

Erstes PPP-Schul-Projekt in Nordrhein Westfalen

Die **Stadt Bergisch Gladbach** ist eine der ersten Städte in Nordrhein-Westfalen, die Public Private Partnership (PPP) als Chance verstanden hat und bereits seit September 2003, drei Monate vor dem viel zitierten Projekt in Monheim, zwei Schulzentren über das Privatisierungsprinzip sanieren lässt.

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein unechtes PPP-Verfahren, da sich der Leistungsumfang auf die Planung, den Bau sowie die Finanzierung der Maßnahme beschränkt. Die Betriebsführung wurde nicht ausgeschrieben und zählt somit nicht zu den Leistungen des Privaten.

Im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb hat die Stadt Bergisch Gladbach das Projekt im November 2002 EU-weit ausgeschrieben. Die Wettbewerbsaufgabe lautete: Planung, Sanierung und Finanzierung von zwei Schulzentren im Rahmen eines Nutzungsüberlassungsmodells (Niesbraucheinräumung mit anschließender Rückvermietung). Die Auswahl der geeigneten Bieter sowie die Versendung der Verdingungsunterlagen erfolgte im Dezember 2002, Angebotsabgabe war im März 2003.

Die Carl Schumacher GmbH aus Wolfenbüttel setzte sich im Wettbewerb und erhielt im September 2003 den Zuschlag zur Sanierung der Schulzentren. Die Partnerschaft zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Carl Schumacher GmbH beruht auf einem individuell auf das Projekt abgestimmtes Vertragswerk. Entscheidungs- und Verantwortungsgemeinschaft sowie eine optimale Verteilung der Chancen und Risiken sind die Grundlage für die erfolgreiche Durchführung dieses Projekts.

Bei der Schulsanierung handelt es sich um die Schulzentren Ahornweg und Herkenrath. Der Gebäudekomplex des Schulzentrums Ahornweg (ca. 900 Schüler) besteht aus einer Hauptschule und der Marie-Curie-Realschule. Die größtenteils mehrgeschossigen, unterkellerten Gebäudeteile wurden Mitte der 60er und 70er Jahre in Stahlbeton-Skelettbauweise und mit Stahlbeton-Fertigteilen erstellt.

Beim zweiten Objekt handelt es sich um das Schulzentrum Herkenrath (ca. 2.200 Schüler), das auf seiner ca. 16.450 m² großen Nutzfläche vier Schultypen von Grundschule bis Gymnasium vereint und seit 1963 in acht Bauabschnitten in unterschiedlichster Bauweise errichtet wurde. Beide Schulzentren sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Sanierung erfolgt jeweils in mehreren Bauabschnitten bei laufendem Betrieb. Die Verlegung von Klassenräumen in Containerbereiche auf dem Schulgelände ist Gegenstand des Vertrages und führt zu einer Verkürzung der Bauzeit. Der ursprüngliche Fertigstellungstermin war für das Jahr 2008 vorgesehen, die voraussichtliche vorzeitige Fertigstellung erfolgt für das Schulzentrum Ahornweg im August 2005, das Schulzentrum Herkenrath soll im Dezember 2006 im sanierten Zustand übergeben werden.

Da die Sanierung bei laufendem Betrieb erfolgt, wurde bereits in der Planung ein besonderes Augenmerk auf die Schulverträglichkeit aller Arbeiten gelegt. Um einen weitestgehend störungsfreien und reibungslosen Bauablauf sicherzustellen, erfolgt die Sanierung vor allem außerhalb der Unterrichtszeiten. Alle an der Ausführung beteiligten Firmen müssen in flexibler Arbeitszeit mitwirken, um während der Unterrichtszeiten keine Störungen und Belästigungen durch Lärm, Staub oder Schutz zu verursachen.

Grundlage der Planung, Ausführung und Sanierung ist ein Nutzungsüberlassungsmodell. Bei diesem Modell bleibt die Eigentümerposition der Stadt Bergisch Gladbach unangetastet. Die Stadt räumt der eigens für das Projekt gegründeten Objektgesellschaft gegen Zahlung eines einmaligen Nutzungsentgeltes ein Nutzungsrecht für die beiden zu sanierenden Schulzentren ein. Die sanierten Gebäude werden an die Stadt Bergisch Gladbach für eine feste Vertragsdauer von 30 Jahren rückvermietet und anschließend zurückgegeben.

Als Finanzierungspartner steht uns bei diesem Projekt die Eurohypo AG zur Seite. Gemeinsam mit der Eurohypo AG und der Stadt Bergisch Gladbach ist es gelungen, durch eine maßgeschneiderte Vertragsgestaltung die Finanzierungskosten deutlich zu reduzieren und die Kommunalkreditkonditionen zu unterschreiten.

Vergleichsberechnungen der Stadt Bergisch Gladbach zeigen, dass sowohl bei den Bau- und Planungskosten als auch bei den Finanzierungskosten deutliche Einsparungen und Effizienzvorteile erzielt wurden.