

## PRESSEINFORMATION

010/10

Dietzenbach, 2010-01-25

### **„ERWARTUNGEN MEHR ALS ERFÜLLT“**

#### **Landrat Peter Walter zieht in Bezug auf das deutschlandweit größte PPP-Projekt im öffentlichen Hochbau eine positive Bilanz**

„Unsere Erfahrungen mit PPP sind absolut positiv – und zwar in jeder Hinsicht, egal ob es die Einhaltung von vertraglichen Details, Nachbesserungswünsche der Schulen, die Umsetzung der Sanierungen, Zeitkorridore, die Qualität der Baumaßnahmen oder die alltägliche Zusammenarbeit betrifft“, betonte der Landrat des Kreises Offenbach anlässlich der Bilanz zum Abschluss der Bauphase von Deutschlands größtem PPP-Projekt im öffentlichen Hochbau. PPP zeichne sich seiner Meinung nach im Kern vor allem durch drei ganz entscheidenden Vorteile 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 Walter. „Das bedeutet ganz klar mehr Effizienz und Kosteneinsparungen für die öffentliche Hand.“

Das zeigt sich auch jetzt, nach Abschluss des baulichen Teils des deutschlandweit größten PPP-Projekts im öffentlichen Hochbau. Seit Oktober 2004 ist die Mannheimer SKE Schul-Facility-Management GmbH (SKE SFM), ein Unternehmen der französischen VINCI S.A., Paris, dafür zuständig, die 41 Schulgebäude im Westteil des Kreises, dem "Los West", zu sanieren und zu bewirtschaften. Seit Januar 2005 hat die HOCHTIEF PPP Schulpartner GmbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der HOCHTIEF Concessions AG, Essen, die gleiche Aufgabe im Ostteil des Kreises, dem "Los Ost", mit jetzt aktuell 50 Schulen übernommen. Nun sind alle Schulen saniert. Die Bilanz in Bezug auf die Bau- und

Sanierungsmaßnahmen fällt laut Walter „eindeutig“ aus. „Unsere Erwartungen sind mehr als erfüllt worden“, so das kurze Fazit des Landrats.

Walter machte in diesem Zusammenhang deutlich, dass Städte und Kommunen „Bildung in die Freiheit entlassen, entbürokratisieren, dem Wettbewerb öffnen und auch dafür private Finanzierungen fördern müssen, um den Bildungsstandort Deutschland zu stärken“. Walter: „Vor allem bei den Schulen brauchen wir den Ansatz PPP. Denn 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.“ Angesichts der sich weiter zuspitzenden Finanzlage der öffentlichen Haushalte auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene werde 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-Partnership-Projekte, die sich weltweit in vielen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge und bei der Bereitstellung von Verkehrsinfrastruktur bewährt haben.

#### **Was wollte der Kreis ursprünglich erreichen:**

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

#### **Ausgangslage:**

Im Kreis Offenbach gab es 90 Schulen mit 450 Gebäuden und etwa 11.000 Räumen. Der Zustand war bedenklich. Eine im Auftrag des Kreises erstellte Schätzung des Investitions- und Instandhaltungsnachholbedarfs zur Erreichung adäquater sicherheitstechnischer und baulicher Standards ergab aus den Jahren

1990 bis 2000 einen Nachholbedarf von rund 200 Mio. Euro. Dieselbe Schätzung kam für die nächsten zehn Jahre auf einen vom Kreis zu tragenden Gesamtbetrag von rund 500 Mio. Euro für Personal-, Gebäude- und Betriebskosten. 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 unter 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, IT-Ausstattung, Naturwissenschaftsräume.

#### **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: ca. 410 Mio. Euro davon ca. 130 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 vor allem bemerkenswert: Der Vertragsabschluss mit SKE und HOCHTIEF PPP Schulpartner fiel in eine historische Niedrigzinsphase. Trotzdem haben sich die Zahlungen an SKE und HOCHTIEF PPP Schulpartner erhöht. Waren es 2005 noch 55 Mio. Euro, werden es 2009 voraussichtlich rund 67 Mio. Euro sein. Dies ergibt sich aus der Mehrwertsteuererhöhung, einer Flächenmehrung sowie den steigenden Personal- und vor allem aus den steigenden Energiekosten und einer längeren Nutzung der Räume pro Tag durch die Ganztagsbeschulung. Das alles sind jedoch Kosten, die natürlich auch bei einer Sanierung in Eigenregie angefallen wären. Dazu einige Zahlen: Seit 2005 hat die bewirtschaftete Fläche um 10 % zugenommen. Die Zahl der Computer in den

Schulen stieg von rund 3.000 im Jahr 2005 auf rund 6.860 Computer heute. Seit 2005 haben 26 Schulen zudem neue Ganztagsbetreuungsangebote eingerichtet. Darüber hinaus wurden 28 zusätzliche Küchen oder Cafeterias gebaut.

#### **Bilanz der Partner:**

**SKE:** 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. 24 Schulen sind komplett saniert worden. Die maßgebliche Erneuerung der Brandschutzmaßnahmen wurde bereits nach drei Jahren erreicht. 92,2 Mio. Euro wurden verbaut. Insgesamt wurden in der Instandhaltung ca. 18.534 Arbeitsaufträge durch unser Serviceteam, zusätzlich zu den Sanierungen, abgearbeitet.

Bei den Sanierungsarbeiten wurden unter anderem: 46.640 m<sup>2</sup> Außenfassade erneuert, 201.400 Stück Gipskartonplatten verarbeitet, 186.700 m<sup>2</sup> Deckenplatten und 192.100 m<sup>2</sup> Bodenbeläge ausgewechselt, 31.800 m<sup>2</sup> Wand- und Bodenfliesen verlegt sowie 1.540 km Kabel gezogen. Das ist von Langen bis noch 100 km über Neapel hinaus.

Innerhalb von drei Monaten nach Zuschlagserteilung wurde die Projektgesellschaft „SKE Schul-Facility-Management GmbH“ gegründet und mit Leben erfüllt. Das bedeutete, dass die gesamte Infrastruktur und das Abwicklungsteam für Sanierung und laufender Betrieb in kürzester Zeit auf die Beine zu stellen war. Leitende SKE-Mitarbeiter, vom Kreis übernommene Beschäftigte (Hausmeister etc.) sowie Neueinstellungen rundeten das Team ab. Pünktlich zum Projektbeginn am 1. Oktober 2004 wurden die ersten Sanierungen begonnen. Kurze Vorlaufzeiten für Planung und Organisation stellten uns gleich zu Anfang bei der Weibelfeldschule mit einem Projektvolumen von brutto 16,1 Mio. Euro vor eine besondere Herausforderung.

Innovative Lösungen, wie z. B. unser Ausschreibungsportal, führten uns schnell zu sorgfältig arbeitende Nachunternehmern aus dem Kreis Offenbach. Viele wurden im Laufe der Zeit zu partnerschaftliche und uns über das gesamte Projekt begleitende feste Partner, die heute ebenso in die Betriebsabläufe integriert sind.

Die enge Abstimmung der Planungen und Umsetzung mit den Schulleitungen führten zu partnerschaftlichem Verständnis und Unterstützung unserer Arbeiten. Unser Servicedienst, die „Schnelle Einsatztruppe“, überraschte so manchen Schulleiter, wie effizient Beanstandungen behoben werden können. „Alles in allem wurde durch unsere transparente Abwicklung in allen Bereichen hohes Vertrauen des Auftraggebers und der nutzenden Schulgemeinden geschaffen, für die ich mich bei allen Beteiligten ganz herzlich bedanken möchte“, freute sich Johannes Huismann, Geschäftsführer der SKE Schul-Facility-Management GmbH. Eine hohe Akzeptanz bei Nutzern und Auftraggebern belegt ebenso die empirische Untersuchung der Technischen Universität Darmstadt.

**HOCHTIEF:** Am 1. Januar 2005 nahm HOCHTIEF PPP Schulpartner mit Sitz in Heusenstamm die Arbeiten im Los Ost auf. Das Los Ost umfasst 50 Schulen. Zusammen verfügen die Bildungsstandorte über 282 Gebäude mit einer Fläche von knapp 258.000 Quadratmetern. Die Zusage: die Schulen innerhalb von fünf Jahren zu sanieren wurde auch hier vorzeitig erreicht. Ebenfalls wurden die wichtigen Brandschutzmaßnahmen nach drei Jahren auf die aktuellen Standards gebracht. Insgesamt wurden im Los Ost während der vergangenen fünf Jahre etwa 41.000 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie 49.000 m<sup>2</sup> Fassade und 23.000 m<sup>2</sup> Fenster saniert. Zudem wurde eine Wandfläche von insgesamt zirka 215.000 m<sup>2</sup> neu gestrichen.

HOCHTIEF PPP Schulpartner zieht nach fünf Jahren Sanierung und Betrieb an den Schulen im Los Ost ein positives Zwischenfazit. So wurden sämtliche Arbeiten an den Bildungseinrichtungen im vertraglich vereinbarten Zeitrahmen umgesetzt. Dabei wurden unter anderem alle Schulen mit modernen Brandschutzeinrichtungen und technischen Anlagen ausgestattet. Erfreut zeigte sich das Unternehmen darüber, dass es kleinere und mittlere Unternehmen aus der Region stark in die bisherigen Arbeiten hat einbinden können. „Mehr als die Hälfte aller Auftragsvergaben im Bereich Sanierung ging an Unternehmen aus dem Kreis oder Kreisnähe“, berichtet Raik Kratz, Geschäftsführer von HOCHTIEF PPP Schul-

partner. Im Bereich Betrieb seien 72 % des Vergabevolumens in der Region geblieben.

Erfolgreich ist auch der Übergang der Schulhausmeister vom Kreis Offenbach zu HOCHTIEF PPP Schulpartner verlaufen. Nahezu alle ehemaligen Hausmeister haben das Vertragsangebot des privaten Partners und damit eine neue interessante Herausforderung angenommen. Dazu wurde in der Zwischenzeit zwischen HOCHTIEF PPP Schulpartner und der IG BAU ein Haustarifvertrag geschlossen.

„Mit dem Kreis Offenbach ist während des bisherigen Projektverlaufs eine echte Partnerschaft gewachsen“, so Bernward Kulle, Vorstandsmitglied von HOCHTIEF Concessions. Auch den Nutzern der Schulen, die sich während der Sanierungsphase auf veränderte Bedingungen einstellen mussten, gebühre ein großes Lob für die konstruktive Zusammenarbeit.

#### **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 nun, 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 SFM den Verbrauch bei der Heizenergie witterungsbereinigt senken. Und das obwohl die beheizte Fläche um ca. 10 % zugenommen hat. Auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß konnte verringert werden.

HOCHTIEF PPP Schulpartner konnte den Heizenergieverbrauch von 2004 bis Ende 2009 um nahezu 33 % von 33.600 auf 22.600 kWh senken. Auch hier ist zu beachten, dass die Zahl der beheizten Flächen zugenommen hat. Durch den Einsatz von Näherungsautomatiken, Selbstschlussarmaturen und Durchflussmengen-Begrenzer gelang es zudem, den Wasserverbrauch um 26,5 % zu reduzieren.

Insgesamt sind der in Los Ost und West eingesparte Energieverbrauch und der geringere CO<sub>2</sub>-Ausstoß beachtlich. PPP kommt also nicht nur der Kreiskasse, sondern auch dem Klimaschutz zu Gute.

### **Die Bilanz bei der Bauphase PPP zeigt:**

- Privates Know-how und Leistungen aus einer Hand garantieren zügige Sanierung unter sicherheitstechnischen Aspekten und optimale Bewirtschaftung, besonders auch unter energetischen Aspekten.
- Der Kreis Offenbach verfügt nach der Sanierungsphase über die modernsten und am besten ausgestatteten Schulen Hessens.
- Alle Schulen im Kreis Offenbach haben jetzt nahezu gleiche bauliche und ausstattungsmäßige Qualitätsstandards auch was beispielsweise die IT oder die Naturwissenschaften betrifft.
- Die Partnerschaft wird als echtes Miteinander verstanden, die Sanierung fand 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 ist im Kreis Offenbach ein Erfolgsprojekt und das in jeder Hinsicht!“*