

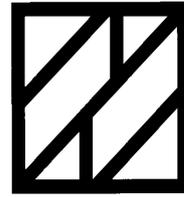
Startschuss ist gefallen: Partner haben die PPP-Verträge unterzeichnet Neue Schulen gehen im Herbst 2005 in Betrieb

Am 3. August haben die Vertreter der PPP SchulManagement GmbH & Co KG - einem Unternehmen der Strabag AG - und der Stadt Witten die Verträge zur Realisierung zweier Schulerweiterungsbauten und zusätzlicher Sanierungsmaßnahmen für die Adolf-Reichwein-Realschule am Sonnenschein und das Schiller-Gymnasium am Standort City-Mitte in Form einer öffentlichen-privaten Partnerschaft – Public-Private-Partnership (PPP) - unterzeichnet.

Die Stadt hatte sich im Juli 2002 beim Finanzministerium Nordrhein-Westfalen um die Teilnahme am Modellprojekt zur Erprobung von Public-Private-Partnership-Modellen beworben. Am 19. Juli hat der Rat beschlossen, der Strabag AG bzw. ihrer Tochter den Auftrag zu erteilen. Mit dem Abschluss der Verträge am 3. August wird jetzt die Realisierungsphase eingeläutet. Die aktuelle Zeitplanung sieht den Beginn der Bauarbeiten im Dezember vor. Die neuen wie auch die sanierten Gebäude sollen mit Beginn der Herbstferien 2005 den Schulen zur Nutzung übergeben werden.

Neben der Erstellung und Sanierung der Gebäude wird die PPP SchulManagement auch den Betrieb der Schulen über die 25 Jahre der Laufzeit des Vertrages gewährleisten. Dazu gehören Hausmeisterdienste, die Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen und die Instandhaltung der Gebäude in einem guten gebrauchsfähigen Zustand. Die Stadt verpachtet dazu ihre vorhandenen Gebäude des Schiller-Gymnasiums in der Innenstadt und der Schule am Sonnenschein und mietet sie saniert und erweitert zurück. Am Ende der Laufzeit erhält die Stadt die Gebäude in dem vertraglich vereinbarten guten Zustand. Für die Eigenrealisierung ist ein Barwert für die 25-jährige Vertragslaufzeit von rd. 35,6 Millionen Euro prognostiziert worden. Durch die PPP-Variante wird über die Laufzeit ein Barwertvorteil von rund 3,3 Millionen Euro, das sind rund 9,3 Prozent, erzielt.

Bei Public-Private-Partnership werden Stärken vereinigt



Public Private Partnerships können viele Facetten haben. Eines ist allen Modellen gemeinsam: Die Vereinigung der Stärken des öffentlichen und des privaten Sektors.

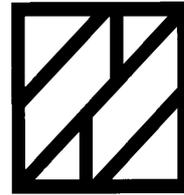
PPP-Modelle umfassen Bau, Betrieb und Finanzierung von Gebäuden oder anderen Infrastruktureinrichtungen „aus einer Hand“. Der öffentliche Partner schreibt diese Leistungen nicht mehr detailliert und separat aus, sondern beschreibt vielmehr das gewünschte Ergebnis. Dem privaten Partner werden wirtschaftliche Gestaltungsspielräume eröffnet, die in einem Verhandlungsprozess beiden Seiten zugute kommen können. Zusätzlich werden bei solchen Lösungen Risiken, wie etwa das von Bauzeitüberschreitungen, dem Partner zugeordnet, der sie am besten beherrschen kann.

NRW-Finanzministerium begleitet und bezuschusst das Projekt

Nachdem sich die Stadt im Juli 2002 beim NRW-Finanzministerium um Teilnahme am Modellversuch beworben hatte, wurde das Vorhaben nach einigen Vorgesprächen zu den Realisierungschancen verschiedener Varianten im Oktober 2002 in das Projekt des Landes aufgenommen, ein Zuschuss zu den Beraterkosten gewährt und von der PPP-Task Force beim Finanzministerium fachlich begleitet.

Für das notwendige weitere Verfahren hat sich die Stadt mit externen Beratern der Firmen LutherMenold und pspc verstärkt, die sowohl die Erstellung des notwendigen Wirtschaftlichkeitsvergleichs als auch das gesamte weitere Vergabeverfahren intensiv mitgestaltet haben.

Schon im Mai 2003 lag ein Bericht vor, dessen Wirtschaftlichkeitsprognose Effizienzvorteile für das PPP-Modell auch unter ungünstigen Annahmen auswies. In den nachfolgenden Beratungen auf lokalpolitischer Ebene hat der Rat sich für die Realisierung der Schulbauten nach dem Konzept des „dauerhaften Werterhaltes“ entschieden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der durch die Nutzung entstehende „Werteverzehr“ der Gebäude durch ausreichende Instandhaltung so ausgeglichen wird, dass am Ende der Nutzung ein funktionierendes, gutes Gebäude vorhanden ist. Dies ist nicht nur aus Sicht der Nutzer – Schüler, Eltern, Lehrer – vernünftig, sondern auch ökonomisch und haushaltswirtschaftlich richtig.



In die folgende Formulierung der Ausschreibung waren die Vertreter der Schulen und der Fraktionen intensiv mit eingebunden. Sie wurde im November 2003 im Rat beschlossen und anschließend europaweit bekannt gemacht worden.

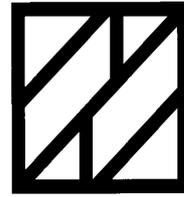
Aus elf eingegangenen Bewerbungen wurden fünf bestplatzierte ausgewählt und zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Die Auswertung erfolgte in mehreren Verhandlungsrunden nach einem bei der Ausschreibung schon festgelegten Bewertungsschema. Dabei wurden zu 60 Prozent das wirtschaftliche Ergebnis und zu 40 Prozent die technischen, funktionalen, architektonischen und städtebaulichen Qualitäten als Maßstab angelegt. Aus diesem Wettbewerb ging die Strabag AG als bester Bieter hervor.

Im gesamten Verfahren waren die Schulen über die Schulleiter und die Elternvertreter, zum Teil auch durch die Schülervertreter eingebunden. Die Information des Rates über den jeweiligen Verfahrensstand geschah über die in der Lenkungsgruppe eingebundenen Vertreter und durch verschiedene Berichte in den politischen Gremien.

Strabag verspricht komplexe Planung und reibungslosen Ablauf

Im September 2004 wird mit den Sanierungsarbeiten an beiden Standorten begonnen.

Die Pläne für das Schiller-Gymnasium sehen parallel zur Kaufhof-Tiefgaragenzufahrt einen L-förmigen Erweiterungsbau vor. Klassen- und Fachräume sollen dort, ebenso wie ein neues Schülercafé, ihren Platz finden. Es entsteht ein modernes Gebäude, das sich bewusst von der alten Bausubstanz des Gymnasiums und des benachbarten Rathauses abhebt. Parallel dazu wird das alte Gebäude komplett saniert. Besonders dringliche Arbeiten, wie etwa die Behebung der Brandschutzmängel und die Beseitigung der Schadstoffbelastungen, werden mit oberster Priorität angegangen.



Ebenfalls im September wird mit den Arbeiten für die Adolf-Reichwein-Realschule begonnen. Am Sonnenschein wird ein Erweiterungsbau des heutigen Hauptgebäudes errichtet. Es entsteht ein Gebäude mit freiem Blick ins Grüne, neben dem sich eine großzügige zusammenhängende Schulhoffläche und ein - auch außerhalb der Schulzeiten zu nutzender - Sportbereich mit Basketballplatz und Tischtennisplatten befindet.

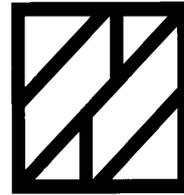
Mit den beiden Neubauten wird im Dezember 2004 begonnen, die Richtfeste sollen im März 2005 gefeiert werden. In den Herbstferien im Oktober 2005 wird der Umzug der beiden Schulen starten, so dass nach den Ferien Lehrer und Schüler in ihren neuen Schulen sehr gute Arbeits- und Lernbedingungen vorfinden. Das Schiller-Gymnasium wird dann komplett an seinen Innenstadt-Standort und die Adolf-Reichwein-Realschule zum Sonnenschein umgezogen sein.

Besonderes Augenmerk wurde in der Planung auf die Schulverträglichkeit aller Arbeiten gelegt. Deshalb wird die Sanierung vor allem in den Ferienzeiten, an Wochenenden und in Randstunden durchgeführt, um einen weitestgehend störungsfreien Ablauf sicherzustellen. Nur in Ausnahmefällen sollen die Arbeiten auch in Schulstunden vorgenommen werden.

PPP in Witten – ein erstes Fazit

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich zum Thema PPP als Zwischenergebnis aus Sicht der Stadt folgendes festhalten:

- ▶ Der Aufwand auf Seiten der Kommune und der Bieter ist hoch.
- ▶ Die Nutzung inhaltlicher Gestaltungsmöglichkeiten wird zum Teil durch die Gefahr von Verfahrensfehlern begrenzt.
- ▶ Gerade für kleine und mittlere Kommunen wie Witten stellt die notwendige Investitionshöhe ein mögliches Hemmnis dar.
- ▶ Auch für ein Projekt mit relativ geringem Investitionsvolumen besteht ein ausreichendes Marktinteresse.
- ▶ Die prognostizierten Wirtschaftlichkeitsvorteile sind tatsächlich realisierbar.



- ▶ Folgekosten einer Investition werden durch die systembedingte Lebenszyklusbetrachtung deutlicher sichtbar.
- ▶ Es werden politische Entscheidungen mit hoher Qualität und langfristiger Bindung getroffen.
- ▶ Der Auftrag der Gemeindeordnung, die Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist, wird nachhaltig erreicht.