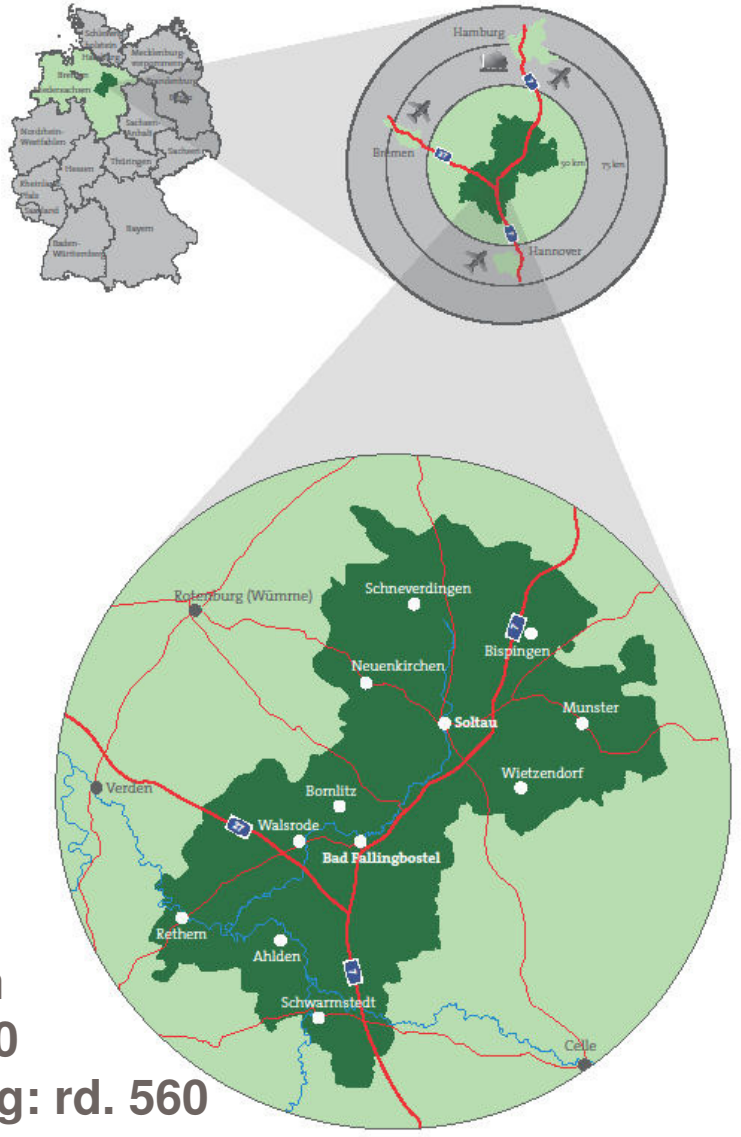
Heidekreis
Mitten in Niedersachsen – mitten im Leben.

# TRANSPARENTE UND EFFIZIENTE BESCHAFFUNG NACHHALTIGER IMMOBILIENLÖSUNGEN

## Erfahrungen des Heidekreises beim Neubau einer Kreisverwaltung

# Der Heidekreis – Mitten in Niedersachsen

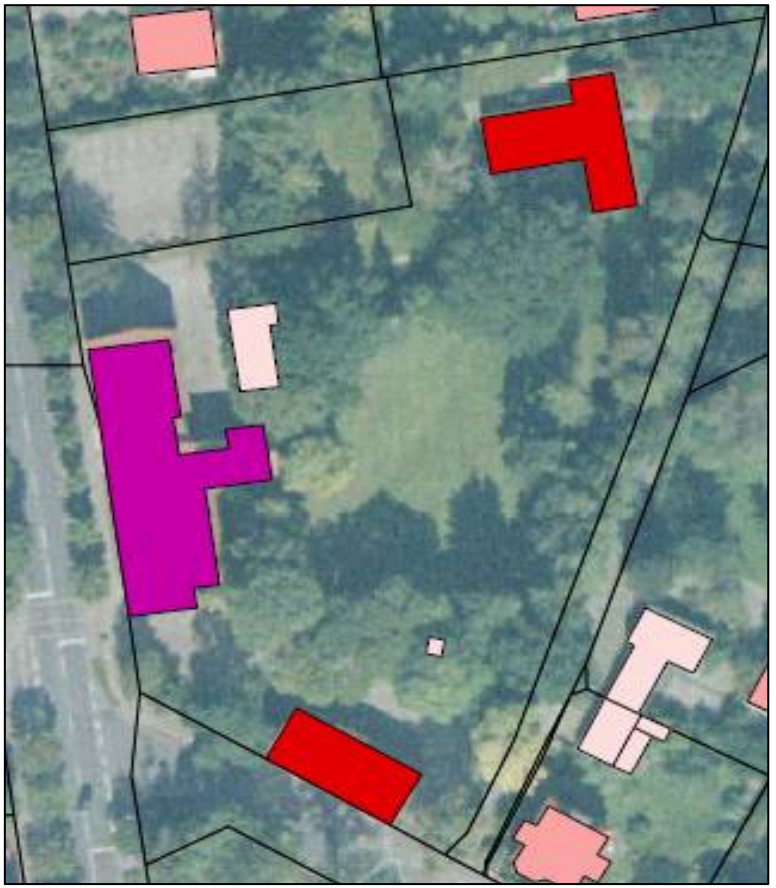



**Fläche: 1.873,53 qkm**
**Einwohner: rd.140.000**
**Beschäftigte in der Verwaltung: rd. 560**

# Politischer Auftrag aus dem Jahr 2008

## Konzentration der Verwaltung am Standort Soltau
## = aus zehn mach eins!

7 Verwaltungsgebäude



3 Verwaltungsgebäude

# Vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse

- Ein Konzept aus dem **Frühjahr 2010** zu einer Konzentration der Verwaltung am Standort Soltau weist als wirtschaftlichste Lösung den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für rd. 160 Beschäftigte aus.

- Ein Vorgespräch mit der Kommunalaufsicht beim Nds. Innenministerium im **Juni 2010** gibt grundsätzlich grünes Licht.

- Der Kreistag beschließt am **24. September 2010**, die Verwaltung in Soltau durch einen Neubau zu konzentrieren und dieses im Rahmen eines ÖPP-Projekts als 4-Phasen-Modell (Planen, Bauen, Finanzieren, Bewirtschaften) umzusetzen, sofern es wirtschaftlich ist.

# Vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse

- Die Projektgruppe „Verwaltungsneubau Soltau“ beginnt im **September 2010** mit dem Raumprogramm, dem Raumbuch und der funktionalen Bauleistungsbeschreibung und legt die zu erbringenden Gebäudemanagementleistungen fest.

- Die Projektgruppe „Bürgerbüro“ erarbeitet im **November und Dezember 2010** die Grundlagen für das Einrichten und Umsetzen eines Bürgerbüros im Neubau als zentralen Mittelpunkt des Gebäudes für bürgernahe und dienstleistungsorientierte Verwaltung unter Einbeziehung der Dienstleistungen am Dienstort Bad Fallingbostel.

- Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden in Berlin vom **31. Januar 2011** lässt im Ergebnis einen Vorteil von 9,76 % erwarten.

# Vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse

- Aufgrund der nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit beschließt der Kreisausschuss am **3. März 2011** die Umsetzung des Neubaus und des Betriebes im Rahmen einer ÖPP.

- Gemeinsam mit der VBD Berlin werden von **Mitte März bis Ende April 2011** (6 Wochen) die Vergabeunterlagen für Bauen, Planen, Finanzieren und Betreiben des Verwaltungsgebäudes erstellt.

# Ablauf des Vergabeverfahrens

| | |
|---|---|
| 17.03.2011 | Vergabebekanntmachung |
| 15.04.2011 | Schlusstermin Teilnahmewettbewerb: 16 Bewerber |
| 06.05.2011 | Versand der Vergabeunterlagen an sechs Bieter |
| 02.08.2011 | Abgabe von sechs Angeboten<br>Ø Baukosten: 10,7 Mio. (8,65 – 14,28 Mio.) |
| 19./20.09.2011 | Bietergespräche mit sechs Bietern |
| 30.09.2011 | Bewertungsgremium bewertet sechs Entwürfe und gibt Empfehlung ab |
| 11.10.2011 | Werkstattgespräch mit drei verbliebenen Bietern |
| 25.10.2011 | Abgabe optimierter Angebote von drei Bietern |
| 21.11.2011 | Bietergespräch 2. Runde mit drei Bietern |
| 30.11.2011 | Entscheidung der Vergabestelle, mit nur einem Bieter die Vertragsverhandlungen zu führen |
| 05.12.2011 | Abschließendes Bietergespräch und Vertragsverhandlungen |

# Ergebnis nach Punkten und Kosten

Die Auswertung der drei eingereichten optimierten Angebote unter Einbeziehung der akzeptierten Nebenangebote und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zweiten Bietergespräche führte zu nachfolgender Rangfolge in der Punktebewertung:

| | | |
|---|---|---|
| Bieter 5: | 9.031,21 Punkte = Rang 1 | |
| Bieter 2: | 8.556,36 Punkte = Rang 2 | Differenz zu Rang 1 = 5,26 % |
| Bieter 1: | 8.549,47 Punkte = Rang 3 | Differenz zu Rang 1 = 5,33 % |

- Pauschalfestpreis Planungs- und Bauleistungen: **9.854.383,47 €.**
- Zins- und Tilgung: **153.808 €** (anfänglich/**Quartal**)
- Pauschalen für Reinigung, Inspektion und Wartung, Instandsetzung und Gebäudemanagement: **154.652 €** (anfänglich/**Jahr**)

# Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

**Im Vergleich mit einer konventionellen Beschaffung wurden folgende Ergebnisse ermittelt:**

- Der Barwert des ÖPP-Angebots ist um ca. 2,16 Mio. € geringer als der Barwert der konventionellen Realisierung.
- Das entspricht unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken einem Barwertvorteil zugunsten von ÖPP von 12,65 %.
- Auch ohne die Bewertung der übertragenen und zurück behaltenen Risiken wäre für die ÖPP-Lösung immer noch ein Barwertvorteil von 8,72 % gegeben.

# Verfahrensablauf nach Auswahl des Bieters

- 09.01.2012 Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Bau-, Natur-, Umwelt und Landwirtschaft
- 10.01.2012 Vergabeprüfung des Rechnungsprüfungsamtes des Heidekreises
- 12.01.2012 Empfehlungsbeschluss des Kreisausschusses
- 31.01.2012 Entscheidung des Kreistages über die Auftragsvergabe
- 01.02.2012 Vertragsunterzeichnung
- 19.03.2012 Genehmigung als Kreditähnliches Rechtsgeschäft durch die Kommunalaufsicht beim Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport

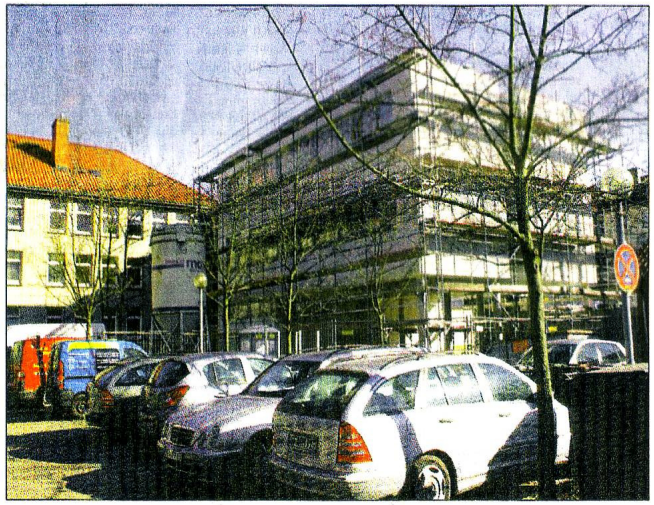
# Pressestimmen

Auszug aus der Walsroder Zeitung vom 09.03.2011

## Grünes Licht für die nächste Partnerschaft

### öpp-Verwaltungsneubau in Soltau würde fast zwei Millionen Euro günstiger werden

**Die erste Erfahrung im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (öpp) bei einem Großbauvorhaben ist für den Landkreis positiv verlaufen. Nachdem erst vor kurzem der Vertrag über den Neubau des Schulzentrums in Walsrode abgeschlossen worden ist, hat der Kreisausschuss nun auch grünes Licht für den Neubau der Kreisverwaltung in Soltau gegeben. Die Zustimmung fiel leicht und einstimmig aus. Kein Wunder: Im Vergleich zur konventionellen öffentlichen Bauweise soll das Projekt statt 11,4 Millionen Euro rund 9,5 Millionen Euro kosten.**



Endphase: Während an der Harburger Straße in Soltau der Termin für den Abriss der vorhandenen Verwaltungsgebäude näherrückt, befindet sich der Anbau an der Kreisverwaltung in Bad Fallingbostel in der Endphase.

**Soltau (es).** In Soltau sind die Büros der Landkreismitarbeiter auf mehrere Standorten im Stadtgebiet verteilt. Handlungsdruck entstand allerdings nicht durch die Dezentralität, sondern durch die Tatsache, dass das Verwaltungsgebäude an der Harburger Straße Etage für Etage geräumt werden musste. In den oberen Stockwerken herrscht Einsturzgefahr. Berechnungen der Hochbauabteilung brachten das erwartete Ergebnis: Eine Sanierung lohnt sich nicht. Allein die Einsparungen bei den Energiekosten sorgen dafür, dass sich ein zentraler Neubau am Standort Harburger Straße rechnet.

Planspiele, den Unterkunftsnotstand in Soltau zu nutzen, um ernsthaft darüber nachzudenken, die Kreisverwaltung künftig am Kreissitz in Bad Fallingbostel zu konzentrieren, hat es auch 30 Jahre nach der Kreisreform nicht im Ansatz gegeben. Dies heiße Eisen werde man nicht anpacken, herrschte parteiübergreifende Einmütigkeit im Kreistag.

Nach dem Grundsatzbeschluss für den Verwaltungsneubau in Soltau vom September vergangenen Jahres hat der Kreisausschuss jetzt beschlossen, das Vorhaben im Rahmen eines öpp-Modells umzusetzen. Die Wirtschaftlichkeit wurde im Rahmen einer Untersuchung festgestellt. „Bei einer 25-jährigen Laufzeit sind Einsparungen gegenüber der konventionellen Vorgehensweise von rund 9,76 Prozent zu erwarten", so Landrat Ostermann zum Inhalt des Untersuchungsergebnisses. Außerdem würde sich die Bauzeit um rund drei Monate auf ein Jahr verkürzen.

Im Unterschied zum Schulbauprojekt in Walsrode soll der Verwaltungsneubau als sogenanntes Inhabermodell verwirklicht werden. Der Landkreis würde dabei also nicht Grundstück und Gebäude an den Bauträger abgeben, sondern das neue Gebäude schlüsselfertig zu einem festen Zeitpunkt übernehmen.

Bei diesem öpp-Projekt wird es für den künftigen Partner von der Planung bis zur endgültigen Umsetzung gehen. Beim Schulneubau in Walsrode muss sich der Bauträger an die Vorgaben handeln, die beim Architektenwettbewerb herausgekommen sind. Allerdings ist vor dem ersten Planungsstrich zunächst wieder eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Im Mai 2012, so hofft die Verwaltung, könnte der Zuschlag erteilt werden, wenn die Kommunalaufsicht dies Vorgehen absegnet.

Mit der Fertigstellung würde dann im Oktober 2013 zu rechnen sein. Die Mitarbeiter der Kreisverwaltung könnten zum Jahresende ihre neuen Räume beziehen. Der Abriss der vorhandenen Gebäude an der Harburger Straße ist bereits in den kommenden Wochen vorgesehen. Die bisher ins Auge gefasste „scheibchenweise Lösung" lässt sich allerdings nicht verwirklichen. Da die Versorgungsleitungen die Lebensader für alle Gebäude im Bereich Scheibenstraße/Harburger Straße sind, kann auch der Abbruch nur in einem Stück erfolgen.

Die Bauarbeiten am Verwaltungsstandort in Bad Fallingbostel neigen sich dem Ende zu. Hier ist aus Mitteln des Konjunkturförderprogramms ein Neubau entstanden, in dem künftig alle Mitarbeiter aus dem Fachbereich Soziales untergebracht werden sollen. Landrat Ostermann kennzeichnete dies als ein grundsätzliches Ziel aller Baupläne: Mit Ausnahme des Fachbereiches Jugend sollen alle übrigen Fachbereiche an einem Ort unter einem Dach untergebracht werden.

# Entwurfsziele

- Die neue Kreisverwaltung soll die Philosophie einer bürgernahen und dienstleistungsorientierten Verwaltung mit Wahrnehmung von hoheitlichen Aufgaben in der Region gerecht werden
- Reflektion der regionalen Besonderheiten im Bauwerk
- Attraktives und identitätsstiftendes Erscheinungsbild
- Berücksichtigung der besonderen Grundstückslage/Eckbetonung, Parkbezug
- Flexibilität der Raumgestaltung in Bereich des Backoffices für spätere Nutzungsänderung
- Wirtschaftliche Grundrissgestaltung
- Optimale Nutzbarkeit und Belüftung der Räume
- Gute Akustik und optimale Schalldämmung
- Hohe Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

# Entwurf des wirtschaftlichsten Angebots

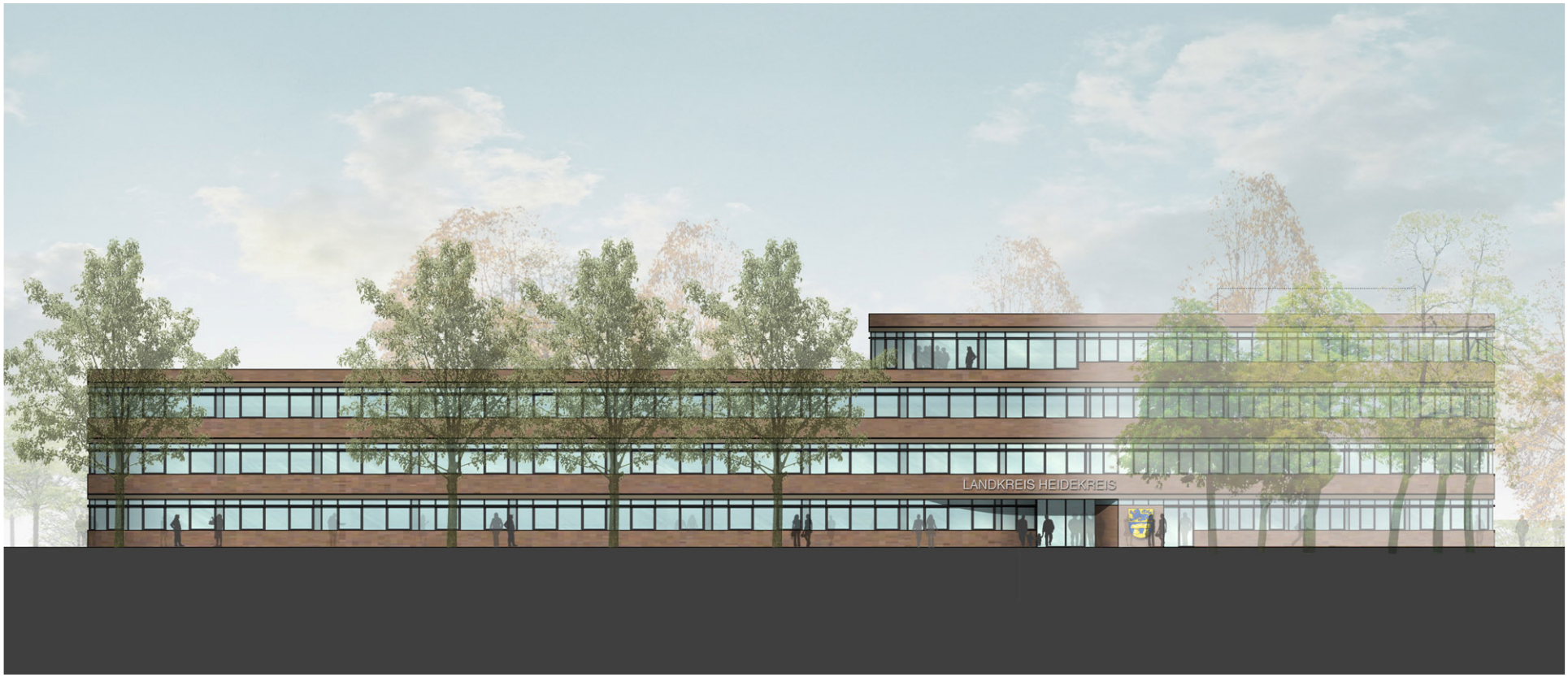
## Perspektive - Straßenfront

# Entwurf des wirtschaftlichsten Angebots

## Perspektive – „gezoomt“

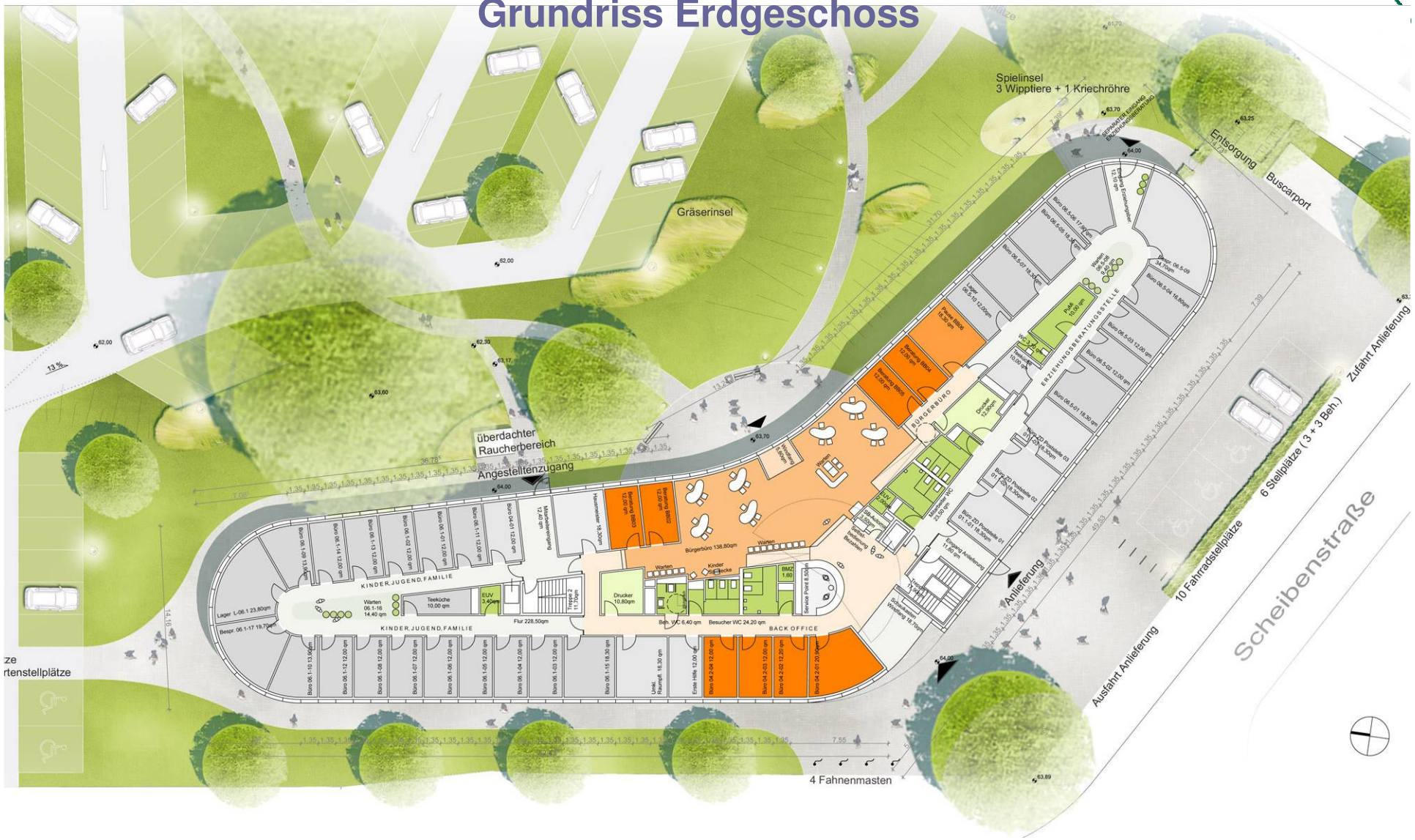
# Entwurf des wirtschaftlichsten Angebots

## Perspektive – Ansicht vom Park



# Entwurf des wirtschaftlichsten Angebots

## Grundriss Erdgeschoss



# Entwurf des wirtschaftlichsten Angebots

## Außenanlagen

Das geschwungene Gebäude wird sich sehr harmonisch in das parkähnliche Grundstück anpassen und sich mit seinem Bürgerbüro als zentralen Punkt des Gebäudes auch nach dieser attraktiven Außenanlage ausrichten.

# Pressestimmen

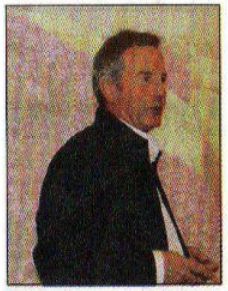
## Spitzname „Bumerang“ für den Neubau der Kreisverwaltung

### Baubeginn in Soltau soll im Juni sein

**Der Heidekreis hat nach den positiven Erfahrungen beim Bau des Schulzentrums in Walsrode grünes Licht für ein weiteres „ÖPP-Projekt“ gegeben. Der Neubau der Kreisverwaltung an der Harburger Straße in Soltau soll ebenfalls von einem Generalunternehmer (Firma H.F. Wiebe aus Achim) vorgenommen werden, an den der Landkreis in den kommenden 25 Jahren die anfallenden Zinsen und Tilgung (erste Rate 153.808 Euro im Quartal) sowie die Kosten für Instandhaltung und Reinigung (jährlich 154.652 Euro) zahlt. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung hat ergeben, dass diese öffentlich-private Partnerschaft einen finanziellen Vorteil von rund zehn Prozent gegenüber dem konventionellen Vorgehen mit dem Landkreis als Bauherrn ergeben würde. Der Pauschalfestpreis für Planung und Bau beträgt 9.854.383,47 Euro.**

**Planung:** So soll das neue Verwaltungsgebäude des Heidekreises an der Harburger Straße in Soltau aussehen. Am 30. August 2013 soll das knapp zehn Millionen Euro teure Vorhaben fertiggestellt sein.

**Soltau (es).** Es gibt Gebäude, die von der Bevölkerung liebevoll mit einem Spitznamen versehen werden. Der geplante Verwaltungsneubau in Soltau hat schon in



**Präsentation:** Architekt Harm Haslob stellte seine Pläne für den Neubau der Verwaltung vor, betonte, dass neben der Wirtschaftlichkeit auch die Ästhetik bei einem solchen Gebäude eine wesentliche Rolle spiele.

laufe starten. Die Mitarbeiter sind an zahlreichen Standorten untergebracht. Möglicherweise hätte dieser Zustand noch nicht ausgereicht, um ernsthaft über einen Neubau und die damit verbundene Zentralisierung nachzudenken. Doch nach und nach mussten einige Verwaltungsgebäude ganz oder etagenweise geräumt werden, weil die Sicherheit für die Mitarbeiter nicht mehr gegeben ist. Vor diesem Hintergrund fiel im September 2010 die Kreistagsentscheidung für den Neubau in Soltau leichter. Zudem hatten Experten ermittelt, dass die Energieeinsparungen schon fast ausreichten, um die Zinsen für den Neubau aufzubringen.

Nach der grundsätzlichen Zustimmung des Kreistages am vergangenen Dienstag und der Vertragsunterzeichnung über den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie den Servicevertrag über 25 Jahre am gestrigen Mittwoch wird bis zum 20. März auch die Zustimmung des Innenministeriums zu diesem „kreditähnlichen Rechtsgeschäft“ erwartet.

Im Frühjahr soll der Abriss der Dienstgebäude Harburger Straße und Scheibenstraße erfolgen, bis Ende Mai die Baugenehmigung vorliegen. Baustart wäre im Juni. Vertraglich vereinbarter Fertigstellungstermin ist der 30. August 2013. Bis Ende November nächsten Jahres sollen dann alle Beschäftigten in das neue Verwaltungsgebäude umgezogen sein.

Insgesamt entstehen in dem Neubau 165 Arbeitsplätze in drei Geschossen. Hinzu kommt noch ein Dachgeschoss, in dem die Verwaltungsleitung und der Sitzungsbereich untergebracht sind. Leichte Unruhe entstand im Kreistag, als Architekt Haslob von der Dachterrasse sprach, die diesem Bereich angegliedert wird. Im Eingangsbereich wird ein 100 Quadratmeter großes Bürgerbüro entstehen. „Es kann ja alles unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gesehen werden, aber man braucht auch eine gewisse Ästhetik im Eingangsbereich eines solchen Gebäudes“, hob Harm Haslob für das künftige Domizil der Heidekreis-Verwaltung hervor, dessen Fassade aus violetten, heidebraunen Mauersteinen entstehen soll.

# Vertrag über Bau des neuen Kreishauses unterschrieben

## Neubau mit wirtschaftlichem Grundriss, guter Akustik, Schalldämmung und Energieeffizienz

vo **Bad Fallingbostel.** Eine der kostenträchtigsten Unterschriften als Verwaltungschef des Heidekreises hat Landrat Manfred Ostermann geleistet. Gemeinsam mit Dr. Andreas Böckmann von der Achimer Firma Wiebe setzte der Landrat am gestrigen Mittwoch seinen Namen unter den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie die Servicevereinbarung für die neue Kreisverwaltung in Soltau. Bereits vor dem ersten Spatenstich weiß Ostermann, was ihn, genauer den Landkreis, der Spaß kostet: 9854383,47 Euro.

Das ist der vereinbarte Festpreis, zu dem die Firma H.F. Wiebe als Generalunternehmer die Immobilie an der Harburger Straße/Scheibenstraße/In den Hübeeten im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) bauen und 25 Jahre bewirtschaften soll. Am Dienstag hatte der Kreistag bei einer Gegenstimme von Sven Köster (Die Linke) den Auftrag nach einer europaweiten Ausschreibung vergeben.

**Landrat Manfred Ostermann (links) und Dr. Andreas Böckmann von der Firma Wiebe unterschreiben den Vertrag für den Neubau der Kreisverwaltung in Soltau.** Foto: vo

Der Neubau soll nach Vorstellung des Bauherrn der Philosophie einer dienstleistungsorientierten Verwaltung gerecht werden. Kriterien seien unter anderem wirtschaftliche Grundrissgestaltung, gute Akustik, optimale Schalldämmung und Energieeffizienz. Mit Ausnahme der Kreisstraßenmeisterei und der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) seien die Soltauer Landkreisimmobilien in einem nicht mehr zeitgemäßen, teilweise unzumutbarem Zustand. Besonders heikel seien Brandschutz und fehlende Fluchtwege. Ostermann: „Das hat mich betroffen gemacht."

Geplant vom Bremer Architekten Harm Haslob, soll der Bau mit seinen drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss auf einer Grundfläche von 1712 Quadratmetern und 3798 Quadratmetern Nutzfläche Raum für zunächst 165 Arbeitsplätze bieten – mit „Luft nach oben": eine Reserve für 50 weitere Plätze. Im Außenbereich entstehen 140 Kfz- und 50 Fahrradstellplätze. Bis auf die Straßenmeisterei und FTZ sollen dort ab Ende 2013 alle Soltauer Landkreis-Dienststellen zusammengefasst werden.

Voraussichtlich im März soll der Abriss der drei maroden Gebäude beginnen. Noch im Februar müssen zahlreiche Bäume gefällt werden. Das Ganze steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Innenministerium. Die erwartet Landkreissprecher Andreas Pütz im Laufe dieses Monats.

Für Zins und Tilgung zahlt der Kreis künftig jährlich 615232 Euro, für Reinigung, Wartung und Gebäudemanagement zunächst 154652 Euro. 491142

# Pressestimmen

# „Keine Elbphilharmonie“

## Vertragsunterzeichnung für Neubau der Kreisverwaltung in Soltau

BAD FALLINGBOSTEL (mk). „Wir wollen eine moderne, zeitgemäße Kreisverwaltung in Soltau, in der fast alle Mitarbeiter unter einem Dach arbeiten“, so Landrat Manfred Ostermann am vergangenen Mittwoch im Bad Fallingbosteler Kreishaus. Wenn alles nach Plan läuft, dann wird es bereits im August kommenden Jahres soweit sein. Ostermann und Dr. Andreas Böckmann von der Firma H. F. Wiebe aus Achim unterzeichneten den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie den Servicevertrag für das neue Soltauer Kreishaus im Bereich Harburger Straße/Scheibenstraße.

Die Landkreismitarbeiter in Soltau arbeiten teils in Gebäuden, die nicht mehr zeitgemäß seien, so Ostermann und sprach von einer „nicht haltbaren Situation“ und „unzumutbaren Bedingungen.“ Zudem habe es Mängel in Sachen Brandschutz und Fluchtwege gegeben. „Wir hätten in die alten Gebäude sehr viel Geld investieren müssen. Das wäre unwirtschaftlich gewesen.“ Der Neubau als „Radikalschnitt“ sei die beste Lösung. Für das Projekt, das im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft realisiert wird und den Landkreis 9.845.383 Euro kostet, hatte der Kreistag am Dienstagabend bei einer Gegenstimme von Sven Köster (Die Linke) die Auftragsvergabe beschlossen. „Das zeigt, daß die Kreispolitik hinter dem Modell steht“, freute sich Ostermann ebenso wie Böckmann.

Die öffentlich-private Partnerschaft sieht vor, daß die Firma H. F. Wiebe

Unterzeichnen den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag sowie den Servicevertrag für das neue Kreishaus in Soltau: Landrat Manfred Ostermann (li.) und Dr. Andreas Böckmann vom Unternehmen H. F. Wiebe.

das Gebäude zum Festpreis baut und es 25 Jahre bewirtschaftet (HK berichtete). Vertraglich festgeklopft sind also nicht nur die Baumaßnahmen, sondern auch Reinigung, Inspektion, Wartung und Instandsetzung. Der Landkreis nutzt hier sozusagen ein „all inclusive“-Angebot, ein „Rundum-Sorglos-Paket“. Geregelt ist, daß die gesamte Anlage - auch die Ausstattung - im Vertragszeitraum auf aktuellem Stand gehalten wird. „Wir bauen hier nicht die Elbphilharmonie, sondern gehen ein Gewerk an, das überschaubar ist“, betonte Ostermann mit Blick auf die Kosten. Und da das beauftragte Unternehmen das Gebäude für ein Vierteljahrhundert bewirtschaften werde, sei sichergestellt, daß es besonders darauf achten werde, bauliche Mängel von vornherein zu verhindern.

Vom Entwurf des Architekten Hans Haslob vom Büro Haslob, Kruse und Partner aus Bremen ist der Landrat begeistert: „Es ist ein funktionales, modernes Gebäude, das gut ins Stadtbild paßt“. Ins gleiche Horn stieß Böckmann: „Der Architekt hat gute Arbeit gemacht.“ In der europaweiten Ausschreibung hatten sich 18 Unternehmen mit eigenen Vorschlägen eingebracht. Sechs Bewerber kamen in die engere Wahl. Im Auswahlverfahren setzte sich schließlich das Unternehmen H. F. Wiebe mit seinem Angebot durch.

Erste Baumfällarbeiten sollen schon in diesem Monat beginnen, der Abriß der Dienstgebäude in der Harburger Straße und Scheibenstraße wird im März oder April erfolgen. Die Gebäude in den Hübeetenallen zum Baubüro umfunktioniert werden. Laut Andreas Pütz, Sprecher des Landkreises, ist der Zeitplan noch unter Vorbehalt zu sehen, zumal das Niedersächsische Innenministerium dem Vertragswerk als kreditähnliches Rechtsgeschäft noch die Genehmigung erteilen müsse. Damit könne bis Mitte dieses Monats gerechnet werden.

Wenn auch die Baugenehmigung rechtzeitig erteilt wird, dürfte dem vertraglich festgelegten Fertigstellungstermin 30. August 2013 nichts mehr im Wege stehen. Dann werden bis auf die Straßenmeisterei und die Feuerwehrtechnische Zentrale alle Soltauer Landkreis-„Niederlassungen“ unter einem Dach konzentriert sein. „Und wir haben dann noch Luft nach oben“, betonte Ostermann, gebe es doch „eine Reserve für rund die 50 zusätzliche Arbeitsplätze.“

Das Unternehmen H. F. Wiebe möchte möglichst viele Unternehmen aus der Region in das Projekt einbinden: „Interessierte Firmen sollten mit uns Kontakt aufnehmen“, so Böckmann. Apropos Kontakt aufnehmen: Die Baumaßnahme solle den Anliegern kurzfristig vorgestellt werden, erläuterte Erste Kreisrätin Helma Spöring: „Wir werden auf die Nachbarschaft zugehen, damit die Anwohner die zuständigen Ansprechpartner kennenlernen.“ Ostermann rechnet damit, „daß die Belastungen für die Anlieger überschaubar bleiben.“

# „Grünes Licht“ für Verwaltungsneubau

## Innenministerium genehmigt Investition / Abbrucharbeiten in Soltau beginnen

**Soltau.** Nachdem am Donnerstag vom Niedersächsischen Innenministerium der Antrag des Heidekreises auf Genehmigung eines sogenannten „kreditähnlichen Rechtsgeschäfts“ für die Finanzierung des Neubaues des Verwaltungsgebäudes in Soltau genehmigt worden ist, geht es in der kommenden Woche nun auch sichtbar mit der Umsetzung des „öffentlich-privaten-Projektes“ los: Das ehemalige Gebäude der Volkshochschule auf dem Gelände Winsener Straße 17 in Soltau wird abgerissen.

Dafür wird es erforderlich, die Parkplatzgelände rund um das Gebäude zu sperren. Bis zum Ende der Abrissarbeiten stehen die Parkplätze dort nicht zur Verfügung. Beim Befahren des Grundstückes ist mit Behinderungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

**Start:** Im Sommer soll der Bau des Verwaltungsgebäudes, Kosten knapp zehn Millionen Euro, beginnen.

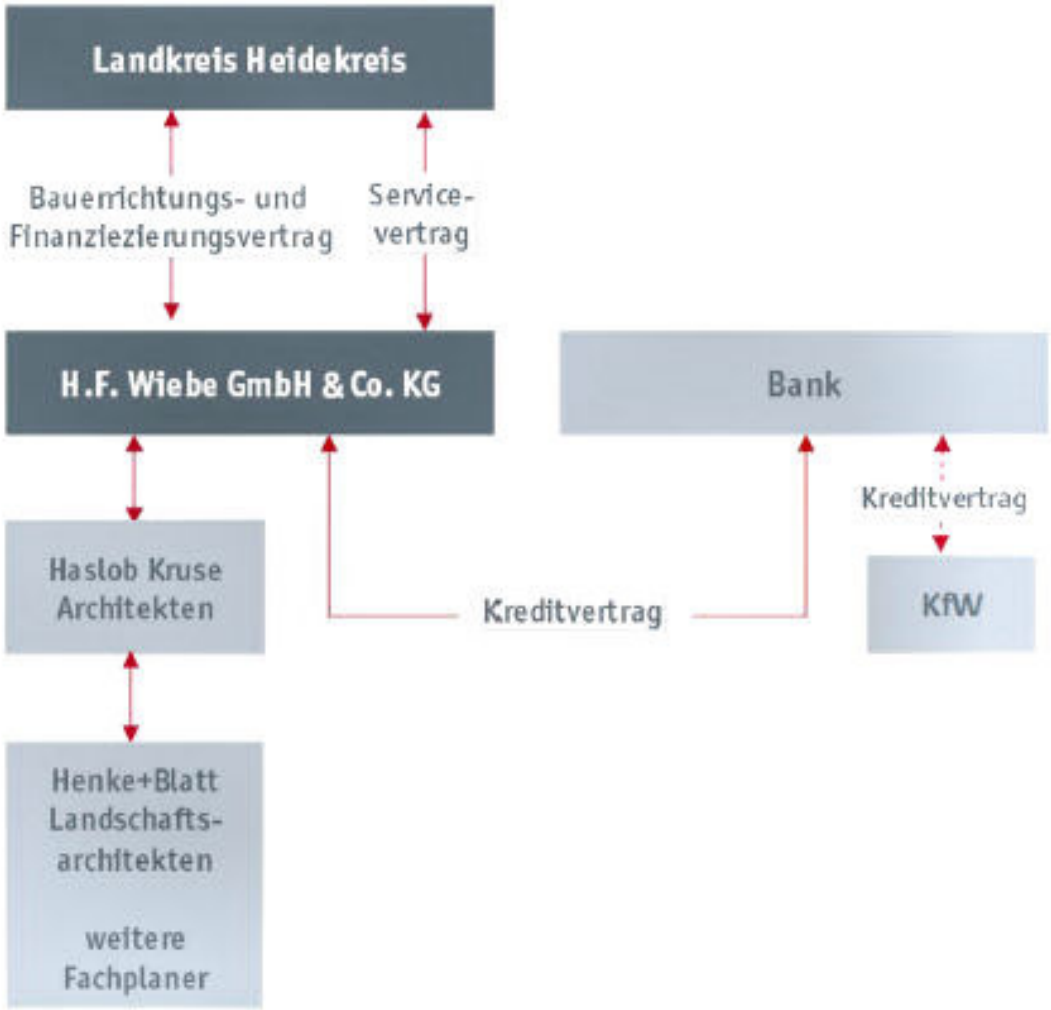
Im Laufe des Monats März werden auf dem zukünftigen Baugelände an der Harburger Straße/Scheibenstraße/In den Hübeeten noch einige Baumfällarbeiten erfolgen, bevor im April auch dort die alten Verwaltungsgebäude abgerissen werden. Der Beginn der Neubauarbeiten ist für Ende Juni geplant.

# Vorteile des ÖPP-Verfahrens

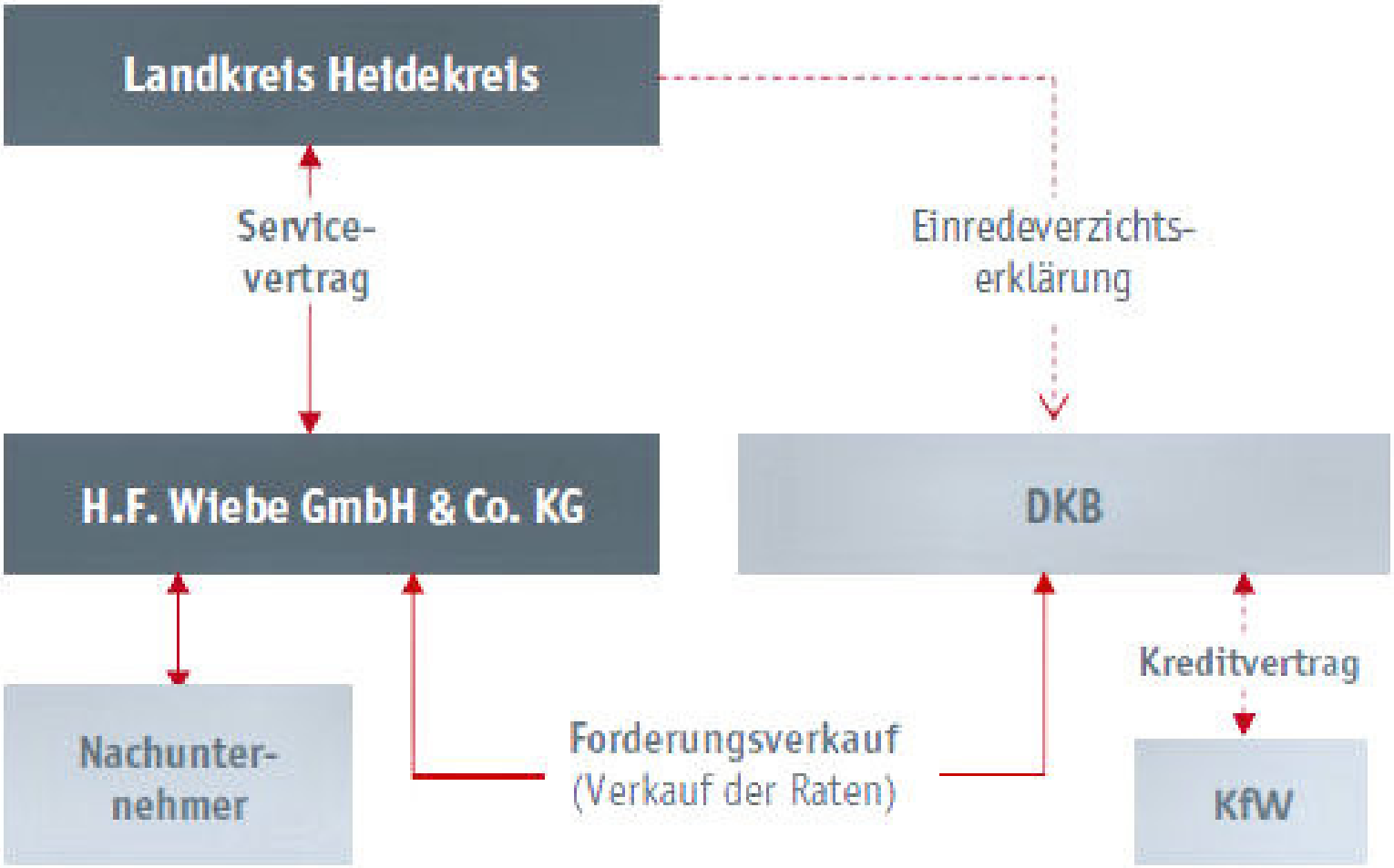
**Die Vorteile des ÖPP-Verfahrens beruhen im Wesentlichen auf:**

- einem guten Schnittstellenmanagement zwischen den Einzelgewerken und der Optimierung der Baunebenkosten (insbesondere der Planungskosten) sowie der privatwirtschaftlichen Beschaffung von Nachunternehmerleistungen,
- der Aufgaben- und Risikoverlagerung auf den privaten Partner,
- der optimierten Nutzungskosten durch frühzeitige Einbindung der Gebäudemanager in die Planungsphase,
- den im Wettbewerb zwischen den drei Erstplatzierten im Verfahren erreichten günstigen Baukosten.

# ÖPP-Inhabermodell - Bauphase



# ÖPP-Inhabermodell – in der Nutzungsphase



# Vertragsinhalte – Bau und Finanzierung

- Pauschalfestpreis für Planungs- und Bauleistung
- Fertigstellungstermin 30. August 2013
- Zahlungen des Heidekreises erst ab Abnahme
- Finanzierung zu kommunalkreditähnlichen Konditionen
- Heidekreis gibt nach Abnahme Einredeverzichtserklärung für die Endfinanzierung
- Einbeziehung von KfW-Mitteln möglich
- Nach 25 Jahren ist die Investition voll getilgt

# Vertragsinhalte – Bau und Finanzierung

- Kontrollrechte des Landkreises im Bauprozess
- Verpflichtung des Auftragnehmers und seiner Nachunternehmer zur Einhaltung von Mindest- und Tariflöhnen
- Vertragsstrafe bei Bauzeitüberschreitung i. H. v. 0,1% des Pauschalfestpreises pro Tag, max. 5 %
- Vertragserfüllungsbürgschaft von 5 % der Baukosten ohne USt.
- Bürgschaften für verlängerte Mängelansprüchehaftung von 5 % der Baukosten ohne USt., (bis 5 Jahre, für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten bis 10 Jahre)

# Vertragsinhalte – Service über 25 Jahre

- Der Auftragnehmer übernimmt die Verantwortung dafür, dass im Vertragszeitraum von 25 Jahren das Gebäude ständig in einem nutzungsgerechten und technisch funktionsfähigen Zustand ist.

- Der Auftragnehmer erbringt Leistungen für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (Wartung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Reinigung).

- In Absprache mit dem Personalrat stellt der Heidekreis einen eigenen Hausmeister.

# Vertragsinhalte – Service über 25 Jahre

- Für die vereinbarten Leistungen erhält der Auftragnehmer pauschalierte Entgelte.
- Die Entgelte werden anhand vereinbarter Indizes des Statistischen Bundesamtes wertgesichert.
- Pauschalen für Instandhaltung und Schönheitsreparaturen werden z. T. auf Rücklagenkonto eingezahlt.
- Zahlungen für Gebäudemanagementleistungen können bei nicht oder schlecht erbrachten Leistungen nach einem im Servicevertrag geregelten Malussystem gemindert werden.

# Sponsoring

**Die im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren entstandenen Kosten für externe Beraterleistung wurden gefördert mit Mitteln des Landes Niedersachsen sowie mit Unterstützung der Investitions- und Förderbank Niedersachsen in Höhe von 20.000 €.**

# Ende