



DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

Landkreis Ebersberg und SKE:

Wir machen Schule!

Möglichst optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und jungen Menschen ein kreatives und inspirierendes Bildungsumfeld zu bieten. Das waren Anspruch und Zielsetzung von Kreisverwaltung und SKE Facility Management GmbH im Jahr 2007, als das erste richtungsweisende PPP-Pilotprojekt für Bayern im Landkreis Ebersberg an den Start ging. „Auf Grund der positiven Erfahrungen mit dem Schulprojekt Kirchseeon wurde im Oktober 2009 beschlossen, eine Realschule in Poing ebenfalls als PPP-Projekt auszuscheiden“, so war der Zeitschrift „Bau intern“ der Bayerischen Staatsbauverwaltung im März 2010 zu entnehmen. Und wie bereits beim erfolgreichen Schulprojekt Kirchseeon erhielt die SKE Facility Management GmbH per Kreistagsbeschluss den Zuschlag für das Schulprojekt Poing.

Für Landrat Gottlieb Fauth eine gute Entwicklung, „denn die Zusammenarbeit mit unserer Partnerfirma SKE verläuft bisher sehr positiv und deshalb freue ich mich, dass sie sich auch dieses Mal gegen ihre Mitbewerber durchsetzen konnte“, so der Landrat. Dem Neubau

eines Realschulgebäudes für insgesamt 580 Schülerinnen und Schüler und einer Dreifach-Turnhalle samt Außenanlagen und Parkplätzen steht nun nichts mehr im Wege.

Gesamtes Projektvolumen:

31,1 Millionen Euro

Die Planungs- und Bauzeit umfasst insgesamt rund 15 Monate, die bauliche Abnahme des Schulgebäudes ist auf August 2012 terminiert. Das Gesamtprojekt beläuft sich auf 31,1 Millionen Euro, wobei 21,6 Millionen Euro auf den Bau und 9,5 Millionen Euro auf den Betrieb entfallen. Ein Drittel der Kosten für die Sporthalle übernimmt die Gemeinde Poing. Sie beteiligt sich außerdem an den Kosten für die Mensa mit Aufwärmküche und für die Kooperationsräume. Die vereinbarte Betriebslaufzeit beträgt zunächst 20 Jahre. Über eine Verlängerungsoption von weiteren fünf Jahren kann der Landkreis im August 2029 neu entscheiden.

Die Umwelt im Blick:

Gebäude werden im Passivhausstandard realisiert

Bei der Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privatem Dienstleister liegt der besondere Focus beim Schul-

projekt Poing auf dem Einsatz modernster Technologien im Bereich Energie. „Der Bauherr achtet ganz besonders auf bestmögliche energetische Ergebnisse. Vor dem Hintergrund dieser Anforderung haben wir zielgerichtet geplant und setzen sie entsprechend um. Wir stehen hier vor einer wirklichen Innovation, denn das Poinger Schulprojekt wird im Passivhausstandard umgesetzt. Das hat es bei PPP-Projekten dieser Art bisher so noch nicht oft gegeben“, freut sich Belinda Otremba als SKE Projektverantwortliche auf die interessante Aufgabe.

Durch den Passivhausstandard alleine wird bereits ein sehr niedriger Gesamtenergiebedarf erreicht. Schule und Sporthalle werden mit hoch wärmegeprägten Bauteilen ausgeführt, dadurch wird der Heizbedarf auf ein Minimum reduziert. In Verbindung mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage auf dem neuesten Stand von Forschung und Technik werden Schule und Sporthalle zu einem „Plus-Energie-Gebäude“, also zu einem Gebäude, das mehr Energie erzeugt, als es selbst verbraucht.

Erfahrung und Know-how:

Ganzheitliche Kompetenzen für bestmögliche Ergebnisse

Die SKE verfügt speziell im Bereich PPP-Schulprojekte über langjährige Erfahrungen, ganzheitliche Kompetenzen und entsprechende Referenzen. „Unsere Auftraggeber profitieren von kurzen Bauzeiten und fachübergreifenden Dienstleistungen aus einer Hand, dazu von einer ganzen Reihe an Synergieeffekten und einer deutlich verbesserten Instandhaltungsqualität. In der Summe werden somit deutliche Einsparpotenziale erzielt.

„Wir freuen uns auf die erneute Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ebersberg und auf die Herausforderungen, die mit diesem Projekt verbunden sind“, betont SKE Geschäftsführer Johannes Huisman. „Unser Dank gilt an dieser Stelle dem Architekturbüro Fritsch + Tschaidse aus München. Das Büro hat bereits beim PPP-Projekt Kirchseeon seine vielseitigen Erfahrungen und Kompetenzen beim Bau von Schulen und Bildungseinrichtungen hervorragend eingebracht. Die Architekten haben auch jetzt in Poing einen wesentlichen Beitrag zum erfolgreichen Gelingen geleistet.“

Das umfassende Know-how der SKE Facility Management GmbH rund um das Thema Immobilien und Immobilienbewirtschaftung in Kombination mit langjährigen Erfahrungen im öffentlichen Hochbau ergänzen sich beim Schulprojekt Poing geradezu in idealer Weise. „Zudem können wir hier zahlreiche Synergien in Verbindung mit unserem ersten Projekt in Kirchseeon generieren, sei es beim Bau, bei der regional orientierten Auftragsvergabe an hiesige Firmen oder beim späteren Betrieb der Liegenschaft. Wir werden einmal mehr die in uns gesetzten Erwartungen erfüllen und den Schülerinnen und Schülern sowie der Lehrerschaft ein kreatives und lebendiges Umfeld bieten. Dabei setzen wir wie immer auf eine partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit mit unserem Auftraggeber.“

P steht für Partnerschaft:

PPP-Modelle und die SKE Philosophie

Public Private Partnership-Kooperationen von öffentlicher Hand und privaten Anbietern sind, gerade in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte, zielgerichtete, nachhaltige und damit zukunftsorientierte Investitionen nicht nur in die nachfolgenden Generationen, sondern auch in die Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Standorte. Denn nachweislich

hat sich der Stellenwert von Bildung und Ausbildung zu einem zentralen Standortfaktor entwickelt. Wenn man Familien und vor allem auch Unternehmen nach den verschiedenen Kriterien bei der Wahl ihres „Standortes“ befragt, nimmt der Faktor „schulisches Angebot“ längst einen oberen „Tabellenplatz“ ein. Folglich investieren Kommunen gezielt in eigene Zukunftschancen und Entwicklungsperspektiven, wenn sie entsprechende Bildungs- und Ausbildungsoptionen bereitstellt.

Die SKE leistet im Schulterschluss mit Städten und Kommunen einen bedeutenden Beitrag zur Kontinuität und Weiterentwicklung der schulischen Infrastruktur. Bei PPP-Projekten steht nach der SKE Philosophie das dritte P für eine intensive und dauerhafte Partnerschaft, denn dauerhafte Kooperationen und Verträge mit langfristigen Laufzeiten sind nur im partnerschaftlichen Miteinander umsetzbar. Partnerschaft auf Augenhöhe und offene Kommunikation zwischen allen Beteiligten, diese Maßgaben sind für die SKE täglich gelebte Unternehmensphilosophie und Anspruch zugleich.

Projektbeschreibung: Planung, Bau sowie Instandhaltung und Bewirtschaftung einer Realschule und einer Sporthalle.

Auftraggeber: Landkreis Ebersberg

Auftragnehmer:
SKE Facility Management GmbH

Lage: Der Neubau der Realschule wird in direkter Nachbarschaft zu Kindergarten, Sonderpädagogischem Förderzentrum und Grund- und Hauptschule errichtet. Das Baugelände wird im Nord-Westen, Süd-Westen und Süden durch die bestehenden Gebäude des Kindergartens, der Förderschule und der Grund- und Hauptschule flankiert. An der vierten Seite wird der Neubau der Realschule errichtet, sodass ein definierter Raum, der „Schulplatz“, zwischen den Gebäuden entsteht.

Konzept: Auf ein optimales Energiekonzept in Bezug auf das Verhältnis zwischen Hüllfläche und Nutzfläche, aber vor allem auf die städtebaulichen Gegebenheiten ist die Kubatur des Gebäudes zugeschnitten. Das pädagogische Konzept „Fachraumprinzip und bewegte Schule“ war ein wesentlicher Bestandteil der Ausschreibung. Es wurde vom zukünftigen Schulleiter eingebracht.

Projektumfang

- Projektgrundstück 14.400 m²
- Neubau eines Realschulgebäudes für insgesamt 580 Schülerinnen und Schüler (BGF ca. 9.400 m²)
- Neubau einer 3-Feld-Sporthalle (BGF ca. 3.600 m²)
- Erstellung der Außenanlagen inkl. Parkplätze (ca. 10.400 m²)

Baumaßnahmen:

- Neubau in konventioneller Bauweise mit hoher Wärmedämmung
- Satteldach mit einem Photovoltaik-Ganzdachsystem auf der Schule
- Fassade mit teilweiser Holzverkleidung
- Alu-Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Errichtung der Gebäude im Passivhausstandard

Betrieb:

- Hausmeisterdienste
- Wartungs- und Bauunterhaltungsleistungen (Instandhaltung/Renovierungen/Reinvestitionen)
- Störfall- und Mängelmanagement
- Unterhaltsreinigung
- Pflege der Außenanlagen
- Energiemanagement (Ver- und Entsorgung)

Projekttermine:

Vertragsunterzeichnung: 21. April 2011

Planungs- und Bauzeit:

1. Mai 2011 bis 30. August 2012

Baubeginn Schule: August 2012

Betriebsbeginn: 1. September 2012

Vertragslaufzeit:

20 Jahre, zunächst bis 30. August 2032
Verlängerungsoption bis 30. August 2037

Projektvolumen: 31,1 Millionen Euro

Ausschreibungsmodalitäten:

Ausschreibende Behörde: Landkreis Ebersberg, EU-Staatsanzeiger vom Mai 2010

Projektberatung: Rheform-Entwicklungsmanagement GmbH

Bietergruppe: SKE Facility Management GmbH

Architekten: Fritsch + Tschaidse

Bau: Bauunternehmung Ehrenfels GmbH (100 %-ige Tochter der SKE Group)

Passivhausplanung: Architekturbüro Grobe

Außenanlagen: Landschaftsplaner Lex Kerfers

Projektverantwortliche

SKE Facility Management GmbH:

Projektleitung: Belinda Otremba, SKE Facility Management GmbH

Projektentwicklung Architektur und Bau: Ferdinand Grohe, SKE Facility Management GmbH

Projektentwicklung Betrieb: René Liebenschel, SKE Facility Management GmbH

Projektentwicklung Finanzierung: Alexander Oehlschläger, SKE Facility Management

Bei den Abbildungen handelt es sich lediglich um Visualisierungen. Evtl. Abweichungen sind vorbehalten.

Wir machen Schule!



Qualitäts-Standards für Mehr-Werte!

- Instandhaltung
- Renovierung
- Modernisierung
- Ausbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Planung
- Kommunale Lösungen
- PPP-Projekte



SKE Facility Management GmbH
 Siegmund-Schuckert-Str. 3
 68199 Mannheim
 Tel. +49 621 8509-7300
 Fax +49 621 8509-7309
 www.ske.eu
 fmgma@ske.eu

PPP

Ein Unternehmen von VINCI FACILITIES



NEUES DENKEN FÜR NEUE DIMENSIONEN

Landkreis Ebersberg

setzt erneut auf

„Public Private

Partnership“

mit der SKE



- Instandhaltung
- Renovierung
- Modernisierung
- Ausbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Planung
- Kommunale Lösungen
- PPP-Projekte



www.ske.eu

SKE Facility Management GmbH
 Siegmund-Schuckert-Str. 3
 68199 Mannheim
 Tel. +49 621 8509-7300
 Fax +49 621 8509-7309
 fmgma@ske.eu

Ein Unternehmen von VINCI FACILITIES