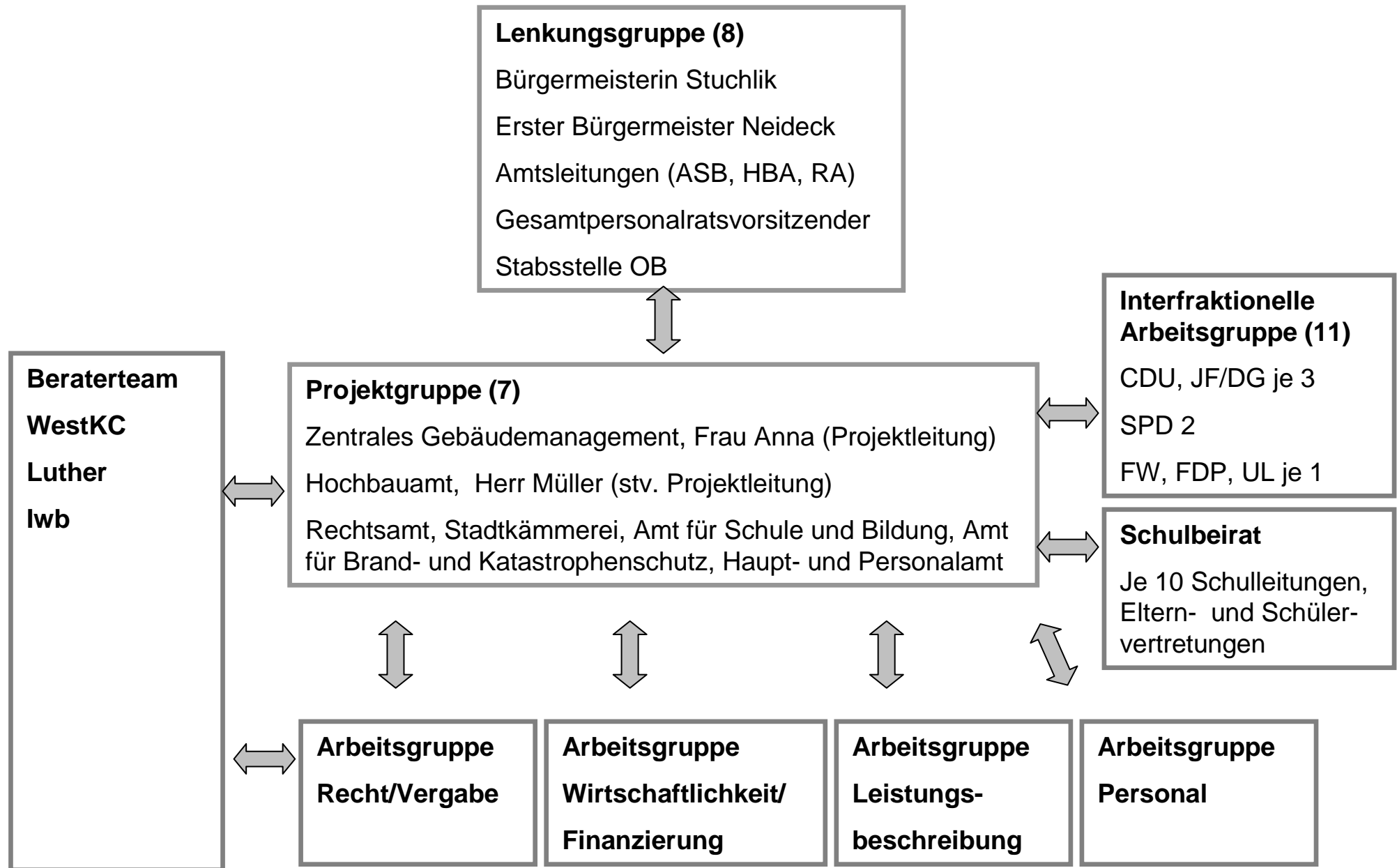


PPP-Pilotprojekt Freiburg Sanierung, Instandhaltung und Betrieb von 10 Schulen und Hauptfeuerwache in PPP

**PPP-Fachseminar 11.11.2006
Erfahrungen aus der Praxis von PPP-
Projekten**

Projektgruppe PPP



Ausgangslage

- Gebäudebestand: rd. 700 Gebäude
 - Gebäudewiederbeschaffungswert: ca. 1,5 Mrd. Euro
- Davon:
- 75 Schulen
 - Wiederbeschaffungswert ca. 0,75 Mrd. Euro
 - Jährl. Bauunterhaltungsaufwand lt. KGSt: 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes (ca. 18 Mio. Euro p. a.)
 - In Freiburg tatsächlich ca. 0,4 % (ca. 6,7 Mio. Euro p. a.)

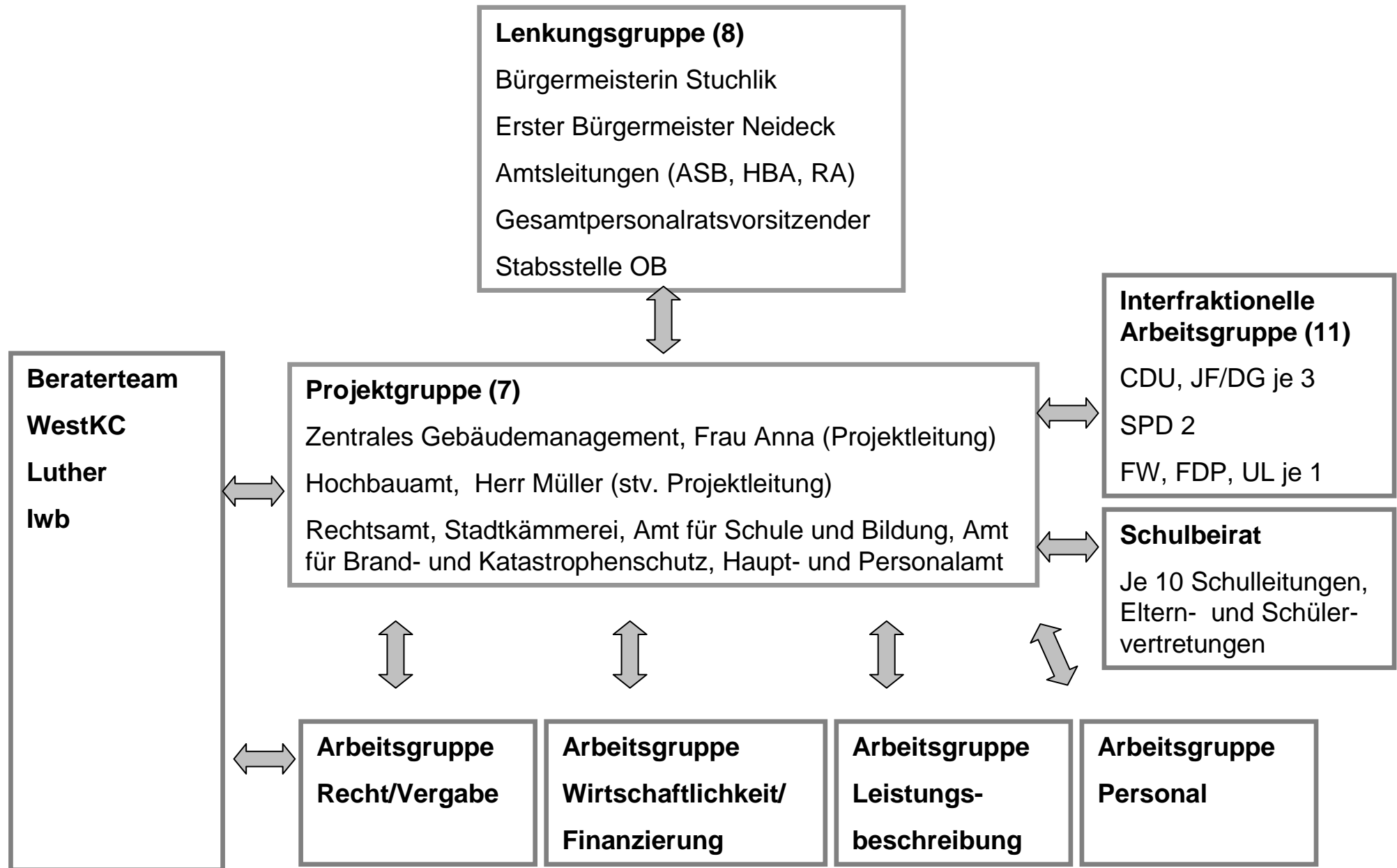
Handlungsbedarfe für PPP

- Dringlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (geschätzter Sanierungsstau an Freiburger Schulen bei rd. 120 Mio. Euro)
 - Ganztageserweiterungen
 - Brandschutzsanierungen
- Werterhalt der Gebäude sichern/Vermögensverfall beenden
- Optimierung der Bewirtschaftung der Gebäude
 - Hausmeister
 - Reinigungsdienste
 - Energie
- Entlastung des städtischen Haushalts

Motivation für PPP

- Erzielung von Effizienzgewinnen und Kostenvorteilen gegenüber Eigenrealisierung (lt. Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie vom September 2005 Barwertvorteil 14,7 %)
- Zügige Projektrealisierung und Behebung baulicher Defizite (3 Jahre statt 5 – 10 Jahre)
- Nutzbarmachung privaten Know-hows und Konzentration auf Kernaufgaben
- Langfristige Vertragskonzeption und erstmalig vertragliche Fixierung der Lebenszyklusbetrachtung bei Baumaßnahmen.
 - Nachhaltigkeit durch Verknüpfung von Bau und Betrieb
- Übertragung wesentlicher Projektrisiken auf den Privaten (insb. Baukosten, Bauzeitverzögerung, Finanzierung, BU- und Bewirtschaftungskosten)

Projektgruppe PPP



Projektübersicht

- **Projektgegenstand**
 - Sanierung von 10 Schulen, 3 Schulerweiterungen, davon eine Ganztageschulerweiterung
 - Sanierung und Erweiterung der Hauptfeuerwache
- **Leistungsumfang privater Partner** Finanzierung Planung und Bau/Sanierung, und Betrieb (einschl. Bauunterhaltung) über 25 Jahre
- **Gesamtfinanzvolumen** Ca. 200 Mio. €
- **Investitionsvolumen** Ca. 67 Mio. €
- **Grundstücksfläche** Ca. 160.000 m²
- **Gebäudefläche** Ca. 118.000 m² Bruttogrundfläche

Ausgewählte Sanierungsobjekte



Rotteck-Gymnasium
Bj. 1970; 850 Schüler



Lessing Real- und Förderschule
Bj. 1885; 500 Schüler

Ausgewählte Sanierungsobjekte



Staudinger Gesamtschule
Bj. 1970; 1.200 Schüler;



Merianschule Berufliche Schule
Bj. 1960; 940 Schüler

Ausgewählte Sanierungsobjekte



Wentzinger Realschule und Gymnasium
Bj. 1970; 1600 Schüler



Paul-Hindemith-Grundschule
Bj. 1966; 270 Schüler

Ausgewählte Sanierungsobjekte



Theodor-Heuss-Gymnasium
Bj. 1972; 820 Schüler



Schneeberg-Grundschule
Bj. 1964; 170 Schüler

Ausgewählte Sanierungsobjekte



Hauptfeuerwache

Bj. 1968 ; 100 Einsatzkräfte

Ermittlung des Investitionsaufwandes

Art der Investitionen: Sanierung - Instandsetzung - Erweiterung

- Brandschutz
- Betoninstandsetzung an Fassaden- und Dachflächen
- Wärmeschutzmaßnahmen (Fenster/Glasfassaden, Außenbauteile)
- Schallschutzmaßnahmen (Austausch v. mobilen Trennwandsystemen)
- Instandsetzung abgehängter Deckensysteme
- Schadstoffbeseitigung
- Sicherheitsbeleuchtung
- Umsetzung des Medienkonzeptes / Fachraumkonzeptes
- Nutzungserweiterung zur Ganztagschule (Wentzinger Schulen)

Ermittlung des Investitionsaufwandes

Maßnahmenliste Beispiel/Auszug

- Auflistung aller erforderlichen Maßnahmen
- Bewertung mit Kostenorientierungswerten der Einzelmaßnahmen in Eigenrealisierung
- Zusammenfassung je Objekt

Maßnahmenliste, PPP Freiburg i. Br.	
1	Schule
2	Maßnahme
3	Rotteck-Gymnasium
4	Schule
5	Fassade
6	FAS gegen Erdreich
7	Beton
8	Beton
9	Betonbrüstung
10	Holz-Pf.-R. (Klasse-abgestuft)
11	Oberlicht
12	Holz-Pfosten-R. (Klasse)
13	Holz-Pfosten-R. (Glas)
14	Sonnenschutz
15	Fassadengerüst
16	Sonnenschutzsteuerung
17	Dämmtechnische Behandlung der Wärmebrücken
18	Dach
19	Flachdach (Kies)
20	Terrasse Platten
21	Sanierung Tiefgaragenabdichtung
22	Untersichten Blechlamellen
23	Verbesserung der Entwässerungssituation
24	Ausbau
25	Bodenfläche
26	Wandfläche
27	Deckenfläche
28	Türen
29	Komplettsanierung der Sanitäranlagen
30	GK-Metallständerwände
31	Übergeordneter Ausbauüberarbeiten Betonrisse
32	Fugenerneuerung der Betonbauteile
33	Beseitigung Undichtigkeit Untergeschoss Wand
34	Sanierung der naturwissenschaftlichen Fachräume (NAWI-Programm)
35	Brandschutzmaßnahmen NAWI Bereich EG

Ergebnis der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie

Vorgaben/Annahmen PPP-Modell

- Effizienzgewinn und Kostenvorteil gegenüber Eigenrealisierung als Barwertvorteil i.H.v. 14,7 %, resultierend aus
 - Baukostenvorteilen aus kürzerer Bauzeit
 - dadurch geringeren Finanzierungskosten
 - günstigerer Bauunterhaltung, Hausmeister- und Reinigungsdienste
 - Lebenszyklusansatz
- Funktionale Ausschreibung
- Fertigstellung der Sanierungs- u. Erweiterungsinvestitionen bei PPP innerhalb von 3 Jahren nach Projektstart
- Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes im Verhandlungsverfahren
- Grundstücke u. Objekte bleiben im städtischen Eigentum

Ergebnis der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie

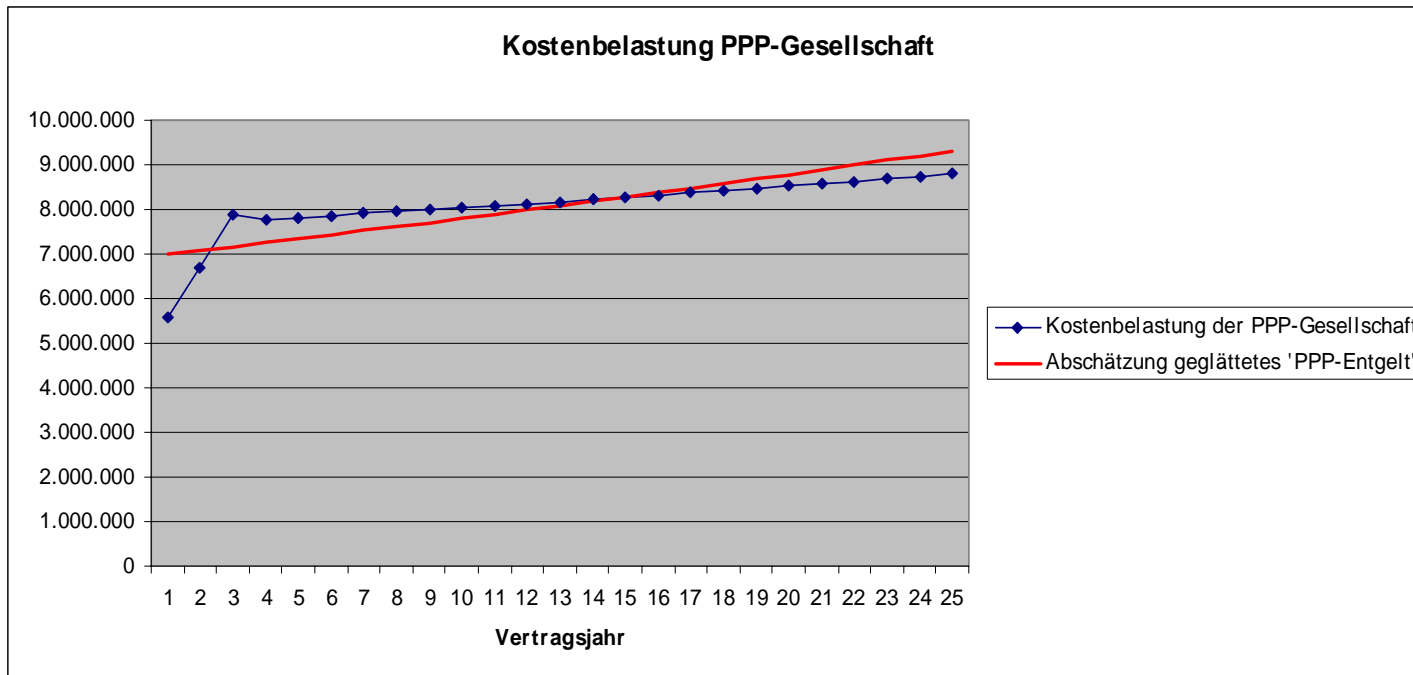
Vorgaben/Annahmen PPP-Modell

- Planung, Durchführung, Finanzierung der Investitionen durch PPP-Gesellschaft
- Keine Beteiligung der Stadt an der PPP-Gesellschaft
- Vertragsbeirat besetzt mit Vertretern der Stadt, der Schulen, der PPP Projektgesellschaft sowie Gemeinderatsmitgliedern
- Vollständige Tilgung der Investitionen in der Vertragslaufzeit v. 25 J.
- Bewirtschaftung (Energie, Hausmeisterdienst, Reinigung, Pflege der Außenanlagen) und Bauunterhaltung durch PPP-Gesellschaft
- Regelmäßiges Entgelt an die PPP-Gesellschaft für das gesamte Leistungspaket

Mittelstandseinbindung bei PPP

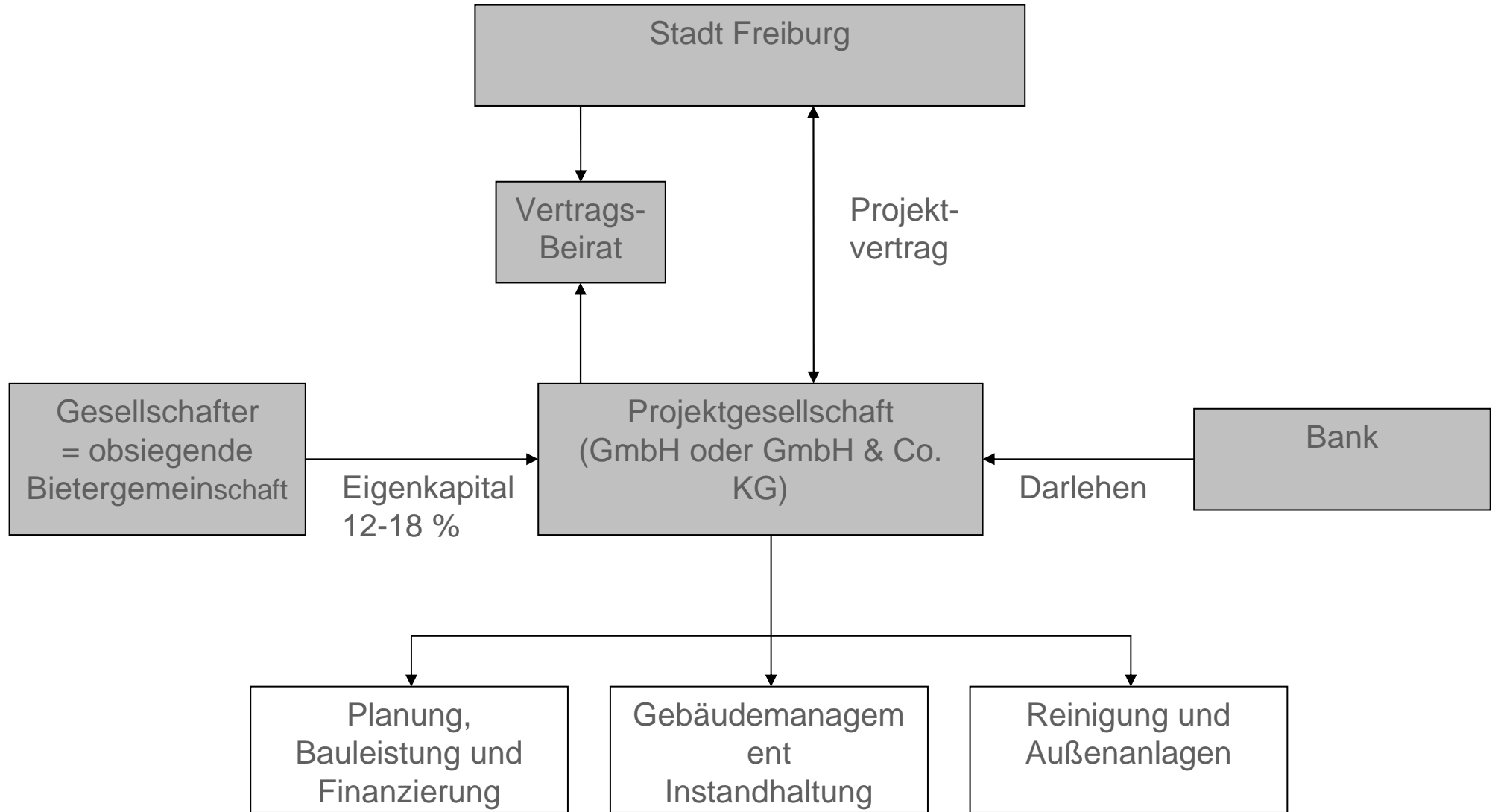
- Aufnahme des Kriteriums „Umfang der Leistungserbringung durch mittelständische Unternehmen“ (Mittelstandsklausel) in die Bewertungsmatrix zur Angebotswertung
- Alternative Ausschreibung der PPP-Maßnahme als Gesamtlos (67 Mio. Euro) sowie in 3 Teillosen (8,7 – 16,3 – 40,7 Mio. Euro)
- Alternative Ausschreibung der PPP-Finanzierung mit und ohne Forfaitierung mit Einredeverzicht
- Erhöhung des jährlichen Mittelansatzes für die Bauunterhaltung der Nicht-PPP-Schulen in konventioneller Eigenrealisierung

PPP-Entgeltabschätzung



- Jährliches PPP – Entgelt (ohne Zwischenfinanzierung bei moderater Inflation) bei rd. 7 Mio. Euro, in den Folgejahren zzgl. Indizierung, beinhaltet sämtliche Kosten des PPP-Partners
- Anteil für Finanzierung der Investitionen nach vollständiger Kreditaufnahme 3,68 Mio. Euro p. a.; Differenzbetrag entfällt auf Bewirtschaftung und BU
- Stadt Freiburg entstehen Kosten für Ausschreibung und Controlling ggü. PPP-Partner

Rechtsmodell



Projektzeitplan

- 06/2004 EU-Ausschreibung Beratungsleistung zu PPP
 - 03/2005 Vertragsabschluss Beratungsauftrag PPP
 - 09/2005 Vorlage Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie
 - 08/ 2006 GR-Beschluss zur Einleitung des PPP-Vergabeverfahrens unter Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde
 - 09/2006 – Erstellung EU-Ausschreibung PPP-Projekt
-
- 01/2007
 - Frühjahr 2007 vorauss. Beginn des Vergabeverfahrens
 - Teilnahmewettbewerb, Auswahl Bieter
 - Einreichung Angebote
 - Verhandlung über Angebote
 - Vergabe
 - Frühjahr 2008 vorauss. Vertragsabschluss
 - Sommer 2008 vorauss. Nutzungsbeginn

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Freiburg im Breisgau

Albrecht Müller
albrecht.mueller@stadt.freiburg.de
Telefon +49 761 201-4571

Stadt Freiburg im Breisgau

Projektleitung PPP
Christine Anna
christine.anna@stadt.freiburg.de
Telefon +49 761 201-4025