

## Sanierung Kreishaus Unna:

### Mit PPP in Richtung Zukunft



Der äußere Eindruck täuschte schon länger: Das um 1962/63 erbaute Kreishaus Unna hielt um den Jahrtausendwechsel weder den Anforderungen an den Brandschutz stand noch erfüllte es die heutigen Standards für Haustechnik und Funktionalität. Kurz – unter der architektonisch heute noch ansprechenden Hülle verbarg sich ein fast bis auf die Grundmauern marodes Bauwerk.

Die Notwendigkeit, das Kreishaus ebenso konsequent wie kostengünstig zu sanieren und damit zukunftsfähig zu machen, führte im Jahr 2004 zu den ersten Überlegungen über ein PPP-Modell.



Die Entscheidung für ein Public Private Partnership war ein für den Kreis Unna neuer und damit für die Behörde ebenso ungewohnter wie „mutiger“ Schritt. Das „Ja“ zu PPP bedeutete für den Kreis Unna die Konzentration auf Kernaufgaben auf der einen und das Delegieren von „nicht klassischen“ Behörden-Aufgaben an qualifizierte private Dienstleister auf der anderen Seite.

Den Grundstein für PPP legte die Kreisverwaltung mit einem klar formulierten Anforderungsprofil an ein zukunftsfähiges Kreishaus und mit einer detaillierten Kostenübersicht. Damit war die Basis für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung geschaffen, die wiederum das Fundament für Überlegungen zu möglichen Finanzierungsmodellen bildete.

Daneben erhielt der Kreis Unna von Anfang an Unterstützung durch die Task Force NRW des NRW-Finanzministeriums. Die Sanierung des Kreishauses Unna wurde als Pilotprojekt anerkannt. Bereits in der Planungsphase wurde der Effizienzvorteil für das PPP-Modell gegenüber der kommunalen Beschaffungsvariante mit 5,5 Prozent veranschlagt - unterm Strich liegt der Effizienzvorteil zur Zeit bei etwa acht Prozent. Diese Effizienzvorteile sind durchaus umstritten, entscheidend ist nach unserer Ansicht vielmehr bei Projekten dieser Größenordnung die Einhaltung des Kosten- und Zeitrahmens und das ist beim Kreis Unna der Fall.

Der Entscheidung für PPP folgte die europaweite Ausschreibung, bei der sich 21 Unternehmen um eine Partnerschaft mit dem Kreis Unna bewarben. Nach einer weiteren Auswahl auf Grundlage eines veröffentlichten Kriterienkataloges wurden fünf Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert, den Zuschlag erhielt letztlich das Unternehmen Bilfinger Berger.

Parallel zur Angebotseinholung legte sich der Kreis auf eine Projektfinanzierung fest. Eine Forfaitierung mit Einredeverzicht wurde nicht zugelassen- und damit ein direkter Durchgriff von finanzierenden Banken verhindert.



Trotz der großen Herausforderungen erwies sich der Kreis zeitlich als Sprinter: Nur sieben Monate liegen zwischen der europaweiten Ausschreibung und dem Zuschlag.

Die Struktur der mit Bilfinger Berger abgeschlossenen Verträge ist typisch für das klassische PPP-Modell. Die Projektgesellschaft trägt die wesentlichen Risiken, der Partner – in diesem Falle der Kreis Unna – ist an der gemeinsam gegründeten Projekt- und Betriebsgesellschaft Kreis Unna

mbH (PBKU) mit einem 10 %-Anteil beteiligt und hat damit Einsicht in alle wichtigen Entscheidungen.

Die Standards für das Kreishaus wurden im Vertragswerk für den Bau mit Hilfe einer Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung und für den Betrieb durch Service-Level-Agreements (mit Bonus-Malus-Regelung) festgeschrieben.

Anfang 2005 war es dann so weit: Die Sanierung mit notwendigen Um- und Ausbaurbeiten am Kreishaus begann. Dafür (als Bestandteil dieses PPP-Projektes) zu managen war der Umzug von rund 400 Mitarbeitern der Kreisverwaltung mitsamt Schreibtischen, PC und zigtausenden von Aktenordnern in angemietete Ausweichquartiere.

Welche Dimension die Sanierung des Kreishauses Unna hat, wird anhand weniger Zahlen deutlich:

Nettogrundrissfläche: 15.610 m<sup>2</sup>

Brutto-Rauminhalt: 67.472 m<sup>3</sup>

Investitionsvolumen: 24 Mio €.

Inzwischen ist klar: Das PPP-Modell hat auf der ersten Distanz – der 18monatigen Sanierungszeit– kritische Hürden gut genommen. Es legte eine große Dynamik an den Tag mit dem Ergebnis, dass der ebenso anspruchsvolle wie enge Zeitplan für die Baumaßnahme gehalten werden konnte.

Das ist insbesondere deshalb bemerkenswert, weil nachträglich an dem Altbau festgestellte Mängel wie eine erhebliche PCB-Belastung sowie Bausubstanzmängel durchaus zu Mehraufwand führten. Auf der Grundlage des Vertrages wurden auch diese Probleme partnerschaftlich zwischen dem Kreis Unna und Bilfinger Berger gelöst.

Mehr noch: Aufgrund kreisseitigen Engagements bereits im Verhandlungsverfahren und konkreten Verabredungen mit dem PPP-Partner ist die heimische Wirtschaft bei der Baumaßnahme ganz nah dran. Konkret: Rund 80 % der Aufträge gingen an Betriebe im Umkreis bis 80 km.



Mit dem Wiedereinzug der Kreisverwaltung Anfang August 2006 übernahm Bilfinger Berger für 25 Jahre den Betrieb und die Bewirtschaftung (Hausmeisterdienste, Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Energie- und Wasserversorgung) des Kreishauses und zweier benachbarter Dienstgebäude des Kreises (zusätzlich ca. 8.420 m<sup>2</sup> Nettogrundrissfläche). Zusammen mit den Sanierungs- und Finanzierungskosten zahlt der Kreis dafür ein monatliches Nutzungsentgelt von knapp 300.000 Euro.

Das PPP-Modell des Kreises Unna wird vom Start weg von der Öffentlichkeit interessiert verfolgt. So fand dann auch der Festakt zur Übergabe des Kreishauses in Anwesenheit des Bundesfinanzminister Peer Steinbrück als Hauptredner und dem Vorstandsvorsitzenden der Bilfinger Berger AG, Herbert Bodner und ein Tag später das Bürgerfest mit rund 4.000 Besuchern eine hohe Medienresonanz.

Der Eindruck, dass beim Kreis Unna öffentlicher und privater Partner gut, schnell und zum beiderseitigen Vorteil zusammenarbeiten, hat dazu geführt, dass sich Kommunen und Regierungsvertreter aus der gesamten Republik in die Besucherliste eintragen und sich das Modell vorstellen lassen. Daneben finden sich auch Gruppen mit Firmenvertretern - sogar aus dem benachbarten Ausland - ein, die eine Übertragung auf eigene Bauprojekte durch den Besuch des Kreishauses untersuchen.

Erst kürzlich erfuhr das Projekt eine weitere Anerkennung: Im Rahmen des 10. Deutschen Verwaltungskongresses "Effizienter Staat" in Berlin wurde es mit dem Innovationspreis Public Private Partnership (PPP) 2007 ausgezeichnet. Der Preis wird von der Behörden Spiegel-Gruppe in Kooperation mit dem Bundesverband Public Private Partnership (BPPP) verliehen.