

3. September 2012/fb03a

Hamburg beauftragt privaten Partner mit Sanierung, Neubau und Bewirtschaftung beruflicher Schulen

Schulbau | Hamburg schließt langfristigen Vertrag als Öffentlich-Private Partnerschaft

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat die HEOS Berufsschulen Hamburg GmbH, eine Projektgesellschaft des Hamburger Bauunternehmens Otto Wulff und der STRABAG Real Estate GmbH, mit Sanierung, Neubau und Bewirtschaftung von 15 ausgewählten beruflichen Schulen beauftragt. Realisiert wird das Projekt in öffentlich-privater Partnerschaft (ÖPP) über eine Dauer von 30 Jahren, beginnend am 1. September 2012.

Am 30. August wurde der Vertrag durch Bevollmächtigte von SBH | Schulbau Hamburg (SBH) sowie HEOS unterzeichnet. Den Schulleitern der 15 Schulen wurde der neue Partner heute Nachmittag vorgestellt.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Vergabe der Gebäudebewirtschaftung an ein Privatunternehmen ist, dass die Zahlungen an den privaten Partner unterhalb der Kosten für die Eigenerledigung durch die öffentliche Hand liegen. Der ermittelte Wirtschaftlichkeitsvorteil der Vergabe an HEOS liegt bei nominal rd. 14%.

Hierzu erklärte Finanzsenator Dr. Peter Tschentscher: „Wir haben einen guten Vertrag verhandelt, um in einem begrenzten Projekt eine hohe Qualität im Schulbau sicherzustellen und zugleich eine Kostenersparnis für die Stadt zu erzielen.“

Zu den Aufgaben der HEOS GmbH gehören seit dem 1. September 2012 die Grundsanierung inklusive energetischer Sanierungsmaßnahmen sowie die Durchführung vorgegebener Ersatz- und Erweiterungsmaßnahmen an den teilnehmenden Schulen. Die Immobilien bleiben im Eigentum der FHH. Darüber hinaus sind die Bewirtschaftung (inklusive Hausmeisterdienste und Reinigung) und laufende Instandhaltung der Immobilien vertragliche Pflichten.

Für die Erfüllung dieser Aufgabe erhält der Vertragspartner HEOS von der FHH ein jährliches Leistungsentgelt von rd. 13 Mio. Euro. Durch die finanzielle und vertragliche Absicherung der Bewirtschaftung und Instandhaltung über die gesamte Vertragslaufzeit sollen ein Werterhalt der städtischen Immobilien garantiert und ein erneuter Sanierungsbedarf im Anschluss ausgeschlossen werden.

In einem Zeitraum von fünf Jahren ab Vertragsschluss werden die Schulen mit dem größten Sanierungsbedarf saniert sowie die Neu- und Umbauten realisiert. In dieser Zeit wird ein Bauvolumen von insgesamt rd. 300 Mio. Euro umgesetzt. Die Notwendigkeit für die Neu- und Umbauten ergibt sich insbesondere aufgrund veränderter beruflicher Bildungsgänge und sich verändernder Bedarfe aus der Schulentwicklungsplanung und der Reform der allgemeinbildenden Schulen.

Im Vorfeld der Ausschreibung erfolgte daher eine Standortanalyse und -planung durch die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) und das HIBB. Die auf dieser Basis festgelegten Baumaßnahmen führen auch zu einer Zusammenlegung von Schulstandorten mit dem Ziel, Synergien bei der räumlichen Nutzung und Ausstattung zu erschließen. Für berufliche Schulen nicht mehr erforderliche Standorte werden aufgegeben und stehen als dringend benötigte Flächen für allgemeinbildende Schulen oder sonstige Nutzungen zur Verfügung.

Schulsenator Ties Rabe betont die bildungs- und gesellschaftspolitische Bedeutung des ÖPP-Projekts für den Standort Hamburg: „Wir werden bis zum Jahr 2017 für 15 berufsbildende Schulen deutliche Verbesserungen nicht nur in der Bausubstanz und Bewirtschaftung, sondern auch der räumlichen und pädagogischen Bedingungen für gute Schule geschaffen. Damit ist die HIBB-Tranche für die derzeitige Schulentwicklungsplanung der berufsbildenden Schulen von besonderer Bedeutung. Diese dient den Ziel, die Leistungsfähigkeit der berufsbildenden Schulen in Hamburg hinsichtlich der beruflichen und gesellschaftlichen Integration junger Menschen weiter zu verbessern.“

Insgesamt werden rund 15.000m² Alt-Flächen abgerissen. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen im Spätsommer 2017 werden die Gebäude über rund 130.000 m² modernisierte bzw. neu errichtete Nettogeschossfläche verfügen.

„Im Rahmen der sogenannten „HIBB-Tranche“ kann nun der hohe Bau- und Sanierungsbedarf der berufsbildenden Schulen Hamburgs behoben werden. Durch flexible Raumzuschnitte und -nutzungen werden wir in den betroffenen Schulen individualisierte Unterrichts- und Lernformen

besser verwirklichen. Wir können auf sich verändernde Bildungsgänge und Schülerzahlen reagieren. Und wir können neue inhaltliche Anforderungen in einzelnen Ausbildungsberufen und in unseren vollqualifizierenden Berufsfachschulen besser umsetzen“, fasst Rainer Schulz, Leiter des HIBB, zusammen.

Auch für die Hamburger Wirtschaft ist das ÖPP-Projekt von großer Bedeutung. Wichtige Grundlagen für eine qualifizierte Ausbildung von Nachwuchskräften aus Gewerbe, Dienstleistung und Handel werden gelegt. Gleichzeitig ist von positiven wirtschaftlichen Effekten eines ÖPP-Projektes auf die regionale Wirtschaft durch die Beauftragung von Nachunternehmern auszugehen, schwerpunktmäßig aus dem Bereich der kleinen und mittelständischen Betriebe.

Bereits im April 2009 wurde die Ausschreibung der Bau- und Bewirtschaftungsleistungen europaweit von der FHH veröffentlicht. Die Bewertung der Angebote erfolgte durch das Projektteam aus Vertretern von SBH, HIBB, den Schulleitungen, Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, dem Oberbaudirektor sowie Vertretern der Bezirke. Neben finanziellen Aspekten wurden die Qualität der geplanten Neubau-, Umbau- und Sanierungsleistungen, das Umzugs- und Auslagerungskonzept sowie die Qualität der Betriebsleistungen bewertet. Um eine herausragende architektonische Qualität an städtebaulich hervorgehobenen Standorten sicherzustellen, wurden darüber hinaus schon im Frühjahr 2010 für insgesamt vier Standorte Architekturwettbewerbe durchgeführt. Die Siegerentwürfe gingen als verbindlich zu beachtende Vorentwurfsplanung in den ÖPP-Vertrag mit ein. Für die übrigen Standorte wurden Planungen durch die Bieter entwickelt.

Zum Vertragsabschluss erklärte die HEOS KG: „Neben der komplexen Logistik und der Aufrechterhaltung des Schulbetriebs während der Bauphase stellt vor allem die Sanierung einiger denkmalgeschützter Gebäude eine besondere Herausforderung dar. Damit die Bauphase für Schüler und Lehrer möglichst reibungslos verläuft, hat HEOS die komplexen Umzugs- und Auslagerungsmaßnahmen genauestens geplant.“

Der Startschuss für die Bauarbeiten fällt Anfang November mit Beginn der Sanierung an der Staatlichen Gewerbeschule Energietechnik in Altona (G10). Diese wurde in den Jahren 1928 bis 1930 nach Plänen Gustav Oelsners als Stahlbetonkonstruktion errichtet und beherbergt heute vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss auch das Theater Altona.

Folgende Schulen nehmen teil und werden künftig wie folgt strukturiert. Standorte, für die Architekturwettbewerbe durchgeführt wurden, sind zusätzlich mit * gekennzeichnet.

Teilnehmende Schulen

Neue Standorte

- | | |
|---|---|
| - H1 Anckelmannstraße | Dreifach-Standort: H1, H12, H15 * |
| - H12 Ausschläger Weg | Anckelmannstraße / Ausschläger Weg |
| - H15 Mittelweg und Barmbeker Straße | |
| - W1 Lübecker Straße (z.Zt. Isestraße) | Doppelstandort W1, W8 Burgstraße * |
| - W8 Burgstraße | Zweigstellen Hinrichsenstraße und Ritterstraße |
| - G5 Steinhauer Damm (z.Zt. Eilbektal u. Stephanstraße) | Doppelstandort G5, G8 Eulenkamp * |
| - H8 Eulenkamp | |
| - W5 Alter Postweg, Petersweg | Doppelstandort W5, H10, Göhlbachtal |
| - H10 Göhlbachtal | |
| - H5 Weidenstieg (z.Zt. Schwenckestr., Telemannstraße) | Doppelstandort H5, H16, Budapester Straße |
| - H16 Budapester Straße | |
| - W2 Uferstraße | Doppelstandort W2, FSP1 Wagnerstraße/Uferstr. * |
| - FSP1 Wagnerstraße | |
| - G11 Angerstraße 4 / 33 | Einzelstandort G11 Angerstraße 4 / 33 |
| - G10 Museumsstraße | Einzelstandort G10 Museumsstraße |

Hintergrund:

- **ÖPP**

Unter einer ÖPP wird die langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft bei der Realisierung öffentlicher Aufgaben verstanden.

- **Schulbau in Hamburg:**

SBH als Landesbetrieb der Finanzbehörde ist seit 2010 für Sanierung, Neubau und Bewirtschaftung des Großteils der über 400 Hamburger allgemeinbildenden und beruflichen Schulen zuständig, für insgesamt 32 allgemeinbildende Schulen im Hamburger Süden übernimmt die GWG-Gewerbe diese Aufgabe seit 2007.

- **HEOS Berufsschulen Hamburg GmbH & Co KG**

HEOS Berufsschulen Hamburg GmbH Co KG ist eine eigens für das ÖPP-Projekt gegründete Projektgesellschaft der STRABAG Real Estate GmbH und der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH. Alle baulichen Leistungen wurden einer Arbeitsgemeinschaft aus Ed. Züblin AG, Deutschlands führender Hoch- und Ingenieurbaugesellschaft, und der traditionsreichen Hamburger Otto Wulff Bauunternehmung GmbH übertragen.

Für das infrastrukturelle Facility Management zeichnen die Schultz IGM GmbH sowie FMHH Facility Manager Hamburg GmbH verantwortlich; die STRABAG Property and Facility Services GmbH wird als Nachunternehmer das technische Gebäudemanagement sicherstellen.

Rückfragen:

Pressestelle der Finanzbehörde, Daniel Stricker
Telefon (040) 428 23 - 1662, Telefax (040) 4279 23 - 556
E-Mail: daniel.stricker@fb.hamburg.de