

## 5. IFM Symposium

### Schloss Pirna Sonnenstein

Planung, Um- und Ausbau sowie Betrieb als Verwaltungsgebäude des Landkreises  
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Rahmen eines Public Private Partnership-Modells

Nicole Lackmann, Dresden, 15. April 2010





- Stv. Abteilungsleiterin Public Private Partnership (PPP) bei HSG Zander Neu-Isenburg seit März 2008
- Projektleiterin PPP bei HSG Zander Neu-Isenburg seit März 2007
- Teamleiterin Facility Management bei einem Private-Equity-Unternehmen in Frankfurt/M., 2004 – 2007
- Zuvor selbständige Architektin mit Erfahrung in allen Leistungsphasen (Planung, Ausschreibung, Bauleitung) in München, Hamburg und Frankfurt, 1996 – 2004
- Studium der Architektur
- Master-Aufbaustudium im technischen Facility Management

**Kontakt: [nicole.lackmann@hsgzander.com](mailto:nicole.lackmann@hsgzander.com) / Tel.: +49 (0) 6102- 45 3364**

**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand**

Kapitel 1

**Projektdatenübersicht**

Projektdaten | Zeitplan

Kapitel 2

**Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

Kapitel 3

**Schloss Sonnenstein – Planung**

Grundriss EG | Außenanlagen

Kapitel 4

**Leistungen Gebäudemanagement**

Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

Kapitel 5

**Ausblick**

Visualisierungen

Kapitel 6

# Public Private Partnership (PPP) - „gemeinsam besser!“ als wesentliches Leitmotiv von PPP-Projekten

PPP als neue Form der Zusammenarbeit

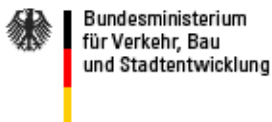
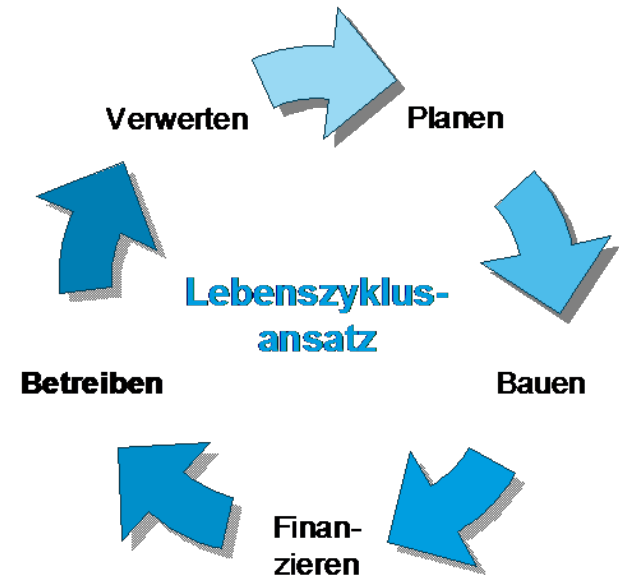
„Bundesweit hat sich ein Instandhaltungsstau von über 100 Mrd. € angesammelt.“

[Deutsches Institut für Urbanistik, 2002]

Public Private Partnerships (PPP) – oder: Öffentlich-Private Partnerschaften – stehen für **modernes und effizientes Verwaltungshandeln**. Sie sind Teil der Innovationsoffensive der Bundesregierung und verfolgen das Ziel, durch eine langfristig angelegte **Zusammenarbeit** zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft öffentliche Infrastrukturprojekte **effizienter zu realisieren** als bisher.

Das Neue dabei ist der **Lebenszyklusansatz**, mit dem das **Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und Verwerten** zum Beispiel einer Immobilie in einem ganzheitlichen Ansatz optimiert werden soll.

Dabei steht nicht ein Schwarz-Weiss-Szenario im Vordergrund – nach dem Motto "Der Private kann alles besser" – sondern die **Bündelung der besten Kräfte von Verwaltung und Wirtschaft** unter dem Leitmotiv "gemeinsam besser!".



**Gemäß PPP-Erfahrungsbericht vom BMVBS (04/2007):**

- Anteil der PPP-Modelle an den Gesamtinvestitionen in Deutschland: ca. 4 %
- Geplanter Anteil der PPP-Modelle analog zu anderen Industrieländern: 15 %

**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand****Kapitel 1****Projektdatenübersicht****Kapitel 2**

Projektdaten | Zeitplan

**Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand****Kapitel 3**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

**Schloss Sonnenstein – Planung****Kapitel 4**

Grundriss EG | Außenanlagen

**Leistungen Gebäudemanagement****Kapitel 5**

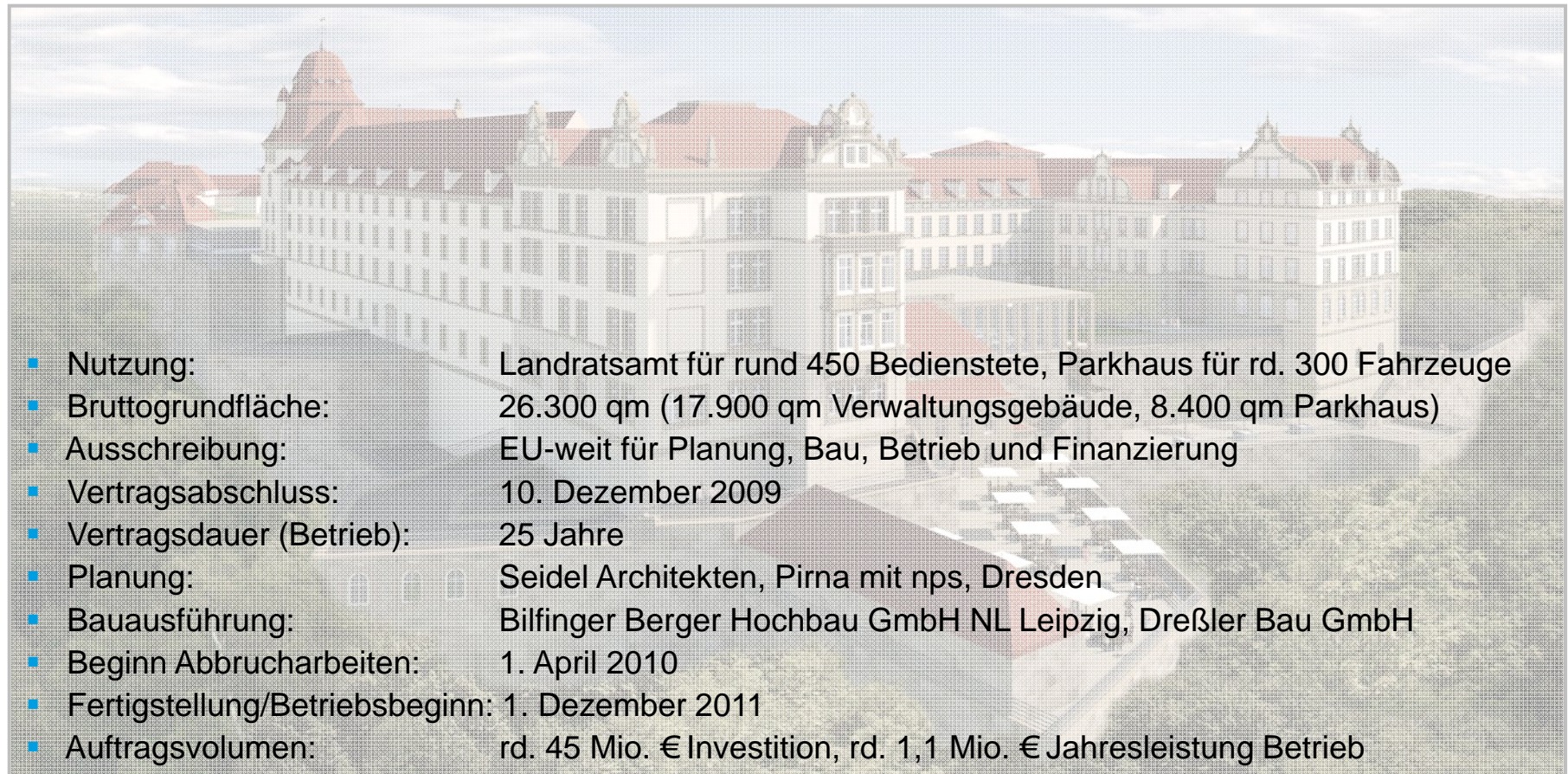
Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

**Ausblick****Kapitel 6**

Visualisierungen

## Aktuell laufen die Planungen für die Sanierung des seit fast 20 Jahren leer stehenden Schloss Sonnenstein in Pirna zum Landratsamt auf Hochtouren

### Projektdaten



- **Nutzung:** Landratsamt für rund 450 Bedienstete, Parkhaus für rd. 300 Fahrzeuge
- **Bruttogrundfläche:** 26.300 qm (17.900 qm Verwaltungsgebäude, 8.400 qm Parkhaus)
- **Ausschreibung:** EU-weit für Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung
- **Vertragsabschluss:** 10. Dezember 2009
- **Vertragsdauer (Betrieb):** 25 Jahre
- **Planung:** Seidel Architekten, Pirna mit nps, Dresden
- **Bauausführung:** Bilfinger Berger Hochbau GmbH NL Leipzig, Dreßler Bau GmbH
- **Beginn Abbrucharbeiten:** 1. April 2010
- **Fertigstellung/Betriebsbeginn:** 1. Dezember 2011
- **Auftragsvolumen:** rd. 45 Mio. € Investition, rd. 1,1 Mio. € Jahresleistung Betrieb

# Der Bearbeitungszeitraum von der Bekanntmachung bis zum Zuschlag betrug ca. 20 Mon., die Planungs-/Bauzeit bis zum 25-jähr. Betrieb weitere 24 Mon.

## Projektzeitentermine

2008												2009												2010												2011												2012	
Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb															
Vergabebekanntmachung 23.04.2008																																																	
												Aufforderung zur Angebotsabgabe 06.11.2008																																					
												1. Angebot 05.01.2009																																					
												Festlegung auf 3 Bieter für die 2. Runde 03/2009																																					
												2. Angebot 18.05.2009																																					
												Benennung Preferred Bidder 25.06.2009																																					
																								Zuschlagerteilung 16.11.2009																									
																								Vertragsunterzeichnung 10.12.2009																									
																																				Offizieller Spatenstich (Beginn der Abbrucharbeiten) 01.04.2010													
																																																Beginn Regelbetrieb 01.12.2011	
																																																Vertragslaufzeit bis 30.11.2036	

**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand****Kapitel 1****Projektdatenübersicht**

Projektdaten | Zeitplan

**Kapitel 2****Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

**Kapitel 3****Schloss Sonnenstein – Planung**

Grundriss EG | Außenanlagen

**Kapitel 4****Leistungen Gebäudemanagement**

Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

**Kapitel 5****Ausblick**

Visualisierungen

**Kapitel 6**



## Das seit dem 18. Jahrhundert gebaute Gebäudeensemble weist erhebliche Schäden durch Instandhaltungsstau und Leerstand auf

### Projektaufgabe (1/2)

- Aufgrund **des rund 20-jährigen Leerstands** und des bereits **zuvor bestehenden Instandhaltungsstaus** weist das Gebäudeensemble erhebliche Bauschäden auf
- Das Ensemble steht unter **Denkmalschutz**, einige Elemente in den Gebäuden und Außenanlagen sind restauratorisch zu behandeln
- Sanierung möglichst **angelehnt an historische Materialien** (Mineralische Putze und Farben, Sandstein, Holzfenster...)
- **EnEV 2009**-gerechte Sanierung
- **Neubauten/Anbauten** (Archiv, Cafeteria) **mit eigener Formensprache**



## Auch in den Außenanlagen sind schützenswerte Elemente enthalten, die im Rahmen der Sanierung restauriert oder rekonstruiert werden

### Projektaufgabe (2/2)

- Elb- und Stadtlügel: denkmalgerechte **Restaurierung der Brunnenanlagen**
- Außenanlage: **Rekonstruktion des Zauns im Jugendstil** unter Verwendung alter Elemente
- Teilweise **Wiedersichtbarmachung der ehemaligen Festungsgrabenverläufe** (derzeit verfüllt) im Pflasterbelag
- Teilweise **Rekonstruktion** der Strukturen des **Jugendstil-Gartenanlage**
- **Verwendung der bestehenden Sandstein-Bodenplatten** auch in neuen Außenanlagen



**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand****Kapitel 1****Projektdatenübersicht**

Projektdaten | Zeitplan

**Kapitel 2****Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

**Kapitel 3****Schloss Sonnenstein – Planung**

Grundriss EG | Außenanlagen

**Kapitel 4****Leistungen Gebäudemanagement**

Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

**Kapitel 5****Ausblick**

Visualisierungen

**Kapitel 6**

# Im EG Stadtflügel befindet sich der neue Haupteingang des Bürgerzentrums im Landratsamt Pirna. Südlich entsteht das neue Parkdeck

## Grundriss Erdgeschoss





**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand****Kapitel 1****Projektdatenübersicht**

Projektdaten | Zeitplan

**Kapitel 2****Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

**Kapitel 3****Schloss Sonnenstein – Planung**

Grundriss EG | Außenanlagen

**Kapitel 4****Leistungen Gebäudemanagement**

Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

**Kapitel 5****Ausblick**

Visualisierungen

**Kapitel 6**

# Der überwiegende Teil der Gebäudemanagement-Leistung zielt auf Instandhaltung, Betriebsführung & Reinigung ab

## Gebäudemanagement der HSG Zander

---

### Technisches Gebäudemanagement

- Betriebsführung
- Instandhaltung
- Schönheits-/Kleinreparaturen
- Begeleitung der Abnahmen, Gewährleistungsverfolgung
- Energie-/Wassermanagement (Medienrisiko bei Betreiber)
- Dokumentation (CAFM)

### Infrastrukturelles Gebäudemanagement

- Reinigung
- Hausmeisterdienste
- Winterdienst/Außenanlagenpflege
- Wach- und Sicherheitsdienste
- Schließdienst
- Ver-/Entsorgungsdienste
- Verbrauchserfassung/-garantie
- Stör- und Qualitätsmanagement
- Techn. Parkhaus-Bewirtschaftung (eigengenutzt)

### Kaufmännisches GM

- Controlling
- Vertragsmanagement
- Parkhaus-Bewirtschaftung (kein Auslastungsrisiko)

## Lokale kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) werden maßgeblich an der Erbringung der Bau- und Betriebsleistungen beteiligt

### Einsatz von regionalen KMUs

---

#### **Bau:**

- Vertraglich **festgeschriebene Beteiligungsquote für KMUs** an den Bauleistungen
- Unterschreitung führt zu **Vertragsstrafe**
- Einbindung lokaler Unternehmen ermöglicht **schnelle Reaktion im Fall von Gewährleistungsmängeln**

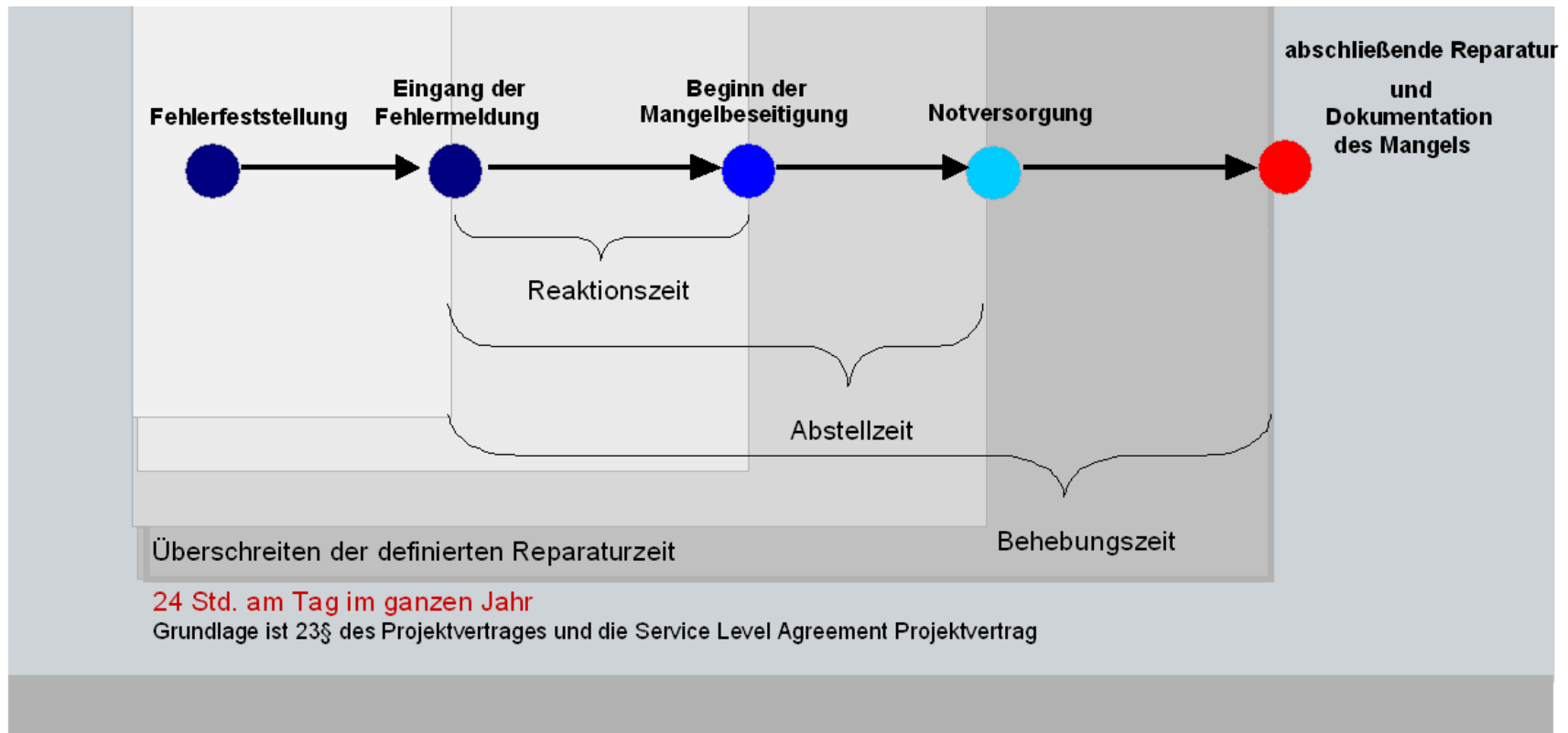
#### **Betrieb:**

- Leistungen, die nicht durch das vor Ort tätige Stammteam oder den Servicepool der HSG Zander Dresden erbracht werden können, **werden vor Ort an KMUs vergeben**, insbesondere Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsleistungen (z.B. Malerarbeiten, bauliche Sanierungen während der 25-jährigen Vertragslaufzeit)
- Durch die Einbindung **lokaler KMUs** können die **kurzen Reaktions- und Abstellzeiten** des Bonus-Malus-Systems eingehalten werden
- Die noch einzustellenden **Hausmeister und Haustechniker** sollen aufgrund des vereinbarten Service Level Agreements **aus Pirna bzw. der nahen Umgebung** stammen

# Als wesentlicher Baustein zur Erreichen der vom AG geforderten Leistungsqualität wird ein Bonus-Malus-System angewendet

## Bonus-Malus-System

Grundlage des Bonus-Malus-Systems ist der Projektvertrag mit dem Service Level Agreement (SLA)



# Der Malus ist abhängig von der Einhaltung der Abstell- und Behebungszeit und kann bis zu 10% des Entgelts betragen

## Bonus-Malus-System

Kategorie →	Mängelpunkte →	Beispiele →	Reaktionszeit →	Abstellzeit →	Behebungszeit
<b>Priorität A</b> Kein Betrieb möglich <b>Großer Mangel</b>	<b>2 MP</b> entspricht <b>2 %</b> vom GM-Entgelt	Ausfall Heizung/Wasser-/ Stromversorgung/ GLT	<b>90 Minuten</b> im ganzen Jahr	Gemäß Einzelaufstellung SLA (von <b>30 min</b> bzw. <b>umgehend bis</b> <b>5 Werktagen</b> )	<b>1 Tag</b>
<b>Priorität B</b> Nur eingeschränkter Betrieb möglich <b>Mittlerer Mangel</b>	<b>1 MP</b> entspricht <b>1 %</b> vom GM-Entgelt	Beschädigung, Nichtnutzbarkeit der Sanitäreanlage	<b>300 Minuten</b> im ganzen Jahr		<b>1 Woche</b>
<b>Priorität C</b> Keine Einschränkung des Betriebes <b>Kleiner Mangel</b>	<b>0,5 MP</b> entspricht <b>0,5 %</b> vom GM-Entgelt	Verschmutzte Räume, Risse im Putz etc.	<b>5 Tage</b> im ganzen Jahr		<b>1 Monat</b>

**PPP – eine innovative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand****Kapitel 1****Projektdatenübersicht**

Projektdaten | Zeitplan

**Kapitel 2****Schloss Sonnenstein – aktueller Zustand**

Alter der Bauteile | Vorgaben des Auslobers und Bilder

**Kapitel 3****Schloss Sonnenstein – Planung**

Grundriss EG | Außenanlagen

**Kapitel 4****Leistungen Gebäudemanagement**

Leistungsumfang | Einbindung kleiner und mittlerer Unternehmen | Bonus-Malus-System

**Kapitel 5****Ausblick**

Visualisierungen

**Kapitel 6**

## Die äußere Struktur des Schlosses Sonnenstein bleibt bis auf die Ergänzung von Dachgauben unverändert, der Anbau der verglasten Cafeteria fügt sich ein

Ansicht Stadt- und Elbflügel



## Das umfangreiche Archiv wurde im Bereich des alten Kesselhauses als Raum-in-Raum-Konstruktion geplant und ordnet sich so den Altbauten unter

Ansicht Elbflügel mit Archiv



## Im Stadtflügel befindet sich der Haupteingang des Landratsamts, davor werden die Strukturen des Jugendstilgartens rekonstruiert

Ansicht Schlosshof vor Stadtflügel



## Der Saal im Elbflügel steht auch in seinen inneren Strukturen unter Denkmalschutz und wird zukünftig als Kreistagssaal genutzt

### Kreistagssaal



5. IFM Symposium, Dresden | 15.04.2010

## Das Eingangsfoyer im Stadtflügel ist großzügig und in seiner Architektursprache zurückhaltend, aber hochwertig gestaltet

Foyer (Stadtflügel) mit Blick auf den „Balkon von Pirna“



**Vielen Dank!**

**Nicole Lackmann, Dresden, 15.04.2010**

**Kontakt:**

**HSG Zander GmbH  
Abt. Public Private Partnership  
Nicole Lackmann  
An der Gehespitz 50  
D-63263 Neu-Isenburg  
Telefon + 49 6102 45-3364  
[nicole.lackmann@hsgzander.com](mailto:nicole.lackmann@hsgzander.com)**

