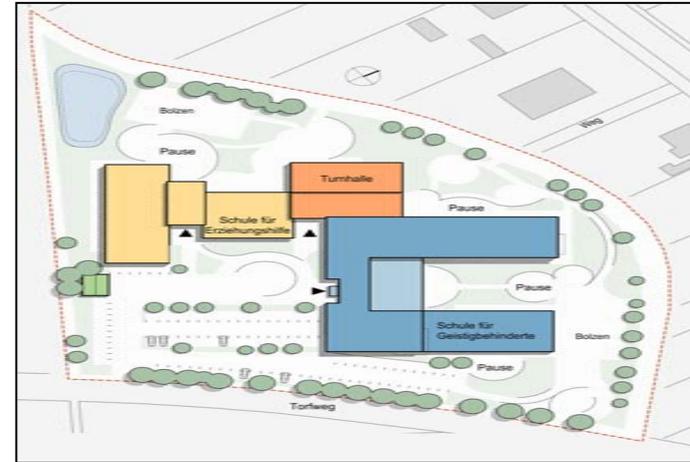
- Beschluss des Kreistages am 19.11.2002:
  - „Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb einer GB- und einer EZ-Schule sollen im Rahmen eines Betreibermodells durch einen privaten Investor erfolgen.
  - Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Ausschreibungsverfahren durchzuführen“
- Grundlage für Beschluss
  - Abwägung von möglichen Vor- und Nachteilen (Keine „Machbarkeitsstudie“)

# Ausschreibungsgegenstand

- Finanzierung, Planung, Bau, bauliche Unterhaltung und Betrieb von zwei Sonderschulen mit Kleinsporthalle
  - 1 Schule für Erziehungshilfe - einzügig-  
(44 Schüler, 4 Klassen)
  - 1 Schule für Geistigbehinderte -1,5 zügig-  
(130 Schüler, 14 Klassen)
  - 1 Kleinsporthalle (12 x 24 m)

# Bauleistung

- - BGF 6.970 qm
- - BRI 27.683 m<sup>3</sup>
  
- - Baukosten  
ca. 9,8 MIO Euro brutto



# Betriebliche Leistungen

- Bauunterhaltung (incl. Schönheitsreparaturen)
- Energieversorgung (Heizung, Strom, Wasser)
- Gebäudereinigung
- Pflege der Außenanlagen u. Winterdienst
- Sekretariatsleistungen
- Hausmeisterdienste
  
- Nicht vergeben (Eigenregie)
  - Schülerbeförderung
  - Catering

# Einrichtungen

- Einrichtungen
  - fest installierten Einrichtungsgegenstände
  - Möbel im Verwaltungsbereich
- Nicht vergeben (Eigenbeschaffung)
  - lose Einrichtungen
  - Spielgeräte in den Außenanlagen
  - Möbel in den Klassenräumen

# Grundkonzeption

- Kreis stellt Grundstück als Erbbaurecht (99 Jahre)
- Mietvertrag mit Laufzeit von zunächst 30 Jahren
- Nach Ablauf von 30 Jahren folgende Optionen:
  - Verlängerung des Mietvertrages
  - Erwerb des Objektes
  - Kreis hat kein Interesse an Mietverlängerung oder Kauf, Vermieter bleibt Eigentümer der Gebäude ohne Wertausgleich

# Grundkonzeption

- Für die erste Vertragslaufzeit ist ein fester Mietpreis vereinbart:
  - „Kaltmiete“ bleibt über 30 Jahre fix
  - „Betriebsmiete“ 1 Jahr fix, danach Preisanpassung nach fest definierten Indices
- Für die Kaufoption ist ein fester Kaufpreis vereinbart
- Für die zweite Vertragslaufzeit (15 Jahre) ebenfalls fester Mietpreis vereinbart
- Für ernsthafte Leistungs- und Vertragsstörungen durch den Vermieter - z.B. Insolvenz- vereinbarte „Heimfallklausel“ (Erlangung Eigentum zur dauerhafte Verfügbarkeit des Schulgebäudes)

## Bildung einer Projektgruppe

- Interne Mitglieder
  - Gebäudewirtschaft
  - Schulverwaltung
  - Kämmerei
  - Rechnungsprüfung
- Externe Mitglieder mit Schwerpunkt
  - Vergaberecht / Verträge
  - Betriebliche Leistungsbeschreibung und Auswertung



# Vergabeverfahren

- Europaweites Verhandlungsverfahren (VOL/A) mit vorgeschaltetem Öffentlichem Teilnahmewettbewerb
- 23 Bewerbungen im Teilnahmewettbewerb mit gesamt 50 Firmen
  - Bauunternehmen
  - Finanzdienstleister
  - Architekten
- Zulassung von 5 Bietern für das Verhandlungsverfahren

# Zuschlagskriterien

| <b>Nr</b> | <b>Kriteriengruppe/Unterkriterium</b>                | <b>Gewichtung</b> |
|-----------|--|-------------------|
| <b>1.</b> | <b>Preis</b>   | <b>70</b>         |
| 1.1       | Projektkostenbarwert über Projektlaufzeit (30 Jahre) | 60                |
| 1.2       | Kaufoptionen   | 5                 |
| 1.3       | Nutzungsoptionen                                     | 5                 |
| <b>2.</b> | <b>Qualität</b>                                      | <b>20</b>         |
| 2.1       | Funktionalität Bauleistung                           | 6                 |
| 2.2       | Ästhetik Bauleistung                                 | 3                 |
| 2.3       | Qualität Bauleistung                                 | 3                 |
| 2.4       | Qualität Betriebsleistung                            | 8                 |
| <b>3.</b> | <b>Rechtliche Sicherheit</b>                         | <b>10</b>         |
| 3.1       | Vergütung/Preisanpassungsregelung                    | 3                 |
| 3.2       | Incentive-Regelung                                   | 3                 |
| 3.3       | Kündigungsregelung                                   | 1                 |
| 3.4       | Selbstüberwachungsregelung                           | 2                 |
| 3.5       | Endschaftsregelung                                   | 1                 |
|           | Summe  | <b>100</b>        |

# Inhalt Leistungsbeschreibung

- Funktionalbeschreibung der Planungs- und Bauleistungen
- Ergebnis- (output) orientierte Beschreibung der betrieblichen Leistungen
- Anlagen zum Leistungsverzeichnis
  - Detaillierte Raum-/Einrichtungsprogramme
  - Vorgaben der Bauleitplanung
  - Bodengutachten für Baugrundstück
  - Zu beachtende Rechtsvorschriften
  - Pädagogische Konzepte
  - Vertragsentwürfe (Miet- und Erbbaurechtsvertrag)



# Service-Level-Agreements

(Auszug aus Heizungsanlage)

## Serviceanforderungen

Die Einrichtungen für die Wärmeversorgung müssen gem. geltenden **Richtlinien, Vorschriften und Gesetzen** sicher und fest angebracht, **voll funktionsfähig**, mit allen erforderlichen Zubehörteilen versehen, frei von jeglichen Schäden und Verunreinigungen sein. Bemessung der Energie sowie Instandhaltung/Instandsetzung der Heizungsanlage nach u.g. Kriterien, außer bei Unterschreitung von  $-15^{\circ}\text{C}$  Außentemperatur. Es ist eine ständige Gewährleistung von Frostschutz sicher zu stellen. Während des Betriebes sind folgende **Mindesttemperaturvorgaben** für die verschiedenen Raumarten zu beachten:

- Unterrichtsräume, Therapieräume, Bücherei, Verwaltungsbereich, LehrerInnenräume, Forum:  $20^{\circ}\text{C}$
- Flure:  $18^{\circ}\text{C}$
- Umkleieräume, Pflegeräume, Waschräume  $22^{\circ}\text{C}$
- Duschräume:  $24^{\circ}\text{C}$
- Toilettenräume:  $15^{\circ}\text{C}$
- Kleinturnhalle, Gymnastikraum/ Forum, Trampolindiagnose- und -therapieraum, Gymnastikraum:  $17^{\circ}\text{C}$

Alle **Klassenräume** und **Heizzonen** müssen **einzel reguliert** werden können.

# Incentive System

- **Mietabzug je nach**

- Häufigkeit und Art des Fehlers  
(leichter oder schwerer Fehler)

- von

- 5 % des Monatsentgeltes der „Betriebsmiete“ je Fehler

- bis

- 15 % der Monatsgesamtvergütung je Tag

# Wirtschaftlichkeitsberechnung - PSC

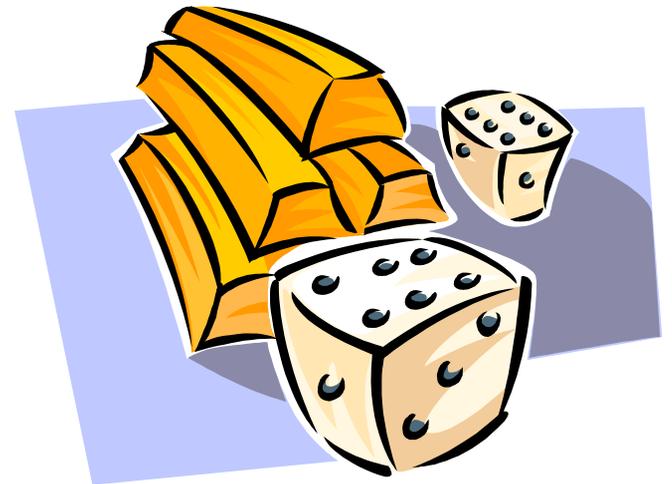
- Unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung eines PPP-Projektes:  
Günstigstes Angebot muss wirtschaftlicher sein als eine Umsetzung in Eigenregie
- Folge: Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. einer Kostenschätzung für Eigenbau/Eigenbetrieb  
= **Public Sector Comparator (PSC)**

# Kostenstruktur - PSC

- Transaktionskosten
- Investitionskosten
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Personalaufwand

## Bewertung von Risiken

- Identifizierung übertragbarer Risiken
- Erstellung einer Risikomatrix
  - Risikokategorie
  - Eintrittswahrscheinlichkeit
  - Risikowert



# Ergebnis Risikobewertung

| Risikokategorie                       | Risikowert in % | Wert in Euro<br>(gerundet) |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Planung                               | 5,00%           |                            |
| Baugrund                              | 6,00%           |                            |
| Baukosten                             | 6,00%           |                            |
| Instandhaltung, Schönheitsreparaturen | 5,00%           |                            |
| Bewirtschaftung, davon                |                 |                            |
| Heizung/Warmwasser                    | 7,50%           |                            |
| Strom                                 | 7,50%           |                            |
| Reinigung inkl. Außenanlagen          | 5,00%           |                            |
| Sonstige Betriebskosten               | 7,50%           |                            |
| Finanzierung                          | 0,00%           |                            |
| <b>Summe</b>                          |                 | <b>500.000,00</b>          |



# Historie

- Grundsatzbeschluss Kreistag: **11/2002**
- Beginn des Teilnahmewettbewerbes: 12/2002
- Bewerberauswahl Teilnahmewettbewerb: 03/2003
- Fertigstellung und Versand der  
Vergabeunterlagen: **10/2003**
- Verhandlungsverfahren mit Vergabe-  
entscheidung und Vertragsabschluss: **06/2004**
- Baubeginn: 07/2004
- Inbetriebnahme: **08/2005**

# Wirtschaftlichkeitsberechnung - PSC

- Vergleich PSC mit verhandelten Angebotspreisen  
(zu Barwerten)

Wirtschaftlicher Vorteil der PPP – Variante :

**Ca. 5% !!**