

# Generalsanierungen von 4 Schulen

PPP-Projekt des Landkreis Hof

**Gymnasium  
Münchberg**

**Gymnasium  
Naila**



**Realschule  
Naila**

**Realschule  
Helmbrechts**

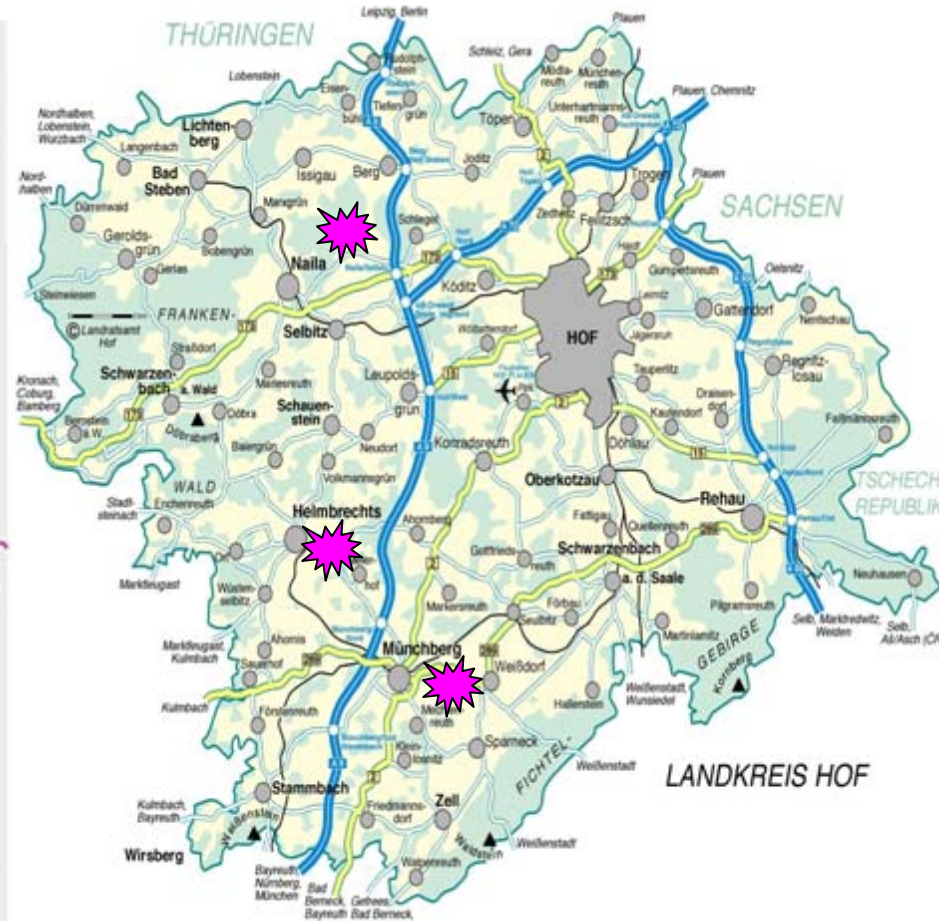


**PPP**

(Public Private Partnership)

# Bayern

# Landkreis Hof



Einwohnerzahl Bayern: 12,478 Mio  
Fläche Bayern: 70.548 km<sup>2</sup>

Einwohnerzahl Landkreis Hof: 31.12.2007 104.073  
Größe des Landkreises Hof 892,54 km<sup>2</sup>  
Anzahl der Gemeinden 27

# Ausgangssituation:



- ❑ **Alle 4 Schulgebäude sind weit über 30 Jahre alt**
- ❑ **Erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz, beim Brandschutz und den Fluchtwegen**
- ❑ **Energetische Gebäudesanierung dringend notwendig**
- ❑ **Realisationszeit bei herkömmlicher Sanierung ca. 3 Jahre pro Schule (Baubetreuung durch Hochbauverwaltung)**

**d. h. ca. 12 Jahre bei 4 Schulen**

# Suche nach wirtschaftlichen und schnellen Lösungsalternativen

---

- **Auswahl eines kompetenten und erfahrenen Planungs-/Beratungsbüros für die technischen, betriebswirtschaftlichen und juristischen Belange des Gesamtprojektes**

## Prüfung PPP-Variante (1. Stufe - Auftrag Februar 2007)

---

- 1. Feststellung des tatsächlichen Sanierungserfordernisses und Sanierungsaufwandes**
- 2. Realisationszeitplan**
- 3. Vorschlag von Alternativen zur vorgesehenen Sanierung (z. B. Abriss und Neubau)**
- 4. Wirtschaftlichkeitsprognose (u. a. auch die künftigen Betriebskosten)**

# Grundsätzliche Vorteile von PPP-Maßnahmen



- ❑ **Höhere Wirtschaftlichkeit durch Planen, Bau und Betrieb aus einer Hand (d. h. alle 3 Phasen) werden von Anfang an aufeinander abgestimmt**
- ❑ **Lebenszyklusansatz**
- ❑ **Kostensicherheit nach Auftragsvergabe**
- ❑ **Optimale Risikoverteilung**
- ❑ **Planungs- und Terminalsicherheit**
- ❑ **Festgelegter Qualitätsstandard über die gesamte Laufzeit (z. B. 20 Jahre)**
- ❑ **Zeit- und Kostenvorteile, da die Weitervergabe an Nachunternehmer nicht nach der VOB Teil A ausgeschrieben werden muss**
- ❑ **schnelle Realisationszeit**

# Grundsätzliche Probleme/Nachteile von PPP-Maßnahmen

---



- ❑ **Höhere Transaktionskosten (größerer Beratungsbedarf)**
- ❑ **Exakte vertragliche Absicherung bei Insolvenz des privaten Anbieters**
- ❑ **Anpassungen bei sich ändernden Rahmenbedingungen während der Laufzeit**
- ❑ **Nachträgliche Einflussnahme des Auftraggebers eingeschränkt**
- ❑ **Finanzielle Nachteile, da Kommunalkreditkonditionen kaum zu unterbieten sind (falls Finanzierung in PPP-Maßnahme enthalten)**
- ❑ **Klärung der Förderfähigkeit (Art. 10 FAG) von PPP-Projekten mit der Regierung**

# Ergebnis der 1. Stufe des PPP-Verfahrens

(26.07.2007)

---

1. Sanierungserfordernis wurde bestätigt und der finanzielle Umfang grob geschätzt
2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung prognostizierte einen Wirtschaftlichkeitsvorteil von 9 % - 15 % je nach Variante und Risikobewertung
3. Im Gegensatz zur „klassischen PPP-Variante“ wird im „Hofer Modell“ die Finanzierung aus der Gesamtmaßnahme ausgegliedert, d. h. Finanzierung läuft wie herkömmlich über Kommunalkredite, Kfw-Darlehen usw.
4. Planung/Bau/ Betrieb für 20 Jahre soll in die PPP-Maßnahme einfließen
5. „Beistellung“ des kommunalen Personals
6. Regierung von Oberfranken hat die grundsätzliche Förderfähigkeit einer PPP-Generalsanierung signalisiert
7. Der Kreistag hat die 2. Stufe des PPP-Verfahrens in Auftrag gegeben
  - ▶ Durchführung eines europaweiten Teilnahmewettbewerb
  - ▶ Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung
8. Installation einer Projektgruppe aus Verwaltung, Politik und Beratern

## Schwerpunkte der 2. Stufe

---

- **Abstimmung der Raumprogramme mit der Regierung**
- **Infoveranstaltungen für Schulen/Schulleitungen**
- **Durchführung des europaweiten Teilnahmewettbewerbs**
- **Erarbeitung der „funktionalen Leistungsbeschreibung“ und des PPP-Vertragsentwurfs**





## Auftrag für die 3. Stufe des PPP-Verfahrens

---

- **Beschlussfassung im Kreistag am 15.02.2008**
  - ▶ **Auswertung des europaweiten Teilnehmerwettbewerbs und Festlegung der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren**
  - ▶ **Übersendung der „funktionalen Leistungsbeschreibung“ an die Teilnehmer**
  - ▶ **Aufforderung zur Abgabe eines „indikativen Angebotes“**

# Abgabe eines „indikativen Angebotes“

---

- **Angebotsfrist: 11.07.2008**
  
- **Vorprüfung der eingegangenen Angebote**
  - ▶ **Brandschutz**
  - ▶ **ÖPNV/Polizei**
  - ▶ **Umweltschutz**
  - ▶ **Umsetzung der Raumprogramme**
  - ▶ **Architektur**
  - ▶ **Abgleich mit der funktionalen Leistungsbeschreibung (Bau und Betrieb)**
  - ▶ **Besprechung der Planentwürfe mit Schulen**
  - ▶ **Klärung offener Fragen mit Projektgruppe bzw. Kreisgremien**



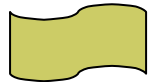


# Bietergespräche

---



**ab 08.09.2008 „ 1. Bietergespräch“ mit  
Teilnehmern (ohne vertragliche/  
juristische Themen)**



**ab 10.10.2008 Bietergespräch –  
juristischer Teil**



**Termin für „verbindliche Angebote“  
05.12.2008**



# Wertung der Angebote

---

- **Barwert 400 Punkte**
- **Vertragsstruktur/Risikoallokation 100 Punkte**
- **Planung/Bau (u. a. Funktionalität, Energiekonzept, Gestaltung usw.) 250 Punkte**
- **Gebäudemanagement (u. a. Betreiberkonzept, Personal, Qualitätssicherung, Instandhaltung usw.) 250 Punkte**



**weitere Aufklärungs- und Konkretisierungsgespräche mit allen Bietern notwendig (Januar 2009)**

**Endverhandlungen mit „preferred bidder“ ab März 2009  
(Bietergemeinschaft: Bilfinger Berger/Kassecker/HSG Zander)**

# Wirtschaftlichkeitsnachweis

## PPP ↔ herkömmliche Realisierung

	<b>PSC</b>	<b>PPP</b>
<b>Normalwertvergleich:</b>		
■ <b>Basiskosten</b>	116,4 Mio €	104,40 Mio €
		-10,31 %
■ <b>einschließlich übertragener Risiken</b>	123,7 Mio €	104,4 Mio €
		-15,58 %
<b>Barwertvergleich:</b>		
■ <b>Basiskosten</b>	68,5 Mio €	61,2 Mio €
		-10,67%
■ <b>einschließlich übertragener Risiken</b>	75,8 Mio €	61,2 Mio €
		-19,25 %

# Entwicklung des PPP-Projektes

- ❑ **Beschluss des Kreistages ein PPP-Projekt durchzuführen:** 26.07.2007
- ❑ **Präsentation des europaweiten Teilnehmerwettbewerbs im Kreistag:** 15.02.2008
- ❑ **Indikative Angebote bis** 11.07.2008
- ❑ **Verbindliche Angebote bis** 05.12.2008
- ❑ **Endverhandlungen mit preferred bidder** 02.03.2009
- ❑ **Auftragsvergabe im Kreistag** 27.03.2009
- ❑ **Vertragsunterzeichnung** 14.04.2009



- ❑ **Investitionsvolumen** 54,6 Mio €
- ❑ **Betriebskosten für 20 Jahre (gem. Angebot)** 26,3 Mio €



# Startup – Phase/Interim

---

 **Beginn „Betrieb“ 14.07.2009**



 **Baubeginn bei der 1. Schule 03.08.2009**

 **Abschluss der gesamten Bauarbeiten  
Dezember 2011**



# VIELEN DANK

---

## für Ihre Aufmerksamkeit

**Dietmar Scholz**  
**Kreiskämmerer**  
**Schaumbergstraße 14**  
**95032 Hof**  
**Tel.: 09281/57-334**  
**Fax: 09281/57-429**

**E-Mail: [dietmar.scholz@landkreis-hof.de](mailto:dietmar.scholz@landkreis-hof.de)**