



Regionalkonferenz für wirtschaftliche Infrastruktur im Regierungsbezirk Köln

23. April 2012



ÖPP-Projekte

an Schulen der Stadt Köln





Uwe Kaven

Projektleiter ÖPP-Schulen in Köln

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln





Ausgangslage

- **Trotz erheblicher Anstrengungen und einer jährlichen zur Verfügungstellung von mehr als 70 Mio. Euro (Bauunterhaltung und Investitionen) seit mehr als 10 Jahren konnte der Instandhaltungsstau an den 284 Kölner Schulen noch nicht abgebaut werden.**
- **Gefordert war daher eine Lösung, die trotz ausgelasteter Kapazitäten, kurzfristig die Sanierung einer nennenswerten Anzahl weiterer Schulgebäude ermöglicht.**



Lösungsansatz

- **Der Rat der Stadt Köln beauftragte die Stadtverwaltung am 20. November 2003 kurzfristig einen Umsetzungsvorschlag zur Sanierung von Schulgebäuden nach einem ÖPP-Modell vorzulegen**
- **Erklärtes Ziel des Rates war es, dadurch rund 100 Mio. Euro privates Kapital und privates *know-how* zu mobilisieren und bis zu 40 Schulen von einer derartigen Lösung profitieren zu lassen**



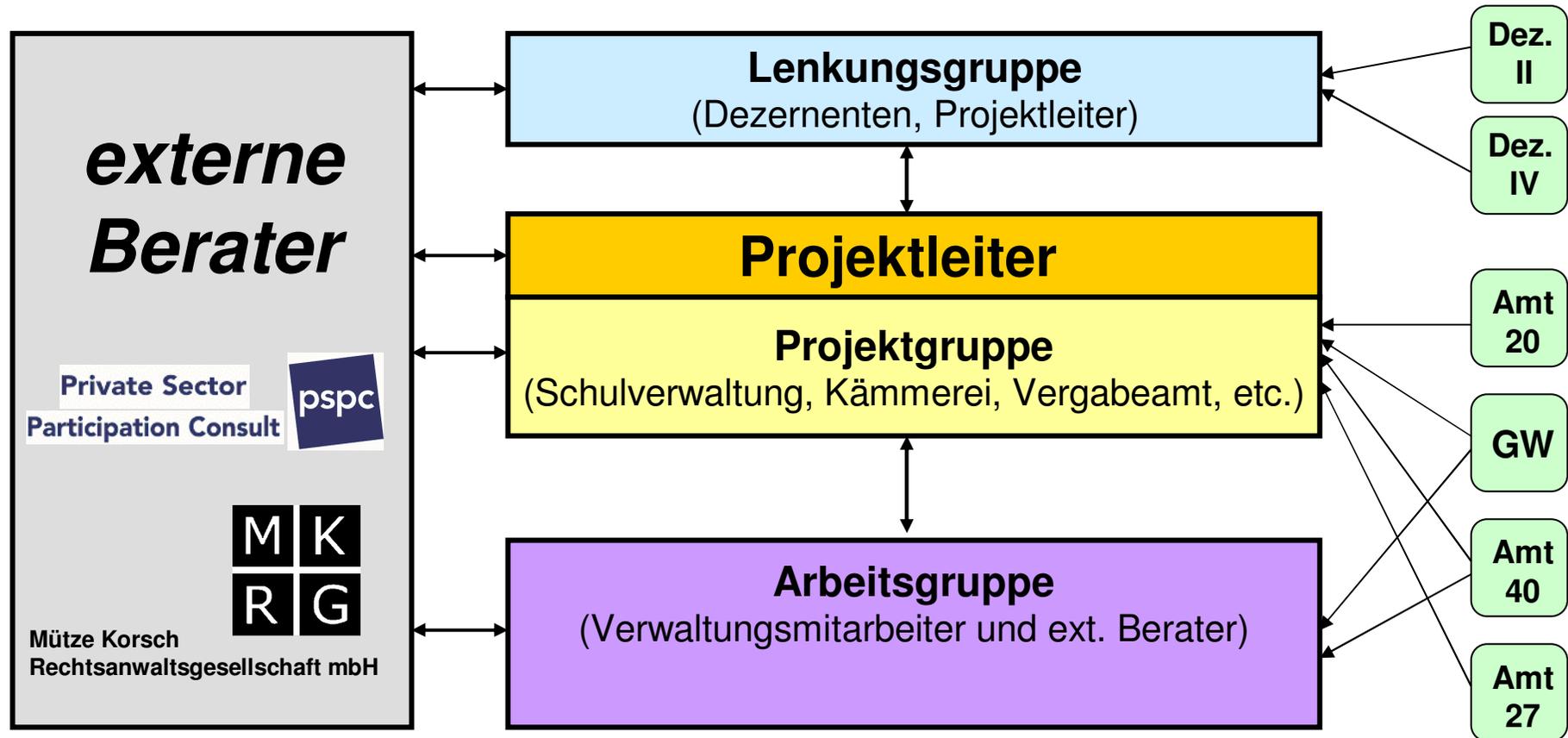


Vorgaben

- **Schnell sichtbare Erfolge**
- **Kostenvorteile ausschöpfen**
- **Beschleunigung der Schulsanierung**
- **Risikominimierung für die Stadt Köln**
- **Förderung des Mittelstandes**

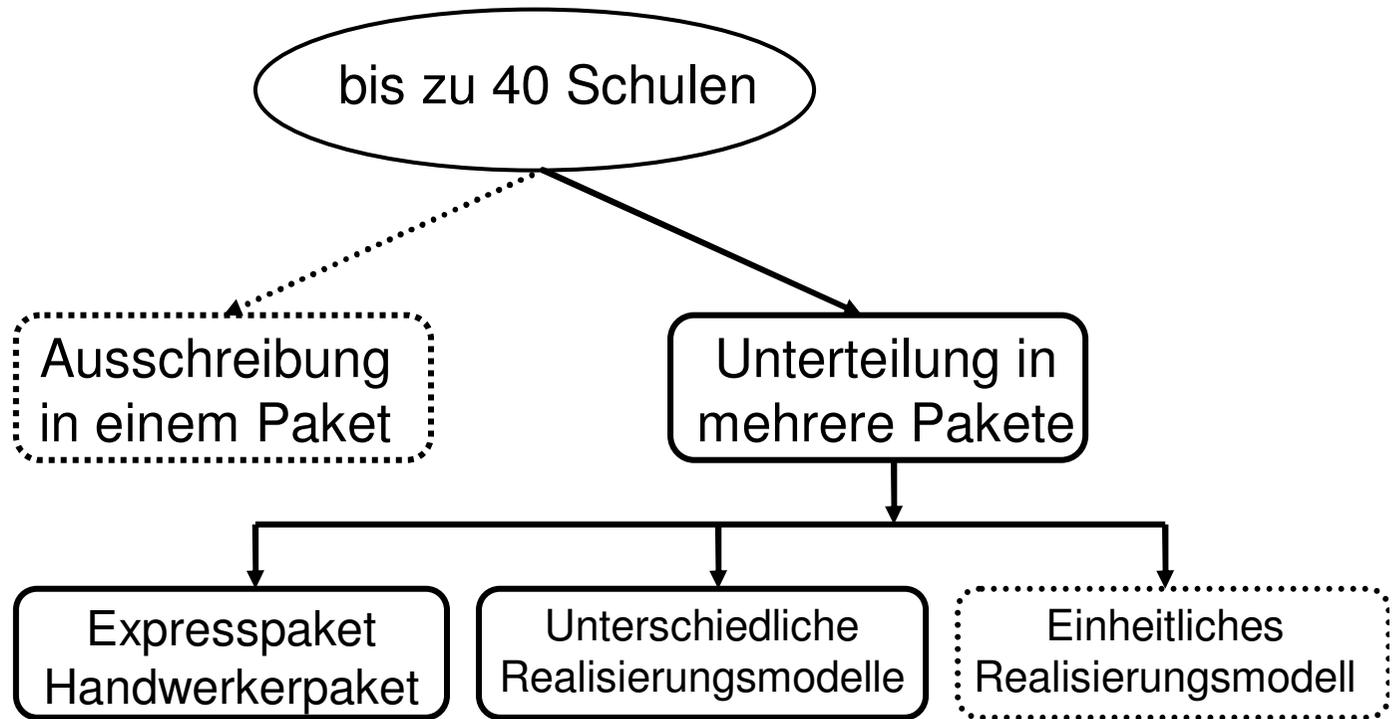
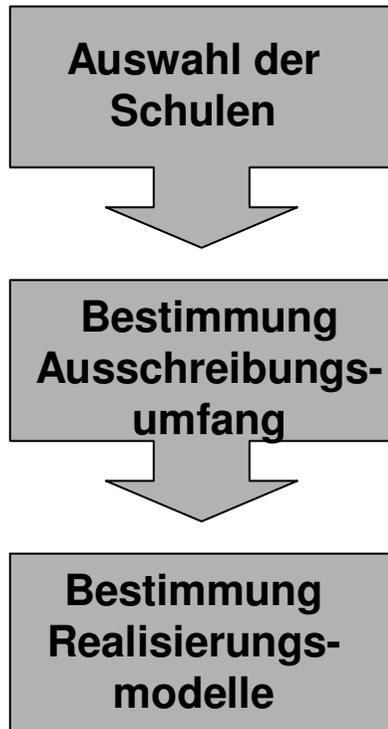


Projektorganisation



Vorstudie: Paketbildung

Notwendige Schritte





Auswahl geeigneter Schulobjekte

Kriterien	Anforderung	Wirkung
Investitionssumme	Investitionssumme für den Zweck geeignet	Signalwirkung, attraktive Gestaltung
Datengrundlage	Daten/Pläne sollten vorhanden sein	wesentlicher Aspekt zur Beschleunigung
Paketbildung	Sanierungsprojekte vor Neubauten	Zügige Angebotsbearbeitung
Schulentwicklungsplanung	Schulstandort langfristig erforderlich	Projektdurchführung gesichert



Leistungsumfang

- **Sanierung/Teilneubau**

- im Bestand während des Schulbetriebs
- einschließlich Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten

- **Unterhaltung und Betrieb über 25 Jahre**

(+ optional 5 Jahre)

Instandhaltung, Wartung, Instandsetzung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen und Hausmeisterdienste auf der Basis einer indexierten monatlichen Inklusivmiete





Risikotransfer

- **Bauleistung**

Termine - Kosten

- **Betriebsleistung**

Hausmeisterservice – Reinigung - Catering

- **Erhaltung des Sanierungszustandes**

Durchführung der kontinuierlich erforderlichen Bauunterhaltung über die gesamte Vertragslaufzeit zum Werterhalt gemäß Zustandsbeschreibung

- **Qualität der Bauausführung**

- bei der Wärmeversorgung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung sicher zu stellen
 - qualitative Anforderungen sind zu beachten





Vergabeverfahren

- **VOB-Ausschreibung**
- **Verhandlungsverfahren**
- **Vorgeschalteter EU-weiter Teilnahmewettbewerb
(*Präqualifikation*)**





Unterschiede: Express-/Handwerkerpaket

	Expresspaket	Handwerkerpaket
Entlohnung	Mietzahlungen für Sanierungs- und Betriebskosten (Ausgleich Wertzuwachs einmalig nach Sanierung)	Mietzahlungen für Betriebskosten; 4 Sonderzahlungen nach Baufortschritt für Sanierungskosten
Risiko (Sicherheitsstruktur)	Bürgschaft i.H.v. 20% der monatlichen Miete ab Vertragsbeginn (indizierte Erhöhung entsprechend der Miete)	Vertragsbeginn: Selbstschuldnerische Bürgschaft = 5% des Invests Ab Mieterabnahme: 500.000€ - Bürgschaft (ab 6. Jahr: 400.000€)



**Haupt- u. Realschule
Dellbrücker Mauspfad
Köln-Dellbrück
Alte Fassade**



**Haupt- u. Realschule
Dellbrücker Mauspfad
Köln-Dellbrück
Neue Fassade**



**Grundschule
Merianstr. 7-9
Köln-Chorweiler
Alte Fassade**



**Grundschule
Merianstr. 7-9,
Köln-Chorweiler
Neue Fassade**



PPP-Erfolgsfaktoren

- **klare Zielsetzungen**
- **realistische und verbindliche Terminplanung**
- **politischer Rückhalt durch eindeutige Ratsentscheidungen**
- **effiziente Projektorganisation, straffe Projektleitung**
- **erfahrenes externes Beraterteam**





Umsetzungscontrolling / Vertragsmanagement

- **kontinuierliche Begleitung des privaten Partners bei der Sanierung mit dem Ziel wesentliche Eckpunkte zeitnah abzustimmen**
- **kompetente Ansprechpartner bei der Umsetzung/ Vertragsabwicklung (25 Jahre) zur Gewährleistung der Partnerschaftlichkeit**
- **regelmäßige jährliche Überprüfung des baulichen Zustandes während der Betriebsphase (Ausüben der Eigentümergepflichtung)**





Beispiel: Gesamtschule Rodenkirchen

- **Neubau und Betrieb der Gesamtschule bei Abriss des alten Schulgebäudes**

Entwurf: Gramlich Architekten als Sieger unter 31 Entwürfen eines Preisgericht Architektenwettbewerbs

Konzept: 1.200 Schüler und ca. 140 Lehrer

Nutzung: multifunktional für schulische/außerschulisch Aktivitäten

- Pädagogisches Zentrum/Forum (400-440 Sitzplätze)
- Mensa (zuschaltbar)
- Sporthallen (1 x 3fach mit Tribüne, 1x 2fach Halle)

Flächen: BGF 27.564 m²; NF 14.767 m²; Grundfläche 27.695 m²; Außenanlagefläche 15.441 m² (BRI 132.006 m³)





Beispiel: Gesamtschule Rodenkirchen

ÖPP-Verfahren

- **Europaweiter Investoren- mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb**
(analog zu den bisherigen beiden ÖPP-Projekten der Stadt Köln)
- **Bauinvest ca. 50 Mio. €**
- **Vorteilhaftigkeit rd. 8,0 %**
- **Vertragslaufzeit vom 01.10.2007 bis 30.09.2034**



Beispiel: Gesamtschule Rodenkirchen

Zeitplanung

I. Quartal 2008:	Baubeginn
III. Quartal 2009:	Baufertigstellung Neubau / Umzug von Altbau in Neubau
IV. Quartal 2009:	Beginn Abriss Altbau / Fertig- stellung Außenflächen
I. Quartal 2010:	Fertigstellung Schulhof
II. Quartal 2010:	Ende Abriss Altbau



**Gesamtschule
Rodenkirchen
Neubau**





**Gesamtschule
Rodenkirchen
Neubau**





Ausblick

3. ÖPP-Los für Kölner Schulen

- Sanierung und Teilneubau von 5 Schulen an 3 Standorten analog P1
- Sanierungsaufwand ca. 50 Mio. €
- z. Zt. erfolgt noch die technische Bestandsaufnahme, die im Sommer 2012 in das Vergabeverfahren münden soll



**Stadt Köln
Gebäudewirtschaft
Willy-Brandt-Platz 3**

50679 Köln

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

E-Mail:
uwe.kaven@stadt-koeln.de

