

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

# Erfahrungsbericht Justizzentrum Kaßberg

**- 5 Jahre Miteinander -**

**Volker Lange**  
Bereichsleiter Facility- und Bedarfsdeckungsmanagement  
SIB, Niederlassung Chemnitz

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Freistaat Sachsen – Staatsbetrieb SIB – Zentralitätsgrundsatz

- **Grundsatz der Zentralität**

Der Freistaat Sachsen hat die Unterbringung sowie das Gebäudemanagement im wesentlichen zentral beim Finanzressort angesiedelt.

- **Wahrnehmung der Eigentümerfunktionen**

Diese Aufgaben werden satzungsgemäß durch den Staatsbetrieb SIB wahrgenommen.

- **„ÖPP-Modell“**

Die Unterbringung von Landebehörden erfolgt nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen, als: Anmietung, Eigenbau, Sanierung, ggf. ÖPP-Modell

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz



## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Pilotierung, Effekte / Ziele für den Freistaat Sachsen

→ *Grundlage: Kabinettsbeschluss vom 26.08.2003*

- Erkenntnisgewinn zur Durchführung und zu Vor- und Nachteilen von ÖPP-Projekten
- Lerneffekte bezüglich der Aufdeckung von Effizienzreserven beim Planen, Bauen, Betreiben durch den Privaten
- Lerneffekte, ob und ggf. welche Tätigkeiten einem Privaten übertragen werden können, Nutzbarmachung privater Ressourcen und privaten Know-hows
- Generierung von Einsparpotenzialen über den Vertragszeitraum
- Übernahme eines optimal instand gehaltenen Bauwerks am Ende der Vertragslaufzeit

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Eckwerte des Vorhabens

- Planung, Bau, Betrieb und Unterhaltung eines neuen Justizzentrums über mindestens 20 Jahre
- 475 Bedienstete
- ca. 10.800 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Übertragung von behördeninternen Dienstleistungen
- Flexibilität auf Grund der demografischen Entwicklung sowie Verwaltungs- und Funktionalreform

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Leistungen des Privaten im Rahmen der ÖPP-Variante

- Planen und Bauen
- Betrieb
  - » Ver- und Entsorgung
  - » Reinigung
  - » Instandhaltung
  - » Catering
  - » nichtthoheitliche Wachtmeisterdienste ( z. B. Postverkehr, Botendienst, Pfortendienst etc.)
- Finanzierung

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### **Zeitraum 2003 – 2005**

- Schaffung der Projektorganisation (Arbeitsgruppe, Lenkungsausschuss)
- intensive Vorbereitung mit Dritten
- rechtliche Beratung
- wirtschaftliche Beratung
- bauliche Beratung

### **Schwerpunkte**

1. Erarbeitung Vergleichsobjekt Eigenbau und Bewirtschaftung
2. Abstimmung mit Stadt
3. Erarbeitung der Wertungskriterien
4. Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Zeitschiene Vergabeverfahren

- Veröffentlichung der Vorinformation am 22.07.2005
- Versendung der Vergabebekanntmachung am 23.08.2005
- Abgabefrist Teilnahmeanträge am 05.10.2005
- 21 Teilnehmer an EU - weitem Teilnehmerwettbewerb
- Aufforderung zur Angebotsabgabe an 5 Bieter am 11.11.2005
- Abgabefrist der Angebote am 16.02.2006
- Information der Bieter über die preferred-bidder-Phase am 30.03.2006
- 1. Verhandlungsrunde am 05.04./07.04.2006
- 2. Verhandlungsrunde am 26.04./27.04.2006
- 3. Verhandlungsrunde am 14.06./16.06.2006
- Abgabe BAFO (Best and Final Offer) am 18.07.2006
- 4. Verhandlungsrunde am 10.08.2006
- Zuschlag 07.09.2006



## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Zuschlagserteilung

Der Zuschlag wurde am 07.09.2006 der Bilfinger Berger AG erteilt. Die Kosten in Höhe von 73,84 Mio. € umfassen die Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten sowie die über den 20jährigen Vertragszeitraum anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (z.B. Instandhaltung, Energie, Wasser, Abwasser, Reinigung, Entsorgung und das Entgelt für die Übernahme der nichthoheitlichen Tätigkeiten (Botendienst, Poststelle, Kopierarbeiten etc.))

Darunter belaufen sich die Planungs- und Baukosten auf ca. 24,5 Mio. € netto.

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Zeitschiene Bauphase/Inbetriebnahme

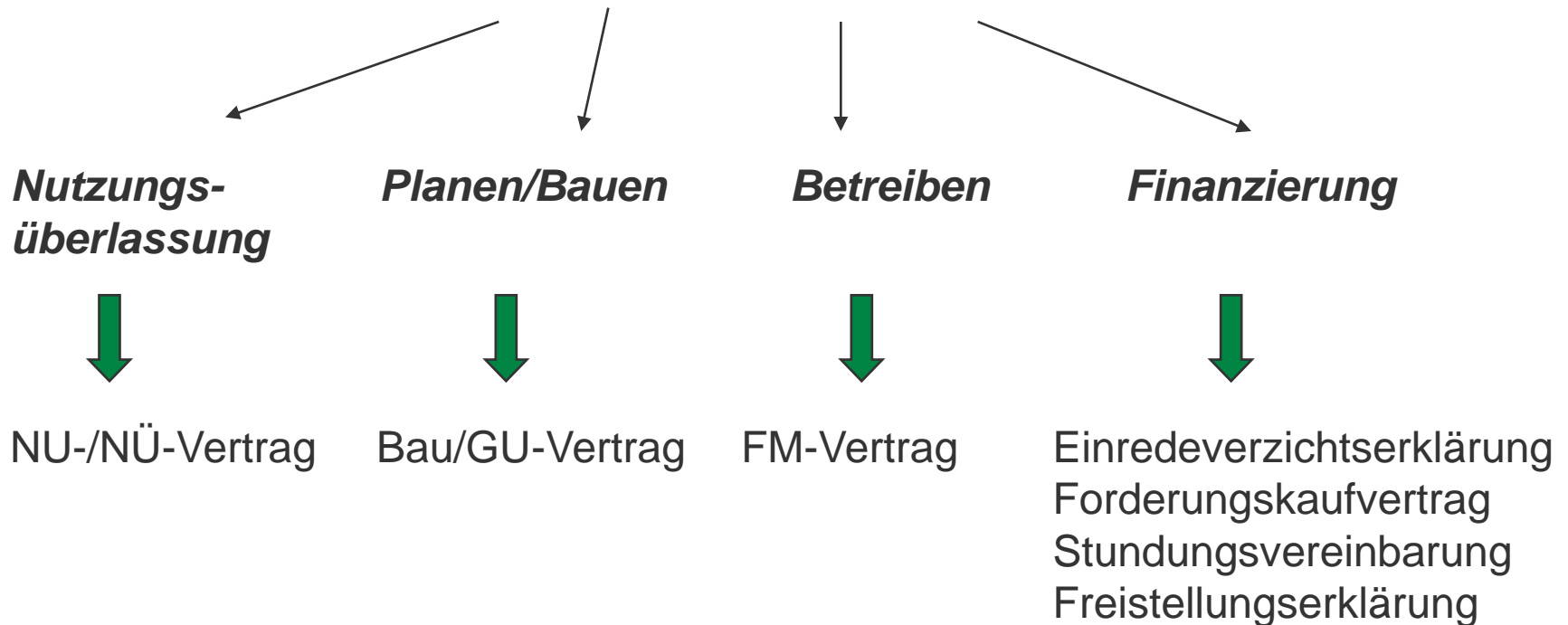
07.09.2006	Zuschlag an Bilfinger und Berger
12.04.2007	Baugenehmigung und Baubeginn
09.08.2007	Grundsteinlegung
06.12.2007	Ausbaubeginn (Rohbau und Ausbau laufen parallel)
10.03.2008	Richtfest
ab 28.11.2008	Übergabe des Objektes, Umzug
01.01.2009	Inbetriebnahme

Laufzeit des Vertrages vom 01.01.2009 bis 31.12.2028

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Vertragliche Regelungen

### Projektverträge



## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Flexibilität für den Freistaat Sachsen

- Laufzeit 01.01.2009 bis 31.12.2028 (20 Jahre) mit 5-jähriger Verlängerungsoption zugunsten Freistaat Sachsen.
- Der Freistaat Sachsen ist von Beginn an Eigentümer des Objektes.
- Der Freistaat Sachsen kann die Flächen anderweitig behördlich nutzen, untervermieten oder in begrenztem Umfang reduzieren (mit Anpassung der Betriebsleistung). Dem Freistaat Sachsen steht nach 10 und 15 Jahren ein Sonderkündigungsrecht des gesamten Vertrages zu.
- Das Vertragswerk enthält ein Malussystem, um die Einhaltung der geforderten Qualitäten zu gewährleisten.
- Im Gebäudebetrieb trägt der Auftragnehmer u.a. folgende Risiken:
  - Verbrauchsänderungsrisiko
  - Preisänderungsrisiko (teilweise)
  - Auslastungsrisiko Tiefgarage

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Entgeltbestandteile

- Bestandteil I:** Monatliches Entgelt für die Finanzierung der in der Planungs- und Bauzeit erforderlichen Aufwendungen für die Planungs- und Bauleistungen und die Stellung der Erstausrüstung
- Bestandteil II:** Monatliches Entgelt für den Betrieb und die Instandhaltung der baulichen und technischen Anlagen
- Bestandteil III:** Monatliches Entgelt für die Energieversorgung (Öl, Gas oder andere Energiequellen)
- Bestandteil IV:** Monatliches Entgelt für die Stromversorgung
- Bestandteil V:** Monatliches Entgelt für die Wasserversorgung
- Bestandteil VI:** Monatliches Entgelt für die Abwasserentsorgung
- Bestandteil VII:** Monatliches Entgelt für Reinigungsleistungen
- Bestandteil VIII:** Monatliches Entgelt für Entsorgungsleistungen
- Bestandteil IX:** Monatliches Entgelt für Versicherungen
- Bestandteil X:** Monatliches Entgelt für sonstige Leistungen des GM
- Bestandteil XI:** Monatliches Entgelt für die Personalkosten des Betriebs im engeren Sinne
- Bestandteil XII:** Monatliches Entgelt für die Sachkosten des Betriebs im engeren Sinne

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### **Erfahrungen aus der Planungs- und Bauphase**

- Projektorganisation / Verantwortlichkeiten / Zieldefinition wesentlich für den Erfolg
  - Intensive Vorbereitung / laufende Einbindung der Nutzer
  - Berücksichtigung des eigenen personellen Aufwands
  - Änderungsmanagement
- Objekt wurde vertrags- / termingerecht übergeben

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### **Erfahrungen aus der Betriebsphase:**

- umfangreiche Vorbereitung vor baulicher Übergabe
- - AG – AN – Nutzer Konstruktion bedarf einer besonderen Handhabung
- personeller Aufwand der öffentlichen Hand nicht unbedeutend
- Übernahme nicht hoheitlicher Tätigkeiten kritisch
- Kundenzufriedenheit im Fokus des AN
- Betriebs- und Bewirtschaftungskosten gegenwärtig vergleichbar mit konventionellen Lösungen
- Nutzung unterliegt auch Veränderungen
- Änderungsmanagement im Betrieb nötig

**Objektänderungsantrag Nr. 17.3**  
**Verlegung von Anschlussdosen, Beleuchtung E 14a**  
**(JF Betrieb, Pkt. 33)**

Veranlasser: SM JuE Datum: 07.04.2010

Entscheidung nötig bis zum: Antragsteller: PBJC

**Beschreibung der Leistung / Grundlagen (Anlagen beigefügt: nein)**

Ausgangspunkt ist ein Schreiben des Staatsministeriums für Justiz und für Europa vom 12.10.2009, in welchem Sicherheitsmängel im Ermittlungs- und Haftbereich angezeigt sind. Letztlich sind mit Schreiben HSGZ vom 22.03.2010 die Ergebnisse zur detaillierten Umsetzung festgelegt. Von diesem OÄA werden die Maßnahmen erfasst, die als Voraussetzung der Verlegung der Geschäftsstelle, dieses wieder Voraussetzung zur Schaffung des zweiten Fluchtweges, erforderlich sind.

**Kostenauswirkung**

	Summe in €
Vorbereitung	--
Ausführung	2.509,04 €
Betrieb	--
<b>MwSt: (19,00 %) 476,72 €</b>	<b>Summe (netto): 2.509,04 €</b>
	<b>Summe (brutto): 2.985,76 €</b>

**Empfehlung (SIB, NL Chemnitz)**

**Notwendige Entscheidung**

Bestätigung der Leistung und Kostenübernahme

**Prüfung/Genehmigung**

Antragsteller:	SIB, NL Chemnitz	SIB, Zentrale DD	Freigabe
			ja nein
Datum, Unterschrift keine Genehmigung, Begründung	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	

**Verteiler**

A AS / SIB-C  
AS = Antragsteller  
SIB-C = SIB, NL Chemnitz



## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Sicherungsmanagement

### Malusregelung

- Portalnutzung
- Bewertungsbögen
- Entscheidungsbefugnis
- Subjektivität

**ÖPP Justizzentrum Chemnitz**

**Bewertungsbogen: Nichthoheitliche Tätigkeiten (Annex 3)**

Bewertungszeitraum (Mon., Jahr):  
Bewertungsbereich:

**Auswertung AG und StA**

**Amtsgericht**  
Wichtung (Prozent) | Bewertung (Note)

**Staatsanwaltschaft**  
Wichtung (Prozent) | Bewertung (Note)

1 = sehr gut 0%    2 = gut 0%    3 = befriedigend 2%    4 = ausreichend 4%    5 = mangelhaft 10%  
Malus auf EBT II bis XII

Beschreibung der Tätigkeiten (Auszug aus Annex 3)

	Amtsgericht	Staatsanwaltschaft
	Wichtung (Prozent)	Wichtung (Prozent)
<b>Wachdienste</b>		
<b>Zugangsbereich</b>	4%	4,8%
Information und Wegweisung Besucher und Bedienstete, Weitergabe von Post an Poststelle, Überwachung (Sichtkontrolle) Eingangsbereich, Gewährleistung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit; Gewährleistung der Nutzungszeiten		
<b>Ersthelfer</b>	1%	0,2%
Verfügbarkeit, Ausbildung und Einsatz		
<b>Postdienste</b>		
<b>Posteingang</b>	20%	10,0%
Registrierung und Dokumentation Posteingang, Weiterleitung zentraler Faxeingang,		
<b>Postausgang</b>	20%	25,0%
kuvertieren, frankieren und sortieren der Ausgangspost, Führen der Kontroll- und Nachweisbücher, Nachweise für Porto und Abgabe an private Postdienstleister		
<b>Verwaltungshilfsdienste</b>		
<b>Aktentransporte</b>	28%	30,0%
Transport von Akten und Post zwischen Poststelle, Abteilungen, Archiven und Bearbeitern;		
<b>Aushänge</b>	1%	3,0%
Öffentliche Aushänge und Bekanntmachungen aufhängen und abnehmen auf Weisung,		
<b>Archivierung und Bibliothek</b>	5%	5,0%
Mitwirkung auf Anforderung		
<b>Büro- und Verbrauchsmaterialien</b>	10%	7,0%
Entgegennahme und Lagerung von Büro- und Verbrauchsmaterialien, Ausgabe und Nachweisführung, Veranlassung von Nachbestellungen		
<b>Zentrale Kopierarbeiten</b>	1%	5,0%
Ausführen von Kopieraufträgen nach Bestellung		
<b>Hausmeisterdienste</b>		
<b>Büroeinrichtungen</b>	3%	3,0%
Durchführung von Möbelum- und -aufbauten; Kleinreparaturen; Mitwirkung bei internen Umzügen		
<b>Schlüsselverwaltung und Beschilderungen</b>	5%	5,0%
Ausgabe und Entgegennahme von Schlüsseln und Transpondern, Anpassung von Beschilderungen		
<b>Instandhaltung, Prüfung</b>	2%	2,0%
Instandhaltung Büro-, Kommunikations- und Sicherheitstechnik, Unterweisung in elektrische Prüfung		
<b>Summe (muß immer 100% ergeben!!!)</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Endbewertung in % (gewichtet und in Abhängigkeit eingetragener Noten)</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Gesamtnotendurchschnitt

0,000

daraus folgt ein Malus für den Monat

0%

Matrix für Malus (nicht verändern!)

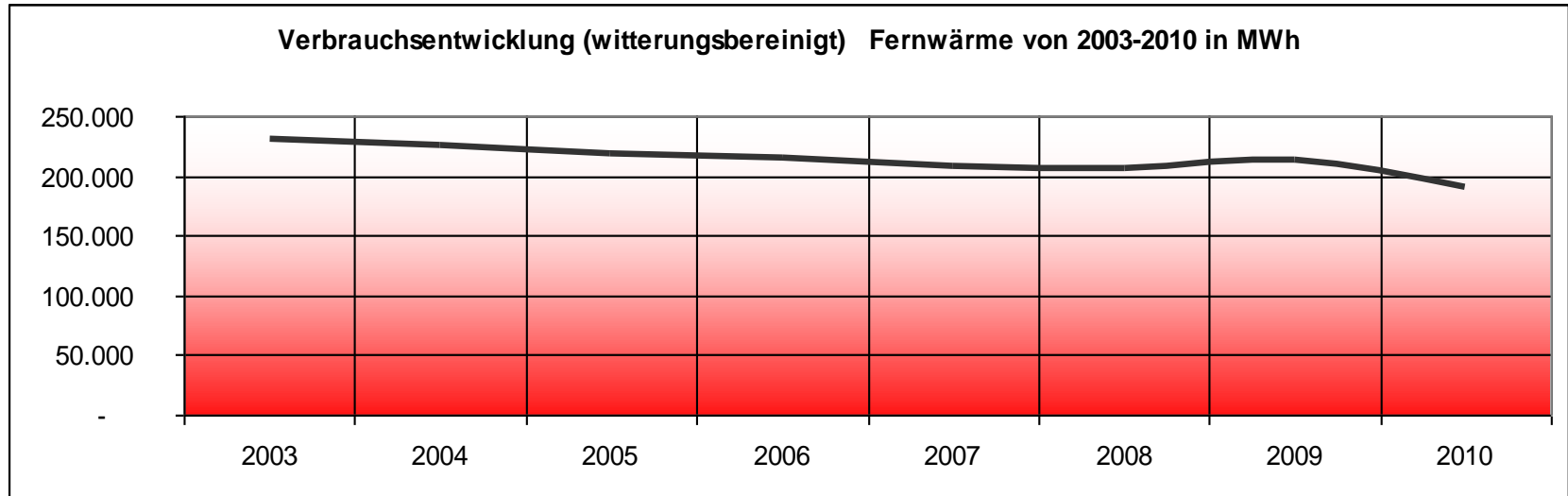
0	0
2,5	2
3,5	4
4,5	10

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

### Weitere Erfahrungen

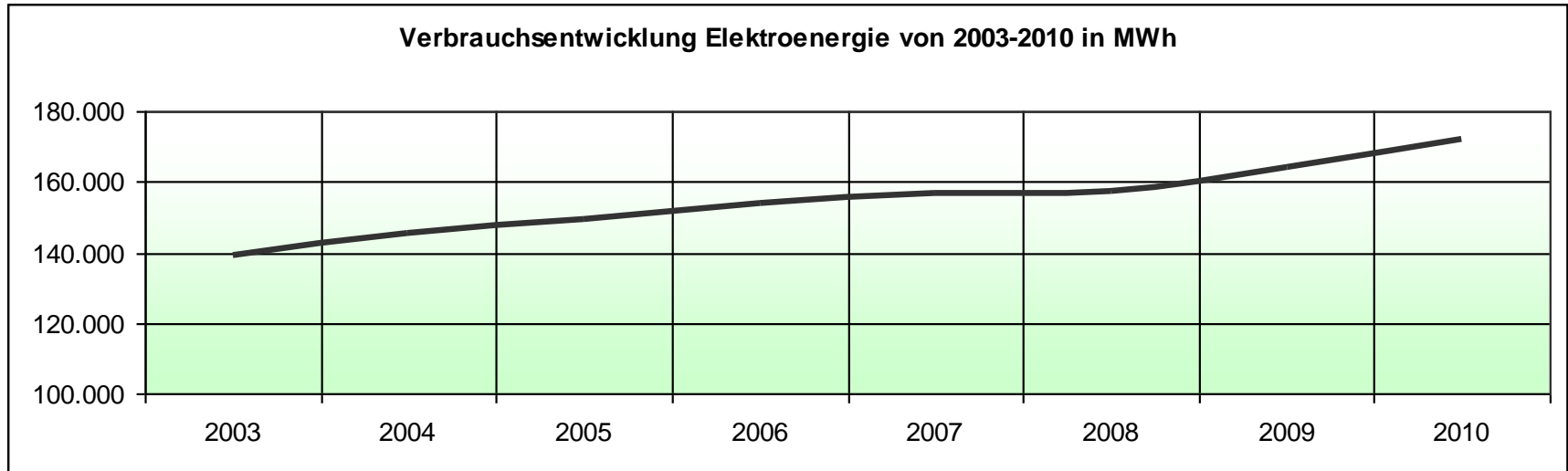
- Bedarf an Gremien der Moderation und Entscheidung
  - Gremium B
  - Lenkungsausschuss
- jährliche gemeinsame Baubegehung
- trotz vertraglicher Regelung der Verantwortung eine gemeinsame Sichtweise auf baulich/technischen Zustand und auf Bewirtschaftungs- und Verwaltungsabläufe nötig und somit auf den Lebenszyklus
- SIB bringt hierzu seine Erfahrungen ein

# Verbrauchsentwicklung für die Liegenschaften in der Zuständigkeit des SIB



- Wärmeverbrauch konnte konstant gehalten bzw. sogar verringert werden
- Gründe liegen in der konsequenten bauseitigen Ertüchtigung nach Vorgaben der ENEV und darunter,
- Überwachung des Verbrauches, Feststellung von Mängel und Umsetzung u.a durch ein Energieeffizienzprogramm im Freistaat mit derzeit Mittel in Höhe von 6 Mio Euro

# Verbrauchsentwicklung für die Liegenschaften in der Zuständigkeit des SIB



- steigender Energieverbrauch in den Liegenschaften des SIB
- Steigerungsrate zwischen 2 - 4 % in den letzten Jahren
- Gründe liegen im weiteren Ausbau der Gebäude und damit erhöhte Technisierung und der ständigen Erweiterung der EDV Technik und der damit einhergehenden Klimatisierung

## ÖPP Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz

- SIB hat auch Grenzen in der langfristigen Betrachtung des öffentlichen Eigentums
- Haushaltplanungen
- Mittelkürzungen
- Wechsel von Entscheidungsträgern
- Politische Einflussnahme
- Prioritierungen etc.
- Justizzentrum Kaßberg unterliegt diesen Grenzen nicht
- im ÖPP liegt die Verantwortung des Eigentümers für den Lebenszyklus befristet beim Vertragspartner und das bei gesicherten Haushalt