

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“)

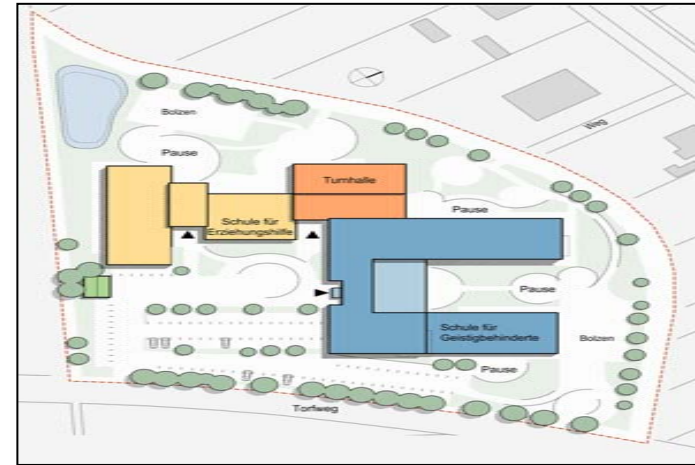
Ausschreibungsgegenstand

- 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 m³

- - 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

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

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 Zubehöerteilen 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°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°C
- Flure: 18°C
- Umkleideräume, Pflegeräume, Waschräume 22°C
- Duschräume: 24°C
- Toilettenräume: 15°C
- Kleinturnhalle, Gymnastikraum/ Forum, Trampolindiagnose- und -therapieraum, Gymnastikraum: 17°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

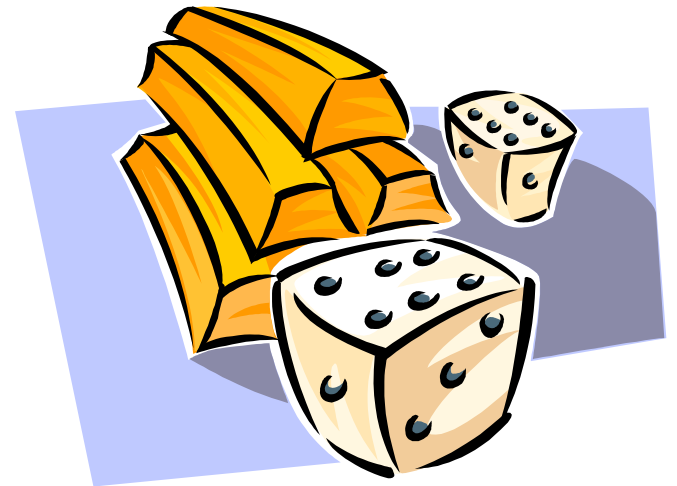
- Unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung eines PPP-Projektes:
Günstigstes Angebot muss wirtschaftlicher sein als eine Umsetzung in Eigenregie
- Folge: Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. einer Kostenschätzung für Eigenbau/Eigenbetrieb
= **Public Sector Comparator (PSC)**

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 (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%	
Summe		500.000,00

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% !!