



PPP – Infotagung 2015

Projekt Schulen Landkreis Hof

Bayreuth, 13.10.2015

Vorstellung Projekt



Landkreis Hof

Sachaufwandsträger von u.a.
14 weiterführenden Schulen und
Berufsschulen

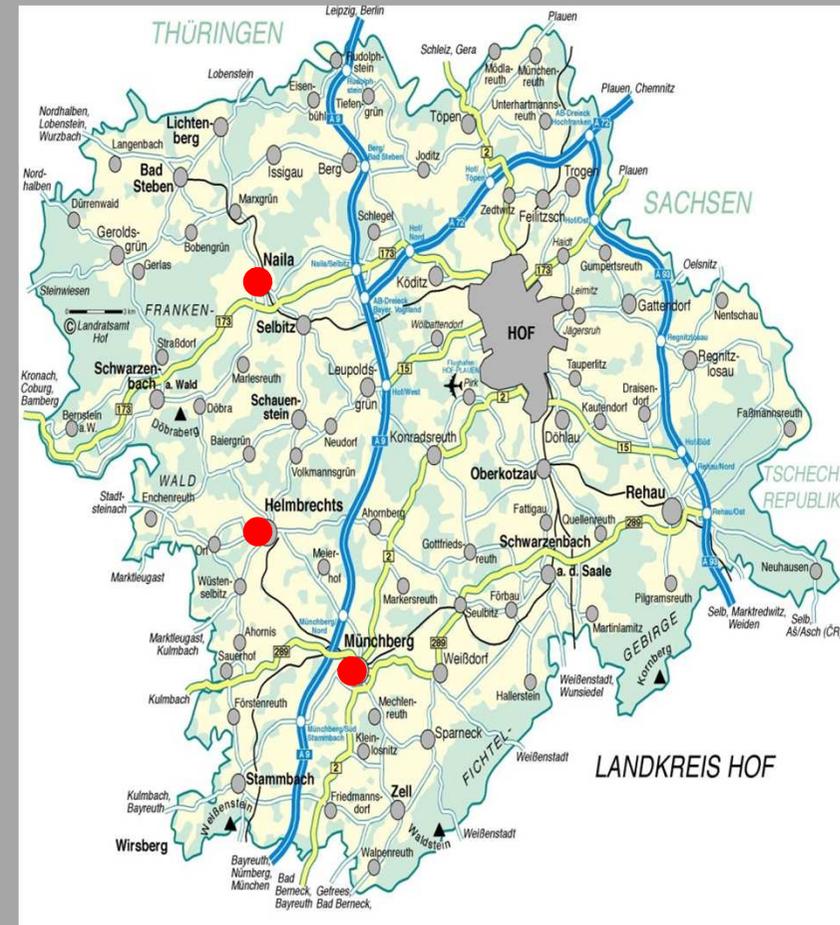
Fachbereich Hochbau

Gebäudeunterhalt und Betrieb
Einzelmaßnahmen allgemeiner BU

Durch Investitionsstau zwingend
notwendige Generalsanierung

- Gymnasium Münchberg
- Realschule Helmbrechts
- Gymnasium Naila
- Realschule Naila

Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb



Vorstellung Projekt



Gymnasium Münchberg

Baujahr 1903/1954/1971
BGF 10.100 m²
Schüler 820



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Vorstellung Projekt



Realschule Helmbrechts

Baujahr	1968
BGF	6.200 m ²
Schüler	600



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Vorstellung Projekt



Gymnasium Naila

Baujahr	1967
BGF	9.100 m ²
Schüler	700



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Vorstellung Projekt



Realschule Naila

Baujahr 1967
BGF 6.300 m²
Schüler 600



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Ausgangssituation



- Alle 4 Schulgebäude sind weit über 30 Jahre alt
- Erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz, beim Brandschutz und den Fluchtwegen
- Energetische Gebäudesanierung dringend notwendig
- Realisationszeit bei herkömmlicher Sanierung ca. 3 Jahre pro Schule (Baubetreuung durch den Fachbereich Hochbau)

—> **Projektdauer insgesamt ca. 12 Jahre**

—> **Prioritätenliste, Interimsmaßnahmen**

Ziele



- Höhere Wirtschaftlichkeit durch Planen, Bau und Betrieb aus einer Hand (d.h. alle 3 Phasen) werden von Anfang an aufeinander abgestimmt
- Lebenszyklusansatz
- Kostensicherheit nach Auftragsvergabe
- Optimale Risikoverteilung
- Planungs- und Terminalsicherheit (schnelle Realisationszeit)
- Festgelegter Qualitätsstandard über die gesamte Laufzeit
- Zeit- und Kostenvorteile, da die Weitervergabe an Nachunternehmer nicht nach der VOB Teil A ausgeschrieben werden muss

Herausforderungen



- Höhere Transaktionskosten (größerer Beratungsbedarf)
- Exakte vertragliche Absicherung bei Insolvenz des privaten Partners
- Anpassungen bei sich ändernden Rahmenbedingungen während der Laufzeit
- Nachträgliche Einflussnahme des Auftraggebers eingeschränkt
- Klärung der Förderfähigkeit (Art. 10 FAG) von PPP-Projekten mit der Regierung

Finanzierung und Förderung



1. Finanzierung

- Im Gegensatz zur „klassischen PPP-Variante“ wird im „Hofer Modell“ die Finanzierung aus der Gesamtmaßnahme ausgegliedert, d.h. Finanzierung läuft wie herkömmlich über Kommunalkredite, Kfw-Darlehen usw.
- Landkreis Hof bleibt Eigentümer der Schulen

2. Förderung

- Schulaufsichtliche Genehmigungen
- Leistungen nach dem FAG wie bisher
- „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ durch die Regierung

Einbindung der Nutzer und Gremien



- Abstimmung der Raumprogramme mit der Regierung
- Infoveranstaltungen für Schulen/Schulleitungen
- Installation einer Projektgruppe aus Verwaltung, Politik und Beratern



Wirtschaftlichkeit von PPP



1. Wirtschaftlichkeitsvergleich ergab bei ca. 20 Jahren Laufzeit des Vertrages einen Kostenvorteil bei der PPP-Variante von ca. 10 bis 15 % (ca. 12 -19 Mio.€)
2. Barwert des Gesamtauftrages wurde mit 40% in die Wertung einbezogen
3. Reine Bauzeit an allen Standorten ca. 2 Jahre (2009 bis 2011)
4. Die Bruttoinvestitionskosten lagen bei ca. 54,6 Mio.€
5. Die Bruttobetriebskosten in allen Schulen betragen ca. 1,3 Mio.€/a

Besonderheiten PPP im Lebenszyklus



Definierte Partner über alle Phasen 

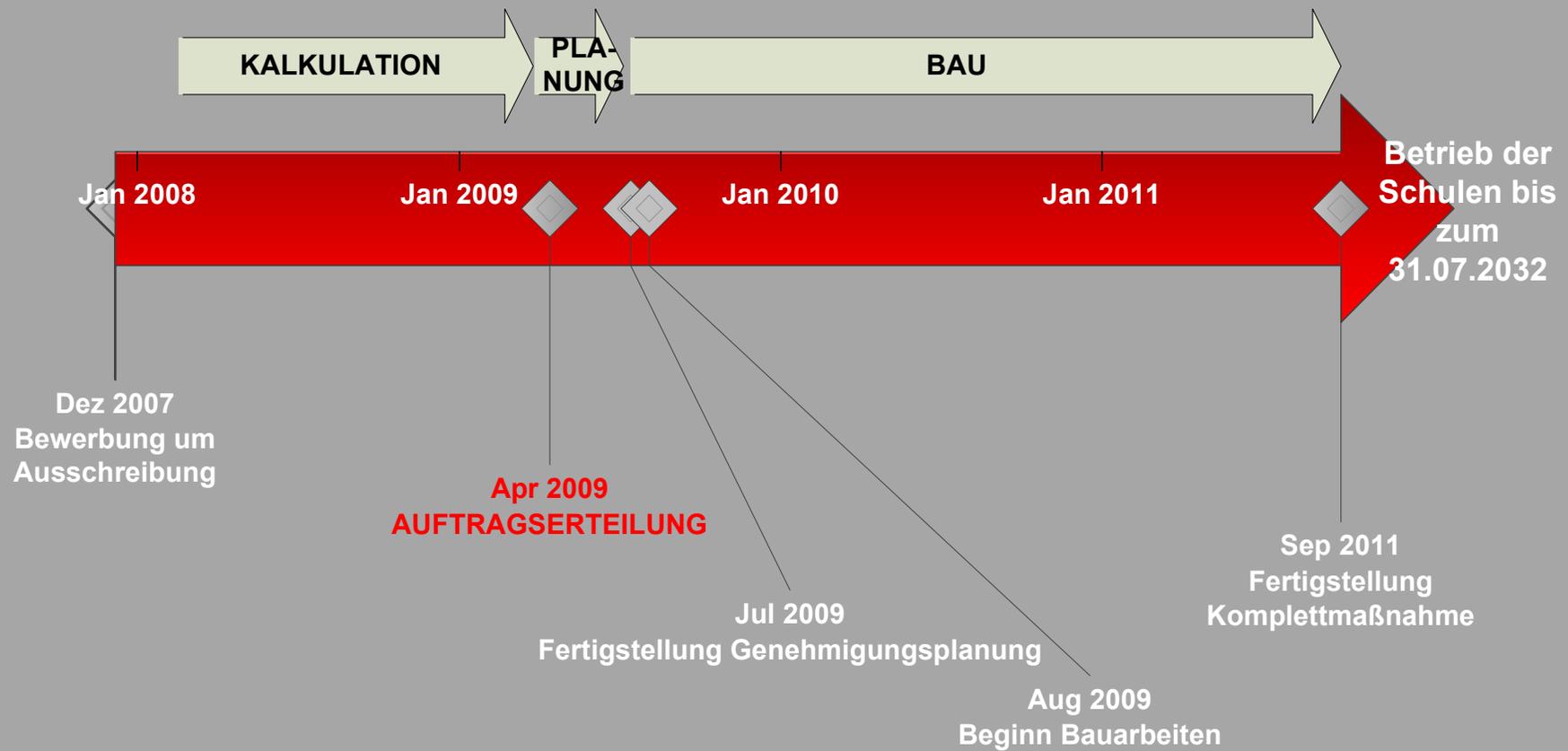
PLANUNG
Genehmigung und
Ausführung

BAU
Schlüsselfertig inkl.
Möblierung

BETRIEB
Instandhaltung,
Energie, Reinigung etc.

FINANZIERUNG
Zwischenfinanzierung bis zur Abnahme

Terminschiene



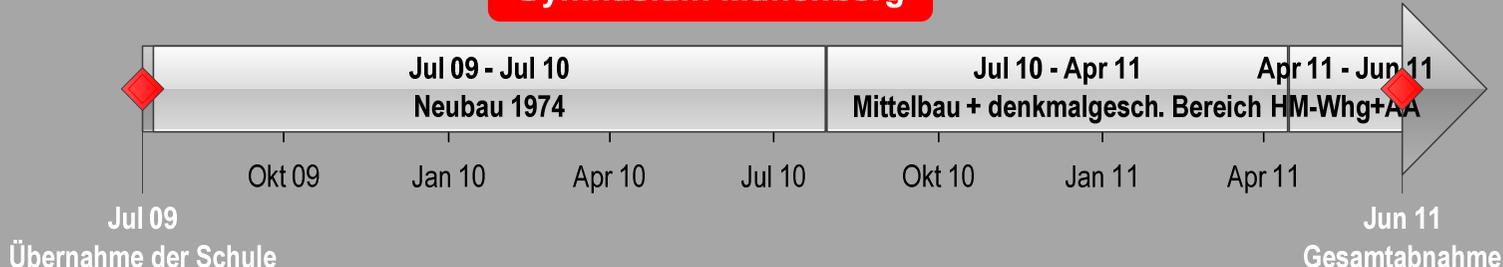
Terminschiene



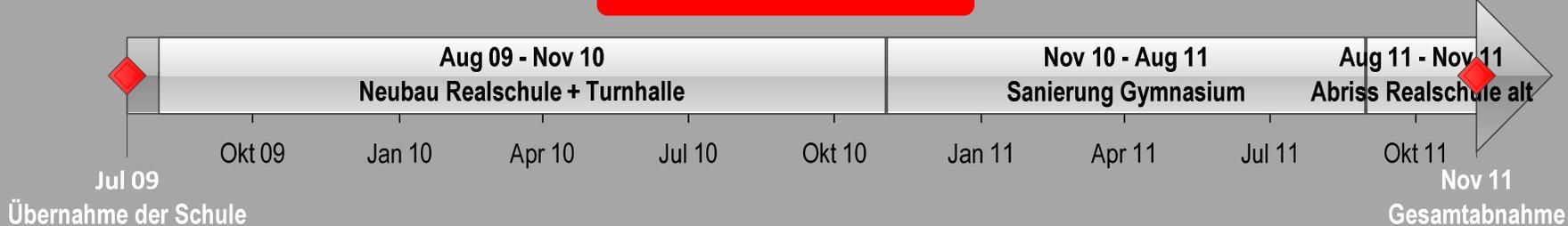
Realschule Helmbrechts



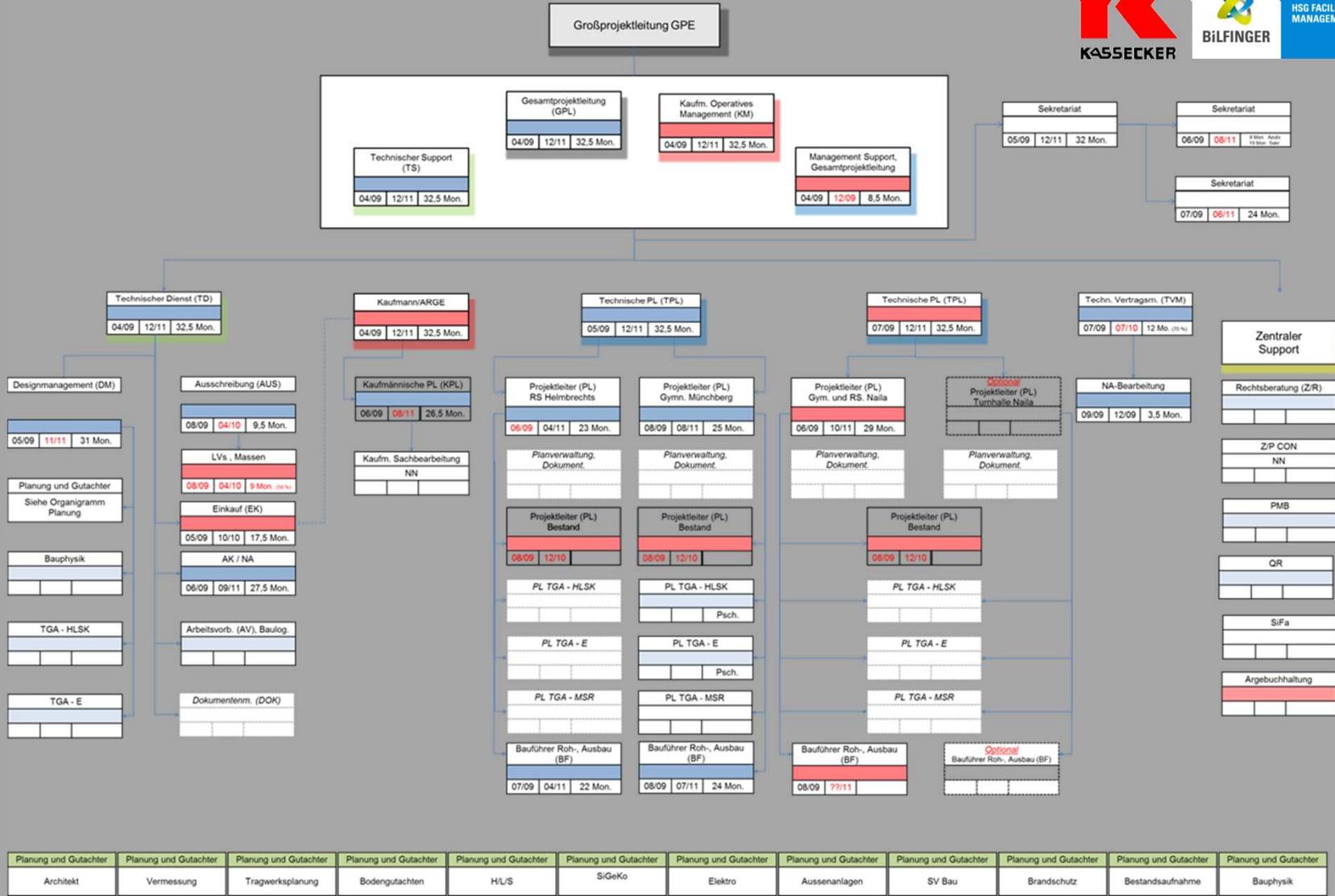
Gymnasium Münchberg



Schulzentrum Naila



Team



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Umgang mit Bestand



Energetische Sanierung

Schadstoff-sanierung

Brandschutz-optimierung

Modernisierung

Fenster

Vollwärmeschutz

Heizung

**Gemäß
Schadstoff-
untersuchungen
und
gesetzlichen
Bestimmungen**

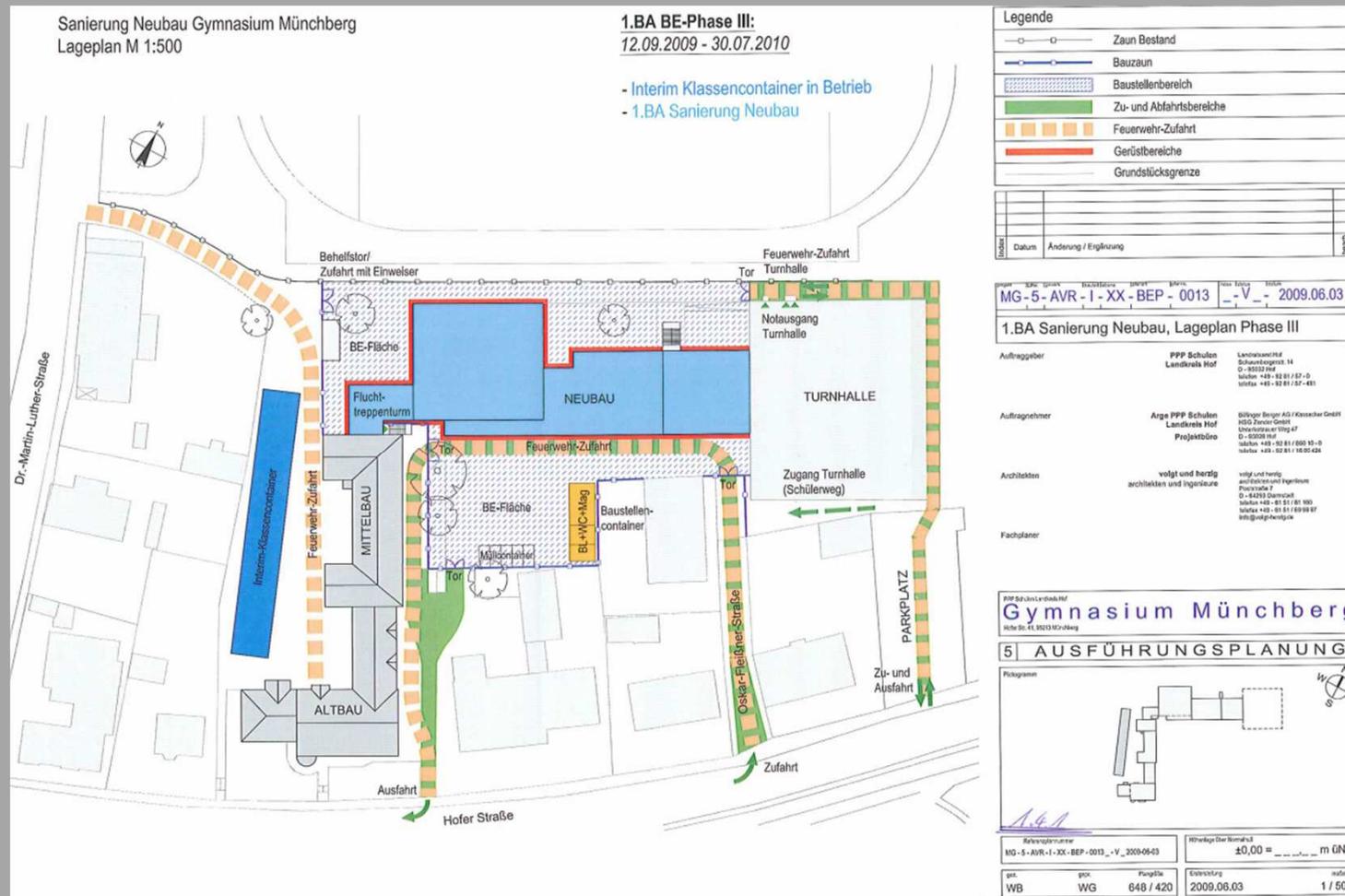
**Verbesserte
Fluchtweg-
situation**

Aufzüge

**Klassenzimmer
und Verwaltung**

teilweise in denkmalgeschützten Bauabschnitten

Interimsphase



Interimsphase

landkreishof
wohlfühlen weiterkommen

K
KASSECKER

BILFINGER

HSG FACILITY
MANAGEMENT



Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb

Interimsphase für den Dienstleister



Auftragsbearbeitung, Störungs- und Notfallmanagement



Reinigung



Außenanlagenpflege



Winterdienst



Schließdienst

Um den Prozess des gegenseitigen Kennenlernens etwas zu unterstützen, die Übergangszeit erträglicher und die Vorfreude auf den großen Tag schon ab sofort wachsen zu lassen, haben wir heute ein kleines „HSG-Zander-Interims-Überbrückungs-Paket“ für Sie geschnürt. Dieses besteht aus



... der Monats-Belohnungs-Kiste

Hierin wird von uns am Ende eines jeden Monats auf einem Kärtchen die z. B. „sauberste Klasse“, „der fleißigste Hausmeister“, „der kooperativste Lehrer“, „die hilfsbereiteste Sekretärin“ oder „der verständnisvollste Schulleiter“ usw. vermerkt und dieses in die Belohnungskiste gesteckt. Wir freuen uns über Ihre weiteren Bewertungskriterien und bei der jeweiligen Wahl benötigen wir natürlich Sie als Juri! Am Ende der Interimszeit wird die Kiste geleert und die ersten 3 Plätze werden von uns mit einer Belohnung honoriert.

... dem HSG-Zander-Lob-und-Tadel-Buch

Darin sollen Sie – Schüler, Eltern, Lehrer, Sekretariat und Schulleitung – uns Ihre Meinung sagen – wir nehmen Ihre Kritik ernst und freuen uns natürlich auch über ein Lob!

... und schließlich der HSG-Zander-Bär

Dieser wacht darüber, dass auch alles in Ihrer Schule mit rechten Dingen zugeht!!

Wir freuen uns auf die spannende Zeit und die kooperative Zusammenarbeit mit Ihnen!

Ihr HSG Zander-Team

FM Know-how von Anfang an



Optimierung der Pläne anhand Prozesse FM
Einflussnahme bzgl. Wahl der technischen Anlagen
Benennung der erforderlich Betriebsausstattung
Teilnahme am Jour Fix mit AG und Planungsteam

Entscheidung AG anhand LC-Untersuchung:
(vor Anpassungen Bau, Input FM)
Bemusterungen
Wiederkehrende Baubegehungen
Teilnahme am Jour Fix AG und Bau

Leistungserbringung FM im Betrieb



Technisches
Gebäudemanagement

- Betreiben
- Instandhaltung
- Schönheitsreparaturen
- Energiemanagement



Infrastrukturelles
Gebäudemanagement

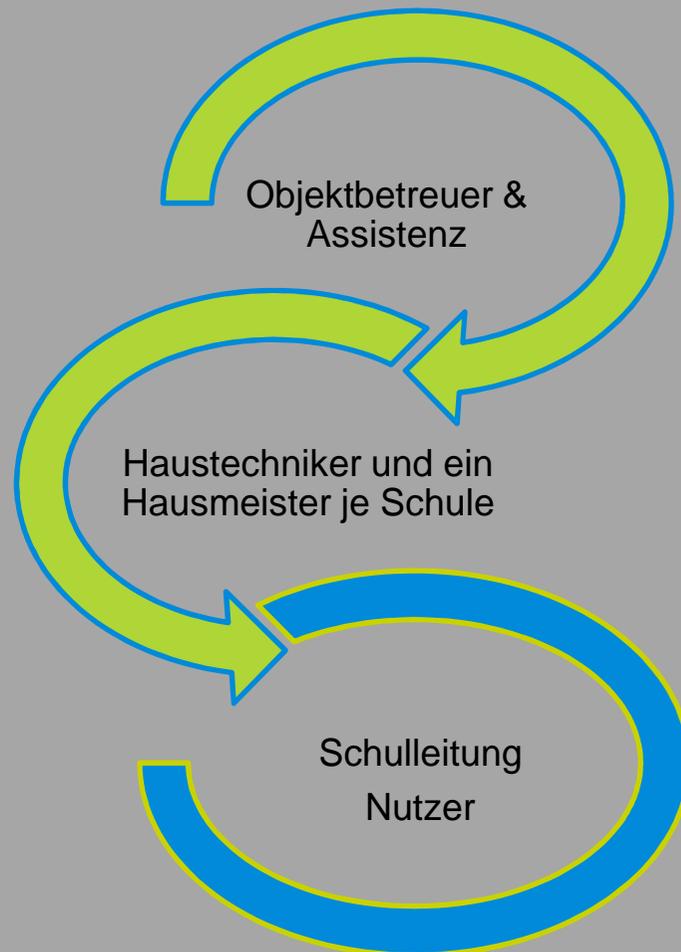
- Reinigung
- Hausmeisterservice
- Gärtnerdienste
- Winterdienst
- Abfallmanagement
- Verschlusskontrolle



Kaufmännisches
Gebäudemanagement

- Objektbuchhaltung
- Kosten- und Vertragsmanagement
- Gewährleistungsmanagement

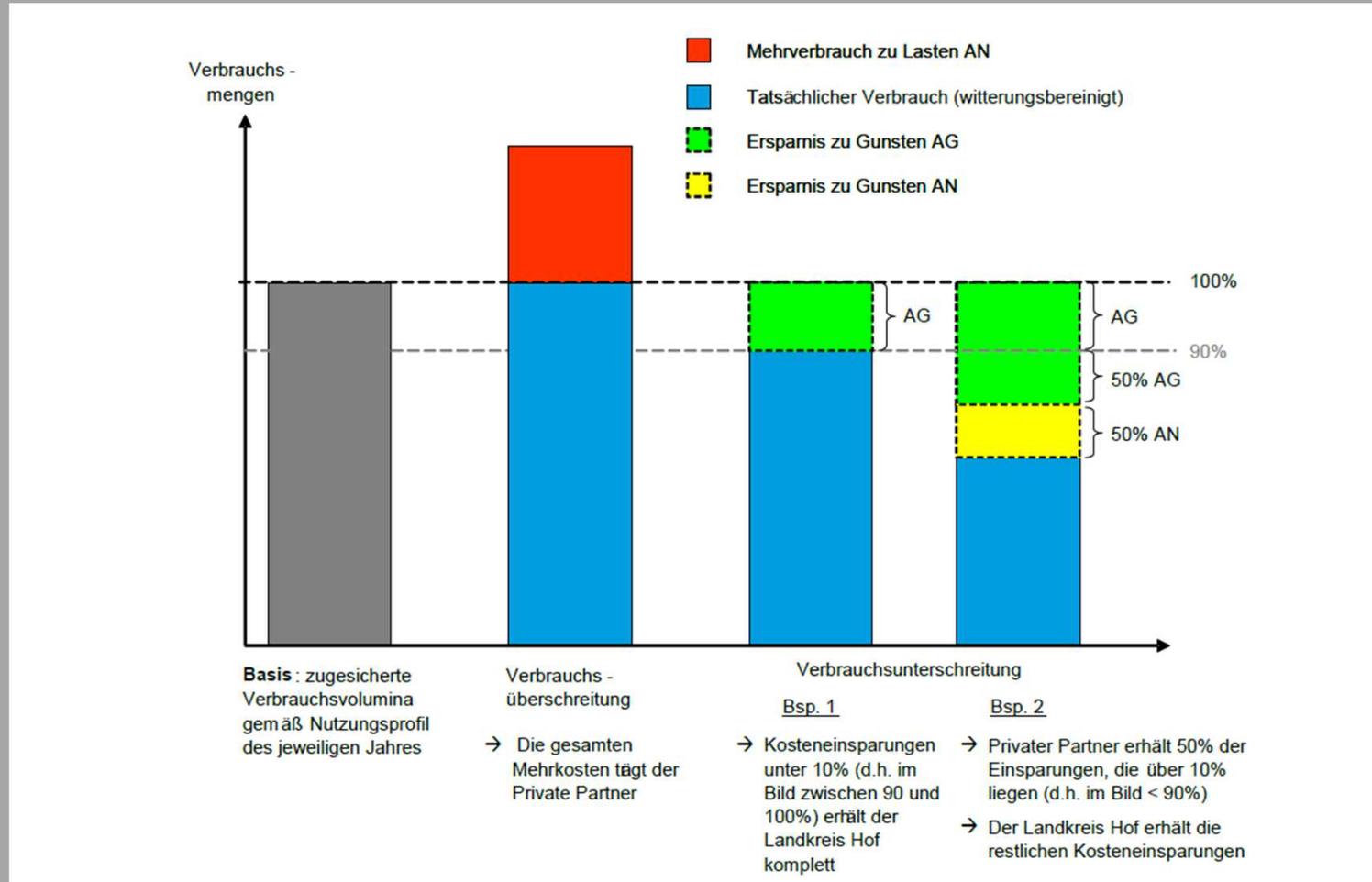
Team vor Ort



FM Projektbüro in Naila:

- Betreuung direkt vor Ort
- Jederzeit Ansprechpartner für den Nutzer
- reibungslose FM-Abläufe ohne Störung des Schulbetriebs
- Neues „Bild“ des Hausmeisters: serviceorientiert, offen für Neues

Energiemengenzusicherung



Qualitätsmanagement



Sicherstellung der Qualität erfolgt durch:

- Bonus-Malus-System: festgelegte Reaktions- und Abstellzeiten
- umfassende Dokumentation
- Implementierung des Helpdesks (24h, 365 t/a)
- umfangreiches Energiemanagement/-controlling
- fortlaufende Kommunikation zwischen allen Beteiligten
 - Regelmäßige Betriebs-Jourfixe
 - jährlichen Instandsetzungsbegehungen
- Umfassendes Gewährleistungsmanagement



Die Spechtaffäre in Münchberg



In der Wärmedämmverbundsystem-Fassade nisten sich regelmäßig Spechte ein:



- Unvorhersehbares Risiko
- Risiko liegt beim Betreiber
- Löcher werden vom Betreiber immer wieder fachmännisch geschlossen (Instandhaltungsverpflichtung)
- Der Specht will nicht weg

PPP Innovationspreis 2014

landkreishof
wohlfühlen weiterkommen



Innovationspreis 2014
Public
Private
Partnership

AUSZEICHNUNG

Das Projekt

**Realschulen und Gymnasien,
Landkreis Hof**

wurde in der Kategorie

Erfolgreicher Betrieb

mit dem Innovationspreis PPP 2014 ausgezeichnet.

Den öffentlichen und privaten Partnern ist es hierbei in besonders überzeugendem Maße gelungen, zu beiderseitigem Nutzen gemeinsam das Projekt zu realisieren.

Wir gratulieren den beteiligten Partnern:

Landkreis Hof

Bilfinger HSG FM Südost GmbH


Franz Drey
stellvertretender Chefredakteur
des Behörden Spiegels


Prof. Dr. Steffen Warmbold
Geschäftsführer des
Bundesverbandes PPP – Netzwerk Infrastrukturmanagement

Behörden Spiegel

BPPP
Bundeseinzelunternehmen
Infrastrukturmanagement

Statement Nutzer

Praxiserfahrung mit PPP

Herr Koppitz – Schulleiter Gymnasium Münchberg





PPP macht Schule!

Ansprechpartner

Auftraggeber

Herr Dietmar Scholz
Landkreis Hof | Kreiskämmerer

Schaumbergstr. 14, 95032 Hof

Tel 09281 /57-334
Fax 09281 /57-429
dietmar.scholz@landkreis-hof.de
Internet: www.landkreis-hof.de

Planung und Bau

Herr Dirk Bochmann
Franz KASSECKER GmbH

Egerer Straße 36, 95652 Waldsassen

Tel 09632 / 501-200
Fax 09632 /501-215
dirk.bochmann@kassecker.de
Internet: www.kassecker.de

Betrieb

Frau Larissa Weger de Voigt
Bilfinger HSG Facility Management GmbH

An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg

Tel 06102 /45-3678
Fax 06102 /45-3532
larissa.weger.devoigt@bilfinger.com
Internet: www.bilfinger.com

Auftraggeber | Planung und Bau | Betrieb