

Stadt Offenbach am Main

**Eignungstest
für in Betracht gezogene PPP-Projekte
„Sanierung und Neubau Berufsschulzentrum Buchhügel /
Theodor-Heuss-Schule und Käthe-Kollwitz-Schule“
sowie
„Neubau einer Grundschule / Beethovenschule“**

- Endbericht -

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Zusammenfassung	1
1. Ausgangssituation, Prüfungsauftrag und Vorgehensweise	2
1.1 Ausgangssituation	2
1.2 Prüfungsauftrag	3
1.3 Vorgehensweise	3
2. Definition und Abstimmung von Eignungskriterien / Festlegung des Kriterienkatalogs	7
3. Bestands- und Bedarfsanalyse und Abschätzung eines Projektvolumens	11
3.1 Bestands- und Bedarfsanalyse	11
3.2 Abschätzung eines PPP-Projektvolumens	41
4. Bewertung des Vorhabens auf PPP-Eignung	49
4.1 Zuordnung der Eignungskriterien	51
4.2 Ergebnis der Zuordnung und Festlegung von Ausschlusskriterien	52
4.3 Bewertung der nicht-projektbezogenen Eignungskriterien	53
4.4 Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien	61
4.5 Bewertung der weiteren Eignungskriterien	85
5. Einschätzung der PPP-Eignung mit Empfehlung und Entscheidungsvorschlag sowie Ausblick auf Struktur und Ablauf eines weiteren Verfahrens	106

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

Zusammenfassung

Die Stadt Offenbach am Main erwägt, bauliche Maßnahmen für einzelne Schulen im Rahmen eines **PPP-Projekts** vornehmen zu lassen und zieht dafür folgende Vorhaben in Betracht:

- Sanierungs- und Neubaumaßnahmen am **Berufsschulzentrum Buchhügel**, dort
 - **Sanierung** vorhandener Gebäude der **Theodor-Heuss-Schule** und Abriss vorhandener Pavillons und
 - **Sanierung** vorhandener Gebäude der **Käthe-Kollwitz-Schule** sowie
 - **Neubau eines Schulgebäudes** (Ergänzungsbau) am gleichen Standort
- (Ersatz-) **Neubau** für Gebäude der **Beethovensschule**

Erwogen wird außerdem, in ein solches PPP-Projekt Leistungen der baulichen Instandhaltung und Bewirtschaftung („**Betriebsleistungen**“) für diese Liegenschaften (Gebäude und Aussenanlagen) einzubeziehen und das mögliche PPP-Projekt insgesamt als eine langfristige vertragliche Vereinbarung („Partnerschaft“) zu gestalten, die Aufgaben der Planung, des Bau, der Finanzierung und des Betriebs für die genannten Schulen umfasst.

Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen und letztlich über eine evtl. Ausschreibung von Bau- und ggfls. Betriebsleistungen für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovensschule als PPP-Projekt will die Stadt Offenbach auf der Grundlage einer Prüfung vornehmen, ob ein PPP-Projekt eine sinnvolle Variante zur herkömmlichen Erledigung dieser Leistungen durch die Stadt im Rahmen ihrer bisherigen Organisations- und Vergabestruktur ist (sog. „**Eignungstest**“).

Der Eignungstest soll – unter Berücksichtigung von dazu im Einzelnen formulierten Eignungskriterien – insbesondere Auskunft darüber geben,

1. ob die Vorhaben zur Vornahme von Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule in Anbetracht des Projektvolumens überhaupt im Rahmen eines PPP-Projekts realisiert werden können,
2. ob die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auch im Rahmen eines PPP-Projekts innerhalb der bisher vorgesehenen Zeiträume fertig gestellt werden können,
3. ob auch im Rahmen eines PPP-Projekts die Anforderungen, die die Stadt an die Qualitäten für Bau und Betrieb und sonst an die Erledigung dieser Aufgaben stellt, sichergestellt werden können und letztlich
4. ob die Vorhaben als PPP-Projekt geeignet sind

Als Ergebnis des Eignungstests kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

- die Vorhaben zur Vornahme von Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule können in Anbetracht des Projektvolumens im Rahmen eines PPP-Projekts realisiert werden
- die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen können im Rahmen eines PPP-Projekts innerhalb der für ihre Realisierung vorgesehenen Zeiträume fertig gestellt werden
- die Anforderungen, die die Stadt an die Qualitäten für Bau und Betrieb und sonst an die Erledigung dieser Aufgaben stellt, können im Rahmen eines PPP-Projekts sichergestellt werden
- die Vorhaben sind als PPP-Projekt geeignet

➔ **Wir empfehlen und schlagen deshalb vor, dass die Stadt Offenbach eine Vergabe von Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule als PPP-Projekt vornimmt.**

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

- Für den Fall, dass sich die Stadt Offenbach entscheiden sollte, die Erledigung von Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule im Rahmen eines PPP-Projekt erledigen zu lassen, sollte sie mit der Vorbereitung eines entsprechenden Vergabeverfahrens beginnen.
- Wir empfehlen der Stadt Offenbach außerdem, umgehend die von ihr gewünschten Qualitäten, Standards, Termine und anderen Bedingungen für die Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule zu definieren, damit diese – unabhängig davon, ob diese Leistungen als PPP erledigt werden oder nicht – für die künftig gewünschte Aufgabenerledigung feststehen.
- Für den Fall, dass sich die Stadt entscheiden sollte, die Maßnahmen für die Schulen, die für ein „PPP-Projekt“ ausgewählt wurden, auszuschreiben, wäre ein den einschlägigen Vergabebestimmungen entsprechendes Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe vorzubereiten und durchzuführen.

1. Ausgangssituation, Prüfungsauftrag und Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Offenbach am Main erwägt, bauliche Maßnahmen für einzelne Schulen im Rahmen eines **PPP-Modells** vornehmen zu lassen und zieht dafür folgende Vorhaben in Betracht:

- Sanierungs- und Neubaumaßnahmen am **Berufsschulzentrum Buchhügel**, dort
 - **Sanierung** vorhandener Gebäude der **Theodor-Heuss-Schule** (Kaufmännische Schule) und
 - **Sanierung** vorhandener Gebäude der **Käthe-Kollwitz-Schule** (Berufsschule, Berufsfachschule, Fachschule und Fachoberschule) sowie
 - **Neubau eines Schulgebäudes** (Ergänzungsbaus) am gleichen Standort
- (Ersatz-)Neubau für Gebäude der **Beethovensschule** (Grundschule) – Schulgebäude und evt. Sporthalle

Erwogen wird außerdem, in ein solches PPP-Projekt Leistungen der baulichen Instandhaltung und Bewirtschaftung („**Betriebsleistungen**“) für diese Liegenschaften (Gebäude und Aussenanlagen) einzubeziehen und das mögliche PPP-Projekt insgesamt als eine langfristige vertragliche Vereinbarung („Partnerschaft“) zu gestalten, die Aufgaben der Planung, des Bau, der Finanzierung und des Betriebs für die genannten Schulen umfasst.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende, von der Stadt Offenbach ausgewählte Schulen und Vorhaben:

Theodor-Heuss-Schule	Sanierung von Bestandsgebäuden, Abriss vorhandener Pavillons und Errichtung eines Ergänzungsneubaus
Käthe-Kollwitz-Schule	Sanierung von Bestandsgebäuden
Beethovensschule	Abriss vorhandener Gebäude und Errichtung eines Ersatzneubaus

In diesem Zusammenhang hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 22. März 2007 zum Thema „Grundsanierung, Modernisierung sowie Erweiterungen und Neubau-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

ten an Offenbacher Schulen für einen zeitgemäßen, ganztägigen Betrieb unter Berücksichtigung ökologischer Standards“ einen sog. „**Grundsatzbeschluss**“ gefasst, der (u.a.) für diese Vorhaben („*projektbezogen*“) Prüfungen zur „*Umsetzung über ein ÖPP-Modell*“ erwartet.

1.2 Prüfungsauftrag

Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen und letztlich über eine evtl. Ausschreibung von Bau- und ggfls. Betriebsleistungen für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovenschule als PPP-Projekt will die Stadt Offenbach auf der Grundlage einer Prüfung vornehmen, ob ein PPP-Modell eine sinnvolle Variante zur herkömmlichen Erledigung dieser Leistungen durch die Stadt im Rahmen ihrer bisherigen Organisations- und Vergabestruktur ist (sog. „**Eignungstest**“).

Es soll aufgezeigt werden, ob und ggfls. in welchem Umfang die Vorhaben für die ausgewählten Schulen für eine Umsetzung im Rahmen eines PPP-Modells geeignet sind.

Als Ergebnis des Eignungstests wird eine objektive und nachvollziehbare Einschätzung erwartet, die Auskunft darüber gibt, ob und ggfls. in welchem Umfang ein PPP-Modell für die Realisierung der Vorhaben „Berufsschulzentrum Buchhügel“ und „Beethovenschule“ eine grundsätzlich geeignete Alternative zur „herkömmlichen Beschaffung oder Erledigung“ von Bau- und Betriebsaufgaben sein kann, und auf deren Grundlage eine Entscheidung über Abbruch oder Fortsetzung des PPP-Vorhabens getroffen werden kann.

1.3 Vorgehensweise

Die Bearbeitung des Auftrags *Eignungstest für in Betracht gezogene PPP-Projekte „Sanierung und Neubau Berufsschulzentrum Buchhügel / Theodor-Heuss-Schule und Käthe-Kollwitz-Schule“ sowie „Neubau einer Grundschule / Beethovenschule“* erfolgte wie im Folgenden beschrieben.

Der Eignungstest wurde unter Berücksichtigung der von verschiedenen (öffentlichen) Stellen auf Bundes- und Landesebene veröffentlichten Leitfäden für derartige PPP-Prüfungen (zur sog. Phase I für die Prüfung, Vorbereitung und Durchführung von PPP-Projekten) vorgenommen

Der Eignungstest erfolgte in Anlehnung an die im Leitfaden der PPP-Task-Force Nordrhein-Westfalen „1. Schritte: Der Eignungstest“ (Oktober 2004) beschriebenen Vorgehensweise.

Hinweise bzw. Empfehlungen aus anderen Leitfäden, z.B. dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung per Juni 2007 veröffentlichten Leitfaden „Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von Public Private Partnership Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau (PPP-Schulstudie, Leitfaden II: Kriterienkatalog PPP-Eignungstest Schulen)“ wurden berücksichtigt, soweit diese die Vorgehensweise zum Eignungstest sinnvoll ergänzten.

Außerdem wurde die im Leitfaden „Bestandsbeurteilung“ (PPP-Task-Force NRW, Januar 2004) beschriebene Vorgehensweise in dem Umfang und insoweit berücksichtigt, wie dies im Rahmen der Eignungsprüfung und der von dieser erwarteten Ergebnisse notwendig und sinnvoll war.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

1.3.1 Definition und Abstimmung von Eignungskriterien

Zur Vornahme des Eignungstests wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Kriterien („**Eignungskriterien**“) festgelegt und in einem „**Kriterienkatalog**“ zusammengefasst,

- die eine objektive Prüfung der „PPP-Projekteignung“ der beabsichtigten Vorhaben gewährleisten und
- die auf die konkrete Situation in der Stadt Offenbach, d.h. ihre Rahmenbedingungen, Bedürfnisse, Anforderungen und Notwendigkeiten in Bezug auf die Vorhaben für die einzubeziehenden Schulen zugeschnitten sind

Die Eignungskriterien wurden dann so, wie mit dem Auftraggeber abgestimmt (siehe Abschnitt 2) der weiteren Projektarbeit zugrunde gelegt.

1.3.2 Prüfung des Vorhabens der Stadt Offenbach anhand der Eignungskriterien

Auf der Grundlage der zuvor abgestimmten Eignungskriterien wurde sodann geprüft, ob oder wie oder inwieweit von der Stadt Offenbach für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovensschule vorgesehene (Bau- und / oder Betriebs-) Leistungen grundsätzlich im Rahmen eines PPP-Modells erledigt werden können. Für diese Prüfung erfolgten die im Folgenden genannten, z.T. parallel vorgenommenen Arbeitsschritte.

1.3.2.1 Bestands- und Bedarfsanalyse zur Ermittlung eines PPP-Projektvolumens

Zur Ermittlung eines PPP-Projektvolumens, d.h. der Prüfung und Abschätzung des Leistungsumfangs für ein mögliches PPP-Projekt, sind wir wie im Folgenden beschrieben vorgegangen:

- Bestands- und Bedarfsanalyse für den Bereich Bau:
 - Aufnahme von Daten, Informationen und Erkenntnissen zu den zu sanierenden Gebäuden (Bestandsgebäude) des Berufsschulzentrums Buchhügel
 - Aufnahme von Daten, Informationen und Erkenntnissen zu den beabsichtigten Neubauten für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovensschule
- Abschätzung des Investitionsvolumens:
 - zur Sanierung von Gebäuden der Theodor-Heuss-Schule und der Käthe Kollwitz-Schule (Sanierungsvolumen)
 - für Planung und Errichtung von Neubauten für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovensschule (Neubauvolumen)
- Bestands- und Bedarfsanalyse für den Bereich Betrieb:
 - Aufnahme beim Auftraggeber vorhandener Daten zu den bisher bewirtschafteten Flächen (Bestandsgebäude und Aussenflächen Berufsschulzentrum Buchhügel bzw. Beethovensschule)
- Abschätzung des Betriebskostenvolumens:
 - Für die Aussenflächen und Gebäude des Berufsschulzentrums Buchhügel (Neubau am Standort sowie sanierte Gebäude der Theodor-Heuss-Schule und der Käthe-Kollwitz-Schule)
 - Für die Aussenflächen und den Neubau der Beethovensschule

Die Prüfung und Abschätzung des Leistungsumfangs für ein mögliches PPP-Projekt erfolgte

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- auf der Grundlage von Erkenntnissen einer Ortsbesichtigung der Objekte (Schulen, Gebäude, technische Einrichtungen und Aussenanlagen) – vgl. dazu Abschnitt 3.1 dieses Dokuments – sowie
- anhand von Unterlagen der Stadt Offenbach, der EEG und der GBM sowie
- eigener Daten, Kenntnisse und Benchmarks aus vergleichbaren Vorhaben

Zur Plausibilisierung des geschätzten Leistungsumfangs wurden Unterlagen herangezogen, die uns vom Auftraggeber für die Projektarbeit zur Verfügung gestellt wurden, z.B. Unterlagen und Ergebnisse der von der EEG vorgenommenen Erfassung und Bewertung des baulichen Zustands (u.a.) der Gebäude des Berufsschulzentrums Buchhügel bzw. der Beethovenschule sowie die als deren Zusammenfassung verfassten Bauszustandsberichte oder z.B. dem Amt 60 vorliegende Unterlagen, inbes. solche zur (Vorentwurfs-) Planung für das (Neu-) Bauvorhaben Beethovenschule.

1.3.2.2 Analyse politischer, rechtlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen

Das (zunächst noch vorläufig) ermittelte PPP-Projektvolumen wurde daraufhin überprüft, ob oder in welchem Umfang es im Rahmen der politischen, rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten (Rahmenbedingungen) grds. machbar ist.

Dazu erfolgte die Prüfung von Möglichkeiten und Grenzen für ein PPP-Projekt aufgrund

- der politischen Beschlusslage zu ÖPP (hier der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. März 2007) und dazu geführter Gespräche mit Vertretern des Auftraggebers,
- bestehender Verträge im Zusammenhang mit Planungs- bzw. Betriebsleistungen sowie
- einer Vereinbarung zur „Vorhaltung“ von Berufsschulen im Stadt- und Kreisgebiet mit dem Kreis Offenbach (wurde vom Kreis Offenbach gekündigt)
- der gegebenen Organisation der Aufgabenerledigung in der Verwaltung und bei EEG bzw. GBM

1.3.2.3 Analyse finanzieller und haushalterischer Rahmenbedingungen

Ein weiterer Prüfungsschritt war die Einschätzung der „**Haushaltsverträglichkeit**“ des Vorhabens, d.h. die Prüfung der Frage, ob das mögliche PPP-Projekt in dem abgeschätzten Projektvolumen im Rahmen der haushalterischen Gegebenheiten der Stadt Offenbach machbar ist.

Dabei wurde von den gegebenen Haushaltsplanungen der Stadt ausgegangen und dabei auch die Langfristigkeit von Verpflichtungen aufgrund von PPP-Projekten berücksichtigt und in diesem Zusammenhang auch auf die Frage einer **Genehmigungsfähigkeit** (Genehmigung eines PPP-Vorhabens durch die Aufsichtsbehörde) betrachtet. Die Prüfungen erfolgten auf der Grundlage von Angaben des Auftraggebers.

Außerdem wurde die **Möglichkeit zur Einbindung von Fördermitteln** in ein PPP-Vorhaben geprüft: Hierbei wurde eingeschätzt, ob auch bei einem PPP-Projekt öffentliche Fördermittel, z.B. Landesmittel zur Schulbauförderung, zur Finanzierung eingebunden werden können. Dabei wurde die grds. Förderfähigkeit geprüft, nicht jedoch die Frage, in welcher Höhe Fördermittel für das Vorhaben der Stadt konkret zur Verfügung stehen (werden).

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

1.3.2.4 Einschätzung der Marktfähigkeit

Das im Rahmen der vorherigen Prüfungen abgeschätzte PPP-Projektvolumen wurde sodann auf seine „Marktfähigkeit“ geprüft. Bei diesem Arbeitsschritt wurde eingeschätzt, ob und ggfls. in welchem Umfang (Leistungsumfang und Kostenvolumen) das mögliche PPP-Vorhaben der Stadt Offenbach das **Interesse potentieller privater Partner** (zur Erledigung von Bau- und ggfls. auch Betriebsleistungen) finden könnte, damit auch vor diesem Hintergrund der Auftraggeber seine Entscheidung über Fortsetzung oder Abbruch des PPP-Vorhabens treffen kann.

Dabei ging vor allem um die Frage, **ob ein Wettbewerb um ein PPP-Projekt erwartet werden kann**,

- durch den einerseits von PPP erwartete Vorteile für die Stadt Offenbach erschlossen werden könnten (herkömmlicherweise werden von PPP Vorteile bei den Kosten und der Zeit aber auch bei der Qualität / Nachhaltigkeit der Leistungserbringung erwartet) und
- der den mit der Ausschreibung eines PPP-Projekts verbundenen Aufwand an Arbeitszeit und Kosten zur Durchführung eines PPP-Vergabeverfahrens gerechtfertigt erscheinen läßt

Die Einschätzung der Marktfähigkeit haben wir auf der Grundlage unserer Kenntnis des PPP-Marktes – hier insb. der „Marktteilnehmer“ und der Voraussetzungen, die hinsichtlich Leistungsumfang und Kostenvolumen für marktfähige PPP-Projekte gegeben sein müssen - vorgenommen. Eine Ansprache potentieller privater Partner fand nicht statt.

1.3.3 Bewertung des Vorhabens auf PPP-Eignung

Zur Einschätzung der PPP-Eignung wurde eine Bewertung (der Eignungskriterien) des Vorhabens vorgenommen.

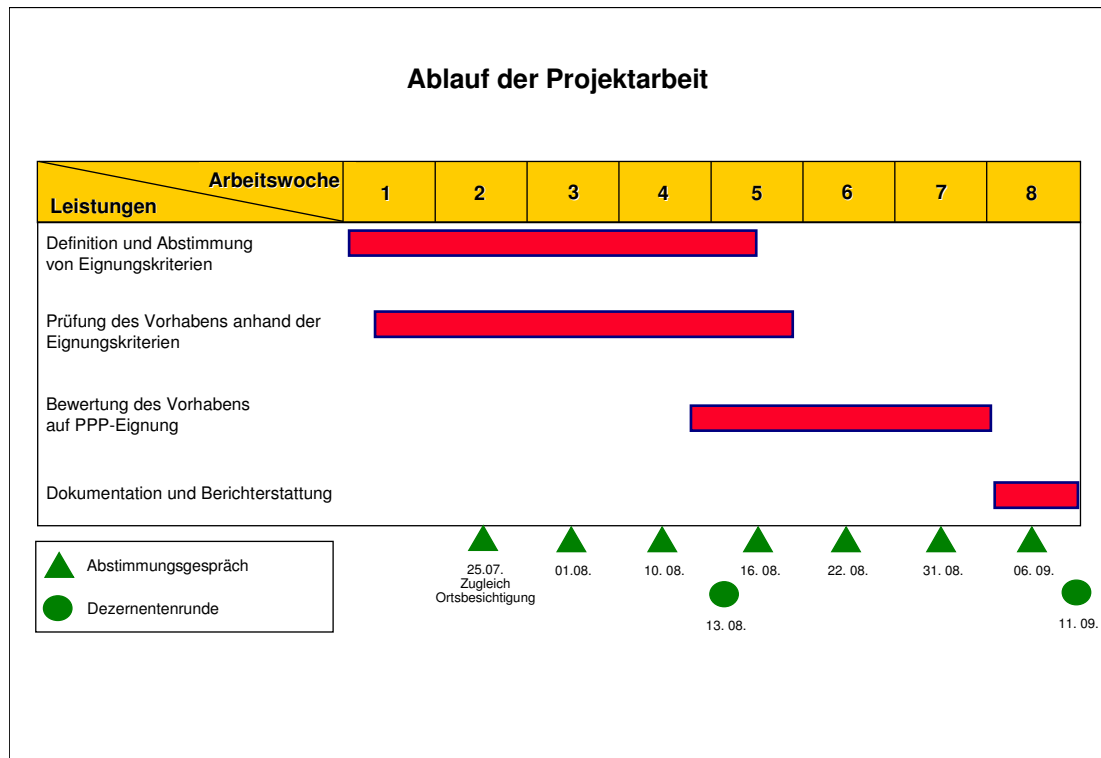
Die Bewertung fand anhand eines **Bewertungsschemas** statt, bei dem

- ein Punktesystem (zur Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung einzelner Eignungskriterien) verbunden ist
- mit einer vergleichenden und bewertenden Einschätzung (zur Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung anderer Eignungskriterien) und bei dem
- Eignungskriterien, die für eine PPP-Eignung gegeben sein müssen und bei deren Nichterfüllung eine PPP-Eignung grds. nicht gegeben ist (**Ausschlusskriterien für die PPP-Eignung**) festgelegt waren

Das Bewertungsschema, das eine transparente und nachvollziehbare Herleitung der Ergebnisse ermöglichen soll, wurde in Anlehnung an die im Leitfaden der PPP-Task-Force Nordrhein-Westfalen „1. Schritte: Der Eignungstest“ (Oktober 2004) beschriebene Vorgehensweise entwickelt.

Die Arbeiten zum Eignungstest wurden in der Zeit vom 16. Juli 2007 bis 07. September 2007 (Vorlage des Endberichts) erledigt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



2. Definition und Abstimmung von Eignungskriterien / Festlegung des Kriterienkatalogs

Die im Rahmen des Auftrags zu prüfende Eignung von PPP zur Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben für einzelne Schulen der Stadt Offenbach am Main ist an Kriterien („PPP-Eignungskriterien“) zu messen, denen die Stadt (z.B. als Schulträger oder im Rahmen haushalterischer Anforderungen) entsprechen muss oder denen sie (z.B. aufgrund verschiedener kommunalpolitischer Entscheidungen) entsprechen will.

Anhand dieser Eignungskriterien ist PPP als alternative Form einer Aufgabenerledigung zu betrachten und zu prüfen. Die Erfüllung bzw. Nichterfüllung von Anforderungen ist ein wesentliches Kriterium für die Eignung und Bewertung der zu prüfenden Erledigungsvarianten.

Zur Prüfung der „PPP-Projekteignung“ der beabsichtigten Vorhaben (und damit zur Vornahme des Eignungstests) wurden folgende „Eignungskriterien“ (zusammengefasst dargestellt als sog. „Kriterienkatalog“) festgelegt:

- **Bildungsangebote, Beschäftigung, Wertschöpfung und kommunale Wirtschaft**
- **Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovenschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten**

Können für die Bauvorhaben - Sanierung und Neubau - Partner gefunden werden, die diese im Rahmen eines PPP-Modells realisieren würden, kann die Realisierung der Bauvorhaben innerhalb der im Investitionsprogramm vorgesehenen Zeiträume (Bauzeit

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

und Baufertigstellung) stattfinden und kann die Erhaltung des dadurch geschaffenen baulichen Zustands nachhaltig sichergestellt werden?

- **Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen**

Kann die Verwaltung bei einem PPP-Projekt die Aufgaben zum Projektmanagement (Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts) und zum Controlling von dessen Umsetzung erfüllen und kann die EEG dabei Aufgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung und Steuerung des Vorhabens erledigen? Kann die GBM bei PPP in die Erledigung von Betriebsleistungen eingebunden werden?

- **Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach**

Können bei einem PPP-Projekt örtliche / regionale Unternehmen als PPP-Partner beauftragt oder als Unterauftragnehmer von PPP-Partnern eingeschaltet werden und besteht bei dem einen oder anderen Fall eine tatsächliche Möglichkeit zu deren Einbindung in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben?

- **Schul- und Bildungspolitik**

- **Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovenschule haben können)**

Hat die Stadt auch bei PPP die Möglichkeit, nach einer Vergabe und während der Laufzeit eines PPP-Projekts die Möglichkeit, schulpolitische Entscheidungen, die Änderungen der vertraglich vereinbarten Bau- oder Betriebsleistungen bedeuten, gegenüber dem Auftragnehmer durchzusetzen?

- **Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)**

Kann gewährleistet werden, dass auch bei PPP bei der Sanierung und Errichtung der Schulen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung pädagogischen Anforderungen oder bildungspolitischen Notwendigkeiten entsprochen wird, dass die Schulleitung Möglichkeiten zur Aufbesserung des „Schulbudgets“ nutzen und die ihr daraus zufließenden Mittel – im bisherigen Rahmen – für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen nutzen kann?

- **Wirtschaft und Finanzen**

- **Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens**

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Ist die Höhe des Investitionsvolumens für ein PPP-Projekt ausreichend, besitzt die zu bewirtschaftende Fläche die erforderliche Mindestgröße und kann in Anbetracht dessen das Projektvolumen als marktfähig angesehen werden?

- **Machbarkeit des Vorhabens aufgrund haushalterischer Gegebenheiten (Finanzierbarkeit) sowie Genehmigungsfähigkeit und Förderfähigkeit des Vorhabens**
- **Notwendigkeit und Möglichkeit zur Abdeckung eines Finanzierungsbedarfs (z.B. durch Gestellung einer substantiellen Eigenkapitalquote bei PPP)**

Ist das Investitionsvolumen nach den Haushaltsansätzen der Stadt Offenbach finanzierbar? Ist es möglich, dass eine Realisierung der Investitionsmaßnahmen genehmigt werden wird? Können auch bei PPP Fördermittel für den Schulbau zur Finanzierung des Vorhabens eingebunden werden?

- **Organisation und Aufgabenspektrum**

- **Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovenschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)**

Können bei PPP vorhandene Planungsunterlagen verwendet werden?

- **Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung**

Können bei PPP von der Stadt Offenbach für die Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben geforderte Qualitäten, Standards, Termine und sonstige Vorgaben für die zu erbringenden Leistungen verbindlich - und auch im Interesse, dafür nachträgliche Entgeltforderungen zu vermeiden - festgelegt werden? Kann deren Einhaltung überwacht und durchgesetzt werden?

- **Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte**

Bleiben die Stadt oder die Schulleitungen auch bei PPP berechtigt, über die Vergabe von Rechten zur außerschulischen Nutzung von Räumen der Schulgebäude (einschließlich Sporthallen) sowie sonstiger Schulflächen (einschließlich Schulhöfe und Parkplätze) außerhalb der Unterrichtszeiten, am Wochenende und an Feiertagen zu entscheiden?

- **Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien**

Kann sichergestellt werden, dass auch bei PPP Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundliche Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien beachtet werden?

- **Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage**

Gibt es politische Entscheidungen, die die Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule im

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Rahmen einer Public Private Partnership ausschließen oder besteht in Anbetracht der politischen Beschlusslage der Stadt Offenbach, eine grundsätzliche Bereitschaft, diese Aufgaben für die genannten Schulen im Wege eines PPP-Projektes zu realisieren?

- **Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen**

Ist es aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen grundsätzlich möglich, dass die Stadt Offenbach Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule oder die Käthe-Kollwitz-Schule oder die Beethovenschule künftig im Rahmen eines PPP-Projektes erledigt lässt? Können Dienstleistungen zum Betrieb (Bauunterhaltung und laufende Bewirtschaftung) in Anbetracht bestehender Verträge auf einen PPP-Partner übertragen werden?

- **Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung**



Kann die Stadt auch bei PPP Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung oder muß ein angebotener Entwurf angenommen werden?

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



3. Bestands- und Bedarfsanalyse und Abschätzung eines Projektvolumens

3.1 Bestands- und Bedarfsanalyse

3.1.1 Theodor – Heuss – Schule (Bestandsgebäude und Flächen)

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Anschrift	Buchhügelallee 84 - 86 63071 Offenbach am Main		Liegenschaftsnr.	103084/086	
Schulart	Berufsschule				
Gemarkung	Offenbach	Flur	22	Flurstück Nr.	345/2
Grundstücksplan	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>N</p>  </div>  </div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">08.05.2006 13:34 Malerab 1:1000, GEOgrafIS (2011) registriert für Stadt Offenbach in 63012 Offenbach</p>				
Städtebauliche Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück ist Bestandteil des Berufsschulzentrums Buchhügel (mit der Käthe-Kollwitz-Schule) • Das (Gesamt-) Grundstück des Schulzentrums „Am Buchhügel“ liegt im Südosten der Stadt Offenbach in unmittelbarer Nähe zur „Ringstraße“ • Das Schulgrundstück grenzt nördlich an ein Wohngebiet. Südlich der Schule befindet sich die Buchhügelallee. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wiesen und Gärten. Ostwärts liegt die Käthe Kollwitz Schule. 				


Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule
<p>Luftbild (Mai 2006)</p> 	 <p style="font-size: small;">04.05.2006 13:30 Maßstab 1:1000, GIS/GeoPG (2001) hergestellt für Stadt Offenbach in 63072 Offenbach</p>
<p>Allgemeine Angaben</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das (an dieser Stelle als solches bezeichnete) „Schulgebäude“ ist ein länglicher Baukörper, teilunterkellert und besteht aus 4 Bauabschnitten („Gebäudeteilen“ = Gebäude 2, 3, 4 und 5 der folgenden Abbildung) mit unterschiedlicher Geschößzahl • Im nördlichen Teil des Schulgeländes bestehen 3 Pavillons (= Gebäude 6, 7 und 8 der folgenden Abbildung) • Im südlichen Teil des Schulgeländes, unmittelbar an der Buchhügelallee, befindet sich eine Fahrradhalle (= Gebäude 9 der folgenden Abbildung) mit einem Trafohäuschen und einem westlich gelegenen Hausmeisterhaus (= Gebäude 1 der folgenden Abbildung) • Auf dem (Gesamt)Grundstück ist ein Ergänzungsneubau für das Berufsschulzentrum Buchhügel vorgesehen



Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule	
Anzahl der Gebäude	9	
Gebäudeplan		
Gebäudestruktur	01. Wohnhaus Hausmeister 02. Schule 03. Schule 04. Pausenhalle 05. Schule 06. Schulpavillon 1 07. Schulpavillon 2 08. Schulpavillon 3 09. Fahrradhalle und Trafostation	
Schülerzahl	2.163 Schüler im Schulzentrum Buchhügel	
Mengen, Massen und Maße	Grundstücksfläche	11.854 m ²
	bebaute Fläche	2.420 m ²
	unbebaute Fläche	9.443 m ²
	umbauter Raum	21.964 m ³
	BGF	6.443 m ²
	NGF	5.477 m ²


Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes	01. Wohnhaus Hausmeister				
<i>Ansicht von Südost</i>					
<i>Gebäudebeschreibung</i>	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	1 + KG	104	541	199
<i>Baulast</i>	Nein				
<i>Altlasten</i>	Nicht bekannt				
<i>Denkmalschutz</i>	Nein				
<i>Bauweise</i>	Stahlbeton und Sichtmauerwerk				
<i>Fassade</i>					
<i>Dach</i>	Flachdach				
<i>Haustechnik / Heizung</i>	Wärmeversorgung erfolgt über das Schulgebäude				
<i>Umbau- und Sanierungsmaßnahmen</i>	Sanierung und Einbau einer Blitzschutzanlage in 1987				
<i>Erste Einschätzung</i>	turnusmäßige Bauunterhaltung				
<i>Zustandseinschätzung</i>	Der Ausstattungsstandard des Gebäudes ist überwiegend einfach. Altersbedingte Abnutzung ist in allen Bereichen festzustellen. Das Gebäude genügt nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Haustechnik entspricht überwiegend dem Stand der Technik des Erstellungsjahres der Gebäudeteile. Hier sind kurz- und mittelfristig bauliche Maßnahmen notwendig.				



Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

<i>Objekt</i>	Theodor – Heuss – Schule				
<i>Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles</i>	02. Schule / Schulgebäude				
<p><i>Ansicht von der Buchhügelallee</i></p>  <p><i>Ansicht von Nordwest (im Hintergrund Gebäude 03)</i></p> 					
<i>Gebäudebeschreibung</i>	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	2 + KG	305	3.110	5.269 <i>(einschl. Gebäude 3 und 5)</i>

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	03. Schule / Schulgebäude				
Ansicht von Südwest					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	4	585	8.249	5.269 (einschl. Gebäude 1 und 5)





Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	04. Pausenhalle				
Haupteingang mit Ansicht Gebäude 04 und 03 (im Hintergrund)					
Innenansicht					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	1	298	1.073	330






Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	05. Schule / Schulgebäude				
Ansicht von Südost					
Ansicht von Nordost					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	3 + KG	492	6.592	5.269 (einschl. Gebäude 1 und 3)

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule	
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	02. Schule / Schulgebäude 03. Schule / Schulgebäude 04. Pausenhalle 05. Schule / Schulgebäude	
<i>Allgemeine Angaben</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Kellergeschoss wird für die Haustechnik, für Klassenräume und als Lager genutzt. Die Übergabestation der Fernwärme befindet sich ebenfalls im Keller. • Im Erdgeschoss befinden sich die Bibliothek, die Verwaltung, die Pausenhalle, ein Verkaufsstand und Unterrichtsräume. • In den beiden Obergeschossen liegen Unterrichtsräume. • Sanitäranlagen sind im Erd- und in den Obergeschossen vorhanden 	
<i>Baulast</i>	Nein	
<i>Alllasten</i>	Nicht bekannt	
<i>Denkmalschutz</i>	Nein	
<i>Bauweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Stahlbetondecken; die Wände bestehen aus Stahlbeton und Mauerwerk • Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton mit Stufen aus Betonwerkstein • In den Fluren bestehen die Böden aus Betonwerkstein oder Linoleum 	
<i>Pausenhalle</i>		
<i>Flur</i>		
<i>Lehrer-WC</i>		
<i>Klassenraum</i>		
<i>Fassade</i>	Konstruktion aus Sichtbeton im Brüstungs- und Sturzbereich sowie Ziegelmauerwerk, mit waagerechten Fensterbändern	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule	
<i>Fenster</i>	Doppelfenster aus Metall mit äußeren Sonnenschutz	
<i>Doppelfenster</i>		
<i>Dach</i>	Flachdach	
<i>Dach Pausenhalle</i>		
<i>Haustechnik Heizung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt • Erneuert wurde die Druckerhöhungsanlage im Kellergeschoss • Die Elektrohauptverteilung befindet sich im Keller 	
<i>Heizverteilung</i>		
<i>Druckerhöhungsanlage</i>		
<i>Umbau- und Sanierungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung von Gebäude 03 in 1986 • Errichtung einer Trennwand im Foyer im Gebäude 04 in 2004 • Die Flachdächer der Hauptgebäude wurden erneuert 	
<i>Erste Einschätzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Keller sind Durchfeuchtungen an den Wänden erkennbar. Um die Klassenräume dauerhaft zu nutzen, sind Abdichtungsmaßnahmen und eine Trockenlegung im Keller notwendig. • Bodenbeläge in den Räumen und auf den Fluren sind zum Teil ver- 	

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

<i>Objekt</i>	Theodor – Heuss – Schule
	<p>schlissen und müssen erneuert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fensterelemente einschließlich des Sonnenschutzes genügen nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Hier ist eine Erneuerung aus Gründen der Energieeinsparung und der Nutzung in der warmen Jahreszeit empfehlenswert • Die Sanitäreinrichtungen sind verschlissen und müssen erneuert werden • An den Fassaden sind viele Ausbesserungen sichtbar, die aufgrund von Bewegungen dieser Bauteile notwendig waren. Zusätzlich ist eine Modernisierung der Fassaden aus Gründen der Energieeinsparung notwendig • Teile der Elektroinstallation wurden im geringen Umfang erneuert. Überwiegend alt ist die Beleuchtung der Räume und Flure. Hier sind Maßnahmen aus Gründen der Energieeinsparung notwendig. • Die Heizungsverteilung ist aus Gründen der Energieeinsparung zu erneuern. • Notwendige Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen sind nicht vollständig abgeschlossen.
<i>Zustandseinschätzung</i>	<p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes ist überwiegend einfach. Altersbedingte Abnutzung ist in allen Bereichen festzustellen. Das Gebäude genügt nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz und an den Brandschutz. Die Haustechnik entspricht überwiegend dem Stand der Technik des Erstellungsjahres der Gebäudeteile. Hier sind kurz- und mittelfristig bauliche Maßnahmen notwendig.</p>

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	06. Schulpavillon 1 / Schulgebäude				
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1979	1	155	612	158



Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	07. Schulpavillon 2 / Schulgebäude				
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1979	1	155	612	158

Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	08. Schulpavillon 3 / Schulgebäude				
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1979	1	155	612	158

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Theodor – Heuss – Schule	
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	06. Schulpavillon 1 / Schulgebäude 07. Schulpavillon 2 / Schulgebäude 08. Schulpavillon 3 / Schulgebäude	
Zusätzliche Nutzung	Außerschulische Nutzung durch Vereine	
Baulast	Nein	
Altlasten	Nicht bekannt	
Denkmalschutz	Nein	
Pavillons		
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • Die 3 Pavillons Baujahr 1979 waren als Provisorien vorgesehen und sind insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand. • Die Wärmeversorgung erfolgt über das Schulgebäude • In Schulpavillon 1 und 2 sind keine Toilettenanlagen vorhanden • Die Pavillons sollen abgerissen werden – weitere Angaben zu Bauweise, Fassade, Dach, Haustechnik / Heizung und notwendigen Maßnahmen werden deshalb nicht gemacht 	
Fassade		
Dach		
Haustechnik / Heizung		
notwendige Maßnahmen		

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



Objekt	Theodor – Heuss – Schule				
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	09. Fahrradhalle und Trafostation				
Fahrradhalle					
Trafostation					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m²	Umbauter Raum m³	BGF m²
	1971 / 1977	1	171	562	171
<i>Baulast</i>	Nein				
<i>Alllasten</i>	Nicht bekannt				
<i>Denkmalschutz</i>	Nein				
<i>Bauweise</i>	Fahrradhalle: Stahlbeton und Sichtmauerwerk				
<i>Fassade</i>					
<i>Dach</i>	Flachdach				
<i>Haustechnik</i> / <i>Heizung</i>	Beleuchtung				
<i>Bemerkungen</i>	Bauliche Verantwortung für den Gebäudeteil „Trafostation“ liegt bei der EVO Energieversorgung Offenbach AG				
<i>Erste Einschätzung</i>	Erneuerung der Fahrradständer und turnusmäßige Bauunterhaltung Gebäudeteil „Fahrradhalle“				
<i>Zustandseinschätzung</i>	Altersbedingte Abnutzung ist festzustellen. Es sind kurz- und mittelfristig bauliche Maßnahmen notwendig				

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



<i>Objekt</i>	Theodor – Heuss – Schule	
<i>Bezeichnung Funktion</i>	Außenanlagen	
<i>Charakter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Grünanlagen bestehen aus Rasen und Sträuchern • Die Wege und der Schulhof sind mit Betonpflaster befestigt. • Der Weg zu den Pavillons ist in einem schlechten Zustand. • Parkplätze sind auf dem Schulgelände nicht vorhanden. 	
<i>Detailfotos des Schulhofs</i>		
<i>Erste Einschätzung</i>	Zur Gefahrenabwehr sind Maßnahmen an den Wegen zu den Pavillons notwendig	
<i>Zustandseinschätzung</i>	Altersbedingte Schäden wie Verwitterungen und Setzungen sind festzustellen. Es sind mittelfristig umfangreiche Maßnahmen notwendig.	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3.1.2 Käthe - Kollwitz – Schule (Bestandsgebäude und Flächen)

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule				
Anschrift	Buchhügelallee 90	Liegenschaftsnr.	103090		
Schulart	Berufsschule				
Gemarkung	Offenbach	Flur	22	Flurstück Nr.	345/2
Grundstuckspan	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>N</p>  </div> <div style="flex-grow: 1;">  </div> </div>				
Städtebauliche Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück ist Bestandteil des Berufsschulzentrums Buchhügel (mit der Theodor-Heuss-Schule) • Das (Gesamt-) Grundstück des Schulzentrums „Am Buchhügel“ liegt im Südosten der Stadt Offenbach in unmittelbarer Nähe zur „Ringstraße“ • Das Schulgrundstück grenzt nördlich an ein Wohngebiet. Südlich der Schule befindet sich die Buchhügelallee. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und östlich befinden sich Wiesen und Gärten. • Westlich liegt die Theodor-Heuss-Schule. 				





Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule
<p>Luftbild (Mai 2006)</p> <div style="text-align: center;">  </div>	
<p>Allgemeine Angaben</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die (im Folgenden als solche bezeichneten) Gebäude 01 und 02 ergeben ein Gebäude • Es handelt sich um einen kompakten Baukörper, teilunterkellert, mit 3 nach Westen terrassenartig angelegten Geschossen • Im Gebäude zwei Lichthöfe integriert • Auf dem (Gesamt)Grundstück ist ein Ergänzungsneubau für das Berufsschulzentrum Buchhügel vorgesehen

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule	
Anzahl der Gebäude	2 (die im Folgenden als solche bezeichneten Gebäude 01 und 02 ergeben ein Gebäude)	
Gebäudeplan		
Gebäudestruktur	01. Schule (1. Teilbauabschnitt) 02. Schule (2. Teilbauabschnitt) 03. Garage	
Schülerzahl	1.329 Schüler im Schulzentrum Buchhügel	
Mengen, Massen und Maße	Grundstücksfläche	22.280 m ²
	überbaute Fläche	3.923 m ²
	unbebaute Fläche	18.357 m ²
	umbauter Raum	51.491 m ³
	BGF	12.377 m ²
	NGF	10.520 m ²





Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule					
<p>Ansicht von der Buchhügelallee (Südan-sicht)</p> <p style="text-align: right;">Haupteingang (Ansicht von Südosten)</p>						
<p>Ansicht von Südosten</p> <p>Lichthof</p>						
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	01. Schule / Schulgebäude / 1. Teilbauabschnitt					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m ²	Umbauter Raum m ³	BGF m ²	
	1978	3 / 4 + KG	2.315	39.433	12.360 (beide Ge- bäude)	
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	02. Schule / Schulgebäude / 2. Teilbauabschnitt					
Gebäudebeschreibung	Baujahr	Geschoßzahl	Bebaute Fläche m ²	Umbauter Raum m ³	BGF m ²	
	1978	1 und 2	1.590	12.014		

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule	
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	01. Schule / Schulgebäude / 1. Teilbauabschnitt 02. Schule / Schulgebäude / 2. Teilbauabschnitt	
<i>Allgemeine Angaben</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Kellergeschoss ist eine Vielzahl von Haustechnikräumen vorhanden. Hier befinden sich die Übergabestation der Fernwärme, die Elektrohauptverteilung und der Batterieraum. Teile des Kellers werden als Unterrichtsräume genutzt • Im Erdgeschoss befinden sich die Bibliothek, der Verwaltungstrakt, ein Kiosk und Unterrichtsräume • In den Obergeschossen liegen hauptsächlich Unterrichtsräume und ein Gymnastikraum. Bedingt durch die Gebäudegröße gibt es innenliegende Räume • Sanitäranlagen sind im Erd- und in den Obergeschossen vorhanden. 	
<i>Baulast</i>	Nein	
<i>Altlasten</i>	Nicht bekannt	
<i>Denkmalschutz</i>	Nein	
<i>Bauweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Stahlbetondecken; die Wände bestehen aus Stahlbeton und Mauerwerk • Außenseitig sind die Decken auf Stahlbetonstützen gelagert • Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton, die mit Kautschuk belegt wurden 	
<i>Pausenhalle</i>		
<i>Treppenlauf</i>		
<i>Chemieraum</i>		
<i>WC</i>		
<i>Fassade</i>	Stahlbetonfertigteile, mit integrierten Fluchtbalkonen und zurückgesetzten Fensterelementen	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule	
Fenster	Aluminiumfenster mit Sandwichfüllungen im Brüstungsbereich; alle Fenster mit gleicher Unterteilung	
Eingangstür (Einfachglas)		
Fassadenelement		
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flachdach ist mit einem UV-Schutz bestehend aus Grobkieselsteinen versehen • Auf dem Dach sind an den angrenzenden Fensterelementen Plattierungen vorhanden 	
Haustechnik Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt • Im Gebäude befinden sich im Keller Lüftungsanlagen • Die Elektrohauptverteilung befindet sich im Keller • Die Notbeleuchtung hat einen zentralen Batterieraum im Keller 	
Lüftungsanlage		
Heizverteilung		
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Fassadensanierungsarbeiten in 1995 • Einbau einer Lüftungsanlage in der Backstube in 1998 • Umnutzung eines Klassenraums in Backstube in 2004 • Etwa 2/3 der Dachfläche wurden bereits erneuert. • Es wurden bereits grundlegende Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt. 	
Erste Einschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bodenbeläge in den Räumen und auf den Fluren sind verschlissenen und müssen erneuert werden • Die Lüftungsanlagen im Keller sind so alt wie das Gebäude und müssen erneuert werden. Festzustellen waren Teilerneuerungen von Kanälen im Keller und in der neu eingebauten Backstube • Die Türen- und Fensterelemente einschließlich Sonnenschutz genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Hier ist eine Erneuerung aus Gründen der Energieeinsparung und 	





Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

<i>Objekt</i>	Käthe – Kollwitz – Schule
	<p>der Behaglichkeit empfehlenswert</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Klassenräume im Kellergeschoss und die innenliegenden Räume sind unter heutigen Gesichtspunkten nur bedingt nutzbar, da eine natürliche Belichtung nicht möglich ist • Die Nutzung der gefangenen Räume ist aus Gründen des Brandschutzes nicht zu empfehlen. • Die Sanitäreinrichtungen stammen zum großen Teil noch aus dem Jahr 1978 und sind aus ästhetischen Gründen zu erneuern • Teile der Elektroinstallation wurden bereits erneuert. Überwiegend alt ist die Beleuchtung der Räume und Flure. Bedingt durch die Gebäudetiefe ist in Teilbereichen eine dauerhafte künstliche Beleuchtung notwendig. Hier sind Maßnahmen aus Gründen der Energieeinsparung (z.B. Einbau von Oberlichtern) notwendig • Die Heizungsverteilung ist aus Gründen der Energieeinsparung zu erneuern
<i>Zustandseinschätzung</i>	<p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes ist überwiegend einfach. Altersbedingte Abnutzung ist in allen Bereichen festzustellen. Das Gebäude genügt nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Haustechnik entspricht überwiegend dem Stand der Technik des Erstellungsjahres der Gebäudeteile. Hier sind kurz- und mittelfristig bauliche Maßnahmen notwendig.</p>

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

<i>Objekt</i>	Käthe – Kollwitz – Schule				
<i>Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles</i>	03. Garage				
<i>Gebäudebeschreibung</i>	<i>Baujahr</i>	<i>Geschoßzahl</i>	<i>Bebaute Fläche m²</i>	<i>Umbauter Raum m³</i>	<i>BGF m²</i>
	1983	1	18	44	17
<i>Baulast</i>	Nein				
<i>Altlasten</i>	Nicht bekannt				
<i>Denkmalschutz</i>	Nein				
<i>Bauweise</i>	Fertigarage aus Stahlbeton, welche zur Lagerung von Geräten und Gegenständen genutzt wird				
<i>Fassade</i>					
<i>Dach</i>					
<i>Haustechnik Heizung</i> /	Nicht bekannt				
<i>Umbau- und Sanierungsmaßnahmen</i>	Keine				
<i>Erste Einschätzung</i>	Turnusmäßige Bauunterhaltung				
<i>Zustandseinschätzung</i>	Altersbedingte Abnutzung ist festzustellen. Es sind kurz- und mittelfristig bauliche Maßnahmen notwendig.				

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

<i>Objekt</i>	Käthe – Kollwitz – Schule	
<i>Bezeichnung Funktion</i>	Außenanlagen	
<i>Charakter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Grünanlagen bestehen aus Rasen, Bäumen, Büschen und Sträuchern • Die Wege und der Schulhof bestehen aus Betonpflaster mit vielen kleinen abgetrennten Bereichen • Die Parkplätze für die Lehrer und Schüler wurden aus Asphalt hergestellt. Die Abtrennung zwischen Schüler- und Lehrerparkplätzen besteht aus Holzpalisaden, die im Boden Fäulnis aufweisen 	
<i>Detailfotos des Schulhofs</i>		
<i>Detailfotos des Schulhofs</i>		
<i>Erste Einschätzung</i>	Bedingt durch Alterung und Wurzelschäden sind Erneuerungen der befestigten Flächen zur Vermeidung von Gefahren notwendig	
<i>Zustandseinschätzung</i>	Altersbedingte Schäden wie Verwitterungen und Setzungen sind festzustellen. Es sind mittelfristig umfangreiche Maßnahmen notwendig.	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3.1.3 *Ergänzungsneubau Berufsschulzentrum Buchhügel (Gebäude-, Raum- und Flächenbedarf)*

Objekt		Berufsschulzentrum Buchhügel			
<i>Bezeichnung und Lage der Schulen, für die ein Neubau vorgesehen ist</i>	Theodor-Heuss-Schule Käthe-Kollwitz-Schule Buchhügelallee 84 – 86 und 90 63071 Offenbach am Main		<i>Liegenschaftsnr.</i>	103084/086	
<i>Gemarkung</i>	Offenbach	<i>Flur</i>	22	<i>Flurstück Nr.</i>	345/2
<i>Grundstücksplan</i>					
<i>Bezeichnung/Funktion des Gebäudes</i>	<i>Ergänzungsneubau für das Berufsschulzentrum Buchhügel</i>				
<i>Angaben zu erforderlichen Mengen, Massen und Maße</i>	Überbaute Fläche ca. 3.000 m ² BGF ca. 7.665 m ²				

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Berufsschulzentrum Buchhügel		
	NGF ca. 6.515 m ²		
Angabe der Schüler/Nutzerzahl	Nicht bekannt		
Angabe zur vom Auftraggeber gewünschten Gebäudestruktur	Nicht bekannt		
Angabe zur vom Auftraggeber gewünschten Bauweise	Nicht bekannt		
Angaben zum Raumprogramm, zur Anzahl der Räume und zur erforderlichen Größe einzelner Räume	Raumgruppe / Raum / Fläche	Raum- / Flächenbedarf m²	Anmerkungen
1	Cafeteria	550	
1	Küche	120	
1	Begegnungs- und Freizeitbereich	300	
1	Bibliothek, Mediothek	650	
24	Klassenräume mit jeweils 70 m ²	1.680	Fachraumstandard
4	Klassenräume mit jeweils 70 m ²	280	Fachraumstandard
19	Differenzierungsräume mit jeweils 70 m ²	380	
6	Klassenräume mit jeweils 70 m ² als Ersatz für den Abriss der Pavillons	420	
Summe Programmfläche		4.380	
Weitere Angaben, die für den Neubau relevant sind	Eine Sporthalle ist im Schulzentrum Buchhügel nicht vorgesehen. Bedingt durch die vielen Fachräume ist der Ausstattungsstandard als hoch einzustufen. Die gefangenen Räume der Käthe Kollwitz Schule können den Flächenbedarf erhöhen. Ein Teil des Grundstücks wird abgetrennt.		

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3.1.4 *Beethovenschule (Bestandsgebäude und Flächen)*

Objekt	Beethovenschule
Objekt	<p>Beethovenschule Beethovenstraße 63069 Offenbach am Main Flurstück Nr. 270/5 Grundschule</p> <p style="text-align: right;">39</p>
Baujahr	<p>Schulgebäude 1957 Schulpavillon 1965</p>
Grundstücksplan	
<ul style="list-style-type: none"> • Bauweise • Fassade • Dach 	<ul style="list-style-type: none"> • Gravierende Setzungen sind hauptsächlich am Gebäude im südwestlichen Grundstücksteil festzustellen. Hier sind Gebäudeteile nicht mehr für den Schulbetrieb nutzbar. • Ein Schulpavillon ist aufgrund der Schadstoffbelastungen nicht mehr nutzbar.
<ul style="list-style-type: none"> • Haustechnik / Heizung 	
<p>Alle Gebäude sollen abgerissen werden – weitere Angaben zu Bauweise, Fassade, Dach, Haustechnik / Heizung und notwendigen Maßnahmen werden deshalb nicht gemacht</p>	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

3.1.5 Ersatzneubau Beethovensschule (Gebäude-, Raum- und Flächenbedarf)

Objekt	Beethovenschule		
Bezeichnung und Lage der Schulen, für die ein Neubau vorgesehen ist	Beethovenschule Beethovenstraße 63069 Offenbach am Main Grundschule 39		
Gemarkung	Offenbach	Flur	7
		Flurstück Nr.	270/5
Bezeichnung/Funktion des Gebäudes	Neubau der Beethovenschule als Grundschule		
Angaben zu erforderlichen Mengen, Massen und Maße	Überbaute Fläche ca. 4.067 m ² BGF ca. 8.790 m ² NGF ca. 7.274 m ²		
Angabe der Schüler/Nutzerzahl	400 Schüler der Beethovenschule		
Angabe zur vom Auftraggeber gewünschten Gebäudestruktur	Teilung in zwei Baukörper (Schulgebäude und Sporthalle) Das Schulgebäude ist in der Vorplanung Stand 07.02.2007 als Atriumhaus konzipiert.		
Angabe zur vom Auftraggeber gewünschten Bauweise	Passivhausstandard		
Angaben zum Raumprogramm, zur Anzahl der Räume und zur erforderlichen Größe einzelner Räume	Raumgruppe / Raum / Fläche	Raum- / Flächenbedarf m²	Anmerkungen
16	Klassenräume mit jeweils 70 m ²	1.120	
4	Klassenräume mit jeweils 70,3 m ²	281	
10	Gruppenräume mit jeweils 19,8 m ²	198	
2	Unterrichtsvorbereitung mit jeweils 20,6 m ²	41	
2	Unterrichtsvorbereitung mit jeweils 20,7 m ²	41	
1	Unterrichtsvorbereitung mit 21,8 m ²	22	
1	Kunstraum mit 85,3 m ²	85	
1	Werken mit 89,6 m ²	90	
1	Vorbereitungsraum mit 20,7 m ²	21	
1	Musikraum mit 79,8 m ²	80	
1	Vorbereitungsraum mit 19,3 m ²	19	
2	Betreuungsräume mit je-	99	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Objekt	Beethovenschule		
	weils 49,6 m ²		
1	Betreuungsraum mit 57,1 m ²	57	
1	Büro mit 23,4 m ²	23	
3	Hausaufgabenräume mit jeweils 20,1 m ²	60	
1	Begegnung/Freizeit mit 156,2 m ²	156	
1	Cafeteria mit 143 m ²	143	
1	Küche/Lager mit 57,9 m ²	58	
1	Schulleitung mit 19,7 m ²	20	
1	Stellv. Schulleitung mit 19,6 m ²	20	
1	Sekretariat mit 23,5 m ²	24	
1	Hausmeister mit 19,3 m ²	19	
1	Archiv mit 19,7 m ²	20	
1	Sanitätsraum mit 17,1 m ²	17	
1	Kopierraum mit 14,2 m ²	14	
1	Lehrerzimmer mit 115,8 m ²	116	
1	Mehrzweckraum/Aula mit 102,7 m ²	103	
1	Stuhllager mit 17,1 m ²	17	
1	Elternsprechzimmer mit 24,2 m ²	24	
1	EDV-/Serverraum mit 70 m ²	70	
1	Bibliothek/Mediothek mit 105,6 m ²	106	
4	Räume Deutsch und PC mit jeweils 31,5 m ²	126	
1	Raum Deutsch und PC mit 30,9 m ²	31	
1	Vorklasse mit 71,1 m ²	71	
1	Sinnesraum mit 60,4 m ²	60	
1	Kleinklasse mit 70 m ²	70	
1	Schülertreff mit 74,1 m ²	74	
1	Büro mit 21,3 m ²	21	
2	Räume für Einzelgespräche mit jeweils 16,3 m ²	33	
1	Zweifeldhalle mit 981,2 m ²	981	
1	Lager Sportgeräte mit 94,1 m ²	94	
1	Lehrerzimmer mit 19,5 m ²	20	
1	Regieraum mit 11,5 m ²	12	
2	Lehrmittelräume mit jeweils 9,7 m ²	19	

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Objekt	Beethovenschule		
1	Lehrmittelraum mit 28 m ²	28	
1	Lager Spielgeräte mit 21,1 m ²	21	
1	Werkstatt Hausmeister mit 24,7 m ²	25	
1	Lager Hausmeister mit 31,8 m ²	32	
Summe HNF		4.882	
<i>Weitere Angaben, die für den Neubau relevant sind</i>	Ein Teil des Grundstücks wird abgetrennt. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben.		

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3.2 Abschätzung eines PPP-Projektvolumens

3.2.1 Sanierung Bestandsgebäude Theodor – Heuss – Schule (Sanierungsvolumen)

Objekt	Theodor – Heuss – Schule
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	02. Schule / Schulgebäude 03. Schule / Schulgebäude 04. Pausenhalle 05. Schule / Schulgebäude
<i>Abschätzung eines Sanierungs- / Baubedarfes für das ganze Objekt</i>	Es sind umfangreiche Arbeiten an der Gebäudekonstruktion notwendig. Notwendig ist die Erneuerung der Haustechnik, da diese aus den 1970er Jahren stammt. Die notwendigen Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen (2. Rettungsweg und Brandmeldeanlage) wurden noch nicht abgeschlossen. Bedingt durch den Abriss der Pavillons und durch die Abtrennung eines Grundstücksteils sind bauliche Maßnahmen zur Erhaltung und Umgestaltung notwendig.
<i>Ausbaustandard</i>	Die Gebäude weisen überwiegend einen einfachen Ausstattungsstandard auf.
<i>Einschätzung</i>	Die Sanierungskosten werden von der EEG im „Baulichen Zustandsbericht“ vom 21.02.2007 auf etwa 7,1 Mio. Euro brutto ohne Ausstattung jedoch einschließlich Baunebenkosten geschätzt. In diesen Kosten sind der Abriss der Pavillons und die Neubaukosten dieser notwendigen Räume enthalten. Eine Abschätzung des Sanierungskostenvolumens ist in Abschnitt 3.2.5 dargestellt

Objekt	Theodor – Heuss – Schule
Bezeichnung / Funktion des Gebäudes / Gebäudeteiles	06. Schulpavillon 1 / Schulgebäude 07. Schulpavillon 2 / Schulgebäude 08. Schulpavillon 3 / Schulgebäude
<i>Einschätzung</i>	Die 3 Pavillons werden abgerissen. Es wurde berücksichtigt, dass bei der Dachumrandung asbesthaltige Stoffe vorhanden sind. Eine Abschätzung der Abrisskosten ist in der Abschätzung des Sanierungskostenvolumens in Abschnitt 3.2.5 enthalten.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3.2.2 Sanierung Bestandsgebäude Käthe – Kollwitz – Schule (Sanierungsvolumen)

Objekt	Käthe – Kollwitz – Schule
<i>Abschätzung eines Sanierungs- / Baubedarfes für das ganze Objekt</i>	Es sind umfangreiche Arbeiten an der Gebäudekonstruktion notwendig. Notwendig ist die Erneuerung der Haustechnik, da bisher nur Teilerneuerungen der Lüftungsanlage durchgeführt wurden. Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, jedoch sind in Abhängigkeit der Nutzung der gefangenen Räume weitere Maßnahmen notwendig. Bedingt durch den baulichen Zustand der Außenanlagen und durch die Abtrennung eines Grundstücksteils sind bauliche Maßnahmen zur Erhaltung und Umgestaltung notwendig.
<i>Ausbaustandard</i>	Die Gebäude weisen überwiegend einen einfachen Ausbaustandard auf.
<i>Einschätzung</i>	Die Sanierungskosten werden von der EEG im „Baulichen Zustandsbericht“ vom 21.02.2007 auf etwa 6,35 Mio. Euro brutto ohne Ausstattung jedoch einschließlich Baunebenkosten geschätzt. Diese Kosten können sich bedingt durch am Bauwerk verwendete schadstoffhaltige Materialien ändern. Eine Abschätzung des Sanierungskostenvolumens ist in Abschnitt 3.2.5 dargestellt.

3.2.3 Errichtung Ergänzungsneubau Berufsschulzentrum Buchhügel (Neubauvolumen)

Objekt	Berufsschulzentrum Buchhügel
<i>Einschätzung</i>	Ein abgestimmtes Raumprogramm liegt nicht vor. Grundlage für die Schätzung des Investitionsvolumens ist eine Aufstellung des Schulerweiterungsbedarfs. Die EEG geht mit Schreiben vom 31.Juli 2007 von einem Investitionsvolumen für die Erweiterung des Schulzentrums von etwa 17 Mio. Euro brutto einschließlich Ausstattung und einschließlich Baunebenkosten aus. Hier sind die Kosten für die Ersatzflächen der Pavillons noch zu ergänzen. Eine Abschätzung des Neubaukostenvolumens ist in Abschnitt 3.2.5 dargestellt.

3.2.4 Abriss Bestandsgebäude und Errichtung Ersatzneubau Beethovenschule (Neubauvolumen)

Objekt	Beethovenmschule
<i>Einschätzung</i>	Es liegt das Raumprogramm der EEG Stand 16.07.2007 vor. Auf der Grundlage dieses Raumprogramms wurde eine Kostenberechnung durchgeführt. Der Vorabzug dieser Kostenberechnung Stand 13.06.2007 schließt mit etwa 16 Mio. Euro brutto einschließlich Ausstattung und einschließlich Baunebenkosten ab.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

Objekt	Beethovenmschule
	Eine Abschätzung des Neubaukostenvolumens ist in Abschnitt 3.2.5 dargestellt.

3.2.5 Sanierungs- und Neubauvolumen

Die Abschätzung des Sanierungs- und Neubauvolumens wurde auf der Grundlage von Erkenntnissen einer Ortsbesichtigung der Objekte (Schulen, Gebäude, technische Einrichtungen und Aussenanlagen) sowie von Unterlagen der Stadt Offenbach und der EEG – die anhand eigener Daten, Kenntnisse und Benchmarks aus vergleichbaren Vorhaben auf Plausibilität geprüft wurden – vorgenommen. Bei der Abschätzung wurden sog. „Risikokosten“ (siehe Abschnitt 3.2.7 sowie zum Thema Risiken außerdem die Erläuterungen in Abschnitt 4.3.1.2) berücksichtigt.

Für die Durchführung von Sanierungs- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Theodor-Heuss-Schule und Käthe-Kollwitz-Schule), die Errichtung von Neubauten (Theodor-Heuss-Schule und Beethovenschule) und die Planung dieser Maßnahmen folgendes (Gesamt-)Sanierungs- und Neubauvolumen abgeschätzt:

Sanierungs- und Neubauvolumen*	Summe	Berufsschulzentrum Buchhügel		Beethovenschule
		Theodor-Heuss-Schule	Käthe-Kollwitz-Schule	Beethovenschule
Art der Kosten		alle Gebäude	alle Gebäude	Neubau
		Euro (brutto) <i>gerundet</i>		Euro (brutto) <i>gerundet</i>
Umbau- und Sanierungskosten (für Theodor-Heuss-Schule einschl. Abrisskosten für Pavillons)*	12.600.000	6.200.000	6.400.000	-
Neubaukosten (für Beethovenschule einschl. Abrisskosten)*	32.700.000	17.300.000	-	15.400.000
Gesamtsumme Planung und Bau	45.300.000	23.500.000	6.400.000	15.400.000

*einschl. Risikokosten

Das Gesamtvolumen verteilt sich auf Sanierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude und Abriss von Schulpavillons am Berufsschulzentrum Buchhügel bzw. auf Neubaumaßnahmen (Ergänzungsneubau Berufsschulzentrum Buchhügel und Ersatzneubau Beethovenschule einschließlich Abriss des Bestandsgebäudes Beethovenschule) wie im Folgenden dargestellt:

- Sanierungsvolumen

Sanierungsvolumen*	Summe	Berufsschulzentrum Buchhügel	
		Theodor-Heuss-Schule	Käthe-Kollwitz-Schule
Art der Kosten		Bestandsgebäude	Bestandsgebäude
		Euro (brutto) <i>gerundet</i>	
Umbau- und Sanierungskosten (für Theodor-Heuss-Schule einschl. Abrisskosten für Pavillons)*	12.600.000	6.200.000	6.400.000
Gesamtsumme Planung und Bau	12.600.000	6.200.000	6.400.000

*einschl. Risikokosten

- Neubauvolumen

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Neubauvolumen*		Berufsschulzentrum Buchhügel		Beethovenschule	
		Theodor-Heuss-Schule		Beethovenschule	
	Summe	Neubau		Neubau	
Art der Kosten		Euro (brutto) <i>gerundet</i>		Euro (brutto) <i>gerundet</i>	
Neubaukosten (für Beethovenschule einschl. Abrisskosten)*	32.700.000	17.300.000		15.400.000	
Gesamtsumme Planung und Bau	32.700.000	17.300.000		15.400.000	
*einschl. Risikokosten					

3.2.6 Betriebskostenvolumen (Instandhaltung und Bewirtschaftung)

Die Betriebskosten wurden auf der Grundlage von der GBM zur Verfügung gestellter Unterlagen wie Verbrauchsabrechnungen der vergangenen Jahre, Vertragsinformationen sowie sonstiger Unterlagen und Datenbanken ermittelt. Um eine repräsentative Datengrundlage für die Prognose des Betriebskostenvolumens zu erhalten, wurden bei einigen Kostenarten Durchschnittswerte der Vergangenheit gebildet, um teilweise „Ausreißer“ zu beseitigen.

Erläuterungen:

- Betriebskosten Theodor-Heuss-Schule

Für die Betriebskosten der sanieren Bestandsgebäude wurden die vorliegenden Betriebskosten als Ausgangsgröße für die Kalkulation der Betriebskosten nach Sanierung übernommen. Bei allen Betriebskostenbestandteilen wurde die Verkleinerung der Bewirtschaftungsfläche durch den Abriss der Pavillons berücksichtigt. Bei Kosten für „Wärme/Heizung“ wurde zusätzlich unterstellt, dass Kosteneinsparungen durch die Sanierungsmaßnahmen erreicht werden können. Außerdem wurden die Veränderungen der Grundstücksfläche durch den geplanten Ersatzneubau, den Abriss der Pavillons sowie der geplanten Grundstücksverkleinerung berücksichtigt.

Die Betriebskosten für den Ergänzungsneubau an der Theodor-Heuss-Schule, die ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind, wurden für „Dienste in den Außenanlagen“ sowie „Objektverwaltung“ keine zusätzlichen Kosten angesetzt, da diese bereits in den Betriebskosten der Bestandsgebäuden enthalten sind.

Da mit den in der Vergangenheit aufgewendeten Mitteln der baulichen Unterhaltung eine wert-erhaltende Instandsetzung der Gebäude nicht stattfinden können, wurde für die Berechnung der jährlich bereitzustellenden Mittel ein Kostenansatz nach den Empfehlungen der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) gewählt. Dabei wurden die Kosten der baulichen Unterhaltung unter Berücksichtigung der Wiederherstellungskosten und der Anwendung von KGSt-Kostenansätzen ermittelt.

Da notwendige Modernisierungs- und erweiterte Instandsetzungsmaßnahmen nicht nur zum Zeitpunkt der Sanierung bzw. Errichtung sondern auch über die gesamte Laufzeit von 20 Jahren auftreten, wurden 5% der von der EGG kalkulierten Planungs- und Baukosten als Kosten für Modernisierung berücksichtigt.

Kosten für Gebäudeversicherung und Objektnebenkosten wurden auf der Grundlage derzeitiger Ansätze berücksichtigt, übrige Betriebskostenbestandteile anhand von Betriebskostenauswertungen und Datenbanken eingeschätzt.

- Betriebskosten Käthe-Kollwitz-Schule

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Für die Betriebskosten der sanierten Bestandsgebäude gilt insoweit das zur Theodor-Heuss-Schule Gesagte entsprechend.

- Betriebskosten Beethovenschule

Für die Betriebskosten des Ersatzneubaus wurden Kosten, die unabhängig vom baulichen Zustand der Schule anfallen (z.B. Hausmeisterdienste, Objektverwaltung, Objektnebenkosten (Müllabfuhr und Straßenreinigung)) aus den vorliegenden Betriebskosten der Beethovenschule übernommen.

Die Kosten der baulichen Instandhaltung wurden auf Basis der Neubaukosten unter Anwendung des KGSt-Kostenansatzes berechnet. 5% der Neubaukosten sind auch hier als Kosten für Modernisierungsmaßnahmen eingestellt worden.

Die übrigen Betriebskostenbestandteile wurden anhand von Betriebskostenauswertungen und Datenbanken prognostiziert.

Für die Schulen (sanierte und neue Gebäude und dazugehörige Außenanlagen) wurden für einen angenommenen **Betrachtungszeitraum von 20 Jahren** folgende Kosten für bauliche Instandhaltung bzw. Bewirtschaftung geschätzt:

Betriebskostenvolumen*	Berufsschulzentrum Buchhügel		Beethovenschule	
	Theodor-Heuss-Schule	Käthe-Kollwitz-Schule	Beethovenschule	
	Summe bei 20 Jahren	sanierte Bestandsgebäude (ohne Pavillons) und Ergänzungsneubau	sanierte Bestandsgebäude	Neubau
Art der Kosten		Euro (brutto) gerundet	Euro (brutto) gerundet	Euro (brutto) gerundet
bauliche Instandhaltung	12.960.000	5.000.000	4.640.000	3.320.000
Bewirtschaftung	25.720.000	10.060.000	8.900.000	6.760.000
Gesamtsumme Betrieb	38.680.000	15.060.000	13.540.000	10.080.000

*einschl. Risikokosten und einschließlich ESO-Overheadkosten

Bei der Abschätzung wurden sog. „Risikokosten“ (siehe Abschnitt 3.2.7 sowie zum Thema Risiken außerdem die Erläuterungen in Abschnitt 4.3.1.2) und außerdem bei der GBM anfallende sog. „ESO-Overheadkosten“ berücksichtigt.

3.2.7 Risikokosten

Im Zusammenhang mit der Einschaltung privater Partner in die Erledigung von Aufgaben der Schulträgerschaft im Wege eines PPP-Modells kommt der Einschätzung von Risiken, die mit der Aufgabenerledigung vorhanden sind oder entstehen können, besondere Bedeutung zu. Die Realisierung von Infrastruktur- oder Hochbauvorhaben ist insbesondere aufgrund des zum Teil langen Zeithorizontes grundsätzlich mit verschiedenen Risiken verbunden, da hierbei im Hinblick auf die Zukunft Entscheidungen unter Unsicherheit getroffen werden müssen.

Charakteristisch für PPP-Projekte ist u.a. die optimale Risikoverteilung zwischen öffentlicher Hand und dem privaten Partner. Jede Vertragspartei übernimmt die Risiken, die sie aufgrund ihrer spezifischen operativen Erfahrung am ehesten beeinflussen kann. Nicht die Abwälzung möglichst vieler Risiken auf den Privaten, sondern die sachgerechte Verteilung der Risiken muss das Ziel sein.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Um das PPP-Projektvolumen im Rahmen des Eignungstests abschätzen zu können, wurden die mit einem solchen Projekt verbundenen Risiken in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Amt 60 und der EEG identifiziert, soweit sachgerecht bewertet und bei der Schätzung entsprechend berücksichtigt.

Dazu wurden - in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Amt 60 und der EEG - die mit der Aufgabenerledigung verbundenen Risiken in einem ersten Schritt identifiziert und wurden diese sodann zugeordnet.

Risikoart	Risikobeschreibung (Beispiele)	Risikozuordnung bei PPP*	
		Auftraggeber	Auftragnehmer
Planung			
mangelhafte Planqualität	Verzögerung des Nutzungsbeginns, Schlechterfüllung geforderter Leistungsstandards oder Kostenerhöhung aufgrund mangelhafter Planung		x
Planänderungen	Verzögerungen und Kostenerhöhungen aufgrund von Änderungen der Leistungsanforderungen durch den Auftraggeber in der Planungsphase	x	
Genehmigungsrisiko	Verzögerungen bei Genehmigungen, Konzessionen, Beschlüssen	x	
Bau / Sanierung			
Baugrundrisiko	Nachteilige und unvorhersehbare Bodenverhältnisse des Baugrunds oder angrenzender Baugrundstücke (z.B. Kontaminierung, Leitungen, Geologie)	x	
allgemeines Baukostenrisiko	Nicht durch Planungsänderungen des Auftraggebers verursachte Überschreitung der Baukosten (z.B. wegen fehlerhafter Kalkulation, fehlerhafter Umsetzung der Bauplanung, mangelhafter Terminplanung, ungenügender Koordination oder Ausfall von Subunternehmern)		x
Bauzeitüberschreitungsrisiko	Inbetriebnahme / Nutzung kann nicht im geplanten Zeitrahmen und / oder Zustand durch gestörten Bauablauf erfolgen, so dass Mehrkosten anfallen		x
Instandhaltung, Betrieb und Nutzung			
Auslastungsrisiko	Veränderung der angenommenen Gebäudenutzer (z.B. Schülerzahlen) und dadurch gegenüber der ursprünglichen Planung veränderte Auslastung der Gebäude: Erhöhte / geringere Auslastung führt zu Mehr- oder Minderkosten (nur variable Kosten: das generelle Auslastungsrisiko sollte grsd. der Auftraggeber tragen)	x	
Betriebskostenüberschreitung	Erhöhte Kosten des technischen oder infrastrukturellen Gebäudemanagements aufgrund fehlerhafter Kalkulation, Unterlassung von Maßnahmen oder Abweichungen vom Leistungsstandard		x
Überschreitung Instandhaltungs-/Wartungskosten	Instandhaltungs- und Wartungskosten (soweit nicht durch Vandalismus verursacht) fallen aufgrund fehlerhafter Kalkulation, Unterlassung von Maßnahmen oder Abweichungen vom Leistungsstandard höher aus als geplant		x
Betriebsrisiken aufgrund veränderter Leistungsanforderungen	Veränderungen der Leistungsanforderungen durch den Auftraggeber erfordern Anpassungen bei der Leistungserstellung (z.B. Änderung des Leistungsumfangs, neue bauliche Anforderungen nach Vergabe)	x	
Übergeordnete Risiken			
Finanzierungsrisiko (inkl. Zinsänderungsrisiko)	benötigtes Kapital ist nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen verfügbar		x
Insolvenzrisiko	Risiko der Insolvenz des Auftragnehmers	x	
Änderung Gesetze, Normen, etc. <u>in der Sphäre des Auftraggebers</u>	Kostenerhöhungen durch Änderungen kommunaler Bestimmungen oder Rahmenbedingungen im Bereich des Auftraggebers, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen haben	x	
Änderung Gesetze, Normen, etc. <u>außerhalb</u> der Sphäre des Auftraggebers	Kostenerhöhungen durch Änderungen allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen oder Rahmenbedingungen außerhalb des Bereichs des Auftraggebers, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen haben (z.B. Verschärfungen von Bau- und Betriebsnormen)	x	x

* Die vorgenommene Zuordnung von Risiken entspricht dem für PPP-Vorhaben Üblichen.

Grundsätzlich können alle mit einem Projekt verbundenen Risiken in übertragbare und zurückbehaltende Risiken aus Sicht des Auftraggebers unterschieden werden. Für die Ermittlung des Projektvolumens im Rahmen des Eignungstests sind nur die übertragbaren Risiken entscheidungsrelevant.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Zur Ermittlung der Risikokosten erfolgte in einem zweiten Schritt die Bewertung der übertragbaren Risiken, bei der insbesondere die Kenntnisse und Erfahrungen der Verwaltung (Amt 60) und der EEG aus vergangenen Projekten sowie empirische Erkenntnisse aus vergleichbaren Vorhaben und die Erfahrungswerte des Auftragnehmers genutzt wurden.

Die Risikobewertung wurde wie folgt durchgeführt:

- Risiken in immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsvergleichen werden in Form von Zuschlägen auf erwartete Kosten berücksichtigt. Je Risikoart wurde in Abstimmung mit Amt 60 und der EEG ein Zuschlag ermittelt. Die Risikokosten ergeben sich in der Summierung der einzelnen Risikozuschläge.
- Der Wert eines risikobedingten Zuschlags ergibt sich als Produkt aus Schadenshöhe (Abweichung von den erwarteten Kosten) und der entsprechenden Eintrittswahrscheinlichkeit. In der Praxis werden Szenarien des Kostenanfalls gebildet, aus denen der Risikozuschlag ermittelt wird.

Die folgende Tabelle stellt die so ermittelten Risikozuschläge dar:

Risiken	Bezugsgrößen	Risikozuschlag
Planung und Bau/Sanierung		
Planungsrisiken	Planungs- u. Baukosten	5,15%
Sanierungs- u. Baurisiken	Planungs- u. Baukosten	1,25%
Instandhaltung, Betrieb und Nutzung		
Instandhaltung Betrieb	Instandhaltungs- und Betriebskosten	6,25%
Übergeordnete Risiken		
Finanzierungskostenrisiko Änderungen Gesetze, Normen, ...	Berücksichtigung im Zinssatz Bau- und Betriebskosten	- unbewertet

Anmerkung: Ausgangsbasis für die Ermittlung der Risikozuschlagssätze für Planung und Bau/Sanierung sind die von der EEG kalkulierten Planungs- und Baukosten, bei denen teilweise bereits Risikokosten berücksichtigt wurden. Dadurch beträgt der Risikozuschlagssatz für Sanierungs- und Baukosten lediglich 1,25%

Die durch Anwendung der Risikozuschläge ermittelten „Risikokosten“ wurden bei der Abschätzung des Sanierungs- und Neubauvolumens bzw. des Betriebskostenvolumens entsprechend berücksichtigt.

Zum Thema Risiken wird außerdem auf die Erläuterungen in Abschnitt 4.3.1.2 hingewiesen.

3.2.8 *Projektvolumen*

Das im Folgenden abgebildete Projektvolumen stellt eine Zusammenfassung des zuvor hergeleiteten Sanierungs- und Neubauvolumens (siehe Abschnitt 3.2.5 in Verbindung mit Abschnitt 3.2.7) und des ebenfalls zuvor hergeleiteten Betriebskostenvolumens (siehe Abschnitt 3.2.9 in Verbindung mit Abschnitt 3.2.7) – hier die Schätzung des Betriebskostenvolumens bei einem **Betrachtungszeitraum von 20 Jahren** – dar:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Projektvolumen		Berufsschulzentrum Buchhügel		Beethovenschule
		Theodor-Heuss-Schule	Käthe-Kollwitz-Schule	Beethovenschule
	Summe	Sanierung Bestandsgebäude Abriss Pavillons Errichtung Ergänzungsneubau Betrieb sanierte Bestandsgebäude (ohne Pavillons) und Ergänzungsneubau	Sanierung Bestandsgebäude Betrieb sanierte Bestandsgebäude	Errichtung Ersatzneubau Betrieb Ersatzneubau
Art der Kosten		Euro (brutto) <i>gerundet</i>	Euro (brutto) <i>gerundet</i>	Euro (brutto) <i>gerundet</i>
Sanierungsvolumen	12.600.000	6.200.000	6.400.000	-
Neubauvolumen	32.700.000	17.300.000	-	15.400.000
Betriebskostenvolumen (für 20 Jahre)	38.680.000	15.060.000	13.540.000	10.080.000
Gesamtsumme Projektvolumen	83.980.000	38.560.000	19.940.000	25.480.000

Hinweise:

Für den Betrieb (Instandhaltung und Bewirtschaftung) der Schulen (sanierte und neue Gebäude und dazugehörige Außenanlagen) wurden für die Betriebskosten ein **Betrachtungszeitraum von 20 Jahren** angenommen

- Das dargestellte Projektvolumen fasst die Kosten der Stadt zur Realisierung der beabsichtigten Bau- und Betriebsaufgaben im Rahmen der derzeitigen Struktur (Stadt – EEG – GBM) zusammen.

Hinweis:

Bei dem dargestellten Projektvolumen handelt es sich nicht um eine Prognose von Kosten, die der Stadt bei einer Erledigung der beabsichtigten Bau- und Betriebsaufgaben im Rahmen eines PPP-Modells entstehen könnten.

- Kosten einer Finanzierung von Baumaßnahmen sind dabei nicht berücksichtigt und zwar aus folgenden Gründen:
- Es ist derzeit nicht feststellbar, in welcher Höhe der Stadt bei der Realisierung der Bauvorhaben Fördermittel des Landes Hessen für den Schulsektor (Schulpauschale nach InvZuwVO) – insgesamt und für die Bauvorhaben „Theodor-Heuss-Schule, Käthe-Kollwitz-Schule und Beethovenschule“ anteilig zur Verfügung stehen. Es kann deshalb nicht ermittelt werden, in welcher Höhe die Stadt selber für die Realisierung dieser Baumaßnahmen aufkommen müssen und ihr daraus Kosten einer Finanzierung entstehen werden.
 - Die Stadt beabsichtigt – zur Beachtung einer entsprechenden „Aufforderung“ des Regierungspräsidiums – *im Zusammenhang mit den von der Stadt Offenbach beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen im Schulbereich einen bedeutenden Einsatz städtischer Eigenmittel*. Die Höhe dieses Einsatzes städtischer Eigenmittel, die für eine Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Schulbereich insgesamt und für die Bauvorhaben „Theodor-Heuss-Schule, Käthe-Kollwitz-Schule

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

und Beethovenschule“ anteilig vorgesehen werden, ist derzeit nicht feststellbar. Es kann deshalb derzeit nicht ermittelt werden, in welcher Höhe die Stadt Fremdmittel (Darlehen) zur Finanzierung der Baumaßnahmen in Anspruch nehmen wird und ihr daraus Kosten einer (Darlehens-)Finanzierung entstehen werden.

- Im Übrigen werden bei der Bewertung der PPP-Eignung eines Vorhabens Investitionskosten ohne Finanzierungskosten betrachtet, da Kosten zur Finanzierung (Bauzwischen- und –endfinanzierung) kein Merkmal sind, aufgrund dessen potentielle PPP-Partner Entscheidungen über eine Teilnahme an einem PPP-Vergabeverfahren treffen.

4. Bewertung des Vorhabens auf PPP-Eignung

Für Bewertungsschemata zur Einschätzung der PPP-Eignung von Vorhaben ist die Anwendung eines Punktesystems in Verbindung mit einer bewertenden Einschätzung der Erfüllung oder Nichterfüllung einzelner Eignungskriterien bewährt, üblich und nach unserer Erfahrung geeignet.

Hinweis: Für die Durchführung eines Eignungstests ist inzwischen der Leitfaden der PPP-Task-Force Nordrhein-Westfalen „1. Schritte: Der Eignungstest“ (Oktober 2004) als Standard anerkannt. Vom Freistaat Bayern wurde ein Leitfaden mit einer teilweise anderen Vorgehensweise veröffentlicht („PPP-Projekt Eignungstest“, 2005), der sich jedoch nicht an dem herkömmlichen „Phasenablauf“ orientiert, in dem der Eignungstest die Phase I ist. Das Bundesbauministerium hat jüngst ebenfalls einen Leitfaden zum Thema Eignungstest veröffentlicht („Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von Public Private Partnership Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau (PPP-Schulstudie, Leitfaden II: Kriterienkatalog PPP-Eignungstest Schulen, 2007), der jedoch noch nicht praktisch angewandt wurde und nach Meinung praxiserfahrener Berater erheblicher Überarbeitung bedarf.

Wir haben uns vornehmlich an dem genannten Leitfaden der PPP-Task-Force NRW zum Eignungstest orientiert und Hinweise bzw. Empfehlungen aus anderen Leitfäden berücksichtigt, soweit diese die Vorgehensweise zum Eignungstest sinnvoll ergänzten oder der Auftraggeber dies wünschte.

Das von uns vorgeschlagene Bewertungsschema orientiert sich daran.

Die Vorgehensweise zur Bewertung des Vorhabens auf PPP-Eignung ist nachfolgend im Überblick und sodann – für die Bewertungen im Einzelnen – dargestellt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

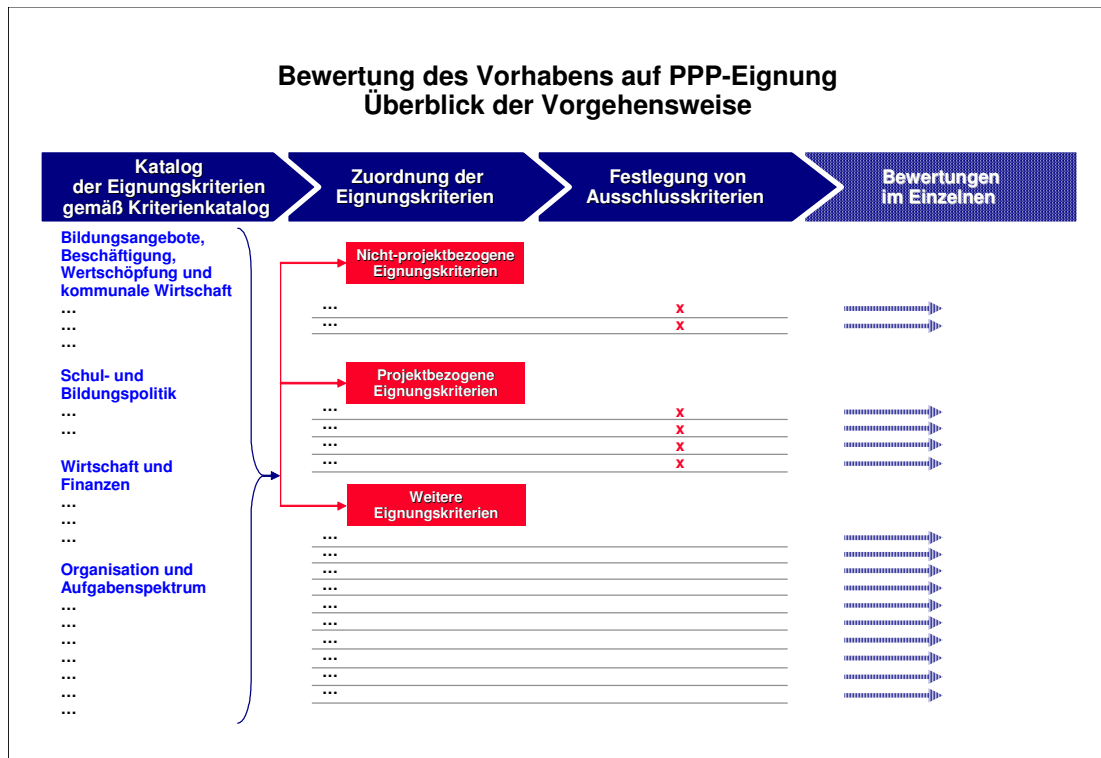


Abbildung 1
Bewertung des Vorhabens auf PPP-Eignung
Überblick der Vorgehensweise

- Grundlage und Ausgangsbasis der Bewertung ist der Katalog von Eignungskriterien (Kriterienkatalog) in der mit Auftraggeber abgestimmten Fassung
- Die dort festgelegten Eignungskriterien wurden sodann wie folgt eingeordnet
 - Eignungskriterien, die erfüllt sein müssen, damit das Vorhaben der Stadt Offenbach grundsätzlich (d.h. unabhängig von der Ausgestaltung eines möglichen PPP-Projekts) für ein PPP-Projekt in Betracht kommt:
 - ➔ Kriterien, die gegeben sein müssen, damit überhaupt ein PPP-Projekt in Betracht kommt („**nicht-projektbezogene Eignungskriterien**“)
 - ➔ Kriterien, die gegeben sein müssen, damit das konkrete Vorhaben als PPP-Projekt realisiert werden kann („**projektbezogene Eignungskriterien**“)
 - Eignungskriterien, die bei der Ausgestaltung eines möglichen PPP-Projekts erfüllt sein müssen, damit ein solches PPP-Projekt den weiteren, im Kriterienkatalog festgelegten Anforderungen genügt („**weitere Eignungskriterien**“)
- Die nicht-projektbezogenen Eignungskriterien und die projektbezogenen Eignungskriterien wurden als **Ausschlusskriterien** festgelegt, d.h. Eignungskriterien, die für eine PPP-Eignung zwingend erfüllt sein müssen oder – mit anderen Worten -, bei deren Nichterfüllung eine PPP-Eignung grds. nicht gegeben ist
- Sodann erfolgte die Bewertung der Eignungskriterien im Einzelnen

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Für die nicht-projektbezogenen Eignungskriterien erfolgte – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – die Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung nach den Merkmalen „JA“, JA unter Vorbehalt“ oder „NEIN“
- Für die projektbezogenen Eignungskriterien erfolgte – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – die Bewertung anhand eines Punktsystems
- Für die weiteren Eignungskriterien erfolgte wiederum – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – die Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung nach den Merkmalen „JA“ oder „NEIN“

4.1 Zuordnung der Eignungskriterien

Kriterium	Eignungskriterium			
	Zuordnung	Nicht-projekt-bezogen	Projekt-bezogen	Weiteres
Bildungsangebote, Beschäftigung, Wertschöpfung und kommunale Wirtschaft				
Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovenschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten				x
Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen				x
Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach				x
Schul- und Bildungspolitik				
Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovenschule haben können)				x
Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)				x
Wirtschaft und Finanzen				
Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens			x	
Machbarkeit des Vorhabens aufgrund haushalterischer Gegebenheiten (Finanzierbarkeit) sowie Genehmigungsfähigkeit und Förderfähigkeit des Vorhabens			x	
Notwendigkeit und Möglichkeit zur Abdeckung eines Finanzierungsbedarfs (z.B. durch Gestellung einer substantiellen Eigenkapitalquote bei PPP)			x	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Kriterium	Eignungskriterium			
	Zuordnung	Nicht-projekt-bezogen	Projekt-bezogen	Weiteres
Organisation und Aufgabenspektrum				
Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovenschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)				x
Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung				x
Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte				x
Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien				x
Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage	x			
Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen	x			
Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung				x

Abbildung 2
Zuordnung der Eignungskriterien

4.2 Ergebnis der Zuordnung und Festlegung von Ausschlusskriterien

Nicht-projektbezogene Eignungskriterien	Ausschlusskriterium
Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage	x
Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen – hier grundsätzliche Möglichkeit von PPP in Anbetracht einer <i>Vertragslage</i>	x

Abbildung 3
Ergebnis der Zuordnung von Eignungskriterien und Festlegung von Ausschlusskriterien
- Nicht-projektbezogene Eignungskriterien -

Projektbezogene Eignungskriterien	Ausschlusskriterium
Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens	x
Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen – hier Übertragbarkeit von Dienstleistungen	
Machbarkeit des Vorhabens aufgrund haushalterischer Gegebenheiten (Finanzierbarkeit) sowie Genehmigungsfähigkeit und Förderfähigkeit des Vorhabens	x
Notwendigkeit und Möglichkeit zur Abdeckung eines Finanzierungsbedarfs (z.B. durch Gestellung einer substantiellen Eigenkapitalquote bei PPP)	x

Abbildung 4
Ergebnis der Zuordnung von Eignungskriterien und Festlegung von Ausschlusskriterien

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

- Projektbezogene Eignungskriterien -

Weitere Eignungskriterien	Ausschlusskriterium
Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovensschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten	
Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovensschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)	
Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung	
Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen	
Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovensschule haben können)	
Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)	
Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien	
Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung	
Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach	
Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte	

Abbildung 5
Ergebnis der Zuordnung von Eignungskriterien und Festlegung von Ausschlusskriterien
- Weitere Eignungskriterien -

4.3 Bewertung der nicht-projektbezogenen Eignungskriterien

Bei den „nicht-projektbezogenen Eignungskriterien“ handelt es sich nach der zuvor vorgenommenen Einordnung um folgende Kriterien:

- Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage
- Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen – *hier grundsätzliche Möglichkeit von PPP in Anbetracht einer Vertragslage*

Für die nicht-projektbezogenen Eignungskriterien erfolgte – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – die Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung nach den Merkmalen „JA“ oder „NEIN“

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

4.3.1 *Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage*

4.3.1.1 *Einleitung und Vorgehensweise*

Gibt es politische Entscheidungen, die die Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule im Rahmen einer Public Private Partnership ausschließen oder besteht in Anbetracht der politischen Beschlusslage der Stadt Offenbach, eine grundsätzliche Bereitschaft, diese Aufgaben für die genannten Schulen im Wege eines PPP-Projektes zu realisieren?

Es handelt sich um ein Eignungskriterium, bei dessen Nichterfüllung eine PPP-Eignung grds. nicht gegeben ist (**Ausschlusskriterium**). Führt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass das Kriterium nicht gegeben ist, wird die Prüfung abgebrochen; führt sie zum Ergebnis, dass das Kriterium gegeben ist, wird die Prüfung fortgesetzt.

Zur Bewertung erfolgte eine Abfrage und Auswertung politischer Entscheidungen - hier Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung oder Magistratsbeschlüsse - mit Bezug oder Auswirkung auf das PPP-Projekt.

Geprüft wurde zunächst, ob es Entscheidungen gibt, die zwingend vorschreiben, dass keine private Finanzierung erfolgen soll, Leistungen losweise auszuschreiben sind, keine Dienstleistungen auf einen Privaten übertragen werden dürfen oder keine langfristigen Vertragslaufzeiten akzeptiert werden. Derartige Entscheidungen sind uns nicht bekannt geworden.

Es liegt vielmehr der sog. Grundsatzbeschluss vom 22. März 2007 vor, in dem es unter „Beschlusslage“, Ziffer 3. heißt:

„ ... Für die Neubauten Beethovenschule und (soweit sinnvoll) Humboldtschule sowie Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen am Berufsschulzentrum Buchhügel wird projektbezogen die Umsetzung über ein ÖPP-Modell berechnet und genehmigungsfähige Unterlagen erstellt“.

Quelle: Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22. März 2007; TOP 8. Grundsanierung, Modernisierung sowie Erweiterungen und Neubauten an Offenbacher Schulen für einen zeitgemäßen, ganztägigen Betrieb unter Berücksichtigung ökologischer Standards; hier Grundsatzbeschluss

4.3.1.2 *Bewertungsergebnis*

Aufgrund der zur Auswertung des Grundsatzbeschlusses mit der Dezernentenrunde, mit einzelnen Dezernenten und den Vertretern der Projektlenkungsgruppe (Amt 60 und Amt 20 und zeitweise EEG) geführten Gespräche kommen wir zu folgender Einschätzung:

- Es besteht eine generelle Bereitschaft, bauliche Maßnahmen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule im Wege eines PPP-Projektes zu realisieren. Zugleich wurde bestätigt, die Maßnahmen für die Humboldtschule aufgrund anderweitiger Überlegungen zu deren Realisierung von der Prüfung auf PPP-Eignung auszunehmen
- Ein mögliches PPP-Vorhaben soll auch Aufgaben der Finanzierung baulicher Maßnahmen sowie Aufgaben der baulichen Instandhaltung und der Bewirtschaftung (zu-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

sammen „Betriebsleistungen“) umfassen und soll insgesamt als langfristige Partnerschaft mit 15-bis 25 jähriger Vertragslaufzeit gestaltet werden

- Ebenso besteht eine prinzipielle Bereitschaft, die Maßnahmen für die ausgewählten Schulen auf der Grundlage sog. „outputorientierter Leistungsbeschreibungen“ zu vergeben.

Erläuterung: Eine sog. „outputorientierte Leistungsbeschreibung“ ist die bei PPP-Projekten übliche Art der Beschreibung zu vergebender Leistungen. Durch eine sog. „outputorientierte Leistungsbeschreibung“ wird der definiert, „Was“ (welchen Zustand, welche Ergebnis = welchen „output“) der öffentliche Auftraggeber von seinem Auftragnehmer (privaten Vertragspartner) für die einzelnen Leistungen erwartet, während diesem das „Wie“ (die Art und Weise / der Weg, den geforderten „output“ zu erreichen) grds. freigestellt bleibt. Im Gegensatz dazu wird bei einer herkömmlichen Vergabe die Art und Weise der Leistungserbringung (das „Wie“ der zu erbringenden Leistungen) im Einzelnen festgelegt.

In diesem Zusammenhang wurde allerdings als Vorbehalt formuliert, dass die Stadt in der Lage sein muss, im Rahmen von outputorientierten Leistungsbeschreibungen die von ihr gewünschten Qualitäten und Standards für die zu vergebenden Leistungen in funktionaler, bautechnischer sowie außerdem auch in gestalterischer / architektonischer Hinsicht verbindlich zu formulieren und die Einhaltung gewünschter Qualitäten und Standards durchzusetzen.

Dieser Vorbehalt stellt zwar nicht die prinzipielle Bereitschaft zu dieser Art von Leistungsbeschreibung in Frage, die Vorgabe muss jedoch bei der Ausgestaltung eines möglichen PPP-Projekts erfüllt sein. Auf diese Vorgabe wird deshalb im Zusammenhang mit der Bewertung der weiteren Eignungskriterien erneut eingegangen.

- Auch eine grundsätzliche Bereitschaft, bestimmte Risiken im Zusammenhang mit der Aufgabenerledigung, die der private Partner nicht beeinflussen kann, weiterhin durch die öffentliche Hand selbst zu tragen zu lassen, besteht.

Erläuterung: Merkmal von PPP-Projekten ist es, dass Risiken, die im Zusammenhang mit den zu erledigenden Aufgaben stehen, zwischen den Partnern - dem (öffentlichen) Auftraggeber und dem (privaten) Auftragnehmer - „verteilt“ werden. Risiken bestehen im Zusammenhang mit den Aufgaben „Planung“, „Bau bzw. Sanierung“, „Instandhaltung, Betrieb und Nutzung“ sowie – unabhängig von der jeweiligen Aufgabe – in „übergeordneten Bereichen“ (insb. Finanzierung, Insolvenz des Auftragnehmers, Änderungen allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen oder Rahmenbedingungen, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen haben).

Es erfolgt

- weder eine Zuordnung aller Risiken zum (öffentlichen) Auftraggeber: Dies wäre nicht sachgerecht, da der privaten Partner wegen seiner Zuständigkeit für bestimmte Aufgaben einzelne Risiken beherrschen kann oder beherrschen können muss
- noch eine Zuordnung aller Risiken zum (privaten) Auftragnehmer: Dies wäre unzulässig oder nicht sachgerecht, da der private Partner Risiken, die er nicht einschätzen oder beeinflussen kann, (bei seiner Kalkulation) überhaupt nicht oder nur mit unwirtschaftlich hohen „Risikozuschlägen“ berücksichtigen und „bepreisen“ kann
- vielmehr eine Verteilung einzelner Risiken zum Auftragnehmer bzw. zum Auftraggeber

In Abstimmung mit der dem Amt 60 und der EEG wurde folgende Zuordnung von Risiken vorgenommen:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

Risikoart	Risikobeschreibung (Beispiele)	Risikoordnung bei PPP*	
		Auftraggeber	Auftragnehmer
Planung			
mangelhafte Planqualität	Verzögerung des Nutzungsbeginns, Schlechterfüllung geforderter Leistungsstandards oder Kostenerhöhung aufgrund mangelhafter Planung		x
Planänderungen	Verzögerungen und Kostenerhöhungen aufgrund von Änderungen der Leistungsanforderungen durch den Auftraggeber in der Planungsphase	x	
Genehmigungsrisiko	Verzögerungen bei Genehmigungen, Konzessionen, Beschlüssen	x	
Bau / Sanierung			
Baugrundrisiko	Nachteilige und unvorhersehbare Bodenverhältnisse des Baugrunds oder angrenzender Baugrundstücke (z.B. Kontaminierung, Leitungen, Geologie)	x	
allgemeines Baukostenrisiko	Nicht durch Planungsänderungen des Auftraggebers verursachte Überschreitung der Baukosten (z.B. wegen fehlerhafter Kalkulation, fehlerhafter Umsetzung der Bauplanung, mangelhafter Terminplanung, ungenügender Koordination oder Ausfall von Subunternehmern)		x
Bauzeitüberschreitungsrisiko	Inbetriebnahme / Nutzung kann nicht im geplanten Zeitrahmen und / oder Zustand durch gestörten Bauablauf erfolgen, so dass Mehrkosten anfallen		x
Instandhaltung, Betrieb und Nutzung			
Auslastungsrisiko	Veränderung der angenommenen Gebäudenutzer (z.B. Schülerzahlen) und dadurch gegenüber der ursprünglichen Planung veränderte Auslastung der Gebäude: Erhöhte / geringere Auslastung führt zu Mehr- oder Minderkosten (nur variable Kosten: das generelle Auslastungsrisiko sollte grsd. der Auftraggeber tragen)	x	
Betriebskostenüberschreitung	Erhöhte Kosten des technischen oder infrastrukturellen Gebäudemanagements aufgrund fehlerhafter Kalkulation, Unterlassung von Maßnahmen oder Abweichungen vom Leistungsstandard		x
Überschreitung Instandhaltungs-/Wartungskosten	Instandhaltungs- und Wartungskosten (soweit nicht durch Vandalismus verursacht) fallen aufgrund fehlerhafter Kalkulation, Unterlassung von Maßnahmen oder Abweichungen vom Leistungsstandard höher aus als geplant		x
Betriebsrisiken aufgrund veränderter Leistungsanforderungen	Veränderungen der Leistungsanforderungen durch den Auftraggeber erfordern Anpassungen bei der Leistungserstellung (z.B. Änderung des Leistungsumfangs, neue bauliche Anforderungen nach Vergabe)	x	
Übergeordnete Risiken			
Finanzierungsrisiko (inkl. Zinsänderungsrisiko)	benötigtes Kapital ist nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen verfügbar		x
Insolvenzrisiko	Risiko der Insolvenz des Auftragnehmers	x	
Änderung Gesetze, Normen, etc. <u>in der Sphäre des Auftraggebers</u>	Kostenerhöhungen durch Änderungen kommunaler Bestimmungen oder Rahmenbedingungen im Bereich des Auftraggebers, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen haben	x	
Änderung Gesetze, Normen, etc. <u>außerhalb</u> der Sphäre des Auftraggebers	Kostenerhöhungen durch Änderungen allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen oder Rahmenbedingungen außerhalb des Bereichs des Auftraggebers, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen haben (z.B. Verschärfungen von Bau- und Betriebsnormen)	x	x

* Die vorgenommene Zuordnung von Risiken entspricht dem für PPP-Vorhaben Üblichen.

Hinweise:

Neben den anderen, zuvor beschriebenen Risiken, sind vom Auftraggeber (auch) bei PPP folgende Risiken zu tragen:

- (Betriebs)Risiken aufgrund veränderter Leistungsanforderungen

Beispiele: Veränderungen der Leistungsanforderungen durch den Auftraggeber erfordern Anpassungen bei der Leistungserstellung (z.B. Änderung des Leistungsumfangs, neue bauliche Anforderungen nach Vergabe)

Der öffentliche Auftraggeber muss auch bei einem lang laufenden PPP-Projekt die Möglichkeit haben, während der Laufzeit eines PPP-Projektes jederzeit schulpolitische Entscheidungen treffen und gegenüber dem Auftragnehmer durchsetzen zu können.

Grundsätzlich gilt, dass die Leistungsanforderungen des Auftraggebers bei der Aufforderung an den Auftragnehmer, ein Angebot abzugeben, festgelegt sein müssen. Da jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht alle, innerhalb eines 15- bis 25-jährigen Zeitraums notwendig werdenden künftigen, neuen oder anderen Anforderungen feststehen können, ist dem öffentlichen Auftraggeber das vertragliche Recht einzuräumen, auch nach der Vergabe des

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

PPP-Auftrags den Leistungsumfang (für Bau und Betriebsleistungen und infolge dessen auch für Finanzierungsleistungen) zu verändern.

Diese Anforderungen an PPP sind auch als weitere Eignungskriterien festgelegt worden

Dies kann zu einer Ergänzung / Erweiterung (einzelner) der vergebenen Leistungen oder zu einer Herausnahme einzelner (Teil-) Leistungen aus dem „Paket“ der bereits vergebenen Leistungen führen. Ein solches „Risiko der nachträglichen Veränderung von Leistungsanforderungen“ kann der private Partner nicht einschätzen oder beeinflussen, es ist deshalb vom Auftraggeber zu tragen.

→ **Ein Festpreis, der bei einem PPP-Projekt für die vom privaten Auftragnehmer während der Vertragslaufzeit zu erbringenden Leistungen vereinbart wird, kann sich bei einer nachträglichen Änderung der vom privaten Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen durch den öffentlichen Auftraggeber verändern.**

– Insolvenzrisiko

Ein PPP-Projekt ist eine lang laufende vertragliche Vereinbarung mit einem privaten Partner, der Bau-, Finanzierungs- und Betriebsaufgaben übernimmt. Für den privaten Vertragspartner eines (öffentlichen) Auftraggebers kann eine Insolvenz während einer Vertragslaufzeit von 15 bis 25 Jahren nicht ausgeschlossen werden.

– Zur Begrenzung eines im Falle einer Insolvenz durch Ausfall des Auftragnehmers drohenden Schadens kann und sollte der öffentliche Auftraggeber jedoch zunächst durch PPP-vertragsübliche Sicherungsinstrumente (z.B. Bürgschaften, Einbehalt von Teilen des Entgelts) Vorsorge treffen.

– Im Übrigen kann das „Insolvenzrisiko“, d.h. der Ausfall des privaten Auftragnehmers als Vertragspartner, in Anbetracht der von ihm im Einzelnen zu erbringenden Leistungen – nicht zuletzt durch die vertragliche Gestaltung des PPP-Projekts – näher eingegrenzt werden:

– Die Zahlung der Vergütung für Planungs- und Bauleistungen sowie damit zusammenhängende Finanzierungsleistungen kann an das Vorhandensein (mängelfrei) abgenommener Bauleistungen geknüpft werden: Ein Zahlungsanspruch des (privaten) Auftragnehmers zur Vergütung dieser Leistungen entsteht erst, wenn der Auftragnehmer die Bauleistungen abgenommen, d.h. als mängelfrei anerkannt hat. Tritt vor Abnahme eine Insolvenz des PPP-Partners ein und kann infolge dessen der Bau nicht abnahmereif fertig gestellt werden, findet keine Abnahme statt, entsteht kein Anspruch des privaten Auftragnehmers und damit keine Zahlungsverpflichtung des öffentlichen Auftraggebers.

Es bleibt für den öffentlichen Auftraggeber der „zeitliche und finanzielle Schaden“, wegen Ausfalls seines Auftragnehmers für Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen, die Vergabe dieser Leistungen (ggfls. teilweise) neu zu beginnen

– Die Zahlung der Vergütung für Betriebsleistungen (bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung) kann als (periodisch) nachträgliche Zahlung vereinbart werden; für den darin enthaltenen Entgeltbestandteil für bauliche Instandhaltung kann vereinbart werden, dass dieser nur bei Anfall verwendet und im übrigen „insolvenzsicher“ separiert wird: Fällt der (private) Auftragnehmer (wegen Insolvenz) aus, unterbleiben Zahlungen des öffentlichen Auftraggebers für künftige Perioden. Da der öffentliche Auftraggeber für seine bisherigen Zahlungen bereits zum Teil entsprechende Gegenleistungen (Bewirt-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

schaffung für die abgelaufenen Perioden) erhalten hat oder für Leistungen der baulichen Instandhaltung entweder für die abgelaufenen Perioden eine entsprechende Gegenleistungen erhalten hat oder auf das Vorausbezahlte Entgelt zurück greifen kann, entsteht ihm insoweit kein Schaden aus dem Insolvenzfall.

Es bleibt für den öffentlichen Auftraggeber der „zeitliche und finanzielle Schaden“, wegen Ausfalls seines Auftragnehmers für Betriebsleistungen, die Vergabe dieser Leistungen (ggfls. teilweise) neu zu vergeben.

- Zur weiteren Bewertung des „Insolvenzrisikos“ wurde ein Gegenüberstellung der Risiken bei der herkömmlichen Vergabe dieser Leistungen (Erledigung im Rahmen der bisherigen Organisationsstruktur) bzw. bei deren Vergabe im Rahmen eines PPP-Modells (Erledigung im Rahmen von PPP) vorgenommen.

Erledigungs- variante	bisherige Organisationsstruktur				PPP PPP- Partner
	EEG	Unter- auftrag- nehmer	GBM	Unter- auftrag- nehmer	
Risiko					
zeitlicher Schaden wegen Ausfalls des (Unter-) Auftragnehmers für Planungs- und Bauleistungen	Ausfall nicht zu erwarten	unmittelbar			unmittelbar
finanzieller Schaden wegen Ausfalls des (Unter-) Auftragnehmers für Planungs- und Bauleistungen	Ausfall nicht zu erwarten – jedoch mittelbare Haftung der Stadt Offenbach für das Konzernunternehmen EEG	mittelbar über Ergebnis des Konzernunternehmens EEG			unmittelbar
zeitlicher Schaden wegen Ausfalls des (Unter-) Auftragnehmers für Betriebsleistungen			Ausfall nicht zu erwarten	unmittelbar	unmittelbar
finanzieller Schaden wegen Ausfalls des (Unter-) Auftragnehmers für Betriebsleistungen			Ausfall nicht zu erwarten – jedoch mittelbare Haftung der Stadt Offenbach für das Konzernunternehmen GBM	mittelbar über Ergebnis des Konzernunternehmens GBM	unmittelbar

- Bei einem PPP-Projekt kann das Insolvenzrisiko insgesamt durch PPP-vertragsübliche Sicherungsinstrumente begrenzt werden; durch weitere vertragliche Gestaltungen des PPP-Projekts kann der dem Auftraggeber bei einem Ausfall des privaten Auftragnehmers entstehende finanzielle Schaden weitgehend ausgeschlossen werden.
- Soweit finanzielle Schäden nicht ausgeschlossen werden können ist festzustellen, dass sie keine Eigenart eines PPP-Modells sind, sondern vom Auftraggeber Stadt Offenbach (jedenfalls mittelbar) auch im Falle der Erledigung der Bau- und Betriebsaufgaben im Rahmen der bisherigen Organisationsstruktur (mit Einschaltung der EEG bzw. der GBM mit jeweiligen Unterauf-

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
 - Endbericht -

tragnehmern) zu tragen wären. Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass wegen der hier so genannten „letztlichen Haftung“ der Stadt Offenbach für die Unternehmen des SOH-Konzerns ein Insolvenzfall der Auftragnehmer EEG (für Planungs- und Bauaufgaben) bzw. der GBM (für Betriebsaufgabe) – unabhängig davon, ob sie ihrerseits Unterauftragnehmer einschalten - ausgeschlossen ist. Demgegenüber verbleibt bei einem PPP-Modell ein finanzielles Restrisiko.

- **Verzögerungen bei der Aufgabenerledigung, die der Auftraggeber im Falle des Ausfalls seines PPP-Auftragnehmers wegen einer erneuten Vergabe von Planungs- und Bauleistungen bzw. Betriebsleistungen in Kauf zu nehmen hätte, müsste er für den Fall, dass solche Leistungen (jedenfalls mittelbar) von der EEG bzw. der GBM zu erledigen wären, ebenso ebenfalls in Kauf zu nehmen**

- Änderung von Gesetzen, Normen, etc. außerhalb der Sphäre des Auftraggebers
Beispiele: Bei einem (lang laufenden) PPP-Projekt können sich Kostenerhöhungen durch Änderungen allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen oder Rahmenbedingungen außerhalb des (Entscheidungs-) Bereichs des Auftraggebers ergeben, die Auswirkungen auf die Leistungserstellung oder -anforderungen und damit auch auf die Kosten (den Preis) haben. Dies können z.B. Änderungen von Bau- und Betriebsnormen oder der Steuergesetzgebung oder des allgemeinen Preisniveaus sein.

Für derartige Änderung von Gesetzen, Normen, etc. außerhalb der Sphäre des Auftraggebers findet eine Risikoteilung statt. Danach hat der private Auftragnehmer – jedenfalls teilweise – das Risiko von Änderungen von Bau- und Betriebsnormen zu tragen, während der öffentliche Auftraggeber andere Risiken von Änderungen von Bau- und Betriebsnormen (ebenfalls teilweise), das Risiko der Änderung der Steuergesetzgebung (jedenfalls hinsichtlich des Steuersatzes für die Umsatzsteuer) und (jedenfalls weitgehend) das Risiko der Änderung des allgemeinen Preisniveaus trägt.

- **Ein Festpreis, der bei einem PPP-Projekt für die vom privaten Auftragnehmer während der Vertragslaufzeit zu erbringenden Leistungen vereinbart wird, kann sich aufgrund der Änderung von Gesetzen oder Normen, die für die zu erbringenden Leistungen gelten, wegen der Änderung der Steuergesetzgebung oder aufgrund Änderung des Preisniveaus für einzelne Leistungen verändern**
- **Zur Einschränkung der (nachträglichen) Änderung des Festpreises werden die Möglichkeiten und Voraussetzungen für Preisadjustierungen – z.B. durch die Inbezugnahme von Preisindices – vertraglich vereinbart**

Aufgrund der von uns vorgenommenen Analyse und der von uns geführten Gespräche kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Machbarkeit des Vorhabens als PPP aufgrund der politischen Beschlusslage	X	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

4.3.2 Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen

4.3.2.1 Einleitung und Vorgehensweise

Das Eignungskriterium wird beim PPP-Eignungstest an zwei Stellen geprüft. Zunächst, und an dieser Stelle, geht es um die grundsätzliche Machbarkeit von PPP aufgrund bestehender Verträge. Bei der Bewertung der „projektbezogene Eignungskriterien“ wird die Frage erneut geprüft, dann unter dem Aspekt der Übertragbarkeit von Dienstleistungen im Rahmen eines PPP-Projekts.

Ist es aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen grundsätzlich möglich, dass die Stadt Offenbach Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule oder die Käthe-Kollwitz-Schule oder die Beethovenschule künftig im Rahmen eines PPP-Projekts erledigt lässt?

Es handelt sich um ein Eignungskriterium, bei dessen Nichterfüllung eine PPP-Eignung grds. nicht gegeben ist (**Ausschlusskriterium**). Führt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass das Kriterium nicht gegeben ist, wird die Prüfung abgebrochen; führt sie zum Ergebnis, dass das Kriterium gegeben ist, wird die Prüfung fortgesetzt.

Zur Bewertung erfolgte eine Abfrage und Auswertung der (vertraglichen) Situation der Vereinbarung mit dem Kreis Offenbach, des Rahmendienstleistungsvertrages zwischen dem ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main und der GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach bzw. EEG GmbH vom 02. Februar 2006 sowie des Rahmenvertrages zwischen der Stadt Offenbach am Main und der Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (EEG) vom 12. Oktober 2005.

4.3.2.2 Bewertungsergebnis

Nach Aussage der Projektlenkungsgruppe hat der Kreis Offenbach eine Vereinbarung mit Bezug auf den Berufsschulstandort Buchhügel zum 31. Dezember 2005 gekündigt. Dies könnte zwar Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung der dortigen Berufsschulen haben, jedoch sei unbeschadet dieser Kündigung von einem Fortbestand der Theodor-Heuss-Schule und der Käthe-Kollwitz-Schule auszugehen. Eine Einschränkung, dass Bau- und Betriebsaufgaben für die Berufsschulen etwa nur im Rahmen der herkömmlichen Aufgabenerledigung zu erfolgen hätten, enthält diese Vereinbarung im Übrigen nicht.

Nach dem Rahmendienstleistungsvertrag und den im Zusammenhang damit abgeschlossenen Leistungsverträgen erbringt die GBM Dienstleistungen mit Bezug auch auf die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule. Die von der GBM für diese Schulen zu erbringenden (Standard) Leistungen umfassen insb. Managementleistungen, Gebäudereinigung, Hausmeisterservice und Bauunterhaltung für die Schulgebäude sowie für die Beethovenschule zusätzlich die Turnhalle und den Spielplatz.

Die von der GBM zu erbringenden Leistungen beziehen sich auf die dortigen Bestandsgebäude. Soweit diese abgerissen werden (Beethovenschule und Pavillons Theodor-Heuss-Schule) entfallen diese Vertragsobjekte. Eine automatische Aufnahme der Ersatzneubauten in die Liste der Vertragsobjekte ist nach dem Rahmendienstleistungsvertrag nicht zu erkennen. Nach Ziffer 2.1.2 des Rahmendienstleistungsvertrages ist im Übrigen die Herausnahme

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

von (Standard) Leistungen aus dem vereinbarten Leistungsprogramm z.B. aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien möglich.

Nach dem zwischen der Stadt Offenbach am Main und der Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (EEG) abgeschlossenen „Rahmenvertrag über die Betreuung von Baumaßnahmen in und an öffentlich genutzten Gebäuden der Stadt Offenbach am Main“ werden der EEG Planungs-, Beratungs- und Betreuungsaufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung für Baumaßnahmen auf der Grundlage von Einzelaufträgen übertragen. Eine automatische Zuständigkeit der EEG zur Erledigung dieser Aufgaben ist nicht gegeben, jedoch legt § 2.2 des Vertrages, dass die Stadt Offenbach Projektsteuerungsleistungen in der Regel an die EEG vergibt. Sollte die Stadt die Realisierung von Bauvorhaben im Rahmen von PPP beschließen, ist jedoch unseres Erachtens eine Ausnahme von dieser Regel gegeben, da nicht erkennbar ist, dass sich die Stadt durch den Abschluss des Rahmenvertrages so hat binden wollen, keine solchen Vorhaben, die Planungsleistungen umfassen können. Im Übrigen bleibt auch bei PPP die Möglichkeit, der EEG für dieses Projekt Steuerungsaufgaben zu übertragen.

Soweit die EEG nach diesem Vertrag bereits mit Aufgaben betraut ist, z.B. im Zusammenhang mit dem Neubau der Beethovenschule, hat sie Anspruch darauf, die von ihr zu erbringenden Leistungen vertragsgemäß abzuwickeln.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Analyse und der von uns geführten Gespräche kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen: <i>Aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen ist es <u>grundsätzlich</u> möglich, dass die Stadt Offenbach Bau- und Betriebsaufgaben für die Theodor-Heuss-Schule oder die Käthe-Kollwitz-Schule oder die Beethovenschule künftig im Rahmen eines PPP-Projekts erledigt lässt.</i>	X	

4.4 Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien

Bei den „projektbezogenen Eignungskriterien“ handelt es sich nach der zuvor vorgenommenen Einordnung um folgende Kriterien:

- Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens
- Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen – *hier Übertragbarkeit von Dienstleistungen*
- Machbarkeit des Vorhabens aufgrund haushalterischer Gegebenheiten (Finanzierbarkeit) sowie Genehmigungsfähigkeit und Förderfähigkeit des Vorhabens
- Notwendigkeit und Möglichkeit zur Abdeckung eines Finanzierungsbedarfs (z.B. durch Gestellung einer substantiellen Eigenkapitalquote bei PPP)

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Die Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien erfolgte – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – anhand eines Punktsystems, das sich an dem als maßgeblich zugrunde gelegten Leitfadens der PPP-Task-Force NRW zum Eignungstest orientiert.

Dieses Punktesystem sieht zur Bewertung folgendes Vorgehen vor:

- **1. Schritt:** Bewertung der Eignungskriterien zur Ermittlung einer Punktzahl je Eignungskriterium

Eignungskriterium	Punktzahl
Höhe des Investitionsvolumens	
Größe der zu bewirtschaftenden Fläche	
Übertragbarkeit von Dienstleistungen	
Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit	
Förderfähigkeit des Vorhabens	

- **2. Schritt:** Anwendung eines Prozentsatzes zur Gewichtung der durch die Bewertung ermittelten Punktzahlen

Eignungskriterium	Punktzahl	Gewichtung
Höhe des Investitionsvolumens		45%
Größe der zu bewirtschaftenden Fläche		5%
Übertragbarkeit von Dienstleistungen		25%
Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit		15%
Förderfähigkeit des Vorhabens		10%

- **3. Schritt:** Ermittlung der letztlich für die Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien maßgeblichen „gewichteten (Gesamt-)Punktzahl“

Eignungskriterium	Punktzahl	Gewichtung	gewichtete Punktzahl
Höhe des Investitionsvolumens		45%	
Größe der zu bewirtschaftenden Fläche		5%	
Übertragbarkeit von Dienstleistungen		25%	
Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit		15%	
Förderfähigkeit des Vorhabens		10%	
Summe = gewichtete Gesamtpunktzahl			

- **4. Schritt:** Interpretation der erreichten (gewichteten) Gesamtpunktzahl und Entscheidung über die PPP-Eignung in Anbetracht der so vorgenommenen Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien. Dafür gelten folgende Maßstäbe

➔ Falls Gesamtpunktzahl 70 oder mehr:

Das Vorhaben erscheint PPP geeignet. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Prüfung der nicht-projektbezogenen und der weiteren Eignungskriterien wird empfohlen, die nächsten Schritte für die Prüfung und Umsetzung der PPP-Variante durchzuführen.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Falls Gesamtpunktzahl unter 70 aber mindestens 50: Es ist abzuwägen, ob das Vorhaben als PPP-Projekt umgesetzt werden sollte. Die einzelnen Eignungskriterien sollten erneut kritisch unter Effizienzgesichtspunkten betrachtet werden. Insbesondere sind die Ergebnisse der Prüfung der nicht-projektbezogenen und der weiteren Eignungskriterien bei einer Entscheidung zu berücksichtigen.
- Falls Gesamtpunktzahl unter 50: Das Vorhaben erscheint nicht PPP-geeignet, durch eine Umstrukturierung des Projektes kann eventuell eine PPP-Eignung erreicht werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Kriterien hinsichtlich des jeweils gewählten Bewertungsschemas sowie des weiteren Vorgehens in Abhängigkeit von der erreichten Punktzahl näher erläutert.

4.4.1 Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens

4.4.1.1 Einleitung

Die Machbarkeit / Marktfähigkeit eines PPP-Projekts in Anbetracht der Höhe des Investitions- und Projektvolumens wurde anhand zweier Komponenten geprüft: Der Höhe des Investitionsvolumens (und zwar ohne Kosten einer Bauzwischen- und – endfinanzierung) – in diesem Sinne ist der hier und im folgenden verwendete Begriff „Investitionsvolumen“ zu verstehen – sowie der Größe der zu bewirtschaftenden Fläche – hier die Gebäudefläche in m² BGF – die zusammen als Projektvolumen gewertet werden

Ist die Höhe des Investitionsvolumens für ein PPP-Projekt ausreichend, besitzt die zu bewirtschaftende Fläche die erforderliche Mindestgröße und kann in Anbetracht dessen das Projektvolumen marktfähig angesehen werden?

Es ist ein marktfähiges **Investitionsvolumen** zu bestimmen, so dass die zum Teil hohen Transaktionskosten im Laufe des Projektes ausgeglichen werden können. Es kann jedoch keine Mindest- oder Maximalgrenze definiert werden; das Investitionsvolumen ist stets projektindividuell zu betrachten und kann durch weitere Faktoren (Anpassungsfaktoren) beeinflusst werden.

Die Höhe des Investitionsvolumens stellt ein **Ausschlusskriterium** bei der Überprüfung der Vorhaben auf PPP-Eignung dar. Führt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass eine erforderliche Mindestgröße nicht gegeben ist, wird die Prüfung abgebrochen; führt sie zum Ergebnis, dass eine erforderliche Mindestgröße gegeben ist, wird die Prüfung fortgesetzt.

Da sowohl der private Partner als auch die öffentliche Hand daran interessiert sind, über den gesamten Lebenszyklus eines PPP-Projektes Vorteile zu generieren, kommt neben dem Investitionsvolumen der **Größe der zu bewirtschaftenden Fläche** Bedeutung zu. Dies lässt sich vor allem dadurch erklären, dass es dem privaten Partner bei einer ausreichenden Größe zu bewirtschaftenden Fläche möglich wird, Leistungen zu bündeln, seine Kapazitäten optimal einzusetzen und Effizienzvorteile durch Synergieeffekte zu generieren. Aus diesem

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

Grund muss, analog zum Investitionsvolumen, die zu bewirtschaftende Fläche eine Mindestgröße besitzen.

4.4.1.2 Vorgehensweise und Bewertungsergebnis zum Kriterium „Höhe des Investitionsvolumen“

Die Bewertung des Investitionsvolumens erfolgte unter Anwendung eines Punktesystems durch Ermittlung einer sog. „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ für das Projekt und deren Vergleich mit einer „Mindestpunktzahl Investitionsvolumen“ und einer „Empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen“

Die Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen wurde in zwei Schritten ermittelt.

1. Schritt: Ermittlung der sog. **"Punktzahl Investitionsvolumen"**

Zunächst wird das Investitionsvolumen (getrennt) bewertet:

- für die Sanierungsmaßnahmen (Sanierung Bestandsgebäude Theodor-Heuss-Schule und Käthe-Kollwitz-Schule) – zusammen „das **Sanierungsvolumen**“
- für die Neubaumaßnahmen (Errichtung eines Ergänzungsneubaus Berufsschulzentrum Buchhügel und eines Ersatzneubaus Beethovenschule) – zusammen „das **Neubauvolumen**“

Die Bewertung erfolgt durch Umrechnung des Sanierungsvolumens bzw. des Neubauvolumens in eine Punktzahl.

Grundlage ist jeweils das bei der Bestands- und Bedarfsanalyse ermittelte Sanierungsvolumen bzw. Neubauvolumen.

Das Sanierungsvolumen bzw. Neubauvolumen pro 1,0 Mio. Euro wurde dazu mit dem Faktor 2 multipliziert, d.h. pro 1,0 Mio. Euro Sanierungsvolumen bzw. Neubauvolumen wurden 2 Bewertungspunkte vergeben.

Die Bewertung führte zu folgenden Ergebnissen:

Ausprägung	Höhe in Mio. Euro	Faktor	Punktzahl Sanierungsvolumen
Sanierungsvolumen			
Sanierung Bestandsgebäude Theodor-Heuss-Schule	6	2	12
Sanierung Bestandsgebäude Käthe-Kollwitz-Schule	6	2	12
= Sanierungsvolumen gesamt	12	2	24

Ausprägung	Höhe in Mio. Euro	Faktor	Punktzahl Neubauvolumen
Neubauvolumen			
Errichtung Ergänzungsneubau Berufsschulzentrum	17	2	34
Errichtung Ersatzneubau Beethovenschule	15	2	30
= Neubauvolumen gesamt	32	2	64

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Als Zwischenergebnis ergeben sich für das Investitionsvolumen zunächst zwei Punktzahlen: Die „Punktzahl Sanierungsvolumen“ und die „Punktzahl Neubauvolumen“

2. Schritt: Ermittlung der "**Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen**"

- Zur Ermittlung der „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ wurden zunächst das Sanierungsvolumen und das Neubauvolumen - und zwar wiederum getrennt – anhand weiterer, ein PPP-Projekt beeinflussender Merkmale, überprüft.

Diese Merkmale, die z. T. nur für Neubaumaßnahmen, z. T. nur für Sanierungsmaßnahmen und z. T. für beide Arten von Investitionen jeweils anzuwenden sind – sind:

Merkmal	Anwendbarkeit	Sanierungsmaßnahmen	Neubaumaßnahmen
Es handelt es sich um eine Neubaumaßnahme („ Neubaumaßnahme “)			X
Eine Bestandsanalyse und Datengrundlage, aufgrund derer PPP-Bieter - unbeschadet ihrer eigenen, bei der Kalkulation ihres Angebots vorzunehmenden Ortsbesichtigung – den Sanierungsbedarf einschätzen können, liegt vor („ Vorliegen Bestandsanalyse und Datengrundlage “)		X	
Das Vorhaben kann und soll im Wege eines standardisierten Verfahrens und auf Grundlage von Leistungsbeschreibungen sowie unter Verwendung von Vertragsentwürfen, die PPP-Bietern vorgegeben werden, vergeben werden („ Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen “)		X	X
<ul style="list-style-type: none"> Die Mitarbeiter der Stadt und / oder der EEG verfügen über eigene Erfahrungen in der Vorbereitung und Durchführung eines PPP-Vergabeverfahrens, hier insbesondere der Erstellung funktionaler (outputorientierter) Leistungsbeschreibungen für Planung, Bau und Betrieb sowie des Vertragswerks für ein PPP-Projekt („Eigene PPP-Erfahrung“) oder <ul style="list-style-type: none"> zur Vorbereitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens soll die Unterstützung von Beratern in Anspruch genommen werden, die Erfahrung bei der Gestaltung und Umsetzung von PPP-Projekten haben („Einschaltung PPP-Berater“) 		X	X

- Die Berücksichtigung dieser (Überprüfung-)Merkmale erfolgte dadurch, dass die Merkmale unter Verwendung sog. Anpassungsfaktoren bewertet wurden.

Merkmal	Anwendbarkeit		Neubaumaßnahmen	
	Anpassungsfaktor	Anmerkung	Anpassungsfaktor	Anmerkung
Neubaumaßnahme			0,5	(1)
Vorliegen Bestandsanalyse und Datengrundlage	0,3	(2)		
Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen	0,3	(3)	0,3	(3)
Eigene PPP-Erfahrung oder Einschaltung PPP-Berater	0,2	(4)	0,2	(4)

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Erläuterungen zu den Anpassungsfaktoren

- (1) Da bei Neubauprojekten im Gegensatz zu Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die Risiken von dem privaten Partner in der Regel besser kalkuliert werden können, liegt das Investitionsvolumen von Neubauprojekten unter dem von Sanierungsprojekten. Ein Anpassungsfaktor in Höhe von 0,5 berücksichtigt dies.
 - (2) Ein Anpassungsfaktor von 0,3 berücksichtigt die Vermeidung bzw. Minimierung von Risiken der Bauphase wenn im Vorwege einer PPP-Ausschreibung Bestandsuntersuchungen und -beschreibungen vorgenommen wurden.
 - (3) Der bei PPP- Projekten, im Gegensatz zur Eigenerledigung, höhere Strukturierungsaufwand kann durch die Verwendung von eindeutigen Leistungsdefinitionen und Musterverträgen deutlich reduziert werden. Durch den Anpassungsfaktor in Höhe von 0,3 wird dieser Umstand berücksichtigt.
 - (4) Durch den Einsatz von erfahrenen PPP-Beratern sowie durch die Einbeziehung des Personals der Stadt Offenbach, welches über Wissen aus der Betreuung der Gebäude verfügt, können bei der Umsetzung des PPP-Projektes Fehler vermieden und Risiken gesenkt bzw. besser eingeschätzt werden. Durch den Anpassungsfaktor von 0,2 wird diese Risikominimierung berücksichtigt.
- Die Anpassungsfaktoren wurden bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen wie im Folgenden beschrieben berücksichtigt.

Für den Fall, dass ein Merkmal gegeben ist, wurde dies mit Ja (=1) berücksichtigt; für den Fall, dass ein Merkmal nicht gegeben ist, wurde dies mit Nein (=0) berücksichtigt. Auf diese so zugeordnete Bewertung - Ja (=1) / Nein (=0) - werden sodann der jeweilige Anpassungsfaktor angewendet und dadurch für das jeweilige Merkmal Bewertungspunkte ermittelt.

Aufgrund unserer Analyse und Bewertung sind wir zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Für Sanierungsmaßnahmen

Anwendbarkeit	Sanierungsmaßnahmen				
	Bewertung	Ja (= 1)	Nein (= 0)	Anpassungsfaktor	Bewertungspunkte
Merkmal					
Vorliegen Bestandsanalyse und Datengrundlage: Liegen vor		1		0,3	0,3
Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen: Ist vorgesehen		1		0,3	0,3
Eigene PPP-Erfahrung oder Einschaltung PPP-Berater: Ist vorgesehen		1		0,2	0,2

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Für Neubaumaßnahmen

Anwendbarkeit	Neubaumaßnahmen		
Bewertung	Ja (= 1)	Nein (= 0)	Anpassungs- faktor
Merkmal	Bewertungs- punkte		
Neubaumaßnahme	1		0,5
Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen. Ist vorgesehen	1		0,3
Eigene PPP-Erfahrung oder Einschaltung PPP-Berater: Ist vorgesehen	1		0,2

Die so ermittelten „Bewertungspunkte“ wurden bei der Berechnung der „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ wie im Folgenden beschrieben berücksichtigt.

- Anhand der zuvor im 1. Schritt (siehe oben - Ermittlung der sog. "Punktzahl Investitionsvolumen") ermittelten Punktzahlen für das Sanierungsvolumen bzw. das Neubauvolumen und der - wie zuvor beschrieben - jeweils im Einzelnen ermittelten Bewertungspunkte für die Sanierungsmaßnahmen bzw. die Neubaumaßnahmen erfolgte zunächst die Berechnung der „Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen“ und der „Gesamtpunktzahl Neubauvolumen“ und sodann die Ableitung der Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen (als Zusammenfassung dieser (Gesamt) Punktzahlen)

- Berechnung der „Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen“

Aufgrund der zuvor dargestellten Bewertungen ergibt sich folgende

Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen	43,2
-----------------------------------	------

HINWEIS: Die „Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen“ wurde unter Anwendung folgender Berechnungsformel berechnet:

Punktzahl Sanierungsvolumen x (1 + Bewertungspunkte „Neubaumaßnahme“ + Bewertungspunkte „Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen“ + Bewertungspunkte „Eigene PPP-Erfahrung oder Einschaltung PPP-Berater“)

- Berechnung der „Gesamtpunktzahl Neubauvolumen“

Aufgrund der zuvor dargestellten Bewertungen ergibt sich folgende

Gesamtpunktzahl Neubauvolumen	128
-------------------------------	-----

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

HINWEIS: Die „Gesamtpunktzahl Neubauvolumen“ wird unter Anwendung folgender Berechnungsformel berechnet:

Punktzahl Neubauvolumen x (1 + Bewertungspunkte „Vorliegen Bestandsanalyse und Datengrundlage“ + Bewertungspunkte „Standardisiertes Vergabeverfahren mit Vorgabe von Leistungsbeschreibungen und Vertragsentwürfen“ + Bewertungspunkte „Eigene PPP-Erfahrung oder Einschaltung PPP-Berater“)

- Ableitung der „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“

Die „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ ergibt sich aus der Addition der „Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen“ und der „Gesamtpunktzahl Neubauvolumen“

Ausprägung	Ergebnis
Gesamtpunktzahl Sanierungsvolumen	43,2
Gesamtpunktzahl Neubauvolumen	128
Summe (= Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen)	171,2

- Die so ermittelte „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ wurde schließlich verglichen mit einer sog. „Mindestpunktzahl Investitionsvolumen“ und einer sog. „Empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen“.
- Die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" ist mit 30 anzusetzen. Dieser Wert begründet sich damit, dass sich für PPP-Projekte aufgrund der Übertragung von Risiken auf den privaten Partner und dem relativ hohen Strukturierungsaufwand das Investitionsvolumen von hoher Bedeutung für die Marktfähigkeit des Projektes ist.
- Die "Empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen" liegt nach den Erfahrungen aus bisherigen PPP-Projekten bei 35.

HINWEISE:

- Wenn die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" von 30 unterschreitet, führt dies zum Abbruch des Eignungstests; in diesem Fall ist der Versuch zu unternehmen, die notwendige Effizienz für ein PPP-Projekt durch geeignete Maßnahmen zu erreichen
- Wenn die erreichte „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ zwischen 30 und 35 Punkten liegt, d.h. wenn die „empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen“ nicht erreicht wird, kann dies eventuell durch einen höheren Flächenanteil kompensiert werden.
- Wenn die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" die "empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen" von 35 überschreitet, kann der Eignungstest fortgesetzt werden.

Der Vergleich der „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" mit der "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" und der „empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen“ führte zu folgendem Ergebnis:

Ausprägung	Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen	Mindestpunktzahl Investitionsvolumen	Empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen
Punktzahl	172,2	30	35

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

Die ermittelte „Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“ überschreitet sowohl die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" als auch die „empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen“ – der Eignungstest wurde deshalb fortgesetzt. Die Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen wurde bei der (Gesamt-)Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien entsprechend berücksichtigt.

4.4.1.3 Vorgehensweise und Bewertungsergebnis zum Kriterium „Größe der zu bewirtschaftenden Fläche“

Die Bewertung der zu bewirtschaftenden Fläche (hier die Gebäudefläche in m² BGF) erfolgte ebenfalls unter Anwendung eines Punktesystems durch Ermittlung einer sog. „Punktzahl Flächengröße“ für das Projekt und deren Vergleich mit einer „Mindestpunktzahl Flächengröße“ und einer „Empfohlenen Punktzahl Flächengröße“

Die Ermittlung der Punktzahl Flächengröße erfolgte durch Umrechnung der von dem PPP-Projekt umfassten zu bewirtschaftenden Gebäudefläche in eine Punktzahl.

Grundlage ist die bei der Bestands- und Bedarfsanalyse ermittelte Größe der Flächen aller Gebäude des Berufsschulzentrums Buchhügel und der Beethovensschule - jeweils nach Durchführung von Abriss- und Neubaumaßnahmen.

Die zu bewirtschaftenden Gebäudefläche pro 1.000 m² BGF wurde dazu mit dem Faktor 2 multipliziert, d.h. pro 1.000 m² BGF Bewirtschaftungsfläche wurden 2 Bewertungspunkte vergeben.

Die Bewertung führte zu folgendem Ergebnis:

Ausprägung	1.000 m ² BGF	Faktor	Punktzahl Flächengröße
Zu bewirtschaftende Fläche			
Berufsschulzentrum Buchhügel (sanierte Bestandsgebäude (ohne Pavillons) und Ergänzungsneubau)	26	2	52
Beethovensschule (Ersatzneubau)	8,8	2	17,6
= zu bewirtschaftende Fläche gesamt	34,8	2	69,6

- Die so ermittelte „Punktzahl Flächengröße“ wurde schließlich verglichen mit einer sog. „Mindestpunktzahl Flächengröße“ und einer sog. „Empfohlenen Punktzahl Flächengröße“.
 - Die "Mindestpunktzahl Flächengröße " ist mit 10 anzusetzen.
 - Um den Strukturierungsaufwand auf Seiten des privaten Partners sowie der öffentlichen Hand und die damit verbundenen Vorlaufkosten in ein zum PPP-Projekt angemessenes Verhältnis zu setzen, ist die "Empfohlene Punktzahl Flächengröße " bei 15.

Hinweise:

- Wenn die "Punktzahl Flächengröße" die "Mindestpunktzahl Flächengröße " von 10 unterschreitet, führt dies zum Abbruch des Eignungstests; in diesem Fall ist der Versuch zu unternehmen, die notwendige Effizienz für ein PPP-Projekt durch ge-

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

eignete Maßnahmen zu erreichen, z.B. durch eine Erweiterung der zu bewirtschaftenden Fläche

- Wenn die erreichte „Punktzahl Flächengröße“ zwischen 10 und 15 Punkten liegt, d.h. wenn die „empfohlene Punktzahl Flächengröße“ nicht erreicht wird, kann dies eventuell durch eine höhere Investitionssumme kompensiert werden.
- Wenn die " Punktzahl Flächengröße " die "empfohlene Punktzahl Flächengröße " von 15 überschreitet, kann der Eignungstest fortgesetzt werden.

Der Vergleich der „Punktzahl Flächengröße“ mit der "Mindestpunktzahl Flächengröße" und der „empfohlenen Punktzahl Flächengröße“ führte zu folgendem Ergebnis:

Ausprägung	Punktzahl Flächengröße	Mindestpunktzahl Flächengröße	Empfohlene Punktzahl Flächengröße
Punktzahl	69,6	10	15

Die ermittelte „Punktzahl Flächengröße“ überschreitet sowohl die "Mindestpunktzahl Flächengröße" als auch die „empfohlenen Punktzahl Flächengröße“ – der Eignungstest wurde deshalb fortgesetzt. Die Punktzahl Flächengröße wurde bei der (Gesamt-)Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien entsprechend berücksichtigt.

4.4.2 Grenzen und Möglichkeiten für PPP aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen

4.4.2.1 Einleitung

Nachdem zuvor im Zusammenhang mit diesem Eignungskriterium die grundsätzliche Machbarkeit von PPP aufgrund bestehender Verträge geprüft wurde wird an dieser Stelle die Übertragbarkeit von Dienstleistungen im Rahmen eines PPP-Projekts bewertet.

Grundidee eines PPP-Projektes ist die ganzheitliche Erledigung aller Aufgaben aus den einzelnen **Lebenszyklus**phasen eines Vorhabens durch einen privaten Partner. Es ist oftmals nicht ausreichend, nur bestimmte Aufgaben aus den einzelnen Lebenszyklusphasen (z.B. nur Bau und Finanzierung) dem Privaten übertragen zu wollen, sondern es sollten möglichst übergreifende Arbeitspakete betrachtet werden. Erst durch die Einbindung des privaten Partners in alle Realisierungsphasen können vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner effektiv verteilt und bestehende Effizienzvorteile weitestgehend erschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sind die Grenzen und Möglichkeiten der Übertragbarkeit einzelner Aufgaben – hier Aufgaben zum Betrieb, d.h. zur Bauunterhaltung und zur laufenden Bewirtschaftung – aufgrund bestehender Verträge oder Vereinbarungen der Stadt Offenbach mit Dritten zu untersuchen und zu bewerten.

Können Dienstleistungen zum Betrieb (Bauunterhaltung und laufende Bewirtschaftung) in Anbetracht bestehender Verträge auf einen PPP-Partner übertragen werden?

Die Übertragbarkeit von Dienstleistungen stellt **kein Ausschlusskriterium** bei der Überprüfung der Vorhaben auf PPP-Eignung dar. Führt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass eine erforderliche Mindestpunktzahl zur Bewertung dieses Kriteriums nicht erreicht ist, wird der Eignungstest dennoch fortgesetzt und wird das Bewertungsergebnis bei der abschließenden Gesamtbeurteilung der PPP-Eignung berücksichtigt.

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
 - Endbericht -

4.4.2.2 Vorgehensweise und Bewertungsergebnis

1. Schritt Beurteilung und Bewertung der Übertragbarkeit von Dienstleistungen in Anbetracht bestehender Verträge

Nach Analyse und Bewertung der von uns in diesem Zusammenhang betrachteten Verträge der Stadt Offenbach kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Ausprägung	Übertragbarkeit von Dienstleistungen				
	Bewertung	Ja (= 100)	Nein (= 0)	Gewichtung	Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen
Dienstleistung					
Bauunterhaltung		100			
Reinigung und Pflege		100			
Hausmeisterdienste		100			
Ver- und Entsorgung		100			
Aufgaben der Verwaltung der Liegenschaften		100			
sonstige Aufgaben, z.B. Wach- und Schutzdienste, Catering etc.		100			

Hinweise: Hausmeisterdienste sind unseres Erachtens auch in Anbetracht der Rahmendienstleistungsvereinbarung auf einen PPP-Partner übertragbar. In diesem Zusammenhang ist noch über einen Einsatz der derzeitigen Hausmeister der Theodor-Heuss-Schule, der Käthe-Kollwitz-Schule bzw. der Beethovensschule zu entscheiden. Nach den uns gegebenen Informationen setzt die GBM zur Zeit derzeit für Hausmeisterdienste auch Fremdkräfte ein: Sollten Hausmeisterdienste bei PPP von eigenen Mitarbeitern eines PPP-Partners erledigt werden, könnten die derzeit als Hausmeister für die drei Schulen tätigen Mitarbeiter der GBM solche – heute fremdvergebenen – Hausmeisteraufgaben übernehmen. Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, dass diese Hausmeister bei PPP mit ihrem Einverständnis Mitarbeiter eines PPP-Partners würden.

Soweit für Teilaufgaben der betrachteten Dienstleistungen zur Zeit Verträge mit Dritten bestehen, z.B. Energielieferungsverträge mit der EVO oder Verträge mit externen Auftragnehmer für Reinigungsleistungen, hat dies auf die Übertragbarkeit (der Verantwortung für diese Dienstleistung auf einen PPP-Partner in diesem Zusammenhang keinen Einfluss – er wäre verpflichtet, für diese Dienstleistungen im Rahmen und für die Dauer der bestehenden Verträge die heutigen Auftragnehmer / Lieferanten / Dienstleister weiter einzuschalten

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

2. Schritt Gewichtung und Ermittlung einer **Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen**

Zu weiteren Bewertung wurden die einzelnen Dienstleistungen gewichtet und wurde eine ihrer Gewichtung entsprechende jeweilige (Bewertungs-)Punktzahl wie folgt ermittelt.

Ausprägung	Übertragbarkeit von Dienstleistungen				
	Bewertung	Ja (= 100)	Nein (= 0)	Gewichtung	Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen
Dienstleistung					
Bauunterhaltung		100		30%	30
Reinigung und Pflege		100		20%	20
Hausmeisterdienste		100		20%	20
Ver- und Entsorgung		100		15%	15
Aufgaben der Verwaltung der Liegenschaften		100		10%	10
sonstige Aufgaben, z.B. Wach- und Schutzdienste, Catering etc.		100		5%	5
= Übertragbarkeit von Dienstleistungen gesamt					100

Hinweise Durch die vorgenommene Gewichtung wird der unterschiedlichen (wirtschaftlichen) Bedeutung der einzelnen Dienstleistungen für ein PPP-Projekt Rechnung getragen.

3. Schritt Vergleich der „Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen“ mit einer „Mindestpunktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen“

Der Vergleich der „Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen“ mit der "Mindestpunktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen" führte zu folgendem Ergebnis:

Ausprägung	Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen	Mindestpunktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen
Punktzahl	100	60

Hinweis: Die Mindestpunktzahl für das Kriterium „Übertragbarkeit von Dienstleistungen“ ist in Anbetracht der Bedeutung einer Einbeziehung von Betriebsleistungen in ein PPP-Projekt und der Erfahrungen aus bisher realisierten PPP-Projekten mit 60 Punkten anzusetzen.

Die ermittelte „Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen“ überschreitet die "Mindestpunktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen" – der Eignungstest wurde deshalb fortgesetzt. Die Punktzahl Übertragbarkeit von Dienstleistungen wurde bei der (Gesamt-) Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien entsprechend berücksichtigt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

4.4.3 *Machbarkeit des Vorhabens aufgrund haushalterischer Gegebenheiten (Finanzierbarkeit) sowie Genehmigungsfähigkeit und Förderfähigkeit des Vorhabens*

4.4.4 *Notwendigkeit und Möglichkeit zur Abdeckung eines Finanzierungsbedarfs (z.B. durch Gestellung einer substantiellen Eigenkapitalquote bei PPP)*

4.4.4.1 *Einleitung*

Die Prüfung und Bewertung dieser beiden Eignungskriterien erfolgte zusammengefasst anhand der folgenden Merkmale:

- Haushaltsverträglichkeit (Finanzierbarkeit) und Genehmigungsfähigkeit
Ist das Investitionsvolumen nach den Haushaltsansätzen der Stadt Offenbach finanzierbar? Ist es möglich, dass eine Realisierung der Investitionsmaßnahmen genehmigt werden wird?

sowie

- Förderfähigkeit
Können auch bei PPP Fördermittel für den Schulbau zur Finanzierung des Vorhabens eingebunden werden?

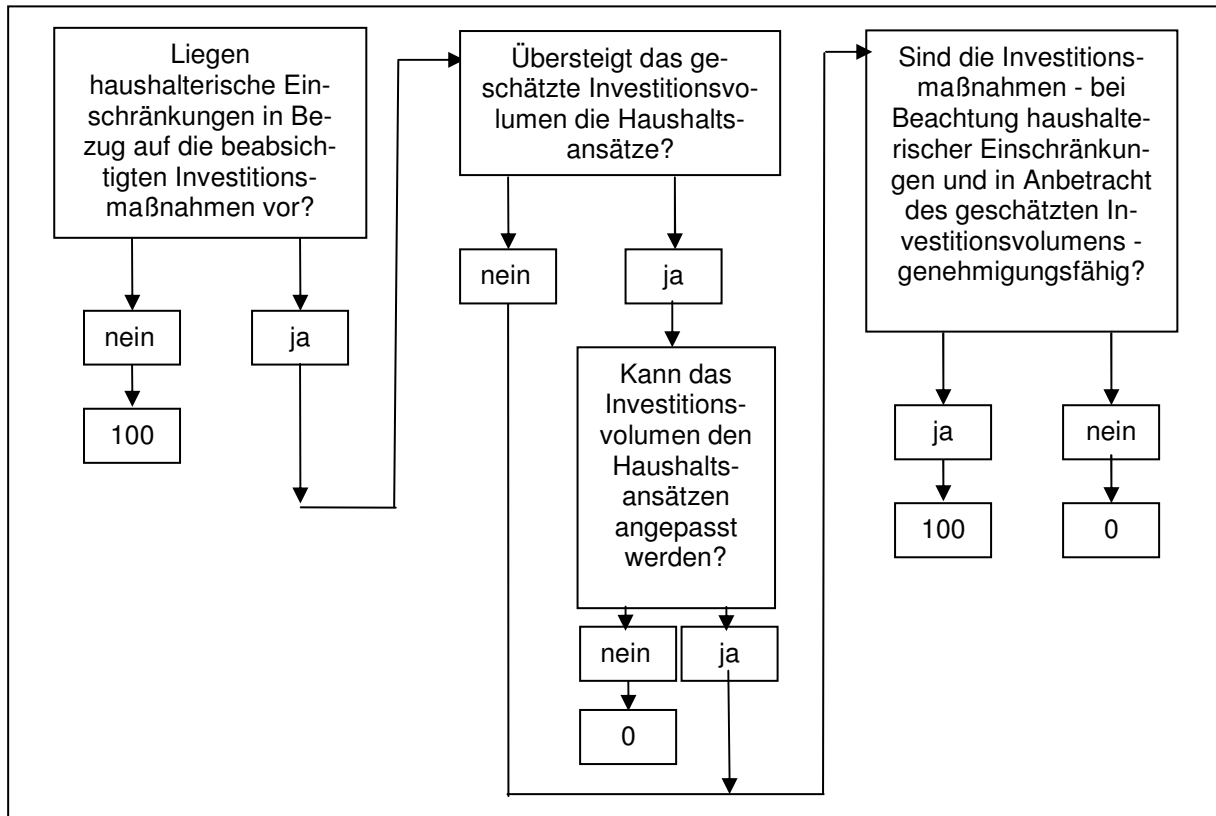
Die Merkmale **Haushaltsverträglichkeit** und **Genehmigungsfähigkeit** stellen ein **Ausschlusskriterium** bei der Überprüfung der Vorhaben auf PPP-Eignung dar. Führt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass diese Merkmale nicht gegeben sind, wird die Prüfung abgebrochen; führt sie zum Ergebnis, dass diese Merkmale gegeben sind, wird die Prüfung fortgesetzt.

Das Merkmal **Förderfähigkeit** des Vorhabens, d.h. die Möglichkeit zur Einbindung von Fördermitteln stellt **kein Ausschlusskriterium** bei der Prüfung des Vorhabens auf PPP-Eignung dar, jedoch kann die Erfüllung dieses Kriteriums die Finanzierungsmöglichkeiten und Kostenbelastung des städtischen Haushalts deutlich verbessern.

4.4.4.2 *Vorgehensweise und Bewertungsergebnis zum Kriterium „Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“*

Die Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens – hier der investiven Maßnahmen - wurde nach folgendem Schema überprüft und bewertet:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



1. Schritt Ermittlung, ob es **haushalterischer Einschränkungen** in Bezug auf die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen gibt

Zunächst wird ermittelt, ob es haushalterische Einschränkungen gibt, die eine Realisierung der Investitionsmaßnahmen (Sanierung und Neubau) für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule ausschließen oder beschränken könnten.

- ➔ Wenn es keine haushalterischen Einschränkungen in Bezug auf die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen gibt, die Frage des Vorliegens haushalterischer Einschränkungen in Bezug auf die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen also mit NEIN zu beantworten ist, wird die Punktzahl von 100 Punkten vergeben und ist die Bewertung der Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit beendet.
- ➔ Wenn es haushalterischen Einschränkungen in Bezug auf die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen gibt, die Frage des Vorliegens haushalterischer Einschränkungen in Bezug auf die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen also mit JA zu beantworten ist, werden hierfür zunächst keine Punkte vergeben und wird die Prüfung mit dem 2. Schritt fortgesetzt

2. Schritt Prüfung, ob das geschätzte **Investitionsvolumen die Haushaltsansätze übersteigt**

Sodann wird geprüft, ob das geschätzte Investitionsvolumen den Ansätzen im Haushalt der Stadt Offenbach am Main entspricht oder diese etwa übersteigt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Wenn das geschätzte Investitionsvolumen den Haushaltsansätzen entspricht, die Frage, ob das geschätzte Investitionsvolumen die Haushaltsansätze übersteigt, also mit NEIN zu beantworten ist, werden hierfür ebenfalls zunächst keine Punkte vergeben und wird die Prüfung mit dem 3. Schritt fortgesetzt.
- Wenn das geschätzte Investitionsvolumen nicht den Haushaltsansätzen entspricht, die Frage, ob das geschätzte Investitionsvolumen die Haushaltsansätze übersteigt, also mit JA zu beantworten ist, ist zunächst zu prüfen, ob durch eine Veränderung der beabsichtigten Investitionsmaßnahmen eine „Haushaltsverträglichkeit“ erreicht werden kann und wird ggfls. danach die Prüfung ggfls. mit dem 3. Schritt fortgesetzt

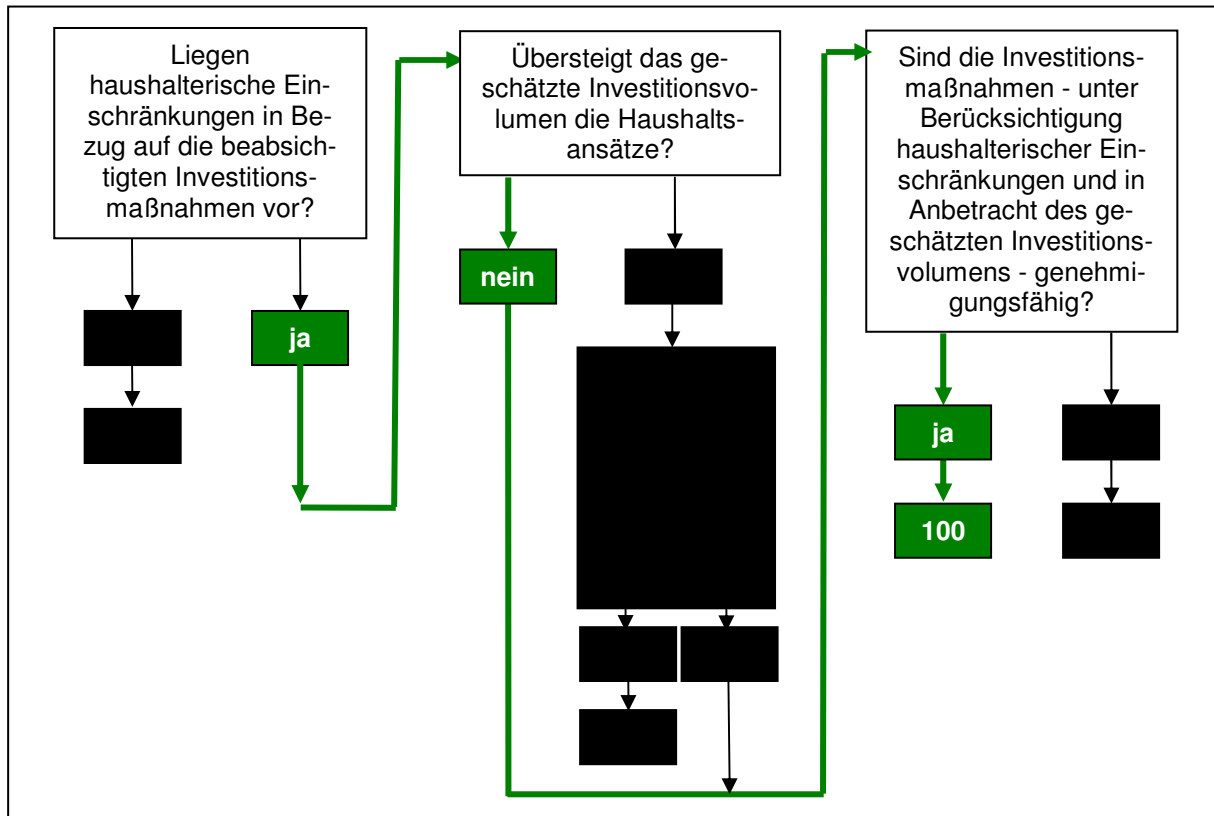
3. Schritt Einschätzung einer **Genehmigungsfähigkeit der Investitionsmaßnahmen**

Schließlich wird eingeschätzt, ob die Investitionsmaßnahmen – bei Beachtung haushalterischer Einschränkungen und in Anbetracht des geschätzten Investitionsvolumens vom Regierungspräsidium - genehmigt werden könnten.

- Wenn ausgeschlossen ist, dass die Investitionsmaßnahmen vom Regierungspräsidium genehmigt werden können, die Frage, ob die Investitionsmaßnahmen - bei Beachtung haushalterischer Einschränkungen und in Anbetracht des geschätzten Investitionsvolumens – genehmigungsfähig sind also mit NEIN zu beantworten ist, werden 0 Punkte vergeben. In diesem Fall ist das Merkmal „Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“ insgesamt nicht gegeben und ist der Eignungstest abzubrechen.
- Wenn es möglich ist, dass die Investitionsmaßnahmen vom Regierungspräsidium genehmigt werden können, die Frage einer Genehmigungsfähigkeit der Investitionsmaßnahmen - bei Beachtung haushalterischer Einschränkungen und in Anbetracht des geschätzten Investitionsvolumens – genehmigungsfähig sind, also mit JA beantworten werden kann, werden 100 Punkte vergeben. In diesem Fall wird das Merkmal „Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“ insgesamt als gegeben angesehen und kann der Eignungstest fortgesetzt werden.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Aufgrund der von uns vorgenommenen Analysen, die auf der Grundlage der uns vom Amt 20 zum Thema „Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“ übergebenen Unterlagen, mit diesem dazu geführten Gespräche und von diesem dabei gegebenen Auskünften vorgenommen wurden, kommen wir insgesamt zu folgendem Zwischenergebnis:



- Anlässlich der Genehmigung (genehmigungspflichtiger Teile) der Haushaltssatzung 2007 hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Zusammenhang mit den von der Stadt Offenbach beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen im Schulbereich insbesondere darauf hingewiesen, dass entsprechende Projekte vor dem Hintergrund der Haushaltslage nur den Mindeststandard abdecken könnten, in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungsfähigkeit stehen müssten und dass es unabdingbar sei, damit einen bedeutenden Einsatz von städtischen Eigenmitteln zu verbinden.

HINWEIS: vgl. Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt „Genehmigung der genehmigungspflichtigen Teile der Haushaltssatzung 2007 sowie des Wirtschaftsplans 2007 des Eigenbetriebs Kommunale Dienstleistungen (ESO)“ vom 14. März 2007

➔ **Haushalterische Einschränkungen, die eine Realisierung der Investitionsmaßnahmen (Sanierung und Neubau) für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule ausschließen oder beschränken könnten, liegen vor.**

- Die im Rahmen der Bestands- und Bedarfsanalyse vorgenommene Abschätzung des Investitionsvolumens hat Investitionskosten ergeben, die unter denen liegen, die im sog. „Investitionsprogramm“ ausgewiesen und nach den uns gegebenen Auskünften so als „Ansätze im Haushalt“ berücksichtigt wurden.

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

HINWEIS: Der Prüfung lag das Dokument „Sanierung Offenbacher Schulen – EEG – Klassischer Finanzierungsbedarf in Mio. €“ in der Fassung vom 10. August 2007 mit den dort für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule angesetzten Kosten für Sanierung / Umnutzung und Erweiterung Investitionskosten zugrunde

→ **Das geschätzte Investitionsvolumen übersteigt die Haushaltsansätze des Investitionsprogramms in seiner aktuell vorliegenden Fassung nicht.**

- Dem „Erfordernis“, dass „entsprechende Projekte“ (hier Investitionsmaßnahmen - Sanierung und Neubau - für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule) vor dem Hintergrund der Haushaltslage nur den Mindeststandard abdecken, kann durch eine Gestaltung der Investitionsvorhaben entsprochen werden.
- Dem weiteren „Erfordernis“, dass die Investitionsmaßnahmen „in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungsfähigkeit“ stehen müssen und das damit (zu deren Finanzierung) ein „bedeutender Einsatz von städtischen Eigenmitteln“ zu verbinden sei, kann nach den uns vom Amt 20 zur Haushaltsplanung gegebenen Auskünfte ebenfalls entsprochen werden.

→ **Es ist möglich, dass die Investitionsmaßnahmen – bei Beachtung haushalterischer Einschränkungen und in Anbetracht des geschätzten Investitionsvolumens – vom Regierungspräsidium genehmigt werden können**

Insgesamt sind wir aufgrund unserer Prüfungen zu folgendem Bewertungsergebnis gekommen:

- Eine Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit kann insgesamt als gegeben angesehen werden.
- In Anbetracht dieses Bewertungsergebnisses werden für das Merkmal „Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“ 100 Bewertungspunkte vergeben.

Ausprägung	Gesamtpunktzahl Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit
Punktzahl	100

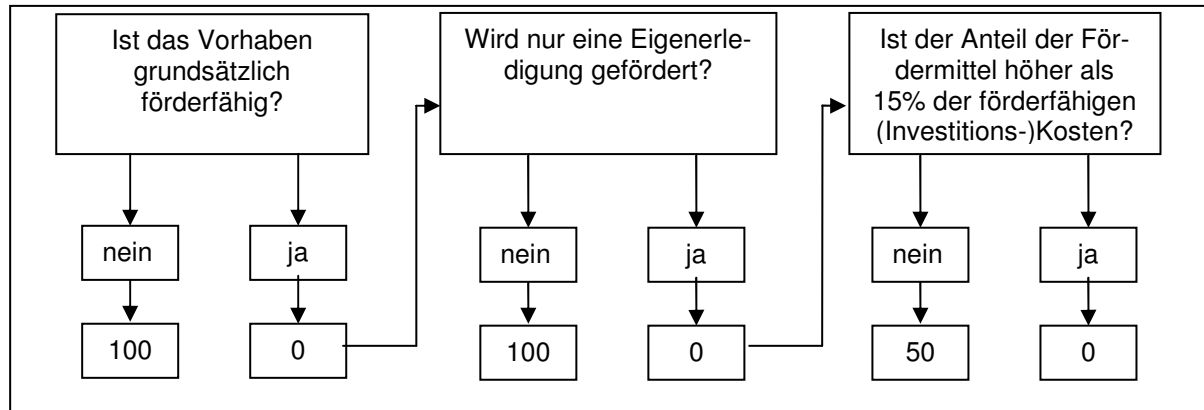
- Der Eignungstest wird deshalb fortgesetzt
- Die ermittelte „Gesamtpunktzahl Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit“ wurde bei der (Gesamt-) Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien entsprechend berücksichtigt.

4.4.4.3 Vorgehensweise und Bewertungsergebnis zum Kriterium „Förderfähigkeit“

Neben den spezifischen Fördermitteln des Landes Hessen für den Schulsektor (Schulpauschale nach InvZuwVO) kommen auch spezielle Förderprogramme des Bundes und der Europäischen Union in Betracht. Diese wurden bei der Prüfung ebenfalls betrachtet, wenn auch Aussagen über die Höhe der Fördermittel, die der Stadt für das Vorhaben konkret zur Verfügung stehen (könnten), zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich sind.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Die möglichen Förderungen des Vorhabens wurden nach folgendem Schema und anhand der im Einzelnen beschriebenen Kriterien auf ihre grundsätzliche Anwendungsmöglichkeit überprüft und bewertet:



1. Schritt: Ermittlung, ob das Vorhaben grundsätzlich förderfähig ist

Zunächst wird geprüft, ob für das Vorhaben überhaupt Fördermittel zur Verfügung stehen können, ob es also grundsätzlich förder- oder zuwendungsfähig ist.

- ➔ Wenn das Vorhaben grundsätzlich nicht förder- oder zuwendungsfähig ist, die Frage der (Förder- oder) Zuwendungsfähigkeit also mit NEIN zu beantworten ist, sind die Realisierung der PPP-Variante und Variante „Eigenerledigung“ insoweit als gleichwertig zu erachten. In diesem Fall wird die Maximalpunktzahl von 100 Punkten vergeben und die Bewertung der Förderfähigkeit beendet.
- ➔ Wenn das Vorhaben grundsätzlich als förder- oder zuwendungsfähig eingestuft wird, werden hierfür hingegen keine Punkte vergeben, da durch diese Feststellung keine zusätzlichen Vorteile für die Stadt Offenbach durch die Umsetzung der PPP-Variante generiert werden können. In diesem Fall wird die Prüfung mit dem 2. Schritt fortgesetzt.

2. Schritt: Prüfung, ob nur die Eigenerledigung gefördert wird und die Förderung bei einer Erledigung im Rahmen einer PPP ausgeschlossen ist

Sollte das Vorhaben grundsätzlich förderfähig sein, so ist im Anschluss zu prüfen, ob ausschließlich die Eigenerledigung der Vorhaben durch die Stadt Offenbach gefördert wird und deshalb eine Förderung von deren Realisierung im Rahmen von PPP-Projektes ausgeschlossen ist.

- ➔ Wenn eine Förderung auch bei der Aufgabenerledigung im Rahmen einer PPP möglich ist, wenn also die Frage, ob nur die Eigenerledigung gefördert wird, mit NEIN zu beantworten ist, wird die Maximalpunktzahl von 100 Punkten vergeben und die Bewertung der Förderfähigkeit beendet.
- ➔ Wenn eine Förderung nur im Falle eine Eigenerledigung möglich ist, werden keine Punkte vergeben. In diesem Fall wird die Prüfung mit dem 3. Schritt fortgesetzt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

3. Schritt: Untersuchung der Höhe einer möglichen Förderung

Wenn ausschließlich die Eigenerledigung gefördert wird, ist eine Untersuchung der Höhe der möglichen Förderung vorzunehmen. Dazu ist der prozentuale Anteil der Fördermittel an den förderfähigen Investitionskosten zu betrachten.

- ➔ Beträgt eine Förderung mehr als 15% der Investitionskosten, so ist das Kriterium der Förderfähigkeit der PPP-Variante nicht gegeben. Eine Realisierung dieser Variante würde Effizienz Nachteile ergeben. Es werden 0 Punkte vergeben; die Bewertung der Förderfähigkeit ist damit beendet.
- ➔ Beträgt eine Förderung bis zu 15% der Investitionssumme, wird die Hälfte der Maximalpunktzahl vergeben, da durch Effizienzvorteile die Finanzierungsnachteile aufgewogen werden können. Es werden 50 Punkte vergeben; die Bewertung der Förderfähigkeit ist damit beendet

Letzter Schritt: Bewertung der Förderfähigkeit

Die in Anbetracht der geprüften Förderungsmöglichkeiten insgesamt abzugebende Einschätzung wird in Form der so ermittelten Punktzahl abgebildet. Die Mindestpunktzahl beträgt 50 Punkte.

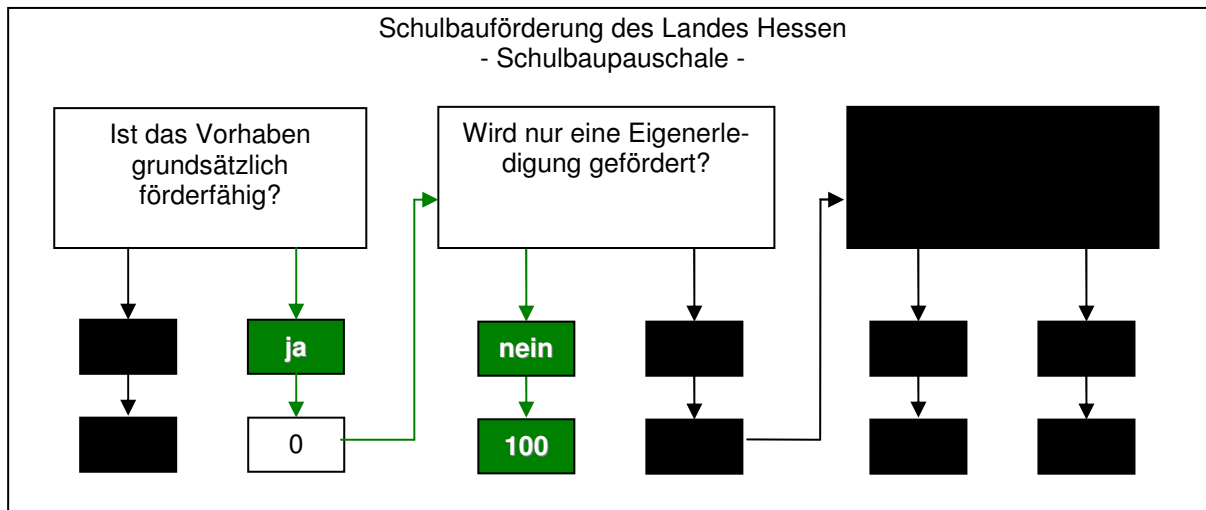
Ausprägung	Gesamtpunktzahl Förderfähigkeit	Mindestpunktzahl Förderfähigkeit
Punktzahl		50

- Ist die erreichte Punktzahl \geq 50: Fortsetzung der Prüfung
- Ist die erreichte Punktzahl $<$ 50: Wird die Mindestpunktzahl nicht erreicht, ist die Umsetzung des Vorhabens als PPP-Projekt im Bezug auf mögliche Fördermittel nicht geeignet. Da das Kriterium der Förderfähigkeit kein Ausschlusskriterium darstellt, ist der Eignungstest dennoch fortzusetzen und sind alternative Realisierungsmodelle zu prüfen.

- [Schulbauförderung des Landes Hessen](#)

Die Stadt Offenbach erhält nach Maßgabe des § 29 des Finanzausgleichsgesetzes und im Rahmen der Bestimmungen der Verordnung über die Berechnung von pauschalen Investitionszuwendungen (Investitionszuwendungsverordnung - InvZuwVO) pauschalierte Zuwendungen für den Schulbau und für die Ausstattung der Schulen (Schulbaupauschale). Die Schulbaupauschale besteht aus nicht rückzahlbaren Zuweisungen und aus Darlehen der Abteilung B des Hessischen Investitionsfonds. Eine Einschränkung dergestalt, dass eine solche Schulbaupauschale nur im Falle der Erledigung von förderfähigen Maßnahmen (Schulbau und Ausstattung) und nicht im Falle der Erledigung dieser Maßnahmen im Rahmen eines PPP-Modells gewährt wird, ist den Regelungen der Investitionszuwendungsverordnung und den zu deren Voraussetzungen bzw. Anwendung zu beachtenden Vorschriften nicht zu entnehmen.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



- [Fördermittel der Europäischen Investitionsbank \(EIB\)](#)

Es wurde geprüft, ob Mittel aus Förderprogrammen der EIB und der KfW bei den geplanten Schulbauvorhaben in der Stadt Offenbach grundsätzlich eingebunden und unter welchen Voraussetzungen diese auch im Rahmen eines PPP-Modells integriert werden könnten.

Die Europäische Investitionsbank (EIB) bietet zur Unterstützung von Vorhaben verschiedene Finanzierungsprodukte an, deren Einsatz von der Förderungswürdigkeit und der Art der Projekte abhängt. Dabei ist aber zu beachten, dass die EIB prüft, ob die jeweilige Kommune im Fördergebiet liegt. Ob dies für die Stadt Offenbach der Fall ist, ist ggf. zu prüfen.

Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, Instandsetzungen und Modernisierungen der Schulen kommt ein direktes Darlehen (auch Einzeldarlehen genannt) in Betracht, da die geplante Gesamtinvestitionssumme (Bau- und Finanzierungskosten) höher als 25 Mio. EUR betragen wird. Einzeldarlehen schließt die EIB zu ihren eigenen Konditionen direkt mit dem Antragsteller oder mit anderen an der Finanzierung beteiligten Banken und Instituten ab.

Zu berücksichtigen ist, dass die Mittel der EIB lediglich in Ergänzung zu anderen Quellen bereitgestellt werden, d.h. nur einen ergänzenden Geldzufluss darstellen.

Die EIB-Mittel können auch für PPP-Projekte bereitgestellt werden. Die Beteiligung ist jedoch an eine Reihe von Grundsätzen gebunden. Zur Einbindung der EIB muss als Voraussetzung das PPP-Projekt

- finanziell robust sowie
- wirtschaftlich und technisch tragfähig sein,
- die Umweltauflagen der Bank erfüllen und
- in Einklang mit den EU-Richtlinien über die Auftragsvergabe ausgeschrieben werden

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Gegenstand der Finanzierung

Es werden Projekte (speziell auch PPP-Projekte) u.a. aus dem Bereich Bildung gefördert, deren Investitionskosten 25 Mio. EUR überschreiten.

Adressat der Förderung

Einzelarlehnen können Projektträger des öffentlichen und privaten Sektors einschließlich Banken enthalten.

Art und Umfang der Finanzierung, Finanzierungsbedingungen

Ein Einzelarlehnen kann bis zu einer Höhe von 50% der Gesamtkosten des Vorhabens gewährt werden.

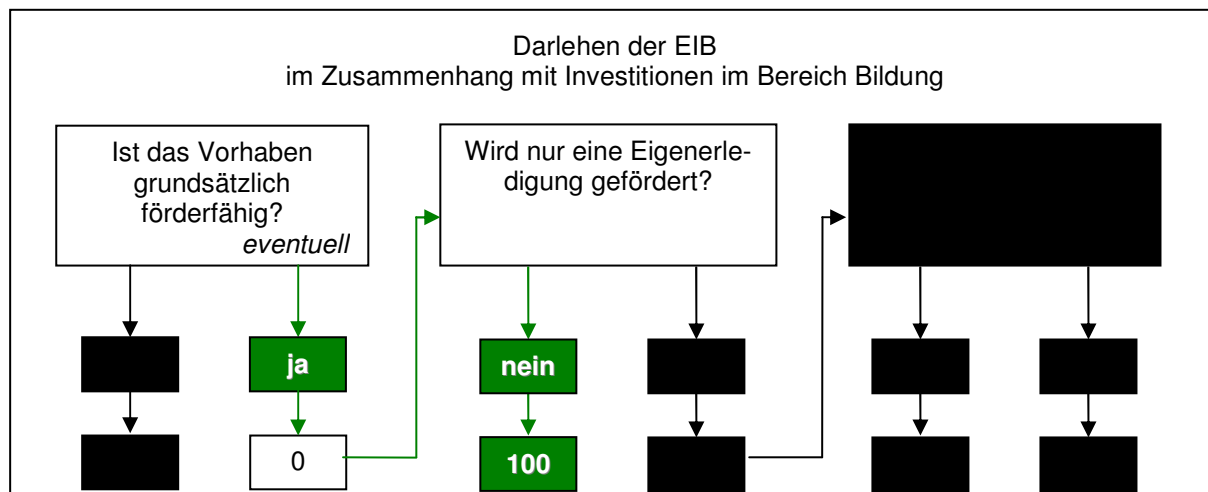
Die Kreditlaufzeit bei Infrastrukturprojekten beträgt zwischen 15 und 25 Jahren.

Es kann ein fester, ein variabler oder ein Zinssatz mit Revisionsklauseln vereinbart werden.

Die Rückzahlung erfolgt üblicherweise in Halbjahres- oder in Jahresraten. Für die Bauphase eines Projektes kann ein tilgungsfreier Zeitraum vereinbart werden. Die Rückzahlung des Darlehens in einem Betrag am Ende der Laufzeit ist ebenfalls möglich.

Im Allgemeinen werden weder Bearbeitungs-, noch Bereitstellungs- oder sonstige Gebühren berechnet.

Die Bestimmung einer konkreten Höhe von EIB-Mitteln ist zum Zeitpunkt der Eignungsprüfung mangels Vorliegen von Finanzierungszusagen der EIB nicht möglich.



- [Infrastrukturprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau \(KfW\)](#)

Neben den o.g. Möglichkeiten könnten u.U. weitere Fördermittel im Rahmen zinsverbilligter Darlehen durch die KfW-Förderbank als Bank des Bundes (80%) und der Länder (20%) in Betracht gezogen werden. Für die Bereitstellung von Fördermitteln im Zusammenhang mit PPP-Projekten im Bereich öffentlicher Infrastruktur ist zunächst das Programm „Kommunal Investieren“ (Nr. 148) von Bedeutung.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Programm „Kommunal Investieren“

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden grundsätzlich alle kommunalen Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Investitionen im Schulbereich.

Adressat der Förderung

Als Begünstigte der Förderung kommen sowohl die öffentliche Hand als auch private Unternehmen, letztere jedoch nur im Rahmen von einredefreien Forfaitierungsmodellen in Frage.

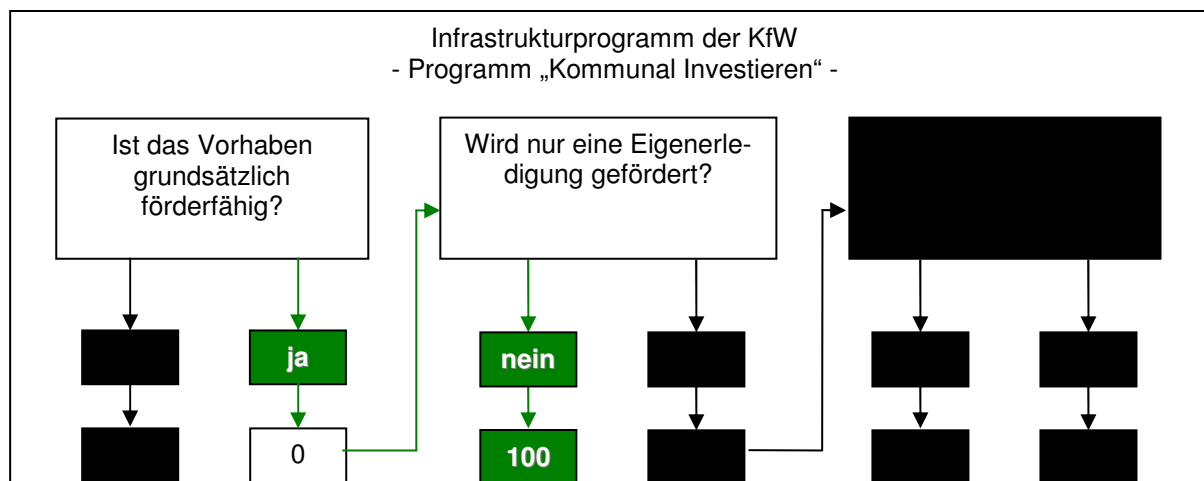
Art und Umfang der Förderung, Finanzierungsbedingungen

Die KfW vergibt die Kredite nicht unmittelbar, sondern im Rahmen des so genannten Bankendurchleitungsverfahrens über eine Geschäftsbank der KfW. Der Finanzierungsanteil kann bis zu 100% der Gesamtinvestitionskosten betragen, wobei der Kredithöchstbetrag i.d.R. auf 10 Mio. EUR pro Vorhaben begrenzt ist. Die maximale Laufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre bei bis zu maximal fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Bei einer Darlehenslaufzeit von 20 Jahren werden höchstens drei tilgungsfreie Anlaufjahre gewährt. Nach Ablauf der Freijahre erfolgt die Tilgung des Kredits in gleich hohen halbjährlichen Raten.

Es kann ein fester oder variabler Zins vereinbart werden. Bei der Refinanzierung im Rahmen von Forfaitierungsmodellen reduziert sich ab Inkrafttreten des Forfaitierungsvertrages der Zinssatz auf nominal 0,45% -Punkte unterhalb des Maximalzinses der höchsten Zinspreisklasse (Preisklasse A).

Vom Endkreditnehmer werden die üblichen Sicherheiten (z.B. Bürgschaften, Grundschulden) verlangt. Detaillierte Informationen über Form und Umfang der Besicherungen werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragssteller und der gewählten Geschäftsbank vereinbart.

Es wird eine Bereitstellungsprovision von 0,25% p.M. beginnend zwei Bankarbeitstage und einen Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge berechnet. Der Antrag auf Förderung ist vor Beginn des Vorhabens bei der gewünschten Geschäftsbank zu stellen. Mehrjährige Vorhaben sind in Bauabschnitte zu gliedern, die einen Zeitraum von 24 Monaten nicht überschreiten dürfen. Zusätzlich zum Antrag ist eine zusammenfassende Projektbeschreibung bei der Geschäftsbank abzugeben.



Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- Programm „KfW-Kommunalkredit“

Neben dem PPP-Förderprogramm „Kommunal Investieren“ könnte u.U. auch die Möglichkeit bestehen, durch die KfW-Förderbank Mittel im Rahmen des Programms „KfW-Kommunalkredit“ für die Eigenerledigung in Anspruch zu nehmen.

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden grundsätzlich kommunalen Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. auch Investitionen im Schulbereich.

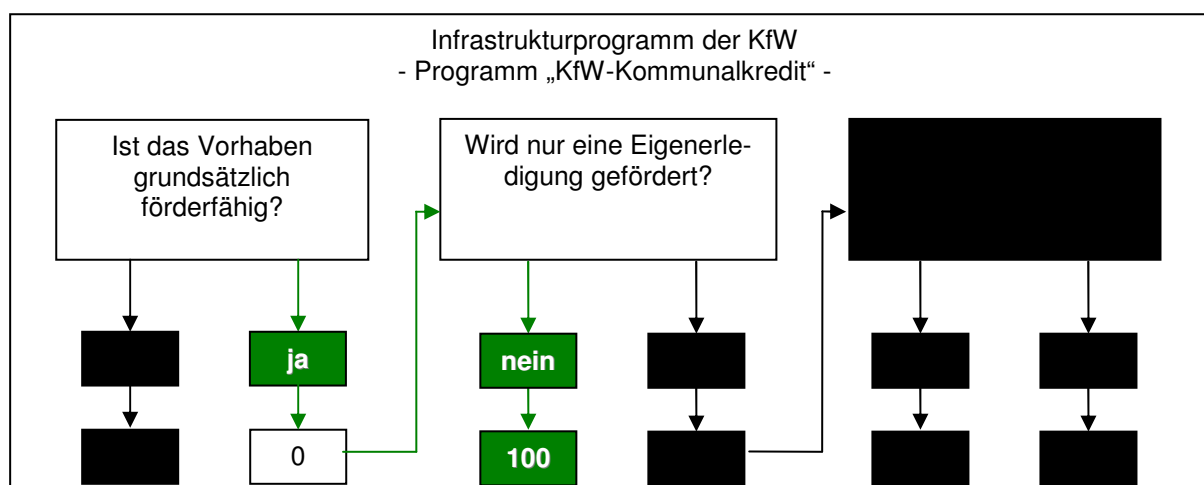
Adressat der Förderung

Als Begünstigte der Förderung kommen kommunale Gebietskörperschaften, Zweckverbände und Eigengesellschaften in Betracht.

Art und Umfang der Förderung, Finanzierungsbedingungen

Die Darlehensvergabe erfolgt ausschließlich als Direktkredit. Es werden bis zu 50% des Kreditbedarfs finanziert, ein Kredithöchstbetrag ist nicht festgelegt. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre, bei höchstens 5 tilgungsfreien Anlaufjahren. Nach Ablauf der Freijahre erfolgt die Tilgung des Kredits in gleich hohen halbjährlichen Raten. Die Kreditvergabe ist an die bei Kommunaldarlehen üblichen formalen Voraussetzungen gebunden. Innerhalb des KfW-Kommunalkredits ist die Mitfinanzierung der im Vermögenshaushalt des jeweiligen Haushaltsjahres veranschlagten Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen auch über Rahmenkredite möglich. Die Höhe des Rahmenkredits beträgt bis zu 50% der im Haushaltsplan für das jeweilige Jahr vorgesehenen und entsprechend genehmigten Neukreditaufnahme.

- ➔ Die konkreten Modalitäten und Konditionen von KfW-Fördermitteln sind erst nach Erteilung einer Zusage der KfW über das „Ob“ und die Höhe einer Förderung, also nicht schon zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bekannt.



Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Aufgrund der von uns vorgenommenen Analysen kommen wir insgesamt zu folgendem Zwischenergebnis:

- ➔ Das Vorhaben ist nach den betrachteten „Förderprogrammen“ grundsätzlich förderfähig.
- ➔ Im Rahmen der betrachteten Förderprogramme wird nicht nur eine Eigenerledigung der Vorhaben durch die Stadt Offenbach gefördert – es ist auch eine Förderung bei deren Realisierung im Rahmen von PPP-Projektes möglich.

Ausprägung	Gesamtpunktzahl Förderfähigkeit	Mindestpunktzahl Förderfähigkeit
Punktzahl	100	50

Die ermittelte „Gesamtpunktzahl Förderfähigkeit“ überschreitet die "Mindestpunktzahl Förderfähigkeit" – der Eignungstest wurde deshalb fortgesetzt. Die Gesamtpunktzahl Förderfähigkeit wurde bei der (Gesamt-) Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien entsprechend berücksichtigt.

4.4.5 Zusammenfassung und Ermittlung der Gesamtpunktzahl zur Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien

Die Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien hat als Zwischenergebnis folgende Punktzahlen ergeben:

Eignungskriterium	Punktzahl
Höhe des Investitionsvolumens	171,2
Größe der zu bewirtschaftenden Fläche	69,6
Übertragbarkeit von Dienstleistungen	100
Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit	100
Förderfähigkeit des Vorhabens	100

Die aufgrund der Bewertung ermittelten Punktzahlen wurden anhand der vorgesehenen Prozentsätze „gewichtet“. Durch die Gewichtung wurde die folgende, letztlich für die Bewertung der projektbezogenen Eignungskriterien maßgebliche „gewichtete (Gesamt-)Punktzahl“ ermittelt:

Eignungskriterium	Punktzahl	Gewichtung	gewichtete Punktzahl (gerundet)
Höhe des Investitionsvolumens	171,2	45%	77
Größe der zu bewirtschaftenden Fläche	69,6	5%	3
Übertragbarkeit von Dienstleistungen	100	25%	25
Haushaltsverträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit	100	15%	15
Förderfähigkeit des Vorhabens	100	10%	10
Summe = (gewichtete) Gesamtpunktzahl projektbezogene Eignungskriterien			130

Der Vergleich der so ermittelten Gesamtpunktzahl für die projektbezogenen Eignungskriterien mit den dafür anzusetzenden Mindestpunktzahl bzw. empfohlenen Punktzahl ergab folgende Ergebnis:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Ausprägung	(Gewichtete) Gesamtpunktzahl projektbezogene Eignungskriterien	Mindestpunktzahl projektbezogene Eignungskriterien	Empfohlene Punktzahl projektbezogene Eignungskriterien
Punktzahl	130	50	70

- ➔ Die ermittelte „Gesamtpunktzahl projektbezogene Eignungskriterien“ überschreitet sowohl die "Mindestpunktzahl projektbezogene Eignungskriterien" als auch die „empfohlenen Punktzahl projektbezogene Eignungskriterien“
- ➔ Das Vorhaben erscheint PPP geeignet. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Prüfung der nicht-projektbezogenen und der weiteren Eignungskriterien wird empfohlen, die nächsten Schritte für die Prüfung und Umsetzung der PPP-Variante durchzuführen.

4.5 Bewertung der weiteren Eignungskriterien

Die „weiteren Eignungskriterien“ sind solche, die bei der Ausgestaltung eines möglichen PPP-Projekts erfüllt sein müssen, damit ein solches PPP-Projekt den anderen - nicht zuvor bewerteten - Anforderungen des Kriterienkatalogs genügt.

Bei den „weiteren Eignungskriterien“ handelt es sich nach der zuvor vorgenommenen Einordnung um folgende Kriterien:

- Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovenschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten
- Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovenschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)
- Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung
- Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen
- Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovenschule haben können)
- Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)
- Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien
- Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung
- Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach
- Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Für die weiteren Eignungskriterien erfolgte – nach einer Beschreibung der Bewertungsergebnisse – die Bewertung der Erfüllung oder Nichterfüllung nach den Merkmalen „JA“ oder „NEIN“

4.5.1 Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovenschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten

4.5.1.1 Einleitung

Können für die Bauvorhaben - Sanierung und Neubau - Partner gefunden werden, die diese im Rahmen eines PPP-Modells realisieren würden, kann die Realisierung der Bauvorhaben innerhalb der im Investitionsprogramm vorgesehenen Zeiträume (Bauzeit und Baufertigstellung) stattfinden und kann die Erhaltung des dadurch geschaffenen baulichen Zustands nachhaltig sichergestellt werden?

4.5.1.2 Bewertungsergebnisse

- **Marktfähigkeit**

Voraussetzung für eine Realisierung der Vorhaben im Rahmen eines PPP-Modells ist zunächst dessen „Marktfähigkeit“. Zur Bewertung der Marktfähigkeit haben wir – auf der Grundlage des zuvor entwickelten und überprüften Investitionsvolumens – eingeschätzt, ob und ggfls. in welchem Umfang (Leistungsumfang und Kostenvolumen) das mögliche PPP-Vorhaben der Stadt Offenbach das Interesse potentieller privater Partner (zur Erledigung von Bau- und ggfls. auch Betriebsleistungen) finden könnte.

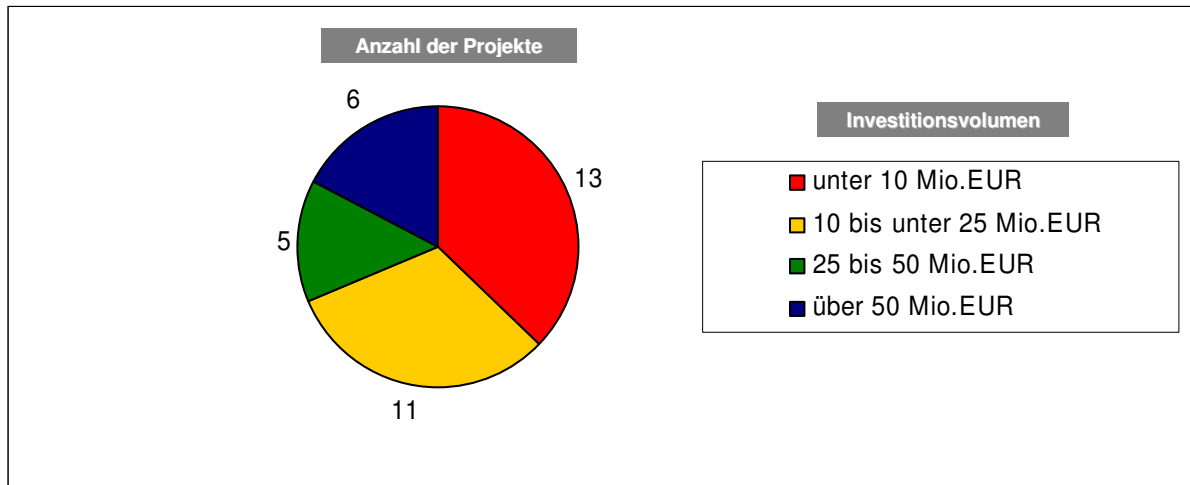
Dabei geht es nicht nur um die Frage, ob überhaupt Marktteilnehmer an einem PPP-Projekt interessiert sein könnten, sondern vor allem um die Frage, ob ein Wettbewerb um ein PPP-Projekt erwartet werden kann,

- durch den einerseits von PPP erwartete Vorteile für die Stadt Offenbach erschlossen werden könnten (herkömmlicherweise werden von PPP Vorteile bei den Kosten und der Zeit aber auch bei der Qualität / Nachhaltigkeit der Leistungserbringung erwartet) und
- der den mit der Ausschreibung eines PPP-Projekts verbundenen Aufwand an Arbeitszeit und Kosten zur Durchführung eines PPP-Vergabeverfahrens gerechtfertigt erscheinen läßt

Die Einschätzung der Marktfähigkeit haben wir auf der Grundlage unserer Kenntnis des PPP-Marktes, hier der Voraussetzungen, die hinsichtlich Leistungsumfang und Investitionskostenvolumen für marktfähige PPP-Projekte gegeben sein müssen, vorgenommen. Eine Ansprache potentieller privater Partner hat nicht stattgefunden.

Eine nach dem Kriterium der Höhe des Investitionsvolumens vorgenommene Auswertung von 35 PPP-Projekten, für die in den Jahren 2003 bis 2007 eine Vergabe stattgefunden hat und die hinsichtlich des Leistungsumfangs mit dem von der Stadt Offenbach erwogenen Vorhaben vergleichbar sind (Neubau und / oder Sanierung von Schulgebäuden mit oder ohne Turnhallen mit Finanzierung und Betrieb bei 15 bis 25 jähriger Vertragslaufzeit) zeigt folgendes Ergebnis:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



Vergabe von PPP-Projekten für Neubau und / oder Sanierung von Schulgebäuden
mit oder ohne Turnhallen mit Finanzierung und Betrieb bei 15 bis 25 jähriger Vertragslaufzeit
in den Jahren 2003 bis 2007
- Höhe des Investitionsvolumens -

Im Betrachtungszeitraum wurden vergeben:

- 13 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils unter 10 Mio. EUR
- 11 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils 10 bis unter 25 Mio. EUR
= zusammen 24 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils bis zu 25 Mio. EUR
- 5 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils 25 bis unter 50 Mio. EUR
= zusammen 29 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils bis zu 50 Mio. EUR
- 6 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von jeweils über 50 Mio. EUR

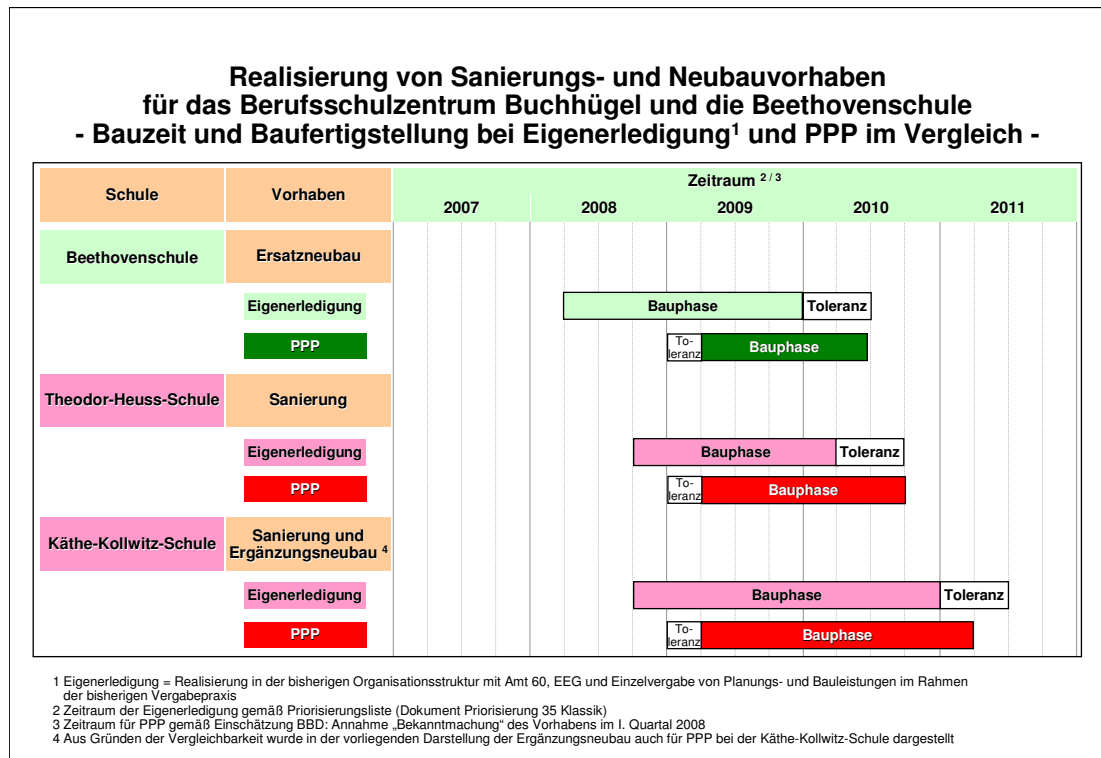
Alle Vorhaben wurden aufgrund von öffentlichen Ausschreibungen, meistens mit vorherigem Teilnahmewettbewerb und überwiegend im Verhandlungsverfahren mit jeweils einer Vielzahl von Bewerbern bzw. späteren Bietern vergeben.

➔ **In Anbetracht des in Betracht gezogenen Leistungsumfangs und des zu erwartenden Investitionsvolumens von 45,3 Mio. EUR kann für das mögliche PPP-Vorhaben der Stadt Offenbach vor diesem Hintergrund mit einem Interesse von Marktteilnehmern gerechnet werden und auch ein Wettbewerb potentieller PPP-Partner um dessen Vergabe erwartet werden.**

- [Realisierungszeitraum](#)

Bei der Einschätzung der Dauer einer Realisierung der Schulsanierungen bzw. des Schulbaus (Bauzeit und Baufertigstellung) kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -



**Realisierung von Sanierungs- und Neubauvorhaben
für das Berufsschulzentrum Buchhügel und die Beethovenschule
- Bauzeit und Baufertigstellung bei Eigenerledigung und PPP im Vergleich -**

Unter der Annahme, dass eine sog. „Bekanntmachung“ des Vorhabens (nach vorherigen Entscheidungen und Vorarbeiten zur Formulierung von Vergabeunterlagen im III. und bis zum Ende des IV. Quartals 2007) im I. Quartal 2008 erfolgt und dass das PPP-Vergabeverfahren bis zum Zuschlag innerhalb von 12 Monaten durchgeführt wird, schätzen wir folgende Bauzeiten und Zeitpunkte der Baufertigstellung:

• Beethovenschule

- Bauzeit für die Errichtung des Ersatzneubaus 15 Monate
- Baufertigstellung zum Ende des II. Quartal 2010
(zum Vergleich: nach der Investitionsplanung durch die EEG ist eine Baufertigstellung – Errichtung des Ersatzneubaus - (mit Toleranz) zum Ende des II. Quartal 2010 vorgesehen)

• Theodor-Heuss-Schule

- Sanierungszeitraum mit Bauzeit für die Errichtung des Ersatzneubaus 18 Monate
- Baufertigstellung zum Ende des III. Quartal 2010
(zum Vergleich: nach der Investitionsplanung durch die EEG ist eine Baufertigstellung - Sanierung der Bestandgebäude - (mit Toleranz) zum Ende des III. Quartal 2010 vorgesehen)

Hinweis: Sollte in Anbetracht des Schuljahresbeginns eine Baufertigstellung bereits zum Beginn des III. Quartal 2010 gefordert werden, könnte dies realisiert werden, wenn das PPP-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Vergabeverfahren – nach einer Bekanntmachung zu Beginn des I. Quartals 2008 - bis zum Zuschlag innerhalb von 10 Monaten durchgeführt wird. Das PPP-Vergabeverfahren könnte innerhalb diese Zeitraums durchgeführt werden, wenn die vor einer Bekanntmachung zu treffenden Entscheidungen und zur Formulierung von Vergabeunterlagen zu leistenden Vorarbeiten im Wesentlichen im III. und bis Mitte des IV. Quartals 2007 erfolgen.

- **Käthe-Kollwitz-Schule**

- Sanierungszeitraum mit Bauzeit für 24 Monate
die Errichtung des Ergänzungsneubaus
- Baufertigstellung zum Ende des I. Quartal 2011
(zum Vergleich: nach der Investitionsplanung durch die EEG ist eine Baufertigstellung - Sanierung der Bestandsgebäude und Errichtung des Ergänzungsneubaus - (mit Toleranz) zum Ende des II. Quartal 2011 vorgesehen)

Hinweis: Angaben zur Vorbereitung und zum Ablauf eines PPP-Vergabeverfahrens sind im folgenden dargestellt

→ **Bei PPP kann eine Realisierung der Bauvorhaben - Sanierung und Neubau – innerhalb der im Investitionsprogramm vorgesehenen Zeiträume stattfinden: Hinsichtlich der Bauzeit und des Zeitpunkts der Baufertigstellung kann den entsprechenden Vorgaben nach der bisherigen Investitionsplanung wenigstens entsprochen werden.**

- Nachhaltige Erhaltung des durch Sanierung und Neubau geschaffenen baulichen Zustands

Merkmal von PPP-Projekten ist die Vergabe nicht nur von Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung oder Sanierung von Bauten (Gebäude, technische Anlagen und Außenanlagen) sondern auch von Aufgaben zu deren baulicher Instandhaltung für die Dauer der Vertragslaufzeit. Der PPP-Partner wird verpflichtet, die von ihm nach den vorgegebenen Qualitätsstandards hergestellten Bauten für die Dauer des PPP-Vertrags (15 bis 25 Jahre) in diesem Zustand zu erhalten und dem Auftraggeber am Ende der Vertragslaufzeit in einem diesem Standard entsprechenden Zustand zu übergeben.

→ **Im Rahmen eines PPP-Projekts wird der durch Neubau oder Sanierung geschaffene bauliche Zustand nachhaltig sichergestellt, wenn Aufgaben der Instandhaltung so, wie für das PPP-Projekt der Stadt Offenbach angenommen, zum Leistungsumfang des PPP-Vorhabens gehören.**

→ **Der PPP-Partner ist verpflichtet, die Bauten für die Dauer des PPP-Vertrags instand zu halten. Damit einher geht die Verpflichtung der Stadt Offenbach, dem PPP-Partner die von ihm zu erbringenden Leistungen der baulichen Instandhaltung während der Dauer des PPP-Vertrags im Rahmen des Leistungsentgelts zu vergüten.**

→ **Diese vertragliche Verpflichtung zur Instandhaltung bedeutet einerseits, dass ein durch unterlassene Instandhaltungen entstehender Wertverlust und Sanierungs-**

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

stau, wie er für die hier betrachteten Schulen festzustellen ist, künftig vermieden wird. Sie bedeutet andererseits, das für die nachhaltige Instandhaltung auch eine feste Zahlungsverpflichtung der Stadt Offenbach besteht, die nicht – wie zum Teil bisher - der jährlichen Disposition im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse unterliegen.

→ Bei PPP kann die Erhaltung des durch Sanierung oder Neubau geschaffenen baulichen Zustands nachhaltig sichergestellt werden

- **Zwischenergebnis**

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Möglichkeiten zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben für die Beethovenschule und das Berufsschulzentrum Buchhügel zur Schaffung einer zeitgemäßen und modernen (baulichen) Infrastruktur für Bildung und Ausbildung an diesen Standorten	X	

4.5.2 *Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovenschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)*

4.5.2.1 *Einleitung*

Können bei PPP vorhandene Planungsunterlagen verwendet werden?

Die Stadt Offenbach hat für das Vorhaben „Ersatzneubau Beethovenschule“ Planungsunterlagen erstellen lassen. Hier liegt bereits eine Entwurfsplanung vor.

4.5.2.2 *Bewertungsergebnis*

Merkmal eines PPP-Projektes ist es, dass dem Auftragnehmer die Aufgaben der Planung, des Baus (Sanierung / Neubau) sowie des anschließenden Betriebs (bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung) übertragen werden. Der Auftragnehmer soll diese Leistungen „aus einer Hand“ erbringen, d.h. er soll die Teilleistungen aufeinander abstimmen und so zu einer insgesamt optimalen Lösung kommen, durch die eine effiziente und wirtschaftliche Aufgabenerledigung möglich ist.

Um diese von PPP erwarteten Vorteile weitestgehend erreichen zu können, ist bei einem PPP-Projekt - aufgrund entsprechender Vorgaben des Auftraggebers - die Planung der Baumaßnahmen nicht nur aufzutragen sondern auch zu überlassen.

Die „Vorgabe“ einer (Entwurfs-)Planung, die der Auftragnehmer bei der Gestaltung und Kalkulation der von ihm zu erbringenden Bau- und anschließenden Betriebsleistungen zu berücksichtigen hätte, würde dem Prinzip der Erbringung aller Leistungen „aus einer Hand“ widersprechen. Der PPP-Partner müsste seine Bau- und Betriebsleistungen an einer vorge-

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
 - Endbericht -

gebenen Planung orientieren und könnte nicht seine Planung auf die Erfüllung der von ihm erwarteten („outputorientierten“) Erfüllung von Anforderungen an Bau und Betrieb ausrichten.

- ➔ **Die vorhandenen Planungsunterlagen sollten bei einem PPP-Projekt nicht als verbindliche Vorgabe für die Planung des Neubaus („Planungsvorgabe“) verwendet werden**

Soweit den vorhandenen Planungsunterlagen grundsätzliche Vorgaben der Stadt Offenbach wie z.B. zum Raum- und Flächenprogramm für das Neubauvorhaben zugrunde liegen können und sollten diese bei einem PPP-Projekt zur Formulierung des (outputorientierten) Leistungsverzeichnisses verwendet werden.

Die in den vorhandenen Planungsunterlagen enthaltenen Kostenberechnungen können und sollten als Grundlage oder jedenfalls als Anhalt für die – bei einem PPP-Vergabeverfahren vorzunehmende – Berechnung des sog. „PSC“ verwendet werden.

Hinweis: Bei der Vergabe von Leistungen im Rahmen eines PPP-Modells ist ein sog. „Wirtschaftlichkeitsvergleich“ vorzunehmen. Durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich soll festgestellt werden, ob PPP eine gegenüber der herkömmlichen Vergabe wirtschaftlichere, d.h. die öffentliche Hand weniger belastende Variante der Aufgabenerledigung ist. Zum Zwecke des Wirtschaftlichkeitsvergleichs werden das beste Angebot eines PPP-Bieters (das im Rahmen des Vergabeverfahrens vorgelegt wurde) den Kosten gegenüber gestellt, die dem öffentlichen Auftraggeber bei einer Eigenerledigung („herkömmlichen Vergabe“) der ausgeschriebenen Leistungen entstehen würden. Die Kalkulation der Kosten dieser Eigenerledigung durch die öffentliche Hand bildet den Maßstab („Public Sector Comparator = PSC), an dem die Kosten eines PPP-Modells zu messen sind.

- ➔ **Die vorhandenen Planungsunterlagen können und sollten bei einem PPP-Projekt als Grundlage für die zu formulierenden Leistungsbeschreibungen und für den vor einer Vergabe vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsvergleich verwendet werden. Das Vorliegen der Planungsunterlagen verkürzt deshalb die Dauer eines PPP-Vergabeverfahrens.**

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Verwendbarkeit vorhandener Planungsunterlagen (z.B. für die Beethovenschule, für die die Stadt Offenbach Planungsunterlagen bereits erstellen ließ)	X	

4.5.3 Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung

4.5.3.1 Einleitung

Können bei PPP von der Stadt Offenbach für die Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben geforderte Qualitäten, Standards, Termine und sonstige Vorgaben für die zu erbringenden Leistungen verbindlich - und auch im Interesse, dafür nachträgliche Entgeltforderungen zu vermeiden - festgelegt werden? Kann deren Einhaltung überwacht und durchgesetzt werden?

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

4.5.3.2 *Bewertungsergebnis*

Wesentliche Charakteristikum umfassend angelegter PPP-Projekte sind sog. „outputorientierte Leistungsbeschreibungen“. Bei der „outputorientierten Leistungsbeschreibung“ (deren deutsche Umschreibung „Beschreibung und Definition geforderter Ergebnisse“ den Sinn in etwa wiedergibt) werden die vom Auftraggeber gewünschten Leistungen, Ergebnisse und Anforderungen an deren Qualität definiert, die vom PPP-Partner („Auftragnehmer“) zu erbringen bzw. zu erfüllen sind: Es wird beschrieben **was** erreicht werden soll und – soweit möglich – nicht, **wie** es erreicht werden soll. Der Auftragnehmer hat die zur Erreichung dieser Vorgaben („Soll-Zustand“) von ihm und nach seinen fachlichen und baulichen Erfahrungen für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zu planen und entsprechend zu kalkulieren.

Derartige Leistungsbeschreibungen im Zusammenhang mit baulichen Aufgaben (Neubau und Sanierung) und Betriebsaufgaben sind geeignet, wenn folgende wesentliche Anforderungen berücksichtigt werden:

- Die Leistungsbeschreibung wird in ihren Einzelheiten so genau vorgenommen, dass sie für jeden fachkundigen Bieter im Rahmen von PPP-Projekten eine hinreichend genaue Beschreibung der geforderten Leistungen darstellt.

In diesem Merkmal liegt erfahrungsgemäß die eigentliche Herausforderung für eine „outputorientierte Leistungsbeschreibung“. Sie muss einerseits so formuliert sein, dass die fachliche „Kreativität“ der Bieter umfassend genutzt wird, um die wirtschaftlichste Lösung für die zu erbringenden Leistungen zu erreichen. Sie muss andererseits so erschöpfend sein, dass fachkundige Bieter ein eindeutiges Bild der zu erbringenden Leistungen gewinnen und dieses ihrer Planung und Kalkulation zugrunde legen können, um also die von ihnen geforderten Leistungen abschließend und verbindlich kalkulieren zu können – dies auch im beiderseitigen Interesse Gespräche oder Streit über Entgeltanforderungen für die vereinbarten Leistungen zu vermeiden.

HINWEIS: Sollte der für PPP vereinbarte Leistungsumfang nachträglich verändert werden, weil z.B. der Auftraggeber anstelle der vertraglich festgelegten Leistungen andere Leistungen wünscht, handelt es sich nicht um eine „Entgeltanforderung“.

Die Formulierung einer derartigen Leistungsbeschreibung hat in der Vergangenheit einen Arbeits- und Zeiteinsatz erfordert, der zum Teil über denjenigen für die Formulierung herkömmlicher Leistungsbeschreibungen hinausging, zumal wenn dafür beim Auftraggeber bereits aus der Vergangenheit entsprechende Vorgaben vorlagen. Inzwischen liegen jedoch aus bereits realisierten PPP-Vorhaben zahlreiche Beispiele und Muster für derartige Leistungsbeschreibungen vor, so dass sich der Zeit- und Arbeitsaufwand nicht mehr wesentlich von dem zur Erstellung herkömmlicher Leistungsbeschreibungen unterscheidet.

Dieser Aufwand sollte im Übrigen auch im Interesse der mit einer outputorientierten Leistungsbeschreibung erwarteten und erreichbaren Effekte geleistet werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Auftraggeber im Laufe eines Vergabeverfahrens im Einzelfall durchaus noch „Konkretisierungen“ der Leistungsbeschreibung vornehmen kann, wenn bei Bietern Aufklärungsbedarf besteht und diese Konkretisierungen nicht zu einer (nachträglichen) Veränderung der ausgeschriebenen Leistungen führen.

Es hat sich außerdem bewährt, outputorientierte Leistungsbeschreibungen zur genaueren Umschreibung geforderter Standards im Einzelfall um Beschreibungen zu erbrin-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

gender Leistungen und einzelner Maßnahmen zu ergänzen, ohne dass dadurch der Charakter der Leistungsbeschreibung als „outputorientiert“ verändert wird. Dies wird auch aus Gründen der „Kontrollierbarkeit“ der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen und der von ihm zu erreichenden Ziele empfohlen.

- Die Leistungsbeschreibung wird in den erforderlichen Einzelheiten so detailliert formuliert, dass sie jeder (fachkundige) Bieter im Rahmen von PPP-Projekten gleichermaßen verstehen kann: Sie muss – aus Gründen der Gleichbehandlung in einem Vergabeverfahren – so eindeutig sein, dass alle fachkundigen Bieter sie gleich verstehen können. Auch hierfür gilt, dass eventuell erforderliche Erläuterungen zu der mit den Vergabeunterlagen ausgegebenen Leistungsbeschreibung im Laufe eines Vergabeverfahrens gegeben werden können.
- Leistungsbeschreibungen können mit Zahlungsmechanismen verknüpft werden, die das Erreichen von festgelegten Zielen und Anforderungen berücksichtigen.

Outputorientierte Leistungsbeschreibungen orientieren sich vorrangig an Zielen und definierten Anforderungen an das Ergebnis und die Qualität vergebener Leistungen. Es ist möglich, Zahlungsmechanismen festzulegen, die die an den Auftragnehmer zu zahlende Vergütung an das Nicht-Erreichen einzelner Ziele und Anforderungen (z.B. die Einhaltung eines Fertigstellungszeitpunktes oder die Beseitigung von Schäden oder Mängeln innerhalb festgelegter „Reaktionszeiten“) binden. Das Instrumentarium „klassischer“ vertraglicher Sanktionsmöglichkeiten (z.B. Entgeltminderungen, Ersatzvornahme auf Kosten des Auftragnehmers, Vertragsstrafen) im Falle von Schlechtleistung, verspäteter Leistung oder anderen Leistungsstörungen ist im Grundsatz vorhanden, ausreichend ausgestaltet und erprobt.

Outputorientierte Leistungsbeschreibungen können zusätzlich verbunden werden mit Regelungen, aufgrund derer der Auftragnehmer bei „Übererfüllung“ von ihm vorgegebenen zeitlichen und qualitativen Zielen und Anforderungen ein zusätzliches Entgelt („Bonus“) erhalten kann. Derartige Anreize, deren Voraussetzungen – aufgrund der letztlich haushaltswirksamen höheren Zahlungsverpflichtung des Auftraggebers – ebenso verbindlich zu definieren sind wie solche für Entgeltminderungen, sollten jedoch erfahrungsgemäß nur für Maßnahmen gelten die nachträglich, d.h. belegbar nach Abschluss eines PPP-Vertrages und zusätzlich zu dabei bereits im Entgelt berücksichtigten Leistungen geplant und kalkuliert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Gestaltung und Umsetzung solcher „Bonus-Regelungen“ mit einem zusätzlichen Aufwand des Auftraggebers verbunden ist, da er – in Abstimmung mit dem Auftragnehmer – das Vorliegen der Voraussetzungen für einen Bonus laufend prüfen muss.

- Die Aufgaben der Überwachung und Kontrolle der Einhaltung vereinbarter Ziele und Anforderungen müssen vom Auftraggeber berücksichtigt und geleistet werden. Seine Organisation muss die erforderliche Stärke (Stellen und Qualifikation) und die erforderlichen Abläufe (Vertrags- und Leistungscontrolling zur Überwachung und Umsetzung der einzelnen Vereinbarungen) darstellen können. Neben dem Vertragscontrolling (Überwachung der vertraglich vereinbarten Rechte und (Zahlungs-)Pflichten) sind die im Zusammenhang mit der Begleitung, Prüfung und Abnahme von Bauleistungen erforderlichen Aufgaben zu erledigen und ist – ggfls. zusammen mit dem Nutzer – die ordnungsgemäße Erledigung von Betriebsleistungen (bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung) zu überwachen.

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

- Bei der Gestaltung der Leistungsbeschreibungen insgesamt, d.h. bei der outputorientierten Beschreibung aller erwarteten Bewirtschaftungs- und Bauaufgaben, sollte die ein Verhandlungsverfahren ermöglichende Prägung in Betracht gezogen werden.

Das für ein PPP-Konzept anwendbare Ausschreibungsverfahren hat die Art der einzelnen ausgeschriebenen Leistungen (z.B. Dienstleistungs- oder Bauaufgaben) und deren Gewichtung zueinander zu berücksichtigen. Zur Eröffnung möglicher Gestaltungsspielräume ist ein Verfahren anzustreben, in dessen Rahmen vergaberechtskonforme „Verhandlungen“ über die von einem Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen möglich sind.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Möglichkeiten zur Festlegung geforderter Qualitäten und Standards für Bau- und Betriebsaufgaben sowie zur Überwachung und Durchsetzung von deren Einhaltung	X	

4.5.4 Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen

4.5.4.1 Einleitung

Kann die Verwaltung bei einem PPP-Projekt die Aufgaben zum Projektmanagement (Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts) und zum Controlling von dessen Umsetzung erfüllen und kann die EEG dabei Aufgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung und Steuerung des Vorhabens erledigen? Kann die GBM bei PPP in die Erledigung von Betriebsleistungen eingebunden werden?

Bei diesem Kriterium geht es um folgende Merkmale:

- Machbarkeit der Erfüllung von Funktionen bei PPP durch Verwaltung und EEG
- Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen

4.5.4.2 Bewertungsergebnis „Machbarkeit der Erfüllung von Funktionen bei PPP durch Verwaltung und EEG“

- Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts

In der Bauverwaltung der Stadt Offenbach und in der EEG ist aufgrund entsprechender Leistungen umfangreiches Fachwissen zur Formulierung von (herkömmlichen) Leistungsbeschreibungen vorhanden. Zur Ergänzung dieses Fachwissens hat sich zur Formulierung von „outputorientierten Leistungsbeschreibungen“ die Hinzuziehung fachkundiger Berater (wirtschaftlich-technisch und juristisch) bewährt, die über Erfahrungen zur entsprechenden For-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

mulierung von outputorientierten Leistungsbeschreibung und Verträgen zur Gestaltung von PPP-Projekten verfügen.

Zum **Management der Vorbereitung und Vergabe eines PPP-Projekts** (Organisation, Begleitung und Durchführung des Vergabeverfahrens sowie Verzahnung der dafür erforderlichen wirtschaftlich-technischen und juristischen Teilleistungen) ist eine einheitliche (und ämterübergreifende) Leitung erforderlich, durch die die fachlichen, rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aspekte eines solchen Projekts miteinander abgestimmt werden und das Verfahren insgesamt zügig umgesetzt wird.

In welchem der unmittelbar zu beteiligenden Ämter (Amt 60 oder Amt 20) diese **Projektmanagementaufgaben** erledigt werden sollen, ist eine Zuständigkeitsfrage, die die Stadt Offenbach entscheiden muss. Aufgrund der Dominanz fachlicher und damit verbunden rechtlicher Aspekte halten wir – jedenfalls bis zur Vergabe oder (alternativ) bis zur Beendigung der vom PPP-Partner zu erledigenden Bauaufgaben – eine Wahrnehmung der Projektmanagementaufgaben beim Amt 60 für geeignet. Das Projektmanagement sollte in jedem Fall ressortübergreifende, d.h. fachliche, rechtliche, finanzielle und organisatorische Aspekte eines PPP-Projekts umfassende Kenntnisse haben. Es besteht im Übrigen die Möglichkeit, dass sich der Verwaltung bei der Erledigung dieser Projektmanagementaufgaben der Unterstützung eines entsprechend erfahrenen Beraters bedient.

- Abwicklung und Steuerung des Vorhabens

Die Funktion „**Abwicklung und Steuerung des Vorhabens**“ betrifft die Phase ab einem (PPP-) Vertragsschluss (Vergabe) – also ab Beginn der Bauphase.

Nach ihrem Gesellschaftszweck und ihrer Organisation ist die EEG zur Betreuung von Baumaßnahmen in und an (auch) den für ein mögliches PPP-Projekt ausgewählten Schulgebäuden aufgestellt und organisiert. Die EEG sollte deshalb der Verwaltung in der Bauphase für eine Erledigung solcher Aufgaben zur Verfügung stehen, damit sich die Verwaltung (in Wahrnehmung des Projektmanagements) der EEG – im Rahmen einer entsprechenden Beauftragung – bedienen kann.

Hinweis: Eine andere Frage – die im Rahmen des Eignungstest nicht beantwortet werden kann – ist es, ob die EEG mit ihrer heutigen Personalstärke neben den von ihr evtl. zu erledigenden Betreuungsaufgaben für Baumaßnahmen, die nach dem aktuell geplanten Investitionsprogramm „auf herkömmliche Weise“ erledigt werden sollen, zusätzlich auch Aufgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung und Steuerung für solche Projekte übernehmen kann, die für eine Erledigung als PPP-Projekt in Betracht kommen.

- Controlling eines PPP-Projekts

Wie schon zuvor dargestellt hat der Auftraggeber bei PPP Aufgaben des Controllings (Überwachung und Kontrolle der vertragsgemäßen Abwicklung eines PPP-Projekts und der ordnungsgemäßen Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben durch den Auftragnehmer) wahrzunehmen und muss seine „Organisation“ die erforderliche Stärke (Stellen und Qualifikation) und die erforderlichen Abläufe (Vertrags- und Leistungscontrolling zur Überwachung und Umsetzung der einzelnen Vereinbarungen) darstellen können.

In Anbetracht der dafür zu erledigenden Aufgaben – Vertragscontrolling (hier auch Überwachung vereinbarter Zahlungspflichten), Baucontrolling und Controlling von Betriebsleistungen – sind unmittelbar die Ämter 60 und 20 zu beteiligen. Diese Ämter können die entsprechen-

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

den Controllingaufgaben – jedenfalls ihren Verantwortungsbereichen entsprechend – auch bei einem PPP-Vorhaben wahrnehmen.

In welchem der unmittelbar zu beteiligenden Ämter (Amt 60 oder Amt 20) diese Controllingaufgaben erledigt werden sollen, ist eine Zuständigkeitsfrage, die die Stadt Offenbach entscheiden muss.

Wir halten es für geeignet, dass jedenfalls bis zur Beendigung der vom PPP-Partner zu erledigenden Bauaufgaben Controllingaufgaben vom Amt 60 wahrgenommen werden. Danach, also in der „Nutzungsphase“ (ab Abnahme / Inbetriebnahme der sanierten / errichteten Bauten und für die „weitere“ Abwicklung des PPP-Vertrages) kann die Controllingfunktion auf das Amt 20 übergehen. Das Controlling sollte aber in jedem Fall ressortübergreifend tätig sein, d.h. technische, wirtschaftliche / finanzielle und vertragliche Aspekte umfassen.

4.5.4.3 Bewertungsergebnis „Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen“

Auf die Frage, ob die GBM im Rahmen des zwischen ihr und dem ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main abgeschlossenen Rahmendienstleistungsvertrages (automatisch) mit Betriebsleistungen für sanierte und neu errichtete Gebäude der Theodor-Heuss-Schule, der Käthe-Kollwitz-Schule und der Beethovenschule betraut ist, wurde bereits eingegangen. Aufgrund dieser zuvor getroffenen Bewertungen werden an dieser Stelle folgende Fragen beantwortet:

- Kann die GBM als Unternehmen in die Erledigung von Betriebsleistungen eingebunden werden?
- Können einzelne Mitarbeiter der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen eingebunden werden?

- *Möglichkeit zur Einbindung von GBM als Unternehmen in die Erledigung von Betriebsleistungen*

Nach dem für ein PPP-Projekt zu verfolgenden Prinzip, nach dem die Erledigung von Bau- und Betriebsaufgaben „aus einer Hand“ erfolgen soll, werden die Leistungen für Planung, Bau, bauliche Unterhaltung und laufende Bewirtschaftung an einen Auftragnehmer zur verantwortlichen Erledigung übertragen. Bei Beachtung dieses PPP-Projekts prägenden Merkmals scheidet die Trennung der Teilleistungen „bauliche Unterhaltung und laufende Bewirtschaftung“ (und deren Vergabe an die GBM) bzw. „Planung und Bau“ (und deren Vergabe an einen anderen Auftragnehmer). Eine derartige Trennung ist zwar grundsätzlich möglich – es gibt auch Projekte, bei denen nur Planungs-, Bau – und Finanzierungsaufgaben einem privaten Auftragnehmer übertragen werden – jedoch können bei solchen Gestaltungen die für eine ganzheitliche Vergabe erwarteten Kosten-, Zeit- und Qualitätsvorteile nicht erschlossen werden.

Ungeachtet dessen ist jedoch die Möglichkeit gegeben, dass die GBM von einem PPP-Auftragnehmer als Unterauftragnehmer für Betriebsleistungen eingeschaltet wird. Für diesen Fall – der Einschaltung von Unterauftragnehmern in die Erledigung einzelner Leistungen, die bei PPP-Projekten üblich ist – wird es darauf ankommen, dass sich die GBM im Vergleich zu

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

anderen potentiellen Unterauftragnehmern hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Preis (auch hier wieder Kosten, Zeit und Qualität der angebotenen Leistungen) behauptet.

Hinweis: Zur Frage, ob Eigengesellschaften der Stadt (Unternehmen, an denen nur die Stadt unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist)

- [Möglichkeit zur Einbindung einzelner Mitarbeiter der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen](#)

Die von der GBM für die für ein mögliches PPP-Projekt in Betracht gezogenen Schulen zu erbringenden (Standard) Betriebsleistungen umfassen Managementleistungen, Gebäudereinigung, Hausmeisterservice und Bauunterhaltung.

Dem ein PPP-Projekt prägenden Prinzip der „Gesamtverantwortung“ für alle zu erledigenden Leistungen folgend, werden von (PPP-)Auftragnehmern bevorzugt (wenn auch nicht ausschließlich) Mitarbeiter eingesetzt, die ihrem Direktions- oder Weisungsrecht unterliegen.

Bevor auf die Frage einzugehen ist, wie einzelne mit diesen Aufgaben für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule befasste Mitarbeiter der GBM für einen (privaten) Auftragnehmer tätig sein könnten, haben wir analysiert, ob und ggfls. in welchem Umfang derzeitige Mitarbeiter der GBM davon überhaupt betroffen sein könnten oder müssten.

Die von der GBM für den Aufgabenbereich „Managementleistungen“, „Bauunterhaltung“ und „Gebäudereinigung“ sind für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovenschule (allenfalls) anteilig tätig: Eine Tätigkeit dieser Mitarbeiter für einen privaten Auftragnehmer sollte deshalb ausscheiden und unterbleiben.

Nach den uns gegebenen Informationen setzt die GBM derzeit für Hausmeisterdienste auch Fremdkräfte ein: Sollten Hausmeisterdienste bei PPP von eigenen Mitarbeitern eines PPP-Partners erledigt werden, könnten die derzeit als Hausmeister für die drei Schulen tätigen Mitarbeiter der GBM solche – heute fremdvergebenen – Hausmeisteraufgaben übernehmen. Danach sollte eine Tätigkeit auch dieser Mitarbeiter für einen privaten Auftragnehmer ausscheiden und würde unterbleiben.

Danach stellt sich insgesamt die Frage, wie einzelne mit Betriebsaufgaben befasste Mitarbeiter der GBM grundsätzlich nicht. Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, dass diese Hausmeister bei PPP mit ihrem Einverständnis Mitarbeiter eines PPP-Partners würden. Auf Einzelheiten, wie eine solche (Anstellungs-)vertragliche Gestaltung vorgenommen werden kann, wird im Rahmen dieses Eignungstests jedoch nicht weiter eingegangen.

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

4.5.4.4 Zusammenfassung

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Machbarkeit der Erfüllung im Falle von PPP wahrzunehmender Funktionen durch die Verwaltung (z.B. Management der Vorbereitung und Gestaltung eines PPP-Projekts sowie Controlling von dessen Umsetzung) oder durch die EEG (z.B. Einbindung in die Abwicklung und die Steuerung des Vorhabens) sowie Möglichkeit zur Einbindung der GBM in die Erledigung von Betriebsleistungen	X	

4.5.5 Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovenschule haben können)

4.5.5.1 Einleitung

Hat die Stadt auch bei PPP die Möglichkeit, nach einer Vergabe und während der Laufzeit eines PPP-Projekts, schulpolitische Entscheidungen, die Änderungen der vertraglich vereinbarten Bau- oder Betriebsleistungen bedeuten, gegenüber dem Auftragnehmer durchzusetzen?

Auf die Möglichkeit und Notwendigkeit, dass die Stadt bei der Leistungsbeschreibung, also vor der Vergabe, die von ihr aufgrund schulpolitischer Entscheidungen gewünschten Leistungen (Standards und Qualitäten) festzulegen hat, wurde bereits hingewiesen. Im Zusammenhang mit diesem Eignungskriterium geht es nunmehr um den Aspekt einer Umsetzbarkeit „künftiger“ – also nach einer Vergabe – (schulpolitischer) Entscheidungen, die Auswirkungen auf die vom Auftragnehmer zu erbringenden (Bau- oder Betriebs-) Leistungen haben.

4.5.5.2 Bewertungsergebnis

Zur Sicherung der Möglichkeit der Stadt, auch während der Laufzeit einer Partnerschaft, schulpolitische Entscheidungen durchzusetzen - dies könnten z.B. neue, pädagogische und damit veränderte bauliche Anforderungen oder Entscheidungen über Änderung (Erweiterung oder Aufgabe) von Schulstandorten sein -, können und sollten entsprechende Mechanismen zur Anpassung von Leistungsumfang und -vergütung vereinbart werden. Für derartige vertragliche Regelungen sind entsprechende Mechanismen im Grundsatz vorhanden, ausreichend ausgestaltet und erprobt.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Eignungskriterium	Ja	Nein
Umsetzbarkeit künftiger schulpolitischer Entscheidungen bei PPP (z.B. durch Änderungen der Schulentwicklungsplanung, die Auswirkung auf den Bestand, die Erweiterung oder die Aufgabe der Standorte Berufsschulzentrum Buchhügel und Grundschule Beethovenschule haben können)	X	

4.5.6 Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)

4.5.6.1 Einleitung

Kann gewährleistet werden, dass auch bei PPP bei der Sanierung und Errichtung der Schulen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung pädagogischen Anforderungen oder bildungspolitischen Notwendigkeiten entsprochen wird, dass die Schulleitung Möglichkeiten zur Aufbesserung des „Schulbudgets“ nutzen und die ihr daraus zufließenden Mittel – im bisherigen Rahmen – für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen nutzen kann?

Bei der Bewertung dieses Eignungskriteriums sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen und
- Erhaltung von „Schulbudgets“ und der Möglichkeit zu deren „Speisung“ und Verwendung

4.5.6.2 Bewertungsergebnis

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Stadt die von ihr gewünschten Standards und Qualitäten, die zur Planung und Errichtung der Neubauten, zur Sanierung (und dabei evtl. gewünschter baulicher Veränderung) vorhandener Schulen und bei deren anschließenden Instandhaltung und Bewirtschaftung bei der Formulierung der entsprechenden Leistungsbeschreibungen vorgeben kann. Schon dabei können und sollten pädagogische Anforderungen in die Formulierung der Leistungsbeschreibungen einfließen. Ebenso sollten pädagogische Aspekte bei der Bewertung von Planungen und Konzepten, die Bieter für ein PPP-Projekt als Angebot vorlegen, berücksichtigt werden.

Soweit auch im Rahmen eines PPP-Projekts gewünscht ist, dass die Schulleitung (z.B. der Beethovenschule) die Möglichkeit haben soll, gegen eine ihr zu zahlende Vergütung Räume oder Flächen (z.B. bei der Beethovenschule die Sporthalle) (schulfremden) Dritten zur Nutzung zu überlassen, kann und sollte dies bei der Vergabe (hier bei der Leistungsbeschreibung) entsprechend berücksichtigt werden. Hinzuweisen ist darauf, dass der (bei der Ausschreibung) voraussichtliche Umfang einer Drittnutzung (Räume, Zeiten und Art der Nutzung) weitest möglich definiert wird, damit ein Bieter diesen Umfang bei seiner Kalkulation der Betriebsleistungen zugrunde legen kann.

Wenn die Schulleitung berechtigt bleiben soll, ihr aus einer Fremdvergabe schulischer Räume oder Flächen zufließende oder sonst als „Budget“ zugewiesene Mittel für Anschaffungen

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

oder kleine Gestaltungsmaßnahmen zu verwenden, ist und kann durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen, dass diese Maßnahmen jedenfalls nicht den von einem Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen zuwiderlaufen. Sollte das Schulbudget z.B. für Anstricharbeiten verwendet werden, muss insoweit eine Abstimmung mit dem PPP-Auftragnehmer stattfinden, da dieser für die Instandhaltung von Gebäuden und Räumen verantwortlich ist.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Berücksichtigung pädagogischer Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Schulen (z.B. Gestaltung oder künftige Änderung von Bauten, Räumen und Flächen - bauliche Notwendigkeiten wegen pädagogischer Anforderungen - oder Erhaltung von „Schulbudgets“ - z.B. für Anschaffungen oder kleine Gestaltungsmaßnahmen)	X	

4.5.7 Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien

4.5.7.1 Einleitung

Kann sichergestellt werden, dass auch bei PPP Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundliche Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien beachtet werden?

4.5.7.2 Bewertungsergebnis

Auf die Möglichkeit und Notwendigkeit, dass die Stadt bei der Leistungsbeschreibung, also vor der Vergabe, die von ihr aufgrund Leistungen (Standards und Qualitäten) festzulegen hat, wurde bereits hingewiesen. In diesem Zusammenhang können und sollten – soweit gewünscht – auch Vorgaben zur Verwendung von Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung bestimmter Baumaterialien und zum Einsatz bestimmter Medien zur Energieversorgung gemacht werden.

In Anbetracht des einem PPP-Projekt typischen Merkmals, ergebnisorientierte („output-orientierte“) Anforderungen festzulegen, empfehlen wir auch in diesem Zusammenhang, Merkmale und Kriterien festzulegen, die dabei zu beachten sind. Derartige Festlegungen sind bei Leistungsbeschreibungen für PPP-Projekte üblich und erprobt.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Beachtung der Möglichkeiten zur Verwendung umweltfreundlicher Technologien zur Energieversorgung, zur Verwendung ökologisch vertretbarer Baumaterialien bei der Realisierung von Bauvorhaben sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien	X	

4.5.8 Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung

4.5.8.1 Einleitung

Kann die Stadt auch bei PPP Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung oder muß ein angebotener Entwurf angenommen werden?

4.5.8.2 Bewertungsergebnis

Auch in diesem Zusammenhang ist auf die Möglichkeit und Notwendigkeit für den Auftraggeber hinzuweisen, die von ihm gewünschten Merkmale und Qualitäten bei der Ausschreibung festzulegen. Gerade im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben sind Vorgaben nicht nur möglich, sondern z.B. zu den Merkmalen Städtebaulicher Entwurf (Einpassung in die Umgebungsbebauung), optische Gestaltung (z.B. Anordnung von Baukörpern, verwendete Baustoffe, Dachform, Fassade) oder Gestaltung der Aussenanlagen üblich. Derartige Vorgaben sollten und können bei der Leistungsbeschreibung berücksichtigt werden. Im Übrigen besteht im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens, wenn ein solches für die Vergabe eines PPP-Auftrags gewählt wird, Änderungen vorgelegter Entwürfe zu „verhandeln“.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das äußere Erscheinungsbild von (Neu)Bauvorhaben bei PPP und deren städtebauliche Einbindung	X	

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

4.5.9 Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach

4.5.9.1 Einleitung

Können bei einem PPP-Projekt örtliche / regionale Unternehmen als PPP-Partner beauftragt oder als Unterauftragnehmer von PPP-Partnern eingeschaltet werden und besteht bei dem einen oder anderen Fall eine tatsächliche Möglichkeit zu deren Einbindung in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben?

4.5.9.2 Bewertungsergebnisse

- **Beauftragung örtlicher / regionaler Unternehmen als PPP-Partner**

Prägendes Merkmal eines PPP-Projekts ist die Vergabe eines Leistungspakets, dass Bauleistungen (einschließlich Planungsleistungen), Aufgaben der Finanzierung sowie von Betriebsleistungen umfasst, deren Erbringung „aus einer Hand“, d.h. durch inhaltlich – fachliche Verzahnung der (Teil-)Leistungen erwartet wird und für deren insgesamt ordnungsgemäße Erledigung der PPP-Partner einstehen muss.

- **Örtliche / regionale Unternehmen können an einem zur Vergabe eines PPP-Projekts durchzuführenden Ausschreibungsverfahren als Einzelbieter oder im Rahmen eines Bieterkonsortiums teilnehmen und - für den Fall, dass sie das für die Stadt Offenbach wirtschaftlichste Angebot abgeben - als Auftragnehmer für die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben eingeschaltet werden. Dies gilt auch für Eigengesellschaft der Stadt Offenbach (Unternehmen des Stadtkonzerns).**
- **Aus vergaberechtlichen Gründen ist es unzulässig, lediglich in Stadt oder Region Offenbach ansässige Unternehmen als Teilnehmer oder Bieter eines Vergabeverfahrens zuzulassen.**
- **Die Frage, ob Unternehmen des Stadtkonzerns, an denen alleine die Stadt (unmittelbar oder mittelbar) beteiligt ist, der Auftrag für ein PPP-Projekt ohne ein Vergabeverfahren erteilt werden kann, bedarf einer gesonderten rechtlichen Prüfung, die im Rahmen dieses PPP-Eignungstests nicht vorzunehmen ist. Unbeschadet dessen ist zugleich zu entscheiden, ob diese die (technische, wirtschaftliche und finanzielle) Leistungsfähigkeit zur „ganzheitlichen“ Erledigung der zu beauftragenden Leistungen haben und ob dem – ein PPP-Projekt außerdem prägendes – Merkmal einer „Entlastung“ der Stadt Offenbach von einzelnen Bau- und Betriebsrisiken entsprochen werden kann.**

Die Anforderung an einen PPP-Partner, seine Leistungen inhaltlich – fachlich verzahnt aus einer Hand zu erbringen und für deren insgesamt ordnungsgemäße Erledigung einzustehen, ist auch von örtlichen / regionalen Unternehmen zu erfüllen. Ob in Anbetracht dessen örtliche / regionale Unternehmen, Betriebe oder Handwerker als Auftragnehmer für ein PPP-Projekt in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben eingebunden werden können, ist demnach eine Frage ihrer technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit.

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
- Endbericht -

- **Örtliche / regionale Unternehmen kommen als Auftragnehmer eines PPP-Projekts in Betracht, wenn sie (einzeln oder als Bietergemeinschaft) die Leistungsfähigkeit haben, die für das Vorhaben notwendig ist. Dies gilt auch für Beteiligungsunternehmen der Stadt Offenbach (Unternehmen des Stadtkonzerns).**
- **Durch eine entsprechende Gestaltung von Ausschreibungsbedingungen – z.B. den Verzicht auf Sicherheiten für den öffentlichen Auftraggeber (hier z.B. im gewissen Umfang durch den Verzicht auf eine Gesamthaftung von Mitgliedern einer Bietergemeinschaft für die ordnungsgemäße Erledigung aller Aufgaben des PPP-Projekts) - kann ein PPP-Projekt „mittelstandsorientiert“ gestaltet werden. Bei einer solchen Gestaltung ist das Interesse des öffentlichen Auftraggebers an der langfristigen und nachhaltigen Erledigung der Aufgaben (Bau und Betrieb) durch einen leistungsfähigen PPP-Partner zu berücksichtigen.**

- [Einschaltung örtlicher / regionaler Unternehmen als Unterauftragnehmer von PPP-Partnern](#)

Bei der Erledigung von Aufgaben eines PPP-Projekts schaltet der (private) Auftragnehmer üblicherweise örtliche / regionale Unternehmen als Unterauftragnehmer zur Erledigung einzelner (Planungs-, Bau- oder Betriebsaufgaben) ein. Dies erfolgt insbesondere auch in Anbetracht der Erwägungen,

- durch eine ortsnahe Präsenz von ausführenden Firmen Kosten und Zeiten zur Durchführung von Bauaufgaben senken zu können
- kurze (Reaktions-)Zeiten für die Erledigung von Aufgaben der baulichen Instandhaltung und laufenden Bewirtschaftung (z.B. Reinigung, Winterdienst, Sicherheitsdienst oder auch Hausmeisteraufgaben) sicherstellen zu können

In diesem Zusammenhang kommt der Ansässigkeit von Unternehmen, Betrieben und Handwerkern und damit ihrer Nähe zum Ausführungsort „Stadt Offenbach“ besondere Bedeutung zu, wenn auch die „Ortsnähe“ nicht das ausschlaggebende Kriterium ihrer Auswahl als Unterauftragnehmer sein wird, sondern ihre Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit ihres Angebots für ihre Auswahl als Unterauftragnehmer bei einem PPP-Projekt maßgeblich sein wird.

- **Örtliche / regionale Unternehmen werden von PPP-Partnern (außerdem) üblicherweise als Unterauftragnehmer für die Erledigung einzelner Leistungen eingeschaltet.**
- **Maßgeblich für die Einschaltung von Unternehmen aus Stadt / Region Offenbach als Unterauftragnehmer eines PPP-Partners ist jeweils ihre Leistungsfähigkeit, die Wirtschaftlichkeit ihrer Angebote und in diesem Zusammenhang auch die Dauer für die Erledigung der ihnen übertragenen Aufgaben. Dabei kommt der „Ortsnähe“ besondere, wenn auch nicht ausschlaggebende Bedeutung zu. Dies gilt auch für Beteiligungsunternehmen der Stadt Offenbach (Unternehmen des Stadtkonzerns).**
- **Aus vergaberechtlichen Gründen ist es unzulässig, PPP-Partnern vorzugeben, dass sie lediglich in Stadt oder Region Offenbach ansässige Unternehmen als Unterauftragnehmer einzuschalten haben.**
- **Es bleibt die Frage, inwieweit örtliche / regionale Unternehmen bei einem PPP-Projekt der Stadt Offenbach auch tatsächlich als Unterauftragnehmer**

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

eines PPP-Partners für die Erledigung einzelner Aufgaben eingeschaltet werden würden.

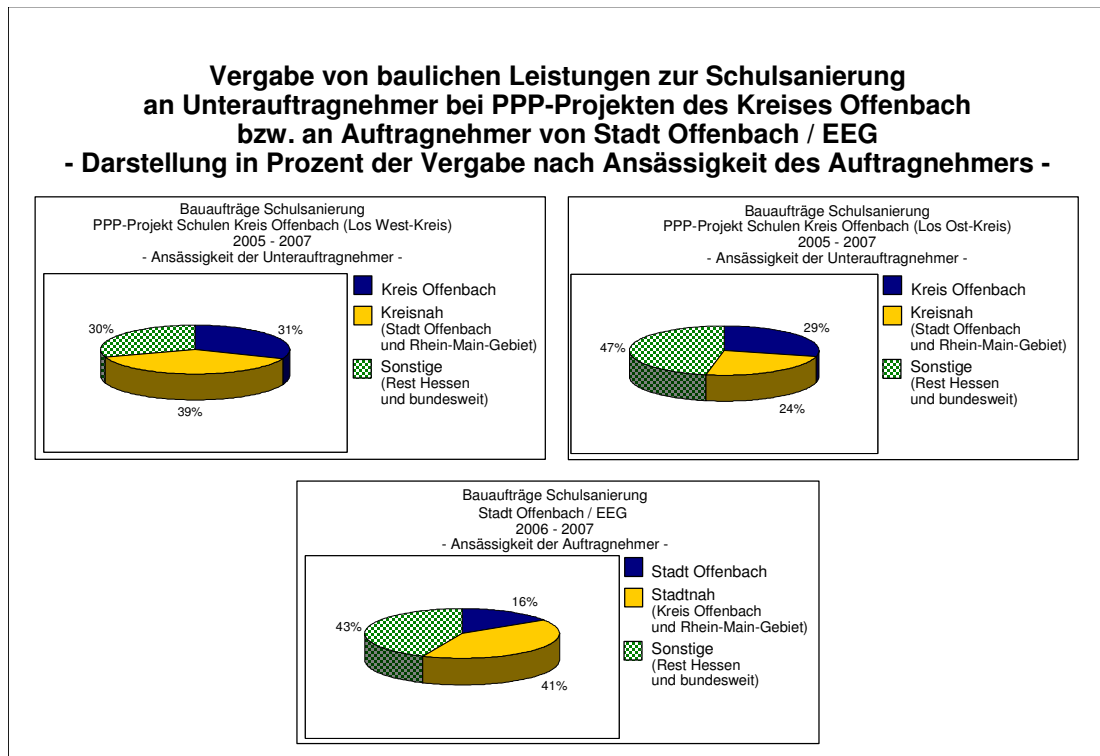
- tatsächliche Möglichkeit für örtliche / regionale Unternehmen, von einem PPP-Partner als Unterauftragnehmer eingeschaltet zu werden

Eine direkte Beantwortung der Frage, inwieweit örtliche / regionale Unternehmen bei einem PPP-Projekt der Stadt Offenbach auch tatsächlich als Unterauftragnehmer eines PPP-Partners für die Erledigung einzelner Aufgaben eingeschaltet werden würden, ist nicht möglich.

Zur weiteren Prüfung haben wir deshalb analysiert:

- Inwieweit wurden örtliche / regionale Unternehmen als Unterauftragnehmer (hier: für Bauaufgaben) bei vergleichbaren PPP-Projekten (PPP-Projekte „Schulen Westkreis“ und „Schulen Ostkreis“ des Kreises Offenbach) eingeschaltet?
- Inwieweit wurden örtliche / regionale Unternehmen in der Vergangenheit als Auftragnehmer (hier: für Bauaufgaben für Schulen) der Stadt / EEG eingeschaltet? und
- Ist erkennbar, dass bei PPP-Projekten eine gegenüber der bisherigen Vergabepraxis geringere Quote der (Unter-)Beauftragung (Einschaltung) örtlicher / regionaler Unternehmen in die Erledigung dieser Aufgaben besteht?

Die Analyse führte zu folgendem Ergebnis:



Im PPP-Projekt Schulen Kreis Offenbach (Los West-Kreis) wurden in 2005 – 2007 vergeben

- 31% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer im Kreis Offenbach

Stadt Offenbach am Main
Eignungstest PPP-Projekt
Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
- Endbericht -

- 39% der Unteraufträge für Bauleistungen an kreisnahe Auftragnehmer
- = **zusammen 70% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer in Kreis Offenbach, Stadt Offenbach oder im Rhein-Main-Gebiet**

Im PPP-Projekt Schulen Kreis Offenbach (Los Ost-Kreis) wurden in 2005 – 2007 vergeben

- 29% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer im Kreis Offenbach
- 24% der Unteraufträge für Bauleistungen an kreisnahe Auftragnehmer
- = **zusammen 53% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer in Kreis Offenbach, Stadt Offenbach oder im Rhein-Main-Gebiet**

Von Stadt Offenbach / EEG wurden für Schulbauvorhaben in 2006 – 2007 vergeben

- 16% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer in Stadt Offenbach
- 41% der Unteraufträge für Bauleistungen an stadtnahe Auftragnehmer
- = **zusammen 57% der Unteraufträge für Bauleistungen an Auftragnehmer in Stadt Offenbach, Kreis Offenbach oder im Rhein-Main-Gebiet**

- ➔ **Die Analyse der Vergabe von Unteraufträgen für Bauleistungen zur Schulsanierung bei PPP – vorgenommen anhand zweier entsprechender PPP-Projekte (Kreis Offenbach „Schulen West-Kreis“ bzw. „Schulen Ost-Kreis“) hat ergeben, dass örtliche / regionale Unternehmen tatsächlich als Unterauftragnehmer eines PPP-Partners für die Erledigung einzelner Aufgaben eingeschaltet werden.**
- ➔ **Die Analyse, bei der auch die bisherige Vergabe von Bauaufträgen zur Schulsanierung durch Stadt Offenbach / EEG ausgewertet wurde, hat außerdem ergeben, dass bei (den betrachteten) PPP-Projekten eine gegenüber der bisherigen Vergabep Praxis wenigstens gleiche Quote der (Unter-) Beauftragung (Einschaltung) örtlicher / regionaler Unternehmen in die Erledigung dieser Aufgaben besteht.**

- **Zwischenergebnis**

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Möglichkeit zur Einbindung örtlicher / regionaler Unternehmen, Betriebe oder Handwerker in die Erledigung der (Bau- und Betriebs-) Aufgaben zur Sicherung von Beschäftigung und Wertschöpfung in Stadt und Region Offenbach	X	

4.5.10 *Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte*

4.5.10.1 *Einleitung und Vorgehensweise*

Blieben die Stadt oder die Schulleitungen auch bei PPP berechtigt, über die Vergabe von Rechten zur außerschulischen Nutzung von Räumen der Schulgebäude (einschließlich Sporthallen) sowie sonstiger Schulflächen (einschließlich Schulhöfe und Parkplätze) außerhalb der Unterrichtszeiten, am Wochenende und an Feiertagen zu entscheiden?

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovensschule
 - Endbericht -

4.5.10.2 Bewertungsergebnis

Ein PPP-Projekt kann so gestaltet werden, dass ausschließlich der Eigentümer der Schule oder – in seinem Namen – von ihm bestimmte andere Personen (z.B. Schulleiter) über eine außerschulische Nutzung von deren Gebäuden und Außenanlagen entscheiden können.

Daraus folgt, dass die Stadt Offenbach nicht nur überhaupt das Recht zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte vertraglich sicherstellen kann, sondern dass sie sich auch das alleinige Recht zur Entscheidung über außerschulischen Nutzungen vorbehalten kann.

Hinweis: Zu beachten ist, dass bei einem PPP-Vergabeverfahren den Bietern der künftig voraussichtliche Umfang (Räume, Flächen und Anzahl der Nutzer) und die künftig voraussichtlichen Zeiten der außerschulischen Nutzung mitzuteilen ist, damit sie auf dieser Grundlage ihre Kalkulation der von ihnen zu erbringenden Leistungen (insb. Betriebsleistungen wie z.B. Ver- und Entsorgung, Reinigung, Sicherheits- und Schließdienste, Hausmeisterdienste) vornehmen können.

Zu beachten ist außerdem, dass spätere (sich nach Vergabe ergebende) Änderungen des Umfangs oder der Zeiten außerschulischen Nutzung dem PPP-Partner nicht nur mitgeteilt werden müssen, sondern auch zu (nachträglichen Änderungen der an ihn zu zahlenden Vergütung führen können.

Aufgrund der von uns vorgenommenen Bewertung kommen wir zu folgendem Zwischenergebnis:

Eignungskriterium	Ja	Nein
Erhaltung der Möglichkeit zur Vergabe schulischer Einrichtungen an Dritte	X	

5. Einschätzung der PPP-Eignung mit Empfehlung und Entscheidungsvorschlag sowie Ausblick auf Struktur und Ablauf eines weiteren Verfahrens

Als Ergebnis des Eignungstests kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

- die Vorhaben können in Anbetracht des Projektvolumens im Rahmen eines PPP-Projekts realisiert werden
- die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen können im Rahmen eines PPP-Projekts innerhalb der für ihre Realisierung vorgesehenen Zeiträume fertig gestellt werden
- die Anforderungen, die die Stadt an die Qualitäten für Bau und Betrieb und sonst an die Erledigung dieser Aufgaben stellt, können im Rahmen eines PPP-Projekts sichergestellt werden
- die Vorhaben sind insgesamt als PPP-Projekt geeignet

- ➔ **Wir empfehlen und schlagen deshalb vor, dass die Stadt Offenbach eine Vergabe von Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule als PPP-Projekt vornimmt.**
- ➔ **Für den Fall, dass sich die Stadt Offenbach entscheiden sollte, die Erledigung von Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule im Rahmen eines PPP-Projekt erledigen zu lassen, sollte sie mit der Vorbereitung eines entsprechenden Vergabeverfahrens beginnen.**
- ➔ **Wir empfehlen der Stadt Offenbach außerdem, umgehend die von ihr gewünschten Qualitäten, Standards, Termine und anderen Bedingungen für die Bau- und Betriebsleistungen für die Theodor-Heuss-Schule, die Käthe-Kollwitz-Schule und die Beethovensschule zu definieren, damit diese – unabhängig davon, ob diese**

Stadt Offenbach am Main
 Eignungstest PPP-Projekt
 Berufsschulzentrum Buchhügel und Beethovenschule
 - Endbericht -

Leistungen als PPP erledigt werden oder nicht – für die künftig gewünschte Aufgabenerledigung feststehen.

Für den Fall, dass sich die Stadt entscheiden sollte, die Maßnahmen für die Schulen, die für ein „PPP-Projekt“ ausgewählt wurden, auszuschreiben, wäre ein den einschlägigen Vergabebestimmungen entsprechendes Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe vorzubereiten und durchzuführen. Der Ablauf eines solchen Verfahrens wird nachfolgend dargestellt.

Ablauf eines Vergabeverfahrens
Phasenübergreifende Aufgaben
Projektorganisation und Projektmanagement sowie Kommunikation
Vorbereitung des Vergabeverfahrens
Festlegung des zu vergebenden Leistungsspektrums
Festlegung von Qualitäten, Standards, Termine und anderen Bedingungen
Risikoallokation
Vorbereitung der Ausschreibung
Auswahl der Verfahrensart für die Vergabe
Definition der Eignungskriterien für Bewerber im Teilnahmewettbewerb
Definition der Zuschlagskriterien für Angebote
Vorbereitung eines Datenraums
Kalkulation der Kosten der Erledigungsvariante Eigenerledigung / Erstellung des PSC
Erstellung der Vergabe- / Ausschreibungsunterlagen
Durchführung des Teilnahmewettbewerbs
Erstellung der Bekanntmachung und weiterer Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb
Veröffentlichung der Bekanntmachung
Beantwortung von Anfragen zum Teilnahmewettbewerb
Entgegennahme, Prüfung und Bewertung von Teilnahmeanträgen
Vorschlag für eine Auswahl von qualifizierten Bewerbern und
Entscheidung des Auftraggebers über die Auswahl qualifizierter Bewerber
Einholung von Angeboten
Angebotsaufforderung
Organisation und Betreuung des Datenraums
Organisation und Betreuung von Ortsbesichtigungen
Bearbeitung von Aufklärungsfragen der Bieter
Organisation und Betreuung von "Erläuterungsgesprächen"
Entgegennahme, Prüfung und Bewertung von Angeboten
Ggf. Fortschreibung des PSC
vorläufiger Wirtschaftlichkeitsvergleich
Entscheidung des Auftraggebers zum weiteren Verfahren
(ggf.) Einholung angepasster Angebote und Vertragsverhandlungen
Prüfung verhandelter Angebote und abschließender Wirtschaftlichkeitsvergleich
abschließende Entscheidung des Auftraggebers zum Vergabeverfahren
Bekanntmachungen und Mitteilungen
Auftragsvergabe