

Sachstandsbericht PPP für den Bau- und Planungsausschuss

1. Anlass des PPP-Projektes

Das PPP-Projekt Schulen in Bergneustadt wurde (ab 2006) zunächst initiiert, um die dringend erforderliche Sanierung des Hauptschulgebäudes gewährleisten zu können. Es wurde als sinnvoll erachtet, die Sanierung der übrigen Schulen ebenfalls in diesem Rahmen durchzuführen. Eine PPP-Finanzierung konnte Fördermittel mit einbeziehen und war kommunalaufsichtlich genehmigungsfähig. Die zusätzliche Vergabe der Betriebsleistungen über 25 Jahre sollte sicherstellen, dass die anfänglichen Sanierungsleistungen in guter Qualität durchgeführt werden und der einmal erworbene Standard unabhängig von der finanziellen Situation der Stadt über die Laufzeit erhalten bleibt.

2. PPP-Vertrag

Es wurde ein sehr umfangreicher Vertrag geschlossen. Es gibt einen Rahmenvertrag, der alle Anlagen sortiert und einen Leistungsvertrag als Herzstück, der die wichtigsten Grundsätze festlegt. Es gibt Vertragsregelungen für Bau und Unterhaltung, für Reinigung und ähnliches. Standards sind normiert und Malusregelungen wurden vereinbart. Dreiseitige Verträge regeln die Beistellung von städtischem Personal an VINCI.

3. Finanzen

22 Mio. € Sanierungskosten sind entstanden. Die Stadt hat 21 Mio. € finanziert und zahlt dafür jährlich 1,5 Mio. € an Zins und Tilgung (in 2023 davon ca. 550.000 € für Zinsen und 950.000 € Tilgung) – in der Regel auch über 25 Jahre, also bis Ende 2032.

Für den laufenden Betrieb mit Reinigung, Wartungen, sogenannte schulnahe Dienste, Versicherung u. ä. zahlt die Stadt jährlich ebenfalls etwa 1,5 Mio. €.

Die Instandhaltung läuft über ein sogenanntes Instandhaltungskonto, auf das über 25 Jahre inflationsbereinigt gleichbleibende Beträge fließen. VINCI führt Bauunterhaltungsmaßnahmen durch und erhält auf Nachweis Mittel aus dem angesparten Guthaben. Dies glättet die Forderungen und stellt eine Obergrenze für die Stadt dar. Die Stadt zahlt hierfür auch gut 1,5 Mio. € jährlich.

Weitere knapp 700.000 € müssen für Energieversorgung der Schulen ausgegeben werden. Durch energetische Maßnahmen von VINCI, die die Stadt in diesem Umfang aus eigener Kraft nicht hätte durchführen können, spart die Stadt. Die Regelung sieht Höchstverbräuche vor, bei deren Überschreitung VINCI die Kosten alleine trägt und bei deren Unterschreitung die Ersparnis hälftig geteilt wird. So verbrauchten die Schulen vor PPP insgesamt durchschnittlich 7,5 Mio. kWh Heizenergie. VINCI garantiert max. 5,3 Mio. kWh und bleibt in den letzten Jahren immer darunter –

zuletzt mit rund 4 Mio. kWh. Beim Strom lag der Verbrauch vor PPP bei etwa 550.000 kWh. Die Garantie liegt etwas darüber, der tatsächliche Verbrauch leicht darunter.

Insgesamt wendet die Stadt für PPP also jährlich gut 5,2 Mio. € auf.

Die Ersparnis gegenüber der eigenen Durchführung aller Maßnahmen wurde in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung von Ernst & Young vor dem Beginn der PPP Betriebsphase (2008) mit 15 % angegeben.

4. Städtisches Personal

Nach Vorstellung der Stadt sollte PPP einen nicht unwesentlichen Teil der Ersparnis durch deutlich geringeren Bedarf an Zeitaufwand des eigenen Personals beim Gebäudemanagement, im Hochbau und in der Schulverwaltung gewährleisten.

Die Schulen wurden vor PPP durch 17 eigene Halbtagskräfte in 4 Schulen und Fremdfirmen im Schulzentrum gereinigt. Jetzt sind noch 4 eigene Kräfte in den Schulen, weil jede ausscheidende Reinigungsdame durch (wesentlich günstigere) Fremdleistung ersetzt wird (ca. 17.000 € statt 24.000 € Arbeitgeberkosten). Eine direkte Übertragung des Personals an VINCI scheiterte an enormen Ablösesummen, die für die Zusatzversorgungskasse fällig geworden wären.

Von 7 Hausmeistern (und Hauswartinnen) sind zwischenzeitlich 2 in Rente gegangen, die durch VINCI-eigenes Personal ersetzt wurden. Einerseits musste die Stadt ein Personaleinsparkonzept beachten, andererseits bietet VINCI die Hausmeisterdienstleistung im Vergleich zu den Personalkosten, die für einen städtischen Hausmeister entstehen würden, alles in allem günstiger an. Die Wahrung der Interessen der Stadt könnte jedoch am ehesten durch (städtische) Hausmeister oder Hauswartinnen wahrgenommen werden.

5. Personal von VINCI

Bei VINCI gibt es einen verantwortlichen Projektleiter, der für mehrere PPP-Projekte zuständig ist. Herr Kneppel war seit Beginn der Betriebsphase 2008 – damals als stellvertretender Projektleiter – dabei und kennt das Projekt in Bergneustadt sehr gut. Aufgrund seines innerbetrieblichen Verantwortungszuwachses steht er nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung. Der Projektleiter ist Vorgesetzter des Objektleiters.

Die Qualität der Betriebsleistung im PPP hängt jedoch vor allem von der Güte der Arbeit des Objektleiters ab. Dieser ist vor Ort in Bergneustadt und fachlich den Hauswartinnen, Hausmeistern und Reinigungskräften weisungsbefugt.

Ende des 15. Jahres der Betriebsphase wird das PPP-Projekt vom inzwischen fünften Objektleiter betreut. Von dem ersten Objektleiter hat sich VINCI recht schnell wieder getrennt, am zweiten wurde trotz Bedenken so lange festgehalten, bis es zum ersten und bisher einzigen Malus-Fall 2014 kam. Danach war der dritte Objektleiter sehr erfolgreich tätig und hat für allgemeine Zufriedenheit gesorgt bevor er VINCI auf eigenem Wunsch in 2018 verließ. Der vierte hat das Ende der Probezeit genutzt, um kurzfristig wieder abzuspinnen. Seit etwa vier Jahren ist der fünfte Objektleiter verantwortlich. Dieser

hat sich inzwischen in eine seiner Hauptaufgaben gut eingearbeitet: der Kommunikation v. a. mit den Schulleitungen.

6. Kommunikation

Schulleitungen müssen rechtzeitig über bevorstehende Unterhaltungsmaßnahmen informiert werden, sie wollen wissen, welche fremden Personen sich aus welchem Grund in der Schule aufhalten. Sie möchten aktiv gefragt werden, ob aus ihrer Sicht alles in Ordnung ist, oder welche Dinge bearbeitet werden sollten. Sie möchten Feedback nach Erledigungen oder Gründe erfahren, warum etwas nicht klappt. Es hat sich gezeigt, dass eine gute Kommunikation mit den Schulleiterinnen und –leitern vieles ausgleichen kann, was an sonstigen Problemen bestehen mag. Die Kommunikation zwischen VINCI und den Schulen wurde von diesen im letzten Schulleitungsmeeting (Mai 2022) als überwiegend gut protokolliert.

7. Reinigung

Die Reinigungsqualität wird an vielen Schulen als unzureichend eingeschätzt. Hier dürften verschiedene Faktoren eine Rolle spielen: Früher hatte die Stadt eine recht hohe Anzahl an eigenen Reinigungskräften und damit Reinigungsstunden. Die städtischen Damen haben je Person sicher nicht die Reinigungsfläche je Zeiteinheit erreicht, die die privaten Unternehmen ihrem Personal vorgeben. Es wurde aber insgesamt deutlich mehr Zeit ins System gegeben. Außerdem wurden die Personen als Kolleginnen wahrgenommen und haben vielleicht auch den einen oder anderen Sonderwunsch – z. B. Kaffeetassen spülen – erfüllt. Vertraglich dürfte die Stadt jede (v. a. durch Renteneintritt) ausscheidende Kraft nachbesetzen. Dies wäre aber (aufgrund der Tarifbindung der Stadt und des Vertretungsrisikos) deutlich teurer (Personalkosten) als einen Ausgleich an VINCI für die geringere personelle Beistellung zu zahlen. Auf diese Art sind immer mehr Reinigungsleistungen durch VINCI an Fremdreinigungsfirmen beauftragt worden. Beide Seiten dieser Auftragsverhältnisse arbeiten jedoch gewinnorientiert. Es müssten erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden, um eine Reinigungsqualität zu erreichen, die die Schulen auch subjektiv überzeugt.

Die Pflege der Außenanlagen der Schulgrundstücke erfolgt in aller Regel zur Zufriedenheit der Schulen.

8. Bauunterhaltung und Malus-Regelung

Für die gesamte Bauunterhaltung ist VINCI zuständig. Mängel können und sollen in ein Online-Portal eingestellt werden, in das VINCI dann Reaktions- und Behebungszeiten eintragen muss. Es gibt Listen mit Zeitvorgaben. Überschreitet VINCI in einer Vielzahl der Fälle diese Werte, so ist ein Malus (Strafzahlung) möglich. Die Möglichkeit einen Malus zu verhängen dient dazu, die Zufriedenheit der Schulen zu gewährleisten. Solange die Schulen überwiegend zufrieden sind (2015 bis heute), wird kein Malus verhängt.

Als die Situation mit VINCI im Jahr 2014 recht unbefriedigend war, hat die Stadt die Möglichkeit der Malusregelungen genutzt und VINCI mit einer entsprechenden Strafzahlung belegt. Im Anschluss daran

wurde die Situation deutlich besser. Die Schulen zeigten sich auch im letzten Schulleitungsmeeting nicht unzufrieden mit den Leistungen der Firma VINCI.

Derzeit werden angeblich viele Schäden und Mängel von den Schulen quasi „auf dem kurzen Dienstweg“ und ohne „Umweg“ über das Mängelportal direkt an die Hausmeister gemeldet und in den überwiegenden Fällen von diesen zur Zufriedenheit der Beteiligten gelöst. Dies bedeutet zum einen, dass ein von den Schulen gefordertes Hauptziel erreicht wird. Andererseits gibt es aufgrund mangelnder Dokumentation (über das Mängel-Portal) auch nur wenige Infos über (zeitweilige) Missstände. Da die Schulen überwiegend zufrieden sind, muss die Verhängung eines Malus derzeit nicht in Betracht gezogen werden.

Für VINCI stellt das (sozusagen auf Zuruf stattfindende) qualitativ ausreichende Abarbeiten der Beschwerden eine gute Möglichkeit dar, eine „saubere“ Bilanz vorweisen zu können. Die Abwendung der Malus-Gefahr dürfte weit oben auf der Zielliste von VINCI stehen. Grundsätzlich wird VINCI vermutlich versuchen, eine maximale Kostenersparnis zu erreichen, die soeben nicht zu einer solchen Unzufriedenheit führt, die mit negativen finanziellen Folgen für VINCI verbunden ist.

Eigentlich würde somit derzeit kein direkter Handlungsanlass für die Stadt bestehen. Da aber nur eine unzureichende Dokumentation der Mängel stattfindet und VINCI die Bauunterhaltung quasi systembedingt ohne intensive Kontrolle durch die Stadt vornimmt, wird in absehbarer Zeit eine personelle Aufstockung im Gebäudemanagement der Stadt sinnvoll sein, die gewährleisten kann, dass VINCI beim Bauunterhalt über die Schulter geschaut wird. Schließlich wird die Stadt wahrscheinlich die Schulen in zehn Jahren wieder in die eigene Unterhaltung übernehmen. Dann könnte es von Vorteil sein, die (baulichen) Zustände der Gebäude möglichst gut zu kennen.