



► Kreishaus Unna

Entstehung und Betrieb im PPP-Modell

Das PPP-Modell beim Kreis Unna

- ▶ Das Problem
- ▶ Vorgehensweise / Projektorganisation
- ▶ Die Baumaßnahme
- ▶ Betriebs- und Dienstleistungsumfang
- ▶ Organisationsmodell und Verträge
- ▶ Erfahrungen im Betrieb



Kreishaus Unna im Jahr 2004

- ▶ Im Kern sanierungsbedürftig
- ▶ Gute Architektur der 60er Jahre
- ▶ Mit städtebaulicher Bedeutung
- ▶ darum kein Neubau an anderer Stelle



...wie alles anfang!

Verfügung der
Unteren Bauauf-
sichtsbehörde
der Stadt Unna mit
rund 60 brand-
schutztechnischen
Auflagen

STADT UNNA
Der Stadtdirektor

Bauordnungsamt
Postfach 21 13
59411 Unna

**STA DT
UNNA**

Oberkreisdirektor des Kreises Unna
Friedrich-Ebert-Str. 17
59425 Unna

Auskunft gibt Ihnen
Nöcker Zl. 306 Tel. 103-636
Telefon: 02303/103-0
Telefax: 02303/103-639

Rathausplatz 1
59423 Unna, 21.01.97

Kreis Unna
23. JAN 97
AZ

Eilt!
4. Lampen
7/2.87
B.7.
27/1.

Am 15.01.97 hat eine Überprüfung des Kreishauses nach § 15 HochVO stattgefunden.
Hierbei wurden gravierende brandschutztechnische Mängel festgestellt!

Teilgenommen haben:

Herr Jendretzki	-Kreis Unna, Arbeitssicherheit-
Herr Kosinski	-Kreis Unna, vorb. Brandschutz-
Herr Kotthoff	-Kreis Unna, Hauptamt-
Herr Schebaum	-Kreis Unna, Bauamt-
Herr Putz	-Kreis Unna, Haustechnik-
Herr Lohkamp	-Stadt Unna, Feuerwehr-
Herr Beckmann	-Stadt Unna, Bauordnungsamt-
Herr Nocker	-Stadt Unna, Bauordnungsamt-

Es wurde im Einzelnen festgestellt:

I. Hauptgebäude

Treppenraum Nord:

1. Die Zugangstür zum Notausstieg auf das Dach ist verschlossen.
2. Der Notausstiegsraum zum Dach ist durch Putzmittel u. ä. verstellt.
3. Auf den einzelnen Podesten sind von oben bis unten Kabelstränge mit nicht unerheblicher Brandlast sowie Verteilerschränke eingebaut.
Dieses ist unzulässig!
Es wird empfohlen, wie örtlich besprochen diese Schränke einschl. der Kabelstränge feuerbeständig abzumauern und Türen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 einzubauen.
3. Die Feuerschutztür zum Maschinenraum des Fahrstuhles ist nicht richtig eingeputzt.

Sanierungsgründe

- ▶ Bautechnische Mängel
 - Undichte Fenster
 - Notwendige Erneuerung der Haustechnikanlagen
- ▶ Sicherheits- und Brandschutztechnische Mängel
 - Fehlende Brandabschnitte, brennbare Materialien in den Fluren, abgängige Brandmeldeanlage
- ▶ Funktionale Defizite
 - Innenliegende Sitzungsräume, fehlende Besprechungsräume
 - Schaffung eines Bürgerbüros, zentrale Teeküchen und Kopiererräume
- ▶ Schadstoffe im Kreishaus
 - Asbest und PCB-Funde
- ▶ Hohe Betriebskosten
 - Insbesondere Wärmebedarf und Wasserverbrauch



Notwendig Entkernung Kreishaus

Die PCB-belasteten Wände wurden abgerissen



Wand- und Deckendurchbrüche



Nicht geschlossene Wand- u. Deckendurchbrüche waren ein Brandschutzproblem



Hier kann man durch 8 Etagen schauen.



Betonüberdeckung



Freiliegende Bewehrung

Die Decken wurden mit einem Zementputz auf Streckmetall ausgebessert.

Konstruktive Mängel



Diese „tragende“ Betonwand wurde nicht mehr benötigt und abgerissen.



Betonmängel



Interne Machbarkeitsstudie

- ▶ Einsetzung einer verwaltungsinternen Projektgruppe
- ▶ Formulierung der Anforderungen an eine zeitgemäße Verwaltung
- ▶ Erstellen eines Raumprogramms
- ▶ Fragestellung: Neubau oder Sanierung?
- ▶ Stufenweise Entwicklung von Sanierungsvarianten
 - von unbedingt erforderlich
 - bis wünschenswert / optimal



Vorgehensweise / Projektorganisation

- ▶ Beauftragung externer Berater
- ▶ Bildung einer „Baukommission“
- ▶ Interessenten – Workshop für heimische Betriebe und Wirtschaft
- ▶ Kooperationsvertrag mit dem Land NRW, PPP-Pilotprojekt
- ▶ Studie und Empfehlung der Berater
 - Errechneter Effizienzvorteil: 5,51 % (Nov. 2003)
 - Verhandelter Effizienzvorteil: 6,16 % (Juli 2004)
 - Tatsächlicher Effizienzvorteil: > 8% (August 2006)



Vorgehensweise / Projektorganisation

- ▶ Durchführung des Vergabeverfahrens
 - Auswahl von 5 Bietern (aus 21 Bewerbern) zur Angebotsabgabe
 - Besichtigung der Gebäude
 - Anwaltsgespräche mit den Bietern
 - Beantwortung von ca. 400 Bieterfragen
 - Verhandlung mit 2 Bietern in rund 4 Wochen
- ▶ Beschluss des Kreistages zur Auftragsvergabe
- ▶ Abstimmungsprozess in Bezug auf das LPVG sowie mit der Kommunalaufsicht
- ▶ Dauer von der europaweiten Ausschreibung bis zur Vertragsunterzeichnung in Rekordzeit von **7 Monaten**



Public-Privat-Partnership

► Unser Partner:

- Bilfinger Berger AG (Bau)
- Wolfferts GEM (Betrieb)
- Projekt- und Betriebsgesellschaft Kreishaus Unna (PBKU)
- Architekten: agn , Ibbenbüren

► Aufgaben des Privaten Partner:

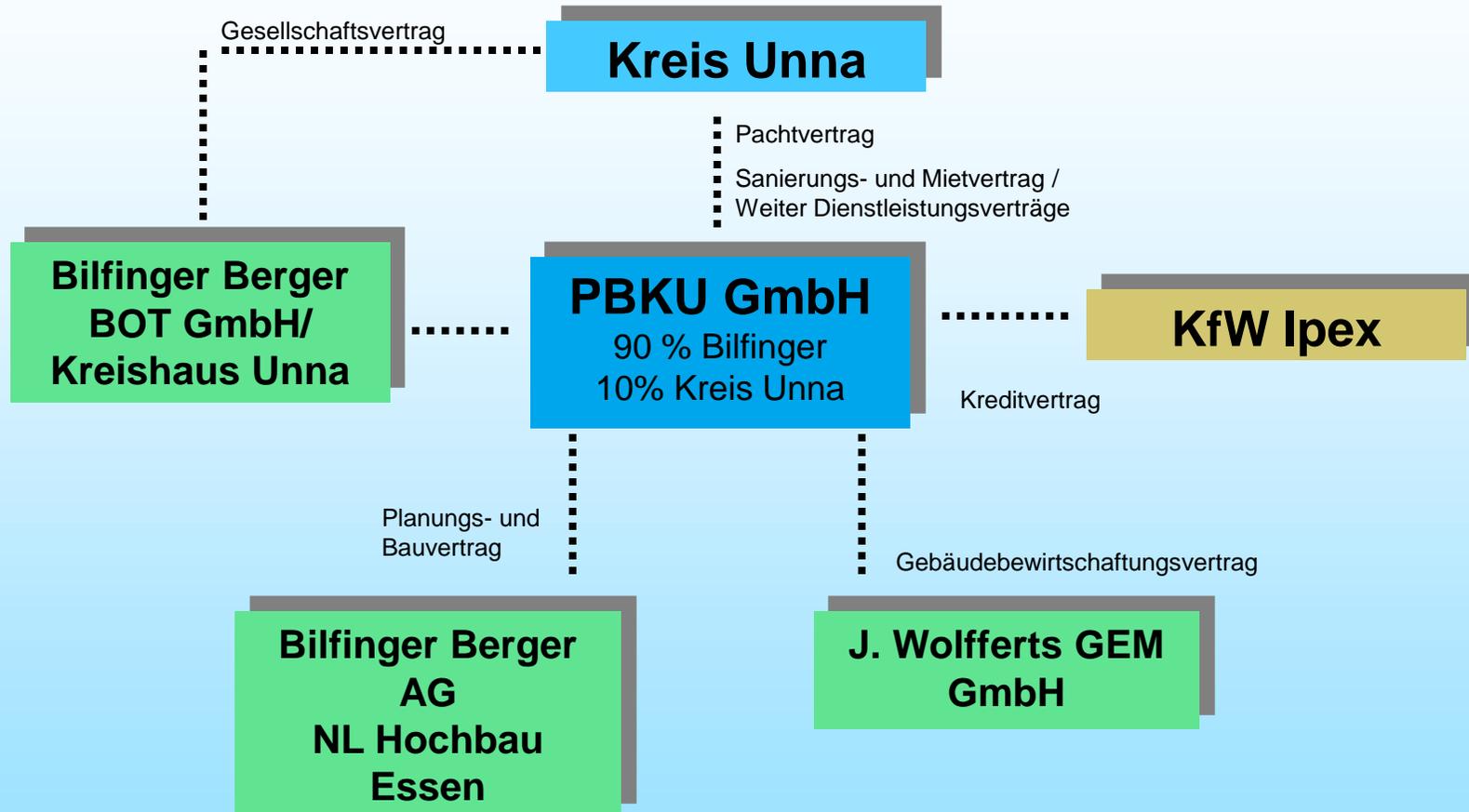
- Planung
- Finanzierung
- Sanierung
- Betrieb

► Vertragslaufzeit:

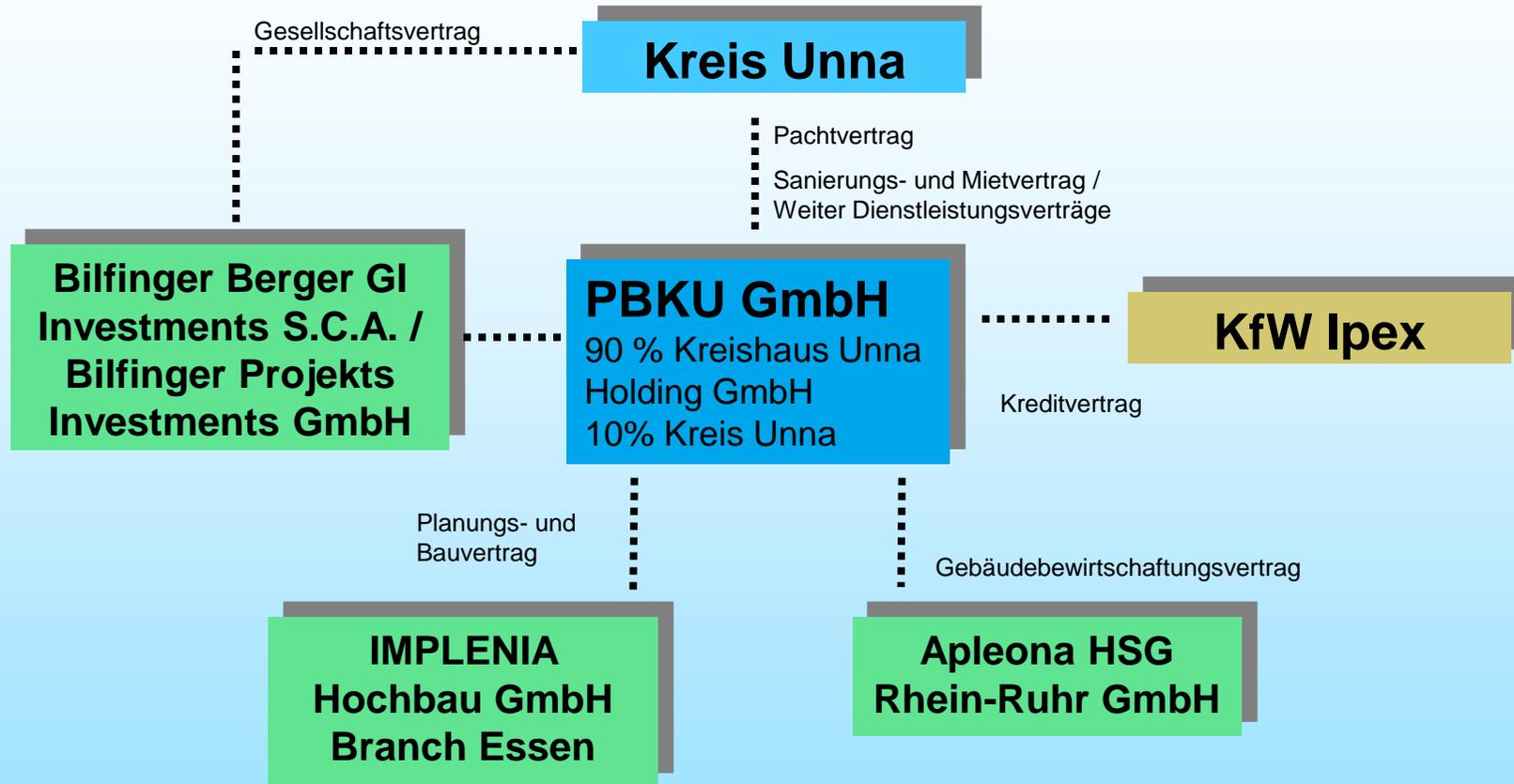
- 25 Jahre + Option auf 5 Jahre Verlängerung



Organisationsmodell zum Vertragsabschluss



Organisationsmodell (Rechtsnachfolger)



Verträge

- PP-Projekt- und Konsortialvertrag
- Gesellschaftsvertrag der Projekt- und Betriebsgesellschaft Kreishaus Unna mbh
- Pachtvertrag
- Sanierungs-und Mietvertrag
- Hausmeister-Servicevertrag
- Reinigungs-Servicevertrag



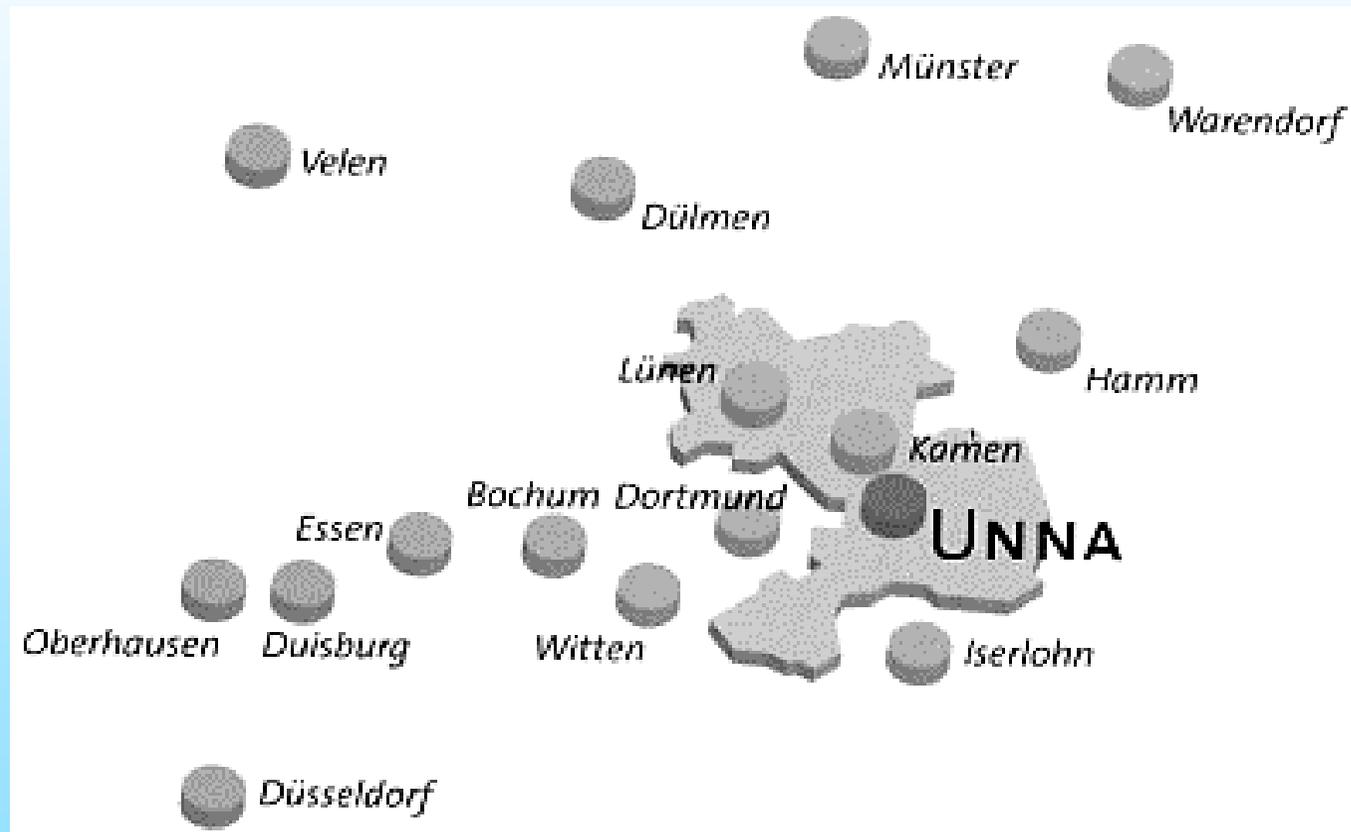
Die Bauphase

- ▶ Sanierung und Erweiterung des Kreishauses
 - Vorgaben durch die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung (BQA)
 - Konkretisierung durch gemeinsame Planungs- und Lenkungsgruppensitzungen
 - Auslagerung und Umzug der Verwaltung während der Bauzeit von 18 Monaten



Stärkung des Regionalen Mittelstandes

- ▶ rd. 80 % der Aufträge gingen an überwiegend mittelständische Firmen im Umkreis von 80 km



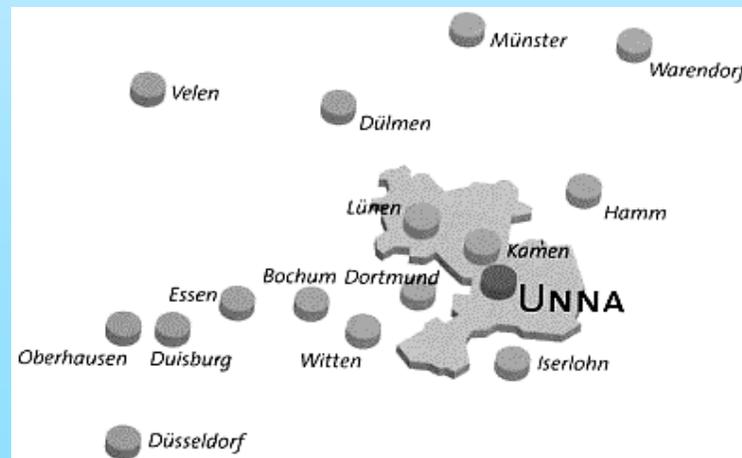


Stärkung des Regionalen Mittelstandes

► Die Nachunternehmer der Bauphase

- Verputzarbeiten Iserlohn
- Oberböden Dülmen
- Trockenbau Hamm
- Aluminiumfassade Aachen
- Fliesen Münster
- Bewehrung Brühl
- Gerüst Dortmund
- Einbauschränke Oberhausen
- Dachabdichtung Dortmund
- Schosserarbeiten Warendorf
- Kücheneinrichtung Witten
- Wachdienst Dortmund
- Aufzüge Dortmund
- Stark- und Schwachstrom Dortmund
- Alu-Glas-Türen Velen
- Rauch- und Wärmeabz. Bochum
- Betonsanierung Essen
- Außenanlagen Dortmund
- Grundleitungssanier. Düsseldorf
- Mobile Trennwände Münster

- Malerarbeiten Unna
- Wärmedämmverbund Unna
- Stahltüren Groß Kreuz
- Möbel Unna
- Natursteinböden Kamen-Heeren
- Schreinerarbeiten Bochum
- Abbrucharbeiten Duisburg
- Büromöbel Essen
- Stahlbau Lünen
- Blitzschutz Dortmund
- Heizung-Lüftung-Sanitär Köln



Kosten

► Kosten

- Der geplante Kostenrahmen konnte eingehalten werden
- Investitionsvolumen 24,0 Mio. €
 - Davon Sanierungskosten: 20,2 Mio. €
 - Umzugskosten, Finanzierung etc. 3,8 Mio. €

► Wäre ein Neubau billiger geworden?

- Nein, ein Neubau mit einer Nutzfläche > 10.000 qm hätte statt 20,2 Mio. rund 26 Mio. € * gekostet

* (Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums)



Betriebserfahrungen

- ▶ Übliche Anlaufschwierigkeiten und Ausführung der Restleistungen durch den Bau
- ▶ Bonus-Malus-Regelung wurde bis 12/2006 ausgesetzt - Partnerschaftlicher Umgang
- ▶ gute und konstruktive Zusammenarbeit
- ▶ in der Regel unkomplizierte und gute Leistungserbringung durch private Partner



Koordinierung des Betriebs

- ▶ Arbeitsgruppe Koordinierung Betrieb
 - Regelmäßige Treffen (ca. alle 3 Monate)
 - Teilnehmer:
 - Kreis Unna
 - PBKU
 - Apleona HSG Rhein-Ruhr GmbH
 - Ausarbeitung der Verfahrensabläufe aus den vertraglichen Regelungen
 - Serviceleistungen Bonus/ Malus (Reinigung, Hausmeister etc.)
 - Zusatzleistungen/ Nachträge
 - Instandhaltungsmaßnahmen
 - Betriebliche Themen
- durchaus kontroverse Diskussionen.....am Ende aber Lösungen



Betriebsphase

► Betriebs- und Dienstleistungsumfang

- Gebäudebewirtschaftung
- Bauliche Unterhaltung
- Hausmeisterdienste
- Gebäudereinigung
- Pflege der Außenanlagen

► Qualitätssicherung mit Hilfe von outputspezifischen Leistungsbeschreibungen und Bonus-Malus-Regelungen

► Koordinierung für Umbauten im Bestand (nicht im Nutzungsentgelt enthalten)



Monatliches Nutzungsentgelt

- ▶ Zins- und Tilgungsleistung (ca. 37% des Entgeltes)
- ▶ Instandhaltungsleistungen (ca. 21% des Entgeltes)
- ▶ Ver- und Entsorgung, Grundbesitzabgaben (ca. 14% des Entgeltes)
- ▶ Leistungsentgelte für Reinigung, Hausmeister und Pflege der Außenanlagen (ca. 15% des Entgeltes)
- ▶ Bonus/ Malus für Reinigung, Hausmeister und Pflege der Außenanlage sowie Instandhaltung (ca. 2% des Entgeltes)
- ▶ Wartung und Instandhaltung für Nachträge (ca. 1% des Entgeltes)
- ▶ Sonstige Projektkosten (ca. 10% des Entgeltes)



Bonus-Malus-Regelung

► Bonus-Zahlungen

- Leistungsbewertung Qualität:

Bewertung der Zufriedenheit der Mitarbeiter/innen mittels Bewertungsbögen

- zur Qualität der Reinigung
- zur Pflege der Außenanlagen
- zur Qualität der Hausmeisterdienste

Bewertungsgremium ist der Personalrat als Querschnitt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

- Leistungserfassung Reaktionszeit:

erforderliche Instandhaltungsleistung ist je nach Instandhaltungseinstufung innerhalb unterschiedlicher Ansprech- und Behebungszeiten zu erfüllen



Bonus-Malus-Regelung

→ für die Bewertung wird die Ausführung und Erfüllung der erforderlichen Instandhaltungsleistung als Vorfall der Stufen A bis E abgestuft klassifiziert, z.B.

Vorfall Stufe A:

Die Meldung der erforderlichen Instandhaltungsleistung ist nicht innerhalb der Ansprechzeit rückbestätigt und eingestuft worden.

Vorfall Stufe E:

Der private Partner verweigert unberechtigt die Durchführung.



Bonus-Malus-Regelung

- Beispiel Reinigung:

Verschmutzungen, die zu einer unmittelbaren Gefährdung der Gesundheit der Nutzer sowie zu einer unmittelbaren Beschädigung an Einrichtungen und Einrichtungsgegenständen führen können

(z.B. fetthaltige Flecke o.ä. auf glatten Fußböden in öffentlich zugänglichen hochfrequentierten Bereichen)

→ Ansprechzeit: 0,5 Std.

→ Behebungszeit: 1,0 Std.

Die Ansprechzeit bestimmt die Zeit, innerhalb der der private Partner dem Nutzer den Eingang der Meldung der Sofortmaßnahme bestätigt, die Reinigungsleistungseinstufung mitteilt und den Zeitpunkt der Erfüllung innerhalb der Behebungszeit angibt.

Bonus-Malus-Regelung

► Malus-Zahlungen

- z.B. wenn mehrfach ein verabredeter Leistungsstandard nicht innerhalb der vertraglich festgelegten Reaktionszeit erbracht wird
- Neben der Bewertung der Reinigung, Außenanlagenpflege und Hausmeisterdienste, wird hier auch noch die Qualität der Bauunterhaltung beurteilt.



Umbauten im Bestand als Nachträge

- ▶ Erforderliche Umbauten im Bestand werden durch den privaten Partner auf Wunsch koordiniert und ausgeführt.
- ▶ Diese Dienstleistungsverpflichtung für die Koordinierung der Maßnahmen muss ab einer festgelegten Größenordnung gesondert gezahlt werden. Die Kosten der Ausführung trägt in jedem Fall der Kreis Unna.
- ▶ **Beispiele:**
 - 2007 Mit der Übertragung zusätzlicher Aufgaben und Personal im Bereich der Versorgungsverwaltung mussten Umzüge im Gebäude und Erweiterung der behindertengerechten Erschließung veranlasst werden.
 - 2010 Umbau ehemaliger Leitstellenräume zu Büroräumen
 - 2016 Verkleinerung der Räumlichkeiten der Hausdruckerei, Schaffung neuer Räumlichkeiten für die Poststelle im UG und Umbau der alten Poststelle im EG zu Büroräumen





**Wir würden es
wieder machen...**



**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit !**

Kontakt

- ▶ Holger Gutzeit
Kreis Unna
Leiter Zentrale Dienste
Friedrich-Ebert-Straße 17

59425 Unna

Fon 0 23 03 / 27-10 11

Fax 0 23 03 / 27-33 96

www.kreis-unna.de
www.facebook.com/KreisUnna
www.twitter.com/kreis_UN