

PPP-Schulprojekte der Landeshauptstadt Magdeburg

21 Schulliegenschaften sollen durch PPP saniert und instand gehalten werden



Da viele Schulen in Magdeburg nicht ganz so top aussehen wie das Rathaus, entschied man sich zur Sanierung vieler Schulliegenschaften durch ein PPP-Modell. Foto: Vario-Images

Viele der Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bedingt durch restriktive Haushalte wurden erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen dauerhaft unterlassen und Investitionen erfolgten nicht selten nur in Havariefällen. Der Investitionsbedarf in Schulgebäude der Landeshauptstadt stieg und mittels konventioneller Haushaltsfinanzierung ist keine schnelle Beendigung des kontinuierlichen Werteverzehrs der Gebäudesubstanz möglich.

Die dramatische demografische Entwicklung der beiden letzten Jahrzehnte erforderte eine strategische Schulentwicklungsplanung für zukünftig vorzuhaltende Schulstandorte. Sie macht die Schließung und die Konzentration derselben erforderlich. Dies kann gegenwärtig noch unter Nutzung von Schulen gesche-

hen, die langfristig geschlossen werden müssen und sollen – ein Freiheitsgrad, der als einmalige Handlungschance angesehen werden muss.

Die Landeshauptstadt entschied sich im Jahr 2004, eine nachhaltige Schulentwicklungsplanung auf den Weg zu bringen und für Schulsanierung und langfristigem Betrieb der Schulen ein PPP-Modell zu nutzen, um zum einen eine schnelle Sanierung zu ermöglichen und zum anderen nennenswerte wirtschaftliche Vorteile zu erschließen.

Es wurden 21 Schulliegenschaften ausgewählt, deren langfristiger Bedarf für eine Vertragslaufzeit von 20 bis 30 Jahren gewährleistet ist und deren baulicher Zustand umfassende wie unabweisbare Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – z.B. aufgrund von Brandschutz-

mängeln, erheblichen Sicherheitsmängeln von Bauteilen oder gravierenden Mängeln der energetischen Effizienz der Bausubstanz – erfordert.

In einer Wirtschaftlichkeitsprognose wurde durch das Beratungsunternehmen Stobbe Nymoen & Partner consult GbR ein Investitionsbedarf von ca. 100 Millionen Euro für die Liegenschaften ermittelt, die Vorteilhaftigkeit der PPP-Beschaffungsvariante wurde auf ca. acht bis elf Prozent beziffert.

PPP ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft

Ein PPP-Modell zur Realisierung von Investitionen wird als kreditähnliches Rechtsgeschäft eingestuft und ist durch die zuständige Aufsicht – für Magdeburg das Landesverwaltungsamt Halle – zu genehmigen. Die Genehmi-

gung für ein kreditähnliches Rechtsgeschäft kann nur dann erteilt werden, wenn die Kommune ihre dauerhafte Leistungsfähigkeit nachweisen kann. Hier bestehen für Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept oder ungenehmigten Haushalten enorme Hürden.

Für solche Kommunen hat das Innenministerium des Landes Sachsen-Anhalt über einen Runderlass eine Ausnahme genehmigung ermöglicht. Immer dann, wenn eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme besteht oder wenn ohne diese Maßnahmen die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs dauerhaft nicht ohne erhebliche Einschränkungen gewährleistet werden kann und die Kommunen gleichzeitig ihre Haushaltskonsolidierung sicherstellen kann, ist die Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts möglich.

Im Sommer 2006 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen, die Sanierung der 21 Schulliegenschaften als PPP-Projekt in vier Paketen durchzuführen.

Mit der Aufteilung in Pakete, mit der Wahl eines so genannten forfaitierungsmodells zur Endfinanzierung der Investitionsmaßnahmen und mit der Gestaltung eines effizienten mittelstandsfreundlichen Sicherheitskonzepts (neben den sonst üblichen Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften für die Bauleistungen sind Sicherheiten zur Sicherstellung der Betriebs- und Instandhaltungsleistungen implementiert) hat die Landeshauptstadt ein klares Signal für die Beteiligung mittelständischer Konsortien am Wettbewerb gesetzt. Neben den klassi-

schen Bietern in PPP-Verfahren wurde die regionale mittelständische Wirtschaft aktiv aufgefordert, sich ebenfalls am Wettbewerb zu beteiligen.

Das erste Paket wurde im Oktober 2006 in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben. Es wurde ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gewählt. Die Endverhandlung des Vertrags mit dem bevorzugten Bieter fand im Juli 2007 statt. Der endverhandelte Vertrag wurde dem Landesverwaltungsamt zur Prüfung und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Magdeburger Stadtrat votierte im Septem-

ber 2007 mit übergroßer Mehrheit für die Realisierung des Vertrags.

Eine Entscheidung des Landesverwaltungsamts wurde zum 19. Oktober 2007 erwartet. Die Prüfungen konnten trotz einer dreimonatigen Prüfphase noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Man ist jedoch zuversichtlich, dass die Entscheidung zeitnah getroffen werden kann und positiv ausfällt. Aus Sicht der Landeshauptstadt wurden alle erforderlichen Informationen über die Notwendigkeit der Maßnahmen zusammengetragen und die Konsolidierung des Haushalts langfristig sichergestellt.

Auf der Grundlage des endverhandelten Angebots wurde die Wirtschaftlichkeitsprognose zum Wirtschaftlichkeitsnachweis fortgeschrieben. Demnach beträgt der wirtschaftliche Vorteil der PPP-Variante gegenüber der klassischen Eigenerledigung 8,42 Prozent. Daneben bietet die PPP-Beschaffung weitere wesentliche Vorteile für Magdeburg. Das Bieterkonsortium Industriebau Wernigerode, ein regionales mittelständisches Bauunternehmen, hat weitreichende Planungs-, Bau- und Betriebsrisiken übernommen. Die Vergütungsstrukturen sind anreizorientiert ausgestaltet und sichern die vereinbarten Service- und Qualitätsanforderungen. Die

Aufgaben der Landeshauptstadt werden sich künftig das Vertragscontrolling konzentrieren.

Schüler, Lehrer, Eltern und Vereine können durch das PPP Modell ab dem Schuljahr 2009/2010 sanierte Schulen erwarten und anders als bisher ist dieser Zustand für die Laufzeit des Vertrags fest vereinbart. Beste Lern- und Lehrvoraussetzung für die kommenden Schülergenerationen!

Juliane Hauskrecht

Stobbe Nymoen & Partner
consult GbR, T.: (030) 89 06
93 – 20, j.hauskrecht@snpc.de,
www.snpc.de

„Unabweisbar und wirtschaftlich begründet“

Interview mit Magdeburgs Oberbürgermeister Lutz Trümper zum PPP-Projekt Schulsanierung

DEMO: Herr Trümper, im Vorfeld des PPP-Projekts zur Schulsanierung in Magdeburg gab es Unstimmigkeiten mit dem Landesverwaltungsamt. Wo hat es gehakt?

Lutz Trümper: Das lag an der grundsätzlich schwierigen Haushaltslage der Stadt. Wir befinden uns in einer Konsolidierungsphase. Das heißt, dass die Stadt alle Investitionen und die damit verbundenen Kreditaufnahmen und kreditähnlichen Rechtsgeschäfte durch das Landesverwaltungsamt genehmigen lassen muss. Grundlage dabei ist der Nachweis, dass die Investitionen unabweisbar und wirtschaftlich begründet sind.

Darin liegt der Grundkonflikt in dem Antrags- und Genehmigungsverfahren. Wir haben diesen Nachweis erbracht, aber das Landesverwaltungsamt tat sich dennoch schwer mit der Genehmigung.

Sind denn die Sanierungsarbeiten tatsächlich unabweisbar?

Unbedingt. Wer sich die Schulen ansieht, die wir in diesem Sanierungspaket gebündelt haben, kann sich kaum vorstellen,



Lutz Trümper. Foto: Löblich

dass jungen Menschen Lernen hier noch Spaß machen kann und damit zum Erfolg führt. Als Stadt setzen wir auf Zukunftstechnologien, und die werden wir hier nur weiterhin ansiedeln, wenn gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Somit hängt von der Qualität des Lernumfelds in unseren Schulen auch die wirtschaftliche Zukunft Magdeburgs ab.

Fährt denn die Stadt tatsächlich günstiger, wenn sie die Schulen über ein PPP-Projekt sanieren lässt, anstatt die Sanierung aus Eigenmitteln beziehungsweise Krediten zu finanzieren?

Man kann ja nicht grundsätzlich sagen, dass PPP günstiger ist. Das muss in jedem Einzelfall geprüft werden. In unserem Fall hat sich aber im Ausschreibungs- und Bieterverfahren klar erwiesen, dass PPP hier günstiger ist. Der Investitionsbedarf beträgt rund 100 Millionen Euro. Der Stadt entstehen über das PPP-Modell finanzielle Vorteile von bis zu elf Prozent der Investitionssumme.

Es gibt ja mittlerweile unterschiedliche Varianten von PPP. Für welche hat sich die Stadt entschieden?

Das hat sich erst im Bieterverfahren und den anschließenden Verhandlungen ergeben. Die Stadt bleibt in jedem Fall Eigentümer der Schulen. Unser Partner, das Konsortium Industriebau Wernigerode, übernimmt für einen Zeitraum von 25 Jahren die Bewirtschaftung der Schulgebäude. Das bedeutet, dass das Unternehmen für die

sen Zeitraum über die volle Grundsanierung hinaus alle Aufgaben übernimmt, die mit dem Betrieb der Schulgebäude zusammenhängen. Die Stadt ihrerseits zahlt dem Unternehmen als eine Art Miete einen jährlichen Betriebskostenzuschuss, durch den am Ende der Vertragslaufzeit auch der kalkulierte Gewinn des Unternehmens abgedeckt ist. Nach Ablauf des Vertrags übernimmt die Stadt die Bewirtschaftung der Schulen wieder in volle Eigenregie.

Mich persönlich freut übrigens besonders, dass wir mit der Industriebau Wernigerode einen regionalen Partner für unser PPP-Projekt haben. Das Vorhaben umfasst insgesamt 21 Schulliegenschaften und ist in mehrere Einzelpakete unterteilt. Während wir die abarbeiten, werden damit in der Region Magdeburg Arbeitsplätze gesichert und im günstigsten Fall auch neue geschaffen.

Interview: Eberhard Löblich

www.magdeburg.de