

# 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 m<sup>2</sup>  
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

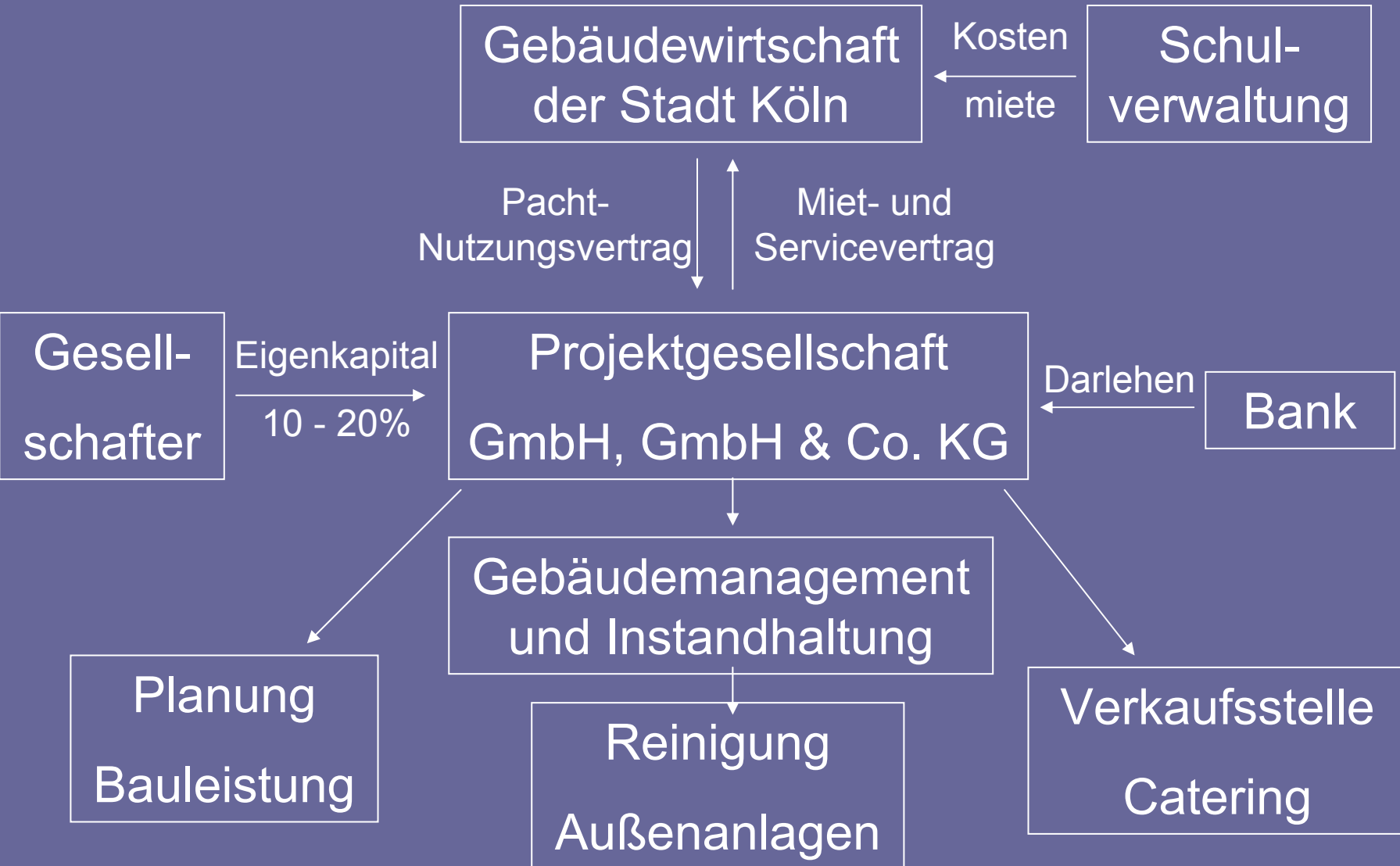




# Vorgaben

- 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 m<sup>2</sup> Kubatur: 185.400 m<sup>3</sup>
- 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, Hausmeisterdienste 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)



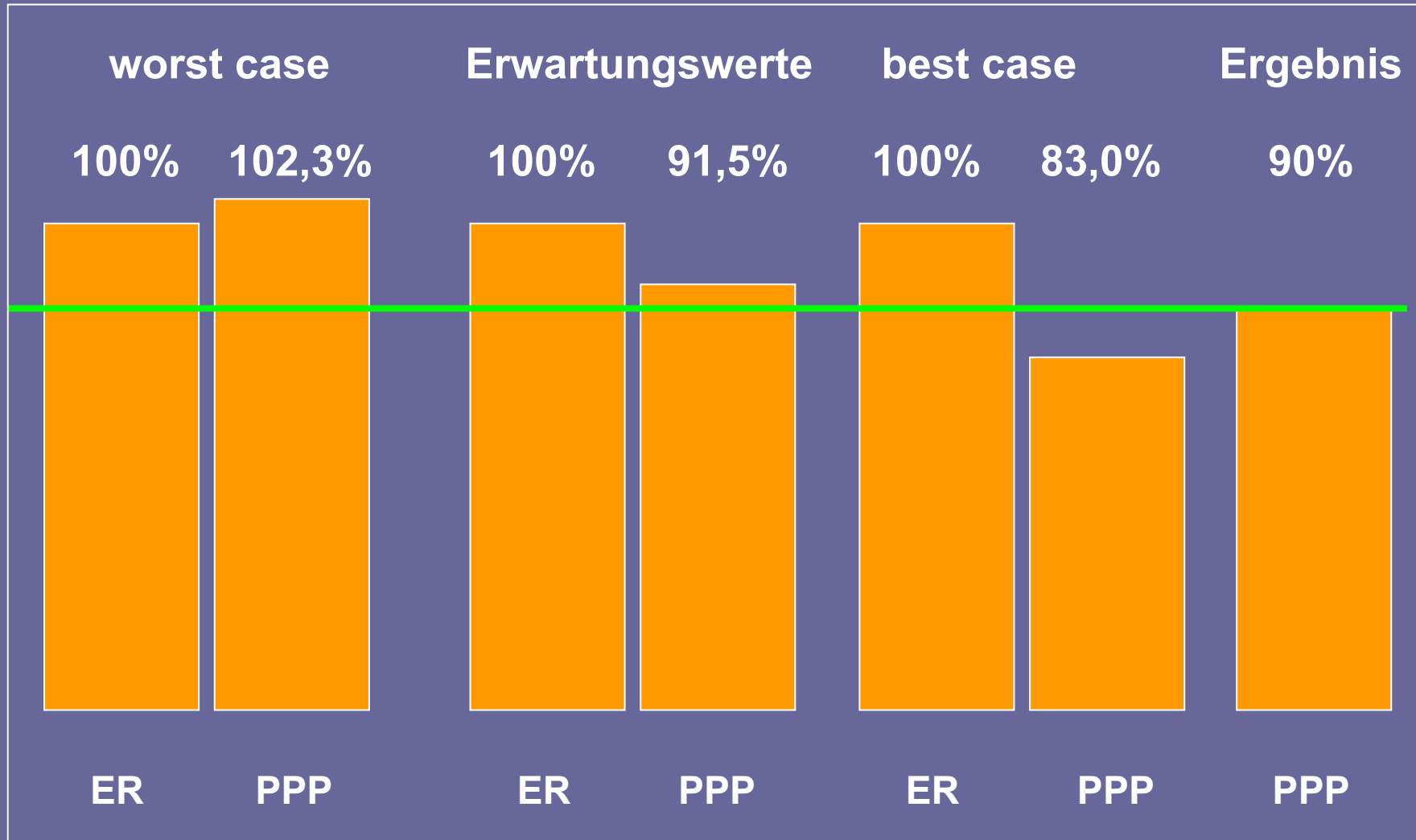
# Expresspaket-Meilensteine

- 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



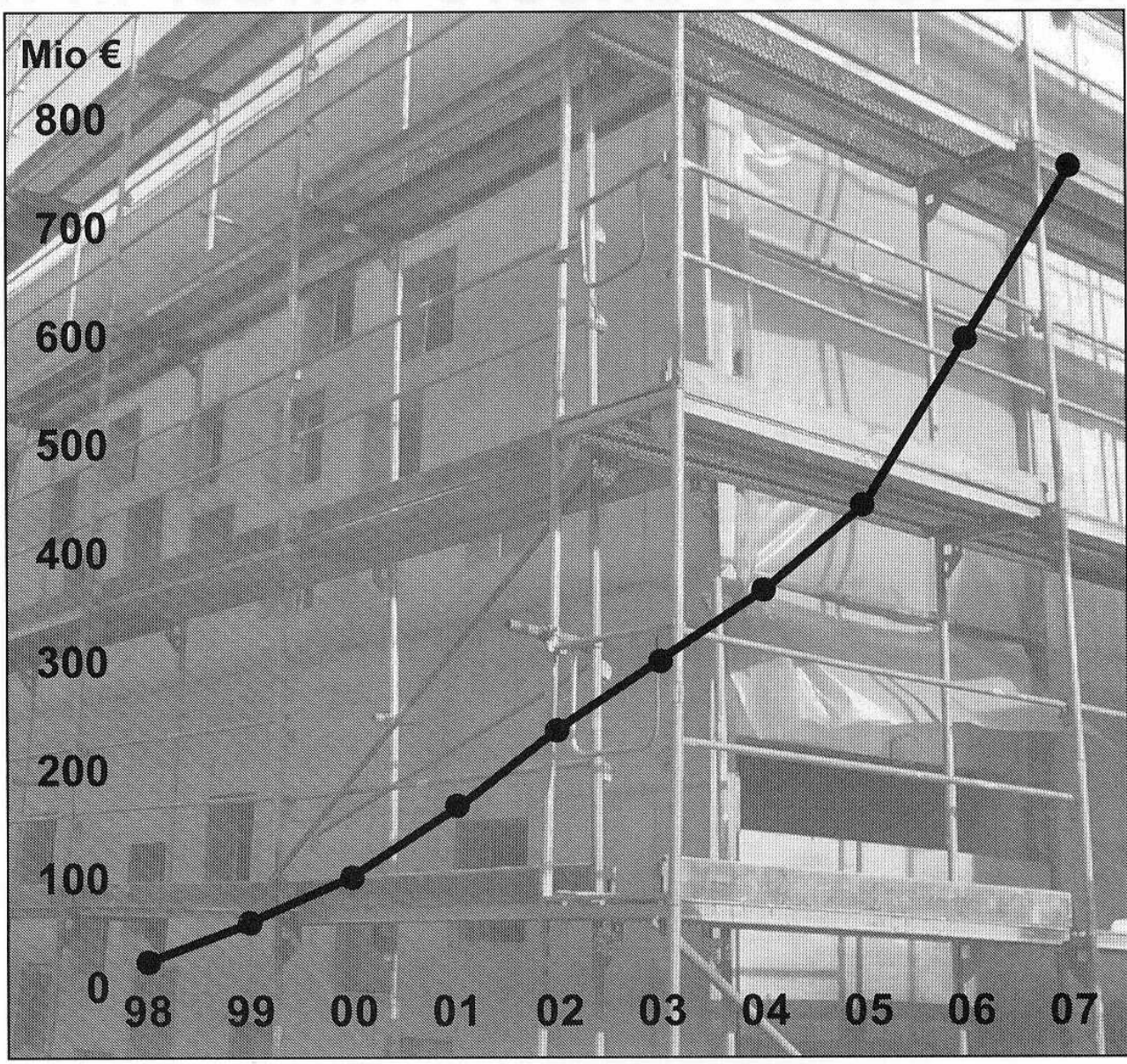
# Zusammenfassung

- 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

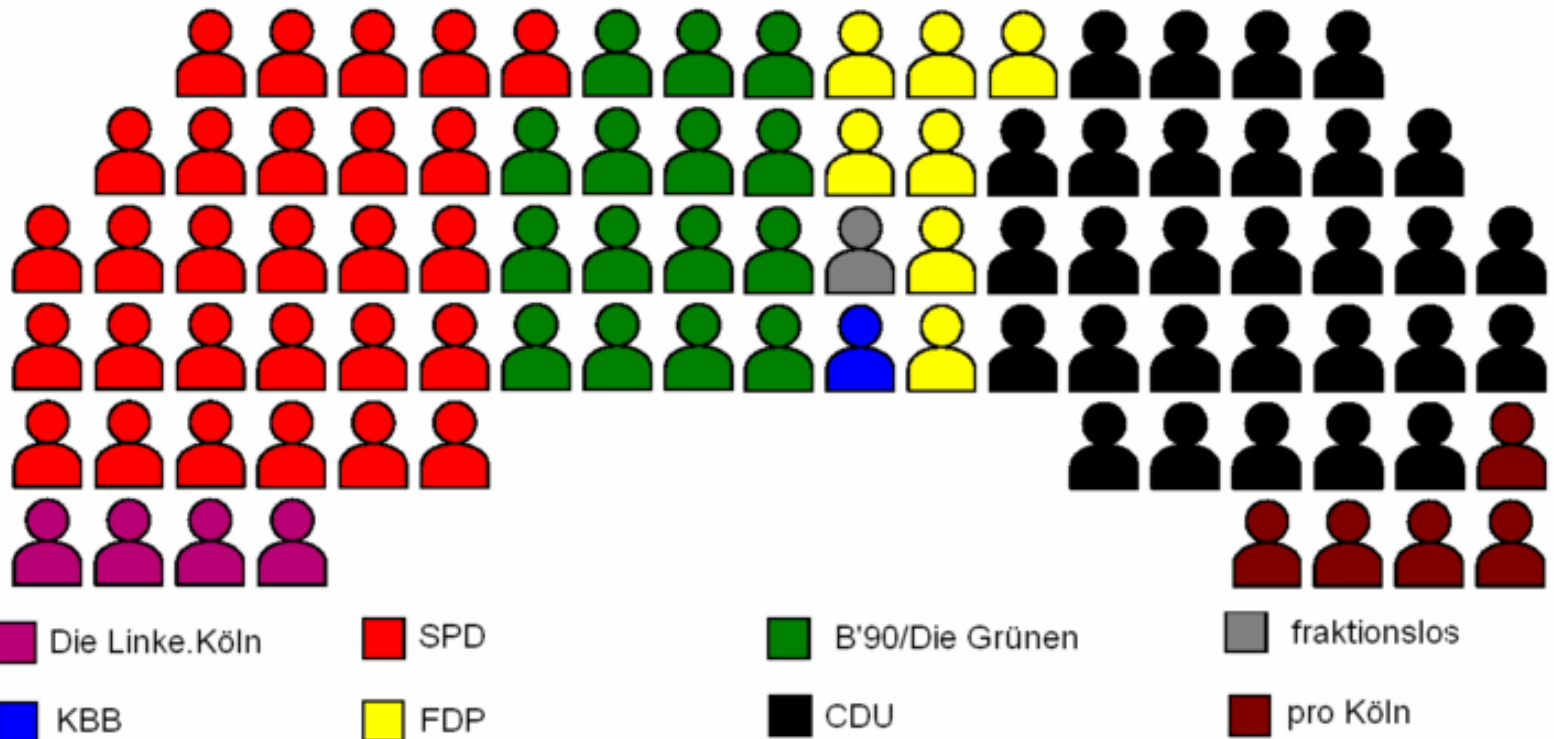
- Abarbeitung des Ratsauftrages von 2003
- CDU und FDP für weitere PPP-Modelle
- SPD fordert „Atempause“
- Grüne lehnen weitere PPP-Projekte ab

# 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



<b>Partei</b>	<b>1984</b>	<b>1989</b>	<b>1994</b>	<b>1999</b>	<b>2004</b>
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