

Langfristige Immobiliennutzung für Gemeinde Barleben zum Pauschalpreis

Moderne Schule dank Public Private Partnership

Public Private Partnership (PPP) macht bei Städten und Gemeinden, Bund und Ländern zunehmend Schule. Kompetente private Dienstleister legen mittlerweile wirtschaftliche Konzepte vor, mit denen sich Schulen und Sportstätten, Rathäuser, Stadthallen oder Verwaltungsgebäude schnell realisieren und langfristig zuverlässig bewirtschaften lassen. Die Praxis hat mittlerweile gezeigt, dass sich auch kleinere Projekte mit Investitionskosten unter zehn Millionen Euro rechnen. Ein Beispiel: Die Gemeinde Barleben in Sachsen-Anhalt lässt sich von der Goldbeck Gruppe für rund 7,7 Millionen Euro ein neues Schulgebäude planen, bauen und finanzieren. Das Dienstleistungsunternehmen zeichnet auch 20 Jahre lang für die Unterhaltung und den Betrieb der Sekundarschule verantwortlich. Es ist eines der ersten PPP-Projekte in dieser Region und firmiert als Pilotprojekt des Landes Sachsen-Anhalt.



Barleben bei Magdeburg, unweit vom Autobahnkreuz A2/A14 in der „Metropolregion Mitteldeutschland“ gelegen, gehört zu den wirtschaftlich gut gestellten, aufstrebenden Kommunen in Sachsen-Anhalt. Die 10.000-Einwohner-Gemeinde im Ohrekreis, zu der die drei Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf zählen, soll weiter wachsen. Kurze Verwaltungswege und eine bürgernahe kommunale Arbeit, gute Verkehrsanbindungen, ein Technologiepark und ein Innovations- und Gründungszentrum sorgen für den Zuzug von Neubürgern, insbesondere von jungen Familien, und die Ansiedlung von Unternehmen. Ein „Begrüßungsgeld“ (500 Euro) für jedes neugeborene Baby sowie ein gutes

Angebot an Kindergärten, -krippen und -tagesstätten fördern zusätzlich das Gemeindegewachstum. Zudem haben sich die Stadtväter um Bürgermeister Franz-Ulrich Keindorff die Ausweitung und Modernisierung des Schulstandortes Barleben zum Ziel gesetzt: Langfristig soll rund 2.500 Schülerinnen und Schülern eine hervorragende Infrastruktur im Bildungsbereich geboten werden. Bspw. wird der Verein „ECOLE E.V.“ ein Verein zur Förderung der französisch-deutschen Schulbildung, ab dem Schuljahr 2005/06 die bilinguale (mehrsprachige) Grundschule „Pierre Trudeau“ und ab 2006/07 ein bilinguales Gymnasium gleichen Namens in freier Trägerschaft im Ortsteil Barleben ansiedeln. Um

auch weiterhin in Zukunft eine hohe Qualität bei der Bereitstellung öffentlicher Immobilien langfristig gewährleisten zu können, hatte die Gemeinde Barleben bereits frühzeitig das PPP-Modell als alternativen Beschaffungsvorgang für die Sekundarschule ins Auge gefasst.

Stringentes Verhandlungsverfahren

Die Sekundarschule Barleben an der Feldstraße beherbergt sechs Jahrgänge mit derzeit rund 280 Schülerinnen und Schülern bis zur zehnten Klasse. Ursprünglich war die Sanierung und Erweiterung des bestehenden, stark modernisierungsbedürftigen Schulgebäudes geplant, ein Archi-



tekturentwurf lag bereits vor. Nach einem zweistufigen, europaweiten Vergabeverfahren, an dem sich mehr als zehn Unternehmen beteiligt haben, entschieden sich die Gemeindeväter für die Beschaffungsvariante Public Private Partnership (PPP). Während des Verhandlungsverfahrens bewiesen die kommunalen Entscheider erneut ihren Innovationswillen: Das Verfahren wurde schnell, stringent und mit dem notwendigen, aber geringst möglichen Aufwand durchgeführt, so wurde beispielsweise das in solchen Verhandlungen übliche Fragen- und Antwort-Prozedere mit den Bietern unkompliziert über das Internet abgewickelt.

Bei dem Vergabeverfahren der Gemeinde Barleben legte das von Goldbeck geführte Team ein finanzwirtschaftliches, architektonisches und technisches Gesamtkonzept mit alternativer Entwurfsplanung für einen neuen, modernen Baukörper vor. Der Entwurf stammt aus der Feder der Braunschweiger Architekten Dohle und Lohse, die ebenfalls umfangreiche Erfah-

rungen bei der Objektplanung von Schulprojekten mitbringen. Bei der Angebotsstrategie setzte die Dienstleistungsgruppe mit Stammsitz im ostwestfälischen Bielefeld auf den Abriss des stark sanierungsbedürftigen Altbaus mit feuchten Kellern und einen kompletten Neubau der Sekundarschule Barleben – entgegen der angefragten Sanierung des Bestandes mit einhergehender Erweiterung.

Dazu konnte die Goldbeck Gruppe bei der Strukturierung des Projektes auf umfangreiche Erfahrungen zurückgreifen. Das Unternehmen zählt zu den ersten fünf Anbietern, die in Deutschland als private Kooperationspartner von Kommunen an der Realisierung von PPP-Projekten beteiligt sind: In Partnerschaft mit Städten und Gemeinden ist der Dienstleister in der jüngsten Vergangenheit bereits an Vergabeverfahren von Verwaltungsgebäuden, Schulen sowie Sport- und Veranstaltungshallen beteiligt gewesen und hat zweimal den Zuschlag erhalten. Zur Ausschreibung der Gemeinde Barleben legte das Unter-

nehmen ein funktionales, nutzungsorientiertes Gesamtkonzept vor, das die Planung und den Bau der neuen Schule zum Pauschalpreis und die Bewirtschaftung über 20 Jahre zum indexierten Pauschalpreis inklusive aller Nebenkosten umfasst.

Bausysteme für effiziente Lösungen

Der Neubau von Schulen bringt je nach Schulangebot unterschiedliche Anforderungen mit sich: Dienstleistungspartner von Städten und Gemeinden müssen über Branchen-Know-how verfügen, das neben den baulich-technischen Auflagen im Bereich Schall- und Brandschutz auch die Bedürfnisse von Kommunen, Verwaltung, Lehrerkollegium, Eltern sowie Schülerinnen und Schülern berücksichtigt. So erfordert die zunehmende Einführung von Ganztagschulen andere Gebäudekonzepte als die konventionellen Halbtagschulen. Während beim ersteren Modell beispielsweise größere Aufenthalts- und Betreuungsräume und Bereiche zur Er-

ledigung von Hausaufgaben gefragt sind, stehen in den so genannten Jahrgangshäusern mit Halbtagsunterricht eher klassenübergreifende Strukturen im Baukörper und übergreifende Funktionen wie Bibliotheken oder Lehrerräume im Vordergrund. Die systematisierte Bauweise mit industriell vorgefertigten Elementen bietet unabhängig vom Schulangebot (Ganztag/Halbtage) für alle schulischen Formen eine wirtschaftliche, effiziente und qualitativ hochwertige Realisierungsmöglichkeit. Die Goldbeck Gruppe, ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche mit langjähriger Erfahrung im elementierten Bauen mit selbstentwickelten und langjährig erprobten Systemen, hat auch für den Schulbereich ein spezielles, gut durchdachtes Bausystem konzipiert. Dieses bietet durch die systematisierte und damit schnelle Montage der in eigenen Werken gefertigten Bauelemente extrem kurze und weitgehend witterungsunabhängige Bauzeiten. Einem festgelegten Grundraster folgend, werden klar strukturierte Gebäude mit funktionalen Räumen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Der eigenständige und anspruchsvolle Charakter einer öffentlichen Immobilie ist dank der variabel einsetzbaren Bauelemente gleichwohl sichergestellt: Individuellen Anforderungen beispielsweise bei der Gestaltung der Fassade, der Eingangssituation oder von Sonderbereichen wie Aula, Mensa oder Bibliothek wird selbstverständlich Rechnung getragen. Darüber hinaus bürgt die hohe Qualität der Bauelemente nicht nur für die Langlebigkeit der Immobilien, die systematisierten Lösungen erfüllen den Schulbedürfnissen und gesetzlichen Auflagen entsprechend auch die erhöhten Schallschutz- und Brandschutzanforderungen und bieten gleichzeitig eine angenehme Lehr- und Lernatmosphäre.

Lebenszyklusanalyse mit Folgekosten

Goldbeck, unter dem Motto „Konzipieren, Bauen und Betreuen“ auf Dienstleistungen rund um die Immobilie – von der Entwicklung über die Finanzierung bis zum Gebäudemanagement – spezialisiert und neben Neubauten auch im Bereich Umbauten und Sanierungen erfahren, reichte zum Verhandlungsverfahren in Barleben detaillierte Analysen zur langfristigen Wirtschaftlichkeit ein. Anhand dieser konnte

belegt werden, dass sich höhere Investitionskosten für den Bau einer vollständig neuen Immobilie bei Einbeziehung der langfristigen Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes rechnen. Die bei PPP-Modellen grundsätzlich zugrunde liegende so genannte Lebenszyklusbetrachtung bezieht die Folgekosten durch das Gebäudemanagement zwingend mit ein, die bei einem sanierten Gebäude aufgrund von hohen Risikozuschlägen in der Kalkulation in der Regel wesentlich höher liegen als bei einem modernen Neubau. Im Fall Barleben konnte auf diese Weise nachgewiesen werden, dass die ganzheitliche Neubaulösung für die Gemeinde auf lange Sicht vorteilhafter ist.

Die Gemeinde Barleben erwies sich daher trotz bereits vorliegender Sanierungspläne als aufgeschlossen gegenüber den alternativen Entwürfen. Nach dem Erstangebot im August 2005 und präziseren Folgeangeboten im Oktober und November 2005 erfolgten bereits im Dezember 2005 und Januar 2006 konkrete Verhandlungen über den PPP-Projektvertrag. Sehr bald entschieden sich die Gemeindeväter von Barleben für das Goldbeck-Angebot, am 24. Februar 2006 erfolgte die offizielle Vertragsunterzeichnung. Eine Besonderheit in der kommunalen Landschaft: Die Entscheidung, mit einem privaten Investor zu kooperieren, fiel in diesem Fall nicht aufgrund leerer Haushaltskassen, sondern aus Gründen der langfristig sicheren Haushaltsplanung im Sinne eines ausbaufähigen und modernen Bildungsstandortes mit einer hohen Gebäudequalität zu teilweise über Jahre fixierten und damit im Voraus fest einplanbaren Kosten. Zudem hat dieses PPP-Projekt im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches zu einem erheblichen Effizienzvorteil geführt, der von der beteiligten Beratungsgesellschaft mit 22 Prozent beziffert wird. Beide Aspekte zusammengenommen stellten eine für die Gemeinde wirtschaftlich optimale Lösung dar.

Neubau und Betreuung zum Festpreis

Der Dienstleistungspartner übernimmt für die neue Schule sämtliche Aufgaben – vom Konzipieren und Finanzieren über das Planen und Bauen bis hin zum Betreuen und Betreiben. Das bis zum Jahr 2027 vereinbarte, indexierte Nutzungsentgelt für die Gemeinde enthält beispielsweise Instand-

haltungs-, Reinigungs- und Pflegekosten, auch das Entgelt für die Anstellung eines Hausmeisters ist Vertragsbestandteil. Als Finanzierungslösung wurde für den Schulneubau eine Werklohnstundung mit Forderungsverkauf und Einredeverzicht in Form eines so genannten Forfaitierungsmodells festgeschrieben – ähnlich dem PPP-Modell der Stadt Münster, für die Goldbeck drei Dreifeld-Sporthallen errichtet hat, die das Unternehmen 30 Jahre lang betreiben wird. Die Gemeinde Barleben gab als kommunaler Partner für die Vertragslaufzeit von 20 Jahren eine Einredeverzichtserklärung ab, um bei der Finanzierung risikooptimierend kommunalkreditähnliche Konditionen zu erhalten.

Der Terminplan ist eng: Nach ersten Arbeiten im Frühjahr 2006 und der Grundsteinlegung Ende Juni wird gemäß dem PPP-Vertrag vom Februar 2006 der erste Bauabschnitt der Schule bis Ende 2006 fertig gestellt sein. Bis zum Sommer 2007 erfolgen dann der Abriss des alten Schulgebäudes und die Fertigstellung der Außenanlagen. Anschließend wird die Goldbeck Gebäudemanagement GmbH als Betreiber für ein Bewirtschaftungsvolumen von rund 3,5 Millionen Euro zwei Jahrzehnte lang Wartung, Inspektion, Störungsbeseitigung und Instandsetzung des Gebäudes übernehmen, inklusive Schönheitsreparaturen in festgelegten Intervallen. Auch die Unterhalts- und Glasreinigung, der Winterdienst und die Pflege der Außenanlagen gehören zum Gesamtpaket.

Für rund 7,7 Millionen Euro Investitionsvolumen entsteht damit derzeit auf einem Gemeindegrundstück an der Feldstraße die neue Sekundarschule Barleben mit einer Bruttogrundfläche von rund 5.000 Quadratmetern. Das dreigeschossige, rechteckige Gebäude mit Aula und Mensa und 20 Klassenräumen für Schülerinnen und Schüler bis zur zehnten Jahrgangsstufe hat dank seiner klaren Strukturierung und dem Einsatz der Werkstoffe Glas, Aluminium und Beton einen modernen Charakter.

Funktional geprägte Architektur

Das Erdgeschoss ist als Licht durchfluteter und transparenter Sockel ausgebildet, auch die Treppenhäuser und die Aula sind großflächig verglast und mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion versehen. Die Fassade der beiden Obergeschosse, die riegelar-

tig über dem Erdgeschoss zu schweben scheinen, besteht an den Seiten und im mittleren Bereich aus Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Zur Südseite hin wird zudem eine 32 Quadratmeter große Photovoltaik-Versuchsanlage installiert. Großzügig eingesetzte Glasflächen im Frontbereich, die im oberen Stockwerk durchgehend angelegt sind, verleihen dem rechteckigen Gebäudekomplex eine filigrane Außenansicht. Alle Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz aus Aluminium-Lamellen. Eine weitere Aufwertung des Erscheinungsbildes stellt die Auskrägung der Dachdeckenplatten dar, die etwa 1,50 Meter weit überstehen. Den Abschluss bildet ein mit fünf Grad leicht geneigtes Satteldach mit Zinkeindeckung und Stehpfalz.

Im Außen- wie im Innenbereich werden hochwertige, langlebige und widerstandsfähige Materialien eingesetzt, die unter dem Gesichtspunkt der Lebenszykluskosten ausgewählt wurden. Als architektonischer Blickfang befindet sich über dem mittig liegenden Haupteingang ein etwa 50 Quadratmeter großes Vordach aus verzinkter Stahlkonstruktion, das innen als optisch sichtbare Form im Deckenbereich fortgeführt wird. Aula und Mensabereich im Erdgeschoss sind durch einen separaten Eingangsbereich unabhängig vom Schulbetrieb für außerschulische Veranstaltungen nutzbar. Ebenfalls ebenerdig untergebracht sind Sanitär- und Umkleieräume sowie ein separates Sportlehrerzimmer mit eigenem Sanitärbereich – beides ist als eigenständige und unabhängige Einheit geplant und garantiert eine autarke Nutzung für Sport- oder andere Veranstaltungen.

Im Innenbereich steht eine hohe Funktionalität im Vordergrund. Die einzelnen Funktionsbereiche sind durch kurze Wege verbunden. Die Innentüren zu den Unterrichtsräumen erhalten wie die Türen zu den Treppenhäusern ein 30 Zentimeter breites Seitenteil aus Verbundsicherheits-

glas, so dass ein direkter Sichtbezug zwischen den Klassenräumen und den Flurbereichen gegeben ist. Die Innenwände sind vorwiegend als Stahlbetonfertigteilelemente geplant, sämtliche Räume in den oberen Geschossen sind mit Trittschalldämmung, die ebenerdigen mit Wärmedämmung ausgestattet, so dass ein hoher Schallschutz gewährleistet ist. Als Besonderheit wurde für die Schülerinnen und Schüler im oberen Geschoss ein Raum mit Podest und einer kleinen Sternwarte eingeplant.

Attraktiv gestaltete Außenanlagen

Die beiden Terrassen vor dem Schulgebäude, jeweils eine für Lernende und Lehrende, stellen einen fließenden Übergang zu den Außenanlagen dar, wobei die Lehrerterrasse einen hervorragenden Einblick in den künftigen Pausenhof gestattet. Er wird dort entstehen, wo sich derzeit noch das zum Abriss freigegebene alte Schulgebäude befindet. Die Pausenbereiche werden künftig abwechslungsreich gestaltet: Die Höfe erhalten mit Betonrechteckpflaster belegte Themenbereiche, die durch Farb-, Format- und Materialwechsel unterschiedlich hervorgehoben werden. Die Außenanlagen werden eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Hier sind neben Bäumen mit Sträuchern großzügige Rasenflächen vorgesehen, die für Spiel, Sport und

Freizeit genutzt werden können. Es sind separate Flächen mit Spiel- und Sportgeräten sowie variable Aufenthaltsbereiche unter freiem Himmel mit verschiedenen Sitzmöbeln vorgesehen. Künstlich angelegte Wasserflächen, Brücken und Stege werden das äußere Erscheinungsbild auf angenehme Weise prägen. Insgesamt ist in die Planung der Außenanlagen bereits eine mögliche Erweiterung der Sekundarschule Barleben einbezogen, so dass die Gemeindeväter den Schulstandort wie vorgesehen in naher Zukunft ausbauen können.

Richtungsweisendes kommunales Projekt

Wie das Münsteraner Modell gilt auch das PPP-Projekt Barleben wegen seiner einfachen Handhabung unter Experten als richtungsweisend, insbesondere für kleine und mittlere Bau- und Sanierungsvorhaben im kommunalen Bereich. Nicht umsonst hat die PPP – Task Force des Landes Sachsen-Anhalt das Projekt auf die Landesliste der PPP-Pilotprojekte gesetzt. Es stellt ein modellhaftes, klar strukturiertes Verfahren mit einfacher Vorgehensweise dar, das sich bei Neubauvorhaben, Umbauten oder Sanierungen in kleinen wie größeren Städten und Gemeinden anwenden lässt – für Schulen und Sportstätten genauso wie für Stadthallen oder Verwaltungsgebäude. Auf diese Weise wird PPP auch in Zukunft bei der öffentlichen Hand Schule machen.

Datenblatt:

Projektauftrag: Planung, Bau, Finanzierung, Bauunterhaltung und Betrieb einer Schule in Barleben

Auftraggeber und Nutzer: Gemeinde Barleben, Sekundarschule Barleben

Beratung: VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, Berlin

Projektmanagement und -controlling: Sven Döhle, Celle

Auftragnehmer: GOLDBECK Gebäudemanagement GmbH, Bielefeld

Architektur: Dohle + Lohse Architekten GmbH, Braunschweig

Auftragserteilung: Februar 2006

Fertigstellung: 1. Bauabschnitt Dezember 2006, 2. Bauabschnitt Juni 2007

Nutzungsdauer: 20 Jahre (2007 – 2027)

Finanzierung: Werklohnstundung mit Forderungsverkauf und Einredeverzicht (Forfaitierungsmodell)

Grundstückseigentümer: Gemeinde Barleben

Gebäudeeigentümer: Gemeinde Barleben

Investitionsvolumen: rund 7,7 Millionen Euro (brutto)

Bewirtschaftungskosten: rund 3,5 Millionen Euro (brutto)

Finanzierungspartner: Bremer Landesbank, Bremen

Bauausführung: GOLDBECK Ost GmbH, Niederlassung Leipzig, Geschäftsstelle Magdeburg

Bauunterhaltung und Betreuung zum indexierten Festpreis (nachsüssig): Instandhaltung von Gebäude und Außenanlagen inklusive Wartung, Schönheitsreparaturen, Störungsdienst, Gebäudereinigung, Anlagenpflege, Winterdienst und Hausmeister



GOLDBECK Public Partner GmbH

Ummelner Str. 4–6

D - 33649 Bielefeld

Tel.: 05 21 / 94 88 - 26 00

Fax: 05 21 / 94 88 - 26 01

www.goldbeck.de