

Erfahrungsbericht zu den 3 ÖPP-Projekten der Stadt Nürnberg

Fachveranstaltung zur Vorstellung der PPP-Schulstudie
12. November 2019 in Berlin



Eine kurze Übersicht über den Vortrag

- » Erwartungen an ÖPP-Projekte
- » Entscheidungssituation: Selbst machen oder Partner suchen
- » Vorstellung der abgeschlossenen Projekte
- » Wirtschaftlichkeit der Projekte
- » Erfahrungen
- » Fazit aus unserer Sicht

Erwartungen an ÖPP- Projekte

- Bessere Integration in die mittelfristige Investitionsplanung
- (Teil-) Entlastung der Hochbauverwaltung der Stadt
- Realisierung eines deutlichen Wirtschaftlichkeitsvorteils
- Kostensicherheit beim Bau
- Einhaltung der Bauzeiten, insbesondere im Hinblick auf Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn
- Funktionale(s) und architektonisch gute(s) Gebäude
- Günstige Betriebskosten
- Konfliktfreie Abwicklung des Betriebs auf Basis des Vertrags
- Flexibilität bei der Lösung neuer Sachverhalte
- Übergabe eines Gebäudes im vertraglichen Zustand am Ende der Laufzeit

Entscheidungssituation: Selbst machen oder Partner suchen?

Folgende Fragestellungen sind zu klären

Know How für Verfahren

Verwaltungsintern vorhanden oder Beratung erforderlich?
Kapazitäten und Wissen auch bei Partnerlösung im Bau-, Rechts- und Finanzbereich beachten

Zeitliche Realisierung der Maßnahmen

Zwingend jetzt oder später?
Ist der Fertigstellungstermin vorgegeben?

Kapazität

Wie ist Kapazität der eigenen Ressourcen (Hochbauamt)?
Passen die Qualifikationen dort langfristig?
Wie sieht es mit der Mitarbeitergewinnung aus?
Handelt es sich um eine außergewöhnliche Beanspruchung?

Kosten & Finanzierung

Ergebnis
Wirtschaftlichkeitsvergleich?
Zu welchem Zeitpunkt ist die benötigte Liquidität verfügbar und wann fallen die wesentlichen Belastungen für den Haushalt an?

Betriebsphase

Ist das auszuschreibende Betriebsmodell mit dem bestehenden oder geplanten Gebäudemanagementkonzept kompatibel?

Vorstellung der abgeschlossenen Projekte (1)

- **Erstes Projekt: Neubau und Generalsanierung von drei Schulen und einer Schulturnhalle**
- Beauftragung 2008, letzte Teilinbetriebnahme 2011, aufgeteilt auf insgesamt 8 Bauabschnitte
- Gesamtvolumen Bau 63 Mio. €/Betrieb 65 Mio. €
- Bauvolumen: Schulen 22.975 m², Sport 5.970 m²
Gesamtfläche 28.955 m² NGF
- Enthalten waren nicht nur Neubaumaßnahmen an den vier Schulen, sondern auch eine Generalsanierung unter Denkmalschutzgesichtspunkten
- Aktuelle Fragestellungen: Nachrüstung im Bereich der Inhouse-Vernetzung, Ausbau der Spielflächen für Mittagsbetreuung und Hort

Vorstellung der abgeschlossenen Projekte (2)

- **Zweites Projekt: Förderzentrum Paul-Moor-Schule**

Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Verfahrensstart 2011

Vergabeentscheidung Dez. 2012 , Baubeginn 7/2013

Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2014/2015

Gesamtvolumen Bau 19,5 Mio. € /Betrieb 20 Mio. €

- Bauvolumen: Schule 6.930 m²,
Sport 2.505 m² NGF
- Passivhausstandard
- Bauliche Veränderungen/
Anpassungen waren bislang nicht erforderlich

Vorstellung der abgeschlossenen Projekte (2)

- **Drittes Projekt: Johann-Pachelbel-Realschule/Staatliche Fachoberschule II**
Vergabeentscheidung im Juli 2015, Betriebsbeginn zum Schuljahresanfang 2017/2018
Gesamtvolumen Bau 53,6 Mio. € /Betrieb 35,6 Mio. €
- Bauvolumen: Schule 10.367 m²,
Sport 2.436 m² NGF
- Bau im Passivhausstandard
- Keine Anpassungen im Betrieb erforderlich
- Architekturpreis

Wirtschaftlichkeit der Projekte (1)

Inhalte der einzelnen Kostenblöcke

Investitionskosten

- Planungs- und Baukosten nach DIN 276 (Bau- und Baunebenkosten, Ausstattung)
 - bei Eigenerstellung: Kosten für Architekturwettbewerb
- Finanzierungskosten (Fremdkapitalzinsen, Fördermittel)
- Kosten für Interimsmaßnahmen
- Transaktions- und Verwaltungskosten der Stadt (insbesondere Beratungsleistungen)

Betriebskosten

- Bauunterhaltskosten (Bedienung, Inspektion, Wartung und Instandsetzung)
- Reinigungskosten (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung und Fensterreinigung)
- Kosten für Hausmeister, Gärtner und Winterdienst
- Kosten der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser/Abwasser/Heizung)

Wirtschaftlichkeit der Projekte (2)

Zeitpunkte:

Wirtschaftlichkeitsprognose vor Start des Vergabeverfahrens und nach Abschluss in Form eines Wirtschaftlichkeitsnachweises

			Volumen	Wirtschaftlichkeitsvorteil
ÖPP	Projekt 1	Neubau und Generalsanierung von drei Schulen und einer Sporthalle	62,8 Mio. €	14,0 %
	Projekt 2	Neubau Sonderpädagogische Förderschule mit Hort und 3-fach-Sporthalle	20,1 Mio. €	19,0 %
	Projekt 3	Neubau Realschule, staatliche Fachoberschule und 3-fach-Sporthalle	53,6 Mio. €	16,9 %

Erfahrungen

Grundlegende Feststellungen und Fragestellungen

- lange **Bindungsdauer** des Vertrages und die Verpflichtung, alles vorab festzulegen

- **ressourcenintensives** Vergabeverfahren
 - » hoher Abstimmungsbedarf
 - » vergaberechtliche Gesichtspunkte, insbesondere im Hinblick auf die Vergabe

- **Sanierungsvorhaben** bei erstem Projekt war nur durch Neubauanteil wirtschaftlich vorteilhaft und sinnvoll

- **Abhängigkeit** von Beratern
 - » Wo lohnt sich der Aufbau von eigenem Know-how?

Erfahrungen (Planung und Bau)

- Bauausführung entspricht den Erwartungen
Bauverwaltung regelmäßig vor Ort – „nebenbei“ geht nicht!
- Hoher Anteil **ortsansässiger Firmen**
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit!
Durch **kompetente Ansprechpartner** auf beiden Seiten
- Nachtragsforderungen:
unter 3% der Investitionssumme überwiegend aus nicht übertragenen Risiken
(Baugrund) und in Ausschreibung nicht beinhalteten Ausstattungen
→ **Einigung partnerschaftlich!**

Erfahrungen (Gebäudemanagement)

- **Technisches Gebäudemanagement**
 - läuft ohne Probleme

- **Infrastrukturelles Gebäudemanagement**
 - bei allen Projekten leichte Anpassungsprobleme, u. a. Reinigung, teilweise Zusammenarbeit mit Hausmeistern, Vandalismus
 - = **Intensive Kommunikation aller Beteiligten wichtig**

- Umdenken der Beteiligten erforderlich:
 - Verfügbarkeit von Hausmeistern entsprechend den Präsenzzeiten
 - Vorherige Absprache von nutzerbedingten Änderungen
 - = **„Miteinander nicht Nebeneinander“**

- **Lernen des privaten Partners**
 - Schule ist Lebensraum für Schüler
 - Akzeptanz von pädagogischen Gestaltungen

Fazit aus unserer Sicht

- ÖPP ist ein wesentliches Instrument zur Abarbeitung des Investitionsbergs!
- Die Erfahrung aus den bisherigen ÖPP-Projekten sind sehr gut:
 - » Hohe zweistellige Wirtschaftlichkeitsvorteile in Verbindung mit
 - » Festpreis, Termintreue, guter Qualität und Architektur
 - » Erwartungen wurden grundsätzlich erfüllt
- Betriebsphase bei ÖPP läuft nach anfänglichen Problemen in der Zusammenarbeit zwischen Nutzern und Auftragnehmern gut!
- Aber auch: Disziplinierung der Nutzer durch klare Vertragsregelung und Kostentransparenz bei Abweichungen, dadurch wirtschaftlicheres Bauen und Verhalten im Betrieb
- Wichtig: Lernen über die eigene Verwaltung und eigene Prozesse (z.B. insbesondere über die Folgekosten des Betriebs)
- Deshalb: **Wir machen weiter mit ÖPP!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Referat für Finanzen, Personal, IT
und Organisation

Theresienstr. 7
90403 Nürnberg

Harald Riedel

+49 (0)9 11 / 2 31-23 20
ref.i-ii@stadt.nuernberg.de
[http://www.stadtfinanzen-
verwaltung.nuernberg.de](http://www.stadtfinanzen-
verwaltung.nuernberg.de)