

# PPP-Projekt

## Schülerheim Fürstenburg

Erfahrungsbericht über eine  
öffentlich-private Partnerschaft



## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Autonome Provinz Bozen – Südtirol

Ressort für Italienische Kultur, Wohnbau, Hochbau und Vermögen

### **Grafik**

Fürstenburg GmbH

### **Druck**

Landesdruckerei





## Etwas Neues entsteht

---

Die Fachschule für Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg in Burgeis wird von Schülern und Schülerinnen vornehmlich aus dem Vinschgau, aber auch aus anderen Talschaften des Landes besucht. Eine Unterbringung im Heim ist daher für viele der Schüler unumgänglich.

Sitz der Schule und auch des Heimes ist seit dem Jahre 1952 die Fürstenburg, eine Burg mit einer mehr als siebenhundertjährigen Geschichte, in der das Gebäude mehrmals den Besitzer wechselte. Seit 1883 ist die Fürstenburg im Besitz des Benediktinerstiftes Marienberg, das sich in unmittelbarer Nähe der Fürstenburg befindet.



**Dr. Monika Aondio**

Direktorin Fachschule für  
Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg

Soviel stand fest:  
Für die Fachschule  
Fürstenburg muss  
ein Schülerheim  
errichtet werden.

Durch eine ständig zunehmende Schülerzahl mussten einige Klassen und Heimplätze der Fürstenburg nach Mals ausgesiedelt werden. Dies führte dazu, dass zwei räumlich getrennte Strukturen unter einen Hut zu bringen waren – eine mit großen Anstrengungen verbundene Situation – für den Schul- und Heimbetrieb sowie für die Schüler selbst.

Soviel stand fest: Für die Fachschule Fürstenburg muss ein Schülerheim errichtet werden.

In der Folge wurden mehrere Möglichkeiten überprüft, die jedoch, wie beispielsweise der Ausbau des Wirtschaftsgebäudes des Klosters Marienberg direkt vor der Kirche in Burgeis zu keiner zufriedenstellenden Lösung führte.



# Wir beschreiten einen neuen Weg

---

**Ing. Siegfried Pohl**

Fürstenburg GmbH / Bauleiter

Als lokales Vinschgauer Unternehmen hat sich „Pohl Immobilien“ nach Lösungen für ein neues Heim umgesehen und überprüft, welche Möglichkeiten bestehen, ein Heim für die Fachschule Fürstenburg zu bauen. Es wurden mehrere Standorte begutachtet und letzten Endes hat sich der Standort in der Wiese „Quadra“ des Klosters Marienberg als der ideale Standort für das neue Heim erwiesen.

Daraufhin wurde die „Fürstenburg GmbH“ gegründet, welche als Promotor der Landesverwaltung einen PPP-Projektvorschlag für den Bau und die Führung des Schülerheims Fürstenburg vorgelegt hat. Der Vorschlag wurde von der Landesverwaltung angenommen und die ganze Prozedur des PPP-Projektes gestartet.

**Dr. Paolo Montagner**

Direktor Bautenressort des Landes

Ich habe als damaliger Direktor der Landesagentur für Verträge den Auftrag erhalten, diesen Vorschlag zu prüfen. Die Frage war, liegt es im öffentlichen Interesse oder nicht den Bau und die Führung des Schülerheims Fürstenburg in Form eines PPP-Projektes abzuwickeln.

Es war eine völlig neue Herausforderung für mich. Der erste Schritt war, genau zu definieren, welche Risiken übernimmt der Anbieter, welche die öffentliche Verwaltung. Es galt die Spielregeln in diesem Vertrag zwischen den Partnern gut auszuhandeln. Bei einem PPP-Projekt steht und fällt alles mit dem Konzessionsvertrag und mit einer akkuraten Finanzplanung.



### **Arch. Marina Albertoni**

Direktorin Landesamt für Hochbau West  
Verfahrensverantwortliche

Ich war ja von Beginn an mit dabei und in den Entscheidungsprozess involviert, dennoch, es gab Befürchtungen, nämlich die, gemeinsam mit den Kollegen, mit den verschiedenen Ämtern und Dienststellen, diesen neuen Herausforderungen gerecht zu werden und vor allem den vorgesehenen Zeitplan einhalten zu können.

### **Arch. Werner Tscholl**

Planer

Natürlich geht es bei einem PPP von vornherein um ein bestimmtes Budget das zur Verfügung steht. Der erste Gedanke als Architekt war, dass das Budget nicht ausreicht, um ein architektonisch wertvolles Gebäude zu planen und zu realisieren, zumal in so einer sensiblen Umgebung. Der zweite Gedanke war dann aber, dass gerade diese Beschränkung auch eine Herausforderung darstellt, es trotzdem zu schaffen.

### **Dr. Monika Aondio**

Direktorin Fachschule für  
Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg

Wie immer, wenn etwas Neues angegangen wird, hat man ambivalente Gedanken. Auf der einen Seite nährte dies meine Hoffnung auf eine rasche Abwicklung und Realisierung, auf der anderen Seite machten sich auch Bedenken breit, ob sich alles laut Papier und Plan umsetzen ließe.

Die Zimmer sind als Einzelzimmer konzipiert.  
Die Wände und Decken des Gebäudes wurden in  
Sichtbeton mit OSB-Oberfläche geschalt.





## PPP - Was ist das?

---

Eine Public Private Partnership (PPP), also eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP), bezeichnet die vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privatrechtlich organisierten Unternehmen.

In solchen Partnerschaften werden für gewisse Aufgaben benötigte Ressourcen, etwa Personal, Kapital und Fachwissen, vereint und als gemeinsames Projekt realisiert.





### Partner kooperieren für ein langfristiges Projekt

Die Art der Kooperation zwischen privater Wirtschaft und öffentlicher Hand ist bei der Public Private Partnership nicht eindeutig definiert. Im Allgemeinen spricht man von einer PPP, wenn die Partner ihre persönlichen Stärken für die Realisierung eines gemeinsamen Projektes einsetzen und im Rahmen einer langfristigen Zusammenarbeit von den Fähigkeiten des anderen profitieren.

### Wirtschaftliche Charakteristika und Risikoteilung

Bei der PPP trägt der private Partner die Verantwortung für die einzelwirtschaftliche Erbringung der Leistungen. Die öffentliche Hand gewährleistet hingegen die Einhaltung gemeinsamer Ziele. Grundsätzlich wird beim Public Private Partnership zwischen Organisations-PPP und projektbezogener Vertrags-PPP unterschieden.

Das Projekt Schülerheim Fürstenburg ist eine projektbezogene Vertrags-PPP. Wesentliches Merkmal dieser PPP ist das Vertragsmanagement.

### Modelle von Public Private Partnerships

Einer Public Private Partnership (PPP) können ganz unterschiedliche Modelle zugrunde liegen. Das PPP-Projekt „Schülerheim Fürstenburg“ ist ein Konzessionsmodell.

Bei dieser Form der öffentlich-privaten Partnerschaft verpflichtet sich der private Auftragnehmer, Einrichtungen für die öffentliche Hand zu planen, zu errichten und zu betreiben.



**21/01**

2015

---

## Ausschreibung des Projektes: Definitiver Zuschlag

Die Bewertungskommission hat das Projekt positiv bewertet und die Fürstenburg GmbH geht als Sieger der Ausschreibung hervor.

**18/05**

2015

---

## Unterzeichnung der Vereinbarung

Die Vereinbarung zur Errichtung und Führung in Konzession des Schülerheimes für die Fachschule für Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg in Burgeis wird von den Vertragspartnern unterzeichnet.

**24/06**

2015

---

## Baubeginn

Laut Vereinbarung stehen zur Errichtung des neuen Schülerheimes 440 Tage zur Verfügung. Mit einem straffen Zeitplan im Nacken starten die Arbeiten.



# 30/06

2016

## Bauende

Alle Handwerker, Techniker und Projektbeteiligten haben ihre Arbeiten pünktlich abgeschlossen. Das Heim kann übergeben werden.



# 01/09

2016

## Übergabe und Inbetriebnahme

Das neue Schülerheim Fürstenburg wird der Schule übergeben. Die Inbetriebnahme erfolgt rechtzeitig zu Beginn des neuen Schuljahres.



# 05/09

2016

## Einzug der Schüler

Die Schüler beziehen ihre neuen Zimmer und Räumlichkeiten pünktlich zu Schulbeginn. Das neue Schülerheim füllt sich mit Leben.





**Dr. Monika Aondio**

Direktorin Fachschule für  
Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg

Die anfängliche Spannung, mein Zweifel dem Neuen gegenüber, legte sich von Mal zu Mal, denn die Zusammenarbeit mit der ausführenden Firma erwies sich als sehr transparent und verlässlich. Während der Ausführungen wurde ich über den Stand der Arbeiten informiert und bei entsprechenden Fragen auch zu unseren Notwendigkeiten, d.h. die der Schule, befragt. Auf diese Weise konnten einige Dinge während der Realisierung geklärt und etwaige Fehler im Vorfeld verhindert werden.

**Guido Volcan**

Fürstenburg GmbH / Baufirma

Ganz gleich in welcher Form ein Bauvorhaben abgewickelt wird, jeder hat seine Pflicht zu tun. Ich bekomme einen Auftrag und ich erfülle ihn. Das war auch in diesem Falle nicht anders. Es lief alles irgendwie ohne Probleme ab, reibungslos. Es haben alle an einem Strang gezogen, alle wollten gemeinsam zum Ziel. Das hat man schon gemerkt und das machte das Arbeiten angenehm.

**Ing. Siegfried Pohl**

Fürstenburg GmbH / Bauleiter

Ich bin bereits seit rund 40 Jahren als Bauleiter, vor allem für öffentliche Arbeiten, tätig. Die Umsetzung eines PPP-Projektes war für mich allerdings eine absolut neue Erfahrung. Da die Fürstenburg GmbH das Schülerheim auch für 20 Jahre führen wird, wurde großer Wert darauf gelegt die Folgekosten in der Instandhaltung so gering wie nur möglich zu halten. Dieser Umstand beeinflusste all unsere Entscheidungen maßgebend. Alle Entscheidungen mussten außerdem jeweils mit Zeitvorsprung getroffen werden, damit der vorgegebene Terminplan eingehalten werden konnte. Das gesamte Bauprojekt konnte nur deshalb auch so umgesetzt werden, wie es anfänglich vorgelegt und auch genehmigt wurde.

## Gemeinsam meistern wir Neues - Erfahrungen

Die Arbeit des Architekten unterscheidet sich beim PPP-Projekt nicht von anderen Bauaufgaben. Auch hier ist die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten Voraussetzung für ein gutes Gelingen. Der große Vorteil der öffentlich-privaten Partnerschaft sind die kurzen Entscheidungswege in der Bauphase, die mit denen eines privaten Bauvorhabens vergleichbar sind.

**Arch. Werner Tscholl**

Planer

Die Möglichkeit ein Bauvorhaben in solch kurzer Zeit umzusetzen ist selten. In den 20 Jahren meiner Tätigkeit im öffentlichen Bausektor ist dies der erste Fall. Wir waren imstande vorab im Vertrag alles zu regeln, das war das Um und Auf und auch eine gute Basis für mich als Verfahrensverantwortliche.

Wir haben stets lösungsorientiert gearbeitet, die Lösung musste immer für alle Partner passen. Das war wahrscheinlich so, weil von Anfang an für alle klar war, dass wir uns an den Vertrag zu halten haben, dass wir alle im selben Boot sitzen. Der Dialog war bemerkenswert konstruktiv und offener als üblich, viel offener.

**Arch. Marina Albertoni**

Direktorin Landesamt für Hochbau West  
Verfahrensverantwortliche

Die Art und Weise wie das neue Schülerheim Fürstenburg schließlich erbaut und fertiggestellt wurde, hat eindeutig bestätigt, dass bei einem PPP-Projekt die Anfangsphase das Wichtigste ist für die Steuerung des Projektes, für das Gelingen. Meine Arbeit konzentrierte sich genau auf diese Phase, auf die Ausarbeitung des Vertrages. Das war schlussendlich die Voraussetzung dafür, dass das Bauvorhaben so schnell realisiert werden konnte.

**Dr. Paolo Montagner**

Direktor Bautenressort des Landes

# PPP – Vorteile im Überblick

---

## Kurze Zeiten

Mit Public-Private-Partnership-Modellen (PPP) kann deutlich schneller gebaut werden als mit herkömmlichen Modellen. Maßgeblich für diese Effizienzvorteile von PPP-Projekten sind laut Studien die unmittelbare Kostenverantwortung und das unternehmerische Erfolgsinteresse der Privatwirtschaft. Die Bauzeiten lassen sich so deutlich verkürzen.



## Kostenkontrolle

Bei optimaler Projektdurchführung kann es mit einem PPP-Modell zu Zeitersparnis und demzufolge zu einer Kostensenkung kommen. Die Leistungen - von der Investition bis zum Betrieb der Einrichtung - werden aus einer Hand erbracht. Somit werden Entscheidungen mit Blick auf die Zukunft getroffen. Dies führt in der Regel dazu, dass die Unterhaltungskosten geringer ausfallen.



## Qualität

Der Vorteil ist, bei gleichbleibendem Budget gute Qualität liefern zu können. Das private Unternehmen bringt im operativen Bereich ein größeres Erfahrungsspektrum mit. Der Partner der öffentlichen Hand bringt dafür eine Sicherheit mit, die eine langfristige Planung garantieren. Ein gutes PPP-Projekt ist wie eine Ehe: Beide profitieren davon, wenn die Stärken des einen, die Schwächen des anderen ausgleichen.







**Dr. Paolo Montagner**  
Direktor Bautenressort des Landes

Die Projektierungsphase ist bei herkömmlichen Baumodellen in der Regel länger als die Bauphase an sich. Umso länger diese Phase dauert, je höher das Risiko, dass das Projekt immer wieder abgeändert wird, neue Wünsche eingehen, man sich an neue Gesetze und Bestimmungen halten muss.

Bei einem PPP-Projekt wird jedoch die Gesamtdauer des Verfahrens vertraglich genau geregelt und das ist dann bindend für die Vertragspartner. Der Faktor Zeit ist also kein Risikofaktor mehr.









## Eine Herausforderung für die Fürstenburg GmbH

**Ing. Siegfried Pohl**

Fürstenburg GmbH / Bauleiter

»Es wurden Ledersessel angeschafft, anstatt der vorgesehen Stoffessel. Ein Ledersessel ist langlebiger, obwohl teurer lohnt sich diese Mehrausgabe aber.«

»Sehr wichtig für uns war auch die Kontrolle über den Energieverbrauch. Wir haben größtes Augenmerk darauf gelegt, dass keine unnötigen Energiefresser in Betrieb sind.«

»In die Gebäudeautomation wurde sehr viel investiert, damit die Kontrolle in jedem Moment auch von außerhalb gegeben ist und, falls notwendig, eingegriffen werden kann.«

Im Zuge der Realisierung des neuen Schülerheimes musste immer auch an die Zeit nach Bauende gedacht werden. Ist die angestrebte Lösung nachhaltig? Welche Folgekosten werden durch die Wahl der einzelnen Materialien generiert? Diese und ähnliche Fragen stellten sich uns, der Fürstenburg GmbH, welche mit der Errichtung und auch mit der Führung des Schülerheimes beauftragt wurde.

Materialien wurden deshalb mit Blick auf die nächsten 20 Jahre entsprechend ausgewählt und bautechnische Entscheidungen nachhaltig getroffen.

In den Sommermonaten Juli und August wird das Heim von der Betreibergesellschaft als Beherbergungsbetrieb geführt. Dadurch können zusätzliche Einnahmen generiert werden, die die Führungskosten für das Schülerheim reduzieren.

Bei der Wahl der ausführenden Firmen wurde großer Wert darauf gelegt, dass die Firmen zuverlässig sind und für die Wartung in den nächsten 20 Jahren auch zur Verfügung stehen. Dies hat dazu geführt, dass 22 der am Bau beschäftigten Firmen, Südtiroler Unternehmen sind und 11 davon direkt im Vinschgau angesiedelt sind.

Bild links: Ruhige „spartanische Zimmereinrichtung“ mit Blick nach draußen

Bild oben: Eingangshalle als Aufenthaltsraum



**Arch. Marina Albertoni**

Direktorin Landesamt für Hochbau West  
Verfahrensverantwortliche

**Guido Volcan**

Fürstenburg GmbH / Baufirma

Wie bei allen Bauvorhaben galt auch bei diesem: Alle müssen in die selbe, in die richtige Richtung laufen. Vom Projektanten bis zum Handlanger – wir waren ein Team. So gelingt ein Projekt.

Was mir am meisten gefallen hat ist, dass dieser Bau des Schülerheimes Fürstenburg gezeigt hat, dass man auch im Public Private Partnership sehrwohl „gute“ Architektur, Architektur von hoher Qualität, realisieren kann – entgegen der weitläufigen Meinung bei einem PPP-Projekt denke man nur an den Gewinn und scheue Ausgaben für anspruchsvolle Architektur. Hier wurde ein ausgezeichnete Architekt beauftragt, das Ergebnis spricht für sich.

**Ing. Siegfried Pohl**

Fürstenburg GmbH / Bauleiter

Rückblickend erstaunt es mich, dass wir in so kurzer Zeit imstande waren, das Schülerheim fertigzustellen. Wenn ein Projekt gut vorbereitet ist, kann es auch termingerecht und ohne die geplanten Kosten zu überschreiten, umgesetzt werden.

## Neues gemeinsam gestalten

Ich denke, eine PPP, eine Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft, macht Sinn, wenn das ganze in der Form durchgeführt wird, wie es hier der Fall war: nämlich, dass der Bauträger von Beginn an nicht nur auf Gewinn bedacht, sondern auch an architektonischer Qualität interessiert ist. Und nicht zu vergessen.... dass dieses Bauvorhaben so positiv und in so kurzer Zeit abgeschlossen werden konnte, ist dem perfekten Baumanagement des Bauleiters zu verdanken.

**Arch. Werner Tscholl**

Planer

Im Falle einer PPP ist das so: Wenn die Spielregeln im Vorfeld genau definiert worden sind – der Vertrag, die Finanzplanung, die Qualitätsparameter, die Zeitplanung, Genehmigungsverfahren und und und – dann entsteht eine Mannschaft, die zusammenspielt. Dann gewinnen alle gemeinsam oder verlieren alle gemeinsam! Beim PPP spielen alle gemeinsam in derselben Mannschaft. Genau diesen Mannschaftsgeist habe ich beim Bau des Schülerheimes Fürstenburg deutlich gespürt. Jeder hat verstanden, dass es um das gemeinsame Ziel geht.

**Dr. Paolo Montagner**

Direktor Bautenressort des Landes

Die pünktliche Schlüsselübergabe innerhalb nur eines einzigen Jahres war sehr erfreulich!

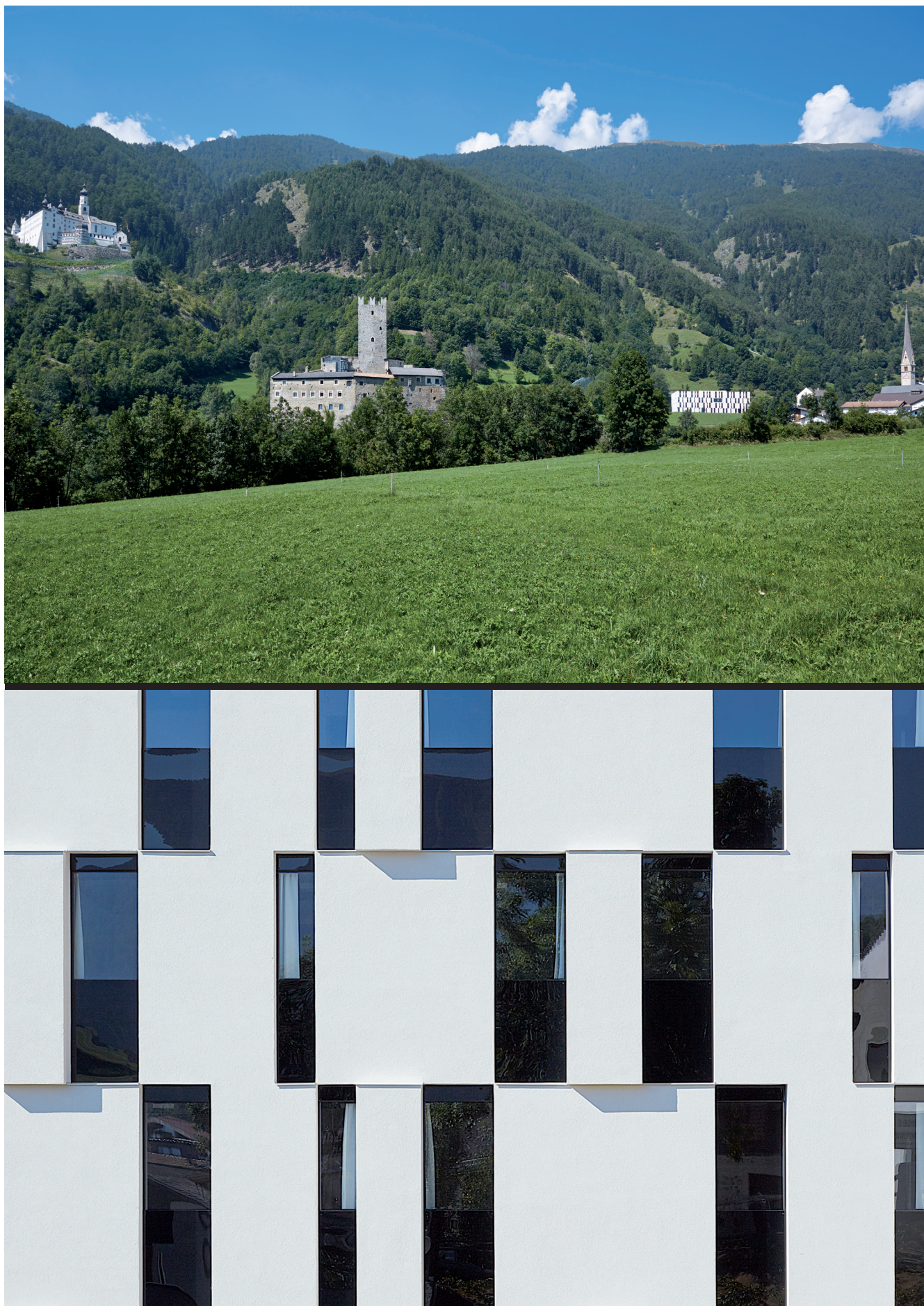
Die Verlässlichkeit des PPP-Partners vorausgesetzt, kann diese Form der Realisierung nur begrüßt werden. Meine Erfahrungen waren bis jetzt eindeutig positiv. Jetzt muss die Zukunft die entsprechenden Antworten geben. Ich sehe positiven Blickes der Zukunft entgegen.

**Dr. Monika Aondio**

Direktorin Fachschule für  
Land- und Forstwirtschaft Fürstenburg









# Altes fließt in Neues Architektur in zeitgemäßer Sprache

---

**Arch. Werner Tscholl**  
Planer

Das Konzept für den Bau des Schülerheimes leitet sich von den wichtigsten historischen Bauten in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes, wie dem Kloster Marienberg, der Fürstenburg oder dem Widum von Burgeis auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegen, ab.

Es handelt sich bei diesen Bauten um große kompakte Massen mit einfachen Öffnungen. Insbesondere Kloster Marienberg und der Widum haben eine weithin sichtbare Präsenz. Das Erscheinungsbild dieser beiden Gebäude ist geprägt von einem weiß gekalkten Baukörper mit schwarz vertieften Fensteröffnungen. Bei vielen älteren Gebäuden im Obervinschgau ist dies der Fall.

Diese Schwarz-Weiß-Wirkung wird auch auf den Neubau des Schülerheimes übertragen und in eine zeitgemäße Sprache übersetzt. Schwarz-weiße Flächen wechseln sich in einem Muster auf der Fassade ab, wobei die weißen Flächen verputzt und von alternierenden schwarzen Glasfeldern durchsetzt sind und so eine einem Code ähnliche Oberfläche erhalten. Das Gebäude wirkt dadurch skulptural, wie auch seine prominenten Nachbarn. Und all diese Bauwerke gemeinsam setzen gerade mit dieser skulpturalen Anmutung einen unübersehbaren Akzent über den gesamten Obervinschgauer Talkessel.











