

**PPP-Modell Stadt Lohmar**

**PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP**

# Wir machen Schule!



**Qualitäts-Standards für Mehr-Werte!**

- Instandhaltung
- Renovierung
- Modernisierung
- Ausbau
- Techn. Gebäude-ausrüstung
- Planung
- Kommunale Lösungen
- PPP-Projekte



**Facility Management Services**

**SKE Facility Management GmbH**  
**Siegmund-Schuckert-Str. 3**  
**68199 Mannheim**  
 Tel. +49 621 85097-35  
 Fax +49 621 85097-39  
 www.ske.eu  
 skema@ske.eu

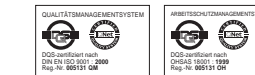


Ein Unternehmen von **VINCI CONSTRUCTION**



**Facility Management Services**

- Instandhaltung
- Renovierung
- Modernisierung
- Ausbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Planung
- Kommunale Lösungen
- PPP-Projekte



www.ske.eu

SKE GmbH  
 Siegmund-Schuckert-Str. 3  
 68199 Mannheim  
 Tel. +49 621 85097-0  
 Fax +49 621 85097-19  
 skema@ske.eu

SKE GmbH  
 Würzburger Str. 9-11  
 97753 Karlstadt  
 Tel. +49 9353 7909-40  
 Fax +49 9353 7909-49  
 skeka@ske.eu



NEUES DENKEN FÜR NEUE DIMENSIONEN

Stadt Lohmar

setzt auf „Public

Private Partnership“

mit der SKE



#### Zukunftsorientierte Investitionen und private Innovationskraft für die Bildung: Stadt Lohmar setzt auf „Public Private Partnership“ mit der SKE Facility Management GmbH

Optimale und zeitgemäße bauliche Rahmenbedingungen zu schaffen und damit verbunden ein anregendes und angenehmes Bildungsumfeld zu bieten, diese Zielsetzung steht in Lohmar weit oben auf der Prioritätenliste. Die Stadt will erklärtermaßen dem „Lebensmodell Familie“ zu neuer Attraktivität verhelfen, und dazu gehört im Besonderen ein qualitatives und fundiertes Angebot an schulischen Bildungsmöglichkeiten. „Familienfreundlichkeit und eine entsprechend attraktive Infrastruktur sind längst zu entscheidenden Standortfaktoren für Städte und Kommunen geworden. Unser kommunalpolitisches Engagement in diesem Bereich trägt zu einer erhöhten Lebensqualität bei und verbessert sowohl die persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger als auch die Perspektiven für Unternehmen vor Ort“, sieht Bürgermeister Wolfgang Röger das PPP-Schulprojekt Lohmar als wichtigen und zukunftsweisenden Schritt in die richtige Richtung.

#### Neubauten, umfangreiche Sanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Bewirtschaftung für einige Lohmarer Schulen

Die Stadt Lohmar wird im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes ihre Hauptschule, die Grundschule im Ortskern (Waldschule) sowie die neu zu errichtende Cafeteria im Donrather Dreieck betreiben lassen. So profitiert sie von kurzen Bauzeiten, fachübergreifenden Dienstleistungen aus einer Hand und verbesserter Instandhaltungsqualität. Die Stadt macht sich hier ein deutliches Einsparpotenzial zunutze. Bei der innovativen und zukunftsweisenden Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privatem Dienstleister werden verschiedene Schulen Zug um Zug auf den neuesten Stand von Technik und Raumanforderung gebracht und anschließend privat bewirtschaftet. Projektpartner der Stadt Lohmar ist die SKE Facility Management GmbH (SKE).

Die Schulen (Gemeinschaftsgrundschule Lohmar »Waldschule« und die Hauptschule Lohmar) wurden bisher von der Stadt Lohmar betrieben und unterhalten. In seiner Sitzung vom November 2006 hatte der zuständige Ausschuss das PPP-Projekt auf den Weg gebracht. Nach den entsprechenden Ausschreibungen erfolgte die Präsentation der verschiedenen Anbieter im April 2007. Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung vom 28. August 2007 der Konzeption und damit der Vergabe an die SKE zu.

„Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der Stadt Lohmar und auf die vielschichtigen Herausforderungen, die mit diesem Projekt verbunden sind“, betonen SKE-Geschäftsführer Johannes Huismann und Reiner Rohr, der die Projektleitung durchführt. „Unser umfassendes Know-how rund um das Thema Immobilien, Liegenschaften und Immobilienbewirtschaftung in Kombination mit dem Wissen um behördliche Auflagen und Richtlinien beim öffentlichen Hochbau ergänzen sich beim Schulprojekt Lohmar in idealer Weise. Wir sind daher überzeugt, die Erwartungen der Stadt Lohmar zu erfüllen bzw. zu übertreffen und den Schülerinnen und Schülern sowie der Lehrerschaft ein kreatives und lebendiges Umfeld zu bieten. Mit dem Projekt in Lohmar bauen wir zudem unsere Präsenz im Rhein-Ruhr-Gebiet weiter aus. Dabei setzen wir, wie bei allen unseren Projekten, auf eine partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Kommune und Mittelständler. Wir leisten damit im Schulterschluss mit den Städten und Kommunen unseren Beitrag zur Kontinuität und Weiterentwicklung der schulischen Infrastruktur, um die bildungspolitischen Leitlinien und Ziele der nächsten Jahre und Jahrzehnte zu erfüllen“.

#### Gesamtvolumen für Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung beträgt 29,3 Millionen Euro (brutto)

Davon entfallen auf anfängliche Bau- und Sanierungskosten (inkl. Bauzeitfinanzierung und Nebenkosten) 10,4 Millionen Euro (brutto) und 18,9 Millionen Euro beinhalten die Vergütung der Betriebsleistungen sowie Zinszahlungen.

Für die Gemeinschaftsgrundschule (Waldschule) in der Hermann-Löns-Straße erfolgt der Neubau eines Schulgebäudes mit insgesamt zwanzig Unterrichtsräumen. Es entsteht ein Forum mit angeschlossenen Mehrzweckräumen und Mensa. Von den Bestandsgebäuden wird das mit Schulschwimmhalle, Sporthalle und Verwaltungsbereich grundsaniert. Es bleibt auch weiterhin für die schulische Nutzung erhalten. Das älteste und erste Lohmarer Schulgebäude bleibt bestehen. Nach erfolgter Grundsanierung soll es unter anderem ortsansässigen Vereinen zur Verfügung gestellt werden und die Schulbücherei aufnehmen. Weiter wird die Hauptschule Lohmar mit Hauptgebäude und Turnhalle umfassend und grundlegend saniert. Die Brandschutz- und Hygienerichtlinien werden den heutigen Anforderungen angepasst. Die erst vor kurzem durch eine neu erbaute Kindertagesstätte geschaffene Ganztagschule ist ebenfalls in das „Gesamt-Leistungspaket“ integriert.

Hier übernimmt die SKE ebenfalls komplett das Facility Management. Die im Donrather Dreieck gelegenen Schulen (Realschule und Gymnasium) werden mit einer modernen Cafeteria und verschiedenen Multifunktionsräumen vervollständigt. Damit entwickeln sich diese Schulen zu einem modernen, zukunftsorientierten Schulzentrum. Sämtliche Neubauten werden nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit einer aufwändigen Wärmedämmung versehen. Ein reduzierter Energieverbrauch wird somit sichergestellt. Die ökologische und umweltfreundliche Bauweise wird an beiden Standorten durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen unterstützt.

Die vereinbarte Laufzeit des Gesamtprojektes beträgt 25 Jahre inklusive der Bauzeiten. Darüber hinaus besteht die Option auf eine fünfjährige Verlängerung der Zusammenarbeit. Der Betrieb und der Unterhalt der Schulen werden mit Hausmeistern durchgeführt. Das PPP-Projekt rundet die bauliche Infrastruktur im Schulbereich ab, die bereits in den Jahren 2006 und 2007 an den Grundschulstandorten im Zuge der Einführung der Offenen Ganztagschule verbessert wurde. Mit Abschluss des PPP-Projektes hat die Stadt Lohmar in den vergangenen zwei Jahren dann insgesamt elf Millionen Euro in den Schul- und Jugendbereich investiert, um die Bildungs- und Zukunftschancen unserer

Kinder zu sichern und zu verbessern. Gleichzeitig wird mit der Baumaßnahme erstmalig im Rhein-Sieg-Kreis im Schulbereich ein umfassendes PPP-Projekt realisiert. Auch dies unterstreicht die Bereitschaft der Stadt, innovative Wege zu gehen, die bereits im Bildungs-, Energie- und Haushaltsbereich zum Alltag in Lohmar gehören.

#### Profitieren sollen alle: Regionale Wirtschaftsförderung als strategisches Ziel

Durch verschiedenste Anforderungsprofile hat die SKE in über dreißig Jahren Organisations-Strukturen entwickelt, die auf Großprojekte mit langen Vertragslaufzeiten exakt zugeschnitten sind. Die Unternehmensphilosophie beruht auf dem Anspruch, durch tägliche Leistungen zu überzeugen und komplexe Projekte zuverlässig, professionell und kostengünstig umzusetzen. Zu dieser Unternehmensphilosophie gehört auch, bei anstehenden Arbeiten und Aufträgen nach Möglichkeit lokale und regionale Anbieter und Firmen zu berücksichtigen.

#### P steht für Partnerschaft: PPP-Modelle und die SKE-Philosophie

Public Private Partnership-Modelle sind zukunftsweisende Erfolgsmodelle. Dabei steht nach der SKE-Philosophie das dritte P für intensive und dauerhafte Partnerschaft.

**SKE** GROUP

## DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

#### Projektbeschreibung:

PPP-Projektentwicklung, Planung, Bau, Finanzierung sowie bauliche Instandhaltung und Bewirtschaftung einer Grundschule, einer Hauptschule und einer Cafeteria für das Schulzentrum am Donrather Dreieck.

#### Projektumfang:

6 Gebäude mit gesamt ca. 15.400 m<sup>2</sup> BGF

#### Neubauleistungen:

- Neubau Schulgebäude, GGS Waldschule: 3.200 m<sup>2</sup> BGF
- Neubau Cafeteria am Schulzentrum Donrather Dreieck: 580 m<sup>2</sup> BGF

#### Sanierungsleistungen:

- Sport-, Schwimm- und Verwaltungsgebäude der GGS Waldschule: 1.700 m<sup>2</sup> BGF
- Vereins- und Bibliotheksgebäude auf dem Gelände der GGS Waldschule: 250 m<sup>2</sup> BGF
- Schulgebäude der Hauptschule Lohmar: 7.600 m<sup>2</sup> BGF
- Turnhalle der Hauptschule Lohmar: 1.200 m<sup>2</sup> BGF
- KITA der Stadt Lohmar: 850 m<sup>2</sup> BGF

#### Leistungsumfang Bau:

- Neubauleistung in Massivbauweise, schlüsselfertig als GU
- Ausbau der Neubauten neben Unterricht mit Mensa bzw. Cafeteria für Ganztagsbetrieb der Schulen
- Erstellung von 2 Photovoltaikanlagen (GGS Waldschule und Cafeteria)

- Neubau der Außenanlagen (Pausenhof, Grünflächen, Spielanlagen) der GGS Waldschule
- Grundsaniierung aller Bestandsgebäude mit umfangreichen Brandschutzmaßnahmen und Erneuerung der Sanitäranlagen.

#### Leistungsumfang Betrieb (Facility Management):

- Die gesamte Gebäudebewirtschaftung mit
- Bauunterhaltungsleistungen (Instandhaltung, Renovierungen, Wartungsarbeiten),
  - Reinvestitionsmaßnahmen (Erneuerung abgenutzter Bauteile)
  - Hausmeisterdienste und Energiemanagement
  - Betrieb der Schulküchen

#### Projekttermine

Der Vergabeprozess von Abgabe Teilnahmewettbewerb (10. 2006) bis zur Auftragsabteilung (10. 2007) benötigte 11 Monate.

**Projektstart:** November 2007

**Fertigstellung Bau und Sanierung:** Dezember 2008

**Fertigstellung der Außenanlagen:** März 2009

**Beginn des Betriebes:** November 2007

**Ende des Betriebs:** Oktober 2032

**Betriebszeit:** 25 Jahre

#### Auftragsvolumen:

29,3 Millionen Euro

#### Projektverantwortliche:

**Projektleitung:** Dipl.-Ing. Reiner Rohr

**Projektentwicklung:** Dipl.-Ing. Belinda Otremba

**Architektur:** [sic!] Ingenieur Consult GmbH