

MONHEIM AM RHEIN IN VORREITERROLLE

Erstes kommunales PPP-Sanierungsprojekt

MONHEIM AM RHEIN (jös): Der nordrhein-westfälischen Stadt Monheim geht es wie vielen Kommunen, sie befindet sich in Haushaltssicherung und damit in einer wirtschaftlich schwierigen Situation. Die Kleinstadt mit 44 000 Einwohnern unterhält 13 Schulen und Sporthallen. Wie schnell der Investitionsstau für die Kommunen bedrohlich werden kann, zeigte sich auch in diesem Fall. PCB-Schäden an sieben Schulen, dazu erhöhte Anforderungen im Brandschutz und der Energiesparverordnung zwangen trotz klammer Kassen zum Handeln.

Schnell war klar, dass die Modernisierung und Sanierung der städtischen Schulen und Turnhallen aus eigenen Mitteln nicht zu bewerkstelligen sein würde. Als einzig gangbarer Ausweg bot sich eine öffentlich-private Kooperation an, mit der privates Kapital und Know-how mobilisiert werden sollte. Auf der Basis einer zuvor angefertigten Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde das Projekt europaweit aus-

geschrieben. Am Ende des achtmonatigen Verhandlungsmarathons unterzeichnete die Stadt Monheim am 12. Januar 2004 mit der Hermann Kirchner Projektgesellschaft mbH einen Kooperationsvertrag über die Schulsanierung.

Stadt wahrt ihre Rechte

Der Vertrag umfasst einen Generalunternehmervertrag und einen Dienstleistungsvertrag für das Facility-Management. Für einen Festpreis wird Kirchner für die Dauer von 25 Jahren an den Schulen und Sporthallen der Stadt umfangreiche Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsleistungen erbringen, die Bauunterhaltung sicherstellen und wesentliche Bewirtschaftungsleistungen durchführen. Weiterhin kümmert sich Kirchner um die Finanzierung und ist für das gesamte Projektmanagement während der Laufzeit des Vertrags verantwortlich. Die Stadt bleibt mit allen Rechten Eigentümerin der Gebäude und Grundstücke, die sie dem privaten Partner



Vertragsunterzeichnung mit Dr. Jürgen Siegel und Dr. Marion Henschel-Bätz (Hermann Kirchner Projektgesellschaft mbH) sowie Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Dünchheim.

zur Durchführung der Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen überlässt. Trotz der fünfzigjährigen Nutzungsüberlassung an die Objektgesellschaft wird die eigentumsrechtliche Situation, anders als bei Leasing-Modellen, somit nicht verändert. Der Vertrag sichert der Stadt Monheim weitgehenden Einfluss auf die vereinbarten Leistungen und entlastet den städtischen Etat.

Bei der Finanzierung ergaben sich leichte Nachteile gegenüber einer Finanzierung durch die Kommune. Diese sind aber minimal. Im Gegenzug kalkulierte der private Partner bereits bei Bau und Sanierung mit Einsparungen um die 25 Prozent. Für die Bewirtschaftung und den Betrieb wurde ein weiterer Kostenvorteil von zehn Prozent ermittelt. Spielraum für die Einsparung ergab sich durch die ergebnisorientierte Formulierung der Anforderungen. So werden etwa bezüglich der Beheizung der Schulgebäude lediglich der Zeitraum und die zu gewährleistende Raumtemperatur festgelegt, nicht aber,

wie das vereinbarte Resultat technisch und wirtschaftlich erreicht werden soll. Die Stadt Monheim rechnet insgesamt über die Laufzeit des Vertrags mit Einsparungen von über 15 Prozent.

Kirchner sieht dieses Projekt mit großen Hoffnungen. Das mittelständische Unternehmen, das in Deutschland rund 1.500 Mitarbeiter beschäftigt und im Hoch-, Tief-, Straßen-, und Brückenbau tätig ist, sieht insbesondere im kommunalen Hochbau eine Fülle von Maßnahmen, die man allein oder in Kooperation mit Dienstleistungs- und Finanzierungspartnern abwickeln möchte.

In den wenigen Monaten, die seit der Vertragsunterzeichnung vergangen sind, wurden die Schulen von Monheim das Vorzeigeprojekt für PPP im öffentlichen Hochbau in Deutschland. Immer mehr Städte, Gemeinden und Landkreise versprechen sich ähnlich wie in Monheim durch den Einsatz privaten Kapitals und Know-hows Effizienzgewinne und mehr finanzielle Spielräume.

selbst unter großen Anstrengungen erst nach 25 Jahren erreichen könnte. Darüber hinaus ist für den Kreis wichtig, dass der einmal erreichte Sanierungsstandard über die gesamte Vertragslaufzeit von 15 Jahren erhalten bleibt. Damit wird dem schleichenden Verzehr kommunalen Vermögens durch den Verfall der Infrastruktur ein Riegel vorgeschoben.

Reges Interesse

Die hohe Anzahl der Nachfragen im Ausschreibungsverfahren bestätigte, dass die öffentliche Immobilienwirtschaft ein Marktsegment mit Zukunftspotenzial für Unternehmen der Immobilien- und Bauwirtschaft ist. Auch von Seiten der Gemeinden, Städte, Landkreise und Bundesländer ist ein reges Interesse an diesem Modell zu verzeichnen, erläutert Fritjof Sachs, Projektberater von der BBD Berliner Beratungsdienste.

„Das PPP-Projekt Schulen“, so Walter, „garantiert aber nicht nur die schnelle Instandsetzung und eine effiziente Bewirtschaftung der Schulgebäude. Es bedeutet für den Kreishaushalt langfristige und überschaubare Planbarkeit des Mittelbedarfs.“ Die Haushaltsansätze für die Schulen werden langfristig kalkulierbar.



Die Dreieichschule in Langen. Eine von 41 Schulen, die künftig von einem privaten Träger saniert und betrieben werden wird.

MIT PPP QUALITÄT SICHERN

Der Kreis Offenbach macht Schule

Gute Bildungseinrichtungen sind ein wichtiger Faktor für die Standortqualität. Vor diesem Hintergrund formulierte der Kreis Offenbach sein Ziel, moderne Schulen bereitzustellen und ein Lernfeld zu schaffen, das den Anforderungen der Bildung für die Zukunft gerecht wird. Um diese ehrgeizige Ziel zu erreichen, setzt der Landkreis auf die Zusammenarbeit mit einem privaten Partner. „Private Dritte können operative Aufgaben aufgrund ihres Know-hows und ihrer fachlichen Spezialisierung oftmals wesentlich effizienter und kostengünstiger erledigen als die öffentliche Verwaltung“, führt Landrat Peter Walter aus. Und er ergänzt: „Wir konzentrieren uns auf unsere Kernaufgaben und übernehmen bei den privat bewirtschafteten Geschäftsfeldern nur noch die politische Steuerung und Koordination. So verstehen wir Verwaltungsmodernisierung.“

Um eine Wettbewerbssituation aufrecht zu erhalten, hat der Kreis die Schulen in ein Los West und in ein Los Ost aufgeteilt. Für das Los West mit 41 Schulen ging der

Zuschlag an die SKE GmbH, eine Tochter der französischen Vinci-Gruppe, die bereits umfangreiche Erfahrungen durch die seit 1995 bestehenden Projektkooperationen bei der Bewirtschaftung von Schulen der amerikanischen Streitkräfte verweisen kann. Der private Partner kann das umfangreiche Auftragsvolumen zu erheblichen günstigeren Konditionen erfüllen als der Kreis selbst. Bei

Eigenerledigung entstanden Kosten von 458,76 Millionen Euro, die Firma SKE kalkuliert dagegen eine Summe von 370,3 Millionen Euro. Hinzu kommt, dass die Gebäude und Außenanlagen in nur fünf Jahren in Stand gesetzt werden. In Anbetracht des bereits vorhandenen Investitionsrückstaus errechnete der Landkreis, dass er einen vergleichbaren Sanierungsstand in Eigenregie

FORTSETZUNG VON SEITE 1

Public-Privat-Partnership, ein Modell ...

Wie die Erfahrungen aus dem Ausland zeigen, lassen sich in einzelnen Fällen Kosteneinsparungen von bis zu einem Fünftel erzielen. Ursächlich dafür ist zu einem großen Teil die Nachhaltigkeit, mit der Projekte von Privaten geplant werden. „Aus-

schreibungen für Neubau- oder Sanierungsvorhaben beruhen im Allgemeinen auf dem Prinzip des niedrigsten Preises. Die Folgekosten für den Betrieb und die spätere Verwertung werden in der Regel nicht berücksichtigt“, erläutert Karl Gernandt, Vize-

präsident des Bundesverbandes der Deutschen Zementindustrie. Ein entscheidender Vorteil bei PPP ist, dass der private Partner Aufträge unter langfristigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten vergeben kann, die auch den Betrieb über den Lebenszyklus

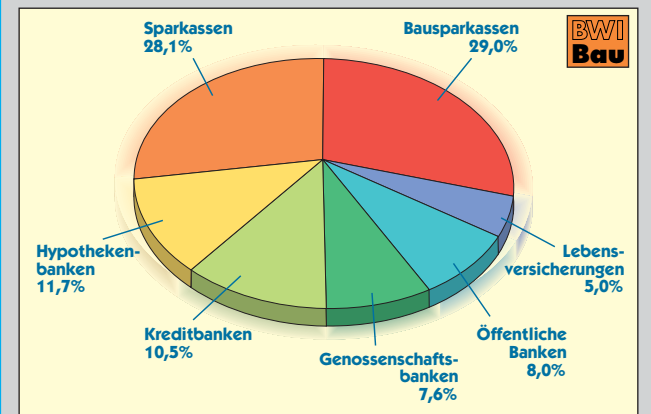
einer Immobilie berücksichtigt.

PPP ist interessant, wenn eine Win-Win-Situation entsteht. Dies ist nicht nur dann der Fall, wenn neue Projekte angestoßen werden, die die öffentliche Hand ansonsten nicht hätte finanzieren

BAUBLATT-GRAFIK DES MONATS

Finanzierung des Wohnungsbaus

Auszahlungen für die Wohnungsfinanzierung in Deutschland nach Institutsgruppen in 2003

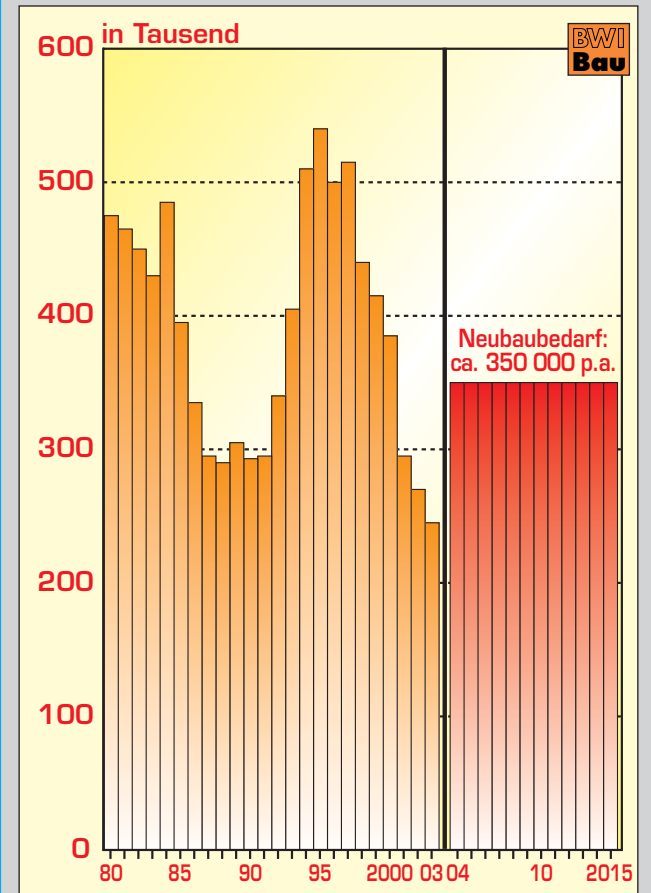


Die Finanzierung des Wohnungsbaus wird in Deutschland dominiert von den Bausparkassen und den Sparkassen. Auf diese beiden Institutsgruppen allein entfallen fast 60 Prozent der gesamten Wohnungsbaufinanzierung. Insgesamt sind im Jahre 2003 von allen Kreditinstituten und Lebensversicherungen 126,2 Mrd. € für die Wohnungsfinanzierung ausgezahlt worden. Während insbesondere die Bausparkassen ihr Auszahlungsvolumen in den vergangenen Jahren halten konnten, haben vor allem die Hypothekenbanken und die Genossenschaftsbanken ihre Auszahlungen seither halbiert. Der Grund dafür liegt vor allem darin, dass die Bausparkassen – neben den Bestandsmaßnahmen – auf die Finanzierung von Ein- und Zweifamilienhäusern spezialisiert sind. Dieser Bereich des Neubaus ist aber in den vergangenen Jahren deutlich weniger stark eingebrochen als der Mehrfamilienhausbau.

Datenquelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Steigender Neubaubedarf an Wohnungen

Zahl der Fertigstellungen 1980–2003; Neubaubedarf 2004–2015



Im Durchschnitt der nächsten zehn Jahre werden (bis 2015) vermutlich zwischen 320 000 und 350 000 neue Wohnungen in Deutschland benötigt. Das ist insbesondere auf steigende Haushaltszahlen sowie den wachsenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf zurückzuführen. Ob dieser Bedarf auch tatsächlich realisiert wird, ist allerdings ungewiss. Im vergangenen Jahr 2003 wurden bundesweit gerade noch 240 000 neue Wohnungen fertig gestellt. Zwar ist auf Grund von Vorzieheffekten wegen der Kürzungen der Eigenheimzulage in diesem Jahr mit einem Anstieg der Bautätigkeit zu rechnen, aber das wird vermutlich keine Trendwende einläuten. Akute Knappheiten mit steigenden Preisen und Mieten in einigen Regionen sind dann nur eine Frage der Zeit.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt; ab 2004: Schätzung des BWI-Bau

können. Projekte können durch die private Finanzierung häufig deutlich früher gestartet werden, zum Nutzen beider Partner. Der öffentliche Partner kann Gebäude früher nutzen und zum anderen löst sich der öffentliche Investitionsstau, der der Bauindustrie in

besonderem Maße zu schaffen macht. Zwar wird nicht immer ein privater Unternehmer einen Dienst wirtschaftlicher anbieten können, es lohnt sich aber in jedem Fall, die Möglichkeiten von PPP-Projekten im Einzelnen genau zu prüfen.