

Public Private Partnership in bayerischen Kommunen

PPP ist auch in Bayern angekommen –
das können wir inzwischen uneingeschränkt festhalten.

Dabei ist der PPP-Gedanke als alternative Beschaffungsvariante vor allem auch in bayerischen Kommunen auf fruchtbaren Boden gefallen. Die öffentlichen Auftraggeber können hier auf ein breit gefächertes Angebot zurückgreifen. Sie profitieren von einer hohen Qualität der Bauausführung, verstärkten Innovationstätigkeiten, meist deutlich verkürzten Bau- und Bereitstellungszeiten, einer höheren Kostensicherheit sowie einer nachweislich höheren Wirtschaftlichkeit: Bei deutschlandweit 134 bislang umgesetzten/in Umsetzung befindlichen PPP-Projekten im Hochbau konnte ein durchschnittlicher Effizienzvorteil von rund 14,5 Prozent erzielt werden – eine Zahl, die für sich spricht. Zudem haben sich auch gerade mittelständische Unternehmen voll und ganz auf dem Markt etabliert. Vielfach wurde bereits unter Beweis gestellt, in welchem Ausmaß eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zur Zufriedenheit aller Beteiligten beitragen kann.

Dieser klare Mehrwert muss jedoch noch deutlich besser herausgestellt werden, um auch den letzten Zweiflern die Vorteile von PPP aufzuzeigen.

Die beste Werbung ist und bleibt dabei das erfolgreiche Referenzprojekt. Berichte und Meinungen der öffentlichen Auftraggeber und der privaten Auftragnehmer belegen die Vorteile für beide Partner am authentischsten, zeigen direkt am Objekt die Wirkungsweise von PPP. Eindrucksvollere Belege für die Win-Win-Position beider Vertragspartner lassen sich hier nicht finden.

Für unsere Broschüre haben wir eine Auswahl bayerischer PPP-Kommunalprojekte als erfolgreiche Referenzprojekte herausgegriffen. Lesen Sie hier über die Erfahrungen mit PPP-Modellen und sammeln Sie hilfreiche Eindrücke und Anregungen für Ihr eigenes Projekt.

Dipl.-Ing. Josef Geiger
Vizepräsident des Bayerischen Bauindustrieverbandes e.V.
und Vorsitzender des Arbeitskreises Privatfinanzierung
des Bayerischen Bauindustrieverbandes e.V.

Das Gymnasium Kirchseeon

Bayerns erstes echtes PPP-Schulprojekt



Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und des gestiegenen Andrangs auf weiterführende Schulen hatte der Raumbedarf an den Gymnasien im Landkreis Ebersberg nahe München erheblich zugenommen. Der Ausbau der bestehenden Gymnasialstandorte schien nicht sinnvoll. Daher fiel die Entscheidung, in Kirchseeon ein komplett neues Gymnasium mit 2-Feld-Turnhalle zu errichten.

Das PPP-Projekt Gymnasium Kirchseeon umfasst sowohl Planung, Bau, Finanzierung als auch die bauliche Instandhaltung und die Bewirtschaftung des Gymnasiums.

70 Prozent der Arbeiten wurden von lokalen Firmen durchgeführt

Entgegen der Vorbehalte in einigen politischen Gremien setzte sich dieses Konzept letztlich durch – vor allem wegen der erheblichen Effizienzvorteile. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich auf Basis der „Nettoarbeitsmethode“ zeigte, dass die Vergabe der Leistung als PPP für den Landkreis Ebersberg eine Ersparnis von rund 20 Prozent gegenüber der herkömmlichen Realisierung bringen würde, unter Nichtberücksichtigung von Risikozuschlägen immerhin noch rund 11 Prozent. Ein wichtiges Kriterium bei der Vergabeentscheidung war zudem, dass möglichst viele Unternehmen und Handwerker aus der Region zu beauftragen seien; rund 70 Prozent der Arbeiten wurden letztlich von lokalen Firmen durchgeführt.

Ein Erfolgskriterium war, dass alle Vertragsparteien und Interessensgruppen von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden wurden. Hierdurch wurde ermöglicht, dass sowohl in der Architektur als auch in der Funktionalität die Anforderungen des Endnutzers berücksichtigt wurden. Zudem arbeitete der Auftragnehmer von Beginn an mit qualitativ hochwertigen Materialien, um den Unterhalt während der Betriebszeit so effizient wie möglich zu gestalten.

Sehr kurze Realisierungszeit

Zwischen dem Spatenstich und der Aufnahme des Schulbetriebes am 16. September 2008 verging letztlich gerade mal ein gutes Jahr. Die sehr kurze Realisierungszeit bedingte natürlich, dass auch nach der termingerechten Inbetriebnahme noch kleinere Arbeiten im laufenden Schulbetrieb zu erledigen waren. Aufgrund der partnerschaftlichen Vorgehensweise und dem gegenseitigen Verständnis der Beteiligten wurden auch diese Hürden gemeistert.



Ein bewährtes Mittel: Die richtige Kommunikation

Mit Beginn der Betriebszeit fanden regelmäßige Jour-Fixe-Gespräche statt, um gemeinsame Lösungen zu diskutieren. Hier standen mitunter die Zusammenarbeit des Hausmeisterdienstes mit der Schulleitung und die Reinigungsleistung im Mittelpunkt. Ebenso wurde die Vorgehensweise bei Vandalismusschäden vereinbart, die in allen Schulen eine Rolle spielen. Alle Beteiligten setzten von Anfang an auf ein bewährtes Mittel: Die richtige Kommunikation.

Als Anerkennung für diese vorbildliche partnerschaftliche Leistung wurden der Landkreis Ebersberg und die SKE Facility Management GmbH mit dem PPP-Förderpreis 2008 der Bayerischen Bauindustrie ausgezeichnet.



„Wir sehen uns in einer Vorreiterrolle und der Förderpreis gibt uns Mut für weitere innovative Projekte.“

Gottlieb Fauth, Landrat Landkreis Ebersberg

„Der Neubau des Gymnasiums sowie einer 2-Feld-Sporthalle in Kirchseeon ist nachweislich die wirtschaftlichste Variante. [...] Vorteilhaft ist vor allem auch die schnelle Realisierbarkeit der Vorhaben.“

Georg Preuß, Landratsamt Ebersberg

„Sicherlich gab es während der Planung und dem Bau schon viel zu klären. Nicht immer waren wir gleicher Meinung, aber wir haben es immer wieder geschafft, eine gemeinsame Meinung zu finden.“

Johannes Huisman, Geschäftsführer der SKE Facility Management GmbH

„Das Gymnasium Kirchseeon ist als erstes echtes PPP-Schulprojekt in Bayern das beste Beispiel dafür, wie innovativ, effizient und vor allem partnerschaftlich öffentliche und private Partner im PPP-Modell zusammenarbeiten können.“

Josef Geiger, Vizepräsident des Bayerischen Bauindustrieverbandes e.V., anlässlich der Preisverleihung

Vertragspartner:

Auftragnehmer:

Landkreis Ebersberg

Ansprechpartner: Herbert Jungwirth

Telefon: 08092 823-247

herbert.jungwirth@lra-ebe.de

Auftragnehmer:

SKE Facility Management GmbH

(mit Partnern)

Ansprechpartner: Michael Kneppel

Telefon: 06103 83320-100

mkneppel@ske.eu

Projektstart: 2007

Fertigstellung und Übergabe Ausbaustufe 1 (für 500 Schüler): September 2008

Fertigstellung und Übergabe Ausbaustufe 2 (für weitere 350 Schüler): geplant für September 2010

Betriebszeit: 20 Jahre

Bruttogeschossfläche (Schule und Turnhalle): 11.802 m²

Außenanlagen: 25.600 m²

Auftragsvolumen gesamt: 38,6 Mio. Euro

Davon Bauleistung: 24,6 Mio. Euro

Betriebsleistungen

(bis Vertragsende 2028): 14 Mio. Euro

Effizienzvorteil: 11 Prozent

Schulen und Sporthalle in Nürnberg



Aufgrund steigender Schülerzahlen und sanierungsbedürftiger Schulgebäude aus den 60er und 70er Jahren musste die Stadt Nürnberg kurzfristig ein Mehr an Unterrichtsräumen schaffen bzw. gleichzeitig Gebäude entsprechend den heute gültigen Standards sanieren. Darüber hinaus waren keine ausreichenden Sportmöglichkeiten vorhanden.

Optimierung der Gesamtsituation

Bei einer Gegenüberstellung Sanierung vs. Neubau stellte sich heraus, dass in zwei der bestehenden Schulen ein Abriss und anschließender Neubau der Schulen plus der darin befindlichen Horte wirtschaftlicher war. Außerdem umfasste diese Variante die Chance, die fehlenden Sportmöglichkeiten ebenfalls auf den teilweise beengten Grundstücken sowohl aus baulicher, betrieblicher und städteplanerischer Sicht sinnvoll zu platzieren. Nachdem eine kurzfristige konventionelle Realisierung nur mit einer zeitlichen Streckung über einen erheblich längeren Zeitraum möglich gewesen wäre, wurde vom Stadtrat beschlossen, die Maßnahme als PPP-Projekt mit einem privaten Partner zu realisieren. Inhalt des Gesamtpaketes waren sowohl die Planung, der Bau, die Finanzierung sowie das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement.

Nach der Durchführung des Vergabeverfahrens und dem erforderlichen Nachweis der Wirtschaftlichkeit, die einen finanziellen Vorteil von mehr als 14 Prozent gegenüber der konventionellen Realisierung ergeben hat, wurde der Zuschlag im Dezember 2008 erteilt.



So werden von dem privaten Partner zwei Schulen mit Hort und Zweifachturnhalle neu gebaut, eine unter Denkmalschutz stehende Schule generalsaniert inkl. Neubau eines Anbaus und einer Zweifachturnhalle. Darüber hinaus wird eine Dreifachturnhalle an einem vierten Standort erstellt. Der private Partner hat sich vertraglich verpflichtet, die technische Qualität über einen Zeitraum von 25 Jahren zu gewährleisten. In die zu erbringenden Gebäudemanagementleistungen fallen unter anderem der Betrieb, die Instandhaltung, Reinigungsleistungen, Schönheitsreparaturen, die Stellung der Hausmeister, die Pflege der Außenanlagen, das Energiemanagement und die Entsorgung.



Gelungener Start in eine erfolgreiche Partnerschaft

Die Neubaumaßnahmen wurden im Frühjahr 2009 begonnen und werden im Laufe des Jahres 2010, spätestens zum Schuljahresbeginn 2010/2011 fertiggestellt sein. Die Generalsanierung wird aus betrieblichen Gründen in Bauabschnitten realisiert und konnte daher erst Anfang 2010 begonnen werden. Geplanter Fertigstellungstermin ist 2011.

Mit Hilfe einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit konnten bereits bis dato viele Hürden gemeinsam überwunden werden, so dass einer termingerechten Fertigstellung der jeweiligen Maßnahmen und der anschließenden Übergabe an die Schulverwaltung nichts mehr im Wege steht.

„Neben der belegten Wirtschaftlichkeit bedeutet der Abschluss im Vergleich zur herkömmlichen Realisierung eine Kostensicherheit bezüglich der Baupreise bei garantierter Qualität. Hervorzuheben ist noch der straffe Zeitrahmen, der bei einer Eigenrealisierung nicht möglich gewesen wäre. Die ersten Baumaßnahmen sind bereits abgenommen, erste Gebäudemanagementleistungen werden erbracht. Zahlreiche Schüler profitieren von dem Nürnberger PPP-Projekt. Aufgrund des hohen Vorbereitungs- und Steuerungsaufwandes kommt zwar nicht jedes Bauprojekt in Frage, aber neue PPP-Projekte sind in Zukunft durchaus denkbar.“

Harald Riedel, Stadtkämmerer der Stadt Nürnberg

„Der partnerschaftliche Geist war bereits während der Verhandlungsphase deutlich spürbar.“

Johannes Huismann, Geschäftsführer der Fa. SKE Facility Management GmbH

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Stadt Nürnberg
Ansprechpartner: Harald Riedel,
Stadtkämmerer
Telefon: 0911 231-2320
ref.11@stadt.nuernberg.de

Auftragnehmer:

SKE Facility Management GmbH
Ansprechpartner: Johannes Huismann,
Geschäftsführer
Telefon: 0621 8509-7351
jhuismann@ske.eu
Planung: kplanAG/neiner_balda_architekten
Bau: Bauunternehmung Ehrenfels GmbH
Finanzierung: Bayern LB & Sparkasse
Nürnberg

Projektstart: 2009

Fertigstellung eines Anbaus und einer Turnhalle: April 2010

Fertigstellung der Dreifachturnhalle: April 2010

Fertigstellung und Übergabe von zwei Schulen mit Turnhallen (Neubau): geplant September 2010

Fertigstellung Generalsanierung: geplant 2011

Auftragsvolumen Bauleistung: 63 Mio. Euro

Bruttogeschossfläche insgesamt: 33.530 m²

Gesamtfläche Außenanlagen: 28.370 m²

Effizienzvorteil: 14,2 Prozent

Neues „Hofer Modell“ bei Schul-PPP in Bayern



Quelle: Architektur Darstellung Michael Behrendt

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich am Schulzentrum Naila im Landkreis Hof am 19. August 2009 gilt wieder einmal „PPP macht Schule!“. Nach Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprognose beschloss der Kreistag im Juli 2007 die Generalsanierung von vier Schulen; beauftragt wurde eine Bietergemeinschaft aus Bilfinger Berger AG, Franz Kassecker GmbH und HSG Zander GmbH. Das Projekt umfasst die Generalsanierung der Gymnasien in Münchberg und Naila und der Realschule in Helmbrechts. Die Realschule in Naila wird abgerissen und an das Gymnasium in Naila neu angebaut (Schulzentrum Naila); dazu wird für beide Schulen noch eine 2-fach-Turnhalle neu errichtet. Bei allen vier weiterführenden Schulen bestand bereits seit vielen Jahren erheblicher Sanierungsbedarf. Neben den ständig auftretenden Schäden entsprachen sie längst nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen und energetischen Maßstäben.

Das „Hofer Modell“

Im Gegensatz zur „klassischen PPP-Variante“ (Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung) hat der Landkreis Hof die Endfinanzierung aus dem Gesamtauftragspaket ausgegliedert („Hofer Modell“). Die Finanzierung läuft demnach wie bei einer konventionellen Errichtung in eigener Regie über Kommunalkredite bzw. KfW-Darlehen. Obwohl das „Hofer Modell“ nicht durch die Finanzkrise motiviert war, bietet diese neue PPP-Realisierungsform eine Reihe von Vorteilen gerade auch in Krisenzeiten. Auch die oftmals vorgebrachte Behauptung, PPP werde als Finanzierungsinstrument missbraucht, wird durch das „Hofer Modell“ widerlegt. Motivation für den Landkreis war und ist der Lebenszyklusgedanke von PPP. Bei dieser Variante verbleiben die wesentlichen Risiko-Bestandteile im Rahmen der Finanzierung (die Übertragung des kompletten Fertigstellungsrisikos auf den privaten Partner) vollständig erhalten, da die Zwischenfinanzierung weiterhin über den Auftragnehmer sichergestellt wird.

Vorhandene Mitarbeiter bleiben Dienstkräfte des Landkreises Hof

Neben den Planungs- und Bauleistungen wurde auch der Betrieb für ca. 22 Jahre mit vergeben. Dazu zählen u.a. Wartungen, Instandhaltungen, Reinvestitionen, sämtliche Hausmeisterdienste, Reinigungsarbeiten und vieles mehr. Der Landkreis Hof stellt dabei dem privaten Betreiber das in den Schulen vorhandene Personal (Hausmeister und Reinigungskräfte) bei, d.h. die Beschäftigten bleiben Dienstkräfte des Landkreises Hof, die fachlichen Weisungen erfolgen jedoch durch den privaten Betreiber.



Enge Abstimmung mit allen Beteiligten

Von Anfang an erfolgte eine enge Abstimmung mit allen Beteiligten. Eine im Landratsamt Hof gebildete Projektgruppe, in der auch die Kreisratsfraktionen mit je einem Kreisrat vertreten waren, übernahm auch die Koordination aller betroffenen Stellen, wie z.B. Oberste Baubehörde, Regierung von Oberfranken, politische Gremien, Schulleitungen, Elternbeiräte und Schüler.

Schnelle Bauzeit mit einheimischen Firmen

Nach Vertragsunterzeichnung am 14. April 2009 hat die Bietergemeinschaft – größtenteils mit einheimischen Firmen – bereits im August 2009 an allen Standorten mit den Bauarbeiten begonnen. Die Bezugsfertigkeit des letzten Schulbaabschnittes ist für September 2011 vorgesehen. Für alle vier Schulen und die 2-fach-Turnhalle beträgt die Sanierungszeit bei laufendem Schulbetrieb insgesamt also ca. zwei Jahre – bei herkömmlicher Umsetzung ohne PPP wäre das undenkbar.

„Einheimische Firmen profitieren vom Landkreis-PPP-Projekt.“

Bernd Hering, Landrat des Landkreises Hof

„Wir bauen in der Region ein zukunftsweisendes Projekt für die Region. – Eine tolle Herausforderung für uns!“

Dipl.-Ing. Dirk Bochmann, Prokurist,
Technischer Leiter Hoch- und Industriebau der
Franz KASSECKER GmbH

„Die Umsetzung als PPP-Projekt ermöglicht ganzheitlich optimierte Schulen – in wirtschaftlicher, ökologischer und funktionaler Hinsicht. Die Öffentlichkeit und die Schulen profitieren gleichermaßen.“

Lorenz Kohlbecker, Bilfinger Berger Hochbau GmbH,
Geschäftsleitung Project Development

„Die PPP-Schulen des Landkreises Hof freuen sich auf eine Vorreiterrolle bei der technischen Ausstattung der Klassenräume.“

Studiendirektor Gerd Koppitz, Schulleiter des
Gymnasiums Münchberg

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Landkreis Hof
Ansprechpartner: Dietmar Scholz,
Kreiskämmerer
Telefon: 09281 57-334
dietmar.scholz@landkreis-hof.de

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft Bilfinger Berger AG /
Franz Kassecker GmbH /
HSG Zander GmbH
Ansprechpartner: Joris Vankeirsbilck,
Großprojektleiter
Telefon: 069 6688-282
joris.vankeirsbilck@hochbau.bilfinger.de

Kreistagsbeschluss zur Durchführung des
PPP-Projekts: 26. Juli 2007

Unterzeichnung PPP-Vertrag: 14. April 2009

Baubeginn: 3. August 2009

Ende der Bauarbeiten: September 2011

Betriebszeit: ca. 22 Jahre

Investitionsvolumen: ca. 55 Mio. Euro

Betriebskosten jährlich: ca. 1,3 Mio. Euro

Bruttogeschossfläche: ca. 34.000 m²

Gesamtflächen Außenanlagen:
ca. 60.000 m²

Effizienzvorteil: ca. 10 Prozent
(ca. 12 Mio. Euro)

Gymnasium Höhenkirchen-Siegersbrunn – eine gelungene Partnerschaft



Viele Gymnasien des Landkreises München stoßen derzeit an ihre Kapazitätsgrenzen. Um hier für eine dringend benötigte Verbesserung zu sorgen, hat sich der Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München dazu entschieden, in der Gemeinde Höhenkirchen-Siegersbrunn ein neues Gymnasium zu errichten. Geschehen wird dies nicht auf dem konventionellen Beschaffungsweg, sondern auf Basis einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen dem Zweckverband und der HOCHTIEF PPP Solutions GmbH, einer Tochtergesellschaft der HOCHTIEF Concessions AG. Das Unternehmen wurde im Januar 2010 damit beauftragt, das neue Gymnasium in Höhenkirchen-Siegersbrunn mit Turnhalle sowie Außen- und Sportanlagen zu planen, zu bauen und anschließend zu betreiben. Zudem übernimmt HOCHTIEF die Zwischenfinanzierung des Projekts bis zum Abschluss der Bauarbeiten. Danach zahlt der Zweckverband die Kosten für den Bau der Schule an HOCHTIEF. Das Vertragsvolumen über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren liegt bei etwa 50 Millionen Euro. Das Investitionsvolumen beträgt circa 33 Millionen Euro.

Zeitgemäß Lernen und Arbeiten

Die Bauarbeiten haben im Mai 2010 begonnen und werden etwa 20 Monate andauern. Dann dürfen sich Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrerschaft auf einen attraktiven und zeitgemäßen Lern- und Arbeitsplatz freuen. Nach Abschluss der Arbeiten wird HOCHTIEF die Bildungseinrichtung ab dem Schuljahr 2011/2012 betreiben und dabei eine Fläche von etwa 15.500 Quadratmetern unterhalten. Zu den Leistungen gehören dabei unter anderem das Energiemanagement, Instandhaltungsarbeiten, Hausmeisterdienste sowie die Pflege der Außenanlagen. In der Schule sollen dann knapp 1.000 Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden.

Das Projekt bietet Potenzial für „Nachahmungstätler“

Das Vorhaben wird nach dem PPP-Inhabermodell umgesetzt, das auch die Regierung von Oberbayern als wirtschaftlich eingeschätzt hat. Dabei befinden sich sowohl das Grundstück als auch die Immobilie im Eigentum des öffentlichen Auftraggebers. Nach Ende der 25-jährigen Vertragslaufzeit übergibt HOCHTIEF die Schule in einem vertraglich definierten Zustand an den Zweckverband.



So kann das PPP-Projekt in Höhenkirchen-Siegersbrunn beispielhaft für künftige Vorhaben des Landkreises im Bereich der Sanierung und des Neubaus von Schulen stehen.

„Für unsere Entscheidung zugunsten von PPP gab der Gedanke des Lebenszyklusansatzes den Ausschlag. Unsere Überlegung war, einfach ausgedrückt, die: Wenn der Betreiber der Schule schon bei der Planung mit am Tisch sitzt, wird die Schule intelligenter und wirtschaftlicher gebaut.“

Thomas Loderer, Vorsitzender des Zweckverbands Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München

„Während der kommenden Monate und Jahre haben die Nutzer und der Zweckverband die Gelegenheit, sich von den Vorteilen von ‚PPP mit HOCHTIEF‘ zu überzeugen. Gerne lassen wir uns an unseren Ankündigungen messen – dies gilt natürlich auch für unsere Kollegen von HOCHTIEF Construction und HOCHTIEF Facility Management, die hier vor Ort beim Bau und später beim Betrieb im Einsatz sind.“

Bernward Kulle, Mitglied des Vorstands, HOCHTIEF Concessions AG

„Ich wünsche mir für das Projekt, dass der Zweckverband und HOCHTIEF das dritte P – die Partnerschaft – weiter so mit Leben füllen, wie wir es in der bisherigen guten Kooperation bereits getan haben. Ich bin sehr zuversichtlich, dass uns dies sehr gut gelingen wird und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.“

Sandra Arendt, Vorsitzende der Geschäftsleitung der Niederlassung Social Infrastructure Germany, HOCHTIEF PPP Solutions GmbH

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München

Ansprechpartner: Barbara Horn

Telefon: 089 60808-137

schulzweckverband@ottobrunn.de

Auftragnehmer:

HOCHTIEF PPP Solutions GmbH

Ansprechpartner: Sandra Arendt

Telefon: 0201 824-2962

sandra.arendt@hochtief-concessions.com

Projektbeginn: 29. Januar 2010

Fertigstellungstermin:

Ende Bauphase Komplex 1: 19. Aug. 2011

Ende Bauphase Komplex 2: 13. Dez. 2011

Betriebszeit: 25 Jahre

Vertragsvolumen: ca. 50 Mio. Euro

Investitionsvolumen: ca. 33 Mio. Euro

Bruttogeschosfläche: ca. 15.500 m²

Effizienzvorteil: 10,5 Prozent (absoluter

Barwertvorteil: ca. 5,8 Mio. Euro)

Revitalisierung der Innenstadt von Marktheidenfeld mit Neubau des Rathauses



Behebung städtebaulicher Missstände, Verhinderung von Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt, Sicherstellung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs – gute Gründe für die öffentliche Ausschreibung der Baukonzession der Stadt Marktheidenfeld. Neben den städtischen Innenstadtgrundstücken wurden zudem zum Verkauf stehende Grundstücke aus Privateigentum mit einbezogen, um einer wesentlichen Forderung der Ausschreibung, nämlich der Platzierung eines Verbrauchermarktes und einer Tiefgarage, nachzukommen. Zur Realisierung des Projektes war es erforderlich, das Rathaus abzureißen und einen zeitgemäßen und vor allem behindertengerechten Neubau des Rathauses in das Gesamtkonzept zu integrieren.



Ein durchdachtes Bebauungskonzept

Auf der ersten Ebene entstanden mehrere Ladengeschäfte und ein Cafe, welche die vormalige Lücke in der Bebauungsstruktur schließen. Bedingt durch eine Höhendifferenz war es möglich, an diese Geschäfte anschließend eine neue, eingeschossige Tiefgarage zu errichten. Mit insgesamt ca. 200 Stellplätzen konnten sogar mehr als die erforderlichen Stellplätze für die geplante oberirdische Bebauung mit Einzelhandels-, Verwaltungs- und Wohnflächen geschaffen werden. Über eine Passage ist diese Tiefgarage auch an eine weitere Zufahrt angebunden. Auf der Ebene 2 wurden großflächige Einzelhandelsflächen, sowie ein Restaurant und Wohnungen in den Obergeschossen, die das vorhandene Angebot ergänzen, angesiedelt. Auf der Restfläche der ehemaligen Mälzerei und

dem alten Rathausstandort wurde ein Verbrauchermarkt als Vollsortimenter errichtet.

Ein Rathaus integriert ins alltägliche Leben

Auf der Ebene 3 und 4, d.h. das 1. und 2. Obergeschoss über dem Verbrauchermarkt, werden die neuen Verwaltungsverfahren des Rathauses in einer modernen Architektur platziert. Bereits durch die transparente Gestaltung des Eingangsbereiches und des Rathausfoyers wird die gewünschte Bürgernähe und Offenheit verdeutlicht. In den beiden sich an die transparente Eckbebauung des Rathausfoyers mit Treppenaufgang und Aufzug anschließenden Gebäudeflügeln sind die Verwaltungs- und Nebenflächen des Rathauses über zwei Geschosse untergebracht. Diese beiden Gebäudeflügel schließen die Straßenzüge zu den angrenzenden Straßen architektonisch ab – eine städtebaulich erforderliche Begrenzung, die bislang nicht vorhanden war. Die Ebene 5 in Form eines Staffelgeschosses schließt das Gebäude nach oben hin ab. Im Staffelgeschoss sind unter anderem Fraktionsräume, Reserveflächen für die Verwaltung sowie Teile der Haustechnik und verschiedene Nebenräume untergebracht.

Der derzeit auf Niveau der geplanten Ebene 2 im Quartierzentrum vorhandene ebenerdige Parkplatz wird mit Errichtung der Tiefgarage umgestaltet und in das Parkkonzept des Gesamtprojektes integriert (ca. 60 Stellplätze).

Optimierte Verkehrsanbindung

Für Fußgänger bieten sich auf den verschiedenen Ebenen zahlreiche Zugangsmöglichkeiten, die sowohl den Parteiverkehr im Verwaltungsbereich als auch den Betrieb der Gewerbeflächen erleichtern.

Für den Autoverkehr wird an der bewährten Einbahnregelung festgehalten und der gewohnte Verkehrsfluss beibehalten. Die Zufahrt zur vorhandenen privaten Tiefgarage konnte dabei durch eine Wegeverflechtung mit der neuen öffentlichen Tiefgarage sogar deutlich verbessert werden.

„Für die Stadt selbst wäre dieses für unsere Altstadt lebensnotwendige Projekt ohne das Zusammenführen von privaten und öffentlichen Flächen und Investitionen nicht möglich gewesen.“

Helga Schmidt-Neder,
Erste Bürgermeisterin Stadt Marktheidenfeld

„Für die Auftragnehmer stellte dieses innerstädtische Bauvorhaben mit einer Vielzahl unterschiedlichster Anforderungen von Nutzern und Anliegern eine große Herausforderung dar.“

Werner Schreiber,
Geschäftsführer BGH Baubetreuung GmbH & Co. KG

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Stadt Marktheidenfeld
Ansprechpartner: Helga Schmidt-Neder,
1. Bürgermeisterin
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

Auftragnehmer (Arbeitsgemeinschaft):

BGH Baubetreuung GmbH & Co. KG
(Organisation, Betrieb, Finanzierung, Vermietung)
Ansprechpartner: Werner Schreiber
Zum Eckhardsgraben 3, 63584 Gründau
Telefon: 06051-9296-0
sekretariat@schreiber-immobilien.de
Siegbert Wagner, Architekt
(Projektentwicklung-/Betreuung,
Konzeption, Planung)
Hauptstraße 29
97753 Karlstadt
Telefon: 09353 9795-0
info@archwagner-karlstadt.de

Fa. Josef Riepl
(Generalunternehmer Bau)
Unternehmen für Ingenieur- und
Hochbau GmbH
Bereich Würzburg-Estenfeld
Einsteinstr. 6
97230 Estenfeld
Ansprechpartner: Hr. Walz / Hr. Fischer
Telefon: 09305 889-0
riep-estenfeld@zueblin.de
Sparkasse Mainfranken Würzburg
(Finanzierung)
Hofstraße 7
97070 Würzburg

Projektbeginn: April 2008

Fertigstellung: März 2010

Betriebszeit: 30/35 Jahre

Auftragsvolumen/Projektvolumen:

ca. 20 Mio. Euro (inkl. MWSt)

davon Volumen Bauleistung:

ca. 17 Mio. Euro (inkl. MWSt.)

Bruttogeschossfläche: ca. 17.000 m²

Gesamtfläche/Außenanlagen: ca. 4.000 m²

Effizienzvorteil: ca. 15 – 20 Prozent

Das Wonnemar Sonthofen – Erlebnis- und Sportbad mit Mehrwert



Vor dem Bau des Wonnemar Sonthofen und dem Entschluss zu einem PPP-Projekt unterhielt der Tourismus- und Luftkurort Sonthofen drei Bäder, die jährlich ein hohes Defizit verursachten. Diese mussten mit Mitteln aus dem Haushalt gedeckt werden. Aus diesem Grund suchten die Stadtväter nach effizienteren Modellen für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Sonthofer Bäder. Schnell fiel das Augenmerk auf die Vorteile von Private Public Partnership-Projekten, die in vielen Schwimmbädern in Deutschland ihre Anwendung finden.



PPP in der Planungs- und Finanzierungsphase

Die Vorteile eines derartigen Modells liegen darin, dass das gesamte Konzept aus einer Hand kommt und hier die private Firma die betriebswirtschaftliche Haftung übernimmt. Beim Wonnemar Sonthofen sah die Ausgestaltung derart aus, dass die Gemeinde Sonthofen ein Erbbaugrundstück für den Bau des Bades zur Verfügung stellte. Über 30 Jahre hinweg bezahlt die Kommune einen Zuschuss, der ca. 1/3 des vorherigen Defizits der Bäder entspricht. Vorteile hierbei sind, dass die Kommune für die Haushaltsplanungen bereits im Voraus weiß, wie viel Geld für die Bäder in den Haushalt eingestellt werden muss. Der jährliche Zuschuss wird von der Betreiberfirma an die Bank verkauft; es wird der Barwert (Forfaitierungsmodell) ausbezahlt, mit dem die Investition getätigt wird. Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit werden über einen Generalunternehmer gewährleistet.

PPP in der Betreiberphase

Die Betreiberfirma erhält für die Dauer von 30 Jahren das Erbbaurecht auf dem Grundstück und bezahlt hierfür jährlich einen Erbbauzins in 6-stelliger Höhe, der jährlich um 3% ansteigt und somit den Zuschuss der Stadt senkt. Ein Beirat, bestehend aus Bürgermeister und Mitgliedern aller Fraktionen, trifft sich zweimal im Jahr zur Beratung über Preispolitik, zu tätigen Maßnahmen und der allgemeinen Geschäftsentwicklung. Zur Sicherung eines optimalen Badzustands bildet der Betreiber ab einem gewissen Zeitpunkt Rückstellungen für Attraktivierung und Instandhaltung.

Grundlage dieser Zusammenarbeit einer privaten Firma und der öffentlichen Hand ist das Schul- und Vereinsschwimmen, das eine Pflichtaufgabe der Kommune darstellt. Eine enge Verzahnung findet auch mit den kommunalen Fachbereichen Tourismus (Vermieterstage, Pauschalarrangements mit den Vermietern), Sport (Allgäu Panorama Marathon, Deutschlandtour oder Bayernrundfahrt) und Veranstaltungen sowie mit der Wirtschaftsförderung statt.

Ein positives Fazit

Das Projekt Wonnemar Sonthofen mit dem Auftraggeber Stadt Sonthofen, dem Planer und der Betreiberfirma InterSPA Stuttgart, dem Generalunternehmer Wilhelm Geiger sowie der finanzierenden Bank Südleasing kann als wirkliches Best Practice Beispiel angeführt werden. Die Stadt Sonthofen hat dadurch ihre Kosten für den Unterhalt der Bäder erheblich reduziert, bei einer enormen Erweiterung des Angebotes.

„Für die Stadt Sonthofen hat sich das PPP-Modell bewährt, lassen sich doch die Kosten, die über den städtischen Haushalt abgewickelt werden, im Voraus kalkulieren und einplanen. Sie sind geringer als die bisher aufgewendeten Mittel für den Erhalt und Betrieb des alten Freibades und der Allgäu-Schwimmhalle. Die fachliche und serviceorientierte Betreuung durch die InterSPA-Gruppe gewährleistet ein gutes Miteinander auf der Basis der vertraglichen Grundlagen.“

Harald Voigt, 2. Bürgermeister Stadt Sonthofen und Wolfgang Deppe, 3. Bürgermeister der Stadt Sonthofen

„Dieses intelligente Bäderkonzept bedient die kommunale Daseinsvorsorge, trägt zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Oberallgäu bei und erwirtschaftet die Betriebskosten! Es freut mich insbesondere, dass die Partnerschaft mit der Stadt Sonthofen über das eigentliche Vertragsverhältnis weit hinaus geht.“

Volker Kurz, Geschäftsführer InterSPA Gruppe, Geschäftsführer Oberallgäuer Bäder- u. Freizeitanlagen GmbH & Co. KG

„Die Badleitung arbeitet von Beginn an sehr eng mit dem Gästeamt der Stadt Sonthofen sowohl auf der Angebots- als auch im Marketing zusammen. So war das partnerschaftliche Miteinander in den zurückliegenden Jahren der Garant für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung auf beiden Seiten.“

Klaus Huber, Fachbereich Tourismus der Stadt Sonthofen

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen –
Fachbereich Sport/Veranstaltungen
Ansprechpartner: Helmut Maier
Telefon: 08321 615-227
helmut.maier@sonthofen.de

Auftragnehmer:

InterSPA Gesellschaft für Kur- und
Freizeitanlagen GmbH
Ansprechpartner: Maximilian Haag
08321 780970
mhaag@interspa-gruppe.de

Projektbeginn: 1999

Fertigstellungstermin: Juli 2001

Betriebszeit: 30 Jahre

Investitionsvolumen: 20,5 Mio. Euro

Nutzfläche: 5.600 m², Kubatur: 50.200 m³

Grundstücksfläche: 45.000 m²

Vollbeschäftigte Mitarbeiter: 42

Die Kläranlage Bad Wörishofen – langfristige Kooperation mit Erfolg



Eine veraltete, seit 1967 laufende Kläranlage stand am Anfang der Geschichte aus Bad Wörishofen. Fortgeschrieben wurde diese Geschichte mit einer neuen, bis dato kontinuierlich und ruhig laufenden neuen Kläranlage im PPP-Modell.

Um die gesetzlichen Anforderungen an gereinigtes Abwasser zu erfüllen, musste die Stadt Wörishofen bis Ende 1996 ihre Anlagen zur Abwasserbehandlung erheblich verbessern. Statt einer Sanierung der alten, völlig überlasteten und nur 400 Meter vom Ortsrand des Kurorts entfernten Kläranlage wurde ein Neubau für 43.000 Einwohnerwerte vorgesehen – nicht zuletzt aus Wirtschaftlichkeitsgründen.

PPP-Betreibermodell als optimale Lösung

Der im Auftrag der Stadt von einem Ingenieurbüro gefertigte erste Bauentwurf vom November 1992 veranschlagte Baukosten von 49,8 Mio. DM. Nach einer Überarbeitung blieben immer noch 43,2 Mio. DM an Kosten stehen. Die Angebotspreise für eine schlüsselfertige Ausführung der Kläranlage bewegten sich dann zwischen 33,4 Mio. DM und 40,7 Mio. DM. Die noch zu berücksichtigenden Nebenangebote ergaben Kosten zwischen 27,0 Mio. DM und 36,1 Mio. DM. Das günstigste Angebot erwies sich auch als die konzeptionell beste Lösung. Der Anbieter legte noch einmal nach und bot die Kläranlage für 25,3 Mio. DM als Betreibermodell an. Dies war dann die Geburtsstunde der bis heute andauernden Partnerschaft zwischen der Stadt Wörishofen und dem aus der Region stammenden Bauunternehmen Glass.



Durch diverse Verbesserungsmaßnahmen i.H.v. 3 Mio. DM, die nicht zu Lasten der Kommune gingen, aber eine günstigere Betriebsweise der Anlage ermöglichten, kam die Stadt Wörishofen zu weiteren Vorteilen. Dies zog sich dann auch durch die ganze Bauphase. Der Betreiber wählte von Beginn an eine hochwertige Anlagentechnik, was bei einer längerfristigen Nutzung die laufenden Kosten minimierte.

Nach nur 15 Monaten Bauzeit begann bereits im November 1995 der Probebetrieb der neu errichteten Anlage.



Erfolgreiche Partnerschaft verlängert

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Wörishofen und dem privaten Betreiber Glass Umwelttechnik war so positiv, dass nach einer vertraglich vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren, das Modell im Jahr 2005 um weitere 20 Jahre verlängert wurde. Im gleichen Zuge wurden für die Gemeinde weitere Maßnahmen im Abwasserbereich verwirklicht. Im Jahr 2001 wurde der Abwasser-Anlagenbereich durch ein Regenüberlaufbecken und im Jahr 2009 um eine Klärschlammvererdungsanlage ergänzt. Auch hier übernahm der Betreiber der Kläranlage die Erstellung, Finanzierung und den Betrieb.

Nach nun fast 15 Jahren Dauerbetrieb der Kläranlage Wörishofen stehen die ersten großen Neuausrüstungen bzgl. Anlagentechnik an. Auch hier steht die Qualität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, denn die noch bevorstehenden 15 Jahre in privater Hand lassen keinen Platz für Minimal- oder Sparlösungen.

„Beim Bau der Kläranlage in Bad Wörishofen haben marktwirtschaftliche Steuerungsmechanismen optimal gewirkt. Wir als Auftraggeber haben nach einer Möglichkeit gesucht, Mehrinvestitionen vornehmen zu können, da wir uns bei einem zehnjährigen Betrieb wirtschaftliche Vorteile ausgerechnet haben, ohne Nachforderungen stellen zu müssen. Für die Stadt hat das eine höherwertigere Ausführung ohne Mehrkosten bedeutet.“

Klaus Bienstock, damaliger Stadtbaumeister

„Bei den ursprünglich genannten Baukosten von 43,2 Mio. DM hätten sich allein durch den Kläranlageneubau die Abwassergebühren für die Bürger um ca. 3,90 DM/m³ verteuert. Durch das gewählte PPP-Modell sind es nur 2,08 DM/m³.“

Ulrich Möckel, damaliger Bürgermeister der Stadt Bad Wörishofen

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Stadt Bad Wörishofen
Ansprechpartner: Klaus Holetschek,
Bürgermeister
Telefon: 08247 9690-0
buergermeister@badwoerishofen.de

Auftragnehmer:

Glass GmbH & Co. Umwelttechnik KG
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Armin Egger
Telefon: 08247 992-170
armin@arminegger.de

Baubeginn: August 1994

Geplanter Fertigstellungstermin:
Januar 1996

Fertigstellungstermin: November 1995

Betriebszeit: bis 2005
bzw. verlängert bis 2025

Auftragsvolumen/Projektvolumen:
25,3 Mio. DM

Reinigungsleistung: 43.000 Einwohnerwerte, derzeit gereinigtes Abwasser 2,0 Mio. m³/Jahr