

**Kongress Zukunftsraum Schule – Schulgebäude nachhaltig gestalten  
am 3. und 4. November 2009 in Stuttgart**

**Vortrag**

**Bürgermeister Dieter Mörlein, Eppelheim**

**„Schulsanierung mit PPP**

**Chancen für die Verbesserung von  
Lern- und Arbeitsbedingungen“**

4. November 2009/nd

## Schulsanierung mit PPP Chancen für die Verbesserung von Lern- und Arbeitsbedingungen

„Die Arbeit vermiest manchem das ganze Leben“

Diese Aussage stimmt dann, wenn innere und äußere Vorgaben nicht stimmen.  
Von einer inneren Vorgabe sprechen wir, wenn die Tätigkeit nicht befriedigt.  
Äußere Vorgaben vergleiche ich mit der Hardware einer EDV-Anlage.

Zufriedene, motivierte Mitarbeiter haben Sie dann, wenn neben dem Arbeitsfeldinhalt auch die Umgebung stimmt.

Ein Angestellter in einem kahlen, tristen Hinterzimmer muss schon eine sehr eigenartige Einstellung zum Arbeitsleben haben, wenn er, trotz solch widriger Umstände seine Leistung tadellos erbringt. Sitzt aber ein Mitarbeiter in einem Zimmer mit warmen Farben ausgestattet, im Winter wohligh warm, im Sommer kühl, Licht durchflutet, stimmen die äußeren Vorgaben. Es bleiben kaum Wünsche unerfüllt.

Was will ich damit sagen? Im Bezug auf das Verhältnis Umfeld zu Leistung ist darauf zu achten, dass Optimales zu Optimalen führt.

Lassen Sie uns einen Blick in die Immobilienlandschaft der Kommunen werfen. Reiche Gemeinden können Rathäuser, Schulen, Bauhöfe und andere öffentliche Einrichtungen nach den neuesten Erkenntnissen einrichten. In ärmeren Gemeinden ist dies nicht so.

Gravierend ist dieser Unterschied bei den Schulbauten. Meist in den 70er und 80er Jahren errichtet, strahlen die Häuser den Charme einer Betonburg aus. Dunkle, lange Gänge, in denen den ganzen Tag das Licht brennt. Große Fenster, auch nach Süden gerichtet, ohne effektiven Sonnenschutz. Veraltete Heizungen, Leuchtkörper, die die notwendige Helligkeit spenden und Einrichtungen die längst einen Platz im Museum verdient hätten.

Warum ist das so?

1960, 70, 80 brach über die Städte und Gemeinden ein regelrechter Bauboom herein. Die Steuermillionen flossen, die kommunalen Kassen quollen über. Das hat manchen Bürgermeister dazu verleitet, über das Notwendige hinaus zu bauen und zu investieren. Diesen Bazillus hatte einer meiner Vorgänger in sich. Das erste Hallenbad der Region, ein Schulzentrum mit 5 Gebäuden, eine Großsporthalle, eine kleinere Trainingshalle, 4 Sportplätze, Baugebiete in jeder Himmelsrichtung. Das alles für 8000 Einwohner ohne Teilort.

Dass man neue Einrichtungen schafft ist zwar zu begrüßen, man darf aber nicht vergessen für deren Erhalt zu sorgen. Genau dies hat mein unmittelbarer Vorgänger in allen Bereichen der Infrastruktur vergessen. Gebäude, Straßen und Plätze sind keine Wähler. Der Wähler übersieht ein undichtes Dach, solange es nicht auffällt, dass es einregnet. In einem anderen

Gebäude wird die Decke auch nass. Oder der Zustand einer Straße stört dann nicht, wenn alle Straßen schlecht sind.

Beginnt man aber mit Sanierungsarbeiten, kommt die Erkenntnis, das wollen wir auch haben.

Im Laufe von 30 Jahren und mehr, in denen nur das Allernotwendigste geflickt wurde, summieren sich die Schäden an den Gebäuden und Anlagen ins Uferlose. Sind sie darauf bedacht, zunächst die Pflichtaufgaben zu erfüllen, wird der Investitionsstau immer größer. So hört sich die Geschichte aus Eppelheim im Rhein-Neckar-Kreis an.

Die Stadt ist zwar schuldenfrei, hat sich aber trotzdem für die Sanierung und den Betrieb von 5 Schulen und einer Halle sowie einen Neubau einer Halle mit anschließender langfristiger Bewirtschaftung entschlossen. mittels PPP

Was waren die Gründe?

Nachdem sich die Verwaltung den Schäden in Schulen und Hallen zuwenden konnte, war es angebracht, alle Schäden zu erfassen, aufzulisten und zu bewerten. Die benötigte Summe lag bei 42 Mio. DM. Diese Summe wäre in den nächsten 20 Jahren niemals durch Überschüsse aus dem Verwaltungshaushalt aufzubringen gewesen. Die Flickschusterei hätte weiterhin ihren Bestand gehabt.

Deshalb musste ein neuer Weg gefunden werden. > PSC – PPP

Zunächst wussten die Wenigsten mit diesem 6 Buchstaben etwas anzufangen. Wir hatten das Glück, dass wir uns frühzeitig damit befasst haben. Im Zuge von IZBB ließ ich von einem unabhängigen, später nicht beauftragten Rechtsanwalt eine Wirtschaftlichkeitsprognose erstellen, bzw. errechnen. 16% Einsparung, gerechnet auf eine Laufzeit von 25 Jahren waren das Ergebnis. Mit diesem Ergebnis erreichte ich beim Gemeinderat eine hauchdünne Mehrheit mich mit PPP näher zu befassen. Nach einer Informationsveranstaltung für Handwerkskammern, Baufirmen und Dienstleistern, bewarben sich 12 Büros um die Beratungsleistungen.

Wir haben bei deren Präsentationen darauf bestanden, dass ein mittelstandsfreundliches Konzept vorgelegt werden muss.

Das heißt, uns war wichtig, dass zwar auch Konzerne ein Angebot abgeben, dass aber die örtlichen Handwerker im Rahmen von Partnerschaften beschäftigt werden.

Dass wir vielleicht einen höheren Preis für dieses Entgegenkommen zahlen müssten, nahmen wir in Kauf. Dies trat jedoch nicht ein.

Die Ausschreibung durch unseren Berater weckte das Interesse von 6 Firmen, wobei wir 3 in die engere Wahl nahmen.

Das Mittelstandskonzept ist nicht Konzern feindlich. Es teilt nur die Haftung. Diese lag bei der überwiegenden Zahl der Ausschreibungen bei einem Partner dem GU-Konzern.

Auch forderten wir keine Referenzen, da der Mittelstand diese nicht nachweisen kann. Wir waren auch in den Unterlagen behilflich, einen Weg aufzuzeigen, wie der Bau- und der Betriebspartner gemeinsamen kalkulieren können.

Nach einigen Verhandlungen zwischen Bietern, Beratern und Verwaltung wurde die Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Diese bescheinigte uns 15 % Einsparung bei rd. 62 Mio. € Kosten in 25 Jahren gegenüber der Eigenbewirtschaftung.

Nach dem Beschluss im Gemeinderat erfolgte am 29. Februar 2008 die Vertragsunterzeichnung.

Seit 1. April 2008 wird vom Partner saniert und bewirtschaftet. Die Partner haben einen sehr engen Zeitrahmen. Innerhalb von 3 Jahren müssen alle Schulen und eine Halle saniert sein. Der Neubau muss übergeben sein.

Nach knapp 18 Monaten Sanierung ist eine Schule komplett, eine zweite zu 80% fertig. Bis zu den Sommerferien 2010 sind die Gebäude total renoviert. Wer die fertig sanierten Schulen sieht, erkennt diese nicht mehr.

Angefangen bei den hellen, freundlichen Räumen, über neue Medien, hin zu hygienischen Toilettenanlagen, neu gestalteten Lehrerzimmern und ansprechenden, gut ausgestattete Fachräumen sind Schüler, Eltern, Lehrer und die Rektoren mit diesem Weg sehr zufrieden.

Die Zufriedenheit dehnt sich auch aus auf diejenigen, die ihre politische Richtung dem Klimaschutz gewidmet haben. Zugeben würden sie dies jedoch nicht. Durch die Sanierung wurden nicht nur bessere Bedingungen für die Schüler und Lehrer geschaffen. Die Technik hielt in vielen Bereichen Einzug. Nur um einige Beispiele zu nennen, möchte ich den Fachbereich „Naturwissenschaften“ in einer Grund- und Hauptschule anführen.

Modernste Technik ermöglicht es, die Schüler nicht nur zum Mitmachen zu animieren, sie sind restlos begeistert von dem Gebotenen.

Die Stadt selbst hätte in der kurzen Zeit die Sanierung nicht durchführen können. Auch das ständige Erneuern der technischen Anlagen, das Beseitigen von Bauschäden obliegt nun dem Partner.

Gemessen an den Ausgaben vor der Sanierung liegt das jährliche Budget nur um rd. 800.000,- € über dem vorherigen. Ohne jegliche Investition veranschlagen wir jährlich 1,7 Mio. €

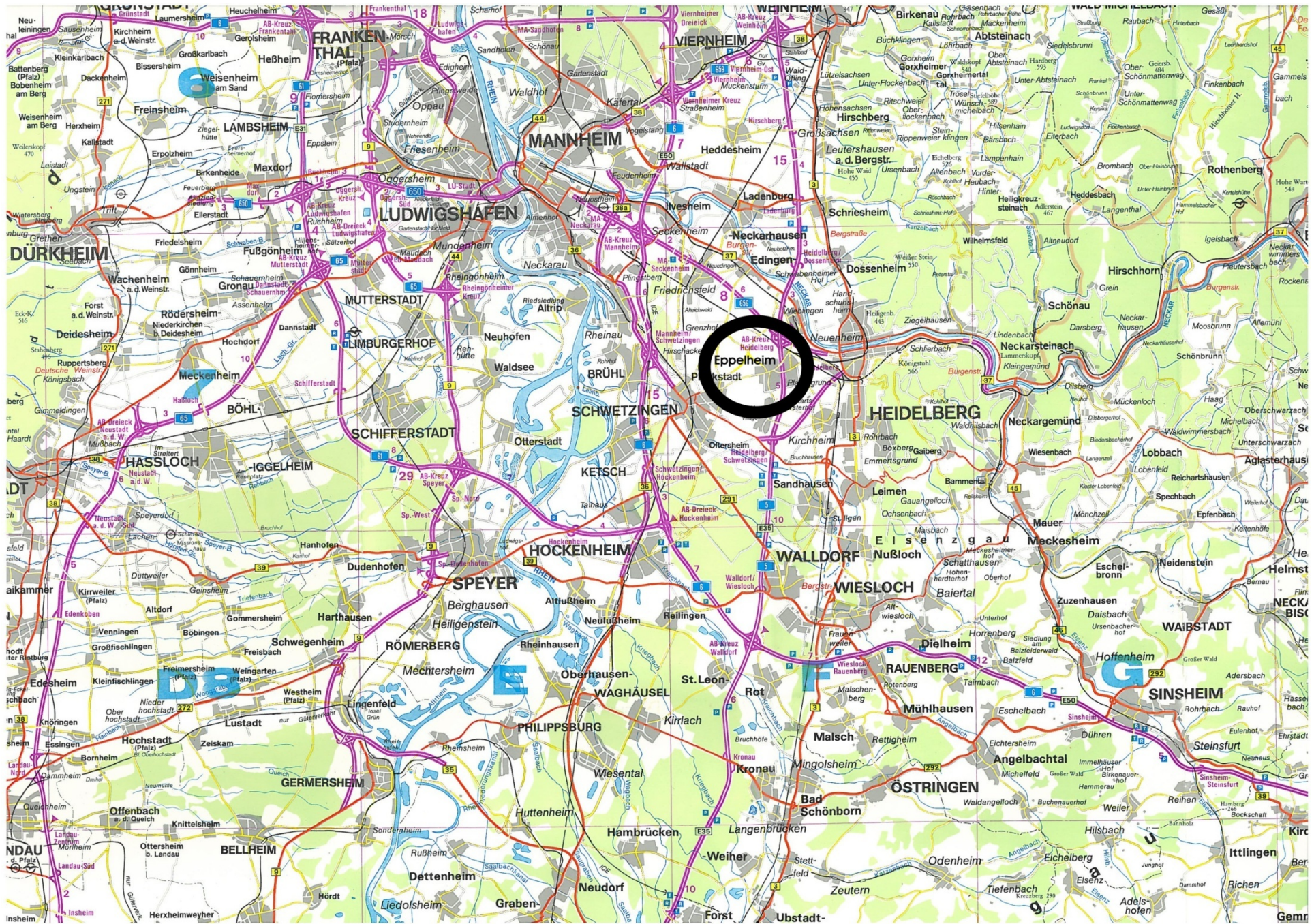
Eppelheim hat den Weg über PPP gewählt, um

- marode Gebäude vollständig und zeitnah zu sanieren
- unnötige Kosten durch veraltete Anlagen zu vermeiden
- Lern- und Arbeitsplätze anbieten zu können, die neuzeitlich sind
- das Klima zu schützen
- dauerhaft optisch und technisch einwandfreie Schulen und Hallen zu haben
- 25 Jahre lang einen festen Betrag im Haushaltsplan zu verankern
- über diese Zeit eine Gewährleistung zu haben.

Eppelheim ist mit dem bis jetzt Gebotenen sehr zufrieden und würde diesen Weg wieder gehen.

Dieter Mörlein









**Friedrich-Ebert-Schule**

**Käthe-Kollwitz-Förderschule**

**Humboldt-Realschule**

**Dietrich-Bonhoeffer Gymnasium**

**Rhein-Neckar-Halle**

**Ernst-Knoll-Halle**

Ein Beispiel, das "Schule macht"  
**ÖPP Modell Sanierung Schulen Eppelheim**



**Bauherr**



STADT  
**EPPELHEIM**

**Auftragnehmer:**

**Planung, Bau,  
Sanierung**



**Enriko GmbH & Co.KG**

**d&b Bau GmbH**

Speyerdorfer Str. 181, 67433 Neustadt  
[www.db-bau.de](http://www.db-bau.de)

**Gebäudetechnik,  
Dienstleistung**



**b.i.g.-Gruppe**

Ehrmannstr.6, 76135 Karlsruhe  
[www.big-gruppe.com](http://www.big-gruppe.com)

**Finanzierung,  
Strukturierung**



**LHI Leasing GmbH**

Augustaanlage 33, 68165 Mannheim  
[www.LHI.de](http://www.LHI.de)



# PPP eine Chance für die öffentliche Hand

Sanierung von  
5 Schulen und 2 Sporthallen  
in Eppelheim, Rhein-Neckar-Kreis





























# Neuer Weg

- Stadt lässt ihre Gebäude durch einen privaten Partner sanieren und 25 Jahre lang bewirtschaften.
- Eigenrealisierung PSC – oder PPP
- Erstellen der Wirtschaftlichkeitsprognose

# Verfahren

- Europaweite Ausschreibung, Mittelstandskonzept
- Angebote -6 Unternehmen
- Reduzierung auf 3 Bieter
- Bewertung der Angebote
- Verhandlungen mit den Bietern

# Beteiligte

- Berater
- Bieter
- Verwaltung
- Lenkungsausschuss, bestehend aus
  - 1 Mitglied jeder GR-Fraktion
  - betroffene Ämter: Schule, Finanzen, Controlling
  - Elternvertreter (Vorsitzender)
  - geschäftsführender Rektor



# Wirtschaftlichkeit 1

Eigenrealisierung – PPP Realisierung (brutto)

Vergleich der Lebenszykluskosten über 25 Jahre

**PPP**

**67.326.820 €**

**PSC**

**83.395.758 €**

# Wirtschaftlichkeit 2

Eigenrealisierung – PPP Realisierung (brutto)  
Vergleich des Gesamtbarwertes\* über 25 Jahre

**PPP**

**42.414.189 €**

**PSC**

**50.032.526 €**

\* Beinhaltet Werklohn, Instandhaltung, Energie-, Versicherungs-  
Neben- sonstige und Reinigungskosten

# Ergebnis

**PSC – PPP**

**PPP = 15 % vorteilhafter**

# Erfahrungen

- Risiken bei der Sanierung eingrenzbar
- Kostenklarheit über den Lebenszyklus (25 Jahre)
- Gute baufachliche, betriebswirtschaftliche und juristische Beratung notwendig
- Rechtsaufsicht muss „kreditähnliches Geschäft genehmigen
- Kurzer Realisierungszeitraum (3 Jahre ab Vertragsabschluss)
- Mittelstand führt die Sanierung und den Unterhalt aus



# Resümee

- Feste Kosten
- Kurze Bauzeit
- Energieeinsparung, CO<sub>2</sub> – Klimaschutz
- 25 Jahre lang Gewährleistung
- Professionelle Dienstleistungen
- Sicherheit der Instandhaltungsqualität
- Feste finanzielle Größe im Haushaltsplan
- Kein Risiko, Bildung einer Instandhaltungsrücklage
- Baukostenauszahlung erst nach Testat
- PPP-Partner in alle Überlegungen einbeziehen

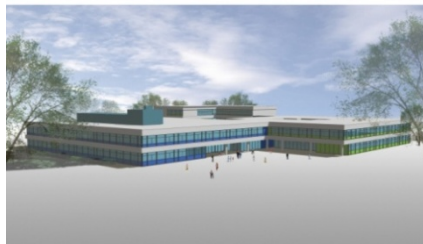
## Resümee

- **Eppelheim hat sehr gute Erfahrungen gemacht**
- **Jederzeit wieder**



# Zeitschiene

- Startbeschluss 26.04.2004
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 04.04.2005
- Grundsatzbeschluss PPP 11.07.2005
- Beraterfestlegung 10.10.2005
- Ausschreibung 26.10.2006
- Wirtschaftlichkeitsberechnung 19.11.2007
- Vergabe 26.11.2007
- Vertragsunterzeichnung 28.02.2008
- Bewirtschaftungsbeginn 01.04.2008



## **Kontakt Daten:**

Bürgermeister Dieter Mörlein

Stadt Eppelheim

Schulstraße 2

69214 Eppelheim

Tel: 06221/704100

Fax: 06221/794-109

Mail: [d.moerlein@eppelheim.de](mailto:d.moerlein@eppelheim.de)