

## **Beispielprojekte Mülheim an der Ruhr**

- Medienhaus** (Erfahrungen Bau & Betrieb)
- 3 Schulen** (Erfahrungen Ausschreibung; Bau & Betrieb)

*Vortrag von:*  
**Frank P. Buchwald**  
*Diplom-Ingenieur / Diplom-Kaufmann*  
**Betriebsleiter Immobilienservice**

**07. November 2011, Düsseldorf**

# Agenda

- **Vorstellung Gebäude/Daten**
- Projektverlauf Daten/Fakten
- Der Betrieb
- Fazit

# Projektbeschreibung:

- PPP-Projektentwicklung, Planung, Neubau, Finanzierung sowie bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung einer Multimediabibliothek
- bzw. Planung, Sanierung und Anbau, Finanzierung sowie bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung von 3 Schulen

# Medienhaus



# Karl-Ziegler-Schule



# Gymnasium Luisenschule



# Willy-Brandt-Gesamtschule



# Details aus der Medienhaus

## Leistungsbeschreibung :

- BGF des gesamten Gebäudes: ca. 6.700 m<sup>2</sup>

### Darin gibt es:

- ca. 2.500 m<sup>2</sup> Bibliotheksfläche
- (Bücher, Zeitschriften, Leseplätze, Informationstheken je Geschoss, Multimediaplätze (Onlinerechner/Audio/Video)
- Gewerbefläche (Tourist-Information; RWE-Kundencenter)
- Filmvorführraum (Programmkinos)
- Café mit Außenterrasse zum Viktoriaplatz
- Radioproduktionsraum
- Übungsraum
- Medienkompetenzzentrum (MKZ)
- Dachterrassen auf jeder Etage, als Leseterrasse zugänglich

# Details aus der 3 Schulen

## Leistungsbeschreibung :

- Schadstoffsanierung
- Brandschutzmaßnahmen
- Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel
- Beseitigung Feuchtigkeitsschäden u. -ursachen
- Betonsanierung
- Energetische Optimierung der Dächer u. Fenster
- Modernisierung der Innenbereiche
- Erneuerung der gesamten Haustechnik
- Modernisierung der Fachräume
- Modernisierung der Außenanlagen
- Erneuerung des Kanalsystems
- Barrierefreier Ausbau der Luisenschule u. der Willy-Brandt-Gesamtschule
- Neu oder Anbaumaßnahmen gem. Vorgaben

# Details aus der Leistungsbeschreibung :

## Leistungsumfang Bau:

- Neu und Sanierungsbauleistungen schlüsselfertig als GU

## Leistungsumfang Betrieb:

- Wartungsarbeiten,  
Bauunterhaltungsleistungen  
(Instandhaltung, Renovierungen,  
Re-Investitionen, Unterhaltsreinigung,  
Hausmeisterdienste, Energiemanagement)

# Agenda

- Vorstellung Gebäude /Daten
- **Projektverlauf Daten/Fakten**
- Der Betrieb
- Fazit

# Details aus der Umsetzung :

- **Medienhaus:**
- Ratsbeschluss Vergabe 12.06.2007
- Beginn der Bauarbeiten: 05.10.2007
- Fertigstellung/ Betriebsbeginn 30.04.2009
- **Eröffnung für die Bürger 22.08.2010**
- Ausführungsende: 30.04.2034
- d.h. 25 Jahre Betrieb

# Details aus der Umsetzung :

- **3 Schulen**

- Ratsbeschluss Vergabe 27.05.2010
- Beginn des Betriebes: 01.07.2010
- Beginn der Bauarbeiten: 01.08.2010
- Fertigstellung in verschiedenen Bauabschnitten bis zum 30.04.2013
- Vertragsende: 30.06.2035  
d.h. 25 Jahre Betrieb

# Details aus der Umsetzung : Medienhaus

- **Auftragsvolumen:**
- Die Kosten für das PPP-Modell mit SKE belaufen sich auf **ca. 41 Millionen Euro.**
- Vorteil zur Eigenrealisierung 7,7%
- Davon entfallen etwa 15 Millionen Euro auf Planungs-, Bau- und Finanzierungsleitungen
- sowie ca. 26 Millionen Euro auf die Betriebs- und Finanzierungsleistungen über den vereinbarten Zeitraum von 25 Jahren.

# Details aus der Umsetzung : 3 Schulen

- **Auftragsvolumen:**
- Die Kosten für das PPP-Modell mit Strabag RE belaufen sich auf **ca. 160 Millionen Euro.**
- Vorteil zur Eigenrealisierung 7,5%
- Davon entfallen etwa 52 Millionen Euro auf Planungs-, Bau- und Finanzierungsleitungen
- sowie ca. 108 Millionen Euro auf die Betriebs- und Finanzierungsleistungen über den vereinbarten Zeitraum von 25 Jahren.

# Die Finanzierung

- **Forfaitierung mit Einredeverzicht der durch den Vertragspartner an die finanzierende Bank abgetretenen Werklohnforderung auf die Investition (kommunalkreditähnliche Zinsen)**

# Probleme beim Medienhaus (Bauphase)

- Baugrundprobleme auf Grund nicht erschöpfender Voruntersuchungen
- Altlasten (Abriss Altgebäude)
- Andere Nutzung durch Partnerwechsel
- Zusätzliche Nutzeranforderungen
  - **Gesamt Zusatzkosten 600.000 €**
  - **= 1,4 %**

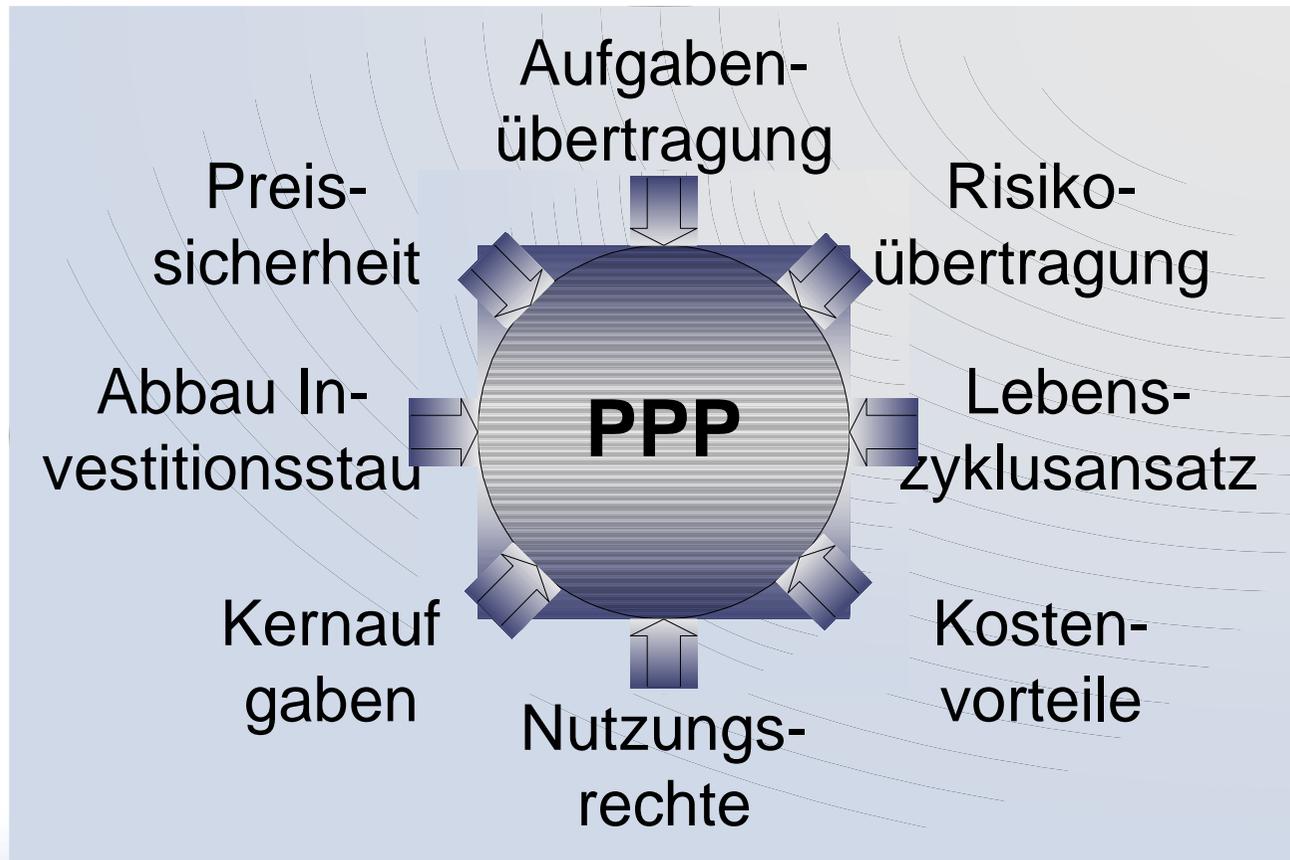
# Probleme bei den 3 Schulen (Bauphase)

- Bestandskonstruktion auf Grund nicht erschöpfender Voruntersuchungen
- Mangelhafte Planungen des GU
- Carbonatisierung der Betondecken
- Zusätzliche Nutzeranforderungen
  - **derzeitige Zusatzkosten ca. 2.500.000 €**
  - **= 5 %**

# Agenda

- Vorstellung Gebäude/Daten
- Projektverlauf Daten/Fakten
- **Der Betrieb**
- Fazit

# Details aus dem Betrieb:



# Probleme Medienhaus Übergabe Inbetriebnahme

- **Endreinigung** (Zusatzarbeiten durch mieterseitige Einbauten)
- **Schließdienst** (Einstellungen der Alarmanlage stimmten nicht mit Nutzerverhalten überein)
- **Lüftungsanlage** in der Funktion nicht ausreichend (Streitpunkt mieterseitige Einbauten)
- **Steuerung der Sonnenschutzrollos** Nutzerverhalten und Ausführung nicht deckungsgleich
- **Zug-Erscheinungen** im Bereich der Infotheken. Nachrüstung Wärmeschleieranlage.
- **Keine Personaltoilette** für Mitarbeiter des Cafés. Geplante Mitbenutzung der anderen Toiletten organisatorisch nicht möglich.

# Resonanzen Medienhaus (1tes Betriebsjahr)

- **Besucherzahlen**

- Alte Bücherei

212.000 Besucher

- Neues Medienhaus

323.000 Besucher / a

**+52%**

# Resonanzen beim Medienhaus (Betrieb)

- **Beurteilung des Nutzers nach einem Jahr Betrieb**
  - Funktion/ Qualität des Hauses
    - sehr zufrieden
  - Reaktionszeit bei Schäden
    - zufrieden
  - Durchführung der Reinigung
    - wenig zufrieden
  - Behandlung von Problemen
    - wenig zufrieden

(unzufrieden/wenig zufrieden/zufrieden/sehr zufrieden)

# Probleme 3 Schulen

## Übergabe Inbetriebnahme

- **Bauabnahmen** (Sicherheitstechnische Einrichtungen der Interriemslösungen entsprachen nicht der Genehmigung)
- **Abstimmung mit Schule und AG** (zu wenig Einbindung und Information über prov. Bauzustände)
- **Terminprobleme** führte teilweise zu mangelhafte Bauausführung der Zwischenbauabschnitte

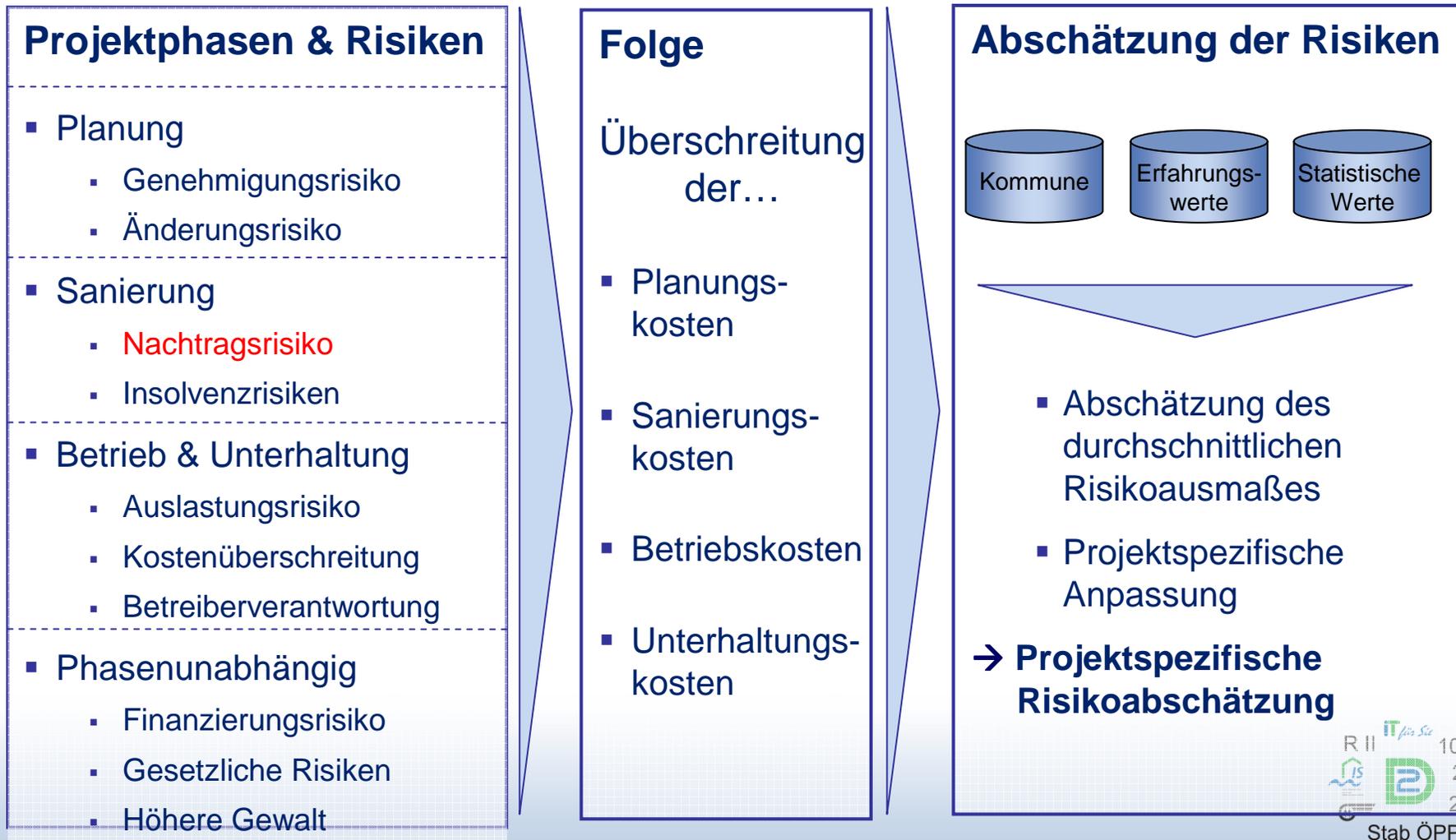
# Agenda

- Vorstellung Gebäude/Daten
- Projektverlauf Daten/Fakten
- Der Betrieb
- **Fazit**

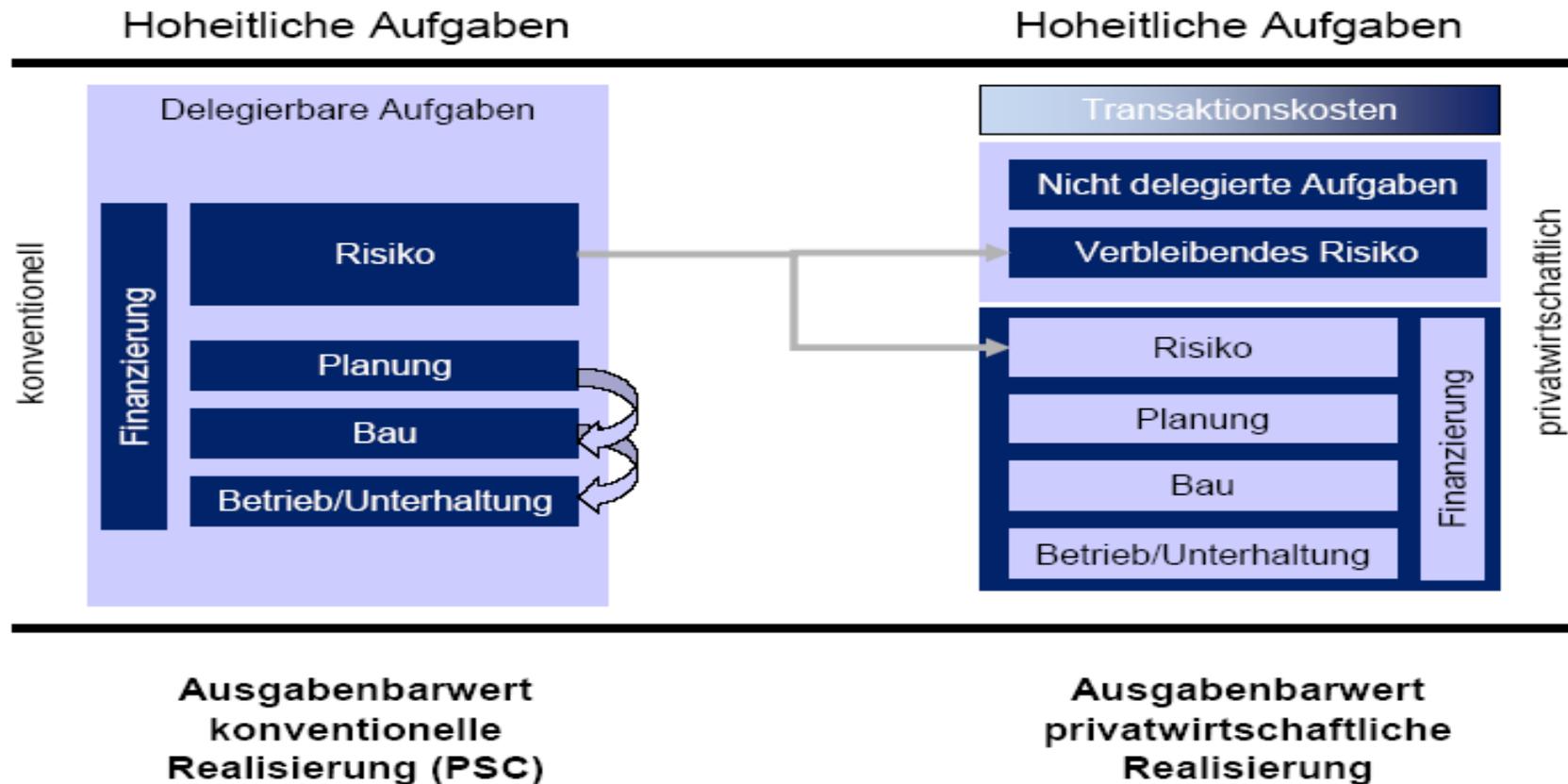
# Grundsätzliches

- **Um so besser die Ausschreibung**
  - Beschreibung
    - Bestandsuntersuchung und Beschreibung
    - der baulichen und rechtlichen Anforderungen
    - Materialien und Ausführung
    - Architektur und Funktion
    - Betrieb und Bewirtschaftung
- **Um so besser der Vertragsablauf**
- **Beide Partner müssen  
und können am Ende gewinnen**

# Grundsätzliches



# Grundsätzliches



# Probleme / Chancen

- **Keine detaillierten Vorgaben (wie), sondern Funktionalausschreibung, Raumprogramm ohne Consulting mit allgemeinen Baustandards und Funktionalbeschreibung (was) als Vergabegrundsatz fordert den Leistungsbeschreiber**
- **Mit Wirtschaftlichkeitsberechnung/Vertragswesen und Funktionalbeschreibung sind viele Gemeinden überfordert (Transaktionskosten)**
- **Notwendige Entwicklung des PSC bindet Ressourcen in Gemeinden**
- **Richtige Abschätzung sowie vertragliche Einbettung der Risikoverteilung kann für das Ergebnis entscheidend sein**
- **Nothaushaltskommunen sind durch den Erlass des IM-NRW vom 6.3.09 Punkt 4.5.4 Investitionsdringlichkeitslisten (10% und 2/3 Regelung) stark eingeschränkt.**

# Probleme / Chancen

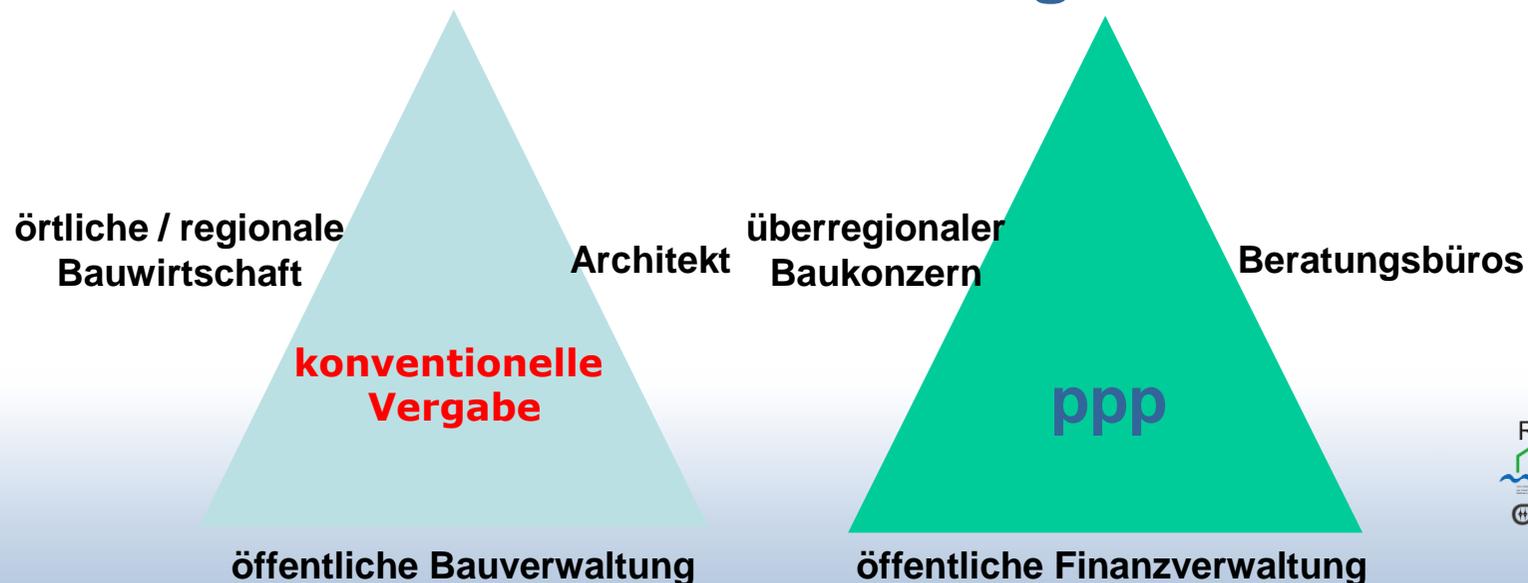
- **Politik, Verwaltung und Bürger müssen auf gewohnte Beratungs- und Entscheidungsverfahren verzichten (Vertraulichkeit der Verhandlungen)**
- **PPP fordert und fördert auf beiden Seiten partnerschaftliches Denken (Ziel auf Auftraggeberseite: Kosten der Gebäudebewirtschaftung senken)**
- **Die öffentliche Hand muss die Frage nach Verantwortung für die Weiterentwicklung der Baukultur beantworten (Wettbewerbe versus PPP?)**
- **PPP wird in den Gemeinden nur dann breite Akzeptanz finden, wenn es gelingt, das örtliche Handwerk in die Vergabe einzubeziehen**

# Fazit

## PPP bedeutet aber einen Partnerwechsel:

Die traditionellen Beziehungen zwischen Bauverwaltungen, freiberuflichen Architekten, Ingenieuren und der lokalen/regionalen mittelständischen Bauwirtschaft werden durch neue Beziehungen ersetzt:

## Dreiecksbeziehungen



# Fazit

**PPP ist eine Beschaffungsvariante  
unter vielen anderen,  
sie muss in ein ständiges  
Controlling einbezogen werden!**

# Fazit

**Wer sich eine Instandhaltungs- oder Neubaumaßnahme finanziell nicht leisten kann, kann sich auch die alternative PPP-Maßnahme nicht leisten!**

# Abendliche Runde Diskussion

- **Fragen**
- **Diskussion**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Frank P. Buchwald

Dipl.-Ing. / Dipl.-Kfm  
Betriebsleiter

Hans-Böckler-Platz 5

Raum 05.15

45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon (0208) 455 – 2301

Mobil (0163) 355 – 2301

Telefax (0208) 455 – 58 2301

[frank.peter.buchwald@muelheim-ruhr.de](mailto:frank.peter.buchwald@muelheim-ruhr.de)

[www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de)

