



# SeeCampus Niederlausitz - Public Private Partnership für eine Passivhaus-Schule

## Zusammenfassung



Aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen sieht sich Brandenburg mit Schulschließungen konfrontiert. Um aus der Not eine Tugend zu machen, gingen die betroffenen Städte und der Landkreis Oberspreewald-Lausitz gemeinsame Wege mit der Wirtschaft und Banken. Ziel ist der Neubau einer Schule im Passivhausstandard für verschiedene Einrichtungen im Rahmen eines Public Private Partnership (PPP). Für das PPP-Modell entschied man sich aufgrund der finanziellen Beschränkungen und nach einem Wirtschaftlichkeitsgutachten. Die Partnerschaft ermöglichte auch eine sehr kurze Bauzeit. Ein regionaler Sponsor aus der Wirtschaft, mit Blick auf die Sicherung gut ausgebildeter potentieller Fachkräfte und Mitarbeitergewinnung von außerhalb, stellte u.a. Baumaterial im Wert von 1 Mio. €

kostenlos zur Verfügung. Fördermittel und Zuschüsse wurden durch das Land Brandenburg bewilligt.

## Beteiligte Organisationen

- Landkreis Oberspreewald-Lausitz - öffentlicher Auftraggeber, vertritt auch die Interessen der Projektpartner
- Städte Schwarzheide und Lauchhammer – Projektpartner, Nutzung von Sportanlagen, Cafeteria und öffentlicher Bibliothek
- BASF SE - Sponsor von Baumaterial und anderen Leistungen (Forschung, Zertifizierung)
- PPP SeeCampus Niederlausitz GmbH als Auftragnehmerin für Planung, Bau, Betrieb, Verpflegung und Finanzierung
- Deutsche Kreditbank AG – externer Investor
- Hermann Kirchner Projektgesellschaft GmbH - Projektmanagement und Gesellschafter der PPP SeeCampus Niederlausitz GmbH
- Das Passivhaus Institut Darmstadt war eng in die Planungs- und Bauphase eingebunden
- DYWIDAG-Service-GmbH für Gebäudemanagement, Ed. ZÜBLIN AG für Planung und Bau, pbr Rohling AG für Architektur

## SCI-Network Kontext

Arbeitsgruppe 5: Financing & Contracting

Nachhaltiges Bauen erfordert innovative Lösungsansätze in der Finanzierung und Vertragsgestaltung, insbesondere angesichts der hohen anfänglichen Investitionskosten.

Diese Fallstudie beschreibt einen der Ansätze – Public Private Partnership.

Für weitere Informationen zu dieser Arbeitsgruppe oder um sich zu beteiligen: [www.sci-network.eu](http://www.sci-network.eu)

Oder kontaktieren Sie den Koordinator der Arbeitsgruppe:  
Abby Semple, ICLEI – Local Governments for Sustainability  
[abby.semple@iclei.org](mailto:abby.semple@iclei.org)

## Zeitlicher Ablauf

- Juni 2003 – Kreistag stimmt der Beschlussfassung zur Umsetzung des Baus eines Bildungszentrums zu
- März 2007 – Entscheidung zur Umsetzung als PPP wird getroffen
- August 2008 – Ausschreibung wird veröffentlicht
- Juli 2009 – Vertrag mit der Hermann Kirchner Projektgesellschaft wird unterzeichnet
- Dezember 2009 – Baubeginn
- Januar 2011 – Fertigstellung
- Februar 2011 – Schulbetrieb beginnt

## Hintergrund

Viele Teile Ostdeutschlands leiden seit Anfang der neunziger Jahre unter einem Bevölkerungsrückgang. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz war dies einer der Gründe weshalb die Zusammenführung von verschiedenen Schulen notwendig wurde. Da keiner der bereits bestehenden Schulstandorte geeignet war, entschied man sich dafür einen neuen Campus zu bauen, der gleichzeitig als Kommunikationszentrum für die Bevölkerung dient und hohen ökologischen und sozio-ökonomischen Ansprüchen gerecht werden sollte.

Verschiedene Fördermittel wurden beantragt, um die Finanzierung des Projektes zu gewährleisten, einschließlich Fördermittel für regionale Entwicklung und für Umweltschutz.

## Ablauf

Das Grundstück befindet sich in einem Altbergbaugelände. Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten musste der Baugrund umfassend saniert und auf die zukünftige Bebauung vorbereitet werden. Die Stadt Schwarzheide erstellte einen Bebauungsplan. Der Landkreis suchte einen privaten Partner für den Entwurf, Bau, Finanzierung und Betrieb über eine Vertragslaufzeit von 30 Jahren. Zusätzlich zum üblichen technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement (d.h., Reinigung, Instandhaltung, Hausmeisterdienste) übernimmt der private Partner auch das Schul-Catering und der Betrieb der öffentlich zugänglichen Cafeteria sowie die Instandhaltung der IT-Ausstattung (einschließlich IT-Betreuung und Netzwerkadministration).

Eines der Hauptziele des Projektes war es den Passivhausstandard zu erreichen. Daher waren spezielle Klauseln Bestandteil der Verträge, die Konventionalstrafen von bis zu 1 Mio. € bei Nichterfüllung vorsahen.

Der Siegerentwurf aus dem Architektur-Wettbewerb diente als Grundlage für den B-Plan, die Baugrundsanierung, das Wirtschaftlichkeitsgutachten und die Vorgaben in der Ausschreibung. Dem Bieter stand es jedoch frei, innerhalb des vorgegebenen Rahmens insbesondere zur Kostensenkung bei Bau und Betrieb und zur Erreichung des Qualitätsmerkmals Passivhausstandard eigene Planungen und Konzepte einzureichen. Die Spezifikationen entsprachen den Passivhaus-Kriterien des Passivhaus Instituts Darmstadt ([www.passiv.de](http://www.passiv.de))

Ein Verhandlungsverfahren wurde als erfolgversprechender Ansatz ausgewählt, mit Elementen eines wettbewerblichen Dialogs.

Der private Partner wurde auf Basis des wirtschaftlich günstigsten Angebots ausgewählt, bezogen auf die folgenden Kriterien (mit Gewichtungen in Klammern):

1. Architektur und Bauweise (15/100)
2. Räumliche und funktionale Aspekte (10/100)
3. Konzept der technischen Gebäudeausstattung (10/100)
4. Energieeffizienz und Ökologie (10/100)
5. Betreiberkonzept (5/100)
6. Organisationsmodell und Zeitplan (5/100)
7. Barwert (45/100)

Es wurden vier Angebote eingereicht. Der Barwert wurde für die Beurteilung des Wertes jedes einzelnen Angebots herangezogen.

### Passivhaus

Auswahl der für den SeeCampus maßgeblichen Kriterien (in Anlehnung an das Passivhaus Institut Darmstadt):

- Heizung max. 15 kWh/(m<sup>2</sup>a),
- Luftaustausch in der Gebäudehülle von 50 pascal,
- Nutzung der Wärmeentwicklung von Personen und elektrischen Geräten im Gebäude,
- Nutzung hocheffizienter HVAC



## Ergebnisse

Der innovative Aspekt des Projekts ist insbesondere das komplexe Finanzierungsmodell, unter Einbeziehung vieler verschiedener öffentlicher und privater Partner.

Es wurden vier Schulgebäude, drei Schulturnhallen, ein Sportkomplex mit Fußballplatz und Sporthalle sowie eine städtische Bibliothek und eine Kreisbildstelle geschlossen und die Funktionen im SeeCampus integriert. Verschiedene Schultypen befinden sich nun unter einem Dach in einem Passivhausstandard Gebäude – die erste Schule die in Deutschland innerhalb eines Public-Private-Partnerships diesen Standard erlangt hat – wobei das Gebäudemanagement und andere Dienstleistungen (IT, Catering) durch einen privaten Partner wahrgenommen werden. Auf diese Weise wurde ein modernes Schul- und Lernumfeld geschaffen mit modernster IT-Infrastruktur und anderen Ausstattungen.

Die Gesamtkosten des Bauherrn konnten aufgrund energieeffizienter Bauweise und effizientem Baumanagement reduziert werden.

Der Nutzen für die öffentliche Hand besteht in der gesteigerten Attraktivität als Bildungsstandort und einer Wertsteigerung für die Allgemeinheit. Die Sportanlagen werden durch die örtlichen Vereine genutzt, und es besteht ein Synergieeffekt durch die gemeinsame Nutzung der Campus Bibliothek als Schul- und öffentliche Bibliothek. Die attraktive Cafeteria ist ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich.

## Budget und Finanzierung

Die Investitionen belaufen sich auf ca. 23 Mio. € einschließlich Entwurf, Bau und Finanzierung. Dazu kommen die technischen und infrastrukturellen Betriebskosten von jährlich ca. 1 Mio. € sowie der Betrieb der Cafeteria über eine Vertragslaufzeit von 30 Jahren. Das von dem Sponsor BASF kostenfrei zur Verfügung gestellte Baumaterial hat einen Wert über 1 Mio. €.

Die Absicherung der Finanzierung der Bauarbeiten war ebenfalls Bestandteil des Vertrages, das Zinsrisiko wurde in dieser Phase durch den öffentlichen Auftraggeber getragen.

Zuschüsse und Fördermittel wurden über den Landkreis Oberspreewald-Lausitz realisiert. Die Abschlussfinanzierung wurde in zwei Teilbeträge aufgeteilt. Der erste Teilbetrag besteht aus den Hauptinvestitionskosten abzüglich der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannten Fördermittel und Zuschüsse, die Zinsraten hierfür wurden mit Vertragsunterzeichnung fixiert.

Der zweite Teilbetrag bezieht sich auf die variablen Kosten, zum Beispiel zur Bereitstellung der Zwischenfinanzierung für die Bauarbeiten, aus Nachträgen und Änderungen bei den Fördermitteln und Zuschüssen. Diese werden nur im Rahmen der Abschlussfinanzierung gezahlt, indem der Landkreis das Geld an die Bank überweist.

Der gesamte Vertragswert beläuft sich auf ca. 76 Mio. € einschließlich Mehrwertsteuer und beinhaltet die Baukosten, Wartung, Gebäudemanagement, Zinsen und Betreiberleistungen.

Die Langzeitfinanzierung ist durch Forfaitierung der offenen Forderungen gegenüber dem Landkreis abgesichert. Die Herausforderung bei der Finanzierung bestand in der Koordinierung der Fördermittel und Zuschüsse aus sechs unterschiedlichen Quellen von verschiedenen Geldgebern. Einige dieser Finanzierungsarten waren während der Bauarbeiten verfügbar, andere erst nach Fertigstellung.

## Aspekte der Nachhaltigkeit

Die Einsparungen bei Heizung, Strom- und Wasserverbrauch sind nur schwer messbar, da das neue Gebäude verschiedene ältere, unsanierte Gebäude unterschiedlicher Eigentümer ersetzt hat und sich in ihm ganz neu strukturierte Einrichtungen wie die öffentliche Bibliothek mit der Kreisbildstelle und die Cafeteria als öffentliche Gaststätte mit integrierter Schulverpflegung befinden. Modern ausgestattete Fachkabinette werden sowohl für die schulische Ausbildung im Gymnasium als auch für die berufliche Aus- und Fortbildung genutzt. Erste Verbrauchsdaten

## Umweltauswirkungen

Durch Anwendung der Passivhauskriterien (siehe oben) in der derzeitigen Bau und Niedrig-Energie Anwendung, ICT etc., konnte ein wesentlich geringerer Energieverbrauch gegenüber dem Verbrauch an den einzelnen ehemaligen Schulstandorten erreicht werden.

Eine weitere Umweltschutzmaßnahme umfasst die Einführung wasserloser Urinale.



gehen davon aus, dass im Vergleich zu den alten Gebäuden weniger als 10 Prozent Primärenergie benötigt wird. Nachhaltigkeit aus Sicht des eingebundenen Sponsors BASF besteht in der Gewährleistung eines hohen Ausbildungsstandards junger Menschen in den Naturwissenschaften zur Absicherung der für ihren Standort notwendigen qualifizierten Arbeitskräfte. Der SeeCampus ist sowohl ein positiver Aspekt für die Angestellten von BASF als auch eine Referenzprojekt für die Verwendung der eigenen Materialien. Darüber hinaus bietet das Sponsoring des PPP und die langfristige Kooperation mit Schulen ein positives Image.

## Erkenntnisse

Eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Schulverwaltungsamt, Bauamt, Rechtsamt und Kämmerei des Landkreises Oberspreewald-Lausitz haben dieses Projekt über Jahre vorbereitet. Erforderlich war die Einbeziehung externer technischer Gutachter für die Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie mit PPP-Projekten erfahrenen Juristen für die inhaltliche Vorbereitung der Ausschreibung. Gute Kommunikation und Projektmanagement sind notwendig, wenn mehrere Behörden ein komplexes Projekt wie dieses gemeinsam angehen. Um den knappen finanziellen Ressourcen zu begegnen, lohnt es sich bei der Suche nach Förderquellen kreativ zu sein.

Beim Aufsetzen eines Entwurfes für den Bau- und Wartungsvertrag mit Pauschalpreisen ist es wichtig, soviel wie möglich an Standards festzuschreiben und doch Möglichkeiten für geringfügige Anpassungen offen zu halten. Änderungen bei den Leistungen des Auftraggebers wie Grundstücksbereitstellung, Baugrundrisiko, Erschließung, veränderte Nutzungsanforderungen nach Vertragsschluss und ähnliches. führen zu Nachträgen, die sehr teuer werden können.

Während PPPs eine sehr kurze Bauphase ermöglichen, nimmt es erhebliche Zeit in Anspruch ein umsetzbares Modell vorzubereiten, insbesondere dann wenn verschiedene Interessensgruppen involviert sind.

Eine Bildungseinrichtung für verschiedene Schultypen zu errichten, die außerdem öffentliche Einrichtungen wie eine Cafeteria und eine Bibliothek beinhaltet, kann den Herausforderungen einer sinkenden Schülerzahl begegnen. Des Weiteren fördert man die soziale Bindung, ein attraktives Lebensumfeld und finanzielle Vorzüge.

## Kontakt Daten

Christine Paulan  
Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Dubinaweg 1  
01968 Senftenberg  
Deutschland  
Tel.: +49(0)3573/8702008  
E-Mail: [christine-paulan@osl-online.de](mailto:christine-paulan@osl-online.de)  
[www.osl-online.de](http://www.osl-online.de)

SeeCampus Niederlausitz  
Lauchhammerstraße 33  
01987 Schwarzheide  
[www.seecampus-niederlausitz.de](http://www.seecampus-niederlausitz.de)

## Referenzen

Passivhaus Institut Darmstadt: [www.passiv.de](http://www.passiv.de)

### Dezember 2011



The SCI-Network is being co-financed by the European Commission's CIP programme under the Lead Market Initiative for a period of 36 months.

**Disclaimer:** The sole responsibility for the content of this document lies with the author. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained herein.