

Schulsanierungen in Köln durch PPP-Modelle



Übersicht

- Gebäudewirtschaft
- Ausgangslage und Sanierungsstau
- Lösungsansätze und PPP-Struktur
- Expresspaket
- Zusammenfassung & Ausblick

Gebäudewirtschaft

- Eigenbetriebsähnliche Einrichtung seit 1997
- Übernahme der von der Stadt selbst genutzten Gebäude in ein Sondervermögen (ca. 400 Objekte)
- Übernahme der Vermieterfunktion auch für gemietete Gebäude (ca. 300 Objekte)
- 435 Mitarbeiter

Gebäudewirtschaft

- Steuerung nach kfm. Gesichtspunkten und mit betriebswirtschaftlichen Instrumenten
- Wirtschaftsplan
- Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- Abschlussprüfung durch Wirtschaftsprüfer

Gebäudewirtschaft

- Bilanzsumme: 1.083 Mio. €
- Umsatzerlöse: 235 Mio. €
- Investitionen: 64 Mio. €
- Jahresüberschuss: 41 Mio. €
- Personalstärke: 435 Mitarbeiter

Gebäude- : 1.894.102 m²
Nutzfläche 66 % Schulen
24 % Verwaltungsgeb.

Ausgangslage

- 151 Grundschulen
- 30 Gymnasien
- 30 Hauptschulen
- 23 Realschulen
- 8 Gesamtschulen
- 7 Förderschulen



Sanierungsstau von
über 500 Mio. € im
Jahre 1999

Ausgangslage

- Instandhaltungsstau konnte trotz einer jährlichen Verwendung von mehr als 70 Mio. € (Bauunterhaltung + Investitionen) seit 1999 nicht abgebaut werden
- Lösung zur schnellen Sanierung weiterer Schulgebäude war gesucht

Lösungsansatz

- Im November 2003 beauftragt der Rat die Verwaltung einen Vorschlag zur Schulsanierung nach einem PPP-Modell auszuarbeiten
- Erklärtes Ziel: 100 Mio. € privates Kapital und privates know-how zu mobilisieren und bis zu 40 Schulen profitieren zu lassen



Vorgaben

- schnell sichtbare Erfolge
- Ausschöpfung von Kostenvorteilen
- Beschleunigung der Sanierungen
- Risikominimierung für die Stadt
- Förderung des Mittelstandes

PPP-Struktur



Umsetzungskonzept

- Aufteilung und Vergabe des Gesamtvolumens in mehrere „Lose“ bzw. Pakete
- Expresspaket (Bauinvest: 35 Mio.€)
(schnellstmögliche Realisierung)
- Handwerkerpaket (Bauinvest: 5 Mio. €)
(besonders mittelstandsfreundlich)
- ÖPP3 (Bauinvest: 25 Mio. €)
(in Vorbereitung)

Expresspaket

- 2 HS, 2 RS, 1 GGS
- BGF: 44.600 m² Kubatur: 185.400 m³
- Bauinvest: ca. 35 Mio. €
- barwertig über Vertragslaufzeit: 95 Mio. €
- PPP-Partner: Hochtief AG

Vertragsbeginn:	01.04.2005
Ende der Sanierungen:	31.07.2007
Ende des Vertrages:	31.12.2029

Gemeinschaftsgrundschule Lustheider Straße, Köln-Vingst



Realschule Dellbrücker Mauspfad, Köln-Dellbrück

Expresspaket

- Sanierung im Bestand während des Schulbetriebs bis 31.07.2007
- in geringerem Umfang Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten
- Unterhaltung und Betrieb bis 31.12.2029
- Instandhaltung, Wartung, Instandsetzung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Haismeisterdienste auf Basis einer monatlichen Inklusivmiete

Expresspaket-Meilensteine

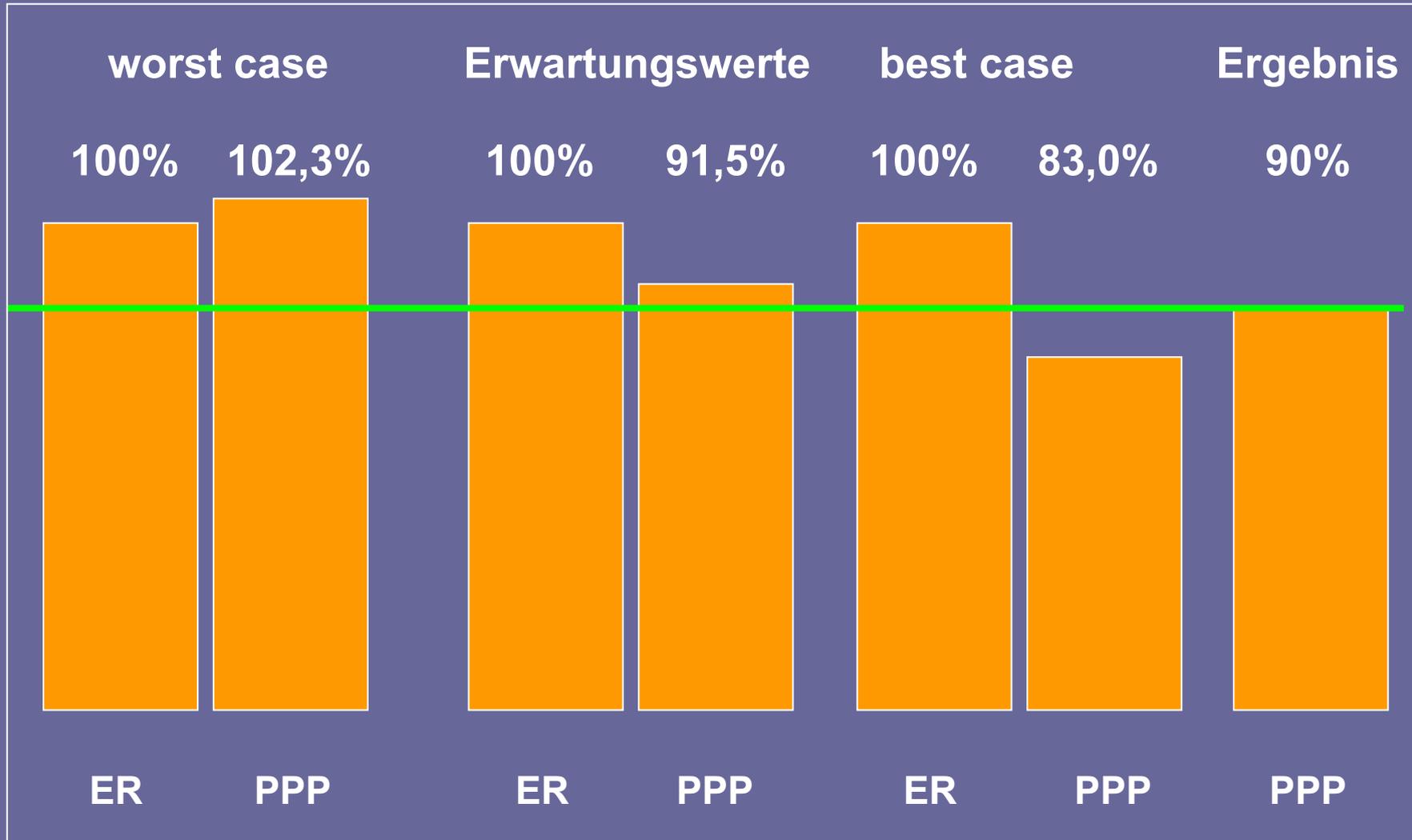
- 20.11.2003: Ratsauftrag
- 12.02.2004: Ratsbeschluss
- 18.02.2004: Bericht Wirtschaftlichkeitsanalyse
- 02.04.2004: Ende Bewerbungsfrist im Teilnehmerwettbewerb
- 03.05.2004: Genehmigung der Bieterauswahl durch Hauptausschuss
- 04.05.2004: Aufforderung der 5 geeignetsten Bewerber zur Abgabe eines verbindlichen Angebots
- 06.09.2004: Ende der Abgabefrist für Angebote (ohne verb. Finanzierungsbedingungen)

Expresspaket-Meilensteine

- 15.10.2004: Aufforderung von bis zu 3 Bietern auch hinsichtlich verbindlicher Finanzierungsbedingungen
- 10.11.2004: Ende der Abgabefrist
- 11.11.2004: Verhandlung der Angebote
- 01.03.2005: Ratsbeschluss über konkrete Auftragserteilung
- 15.03.2005: Zuschlagserteilung
- 01.04.2005: Vertragsbeginn

⇒ **15 Monate** bis zum Zuschlag sind normal!

Expresspaket-Wirtschaftlichkeit

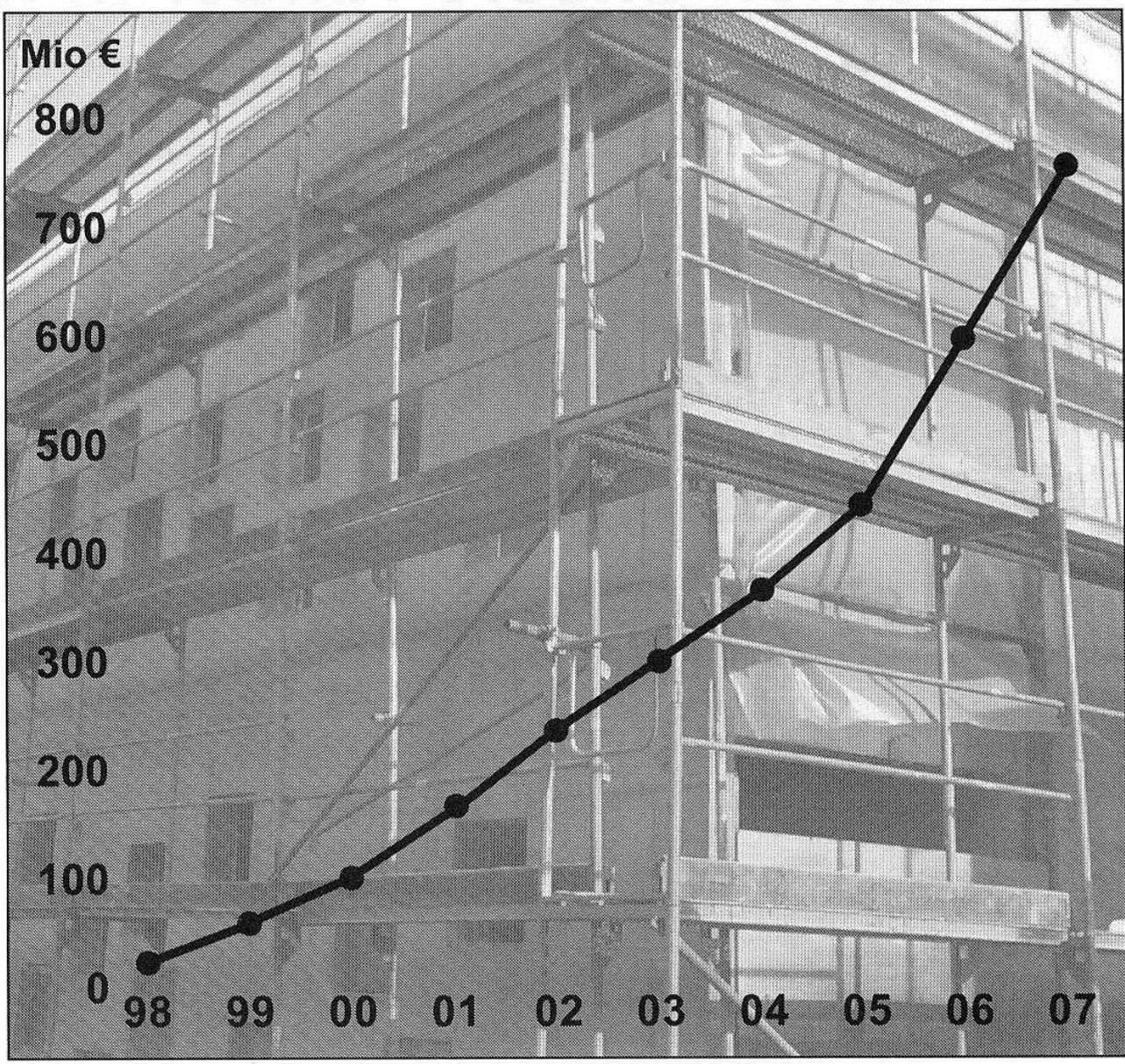


Zusammenfassung

- PPP-Modell zur Schulsanierung mit Gesamtvolumen von über 110 Mio. €
- barwertig über Vertragslaufzeit: 250 Mio. €
- Sanierung, Neubau & Betrieb von 14 Schulen
- Investor übernimmt Unterhaltung und Betrieb für rund 25 Jahre
- Stadt zahlt monatliche „Miete“
- Kosten sind insgesamt für die Stadt geringer als in Eigenrealisierung

PPP-Erfolgsfaktoren

- klare Zielsetzungen
- realistische & verbindliche Terminplanung
- politischer Rückhalt durch eindeutige Ratsentscheidungen
- effiziente Projektorganisation & straffe Projektleitung
- erfahrenes externes Beraterteam



Ausblick

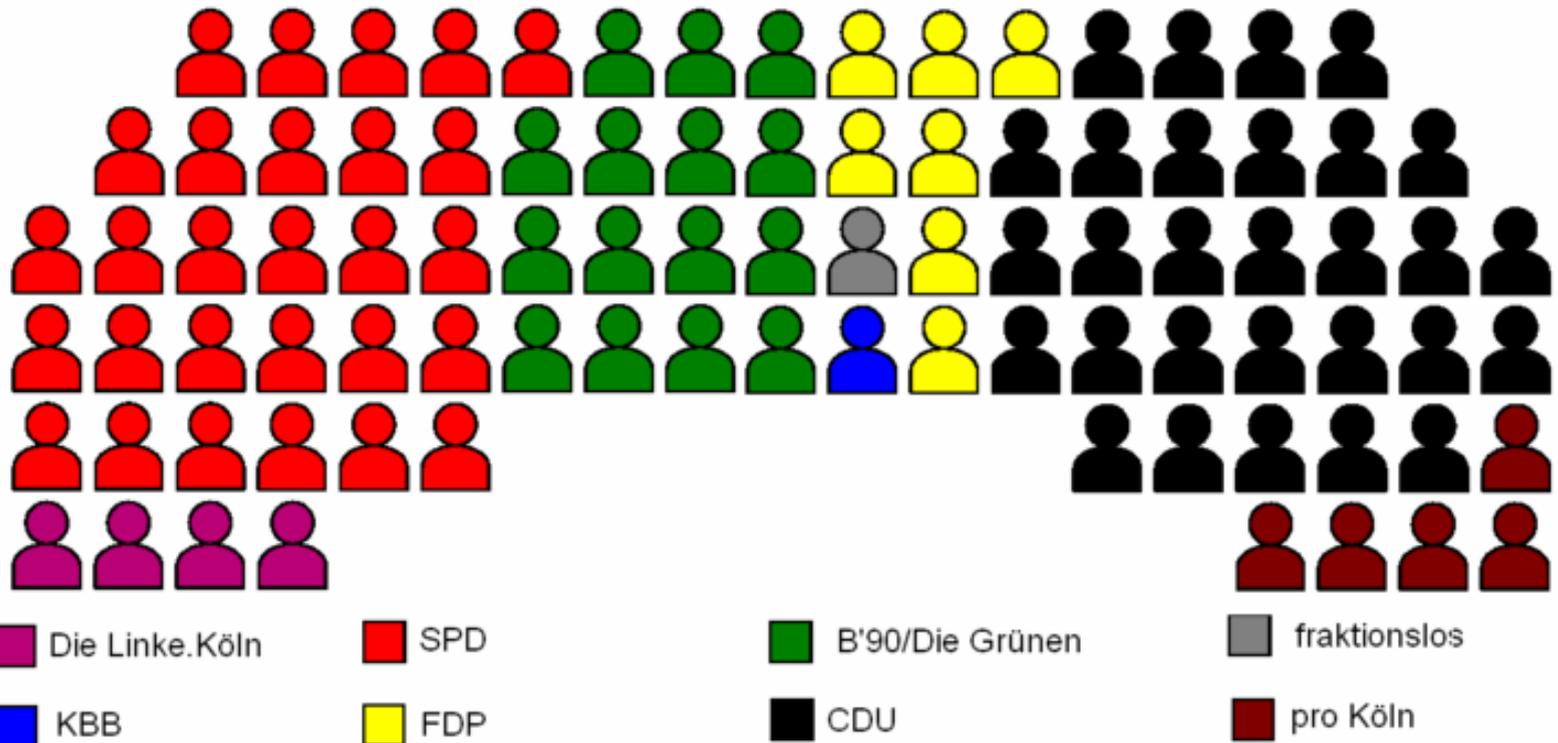
- Abarbeitung des Ratsauftrages von 2003
- CDU und FDP für weitere PPP-Modelle
- SPD fordert „Atempause“
- Grüne lehnen weitere PPP-Projekte ab

Rat der Stadt Köln

- 1999-2002: CDU-FDP
- 2003-2004: CDU-Grüne
- 2004-2005: CDU-SPD
- seit 2006: SPD-Grüne-Linke
(Kölsche Volksfront)

Ratsmitglieder: 90 + OB = 91

Sitzverteilung des Rates der Stadt Köln nach Parteien



Dieses Bild steht unter der GNU-Lizenz für freie Dokumentation.
Autoren: Benutzer:Möchtegern und Benutzer:DLiebisch auf Wikipedia

Partei	1984	1989	1994	1999	2004
CDU	37,8	30,5	33,9	45,22	32,71
SPD	46,4	42,1	42,5	30,30	30,96
Grüne	10,8	11,7	16,2	15,74	16,55
FDP	4,5	7,0	3,5	4,12	7,42
pro Köln	—	—	—	—	4,71
Republikaner	—	7,4	0,7	1,2	0,8
PDS	—	—	—	2,14	2,96
Sonstige	0,5	3,9	3,0	3,0	3,9