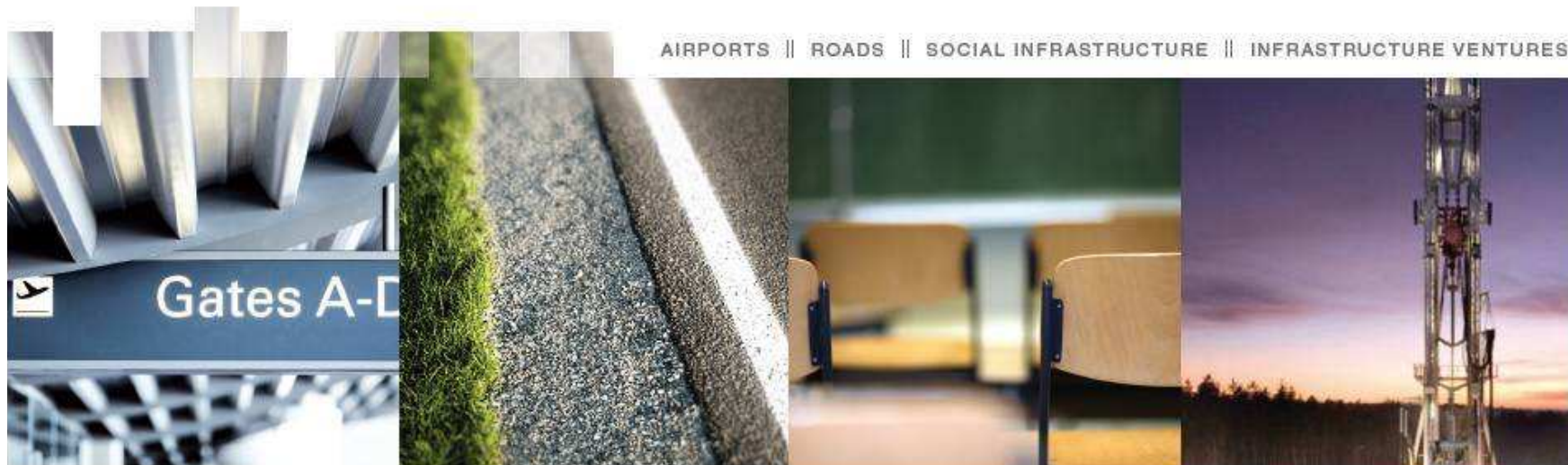


ÖPP – Konferenz NRW

Düsseldorf, 12. April 2011

Pilotprojekt Berufsschulen der Stadt Leverkusen



The Infrastructure Company

Christian Alteköster

Projektleiter Bestandsmanagement

NL Soziale Infrastruktur Deutschland

HOCHTIEF Concessions AG

Agenda

Pilotprojekt Berufsschulen der Stadt Leverkusen aus öffentlicher und privater Sicht

Ein Projekt in der Umsetzung

- **Rahmendaten**
- Ausgangssituation
- Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit
- Unsere Erfahrungen und Empfehlungen

Rahmendaten

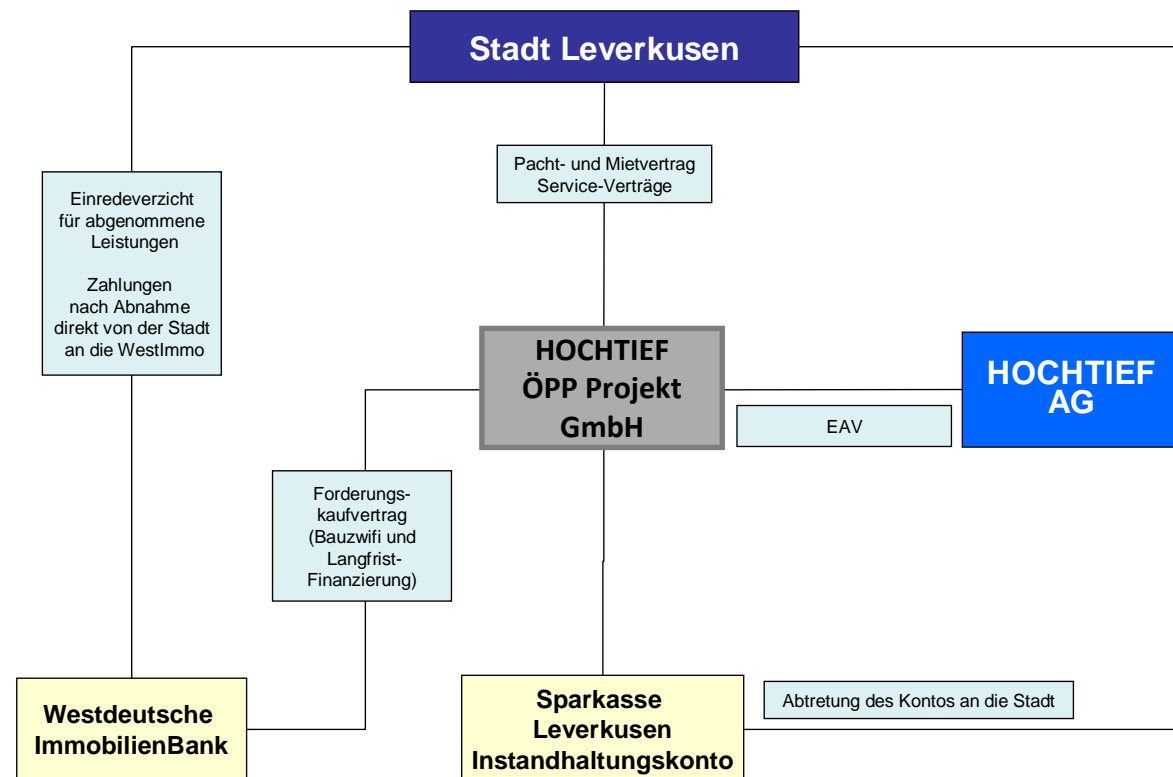
Das Projekt in Zahlen

Projekt	Sanierung und Betrieb von zwei Berufsschulen einschl. der dazugehörigen Außenanlagen
Tragsvolumen	ca. 70 Mio. Euro (über 29 Jahre)
Projektgröße	3 Gebäude, BGF = 22.500 qm, ca. 3.500 Schüler ca. 170 Lehrerinnen und Lehrer Außenanlagen, unbebaut = 33.500 qm
Projektgesellschaft	HOCHTIEF ÖPP Projektgesellschaft mbH
Strukturierung/ Projektsteuerung	HOCHTIEF PPP Solutions GmbH
Bauplanungszeit	01.08.2005 - 28.03.2008
Betriebszeit	01.08.2005 - 31.07.2034 (inkl. Interimsbetrieb)
Planung & Planung	HOCHTIEF Construction AG
Betrieb	HOCHTIEF Facility Management GmbH



Rahmendaten

Finanzierungsstruktur: Forfaitierung mit Einredeverzicht



Agenda

Pilotprojekt Berufsschulen der Stadt Leverkusen aus öffentlicher und privater Sicht

Ein Projekt in der Umsetzung

- Rahmendaten

- **Ausgangssituation**

- Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit
- Unsere Erfahrungen und Empfehlungen

Ausgangssituation

- europaweite Ausschreibung (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb)
- Zuschlagserteilung am 10.06.2005 an die HOCHTIEF PPP Solutions GmbH
- Projektvergabe in der Frühphase von PPP in Deutschland
- viertes an HOCHTIEF vergebenes PPP-Projekt in Deutschland
- kurze Vorbereitungszeit von zwei Monaten zwischen Vertragsschluss und Projektbeginn
 - Planen und Erstellen und Betrieb von zwei Ausweichquartieren,
 - Planung der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude,
 - Besetzung der Stellen für Hausmeister, da keine Personalübernahme. Die ursprünglich in den Schulen wohnenden Hausmeister wurden seitens der Stadt versetzt.

Ausgangssituation

Engagement von HOCHTIEF

- HOCHTIEF deckt als Unternehmen alle Phasen des Immobilienlebenszyklus ab
- optimale Wertschöpfung
- One Roof Strategie:
 - HOCHTIEF PPP Solutions GmbH: Vertragspartner zur Stadt; Strukturierung und Finanzierung
 - HOCHTIEF Construction AG, NL PPP: Planung und Bau
 - HOCHTIEF Facility Management GmbH: Betrieb
- passende Portfoliostruktur (z.B. Vertragsinhalte, Region, Marktsegment, Risikoallokation)

Ausgangssituation

Einbindung Mittelstand

- etwa zwei Drittel der Nachunternehmer im Bereich Sanierung kommen bei diesem Projekt aus Nordrhein-Westfalen.
- insgesamt 60 Prozent aller Nachunternehmeraufträge Bau wurden an den Mittelstand vergeben.
- Bei dem Betrieb des Berufsschulzentrums kommen zu 100% die Leistung und die Nachunternehmer aus Nordrhein-Westfalen (NRW).
- 67% aller Nachunternehmeraufträge Betrieb wurden an kleine und mittelständische Unternehmen vergeben.

Agenda

Pilotprojekt Berufsschulen der Stadt Leverkusen aus öffentlicher und privater Sicht

Ein Projekt in der Umsetzung

- Rahmendaten
- Ausgangssituation
- **Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit**
- Unsere Erfahrungen und Empfehlungen

Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit

Intensive Vorbereitung und Gestaltung des Vertrages

- durch die öffentliche Hand
 - Gründliche Untersuchung der PPP-Eignung des Projektes
(Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Standortentwicklung, Vergabeumfang etc.)
 - frühzeitige und umfangreiche Einbindung der Nutzer zur Identifikation der Bedürfnisse
→ Vermeidung von Fehlplanungen
 - Klärung elementarer Vertragsinhalte und der Bereitschaft zur Risikoübernahme
 - ausreichende Kapazität zur Vertragsbetreuung

Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit

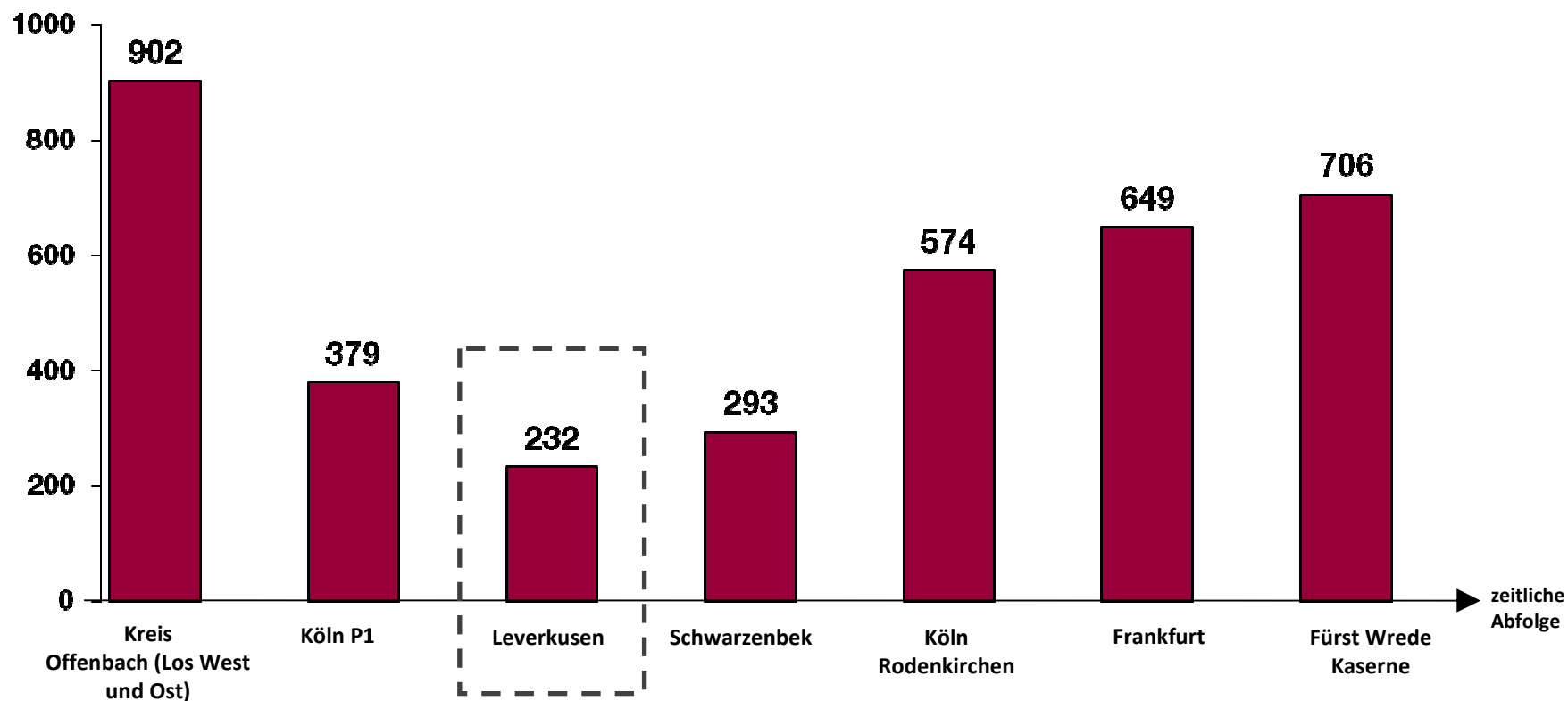
Intensive Vorbereitung und Gestaltung des Vertrages

- durch privaten Bieter
 - intensive Analyse der Verträge (z.B. Risikoübernahme, Identifikation von Unklarheiten)
 - Abstimmung von Schnittstellen (z.B. Möblierung, Denkmalschutz, interne Aufgabenverteilung Bieter)
 - Spezifikation der Qualitätskriterien
 - Klärung der elementarer Vertragsinhalte und der Bereitschaft zur Risikoübernahme
 - Abstimmung der optimalen Finanzierungsstruktur
 - Einsatz von qualifiziertem und nutzerorientiertem Personal

Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit

Intensive Vorbereitung und Gestaltung des Vertrages

- Reifegrad der Ausschreibung – Anzahl der Fragen ein Indikator?



Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit

Wie gut ist die gelebte Praxis?

- Bewertung des bisherigen Projektverlaufs
 - Alle Kosten und Termine wurden eingehalten
 - Hohe Nutzerzufriedenheit mit den baulichen und technischen Einrichtungen
 - Hohe Nutzerzufriedenheit mit dem eingesetzten Personal
 - Partnerschaftliche Konfliktbewältigung
 - Laufende Optimierung des Vertrages durch beide Parteien
 - Vertrauen zwischen den handelnden Personen

Konfliktpotential

- Schulmöblierung und -ausstattung (Qualitätsstandards)
- Reinigung- und Hausmeisterleistung (Messbarkeit der relativen Qualität → ist sauber=sauber?)
- Vertragliche Regelungen zum Instandhaltungskonto

Agenda

Pilotprojekt Berufsschulen der Stadt Leverkusen aus öffentlicher und privater Sicht

Ein Projekt in der Umsetzung

- Rahmendaten
- Ausgangssituation
- Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit
- **Unsere Erfahrungen und Empfehlungen**

Unsere Erfahrungen und Empfehlungen ...

... nach Sanierung, Interimsbetrieb und den ersten 3 Jahren
Regelbetrieb

- Kritische Punkte vor Vertragsabschluss klären und nicht mit ins Projekt nehmen
- Nach Vertragsabschluss möglichst keine Diskussionen über Vertragsinhalte führen
- Keine Zugeständnisse bei Qualitätsstandards
- Funktionale Ausschreibung – im Einzelfall sollte jedoch klare Festlegung der Materialien etc. erfolgen
- Schultypische bzw. berufsschultypische Besonderheiten in Bau und Ausstattung berücksichtigen

Unsere Erfahrungen und Empfehlungen ...

... nach Sanierung, Interimsbetrieb und den ersten 3 Jahren
Regelbetrieb

- Möglichst wenig Schnittstellen und Ansprechpartner
- Einhaltung der Vertrags-, Kommunikations- und Projektstrukturen
- Möglichst kein Wechsel der Projektbeteiligten
- Frühzeitige Information aller Betroffenen / Anwohner
- Ausstattung in Bezug auf PPP-Gedanke bzw. Betriebsphase unterschreitet z. T. Erwartungen
- Koordinations- und Transaktionsaufwand nicht unterschätzen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Christian Alteköster

Dipl. Ing. (FH) M.Sc.

Projektleiter Bestandsmanagement

NL Soziale Infrastruktur Deutschland

HOCHTIEF Concessions AG

Alfredstr. 236

45133 Essen



Tel. 0201 / 824 -1840

Fax. 0201 / 824 - 2841

christian.altekoester@hochtief-concessions.com