



Kreis Offenbach

PRESSEINFORMATION

158/07

Dietzenbach, 2007-06-12

„ERWARTUNGEN MEHR ALS ERFÜLLT“

Der Landrat des Kreises Offenbach, Peter Walter, zieht in Bezug auf das europaweit größte PPP-Projekt eine positive Zwischenbilanz

„Bildung ist in Deutschland die Ressource der Zukunft. Sie gehört zu den Standortfaktoren, die im globalen Wettbewerb zählen. Weil wir Bildung und Ausbildung vernachlässigen, ist das Fundament unseres Wohlstandes brüchig geworden – und deshalb ist es allerhöchste Zeit, dass wir dieses Fundament renovieren“, betonte der Landrat des Kreises Offenbach anlässlich der Präsentation der Halbzeitbilanz von Europas größtem PPP-Projekt. Walter machte deutlich, dass Städte und Kommunen „die Bildung in die Freiheit entlassen, entbürokratisieren, dem Wettbewerb öffnen und auch private Finanzierungen fördern müssen, um den Bildungsstandort Deutschland zu stärken“.

Walter: „Vor allem bei den Schulen brauchen wir neue Ansätze. Angesichts der zugespitzten Finanzlage der öffentlichen Haushalte auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene wird zunehmend diskutiert, wie eine hohe Qualität der Bildungseinrichtungen langfristig gesichert werden kann. Die hierzu erforderlichen Investitionen belaufen sich allein für die Kommunen in den nächsten Jahren auf mehrere hundert Milliarden Euro.“ Vor diesem Hintergrund, so Walter, stelle sich die Frage, ob und inwiefern durch die Einbindung privater Unternehmen Vorhaben nachhaltig wirtschaftlicher realisiert werden können. Ein Instrument zur Erreichung dieses Ziels seien Public Private Partnerships (PPP), die sich weltweit in vielen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge und bei der Bereitstellung von Verkehrsinfrastruktur bewährt haben. Public Private Partnerships (PPP) zeichne sich durch folgende Merkmale aus: Verantwortlichkeiten der öffentlichen Hand würden in den privaten Sektor verlagert, es gebe einen ganzheitlichen Beschaffungsansatz im Rahmen eines Lebenszyklus-Konzeptes und die

Leistungen würden unter Wettbewerbsbedingungen bereitgestellt. „Es gibt also einen Innovationswettbewerb auf der Bieterseite“, erläuterte der CDU-Politiker. „Das bedeutet mehr Effizienz und Kosteneinsparungen für die öffentliche Hand.“

Im Kreis Offenbach läuft deshalb das derzeit europaweit größte PPP-Projekt. Seit Oktober 2004 ist die Mannheimer SKE GmbH, ein Unternehmen der französischen Vinci-Gruppe, dafür zuständig, die 41 Schulgebäude im Westteil des Kreises, dem "Los West", zu sanieren und zu bewirtschaften. Seit Januar 2005 hat der Essener Baudienstleister HOCHTIEF die gleiche Aufgabe im Ostteil des Kreises, dem "Los Ost", mit 49 Schulen übernommen. 2009 sollen alle Schulen saniert sein. Die fällige Zwischenbilanz fällt laut Walter „absolut positiv aus!“ Walter: „Unsere Erwartungen sind mehr als erfüllt worden.“

Unsere Ziele:

Die Bereitstellung von modernen Schulen innerhalb von 10 Jahren und die Schaffung eines Lernumfeldes, das den Anforderungen der Bildung für die Zukunft gerecht wird. Abbau des Sanierungsstaus von etwa 200 Mio. Euro und damit Erhalt des kreiseigenen Immobilienvermögens.

Ausgangslage:

Im Kreis Offenbach gibt es 90 Schulen mit 450 Gebäuden und etwa 11.000 Räumen. Bei Investitionsaktivitäten unter Status-Quo-Bedingungen hätte der Kreis mindestens 25 Jahre gebraucht, um alle Schulen auf gleiche zukunftsorientierte Qualitätsstandards zu bringen.

Ziel: Sanierungszeitraum auf 10 Jahre zu verkürzen

Prioritäten bei der Sanierung:

Einhaltung technischer Standards im Bereich Sicherheit, Brand- und Unfallschutz, energetische Optimierung der Gebäude,
Investition in die Sicherheit von Kindern und Lehrern

Kostenaspekte:

Die Kosten liegen bei PPP etwa 18,5 % niedriger als bei Eigenerledigung. Der Kreis hat insgesamt 960 Mio. Euro für das Gesamtpaket kalkuliert, die Privaten 780 Mio. Euro, davon für das Los West 459 Mio. Euro (Private: 370 Mio. Euro, davon 92,2 Mio.

Euro für die Sanierung) und für das Los Ost 501 Mio. Euro (Private: 410 Mio. Euro davon 102 Mio. Euro für die Sanierung).

Gleichmäßige Zahlungen über 15 Jahre garantieren Haushaltssicherheit. Hinzu kommt eine Baupreis- und Zinssicherheit. Während andere Bauvorhaben zwischen Projektplanung und Fertigstellung regelmäßig Kostenexplosionen erfahren, zahlt der Kreis hier einen Festpreis. Auch Zinserhöhungen treffen den Kreis nicht. Der Zins ist für die Dauer des PPP-Projektes festgeschrieben. Hierbei ist aus Kreissicht bemerkenswert: Der Vertragsabschluss mit HOCHTIEF und SKE fiel in eine historische Niedrigzinsphase. Trotzdem haben sich die Zahlungen an HOCHTIEF und SKE erhöht. Waren es 2005 noch 55 Mio. Euro, werden es 2007 voraussichtlich 59 Mio. Euro sein. Dies ergibt sich aus der Mehrwertsteuererhöhung sowie den steigenden Personal- und vor allem aus den steigenden Energiekosten. Die Zusatzkosten fallen allerdings nur dann an, wenn jeweils die Drei-Prozent-Marke überschritten wird.

Bilanz:

Am 1. Oktober 2004 startete die SKE Schul-Facility-Management GmbH in Langen. Zum Los West gehören 41 Schulen. Die Zusage: Die Schulen innerhalb von fünf Jahren zu sanieren, davon 60 % in den ersten drei Jahren.

Die Halbzeitbilanz schon nach gut zweieinhalb Jahren zeigt: das Ziel wurde mehr als erreicht. Von den etwa 92,2 Mio. Euro, die für die Sanierung kalkuliert wurden, sind mittlerweile 69,8 Mio. Euro verbaut, damit sind etwa 70 % der Sanierungsleistungen erbracht. 11 Schulen sind komplett saniert, 13 weitere sind in Arbeit. Die maßgebliche Brandschutzertüchtigung wird in dem geforderten Zeitraum von drei Jahren erledigt sein.

Am 1. Januar 2005 ist die HOCHTIEF PPP Schulpartner GmbH in Heusenstamm an den Start gegangen. Das Los Ost umfasst 49 Schulen. Die Zusage: die Schulen innerhalb von fünf Jahren zu sanieren, davon 40 % in den ersten drei Jahren.

Die Halbzeitbilanz nach zweieinhalb Jahren zeigt auch hier, das Ziel wurde vorzeitig erreicht. Von den 102 Mio. Euro, die HOCHTIEF für die Sanierung kalkuliert hat, sind mittlerweile 41 Mio. Euro verbaut, das sind 40 %. 10 Schulen sind bereits fertig gestellt. An acht weiteren wird derzeit gearbeitet. Die maßgebliche Brandschutzertüchtigung wird in dem geforderten Zeitraum von drei Jahren erledigt sein.

Positive Ergebnisse bei der Bewirtschaftung:

- Jede Schule hat ihren Hausmeister. Die Hausmeister als Ansprechpartner der Schulleitungen haben erheblich mehr Handlungsspielraum und sind damit wesentlich flexibler als unter Federführung des Kreises.
- Die Reaktionszeiten auf Schadensbehebung (Beseitigung von Schäden, die die Sicherheit des Schulbetriebs gefährden innerhalb von einer Stunde, Beseitigung von Schäden, die die Nutzung zur Schule erheblich beeinträchtigen innerhalb von sechs Stunden und geringfügige innerhalb von zwei Tagen) werden in der Regel unterschritten.
- Bei der Gebäudereinigung wird nicht mehr nur Reinigungsintervall und -verfahren vorgegeben, sondern der gewünschte Reinigungszustand definiert (Cleancheck).

Die Energiebilanz:

Auch unter klimapolitischen Gesichtspunkten war dringender Handlungsbedarf geboten. Vor PPP sorgten etwa eine veraltete Haustechnik oder fehlende Dämmung für einen übermäßigen und klimapolitisch kaum zu vertretenden Energieeinsatz. Durch den Einsatz moderner Technik gelingt es uns, die Energiebilanz an den sanierten Schulen entscheidend zu verbessern und den Verbrauch von Ressourcen deutlich zu reduzieren.

Die neueste Anlagentechnik und so genannte Smartboxen ermöglichen jederzeit einen Überblick über Verbrauchswerte und detaillierte Vergleichsrechnungen. Über das Internet werden online Verbrauchsdaten von Wärme, Strom und Wasser geliefert. Das System lässt eine laufende, zeitnahe Kontrolle aller Verbrauchsdaten zu. Zudem steht der Gesamtlebensverbrauch von Energie im Vordergrund. Statt auf billige Produkte wurde auf langlebige Qualität gesetzt. Energie- und Schadstoffmanagement werden unter dem Aspekt der Lebensdauerbetrachtung optimiert.

Mit Erfolg: Schon in den ersten Jahren der Schulsanierung war es möglich, den Energieverbrauch drastisch zu reduzieren und Kosten für Wasser, Strom und Heizenergie erheblich zu senken. So konnte die SKE den Verbrauch bei der Heizenergie 2006 im Vergleich zum Jahr 2004 witterungsbereinigt um 20 % von 32.000 auf 25.000 Megawattstunden (MWh) senken. Und das obwohl die beheizte Fläche zugenommen hat. Mit der eingesparten Energiemenge könnten etwa 1.070 Einfamilienhäuser ein Jahr lang beheizt werden. Weitere 10 % werden bis zum Ende der Sanierungen eingespart werden.

Der Verbrauch von Strom und Wasser konnte konstant gehalten werden, obwohl zahlreiche Schulen neue EDV-Räume mit moderner Computertechnik und Küchen für Ganztagsangebote erhielten und neu anzulegende Grünflächen dazu kamen.

Auch HOCHTIEF konnte den Heizenergieverbrauch von 2004 bis 2006 um 23 % von 33.600 auf 25.600 kWh senken auch das bei mehr beheizter Fläche. Durch den Einsatz von Nahrungsautomatiken, Selbstschlussarmaturen und Durchflussmengen-Begrenzer gelang es, den Wasserverbrauch um 14 % zu reduzieren.

Insgesamt entspricht die in Los Ost und West eingesparte Energie einem CO₂-Ausstoß von rund 3.000 Tonnen. Das entspricht dem Schadstoffausstoß einer Fahrtstrecke von 18,5 Mio. Kilometern mit einem VW-Golf oder der CO₂-Belastung von 15.000 Flügen Düsseldorf - Mallorca hin und zurück. PPP kommt also nicht nur der Kreiskasse, sondern auch dem Klimaschutz zu Gute.

Die Halbzeitbilanz bei der Sanierung PPP zeigt:

- Privates Know-how und Leistungen aus einer Hand garantieren zügige Sanierung unter sicherheitstechnischen Aspekten und optimale Bewirtschaftung, besonders auch unter energetischen Aspekten.
- In fünf Jahren werden alle Schulen im Kreis Offenbach nahezu gleiche bauliche Qualitätsstandards haben.
- Die Partnerschaft wird als echtes Miteinander verstanden, die Sanierung findet in enger Abstimmung mit den Schulgemeinden statt und Erfahrungen werden auch über den Beirat (Mitglieder aus den Schulgemeinden, der Politik, der Elternschaft, der Kreishandwerkerschaft, der Gebäudewirtschaft und den Projektgesellschaften) regelmäßig ausgetauscht.
- PPP bietet Zuverlässigkeit nicht nur für die Zusagen bei der Schulsanierung, sondern auch für die Belastung des Kreishaushalts. Unsere privaten Partner halten ihre Zusagen ein, haben sie zum Teil übererfüllt, beispielsweise beim Einbau von Wasser sparenden Armaturen oder Bewegungsmeldern, um die Beleuchtung zu regeln, und beweisen die notwendige Flexibilität.

Fazit Peter Walter: „PPP macht im Kreis Offenbach Schule und das mit Erfolg!“