

# PPP-Pilotprojekt Baden-Württemberg

## Sanierung und Neubau von Schulen und Sporthallen der Stadt Eppelheim

### 1 Vorstellung des Projektes

Die Stadt Eppelheim, im Rhein-Neckar-Kreis gelegen, hat ca. 14.500 Einwohner und gehört zu den 9 % der Gemeinden in Baden-Württemberg, die schuldenfrei sind.

Neben einer sehr guten sportlichen und kulturellen Infrastruktur, hat die Stadt ein komplettes Schulzentrum. Von der Förderschule bis zum Gymnasium sind alle Schultypen vorhanden. Drei Sport- und Veranstaltungshallen runden das Angebot ab.

Alle Gebäude, bis auf die Veranstaltungshalle sind in den 70er Jahren erbaut worden. Der Unterhalt der Gebäude wurde in allen Jahren, vor dem Dienstantritt des jetzigen Bürgermeister stark vernachlässigt, was zur Folge hatte, dass ein Investitionsstau von ca. 25 Millionen Euro aufgelaufen war.

Die Stadt wird deshalb jetzt fünf Schulen sowie zwei Sport- bzw. Mehrzweckhallen sanieren bzw. umbauen. Die Gesamtmaßnahme, bestehend aus Planung, Finanzierung, Umbau, Sanierung, Instandhaltung und Betrieb durch ein Privatunternehmen wird im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP-Modell) durchgeführt werden.

Die gesamte Leistung gliedert sich in folgende Gebäudekomplexe:

Einrichtung	Baujahr	Umbauter Raum	Nutzfläche
Friedrich-Ebert-Grund- und Hauptschule	1971-72	22.715 m <sup>3</sup>	5.279 m <sup>2</sup>
Humboldt-Realschule	1977-78	17.260 m <sup>3</sup>	3.964 m <sup>2</sup>
Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium	1980-81	15.130 m <sup>2</sup>	5.953 m <sup>2</sup>
Käthe-Kollwitz-Förderschule (nur Betrieb)	1971-72	6.777 m <sup>3</sup>	1.705 m <sup>2</sup>
Theodor-Heuss-Grundschule (Neu- und Altbau)	1. 1952-53 2. ca. 1900	9.900 m <sup>3</sup> 5.800 m <sup>3</sup>	1.568 m <sup>2</sup> 1.540 m <sup>2</sup>
Ernst-Knoll-Sporthalle	1977-78	8.059 m <sup>3</sup>	1.141 m <sup>2</sup>
Rhein-Neckar-Halle (Option Neubau)	1969-70	34.988 m <sup>3</sup>	5.774 m <sup>2</sup>

Die im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens abgefragten Leistungen betrafen im Wesentlichen Planung und Sanierung sowie den sich daran anschließenden Betrieb der Objekte über einen Zeitraum von 25 Jahren mit einer Verlängerungsoption um 5 Jahre auf 30 Jahre.

Die Bauvor- und Bauendfinanzierung werden durch den privaten Partner erfolgen. Die Endfinanzierung wird durch eine Forfaitierung mit Einrede- und Einwendungsverzicht nach dem Mogendorfer Modell vorgenommen.

Die Stadt Eppelheim wollte von Anfang an mit dem Bieterverfahren auch den Mittelstand und Handwerk in der Region ansprechen und ihnen eine faire Chance bieten, sich am PPP-Projekt zu beteiligen.

Die Risikoallokation wurde den besonderen Bedingungen des Mittelstandes angepasst.

Die Stadt wurde während des ganzen PPP-Prozesses von der Beratergemeinschaft aus ARCADIS Homola AG mit UTAG Ingenieure GmbH, Berliner Beratungsdienste und der HEUSSEN Rechtsanwalts-gesellschaft GmbH begleitet.

Auf Seiten der Stadt erfolgte die Kommunikation ins politische und schulische Umfeld über einen Lenkungsausschuss, in dem die Fraktionsvorsitzenden aller im Gemeinderat vertretenen Parteien, Schul- und Elternvertreter und die Bauverwaltung sowie die Kämmerei vertreten waren.

Zielstellung war eine gesamtwirtschaftliche Lösung zu finden, unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber gestellten Anforderungen an die Umsetzung in Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung.

Dabei wollte die Stadt Eppelheim mit dem PPP-Projekt insbesondere folgende Ziele verwirklichen:

- Verbesserung der Versorgung der Stadt mit modernen Bildungseinrichtungen
- Erschließung privater Mittel zur Finanzierung von Betrieb und Investitionen in den Neubau und Erhalt von Bildungseinrichtungen
- Förderung der lokalen KMU (kleine und mittlere Unternehmen) und Handwerksbetriebe
- Einhaltung und Förderung ökologischer Standards zur Reduzierung der Bewirtschaftungskosten mit innovativen Techniken und Modellen
- Beschäftigungs- und Arbeitsplatzsicherung kommunaler Mitarbeiter
- Rechtzeitige Einbeziehung der Schulgemeinde in die Planung und die Realisierung von Projekten

Aus dem Teilnahmewettbewerb, an dem sechs Firmen und Bietergemeinschaften teilgenommen haben, wurden schließlich drei Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Vor der Angebotsabgabe wurde auf Hinweis eines der Bieter ein Neubau der Rhein-Neckar-Halle als Nebenangebot zugelassen, da die jetzige Halle schadstoffbelastet ist und nicht mehr als Veranstaltungshalle den Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten der Region entspricht.

Alle drei Angebote waren von hervorragender Qualität, wobei die Bandbreite des Nettobarwertes, der mit 50% Gewichtung in die Bewertung einging, für das höchste Angebot auf dem Niveau des PSC (Public Sector Comparator) lag und für das niedrigste beinahe 27% darunter.

Im Laufe der Verhandlungen zeigte sich das Angebot einer mittelständischen Bietergemeinschaft aus der Region als das wirtschaftlichste und das Beste von der Qualität her. Aus diesem Grunde hatte der Gemeinderat am 28.11.2007 mehrheitlich beschlossen der Mittelstandsarge, bestehend aus

- d&b Bau GmbH Neustadt (Weinstraße), [www.db-bau.de](http://www.db-bau.de)
- b.i.g. facilitymanagement gmbh & co.kg Karlsruhe und [www.big-guppe.com](http://www.big-guppe.com)
- LHI Leasing GmbH Mannheim [www.lhi.de](http://www.lhi.de)

den Zuschlag zu erteilen. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 29.2.2008.

Bei einem Nettobarwert von ca. 50 Mio. € für die Gesamtleistung als PSC, liegt der Nettobarwert des Zuschlagangebotes mehr als 15 % niedriger. Anstelle von 5 Jahren Bauzeit, die bei Eigenrealisierung notwendig gewesen wären, wird die letzte Schule nach 3 Jahren fertig saniert und der Neubau für die Rhein-Neckar-Halle bei Ausübung der Option ebenfalls fertiggestellt sein.

Die Erwartungen der Stadt in Bezug auf die Einbeziehung des lokalen und regionalen Mittelstandes und des Handwerks wurden vollumfänglich durch das Mittelstandskonzept erfüllt.

## 2 Übertragbarkeit von Lösungsansätzen des Projektes

Eine wesentliche Besonderheit des PPP-Projektes in Eppelheim war von Anfang an das Ziel der Stadt und insbesondere des Bürgermeisters, lokalen KMU und Handwerksbetrieben eine faire Chance zu bieten sich an dem PPP-Projekt zu beteiligen.

### 2.1 Auswahl der Berater

Die Berater wurden in dieser Hinsicht gezielt durch die Stadt ausgewählt und entwickelten gemeinsam mit der Stadt eine mittelstandsfreundliche Verdingungsunterlage, wobei die gefundenen Lösungsansätze übertragbar auf weitere PPP-Projekte sein sollten.

Bereits bei der Auswahl der Berater wurden Erfahrungen und Referenzen mit PPP-Projekten und Mittelstand berücksichtigt. Anhand einer Bewertungsmatrix wurden die Angebote der 6 Beraterteams nach einem Punktesystem beurteilt.

Dabei waren z.B. die Erfahrungen und Referenzen mit KMU mit 5% gewichtet, wie:

- Konkrete Lösungskonzepte für mittelstandsfreundliche Ausschreibung in Bezug auf Argebildung, Haftung, Sicherungskonzept, Angebotsbearbeitungskosten, Finanzierungsart und Risikoallokation
- Referenzen mit Vergabe von PPP-Projekten an KMU

Die Auswahl geeigneter Berater mit Erfahrung in der Zusammenarbeit mit KMU ist daher für die Umsetzung von Mittelstandskonzepten unbedingt empfehlenswert.

## 2.2 Frühzeitige Information

Um den Markt von PPP für den Mittelstand zu öffnen, sind frühzeitige Informationen über das Projekt für die zumeist notwendigen Argebildungen bei KMU von großer Wichtigkeit.

Bei diesem Projekt wurden in mehrfacher Form Lösungsansätze gefunden, die letzten Endes den Erfolg in Bezug auf die Einbindung von KMU sichergestellt haben:

- Information und Direktansprache an interessierte Betriebe über und in enger Zusammenarbeit mit Verbänden und Handwerkskammern, wie dem ZDB, Zentralverband Deutsches Baugewerbe mit den regionalen Mitgliedsverbänden Nordbaden, Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz und dem BVMB, Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen sowie der Handwerkskammer Mannheim.
- Vorabinformation: Frühzeitige Vorabinformation im EU Supplement 2006/S 158-170363 vom 17.8.2006 mit Hinweisen auf das
  - Informationsmemorandum: Das Informationsmemorandum enthielt detaillierte Projektinformationen, war auf dem Internetportal der Stadt Eppelheim downloadbar und wurde zusätzlich direkt über Verbände und Kammern verschickt.

sowie eine

- Informationsveranstaltung am 13.9.2006, die zusätzlich auf der Homepage der Stadt Eppelheim, in der regionalen Presse und über Mitteilung der Verbände und Handwerkskammern an ihre Mitglieder publiziert wurde.

Im Informationsmemorandum und in der Informationsveranstaltung wurde das Mittelstandskonzept immer als zentraler Punkt dargestellt.

## 2.3 Chancengleichheit im Teilnahmewettbewerb

Da viele KMU erfahrungsgemäß bereits im Teilnahmewettbewerb bei PPP-Projekten scheitern, wurden hierbei Lösungen angewandt, die es auch Bewerbern, die noch keine PPP-Erfahrung haben, eine faire Chance gaben.

Das galt speziell für die Bewertungsmatrix der Teilnahmeanträge, bei der die Referenzen mit 60 %, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit 25 % und die technische Leistungsfähigkeit mit 15 % gewichtet waren.

- PPP-ähnliche-Referenzen.  
Erfahrungen auf der Bauseite in der Sanierung öffentlicher Gebäude mit Publikumsverkehr wurden z.B. in der Punktebewertung gleichgestellt mit PPP-Referenzen bei Schulen.

- Nachunternehmerreferenzen.

Die Bewerber konnten (mussten aber nicht) Nachunternehmer nennen und deren Referenzen anführen, die genauso überprüft und gewertet wurden, wie die des Bieters.

Folgende Angaben zu einem geplanten Nachunternehmereinsatz waren zu machen:

- a) Name des Nachunternehmers und Adresse,
- b) Gewerk, welches vom Nachunternehmer ausgeführt werden soll,
- c) Angaben zur Anzahl der Beschäftigten des Nachunternehmers und zum Umsatz des Nachunternehmers pro Jahr (KMU),
- d) Leistungsanteil des Nachunternehmers an der Gesamtleistung in %.

Ein Wechsel der genannten Nachunternehmer bedarf einer Abstimmung mit dem öffentlichen Auftraggeber. Diese Abstimmung beinhaltet gleichzeitig eine Schutzfunktion der Nachunternehmer, hier wiederum von kleineren Handwerksbetrieben, durch den Hauptauftragnehmer nach Zuschlagserteilung.

- Finanzierungskonzept

Mit der Forfaitierung als Mogendorfer-Modell wurde ein klares Signal einer Eigenkapital und Kreditlinien schonenden Finanzierungsform an den bewerbenden Mittelstand gegeben.

- Argebildung.

Mittelständische Firmen verfügen zumeist nicht über das gesamte Leistungsspektrum, das ein PPP-Projekt im Lebenszyklus erfordert und schließen sich dann in Bietergemeinschaften zusammen für die bisher bei PPP-Projekten in Deutschland immer eine gesamtschuldnerische Haftung gefordert wurde.

Diese gesamtschuldnerische Haftung stellt teilweise ein unüberwindliches Hindernis speziell bei Bietergemeinschaften zwischen Baubetrieben und Betreiber- bzw. FM-Partnern dar, da die Schwerpunkte der Leistungserbringung in den Lebenszyklusphasen sehr unterschiedlich sind.

Deshalb wurde bei dem PPP-Projekt der Stadt Eppelheim bereits im Teilnahmewettbewerb die Möglichkeit eröffnet, dass die Mitglieder einer Bietergemeinschaft nur bei gleicher Teilleistung Bau oder Betrieb gesamtschuldnerisch haften, aber nicht bei Bau und Betrieb.

- Mittelstandskonzept.

In der Vergabebekanntmachung für den Teilnahmewettbewerb wurden die Bewerber gebeten, ihr Mittelstandskonzept (Einbeziehung von KMU und Handwerksbetrieben bei diesem PPP-Projekt) darzustellen, da der Auftraggeber die Ausschreibung mittelstandsfreundlich gestalten wollte.

Um Bewerber nicht wegen geringfügiger formaler Fehler ausschließen zu müssen, war für alle Bewerber die Möglichkeit eröffnet, dass durch die ausschreibende Stelle Unterlagen nachgefordert werden konnten.

Außerdem wurden zur Vereinfachung bei der Erstellung der Bewerbungsunterlagen und als zusätzliche Sicherheit bei den Formalien standardisierte Formblätter verwendet.

## 2.4 Reduzierung der Angebotsbearbeitungskosten

Ein oftmals genannter Kritikpunkt gegen PPP-Projekte sind die im Vergleich zum konventionellen Verfahren höheren Transaktionskosten, die in erster Linie als Beratungskosten bei der öffentlichen Hand anfallen und als Angebotsbearbeitungskosten bei den Bewerbern.

Bei den Bewerbern kommt hinzu, dass alle Bewerber aufgrund der funktionalen Ausschreibungs- und neuartiger Kalkulationsformen wegen des Lebenszyklusansatzes und der Gesamtkostenoptimierung wesentlich höhere Angebotsbearbeitungskosten haben.

Deshalb wurden folgende Lösungsansätze bei diesem PPP-Projekt umgesetzt:

### 2.4.1 Beratungskosten Stadt

Das bezuschlagte Beraterteam erhielt als Grundlage der vertraglichen Vereinbarung einen Standardberatervertrag, der für diese Zwecke vom ZDB Berlin entwickelt worden war.

Der Beratervertrag enthielt folgende Elemente, die kostenreduzierend wirkten und als Ergebnis einen Gesamtpauschalpreis ergaben, der unter dem Schwellenwert von 210 TEURO lag:

- Alle Beratungsleistungen, auch die juristische Beratungsleistung wurden als Pauschalpreis vereinbart und auch eingehalten. Eine spätere Erhöhung der Beratungskosten durch variable Elemente, wie z.B. Stundensätze bei der Beantwortung von Bieterfragen oder Verhandlungsrunden waren damit ausgeschlossen.

Der Pauschalpreis ist damit ein Anreizsystem für die Berater, die Ausschreibung einfach und transparent zu gestalten und auf die Übernahme von Standards zu setzen.

- Nebenkosten waren im Pauschalpreis enthalten und durften nicht separat abgerechnet werden.
- Zusätzliche Beratungsleistungen, wie Projektbegleitung in der Bauphase wurden als Option im Vorherein festgelegt.
- Auf eine gesamtschuldnerische Haftung des Beraterteams wurde verzichtet, das Beraterteam konnte aus einer Bietergemeinschaft der technischen Berater ARCADIS/UTAG und der wirtschaftlichen Berater BBD bestehen sowie einer separaten Beauftragung aber im gleichen Vertrag der Rechtsberatung durch HEUSSEN. Jedes Teammitglied haftete nur in Höhe seiner Haftpflichtversicherung.
- Die Leistungsbeschreibung für die Beratung war umfassend, so dass auch Zusatzleistungen, wie z. B. Erstellung von fehlenden Bestandsunterlagen für Bau und Betrieb, in dem Pauschalpreis enthalten sein musste.
- Standardverträge. Für den Projektvertrag wurde der PPP-Mustervertrag Inhabermodell der PPP Task Force im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin zugrunde gelegt.

## 2.4.2 Angebotsbearbeitungskosten Bieter

Die Angebotsbearbeitungskosten sind für KMU nicht nur ein Hindernis beim ersten Projekt, sondern, da nicht jedes Angebot auch Auftrag wird, überlegt sich jeder der Bieter, ob er es sich leisten kann, noch einmal das Risiko eines eventuellen weiteren Fehlschlages einzugehen. Deshalb wurde bei diesem PPP-Projekt großer Wert auf Einsparmöglichkeiten bei der Angebotsbearbeitung gelegt:

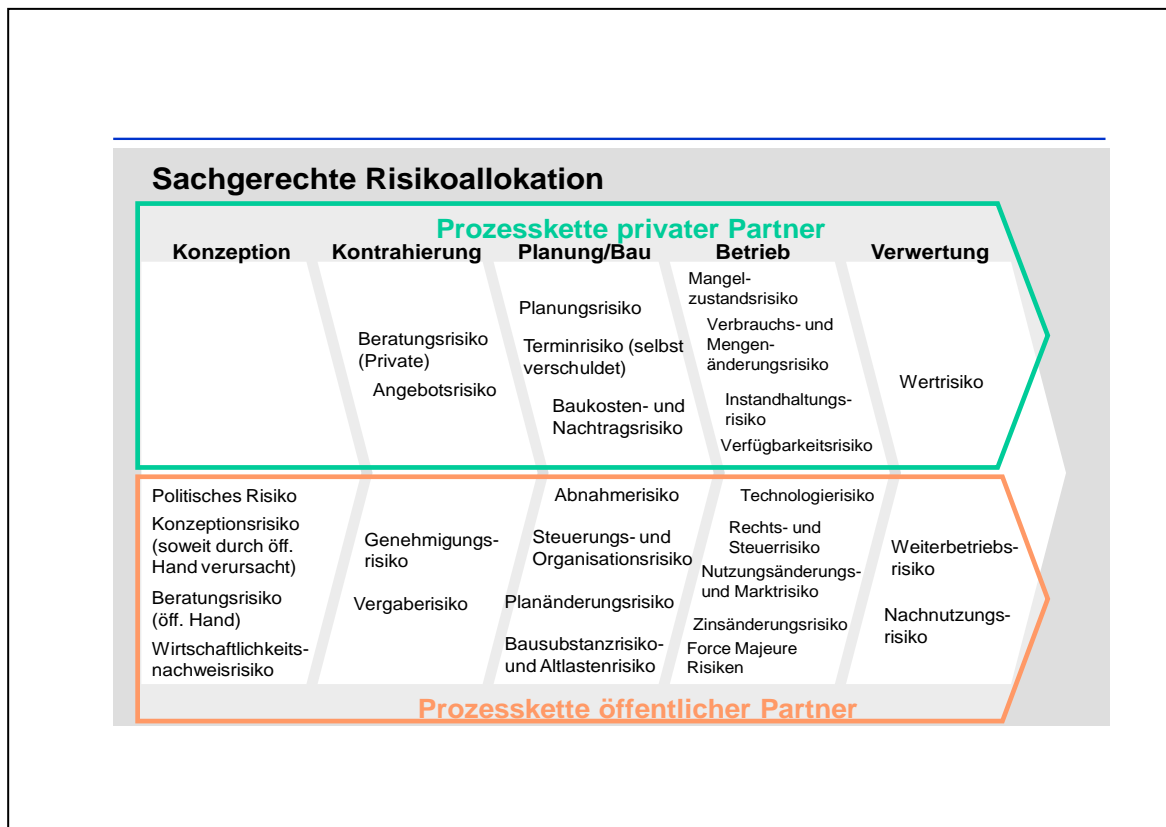
- Kalkulationsunterlagen.  
Es wurde eine umfassende Darstellung des Bestandes als Kalkulationsunterlagen zur Verfügung gestellt. Alle Unterlagen, wie z.B. Schadstoffgutachten der Rhein-Neckar-Halle, wurden vorher erstellt und allen Bietern zur Verfügung gestellt. Dadurch brauchte keiner der drei Bieter diese Gutachten für sich zu erstellen bzw. unnötig hohe Risikoaufschläge gemacht werden. Damit konnte auch das Altlasten und Bausubstanzrisiko auf die Bieter übertragen werden.
- Standardunterlagen.  
Es wurde ein Projektvertrag als Grundlage für die Kalkulation und Risikoaufteilung mit den Verdingungsunterlagen übergeben, schon für den Teilnahmewettbewerb gab es Formblätter zum Ausfüllen des Antrages und gleiches galt auch für die Angebotsunterlagen.
- Detaillierungsgrad des Angebotes.  
Einerseits ist es gerade für Bieter, die sich zum ersten Mal bei einem PPP-Projekt beteiligen leichter, auf Basis von herkömmlicher Leistungspezifikation, wie gewohnt zu kalkulieren. Andererseits bietet die funktionale Ausschreibung auch die Möglichkeit innovative Ideen der Bieter einzubringen.

Bei diesem Projekt, das in erster Linie Sanierungsleistungen umfasste, hatte der Ablauf bei möglichst ungestörtem Schulbetrieb Priorität. Das alles im hohen Detaillierungsgrad auszuschreiben, wäre im Sinne der Flexibilität falsch gewesen.

Aus diesem Grunde und zur Senkung des Kalkulationsaufwandes, wurde der geforderte Detaillierungsgrad der Ausschreibung wesentlich eingeschränkt und erst im Verhandlungsverfahren mit dem bevorzugten Bieter, nur wo es notwendig war, weiter detailliert. Gerade weil es beim PPP-Model auf den Nettobarwert der Gesamtkosten ankommt und nicht auf den Preis von Teilleistungen, wie beim konventionellen Modell, konnten durch den Detaillierungsgrad der Ausschreibungsunterlagen Aufwand und damit Kosten für die Kalkulation bei den Bietern eingespart werden.

### 2.4.3 Faire Risikoallokation

Um eine faire und wirtschaftliche Allokation der Risiken zu erreichen wurde die „Idealtypische Teilung der Risiken zwischen den Partnern“ aus dem Arbeitspapier des BPPP „Risiken immobilienwirtschaftlicher PPPs aus Sicht der beteiligten Akteure“ für die Verdingungsunterlage grundsätzlich festgelegt:



Zusätzlich wurden dem privaten Partner noch folgende Risiken übertragen:

- Bausubstanzrisiko und Altlastenrisiko, da allen Bietern die vorher erstellten Schadstoff- und Bodengutachten zur Verfügung gestellt wurden, um die Angebotsbearbeitungskosten und eventuelle Risikoaufschläge zu reduzieren
- Technikrisiken, teilweise, z.B. für die TGA
- Zinsänderungsrisiko, da der Zinssatz für 25 Jahre festgelegt wurde
- Das Betriebsrisiko nach Vertragsende, wurde zumindest durch die 5-jährige Verlängerungsoption reduziert.



#### **2.4.4 Haftungs- und Sicherheiten Konzept**

Das geforderte Haftungs- und Sicherheitenkonzept bei PPP-Projekten ist oftmals überzogen und wenig mittelstandsfreundlich, da Risiken mehrfach vom öffentlichen Auftraggeber abgesichert wurden und bestimmte Eigenkapitalquoten oder zu hohe Vertragserfüllungsbürgschaften gefordert wurden.

Insofern wurden bei diesem PPP-Projekt lange mit der Stadt für ein exakt auf die übriggebliebenen Risiken abgestimmtes Haftungs- und Sicherheitenkonzept verhandelt, das die nachfolgenden Bausteine beinhaltet.

Das Sicherungs- und Haftungskonzept hat weiterhin den Vorteil, dass die Haftung der Objektgesellschaft mit entsprechender Eigenkapitalausstattung keine Rolle spielt, weil die übriggebliebenen Risiken anderweitig, z.B. durch die Bürgschaften abgesichert sind. Damit braucht in diesem Fall die Objektgesellschaft als GmbH & Co. KG nur mit einem Mindeststammkapital von 10.000,00 € ausgestattet werden.

##### **2.4.4.1 Gesamtschuldnerische Haftung**

Die gesamtschuldnerische Haftung von Bietergemeinschaften zwischen mittelständischen Bau- und FM-Betrieben kann ein Bau- nur schwer für den FM-Betrieb und umgekehrt übernehmen, da das entsprechend Know-how und Fachkompetenz für die Leistung des anderen Partners fehlen. Gerade aus diesem Grund wird oder muss man sich zu einer Bietergemeinschaft zusammenfinden. Hinzu kommt, dass die Bauleistung am Anfang erbracht und abgeschlossen wird und der anschließende Betrieb über die gesamte Vertragslaufzeit von 25-30 Jahren andauert.

Bei dem PPP-Projekt Schulen der Stadt Eppelheim wurde unter der Voraussetzung, dass es sich um ein PPP-Inhabermodell und Mogendorfer-Modell bei der Finanzierung handelt, auf die gesamtschuldnerische Haftung von Bietergemeinschaften verzichtet. Die Haftung wurde beschränkt auf Bietergemeinschaften gleicher Gewerke, wie Bau oder FM.

Eine weitere Bedingung bei dieser Variante ist, dass wie bei einer gesamtschuldnerischen Haftung, während jeder Phase des Projektes immer einer der Partner gegenüber der Stadt für alle Leistungen haftet. In der Bauphase ist es meist der Baupartner, in der Betriebsphase der FM-Betrieb, der damit auch die bauliche Instandhaltung mit in sein Haftungsspektrum übernimmt.

#### 2.4.4.2 Bürgschaften

Das in Eppelheim gewählte Sicherungs- und Haftungskonzept beinhaltet ausreichende Sicherheiten:

- In der Bauphase durch die Forfaitierung sowie dem Eigentumverbleib bei der Stadt durch das PPP-Inhabermodell, da hierbei die Bauleistungen erst nach einwandfreier Leistungserbringung (Baustate mit Einredeverzicht) bezahlt wird
- und
- in der Betriebsphase, dadurch dass die FM-Leistung ebenfalls erst nach Leistungserbringung am Monatsende bezahlt wird und zusätzliche eine Malusregelung bei Schlechterfüllung besteht. Somit genügen die Bürgschaften nur für den Fall des Insolvenzrisikos. Deshalb wurden folgende Bürgschaften vereinbart, die nicht nur mittelstandsfreundlicher sind, sondern auch Kosten einsparen:
  - Der Auftragnehmer wird eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer deutschen Großbank für die Bauleistung je Objekt (Schule oder Halle) in Höhe von 5 % der objektbezogenen Bauleistung (also nicht auf die gesamte Bausumme) bis zur jeweiligen Teilabnahme stellen.
  - Nach der jeweiligen Teilabnahme wird der Auftragnehmer für jedes Objekt eine Gewährleistungsbürgschaft einer deutschen Großbank in Höhe von 3 % der Bausumme je Objekt bis zum Ende der jeweiligen 4-jährigen Gewährleistung stellen.
  - Für die Betriebsleistung wird in Höhe von 3 % der jährlichen Betriebsleistung eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer deutschen Großbank über die gesamte Vertragslaufzeit zur Verfügung gestellt.

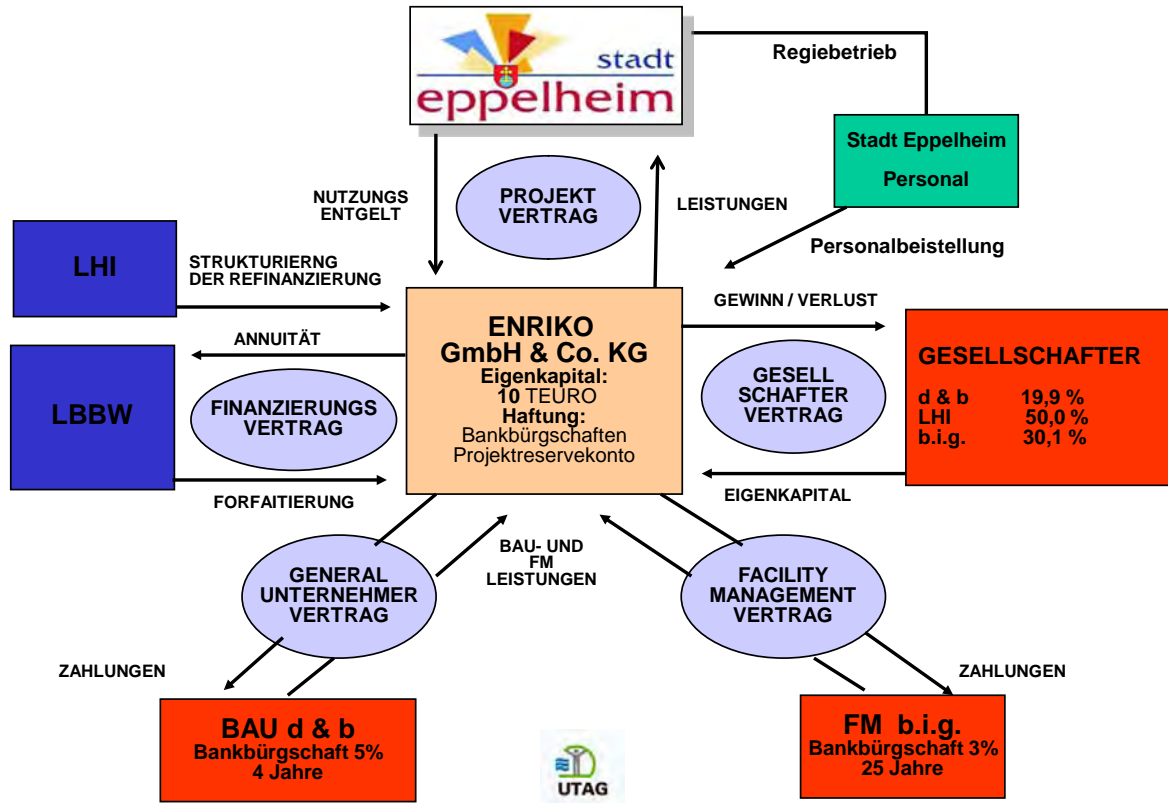
#### 2.4.4.3 Instandhaltungskonto/Projektreservekonto

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erfolgte durch den jetzigen Betreiber, der b.i.g. facilitymanagement gmbh & co.kg, der Vorschlag, die Gelder, die für zukünftige Instandsetzungen / Ersatzinvestitionen kalkuliert worden sind auf eine Instandhaltungskonto der Stadt Eppelheim einzubezahlen, einschließlich der darauf entfallenden Guthabenzinsen.

Damit wird sicher sichergestellt, dass die Stadt eine direkte Kontrolle über die Verwendung der Gelder hat und es ergibt sich eine zusätzliche Sicherheit für die Stadt Eppelheim. Dies ist für den Betreiber nicht nachteilig, da er als zuverlässiger Partner sowieso diese Gelder vom sonstigen Firmenvermögen für das ÖPP getrennt halten muss, sinngemäß wie die Gelder einer Instandsetzungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Bietergemeinschaft hat sich einverstanden erklärt, dass dieses Konto direkt bei der Stadt Eppelheim geführt wird um einem theoretisch drohenden Insolvenzrisiko der Objektgesellschaft zu begegnen.

Das Konto muss als Verfügungsberechtigte die Stadt Eppelheim sowie die Objektgesellschaft aufweisen. Zur Absicherung der Objektgesellschaft ist dieses Konto an die Objektgesellschaft zu verpfänden. Eine Entnahme für Instandhaltungsleistungen kann nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen.



### 2.4.5 Forfaitierungsmodell

Für die Finanzierung wurde von Anfang an die Forfaitierung nach dem Mogendorfer-Modell als mittelstandfreundliche Finanzierungsform ausgeschrieben.

Alle Risiken, die beim Mogendorfer-Modell üblicherweise dem öffentlichen Auftraggeber zugerechnet werden, wurden hier durch das Sicherheits- und Haftungskonzept abgesichert.

Gemäß Ausschreibungsbedingungen ist die Stadt Eppelheim bereit, jeweils erreichte Leistungsstände vierteljährlich zu testieren, anstelle ein einmaliges Testat nach vollständiger Erbringung der Bauleistungen am Ende der dreijährigen Bauzeit zu verlangen. Mit der vierteljährlichen Testierung können auch die Kosten für die Bauzwischenfinanzierung reduziert werden.

## 3 Realisierung der Zielsetzungen

Die Ziele, die die Stadt Eppelheim mit dem PPP-Projekt verfolgt hat, wurden alle erreicht und teilweise sogar übertroffen.

- Verbesserung der Versorgung der Stadt mit modernen Bildungseinrichtungen:  
Die Stadt erhält innerhalb von drei anstelle von geplanten fünf Jahren komplett sanierte moderne Schulen und Hallen, einschließlich des etwaigen Neubaus einer modernen und nutzungsgerechten Rhein-Neckar-Halle. Der Sanierungsstau wird beseitigt.

Die Verbesserung dieser Versorgung der Stadt geht zudem einher mit einer geringeren finanziellen Belastung des kommunalen Haushaltes als bei der Eigenerledigung von:

Gesamtkosteneinsparungen	mehr als 15% oder mehr als 7.500.000,00 €
davon - Baukosteneinsparungen	mehr als 4.200.000,00 €
- Betriebskosteneinsparungen	mehr als 3.200.000,00 €

- Erschließung privater Mittel zur Finanzierung von Betrieb und Investitionen in den Neubau und Erhalt von Bildungseinrichtungen:

Die Stadt Eppelheim ist schuldenfrei, trotzdem hat sie sich mit dem Mogendorfer Modell private Mittel zur Finanzierung von Betrieb und Investitionen erschlossen. Diese Mittel erhält sie zu Kommunalkreditähnlichen Konditionen. Die Planungssicherheit des kommunalen Haushaltes wird langfristig erhöht, der Haushalt langfristig entlastet.

- Förderung der lokalen KMU und Handwerksbetriebe:  
Bei diesem Projekt ist zum ersten Mal in Deutschland ein PPP-Projekt vollumfänglich mittelstandsfreundlich umgesetzt worden. Den Zuschlag hat eine Arge aus einem regionalen Baubetrieb und einem ebensolchen FM-Betrieb aus Baden-Württemberg erhalten, die beide damit zum ersten Mal, nach mehrfachen vergeblichen Versuchen, den Zuschlag für ein PPP-Projekt erhalten.

Darüberhinaus hat sich die Mittelstandsarge in Partnerschaftsvereinbarungen an über 30 Handwerksbetriebe, davon allein mehr als ein Drittel aus Eppelheim selbst, verpflichtet Aufträge aus dem Projekt als Nachunternehmer zu vergeben.

- Einhaltung und Förderung ökologischer Standards zur Reduzierung der Bewirtschaftungskosten mit innovativen Techniken und Modellen:

Bei der Sanierung werden nur ökologisch einwandfreie und recyclingfähige Materialien verwendet. Alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung und CO<sup>2</sup>-Reduzierung wurden genutzt:

CO <sup>2</sup> -Einsparpotenzial Heizung	30% nach Sanierung pro Jahr 690.000 kWh * 0,375 kg / kWh =	<b>258.75 t</b>
CO <sup>2</sup> -Einsparpotenzial el. Strom	20 % nach Sanierung pro Jahr 110.000 kWh * 0,509 kg / kWh =	<b>55.90 t</b>
	<b>SUMME</b>	<b>&gt; 310,00 t</b>

Mit dem Neubau der Rhein-Neckar-Halle wird zudem die Schadstoffbelastung in der jetzigen Halle beseitigt und damit ein Beitrag zum gesunden Schul- und Vereinssport geleistet.

- Beschäftigungs- und Arbeitsplatzsicherung kommunaler Mitarbeiter:

Durch das Beraterteam, unter Federführung von UTAG Ingenieure GmbH, wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Lösungen in Form einer Personalbeistellung erarbeitet, die den städtischen Mitarbeitern, die durch das ÖPP – Projekt tangiert werden, alle bisherigen Tarifrechte und den Arbeitsplatz bei der Stadt sichern. Durch Integration der Arbeitsleistungen dieser Mitarbeiter in das ÖPP – Projekt ist sichergestellt, dass die Stadt keine Leistungen zweimal bezahlen muss. Freiwerdende Arbeitsstellen von städtischen Mitarbeitern innerhalb des ÖPP – Bereiches müssen durch den Betreiber besetzt werden, hier ergeben sich entsprechende vertragliche Regelungen.

Mit der vereinbarten Personalbeistellung wurde ein sozialverträgliches Modell gewählt, was den Mitarbeitern gleichzeitig aber die Möglichkeit bietet, aus freien Stücken zum privaten Auftragnehmer zu wechseln.

Auf der anderen Seite hat der private Auftragnehmer beim Personalbeistellungsmodell neben der Fluktuation grundsätzlich ein Anreizsystem die Mitarbeiter zu übernehmen. Für jeden Mitarbeiter, den er übernimmt und den die Stadt damit nicht mehr bereitstellen kann, erhält er die gesamten Bruttopersonalkosten dieses Mitarbeiters.

Die Stadt selber hatte sich bereits durch eine zukunftsorientierte Personalpolitik - auf das ÖPP-Projekt vorbereitet, indem ausscheidendes Personal nicht ersetzt wurde und - wo möglich - Zeitarbeitsverträge abgeschlossen wurden, bzw. -Fremdvergaben erfolgten, z.B. im Reinigungsbereich. Außerhalb des ÖPP – Bereiches freiwerdende städtische Stellen wurden durch Umsetzung mit Mitarbeitern des ÖPP – Bereiches besetzt.

- Rechtzeitige Einbeziehung der Schulgemeinde in die Planung und die Realisierung von Projekten:

Für den Erfolg des Projektes war es wichtig, dass das Projekt von den Einwohnern, der Schulgemeinde und dem Gemeinderat, trotz anfangs vieler Vorurteile, unterstützt und mit vorangetrieben wurde.

Deshalb wurde kurz nach der Beraterbeauftragung ein Lenkungsausschuss eingesetzt, in dem Vertreter aller drei betroffenen Gruppen eingebunden waren. So konnte über dieses Gremium das Projekt mit seinen Besonder- und Neuheiten kommuniziert werden.

Das betraf insbesondere Informationen über die Bieterauswahl, das Mittelstandskonzept, die finanzielle Belastung der Kommune, die Organisation des Bauablaufes bei ungestörtem Schulbetrieb und die Erbringung der FM-Leistungen.

Dieser Lenkungsausschuss konnte immer und auch immer wieder aufs Neue für das Projekt gewonnen werden, selbst wenn es zwischenzeitlich nicht ohne Spannungen blieb, als z.B. aus rechtlichen Gründen nicht alle Informationen über den Wettbewerb im Verfahren weitergegeben werden durften.

Besonderes Thema war dann auch der Neubau der Rhein-Neckar-Halle, die anstelle der stark sanierungsbedürftigen jetzigen Multifunktionshalle gebaut wird und die seit den 70er- Jahren fest im öffentlichen Leben der Stadt Eppelheim verankert war. Was bedeutet der Neubau für die Veranstaltungen der ortsansässigen Vereine? Kann der Schul- und Vereinssport ohne Unterbrechung weitergeführt werden? Etc.

Hier wurde ebenfalls durch Pressearbeit die breite Öffentlichkeit in die Überlegungen einbezogen und Transparenz hergestellt.

Die Möglichkeit interessierte Bürger an den Informationsveranstaltungen teilzunehmen zu lassen, war eine Selbstverständlichkeit.

Links:

[www.eppelheim.de](http://www.eppelheim.de)

[www.utag-ingenieure.de](http://www.utag-ingenieure.de)