



GWG Gewerbe



GWG Gewerbe

Grundlagen und Rahmenbedingungen



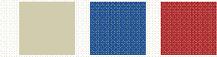
Wie kann Schulbau wirtschaftlich, schnell und nachhaltig realisiert werden?

Eine Lösung dafür:

ÖÖP (öffentlich-öffentliche Partnerschaft)

„Das Modell Hamburg Süd“

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Die Ausgangslage 2007

- Sanierungsstau an ca. 400 allgemeinbildenden Schulen in Hamburg rd. 3 Mrd. €.
- Zergliederte Zuständigkeiten für Schulbau innerhalb der Verwaltung.
- Hamburg ist eine wachsende Stadt.
- Entwicklung des Süderelbe-Raumes soll gefördert werden (Sprung über die Elbe)
- Gesamtbetrachtung der Quartiersentwicklung unter Beteiligung von SAGA GWG, Bezirksämtern, Stadtentwicklung und sozialen Einrichtungen.
- Internationale Bauausstellung und internationale Gartenschau finden 2013 auf der Elbinsel Wilhelmsburg statt.
- Politische Erkenntnis, dass Bildung wesentliche Aufgabe unserer Gesellschaft ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg



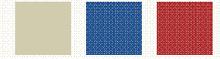
Der Sanierungsstau – Grundschule Buddestraße



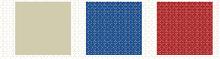
Der Sanierungsstau – Grundschule Rahmwerder Straße



Der Sanierungstau – Grundschule Rahmwerder Straße



Der Sanierungsstau – Grundschule Kapellenweg



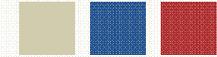
Der Sanierungsstau – Grundschule Quellmoor



Der Sanierungsstau – Friedrich-Ebert-Gymnasium



Grundlagen und Rahmenbedingungen



Das ÖÖP-Modell

- Vertragspartner
 - Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch: Behörde für Schule und Berufsbildung
(seit Gründung 01.01.2010) Finanzbehörde – SBH | Schulbau Hamburg (Sondervermögen)
 - GWG Gewerbe
Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Tochtergesellschaft der SAGA GWG

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Der Vertrag

- 32 Schulen treten auf freiwilliger Basis dem Modell bei (22 bleiben bei BSB)
- Angebot GWG Gewerbe wird gemessen an PSC (Public Sector Comparator – Eigenerledigung)
- Inhouse-Vergabe – Auftrag 07/2007
- Sanierung, Umbau, Neubau ca. 275 Mio. € Investitionsphase bis 2013
- ca. 400 Einzelgebäude mit ca. 310.000 m² Nutzfläche und 750.000 m² Außenanlagen
- Bewirtschaftung 350 Mio. € bis 2032

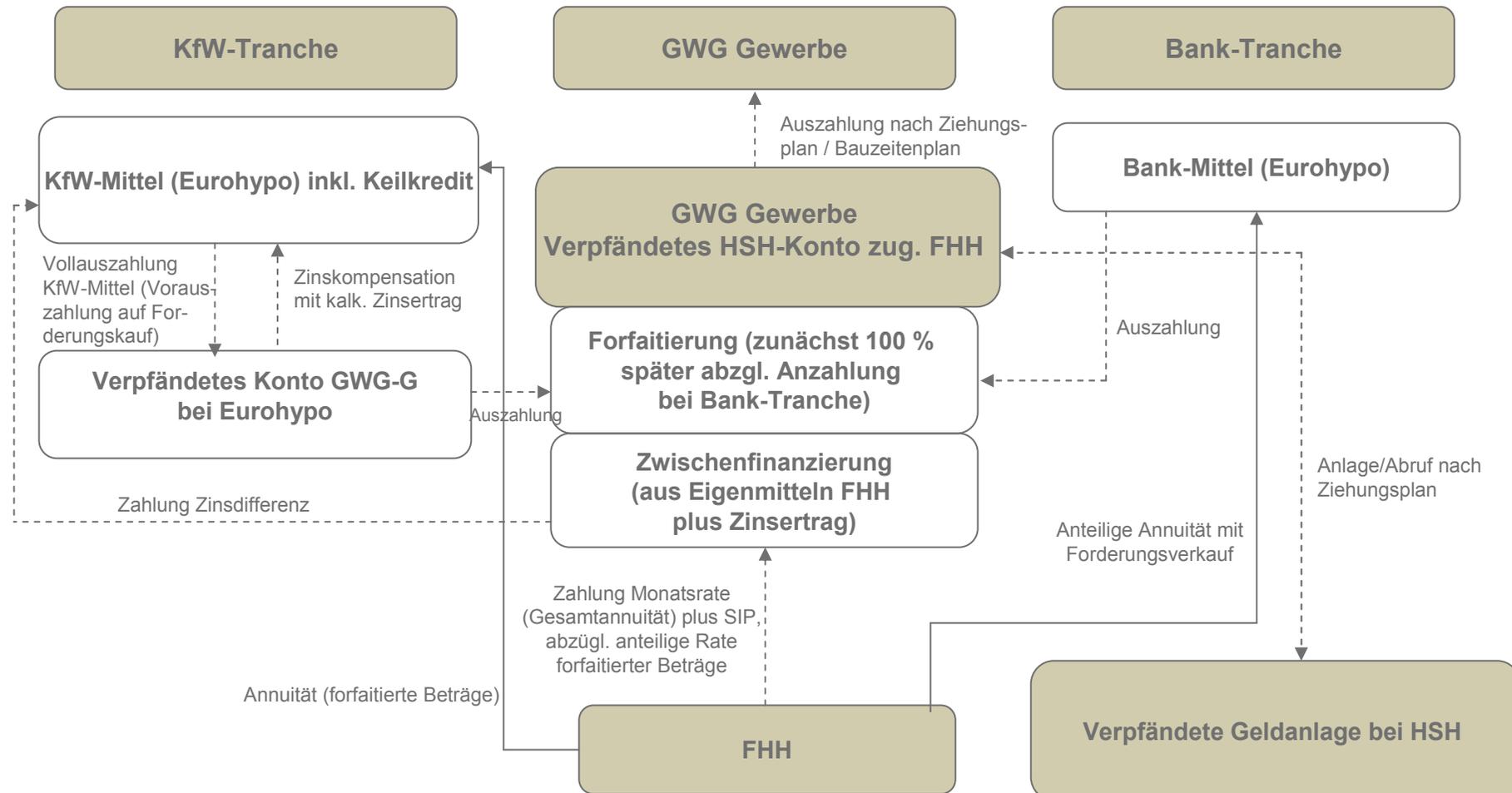
Grundlagen und Rahmenbedingungen



Die Finanzierung

- Forfaitierungsmodell
- Leistungsentgelt I und II (Vorgabe des AG gleiche monatliche Raten über Vertragslaufzeit)
- Wertsicherung durch vereinbarte Indexanpassung der Bau- und Bewirtschaftungsangebote
- Risikoverteilung (z. B. Baugrundrisiken, Auswirkungen aus Gesetzesänderungen und Veränderungen der Nutzungsintensität verbleiben beim AG)

ÖÖP Schulen Hamburg Süd – Finanzierungsmodell



Legende:
gestrichelte Linien = Zahlungsströme nur während der Bauphase

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Die Vertragsinhalte

- Bau- und Sanierungsvertrag
 - Eigentümer bleibt die Stadt
 - Grundinstandsetzung
 - Erweiterungsbaumaßnahmen
 - Energetische Sanierung
 - Anwendung des öffentlichen Vergaberechts
 - keine GU-Ausschreibungen
 - Terminplan
 - Qualitätsbeschreibung (orientiert an: Technische Richtlinie Schulen)

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Die Vertragsinhalte

▪ Bewirtschaftungsvertrag

- Übernahme der Hausmeister/Hausmeisterleistungen
- geplante Instandhaltung
- Reparaturen
- Wartung/Prüfung
- Ver- und Entsorgung
- Energiemanagement
- Störungsmanagement/Notrufzentrale
- Reinigung
- Außenanlagenpflege
- Winterdienst
- Schließmanagement
- Lebenszyklusplanung
- Berichtswesen

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Zusammenfassung

- klare Auftragslage
- exakt festgelegte Termine
- Leistungsumfang eindeutig definiert
- Finanzen geregelt mit geringster Flexibilität

Die Praxis



Die Ausgangslage hat Bestand

- Hamburg wächst
- Raum Süderelbe wird entwickelt
- Quartiere werden saniert
- IBA und IGS sind im Entstehen
- der Sanierungsstau ist immer noch hoch
- aufgeteilte Zuständigkeiten sind durch Gründung SBH | Schulbau Hamburg beseitigt
- Die Verbesserung der Bildungslandschaft hat weiterhin Priorität

Die Praxis



Das ÖÖP-Modell

- Die Vertragspartner haben eine gute Kommunikation und Partnerschaft entwickelt.
- Erweiterung um weitere 15 Schulen wird aktuell verhandelt.

Die Praxis



Der Vertrag

- Politische Randbedingungen haben sich geändert:
 - ab 04/2009 Vorbereitung einer Schulreform (Einführung Primarschule)
 - ab 11/2009 Absenkung der Klassenfrequenzen in sozialen Brennpunkten
 - ab 07/2010 Volksentscheid zur Schulreform (keine Primarschule)
 - ab 08/2010 Einrichtung von Stadtteilschulen (Jahrgänge 0 – 13)
 - ab 12/2010 Bruch der Koalition CDU/GAL
 - ab 02/2011 Neuwahlen Bürgerschaft

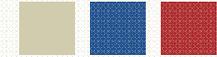
Die Praxis



Die Finanzierung

- Forfaitierungsmodell ist teilweise nicht mehr umsetzbar
- Zinsschäden entstehen
- Leistungsentgelt I und II verändern sich erheblich

Die Praxis



Vertragsinhalte

- Der Weg einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung wurde erfolgreich beschritten.
- Synergien zwischen allen Akteuren wurden hergestellt.
- Stadtteilzentren entstehen. Nicht mehr nur Schule, sondern Einrichtungen für Bildung, Freizeit und Sport, mit einem Betrieb 7 Tage die Woche von 06:00 bis 24:00 Uhr.

Die Praxis



Vertragsinhalte

▪ Bau- und Sanierungsvertrag

- von 32 Standorten sind 12 Standorte termin- und kostengerecht fertig gestellt.
- vier Standorte (IBA Projekte) sind trotz veränderten Rahmenbedingungen mit alter Planung in der Realisierung.
- an 16 Standorten werden derzeit nur einzelne Gebäude deren Bestand und Nutzung unstrittig ist, saniert.
- alle Neubaumaßnahmen sind gestoppt.

▪ Bewirtschaftungsvertrag

- ab 2008 Einrichtung von Stadtteilzentren (Centermanagement als Zusatzvertrag)
- ab 2010 Mietmanagement für Nutzung durch Dritte (Zusatzvertrag)
- Bewirtschaftung läuft weiter, jedoch Kostenauswirkungen bei Instandhaltung da zum Teil geplante Sanierungen noch nicht stattfinden.

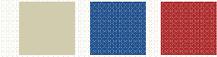
Die Praxis



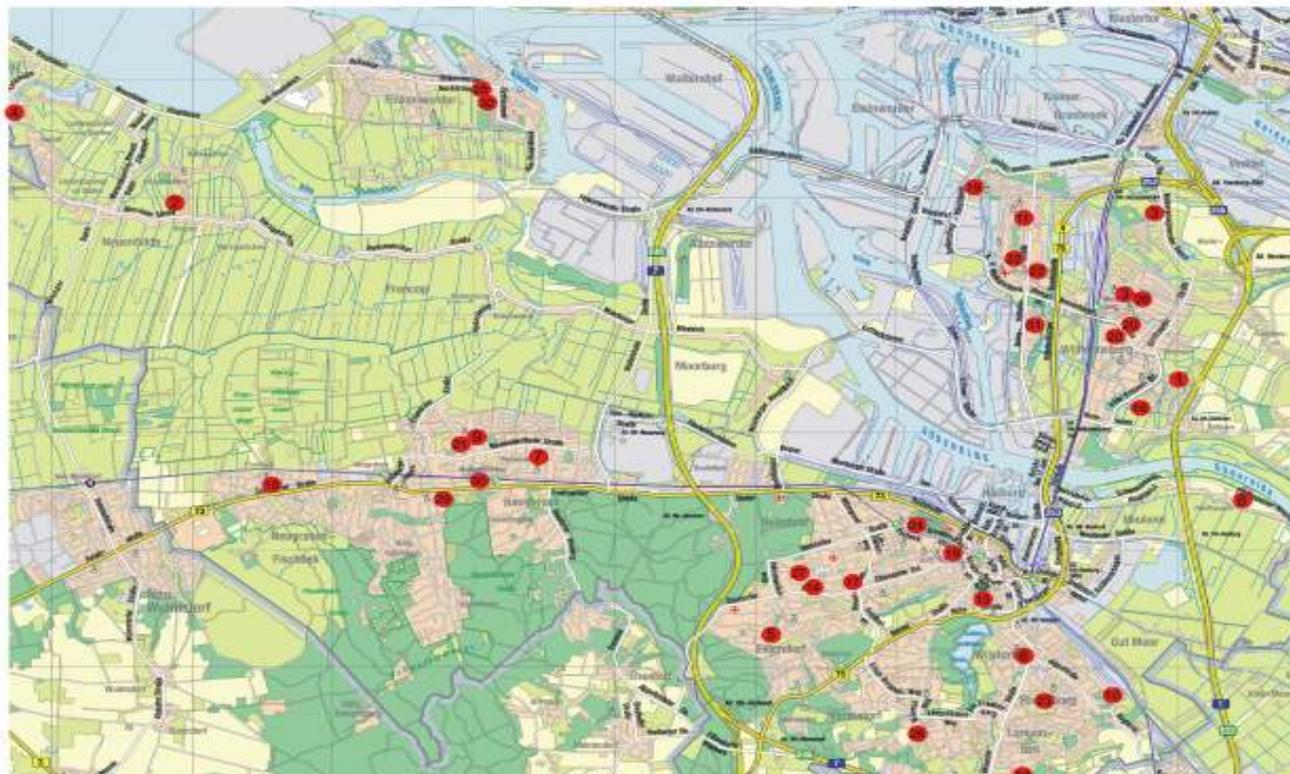
Zusammenfassung

- Ein derart detaillierter Vertrag ist an politische Veränderungen nur bedingt anpassbar.
- Die Zusammenarbeit mit FHH hat sich trotz der politischen Veränderungen äußerst positiv entwickelt.
- Die öffentliche Wahrnehmung des Modells Hamburg Süd ist uneingeschränkt positiv.
- Realisierte Projekte bekommen von allen Nutzern positive Resonanz.

Übersichtskarte Modell Hamburg Süd



ÖÖP Modell Hamburg Süd



- An der Burgeide
- Arp-Schnitger-Stieg
- Buddestraße
- Cranz
- In der Alten Foel
- Kapellenweg
- Lange Ströpen
- Neuland
- Quallmoor
- Ronneburg
- Rolenhäuser Damm
- Scheibeler Kette
- Marestraße
- Ehestorfer Weg
- Fährstraße
- Skübenhofer Weg
- Weusthoffstraße
- Gesamtschule Fischbek
- Gesamtschule Harburg
- Gesamtschule Kirchdorf
- Gesamtschule Süderelbe
- Gesamtschule Wilhelmshagen
- Gym. Alexander-von-Humboldt
- Friedrich Eberl Gymnasium
- Gym. Finkenwerder
- Gym. Kirchdorf
- Helsenberg Gymnasium
- Immanuel-Karl Gym.
- Frieda-Stappenbrink-Schule
- Gym. Süderelbe
- Sprachheilsch. Wilhelmshagen
- Gesamtschule Finkenwerder

Feuervogel - Bürgerzentrum Phoenix



Feuervogel - Bürgerzentrum Phoenix



Feuervogel - Bürgerzentrum Phoenix



Bildungs- und Gemeinschaftszentrum NF 65



Bildungs- und Gemeinschaftszentrum NF 65



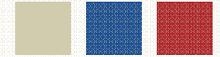
Bildungs- und Gemeinschaftszentrum NF 65



Bildungs- und Gemeinschaftszentrum NF 65



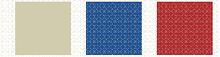
Immanuel-Kant-Gymnasium



Immanuel-Kant-Gymnasium



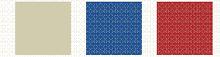
Immanuel-Kant-Gymnasium



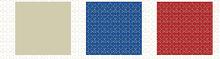
Stadtteilschule Ehestorfer Weg



Stadtteilschule Ehestorfer Weg



Stadtteilschule Ehestorfer Weg



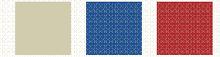
Grundschule Scheeßeler Kehre



Grundschule Scheeßeler Kehre



Sprach- und Bewegungszentrum Rotenhäuser Damm



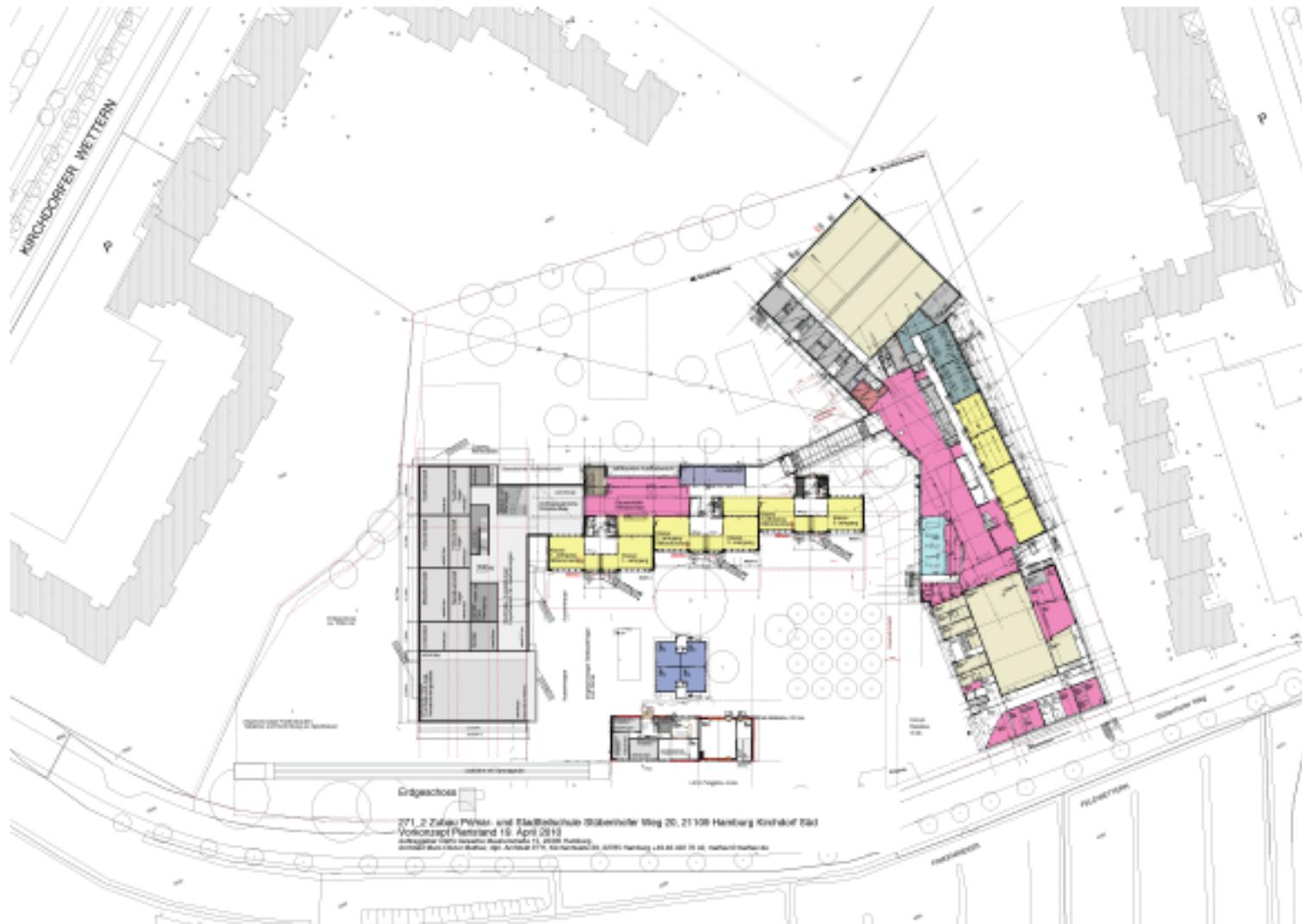
Sprach- und Bewegungszentrum Rotenhäuser Damm



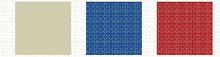
Sprach- und Bewegungszentrum Rotenhäuser Damm



Grund- und Stadtteilschule Stübenhofer Weg



Grund- und Stadtteilschule Stübenhofer Weg



Grund- und Stadtteilschule Stübenhofer Weg



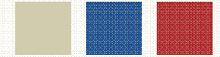
Stadtteilschule Kirchdorf - Medienzentrum



Tor zur Welt Schule



Tor zur Welt Schule



Grundschule Aueschule - Pausenmehrzweckhalle

