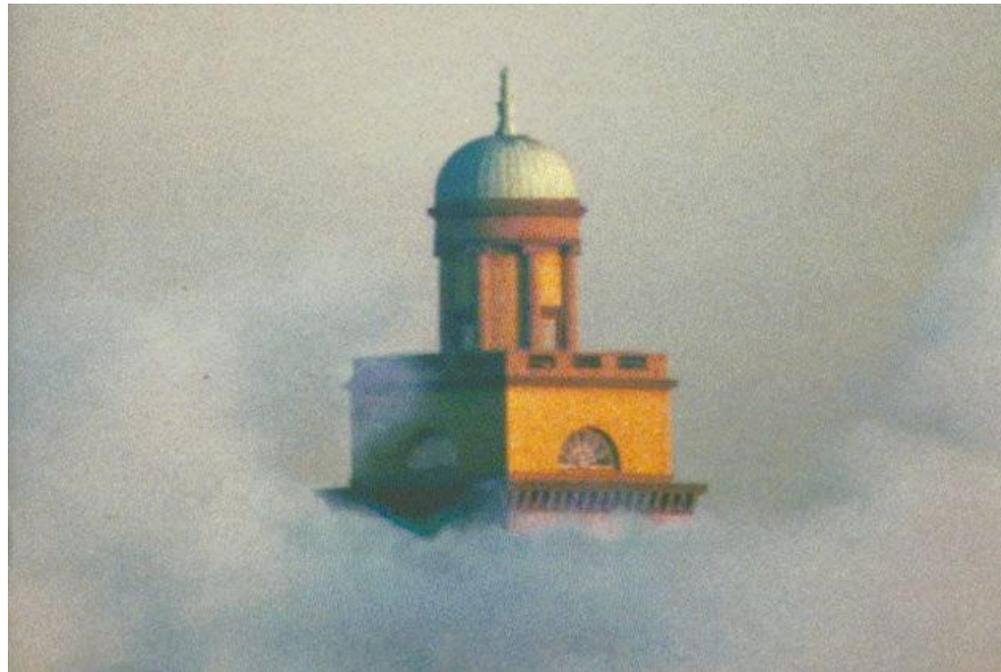




ÖPP im Betrieb – Erfahrungsbericht über das ÖPP– Pilotprojekt „Schulen in Witten“



Erkenntnisse für weitere Projekte



Witten – Geografische Lage





Impressionen von Witten





Gliederung des Erfahrungsberichtes

- ➡ Ausgangssituation
- ➡ Praxiserfahrungen
- ➡ Service – Level – Agreements
- ➡ Rathaus der Stadt Witten



Ausgangssituation

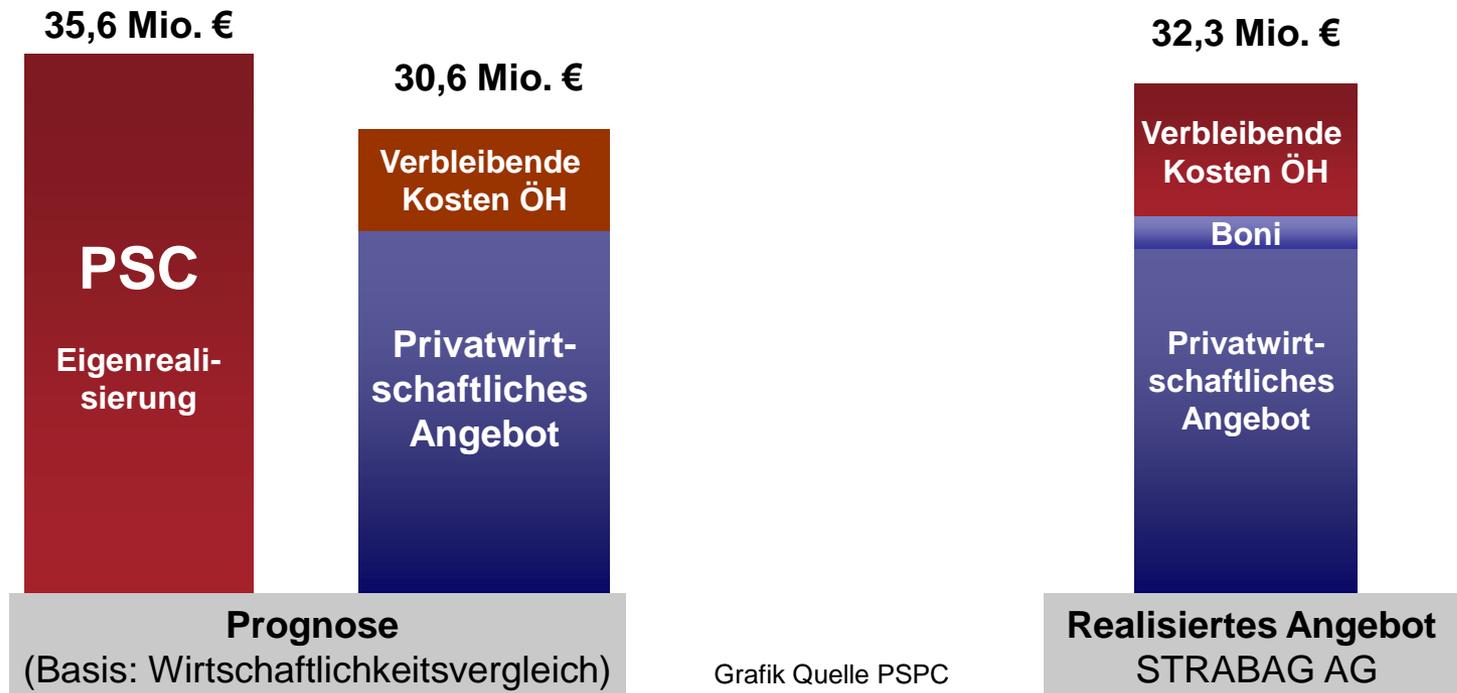
- **Aufforderung der Aufsichtsbehörde zur Zusammenführung des Schiller-Gymnasiums an einen Standort**
 - Fehlende Raumkapazitäten am Hauptstandort
 - Dependance am Nebenstandort in 3 km Entfernung für die Schüler/innen der Unterstufe

- **Dringender Bedarf zur Verbesserung der Situation für die Adolf-Reichwein-Realschule**
 - Nicht sanierungsfähige Bausubstanz mit erheblicher Beeinträchtigung für die Nutzbarkeit der Schule



Wirtschaftlichkeitsprognose

Barwerte im Vergleich zum PSC



- ➔ Die Einsparungen gegenüber dem PSC betragen 9,3%
- ➔ Nach der Evaluation (Fortschreibung des PSC) aber „nur“ 7,1 %



Vertragsunterzeichnung am 04.08.2004





Projektsteckbrief

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen: | 11 Mio. Euro |
| Projektvolumen: | 32 Mio. Euro |
| Finanzierungsmodell: | Forfaitierung mit Einredeverzicht |
| Effizienzvorteil: | Prognose: 9,3 % / Tatsächlich: 7,1 % |
| Umfang: | Planen, Bauen, Sanieren, Finanzieren und Betrieb |
| Vertragslaufzeit: | 25 Jahre (Option zur Verlängerung) |
| Vertragsunterzeichnung: | 03. 08.2004 |
| Übergabe der Bestandsgebäude und Start der Betriebsphase: | 01.09.2004 |
| Übergabe der Neubauten: | 04.10.2005 |

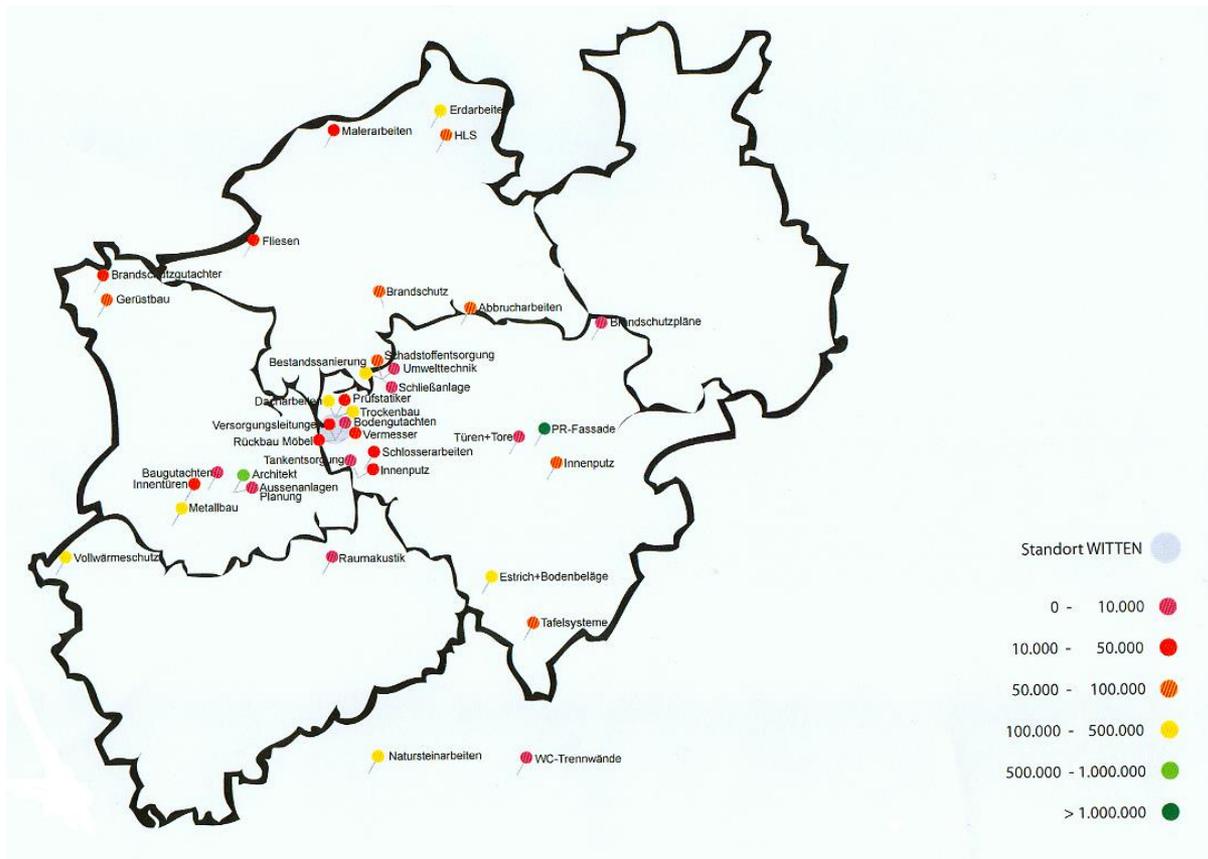


Vertrag und Nachträge

- Vertragsunterzeichnung am 04.08.2004
- 1. Nachtrag – Einbindung eines KfW-Darlehens
- 2. Nachtrag – Mehr- und Minderkosten in der Bauausführung
- 3. Nachtrag – Vereinbarung über die Rekonstruktion des sogenannten Variel-Traktes



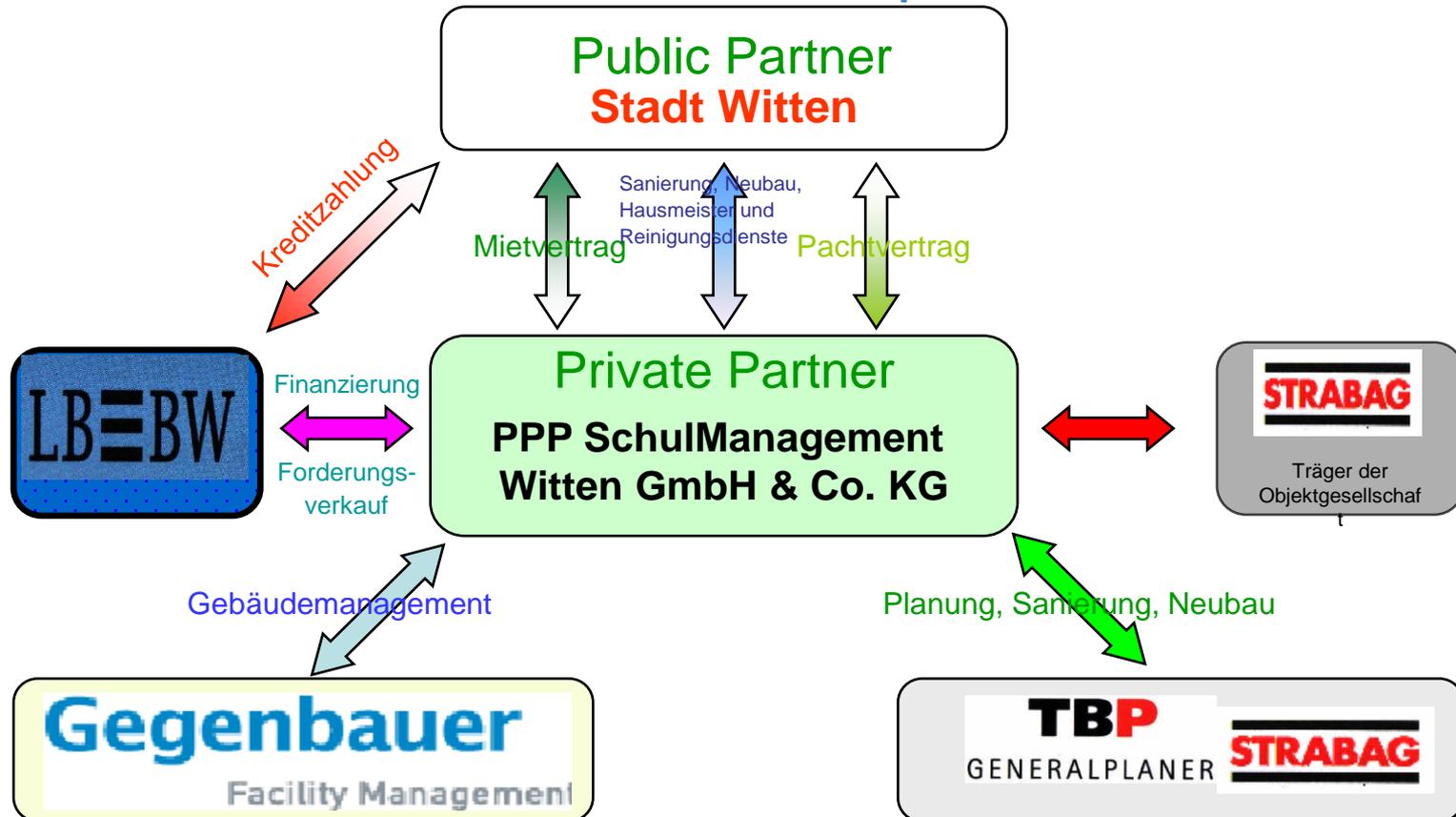
Standorte der beauftragten Nachunternehmer



Quelle: STRABAG



Zusammenarbeit mit dem privaten Partner



Vertragsumsetzung



Vertragsumsetzung

Zusammenarbeit mit dem privaten Partner

Der Vertrag wird von beiden Partnern gelebt

- Partnerschaft wird ernst genommen
- Es finden regelmäßige Jour Fixe statt
 - Aber auch außerhalb dieser Fixe-Termine für Informationen und Gespräche „da sein“
- Gespräche werden partnerschaftlich, offen, ehrlich, verlässlich und vertraulich geführt
- Die Arbeit des Partners wird unterstützt



Vertragsumsetzung

Zusammenarbeit mit dem privaten Partner

- Probleme werden angesprochen (nicht verdrängt – übersehen)
- Verständnis für „Probleme“ haben
- Gemeinsam werden Probleme gelöst
- Gemeinsam wird die Verantwortung für eine erfolgreiche Realisierung des Projektes übernommen
- Persönliche Identifikation und langfristige persönliche Bindung der beteiligten Mitarbeiter/innen beider Vertragspartner



Vertragsumsetzung

Bisherige Besonderheiten

- Statisches Problem bei Beginn der Sanierung des naturwissenschaftlichen Traktes der ARR
- Statisches Problem am Sprengwerk eines Daches des SG
- Echter Hausschwamm, Hausporling, Weißer Sporenschwamm, Gewöhnliche Nagekäfer und Becherling im Dachgeschoss des SG
- Einbau von Ausgabeküchen für die Ganztagsbetreuung
- Sanierung der Sicherheitsbeleuchtung und der elektrischen Anlagen



Vertragsumsetzung

Bisherige Besonderheiten

- Ausstattung beider Schulen mit LED-Beleuchtung durch den Betreiber
- Änderung von Anforderungsprofilen - Nutzerwünsche
- Petition der Schüler/innen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage
- Unfallkasse NRW – RISU
- Die meisten Probleme, die aufgetreten sind, sind (meiner Einschätzung nach) auf eine seinerzeit nicht intensiv genug durchgeführte Untersuchung der Bausubstanz zurückzuführen.



Vertragsumsetzung

Service – Level – Agreements

- Service – Level – Agreements sind in Einzelverträgen geregelt (Anlagen, die Bestandteil des Vertrages sind)
 - Instandsetzung / Instandhaltung
 - Hausmeisterservice
 - Reinigungsleistungen



Vertragsumsetzung

Service – Level – Agreements

Leistungskontrolle durch Bewertungsgremien
durch Einbeziehung aller Beteiligten

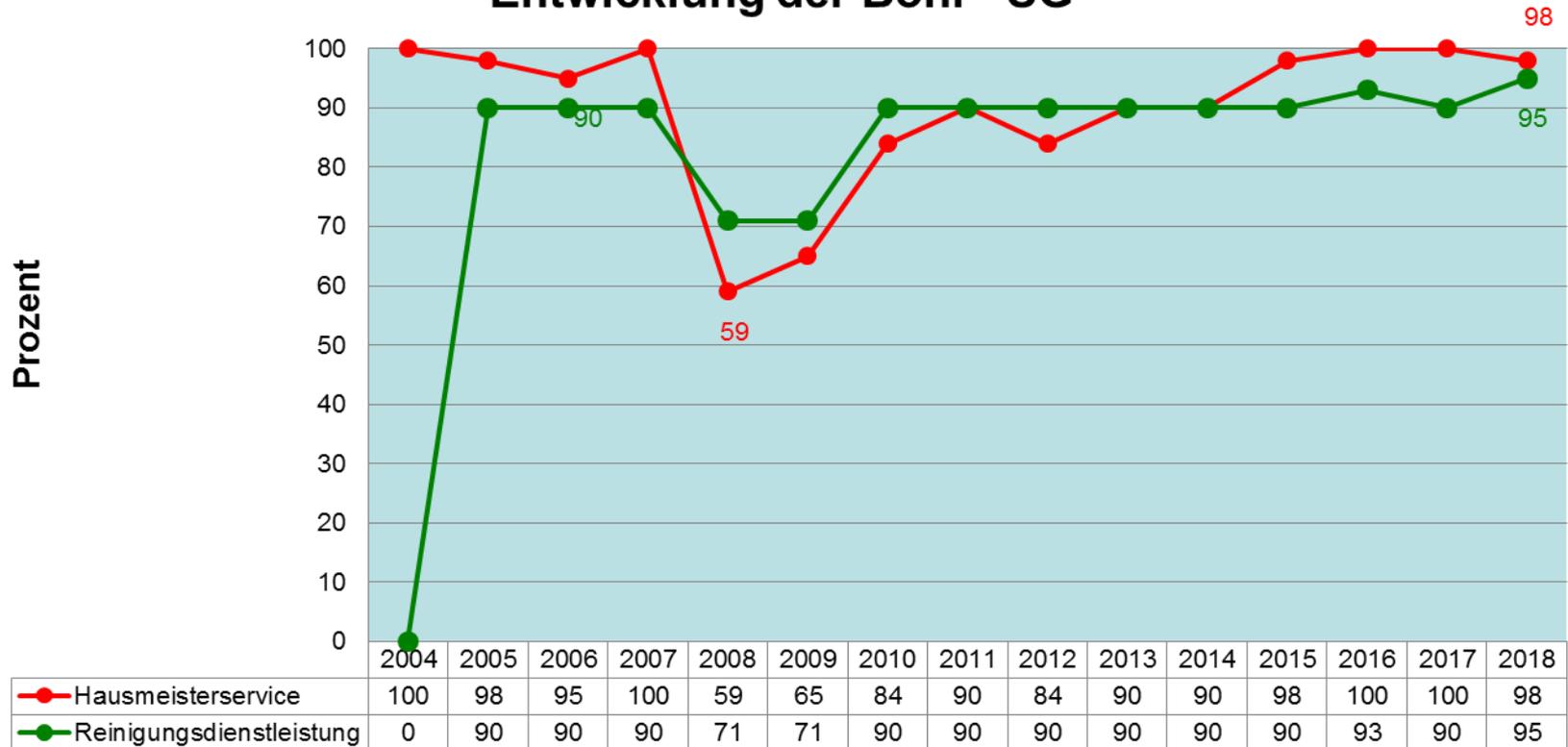
- ➡ Instandsetzung und Instandhaltung
Bewertung durch die Stabsstelle PPP
- ➡ Hausmeisterservice
Bewertung durch Schulleitung, Lehrer/innen, Schüler/innen
- ➡ Reinigungsleistungen
Bewertung durch Schulleitung, Lehrer/innen, Schüler/innen

Bonus auf die entsprechende Leistung anhand der Bewertung



Boni für den Hausmeisterservice und die Reinigungsdienstleistung

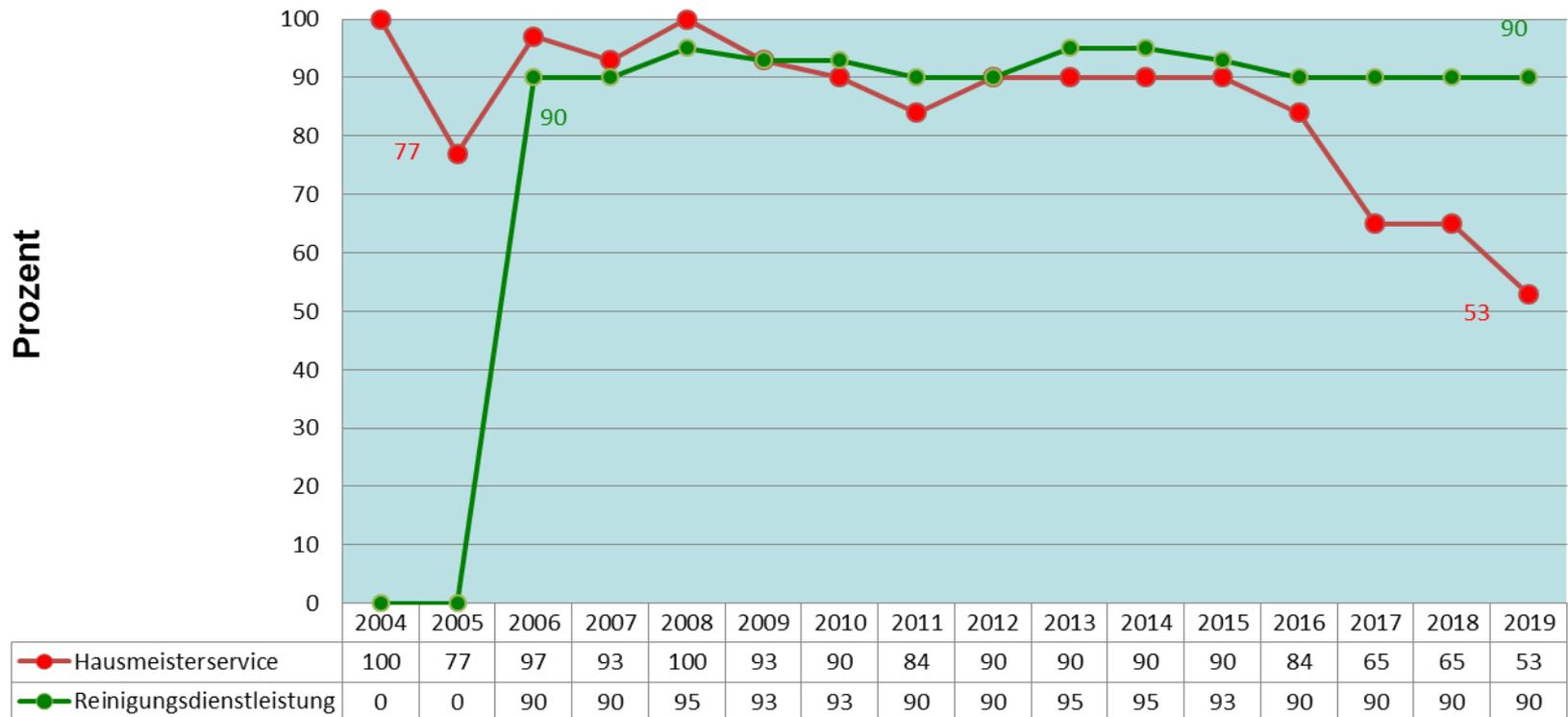
Entwicklung der Boni - SG





Boni für den Hausmeisterservice und die Reinigungsdienstleistung

Entwicklung der Boni - ARR



Zahlen

Aufwand für Kapitaleinsatz und Mietzins im Jahr 2020 = 2.862.811 €

| Monat | Kalendertag | Schul-/ Reinigungstag | Pro Schüler/in im Jahr | Pro Schüler/in je Schultag |
|--------------|-------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | (366 Tage) | (193 Schultage) | (1.130 SUS) | |
| 238.567,58 € | 7.821,89 € | 14.833,22 € | 2.533,46 € | 13,13 € |



Da das ÖPP-Projekt aus Sicht der Verwaltung erfolgreich läuft, wurde auch die

„Sanierung, Modernisierung und Nutzerverdichtung des Rathauses als zentraler Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadt Witten“

mit den in diesem Projekt gewonnenen Erkenntnissen begonnen.

ÖPP wurde als eine in Betracht zu ziehende Beschaffungsvariante betrachtet.





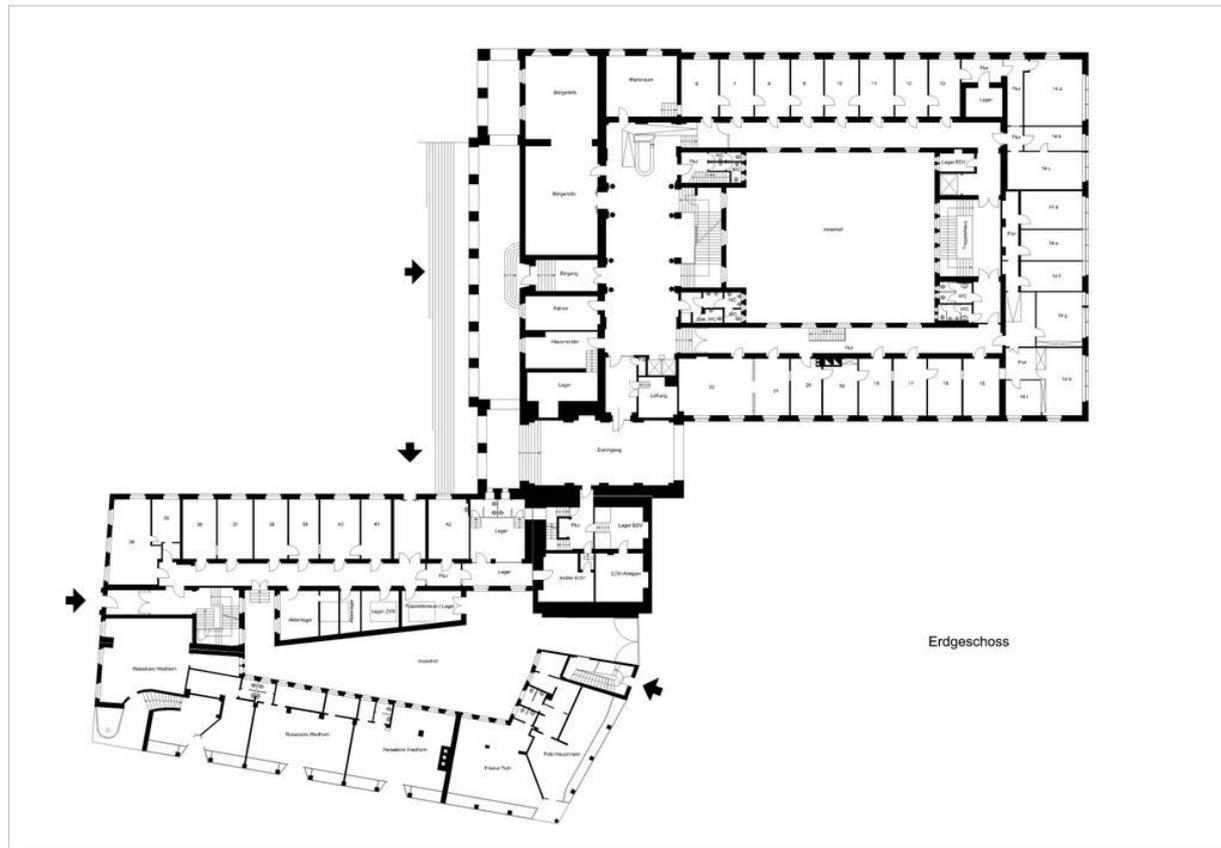
Projekt Rathaus

Das Rathaus besteht aus

- dem Hauptgebäude (Baujahr 1922 – 1927) und
- einem Anbau (Baujahr 1950 – 1951)
- Seit 04.09.1985 unter Denkmalschutz
- BGF 19.800 m² - NGF 14.800 m²
- Mäßiger bis schlechter baulicher und technischer Zustand
- Kurz-, mittel- und langfristiger Sanierungsbedarf
- Hoher Energieverbrauch
- Nur ca. 360 Arbeitsplätze auf ca. 6.600 m²
- Weitere Verwaltungsstandorte (z.T. angemietet)



Unwirtschaftlicher Grundriss



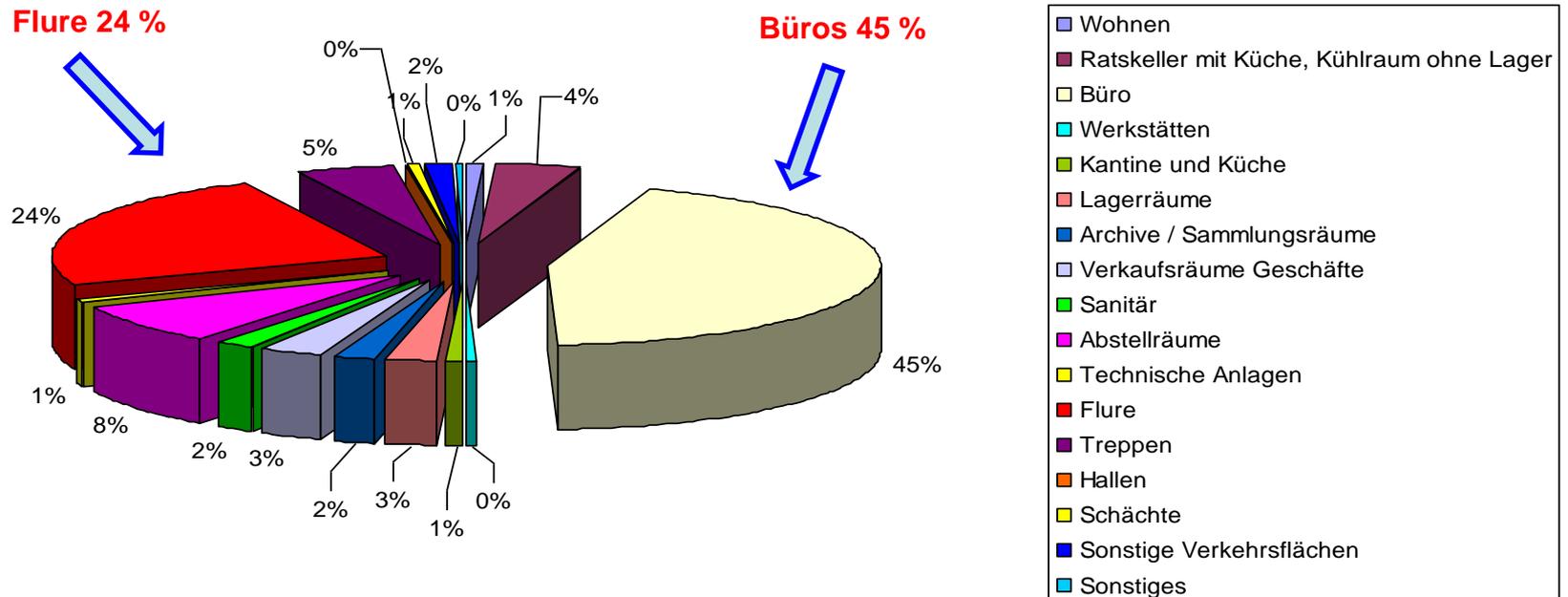


Flächenverbrauch im Rathaus nach Nutzungsgruppen (DIN 277)

| Quelle: CAFM Programm des Amtes für Gebäudemanagement | m ² | % der Gesamtfläche |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Wohnen | 141,80 | 0,96% |
| Ratskeller mit Küche, Kühlraum ohne Lager | 598,26 | 4,03% |
| Büro | 6.605,39 | 44,51% |
| Werkstätten | 68,44 | 0,46% |
| Kantine und Küche | 135,01 | 0,91% |
| Lagerräume | 377,03 | 2,54% |
| Archive / Sammlungsräume | 296,28 | 2,00% |
| Verkaufsräume / Geschäfte | 453,39 | 3,06% |
| Sanitär | 261,96 | 1,77% |
| Abstellräume | 1.210,00 | 8,15% |
| Technische Anlagen | 123,83 | 0,83% |
| Flure | 3.526,96 | 23,77% |
| Treppen | 693,75 | 4,67% |
| Hallen | 0,00 | 0,00% |
| Schächte | 87,85 | 0,59% |
| Sonstige Verkehrsflächen | 228,91 | 1,54% |
| Sonstiges | 31,38 | 0,21% |
| Gesamt: | 14.840,24 | 100,00% |



Flächenverbrauch im Rathaus nach Nutzungsgruppen (DIN 277)





Fakten / Fragen

- ➔ Witten ist überschuldet
Kann unter den Bedingungen des Nothaushaltsrechts
eine Sanierung des Rathauses erfolgen
und gleichzeitig
eine nachhaltige Verbesserung der Ergebnisrechnung sowie der Bilanz
erreicht werden?
- ➔ Ist es richtig (wirtschaftlich), wenn wir „so“ weitermachen wie bisher
(nur das Nötigste für die Sicherheit und den Funktionserhalt zu tun)
oder
macht es Sinn „anders“, möglicherweise wirtschaftlicher, zu agieren?



Das Land und die NRW.Bank greifen das Thema auf

Die PPP-PPP-Task Force NRW und die NRW.Bank haben das Thema aufgegriffen und haben durch 4 Beratungsgesellschaften anhand von konkreten Objekten aus den Sektoren Schulen und Verwaltungsgebäude feststellen lassen, inwieweit es im Zeitraum von 25 Jahren wirtschaftlicher ist, Maßnahmen in

- Eigenrealisierung
- oder als ÖPP-Projekt durchzuführen
- oder zu unterlassen = „0-Variante“

Das Ergebnis ist in dem „Bericht zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden“ zusammengefasst.



Variantenvergleich (Betrachtungszeitraum über 25 Jahre)

| „0“ Variante | Eigenrealisierung | ÖPP |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <p>Lediglich Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der Funktionsfähigkeit</p> <p><u>Keine</u> Sanierung oder Modernisierung</p> | <p>Sanierung <u>und</u> Modernisierung zur Herstellung eines Gebäudes nach dem aktuellen Stand der Technik</p> <p>sowie</p> <p>der Anforderungen an ein zukunftsfähiges Verwaltungsgebäude</p> | <p>Wie die Eigenrealisierung, jedoch durch einen Privaten.</p> |



Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen 



Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF



Projekt Rathaus

Die Bezirksregierung Arnsberg hat als Aufsichtsbehörde das Projekt von Anfang an begleitet und der Durchführung zugestimmt.

Der Rat der Stadt Witten hat in seiner Sitzung am

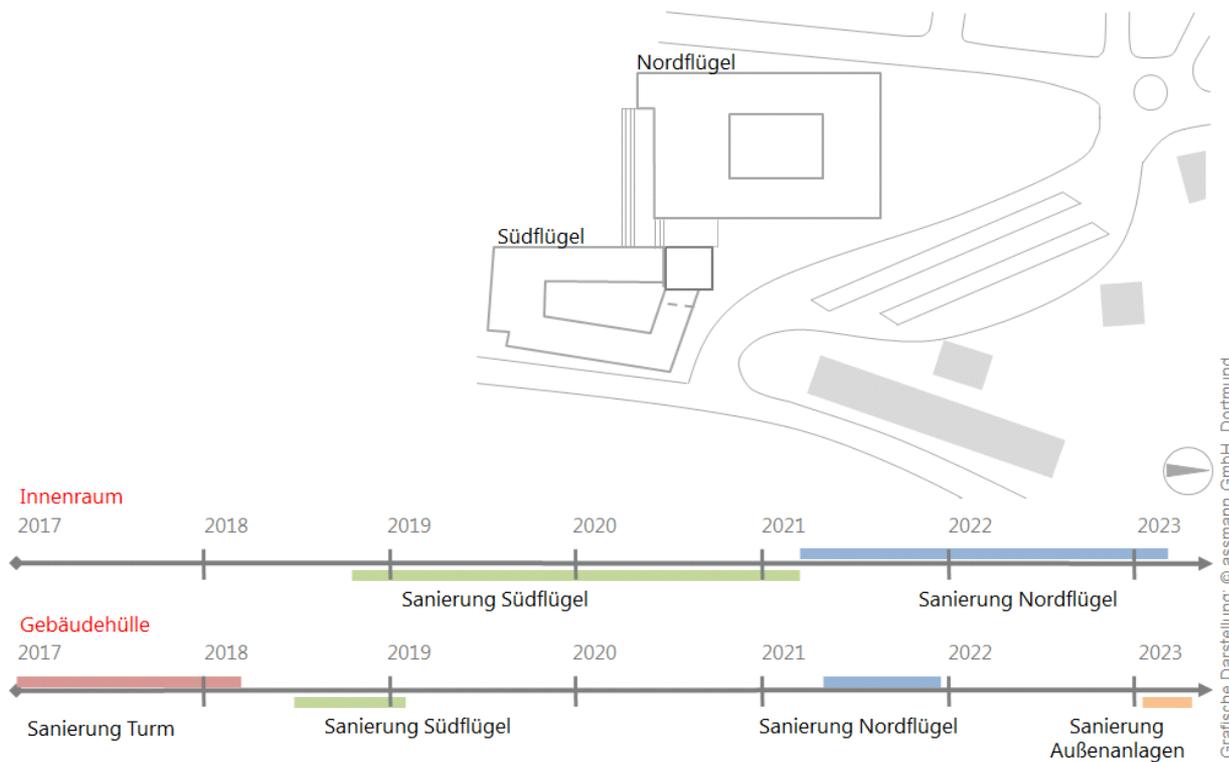
- 03.12.12 entschieden, dass die Sanierung und Modernisierung des Rathauses als ÖPP-Projekt durchgeführt wird.
- 25.11.13 erfolgte die Aufhebung des Beschlusses vom 03.12.12
Als Beschaffungsvariante hat der Rat die Eigenrealisierung in Einzelgewerken geschlossen.

Beginn der Sanierung: Frühjahr 2017



Sanierung Rathaus - Zeitplan

Rathaussanierung





Sanierung Rathaus - Rathausforum

Rathaussanierung



Grafische Darstellung: © assmann GmbH, Dortmund



Sanierung Rathaus - Rathausforum

Rathaussanierung



Grafische Darstellung: © assmann GmbH, Dortmund



Sanierung Rathaus - Rathausforum

Rathaussanierung



Grafische Darstellung: © assmann GmbH, Dortmund



Vielen Dank für Ihr Interesse !

Haben Sie noch Fragen?

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Matthias Kleinschmidt

Stadtkämmerer

Brauckstr. 14

58454 Witten

Matthias.Kleinschmidt@stadt-witten.de

Friedhelm Klass

Stabsstelle PPP

Annenstr. 113

58453 Witten

Friedhelm.Klass@stadt-witten.de