



Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

- KT
 VFA
 ATU 3. März 2011
 ATU/BA
 SOA
 KSA
 JHA

Betreff: Erfahrungen mit PPP - Erweiterungsbau Landratsamt

Anlagen: -

- Verfahrensgang: Einbringung zur späteren Beratung
 Vorberatung für den Kreistag
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

BESCHLUSSANTRAG:

Kenntnisnahme.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine.

Sachdarstellung:

Nach 2 Jahren „Betrieb“ im Erweiterungsbau des Landratsamts wird entsprechend dem bei der Klausurtagung des Erweiterten Ältestenrats am 23./24. April 2010 geäußerten Wunsch über die Erfahrungen mit PPP berichtet:

1. Bauphase und Bauwerk

Nach Abschluss des Projektvertrags mit der Public Consult Landratsamt Esslingen GmbH (PCE) am 18.12.2006 wurde im späten Frühjahr 2007 mit dem Bau begonnen und nach ca. 20-monatiger Bauzeit das Gebäude im Dezember 2008 bezugsfertig an den Landkreis übergeben. Das Bauwerk ist sowohl architektonisch als auch funktional gelungen. Die Ausführung ist, soweit heute erkennbar, in handwerklich ordentlicher Qualität erfolgt. Die bei Bauwerken dieser Größenordnung wohl unvermeidlichen „Nachträge“ konnten mit per Saldo 66.227 € bei

einem Finanzrahmen von ca. 26 Mio. € (inkl. AWB-Anteil) erfreulich gering gehalten werden. Werden die beim Gebäudeabbruch des Technischen Rathauses und beim Baugrubenaushub kontaminationsbedingte Mehrkosten mit ca. 620.000 € (vom VFA genehmigt am 12.07.2007) hinzugerechnet, ergaben sich Mehrkosten ca. 2,6 %.

Da bei PPP neben Planung und Bau auch der langfristige Betrieb (hier 30 Jahre) Vertragsbestandteil ist, wurde bei der technischen Umsetzung des Bauwerks auf Solidität und Funktionalität, soweit heute erkennbar, Wert gelegt. So haben sich bei der Abnahme, die im Auftrag des Landkreises vom Projektcontroller Drees & Sommer begleitet wurde, zwar eine Vielzahl kleinerer, aber keine wesentlichen Mängel ergeben.

Auffallend ist jedoch die bei Regenwetter, Schnee und bestimmten Inversionswetterlagen auftretende Nässebildung/Pfützenbildung auf dem Boden der Tiefgarage. Hier hat der Projektträger PCE Abhilfe in Aussicht gestellt.

2. Betrieb

Im Projektvertrag hat sich PCE verpflichtet, während der 30-jährigen Vertragslaufzeit Ausbesserungen, Modernisierungen und sonstige bauliche Maßnahmen an „Dach und Fach“ vorzunehmen. Maßstab ist der Erhalt der baulichen Substanz in der Form, dass während der gesamten Vertragslaufzeit das Vertragsobjekt in einem guten funktionsgerechten Zustand erhalten wird. Die Verpflichtung umfasst auch die evtl. erforderliche Anpassung an künftige öffentlich-rechtliche Normen, die für die Nutzbarkeit des Vertragsobjekts von Bedeutung sind. Dies gilt auch für die Außenanlagen und die Anlagen der Gebäudetechnik entsprechend. Auch Schönheitsreparaturen sind von PCE auf deren Kosten vorzunehmen. Für diese Betriebs- und Erhaltungsleistungen erhält PCE eine monatliche pauschalierte, jedoch indexierte Vergütung. Die in den ersten Jahren aufzubauende Instandhaltungsrücklage ist durch eine jährlich fortzuschreibende Bürgschaft abgesichert.

Die vom Facility Management (hier Stadtwerke Esslingen SWE) zu erbringenden Leistungen (z. B. Reinigung, Wartung, Reaktionszeiten bei technischen Störungen etc.) waren bereits in den Ausschreibungsunterlagen sehr detailliert beschrieben, was sich in der Praxis wiederum als vorteilhaft erwiesen hat. Allerdings funktionierte, wie bei allen Großprojekten, mit der Übergabe im Dezember 2008 nicht alles auf Knopfdruck. In einem ca. 3-monatigen Probelauf wurde von den Stadtwerken das „Nutzerverhalten“ und von den Mitarbeitern die Funktionsabläufe (Reinigung etc.) getestet. Bei dem anschließenden Erfahrungsaustausch wurden die Schwachstellen aufgezeigt. So mussten beispielsweise Reinigungsleistungen in einigen Bereichen optimiert, wilde Möblierung auf den Fluren beseitigt und das Lüftungsverhalten (Kühlung über Betonkernaktivierung) trainiert werden. Nach nunmehr zweijähriger Betriebszeit haben sich sowohl die „Nutzer“ als auch der Betreiber auf die vereinbarten „Spielregeln“ eingestellt. Immer wieder kommt es jedoch zu „kleineren“ Betriebsstörungen (einzelraumbezogener Stromausfall, unterlassene Reinigung etc.), deren Behebung von den SWE i. d. R. zügig umgesetzt wird.

3. Fazit

PPP hat das Ziel, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft Projekte effizienter zu realisieren. Dabei kommt dem Lebenszyklusansatz besondere Bedeutung zu. Beim Erweiterungsbau des Landratsamts ist nach den bisherigen Erfahrungen belegt, dass der Bauherr tatsächlich frei ist von Kostenrisiken und sonstigen Unwägbarkeiten bei öffentlichen Bauten. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Baugrundrisiko, das in unserem Fall noch zusätzlich mit einem abzubrechenden Gebäude einherging. Für die Disziplinen „architektonischer Anspruch“, „handwerkliche Qualität“ und „Einhaltung der Bauzeit“ kann dem PPP-Modell in unserem Fall solide Leistung attestiert werden. Auch die bisherige Betriebsphase ist mit „befriedigend“ zu bewerten. Allerdings wird der Betrieb erst nach 10 bis 20 Jahren Betriebszeit bzw. danach seine Belastungsprobe erfahren. Denn erst dann werden die auf Rechnung des Betreibers zu erbringenden Ausbesserungen, Modernisierungen, Schönheitsreparaturen etc. in größerem Umfang anfallen.

Heinz Eininger
Landrat