



**Landratsamt Ebersberg**  
**Liegenschaftsverwaltung**

# **PPP-Infotour 2015**

**25.11.2015 in Augsburg**

## PPP INFOTOUR 2015

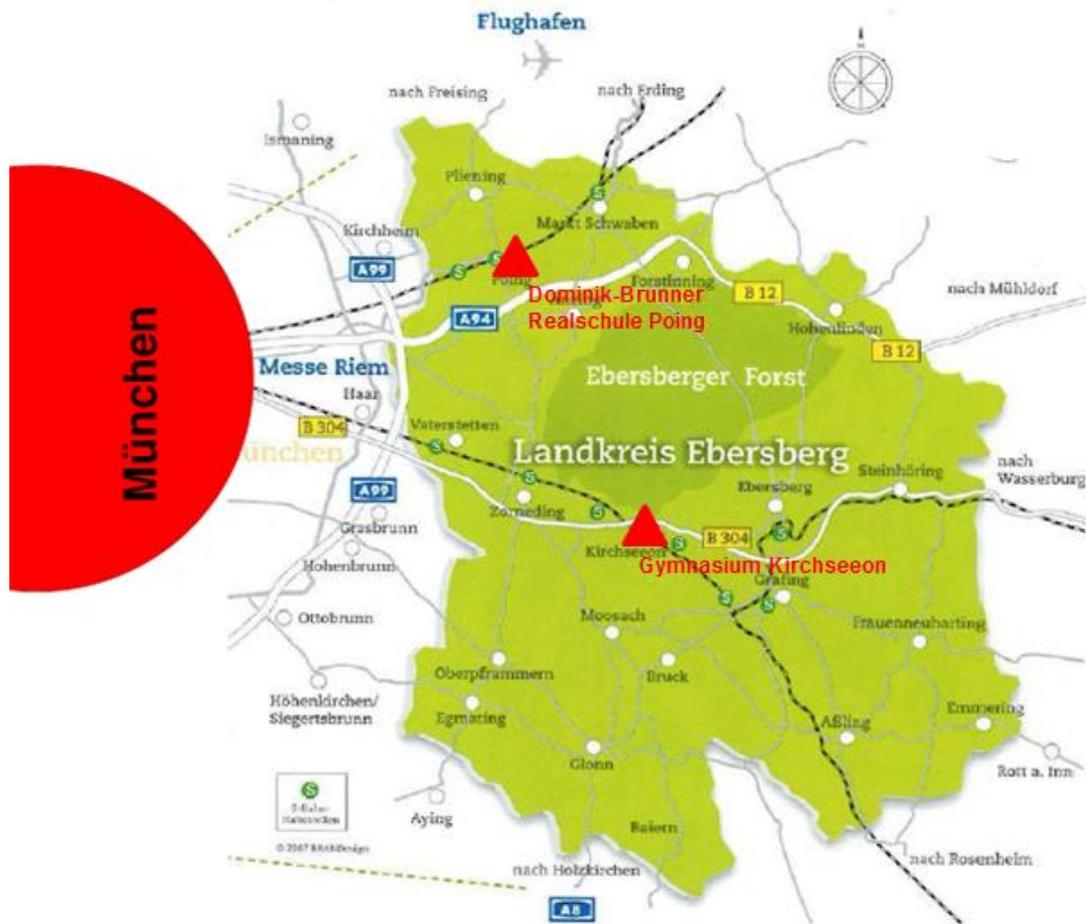
10 Jahre Bayerisches Kooperationsmodell PPP -  
10 Jahre Erfahrungen mit PPP in Bayern



**PPP**  
Public Private  
Partnership  
zur Realisierung  
öffentlicher  
Baumaßnahmen  
in Bayern

# PPP-Projekt Dominik-Brunner-Realschule Poing und 5 Jahre PPP-Betriebserfahrung mit dem Gymnasium Kirchseeon







## **Gymnasium Kirchseeon** mit Zweifachturnhalle

Schülerzahl: 850

Vertragsunterzeichnung  
am 02.05.2007

Spatenstich am 17.07.2007

Inbetriebnahme am  
31.07.2008

Baukosten: 19,5 Mio. €

Betrieb: 14,0 Mio. €

Gesamtkosten: 33,5 Mio. €

Kostenanteil: 11 %



## **Realschule Poing** mit Dreifachturnhalle und Kooperationsräumen

Schülerzahl: 580

Vertragsunterzeichnung  
am 21.04.2011

Spatenstich am 14.07.2011

Inbetriebnahme  
am 01.09.2012

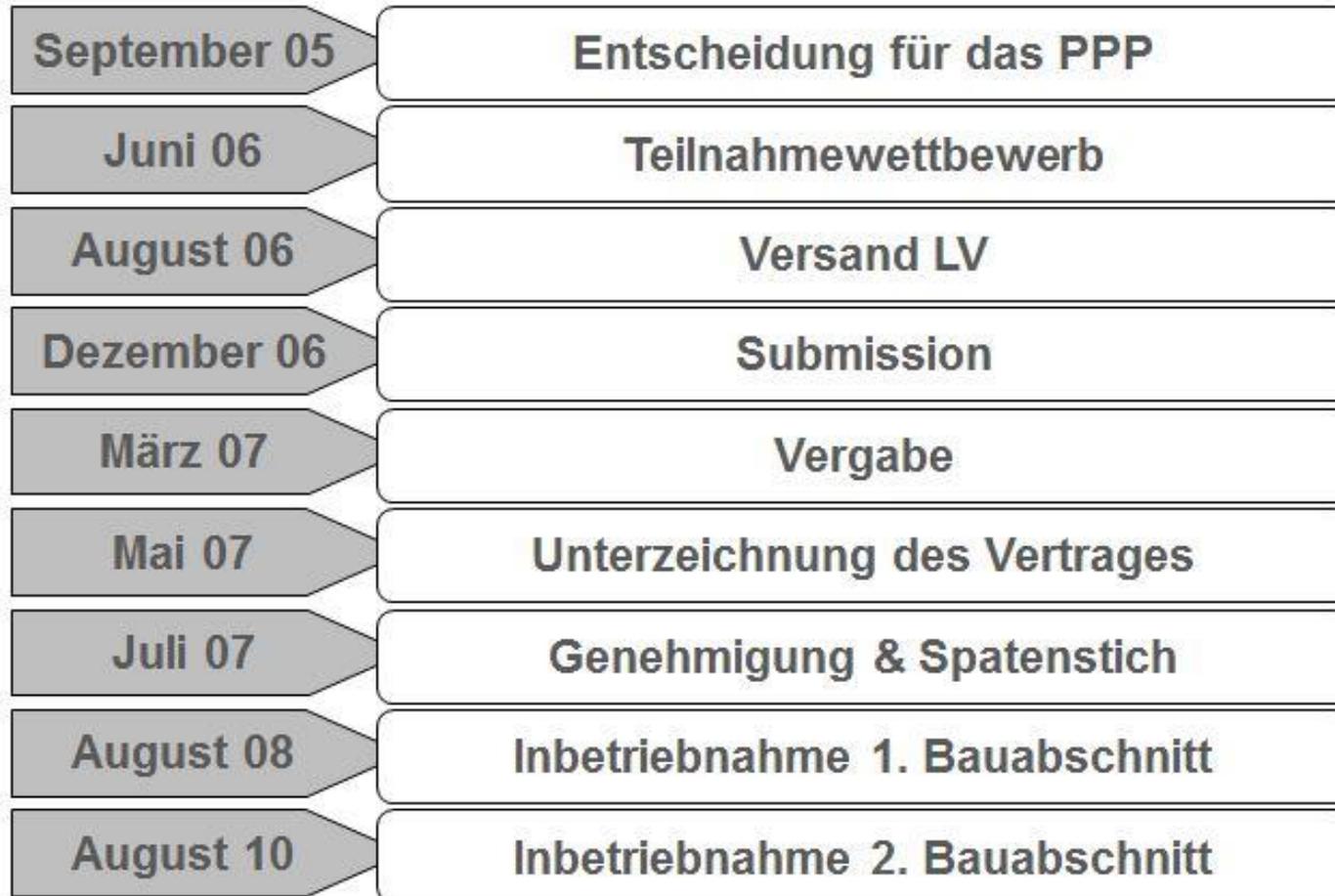
Baukosten: 21,6 Mio. €

Betrieb: 9,5 Mio. €

Gesamtkosten: 31,1 Mio. €

Kostenanteil: 12 %

# Der Zeitplan – Gymnasium Kirchseeon



# Was waren unsere Erwartungen an das erste PPP-Projekt? (Auszug aus einer Präsentation vom 27.7.2009 Kreistag Landkreis Ebersberg)

- Finanzielle Entlastung des Haushaltes
- Rechtzeitige Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2008/2009
- Ein modernes Schulgebäude, das nach 20 Jahren (Vertragslaufzeit) mängelfrei übergeben wird.

# Zwei PPP-Projekte, die sich unterscheiden

- Einbindung der Politik
- Energiestandard
- Finanzierung
- Gemeinden als Partner
- Pädagogisches Konzept

# Die Umsetzung – ein Zusammenspiel, das von vielen Faktoren beeinflusst wird

- Die Entscheidungsträger/politischen Gremien
- Die Planer und Berater
- Die Behörden
- Der PPP-Partner
- Die Schulleitung
- (Die Verwaltung)

# Eine Besonderheit: archäologische Ausgrabungen



*Mittelalterliche  
Kammfragmente*



*Spätantike Münze aus dem  
Brunnen*

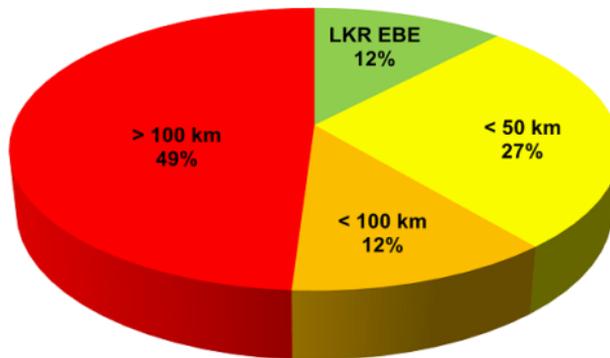
# Was sagt der Kommunale Prüfungsverband?

- „Am Beispiel des Gymnasiums Kirchseeon des Landkreises Ebersberg konnten wir erstmals den Werdegang eines „richtigen“ und professionell durchgeführten PPP-Projekts von der ersten Weichenstellung bis zur Konsolidierung des Betriebs verfolgen. Das Projekt darf nach den bisherigen Erfahrungen als gelungen gelten.“
- „Inwieweit diese Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich des partnerschaftlichen Verhaltens des Auftragnehmers, repräsentativ für das PPP-Beschaffungsmodell als solches sind, muss ich aber erst noch zeigen“ (Reinhard Böllmann, 4/2010).
- „...im Ergebnis halten wir den von der Kreisverwaltung korrigierten Wirtschaftlichkeitsvergleich mit einem Kostenvorteil von ca. 11 % zugunsten des PPP-Weges für seriös.“

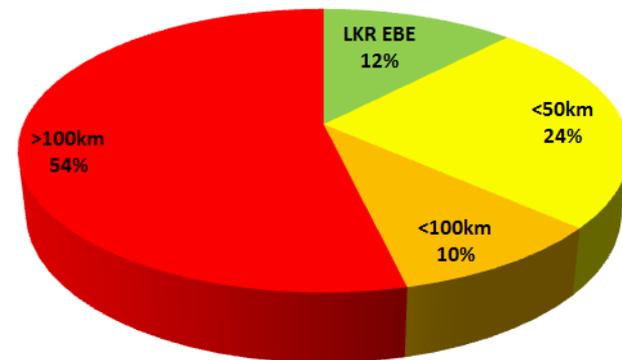
# Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung, konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

## Aufträge nach regionaler Zuordnung in Prozent



Dominik-Brunner-Realschule Poing

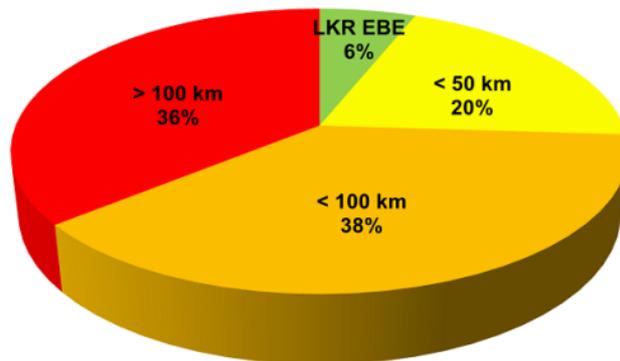


Lena-Christ-Realschule  
Markt Schwaben

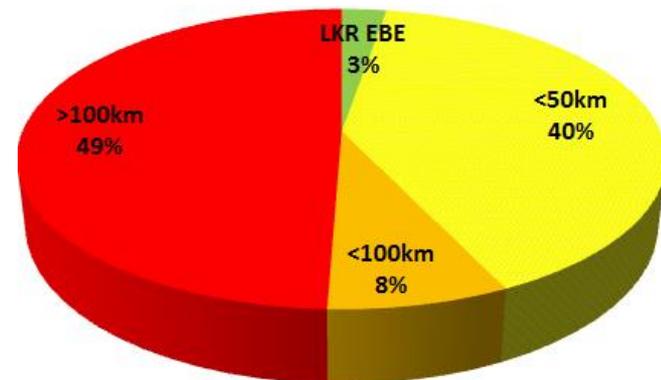
# Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

## Aufträge nach regionaler Zuordnung im Auftragsvolumen (Euro)



Dominik-Brunner-Realschule Poing



Lena-Christ-Realschule  
Markt Schwaben

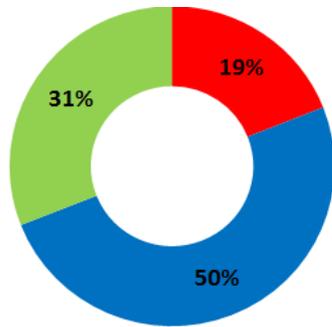
# Zufriedenheit bei den Nutzern (Schüler, Lehrer, Elternbeirat, Sportvereine)

## Sieben Fragen zur Zufriedenheit:

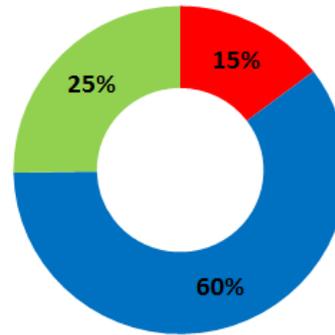
### Wie zufrieden sind Sie mit:

1. dem Schulgebäude und der technischen Ausstattung?
2. der Sporthalle und der technischen Ausstattung?
3. den Außenanlagen?
4. der Reinigung und Sauberkeit des Schulgebäudes?
5. der Reinigung und Sauberkeit des Sporthalle?
6. der Erreichbarkeit und Zuverlässigkeit des Hausmeisters?
7. der Freundlichkeit und Kooperationsbereitschaft des Hausmeisters?

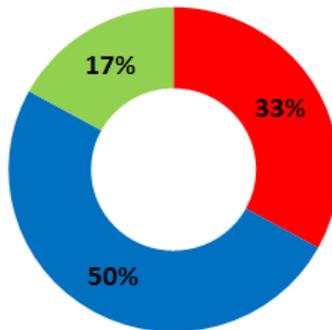
# Wie zufrieden sind Sie mit der Reinigung und Sauberkeit des Schulgebäudes?



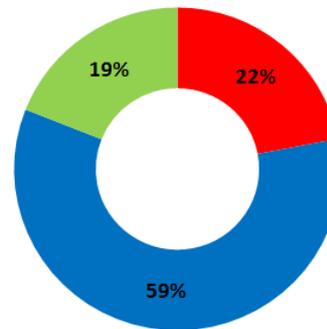
Gymnasium Kirchseeon



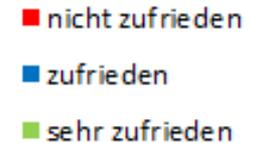
Dominik-Brunner Realschule Poing



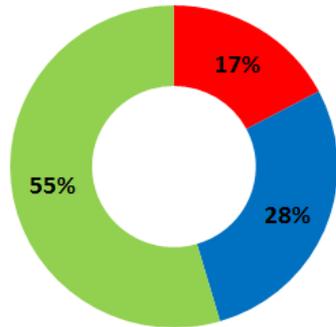
Gymnasium Grafing, Markt Schwaben, Vaterstetten



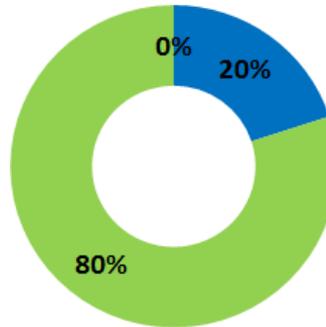
Realschule Ebersberg, Markt Schwaben, Vaterstetten



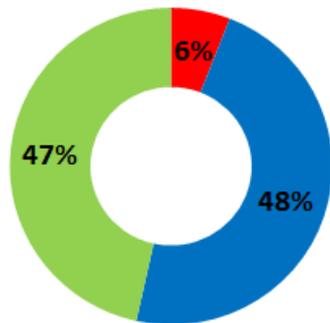
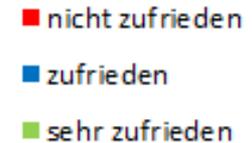
# Wie zufrieden sind Sie mit der Erreichbarkeit und Zuverlässigkeit des Hausmeisters?



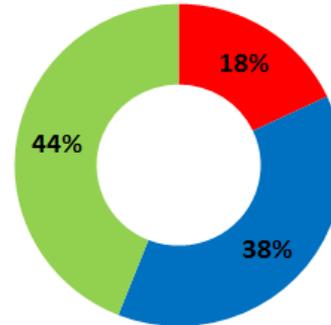
Gymnasium Kirchseeon



Dominik-Brunner Realschule Poing

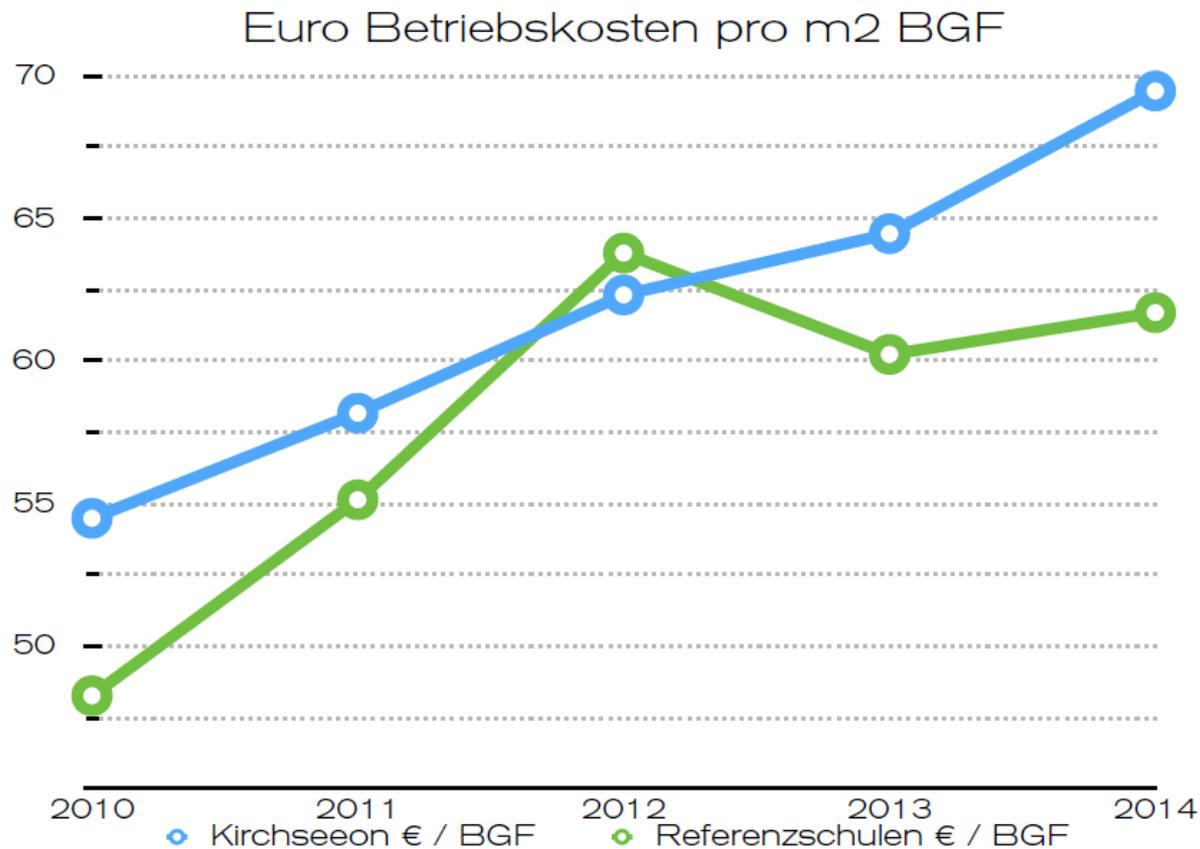


Gymnasium Grafing, Markt Schwaben, Vaterstetten

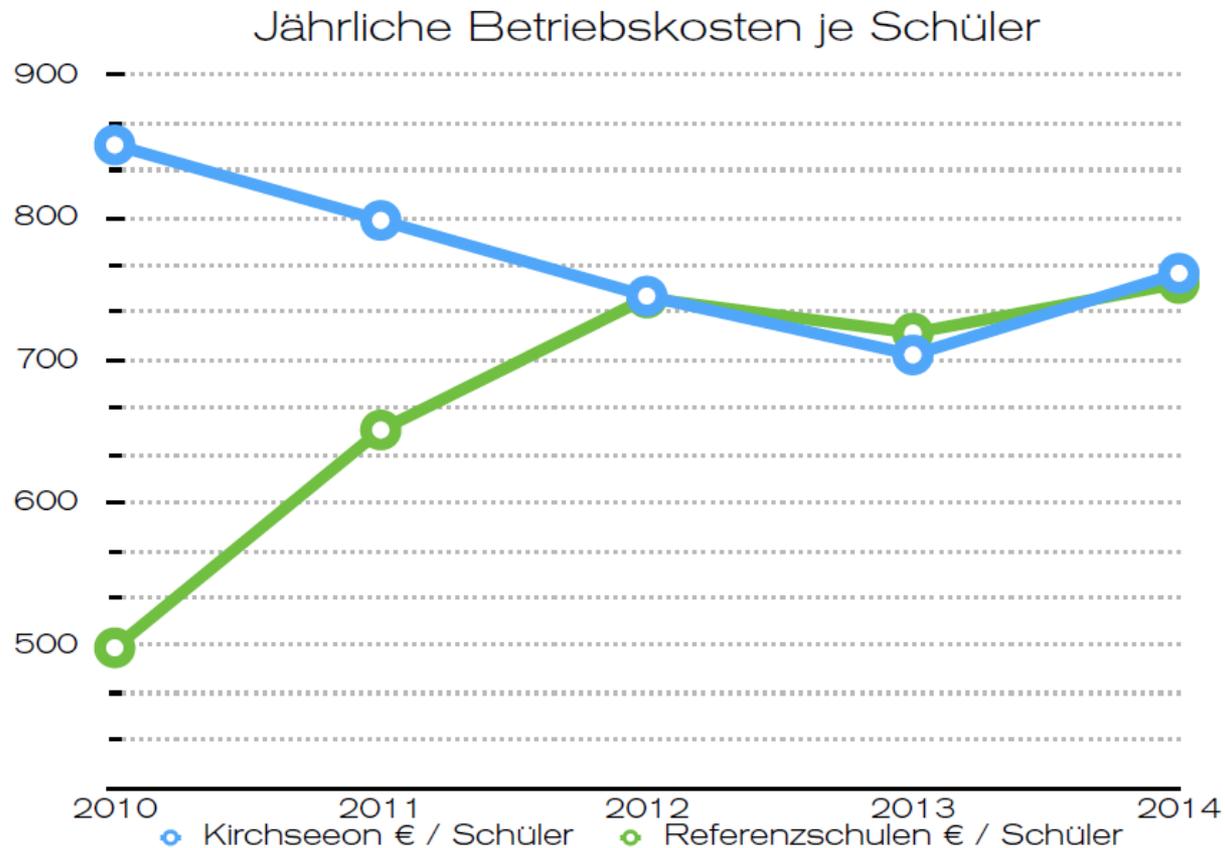


Realschule Ebersberg, Markt Schwaben, Vaterstetten

# Die Betriebskosten: Vergleich Gymnasium Kirchseeon zu den Referenzschulen des Landkreises



# Die Betriebskosten: Vergleich Gymnasium Kirchseeon zu den Referenzschulen des Landkreises



# Fazit der Nachkalkulation für das Gymnasium Kirchseeon

1. Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Bauqualität (hochwertige Qualität) liegt der Kostenvorteil bei den Errichtungskosten höher als beim Wirtschaftlichkeitsvergleich ermittelt.
2. Die Betriebskosten liegen im Vergleich zu den Referenzschulen des Landkreises auf ähnlichem Niveau, wobei es zu berücksichtigen gilt, dass im Betrachtungszeitraum große außerordentliche Maßnahmen bei den Referenzschulen umgesetzt wurden.
3. Es wird interessant sein, die Betriebskosten über einen noch längeren Zeitraum zu vergleichen insbesondere wenn das Gymnasium ein Alter erreicht, wenn erste größere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen anfallen, und auf der anderen Seite sich die Ausgaben für die Referenzschulen wieder auf ein „normales“ (wie in den vielen Jahren zuvor) reduziert haben.
4. Auch wenn der Wirtschaftlichkeitsvorteil einzeln betrachtet bei der Planung- und Bauleistung höher als bei der Betriebsleistung ausfällt sollte dies nicht vorschnell zu dem Gedanken führen, evtl. nur die Bauleistungen als PPP zu vergeben, da die vertraglich garantierten, festen Preise und die „quasi“ Gewährleistungsfristen von 20 Jahren einen großen Wert darstellen auch wenn man diesen nicht in einem Euro-Betrag ausdrücken kann.

# Die Erfahrungen aus den PPP-Projekten haben Wirkung gezeigt oder was haben wir gelernt?

- Wir stellen uns dem Vergleich und führen nunmehr an allen Schulen Zufriedenheitsbefragungen durch.
- Die für die PPP-Projekte erarbeiteten Standards für den Bau und laufenden Betrieb werden auch bei den konventionellen Schulen umgesetzt.

Landkreis Ebersberg

Anforderung an die zukünftige Planung und den Bau von Gebäuden des  
Landkreises Ebersberg

Stand Februar 2012

## Leitziele für energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen des Landkreises Ebersberg

Beschlossen vom Kreistag am 15.10.2012



Landratsamt Ebersberg

### Präambel

Der Landkreis Ebersberg hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2030 frei von fossilen und anderen endlichen Energieträgern zu sein. Dazu sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nutzung einer breiten Palette erneuerbarer Energien ergriffen werden. Im Wärmebereich sollen 50% des Verbrauchs von 2007 (Ausgangslage für das Energiekonzept des Landkreises) eingespart werden. Dies erfordert, dass im Gebäudebereich alle technisch möglichen und wirtschaftlich realisierbaren Einsparungen umgesetzt werden. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel werden vom Kreistag zur Verfügung gestellt.

Mit der Verabschiedung dieser Leitziele für Energieeffizienz und Nachhaltiges Bauen für kommunale Gebäude will der Kreistag des Landkreises Ebersberg eine zukunftsweisende Entscheidung treffen. So wird der Landkreis Ebersberg seiner Vorbildfunktion beim Klimaschutz gerecht, stellt die Weichen für die Zukunft im Bereich "Energieeinsparungen in öffentlichen Gebäuden" und gibt Hinweise auf zukunftsfähiges Bauen und Sanieren für Kommunen und private Bauherren.

Diese Leitziele ergänzen die gesetzlichen Vorschriften und Normen.

In Deutschland entfallen bis zu 40 % des Jahres-Primärenergiebedarfs\*) auf den Gebäudebereich. Die Nutzungsdauer von Neubauten und sanierten Gebäuden reicht weit in die Zukunft. Daher beeinflussen diese Gebäude den Energie- und Wasserbedarf in den nächsten 50 bis 80 Jahren. Entsprechend weit muss daher in die Zukunft geschaut werden, wenn zukünftig Gebäude nachhaltig gebaut, saniert und betrieben werden sollen - sowohl unter baulichen und technischen als auch ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten.

Nach diesen Leitzielen soll u. a. bereits bei der Errichtung von Neubauten mindestens der energetische Standard eines Passivhauses erreicht werden. Hierdurch kann der Heizenergiebedarf für Neubauten auf bis zu 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr gesenkt werden. Zudem soll künftig auch bei Sanierungen von Gebäuden, soweit möglich, der "Passivhaus-Standard" zumindest stufenweise angestrebt werden.

Neben den ökologischen Aspekten werden auch die Kosten bei der Erstellung eines Gebäudes bzw. die Kosten bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen betrachtet. Mit Hilfe einer Gesamtkostenrechnung kann über den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes die wirtschaftlichste Lösung für die Umsetzung des Vorhabens ermittelt werden (Facilitymanagement).

Mit diesen sicherlich ambitionierten Leitzielen schlägt der Landkreis Ebersberg einen Weg ein, der langfristig eine nachhaltige Minimierung des Energieverbrauchs, der Schadstoffemissionen und der Unterhaltskosten für seine Gebäude sicherstellt.

Mit Blick auf die für die nächsten Jahre angekündigten Verschärfungen der Energieeinsparverordnung die der EU-Gebäude-Richtlinie 2010 (EPBD) genügen, ist der Landkreis Ebersberg mit diesen Leitzielen gut aufgestellt.

# Die Erfahrungen aus den PPP-Projekten haben Wirkung gezeigt oder was haben wir gelernt?

- Wir stellen uns dem Vergleich und führen nunmehr an allen Schulen Zufriedenheitsbefragungen durch.
- Die für die PPP-Projekte erarbeiteten Standards für den Bau und laufenden Betrieb werden auch bei den konventionellen Schulen umgesetzt.
- Vor Errichtung/Erweiterung neuer Gebäude erfolgt eine lebenszyklusorientierte Gesamtkostenbetrachtung – also eine ganzheitliche Bewertung der Wirtschaftlichkeit und des Energieeinsatzes; es werden also die zukünftigen Betriebskosten bei Neuplanungen bzw. Erweiterung vor Umsetzung einer Maßnahme ermittelt und bewertet.

# Kann Partnerschaft wirklich gelebt werden?

- Beispiel Unterbringung von Asylbewerbern in der Turnhalle
- Fensteröffnungen und Lüftung
- Wassereintritt in die Turnhalle

# Fünf Jahre Betriebserfahrung haben gezeigt:

- Gelebte Partnerschaft kann erfolgreich sein.
- Bei einem konsequenten Vollzug des Vertrages kann eine Schule nicht mehr verwahrlosen, da dieser durch politische Entscheidungen nicht mehr beeinflussbar ist.
- Aussage zu Kosten
- Die Nutzerzufriedenheit an Schulen ist höher als bei konventionell betriebenen Schulen.
- Im Vergleich zu herkömmlichen Maßnahmen verbleiben bei PPP-Maßnahmen mehr Aufträge in der Region.

## Zum Schluss:

Wie in einer Ehe gibt es auch bei einer langfristigen angelegten Zusammenarbeit immer wieder unterschiedliche Auffassungen. Die Diskussionen waren mitunter hart aber immer fair. Den Vertragsbeirat für eine Schlichtung einzuberufen war bisher niemals Thema. Partnerschaft leben hängt von den beteiligten Personen ab. Wir haben sie bisher erfolgreich mit Leben erfüllt.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kontakt:**

**Herbert Jungwirth**

**Liegenschaftsverwaltung**

**Landratsamt Ebersberg**

**Eichthalstraße 5**

**85560 Ebersberg**

**Telefon: 08092 / 823-247**

**E-Mail: [herbert.jungwirth@lra-ebe.de](mailto:herbert.jungwirth@lra-ebe.de)**

**[www.lra-ebe.de](http://www.lra-ebe.de)**