

Leitfaden III

Outputorientierte Ausschreibungsunterlagen für Schulen

Kurzfassung

Bisher wurden öffentliche Bau- und Sanierungsvorhaben grundsätzlich auf Basis einer inputorientierten Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis ausgeschrieben. Diese Form der Ausschreibung erfordert eine detaillierte Erfassung und Beschreibung der Leistungen der einzelnen Gewerke und der zu verwendenden Materialien und Ausrüstungen durch die Öffentliche Hand. Vor dem Hintergrund, dass in einem PPP-Projekt die Verantwortung für die bauliche und betriebliche Qualität über die gesamte vertraglich vereinbarte Laufzeit (20-30 Jahre) in die Risikosphäre des privaten Partners wechselt, ist eine inputorientierte Beschreibung der Leistung nicht sinnvoll, da Ausschreibungen, in denen die gewünschten Leistungen durch den Auftraggeber detailliert beschrieben werden, wenig oder sogar keinen Raum für Innovationen und die Kreativität der Bieter eröffnen. Ein Wettbewerb der Bieter findet bei inputorientierten Ausschreibungen grundsätzlich nur auf preislicher Ebene statt. Durch die Einbeziehung verschiedener gestalterischer, technischer und wirtschaftlicher Lösungen in einen PPP-Wettbewerb wird der Weg von einem reinen Preiswettbewerb hin zu einem Preis- und Leistungswettbewerb, bei Einhaltung der durch den Auftraggeber zuvor definierter Mindeststandards, eröffnet. Im PPP-Verfahren wird dies durch eine outputorientierte Leistungsbeschreibung gefördert.

Der Leitfaden III „**Outputorientierte Ausschreibungsunterlagen für Schulen**“ beschreibt einen Vorschlag für die Strukturierung der Ausschreibungsunterlagen für ein PPP-Schulprojekt. In Form von Handlungsempfehlungen werden Ausschreibungstexte hinsichtlich ihrer Beschreibung und Ausgestaltung näher erläutert und durch praxisnahe Musterausschreibungstexte und Formblätter ergänzt.

In der outputorientierten Leistungsbeschreibung werden Ergebnisse und Zielgrößen sowie Leistungen definiert, die für die Bau- und die Betriebsphase der Schule notwendig sind. Das Erreichen dieser Ergebnisse und Zielgrößen ist Aufgabe des privaten Partners. Das bedeutet, dass die Öffentliche Hand, die vom privaten Partner zu erbringenden Leistungsziele und einzuhaltenden Mindeststandards beschreibt, den Weg zur Erreichung derselben jedoch offen lässt.

Gerade wegen der Offenheit des Lösungsweges bei der outputorientierten Leistungsbeschreibung ist bei deren Ausgestaltung besondere Sorgfalt geboten. Die nachgefragten baulichen Funktionen und betrieblichen Standards müssen genau und vollständig beschrieben werden. Ziel ist es, den Beschaffungsbedarf der Öffentlichen Hand zu decken und das Risiko von Nachträgen zu minimieren.

Die empfohlene Struktur der Outputspezifikation, die im Praxisleitfaden im Einzelnen eingehend beschrieben und erläutert wird, untergliedert sich in die erschöpfende Beschreibung der Ziele und des Projektrahmens einerseits, wodurch den Bietern die maßgeblichen Eckpunkte des Projektes vorgestellt werden und in die Beschreibung der einzuhaltenden Mindestanforderungen andererseits. Die Beschreibung der einzuhaltenden Mindestanforderungen, als Kernelement der outputorientierten Leistungsbeschreibung, enthält die vom Auftraggeber geforderten Leistungs- und Qualitätsstandards zu Planung, Bau und Betrieb des Schulgebäudes. Hierzu werden Empfehlungen zu Bemusterungsabläufen, sinnvollen Schnittstellendefinitionen, zum Raumprogramm und Funktionsschema sowie zur präzisen Beschreibung der Bauqualitäten nach dem Gliederungsschema der DIN 276 und zu Raumdatenblättern gegeben. Die Beschreibung der Betriebsleistungen orientiert sich an dem Gliederungsschema der GEFMA und gibt Hilfestellung zur Definition der Service Levels (Qualitätsstandards).

Der Leitfaden III stellt die Vorgehensweise bei der Erstellung outputorientierter Ausschreibungsunterlagen für das PPP-Inhabermodell dar. Soweit ein anderes PPP-Vertragsmodell zur Anwendung kommt, ergeben sich notwendigerweise Änderungen im Inhalt der outputorientierten Ausschreibungsunterlagen.

Die im Leitfaden gegebenen Empfehlungen zur Erstellung einer outputorientierten Leistungsbeschreibung im Schulbau basieren auf Erfahrungen nationaler bereits abgeschlossener Projekte und dokumentieren Erfahrungen aus internationalen PPP-Schulbauprojekten. Eingeflossen sind ebenfalls Erkenntnisse aus Gesprächen mit Unternehmen und Kommunen, die bereits eigene Erfahrungen bei der Realisierung von PPP-Schulprojekten gesammelt haben.

Da in der Praxis gleichermaßen Schulneubauten und Schulsanierungen als PPP-Projekte realisiert werden, sind beide Varianten Bestandteil des vorliegenden Leitfadens. Der wesentliche Unterschied liegt in der weitaus umfassenderen Bestandsdokumentation bei Sanierungsvorhaben, was zur Anpassung der outputorientierten Leistungsbeschreibung führt. Die Bestandsbeschreibung stellt eine zentrale Grundlage für die Angebotsbearbeitung dar. Aus

diesem Grund sollen die speziellen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die das Grundstück und die vorhandene Bebauung betreffen, erfasst werden.

Die für die Sanierung gegebenen Handlungsempfehlungen orientieren sich an standardisierten Typenschulbauten, die zwischen den Jahren 1960 und 1990 errichtet wurden und etwa die Hälfte des Schulbaubestandes in den Neuen Bundesländern ausmachen. Verschiedene Gutachten belegen, dass die Sanierungsfähigkeit dieser Gebäude grundsätzlich gegeben ist und dass die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich durchgeführt werden können. Für den Praxisleitfaden wurde exemplarisch der Schultyp „Erfurt TS 66/69“ gewählt.

Um zu gewährleisten, dass die Leistungsbeschreibung die Anforderungen des Auftraggebers und die nutzerspezifischen Anforderungen vollständig abdeckt, gibt der Praxisleitfaden Empfehlungen zur notwendigen Einbindung verschiedener Beteiligten am Erstellungsprozess der outputorientierten Leistungsbeschreibung. Abschließend werden Empfehlungen zu Kriterien und zur Systematik der Auswertung unterbreitet. Ein wesentliches Ziel in diesem Zusammenhang ist die Herstellung der notwendigen Transparenz für die Bieter. Darüber hinaus werden dem öffentlichen Auftraggeber Empfehlungen zur konkreten Auswertung der eingereichten Angebote gegeben.