Nachhaltige Bewirtschaftung kommunaler Gebäude – ein Praxisbericht aus Auftragnehmer-Perspektive

Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Dr. Andreas Iding | 20.11.2012

ÖPP in Niedersachsen | Chance ÖPP – aus Erfahrung lernen

Agenda

1. Standorte und Projektreferenzen
2. Leistungsbild in der Nutzungsphase
3. Projektbeispiel Feuerwehrwache in Celle
4. Studie und Initiative
   a) Institut für Demoskopie Allensbach
   b) Transparenzinitiative
5. Fazit und Ausblick

1 Standorte

Kiel
Fehmarn
Mölln
Halstenbek
Celle
Münster
Lage
Barleben
Duisburg
Neuss
Marienheide
Neunkirchen-Seelscheid
Königswinter
Limburg a.d. Lahn
Büdingen
Dietzenbach
Heppenheim
Büro-/Verwaltungsgebäude
Schulen
Sporthallen
Feuerwache

2 Projektreferenzen

ISR - Neuss

AfB - Limburg

Inselschule - Fehmarn

Rathaus - Dietzenbach

Sekundarschule - Barleben

AfB - Büdingen

Dreifeldhalle - Mölln

ZBW Duisburg

Dreifeldsporthallen - Münster

Sporthalle - Halstenbek

Grundschule - Kachtenhausen

GGS - Halstenbek

2 Projektreferenzen

Schul- und Sportzentrum Marienheide

Schulzentrum Königswinter

RBZ-Technik in Kiel-Gaarden

Behördenzentrum Heppenheim

Hauptfeuerwache Celle

RBZ-Wirtschaft in Kiel-Ravensberg

Antoniuskolleg Neuenkirchen-Seelscheid

!!Über 40 Jahre Betriebserfahrung!!

2 Leistungsbild in der Nutzungsphase

- Technisches Gebäudemanagement (Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung)
  => Standardleistung für Lebenszykluskostenansatz!
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement (Reinigung, Außenanlagenpflege, Winterdienst, Hausmeisterleistungen etc.)
  => erhebliches Synergiepotenzial, stark abhängig von individueller Situation der Gebietskörperschaft
- Kaufmännisches Gebäudemanagement (Verwaltung, Objektmanagement
  => häufig untergeordnete Rolle, abhängig von der Finanzierung und Nutzung
- Energiemengenrisiko (Energiemanagement und Risikotragung)
  => etabliert und essentiell für Energieeffizienz

2 Allgemeine Erfahrungen

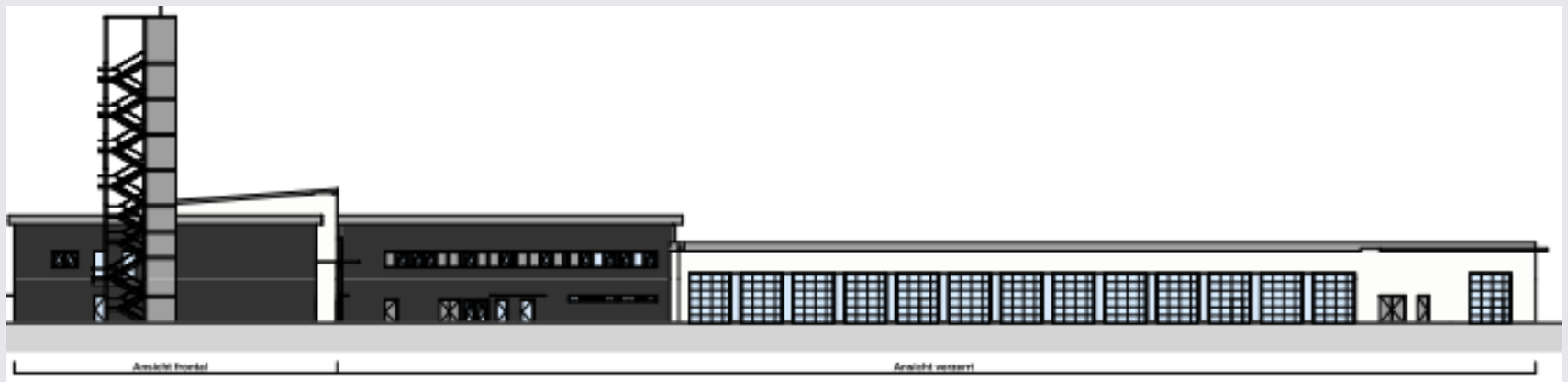
- Kein Vertrag deckt alle Eventualitäten der Nutzungsphase ab.
- In den letzten Jahren wurde dem Leistungsbild Gebäudemanagement deutlich mehr Gewichtung geschenkt.
- Phase der Inbetriebnahme ist nicht zu unterschätzen.
- Hochwertige TGA erfordert Eingewöhnung der Nutzer.
- Praktikabilität vor Happy Engineering.
- Auf die vier Jahreszeiten kommt es an.
- Die Nutzer sind mit den Leistungen in der Nutzungsphase sehr zufrieden.
  => Das Grundprinzip der Verfügbarkeit zeigt Wirkung!
- Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation!

GOLDBECK

Agenda

1. Standorte und Projektreferenzen
2. Leistungsbild in der Nutzungsphase
3. Projektbeispiel Feuerwehrwache in Celle
4. Studie und Initiative
   a) Institut für Demoskopie Allensbach
   b) Transparenzinitiative
5. Fazit und Ausblick

3 Feuerwehrwache Celle



Auftraggeber
Stadt Celle

Nutzer
Freiwillige Feuerwehr Celle

Auftragnehmer
GOLDBECK Public Partner GmbH

Grundstücks- / Gebäudeeigentümer
Stadt Celle

Projektauftrag
Planung, Bau, Finanzierung,
sowie Bauunterhaltung, Betrieb und
Energiemanagement

Architektur
Starkarchitekten, Siegen

Bauausführung
GOLDBECK West GmbH,
NL Hannover

Finanzierung
DG HYP, Forfaitierungsmodell

Vertragslaufzeit
25 Jahre

BGF
7.000 m²

Investitionsvolumen
12,3 Mio. € (brutto)

Bewirtschaftungsvolumen
4,8 Mio. € (brutto)

Realisierungszeitraum
August 2011 – November 2012

3 Feuerwehrwache Celle

Oktober 2011

Dezember 2011

Januar 2012

Februar 2012

März 2012

April 2012

3 Feuerwehrwache Celle

Mai 2012

Juni 2012

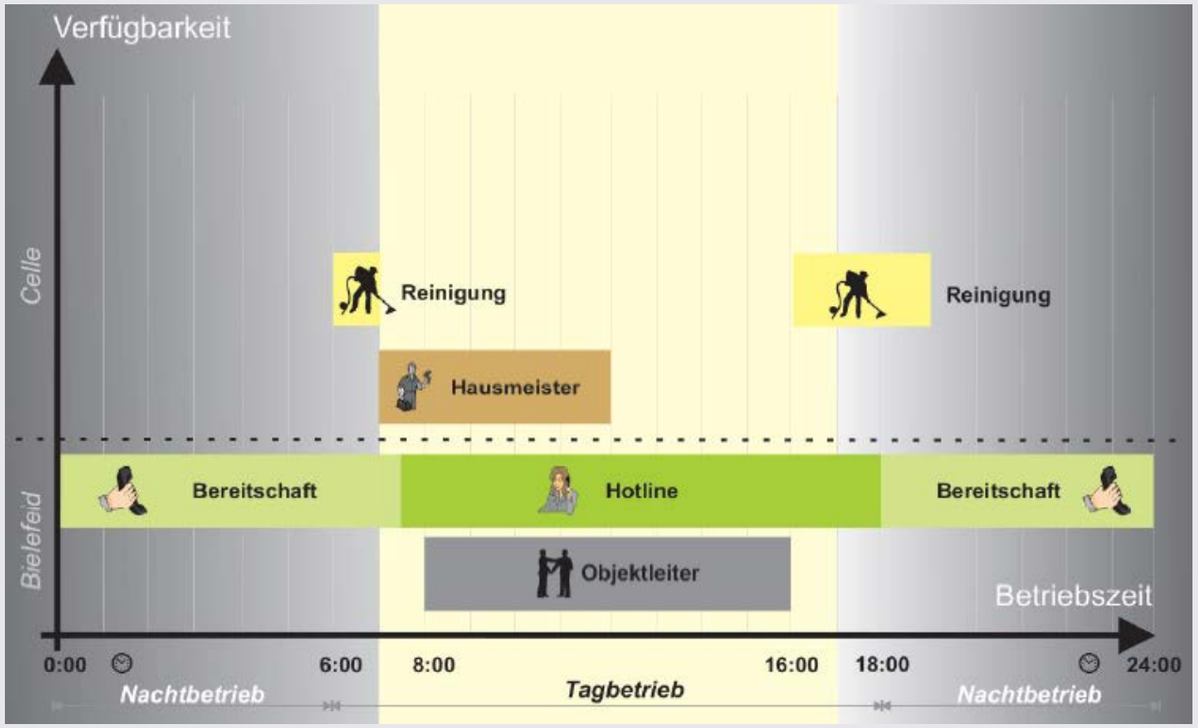
Juli 2012

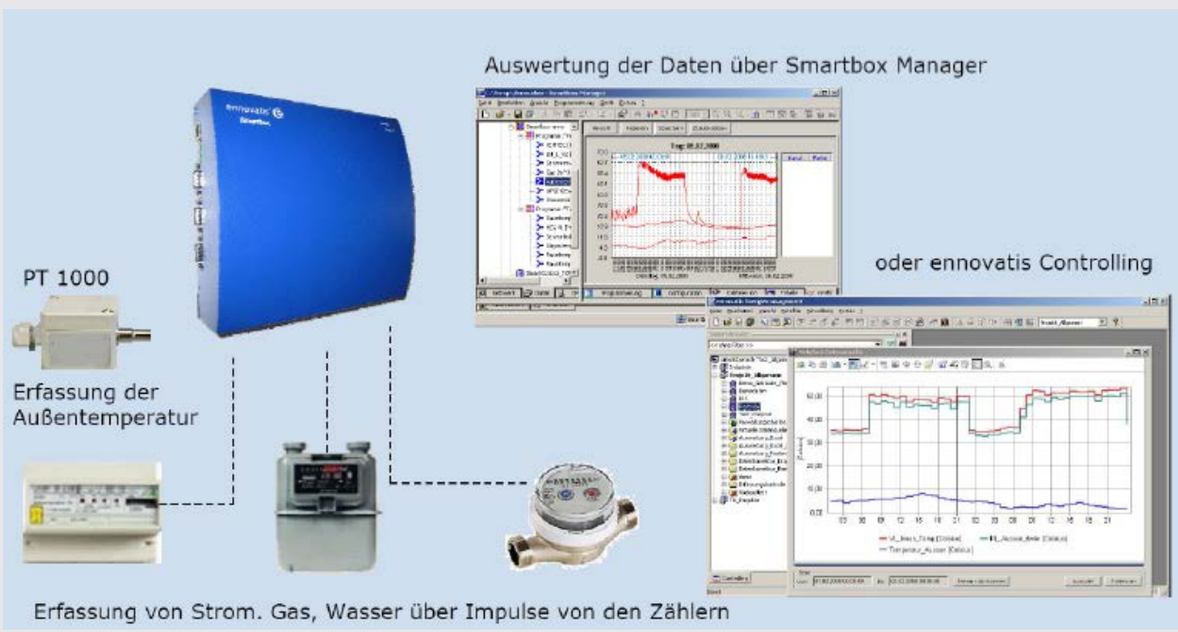
August 2012

September 2012

Oktober 2012

3 Feuerwehrwache Celle





Gebäudemanagementleistungen

- Wartung, Inspektion, Instandsetzung der baulichen und technischen Anlagen, der Außenanlagen sowie der Ausstattung
- Winterdienst
- Reinigung des gesamten Gebäudes
- Hausmeisterleistungen
- Energiemanagement

3 Feuerwehrwache Celle

Ab Dezember 2012 Beginn Echtbetrieb!!

Agenda

1. Standorte und Projektreferenzen
2. Leistungsbild in der Nutzungsphase
3. Projektbeispiel Feuerwehrwache in Celle
4. Studie und Initiative
   a) Institut für Demoskopie Allensbach
   b) Transparenzinitiative
5. Fazit und Ausblick

4 Studie zur Zufriedenheit

allensbacher berichte

Institut für Demoskopie Allensbach

März 2011

ÖPP-PROJEKTE IM SCHULBEREICH

Große Zufriedenheit bei Auftraggebern und Nutzern

Infolge der wachsenden Haushaltsdefizite der Kommunen hat die Unterstützung staatlicher Aufgaben durch private Unternehmen in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Als eine wesentliche Kooperationsform von öffentlicher Hand und privaten Wirtschaftsunternehmen haben sich dabei die Öffentlich Privaten Partnerschaften (ÖPP) bzw. Public Private Partnerships (PPP) herausgebildet. Die öffentliche Diskussion und Beurteilung von ÖPP-Projekten konzentrierte sich dabei bislang vor allem auf die finanzwirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteile solcher Projekte. Weitgehend ausgeklammert blieb die Frage nach der Zufriedenheit von Auftraggebern und Nutzern von ÖPP-Projekten.

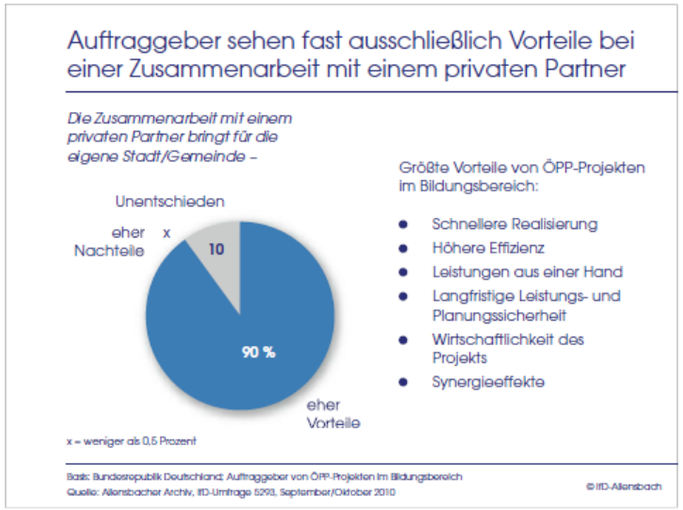
In einer aktuellen Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach wurden daher kommunale Auftraggeber von ÖPP-Projekten im Bildungsbereich sowie Schulleiter und Elternvertreter nach ihrer Zufriedenheit mit ÖPP-Projekten befragt. Dabei ziehen Auftraggeber und Nutzer von Öffentlich Privaten Partnerschaften im Schulbereich eine äußerst positive Bilanz ihrer Zusammenarbeit mit einem privaten Partner. Für die überwältigende Mehrheit der Auftraggeber bringt die Zusammenarbeit mit einem privaten

www.ifd-allensbach.de
Porträt des Instituts - Leistungsspektrum - Aktuelle Studien

Belege an
INSTITUT FÜR DEMOSKOPIE ALLENSBACH, 78472 Allensbach am Bodensee

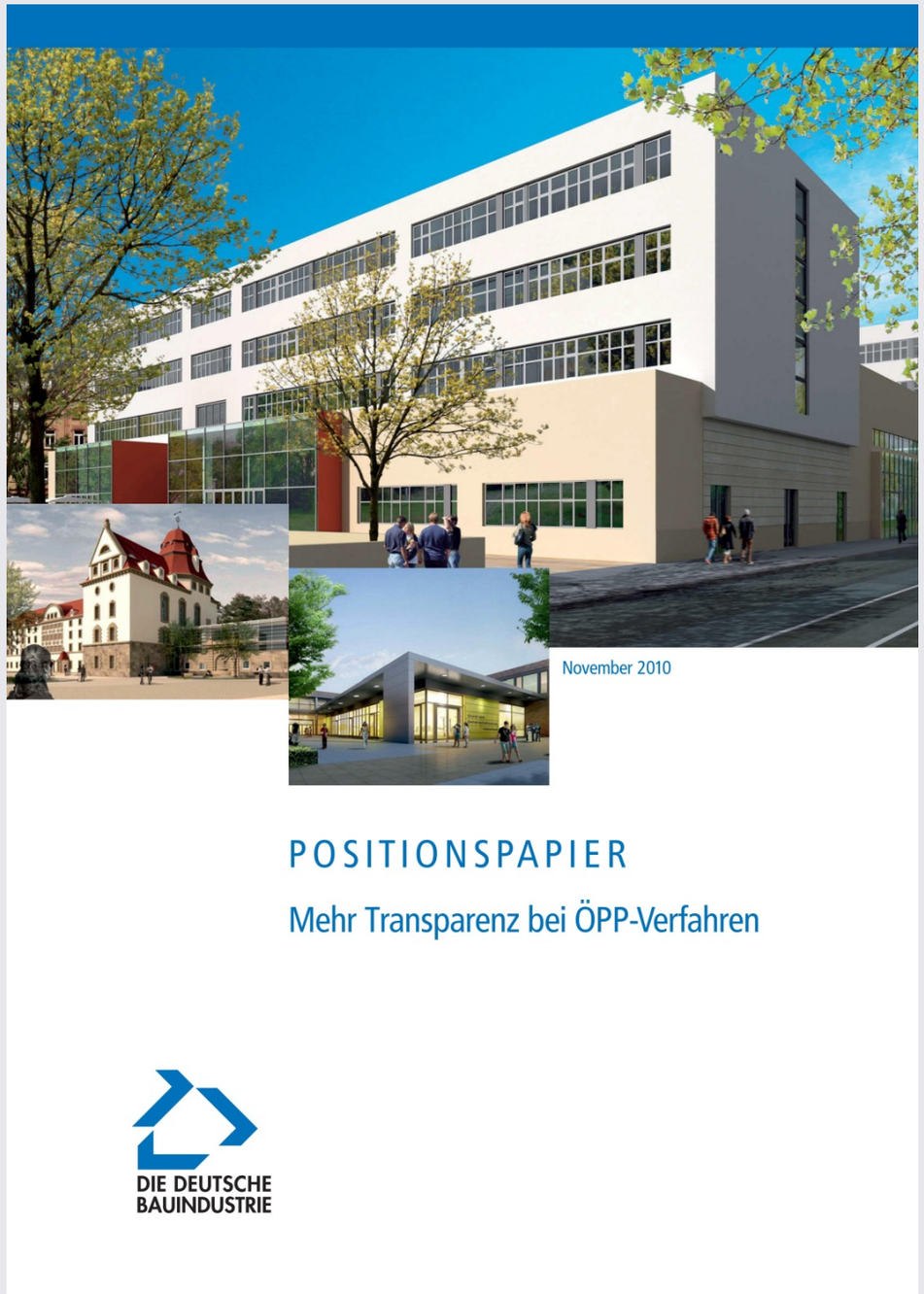
Partner für die eigene Stadt oder Gemeinde vor allem Vorteile mit sich. 90 Prozent der Projektverantwortlichen in den Städten und Gemeinden ziehen für ihren kommunalen Bereich eine positive Bilanz. Als besondere Stärken von Öffentlich Privaten Partnerschaften im Schulbereich nennen die Auftraggeber spontan vor allem die höhere Effizienz der Zusammenarbeit mit einem privaten Investor sowie die schnellere Realisierung von Bauvorhaben.

Schaubild 1



Wie die Auftraggeber haben auch die Nutzer von ÖPP-Projekten im Schulbereich eine sehr positive Grundhaltung zu Öffentlich Privaten Partnerschaften. 62 Prozent der Schulleiter und ein in etwa gleich hoher Anteil von Elternvertretern finden es gut, dass es im Schulbereich zu Partnerschaften von privaten Unternehmen und der öffentlichen Hand kommt. Lediglich rund jeder vierte Schulleiter bzw. Elternvertreter ist gegen die Zusammenarbeit mit einem privaten Partner und möchte den Betrieb öffentlicher Schulen ganz in der Verantwortung der Städte und Gemeinden belassen.

4 Transparenzinitiative



4 Transparenzinitiative

Residenzstadt Celle

GOLDBECK

ÖPP-Projekt

Feuerwehrhauptwache Celle

Transparenzbericht

INHALT

- Anonymisierter Projektvertrag
- Anlage 1 -Daten und Fakten-
- Anlage 2 -Antworten auf häufig gestellte Fragen-
- Anlage 3 -Risikomatrix-

09. März 2012

HESSEN

ÖPP-Projekt
Behördenzentrum Heppenheim

GOLDBECK

ÖPP-Projekt

Behördenzentrum Heppenheim

Transparenzbericht

INHALT

- Anonymisierter Projektvertrag
- Anlage 1 -Daten und Fakten-
- Anlage 2 -Antworten auf häufig gestellte Fragen-
- Anlage 3 -Risikomatrix-

15. März 2012

Fazit uns Ausblick

- Gebäudemanagementleistungen sind der Effizienztreiber bei ÖPP-Projekten!
- Gebäudemanagementleistungen werden schnell zur Disposition gestellt...
- ÖPP-Projekte tragen systemimmanent zur Transparenz bei den Gebäude-managementleistungen bei!
- Die Zufriedenheit der Nutzer wird maßgeblich über die Qualität der Gebäudemanagementleistungen bestimmt.
- Die Komplexität der Gebäudemanagementleistungen bei der öffentlichen Hand nimmt zu (=> Betreiberverantwortung, Energieeffizienz!).
- Durch Gebäudemanagementleistungen als integraler Bestandteil von ÖPP-Projekten wird Werterhaltung verbindlich sichergestellt!
- Projekte ohne Gebäudemanagementleistungen sind keine echten ÖPPs!!

Schluss!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!