



# PPP – DISKUSSIONSSTAND

20.03.2007

## VORAB

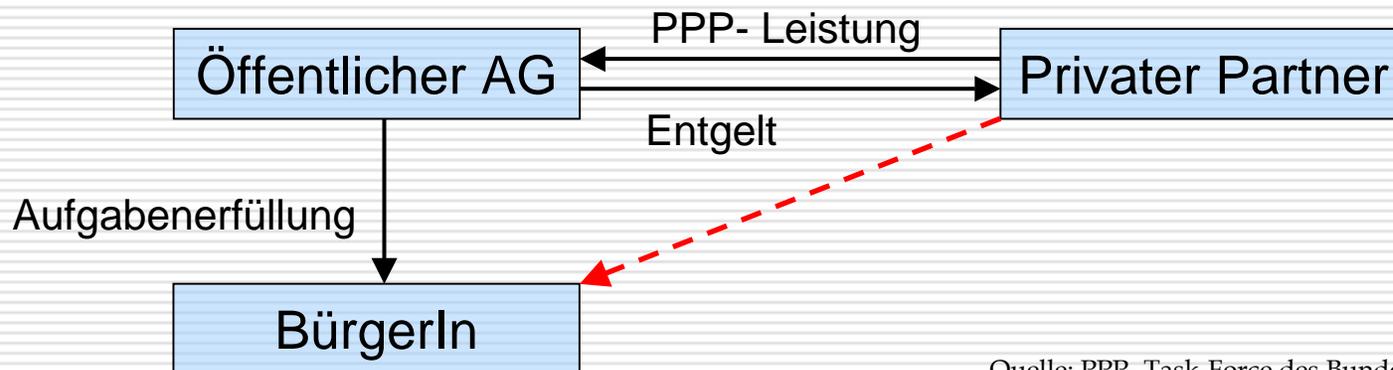
---

- ❑ Seit Frühjahr 2006 Neubau Kita mit PPP bauen & finanzieren
- ❑ Bundesweite Ausschreibung: Günstigstes Angebot mittelständischer Betrieb aus anderem Bundesland
- ❑ Nach Gutachten ext. Beratungsbüro günstigste PPP-Angebot geringfügig unwirtschaftlicher als Kostenprognose für konventionell eigenfinanzierter Bau
- ❑ Nach RdErl.des MI v. 08.11.1993 (Fassung v. 23.07.1997) damit Voraussetzungen für Genehmigung PPP-Finanzierung (kreditähnliches Rechtsgeschäft ) durch Kommunalaufsicht nicht gegeben
- ❑ Verwaltung Ausschreibung daher wegen Unwirtschaftlichkeit aufheben & umgehend Ausschreibung Einzelgewerke direkt veranlassen



# EINGRENZUNG

- 
- **Kommunal:** Bäder, Schulen, Sporthallen, Kitas, Straßen, Straßenbeleuchtung, Feuerwehren/ Rettungsdienste, Ingenieurbauwerke, Stadtentwicklung, Verwaltungsgebäude, Multifunktionsarenen/ Kongresszentren, Krankenhäuser, Soziale Infrastruktur, (Wohnungsbau)
  - **Bund/ Länder:** Justizvollzug, Straßen, Verwaltungsgebäude, Kasernen, Universitäten, Kliniken
  - **Nicht einbezogen:**
    - Vergabeleistungen/ Joint Venture – z.B. Bekleidung/ Fuhrpark Bundeswehr
    - Gemischtwirtschaftliche Unternehmen im Bereich Ver- und Entsorgung



Quelle: PPP- Task-Force des Bundes, 2006

- Entscheidend u.a.:
  - Gesetzlich definierte öffentliche Aufgabe & Rolle des öffentl. Aufgabenträgers gegenüber BürgerIn bleiben unberührt

- 
- ❑ Funktionelle Privatisierung: Entlastung öff. Aufgabenträger durch Auslagerung einzelner Bereiche/ Tätigkeiten an private Partner, die nicht zum Kernbereich der Erfüllung der öffentlichen Aufgabe gehören
  - ❑ Ziel: Kostenentlastung, Steigerung Effektivität & „Befreiung“

**Aber:**

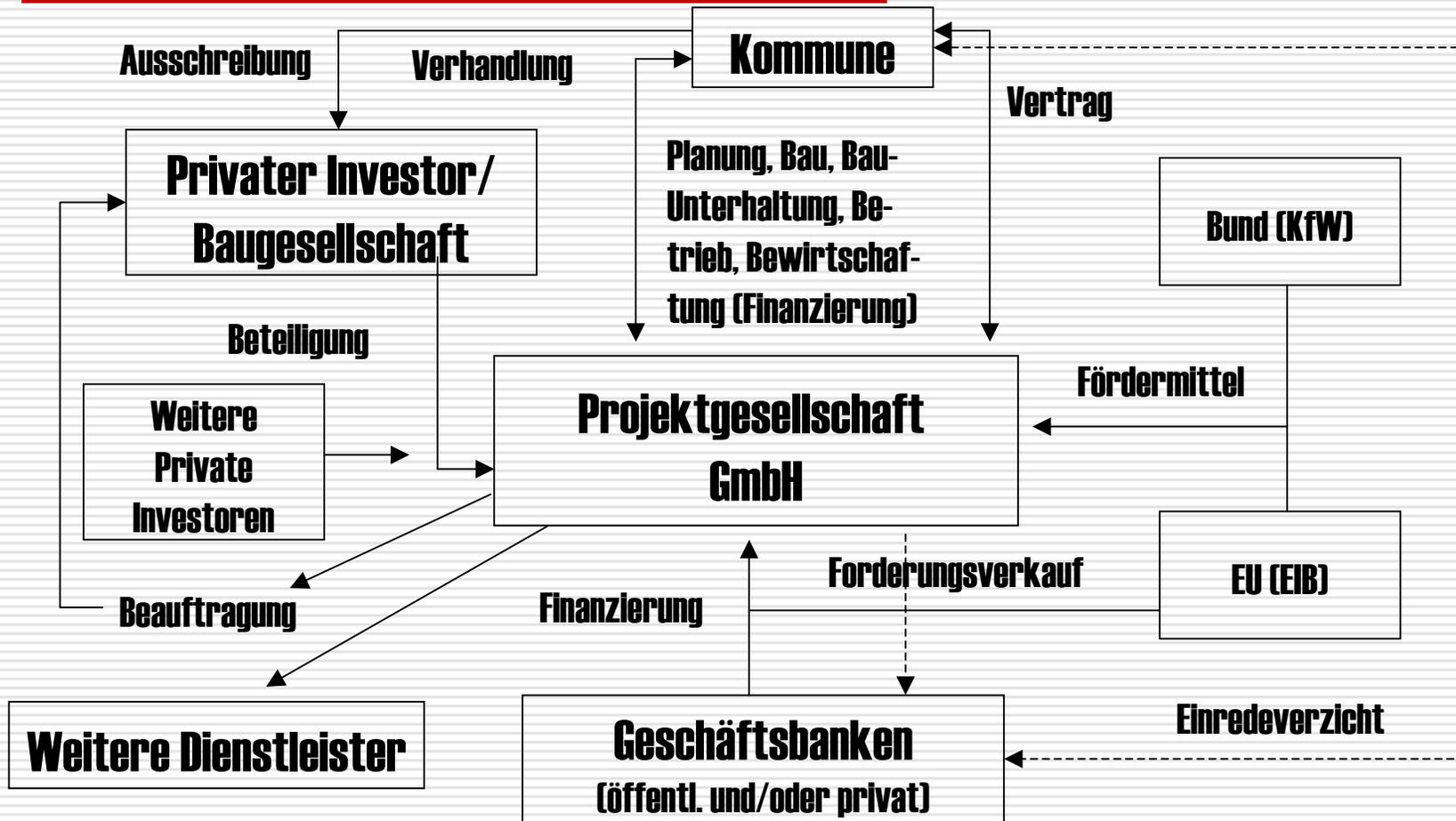
- ❑ Direkter Einfluss Leistungserstellung Dritter auf BürgerInnen!
- ❑ Kernbereich öffentlicher Aufgaben vor Ort zu definieren!
- ❑ „Entlastung“ oder „Befreiung“ nicht begründbar!

- 
- Für Hochbau 7 PPP- Modelle (+ ggf. Ausgestaltung):
    - **PPP- Inhabermodell (Vertragsmodell I):**
      - Privatunternehmen mit Planung, Bau, Finanzierung Betrieb einer Immobilie beauftragt
      - Laufzeit in der Regel 20 – 30 Jahre
      - Eigentum an Grundstück & Gebäude bei öffentlichen AG
      - Nutzungsentgelt inkl. möglicher Zuschläge für betriebswirt. Gewinn mit Abdeckung Risikoübertragung

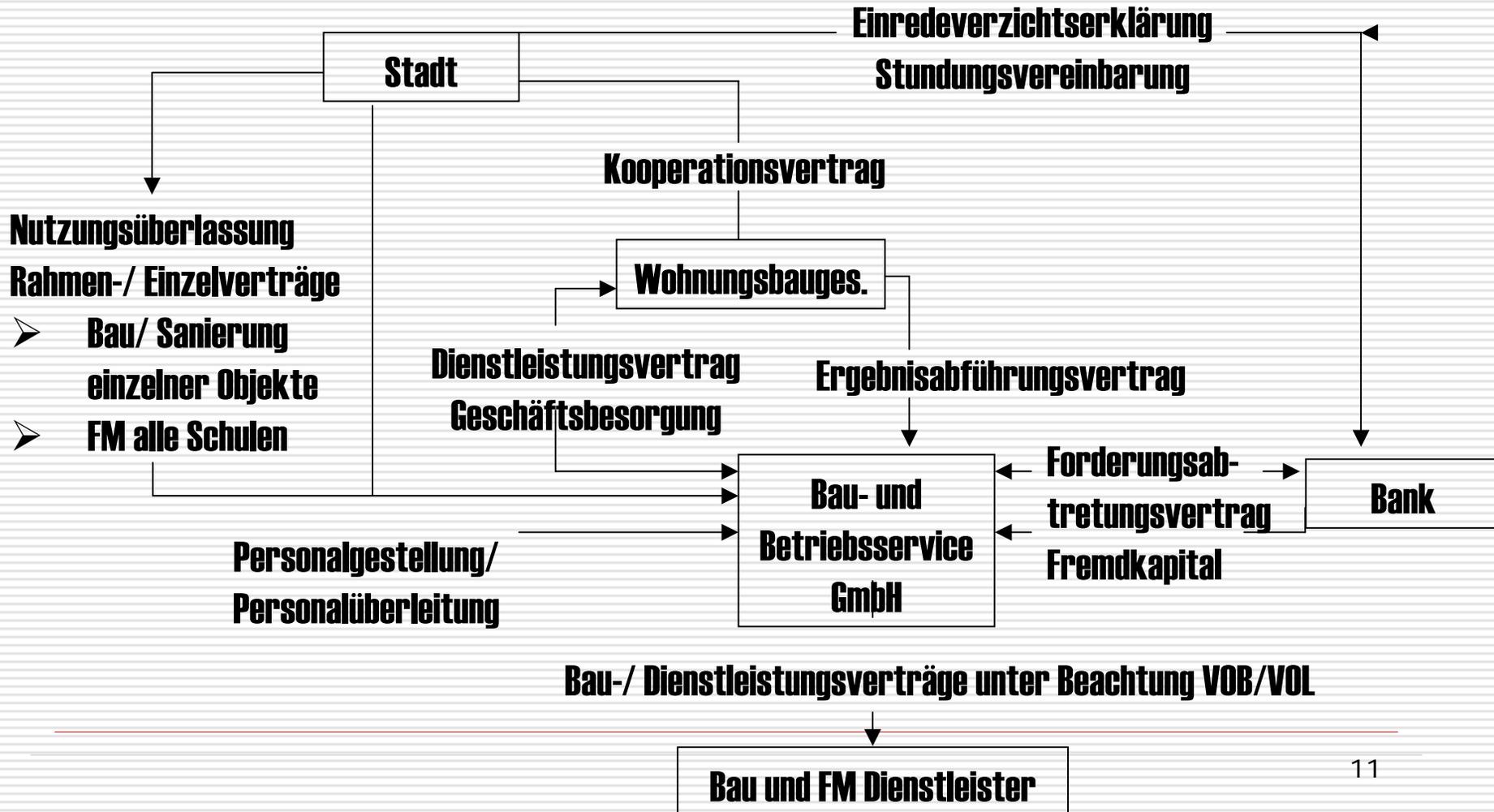
- 
- PPP-FM Leasingmodell (Vertragsmodell II):
  - PPP-Mietmodell (Vertragsmodell III):
  - PPP-Erwerbermodell (Vertragsmodell IV):
  
  - PPP-Contractingmodell (Vertragsmodell V)
  - PPP-Konzessionsmodell (Vertragsmodell VI):
  - PPP-Gesellschaftsmodell (Vertragsmodell VII)

- 
- Infrastrukturbereich & zunehmend ergänzende DL
  - Übernahme von P, B, BU, ggf. BT, ggf. (überw. öff.) F. durch zumeist 1 Privatunternehmen, wobei Haftung & Gewährleistung bei öff. Hand verbleibt
  - Kein dauerhafter Organisationszusammenhang in den beide Partner Ressourcen einbringen
  - Langfristige Monopolverträge - Monopolsituation
  - Funktionale Leistungsbeschreibungen – Zielbestimmung
  - Risikobetrachtung, hohe Renditeerwartung
  - Neue Vergabeverfahren fragwürdig (z.B. Transparenz, Vergleichbarkeit) - Bsp. Verhandlungsverfahren

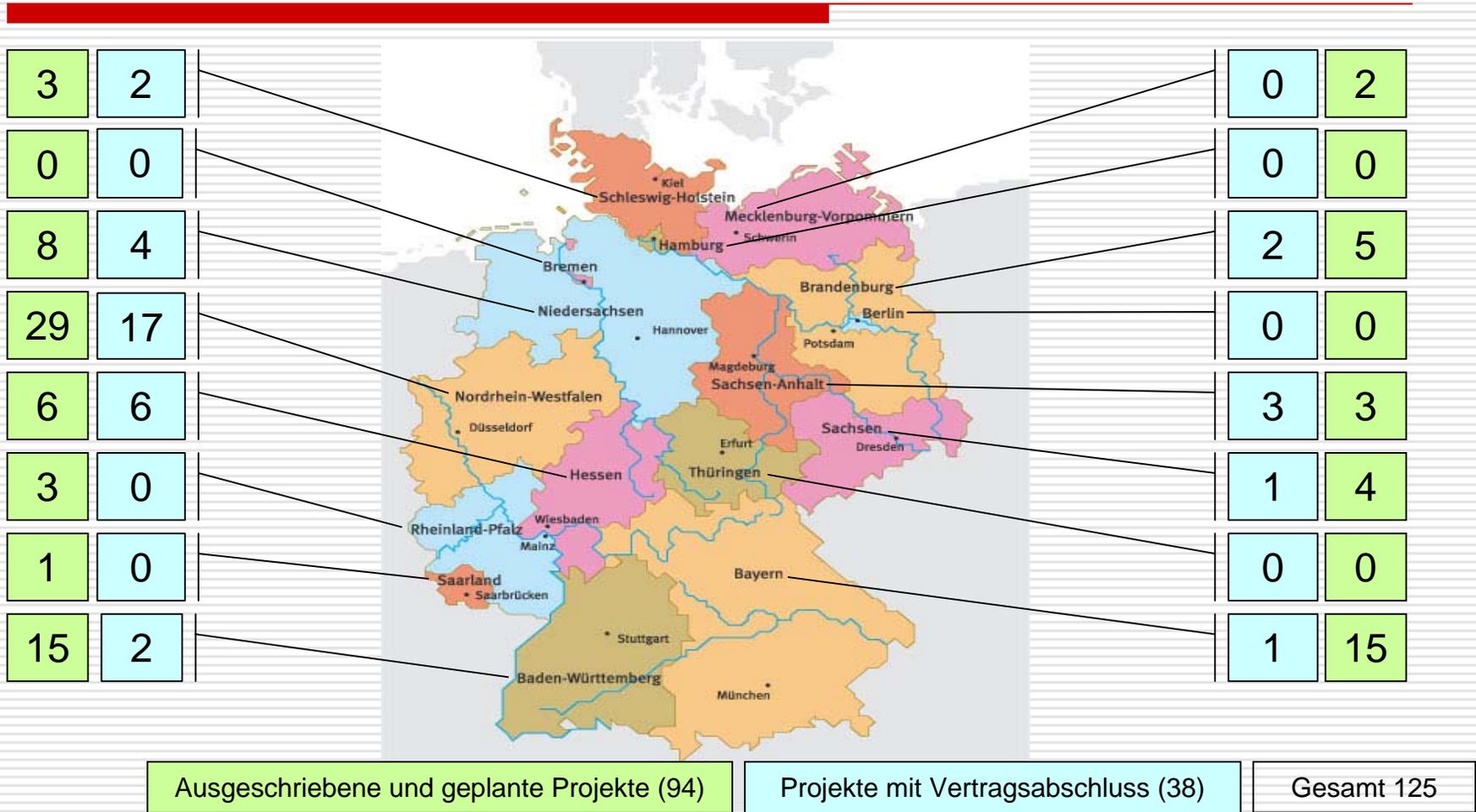
# SYSTEMATIK



# SYSTEMATIK II (ÖÖP)

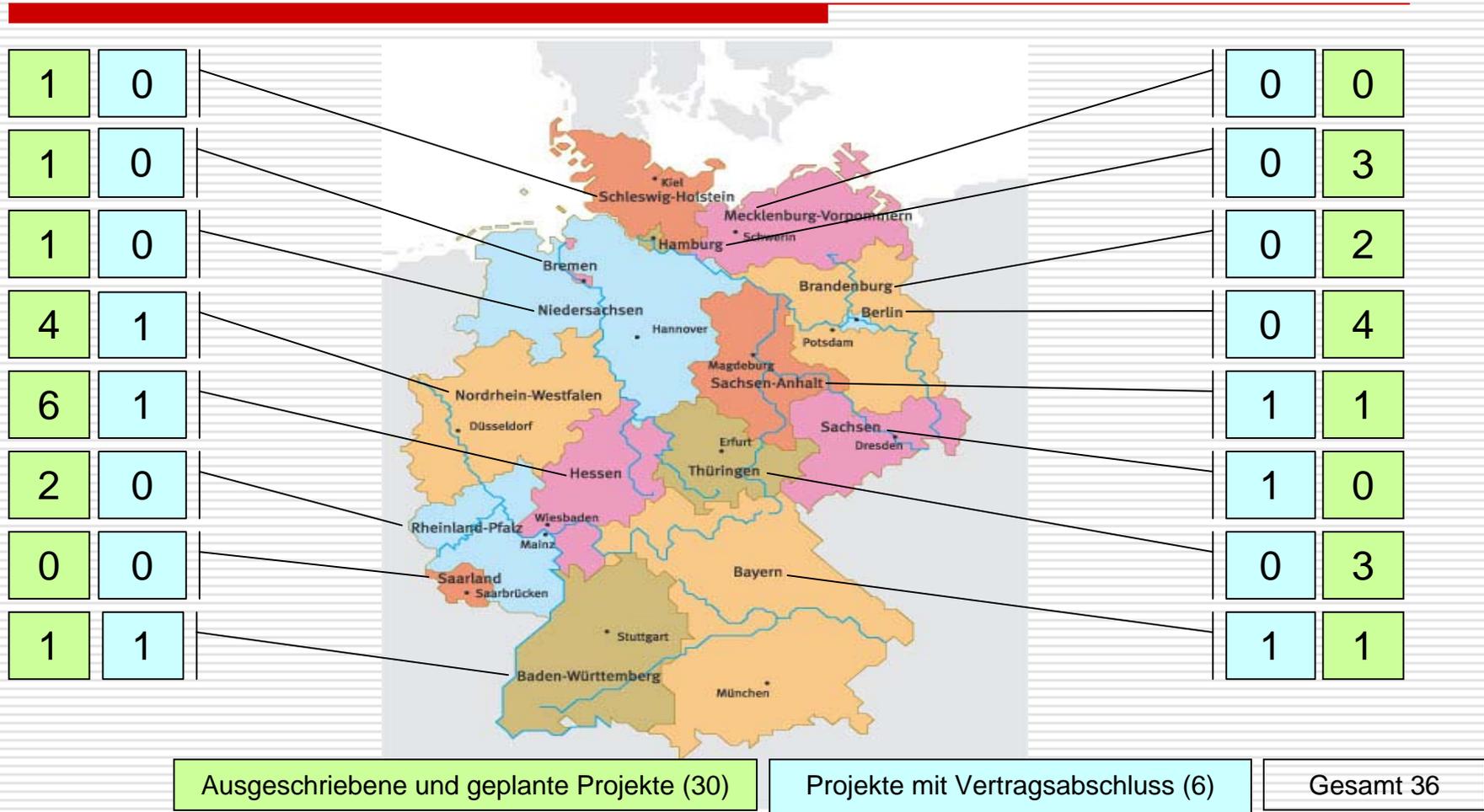


# PPP-Projekte im Hochbau – Verteilung Projekte\* - Kommunen



\*Stand 26.02.2007; Projekte ab 2004 Quelle: Task Force des Bundes 2007

# PPP-Projekte im Hochbau – Verteilung der Projekte \* - Länder



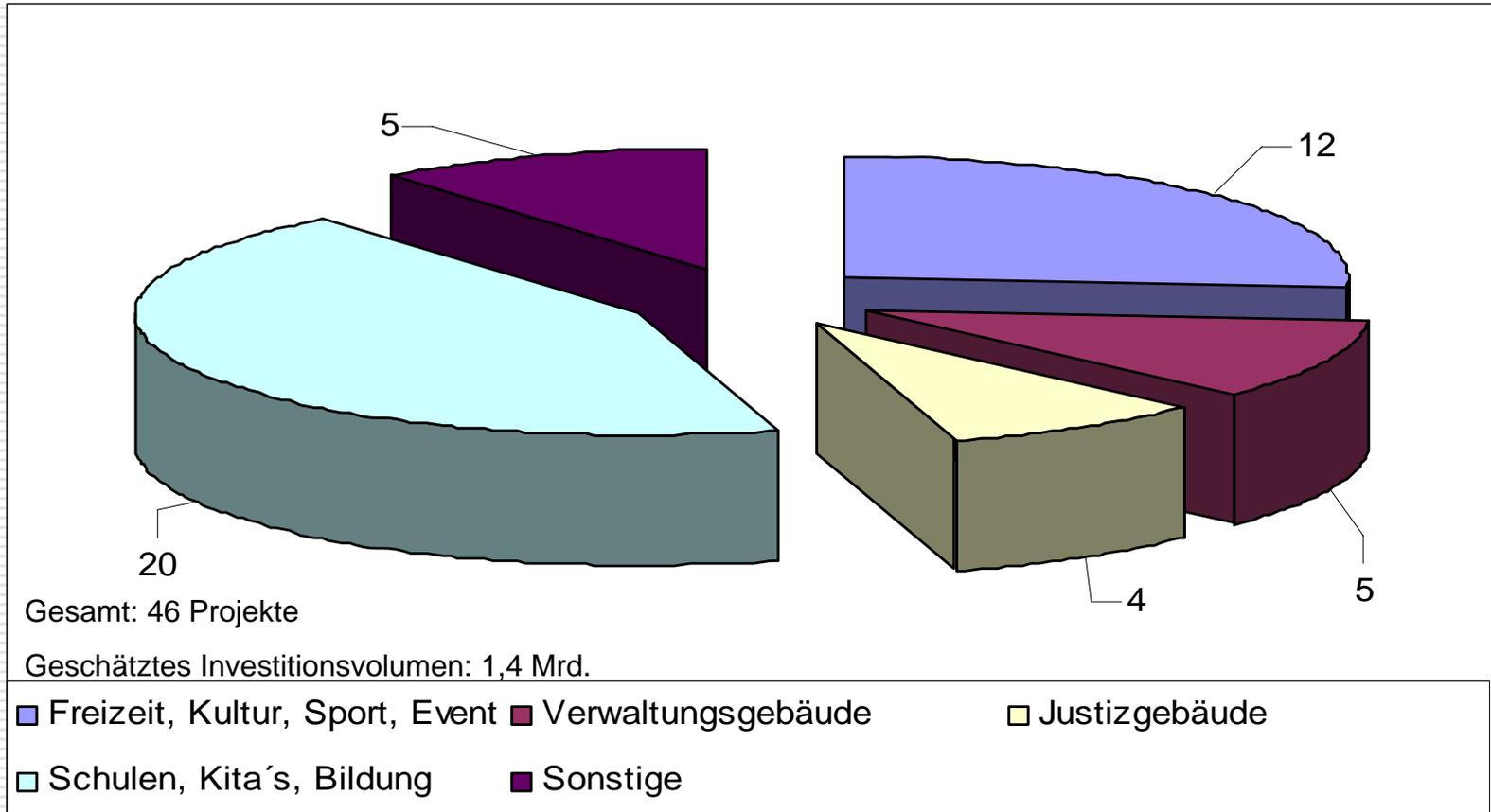
Ausgeschriebene und geplante Projekte (30)

Projekte mit Vertragsabschluss (6)

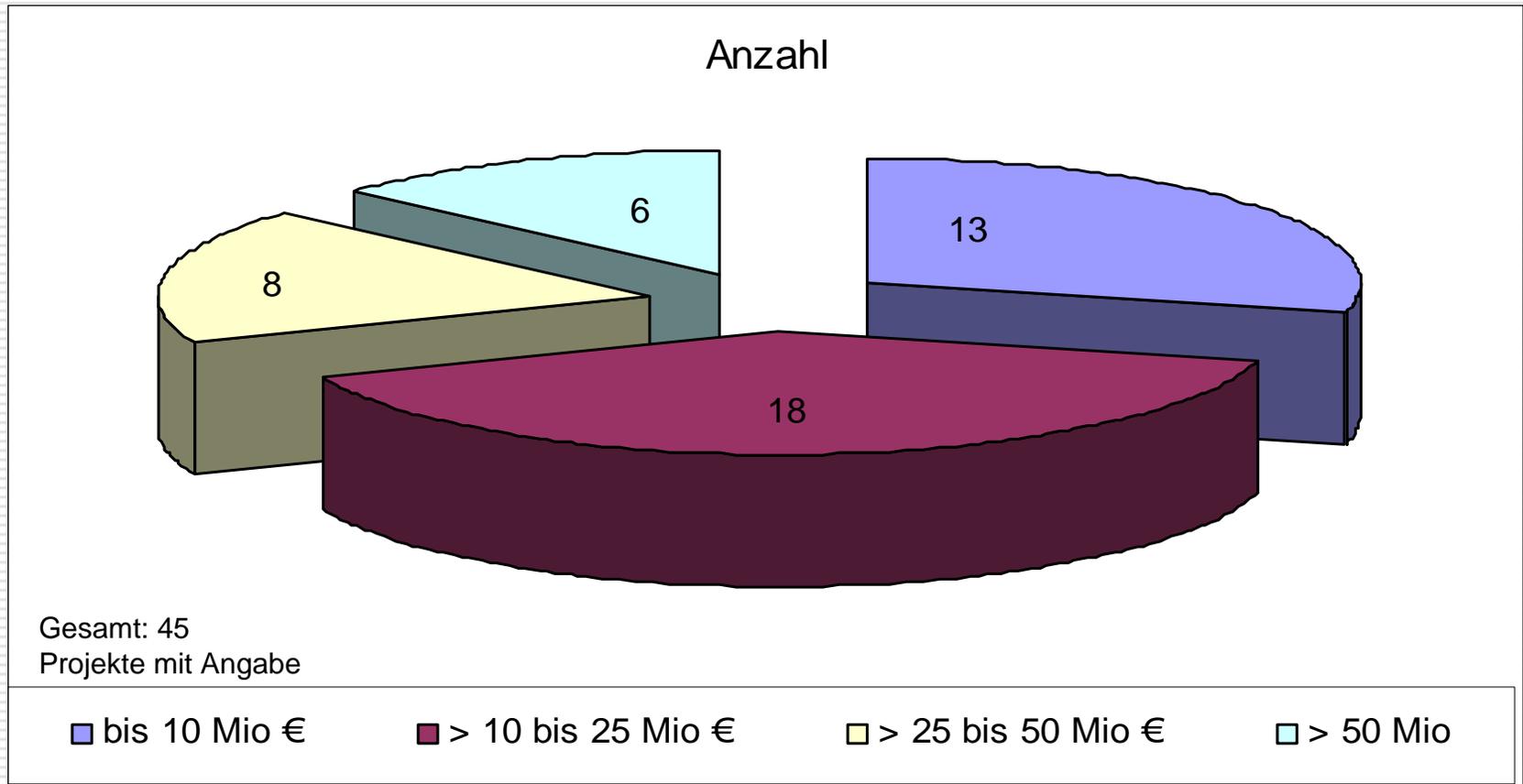
Gesamt 36

\*Stand 26.02.2007; Projekte ab 2004 Quelle: Task Force des Bundes 2007

# PPP Projekte im Hochbau – Aufteilung nach Gebäudekategorien



# PPP Projekte im Hochbau – Aufteilung nach Investitionsklassen



## PPP - Projektliste

---

- ❑ Aufzählung seitens der Task- Force begrenzt auf „komplette“ PPP
- ❑ Entschieden höhere Zahlen, da Mehrzahl der Projekte ohne Betrieb oder Finanzierung
- ❑ Neben Hochbau weitere Anwendungsfelder wie Tiefbau, Beschaffung etc.
- ❑ Hohe Abbruchraten bei PPP werden nicht erwähnt
- ❑ Dunkelziffer bei PPP

---

 **Das Netzwerk aus Banken, Consultings,  
Unternehmen und Politik  
Wer hat „Aktien“ in PPP?**



- 
- ★ Programm NRW.BANK.Infrastruktur fördert erstmals private Investitionen in öffentliche & soziale Infrastruktur NRW mit langfristigen Krediten zu zinsgünstigen Konditionen
  - ★ Ziel als Förder- & Kommunalbank des Landes:
    - ★ Verstärkte Mobilisierung privaten Kapitals für Infrastrukturprojekte
    - ★ Ergänzung der Aktivitäten der PPP-Initiative des Landes durch spezielles Förderangebot

---

## Leistungen der Banken

- Kredit-, Vermögens- & Cashmanagements ausgewiesenes Know-how –
  - DL für Zugang zum Kapitalmarkt & Nutzung moderner Kapitalmarktinstrumente (inkl. Risikoanalyse)
  - Rating nach Kriterien Basel I + II

- 
- PPP: F. Projektgesellschaften nur kleiner Teil - Leistungsspektrum weit darüber hinaus - Kompetenzen:
    - Erstellung Machbarkeitsstudien,
    - Beratung bei PPP-Projekten,
    - Durchführung Wirtschaftlichkeitsvergleiche,
    - Durchführung & Kontrolle PPP- Projekte,
    - Suche nach Investoren & Betreibern,
    - Durchführung Privatisierungen.



- 
- Immobiliengruppe Helaba:
    - OFB Projektentwicklung GmbH
    - GHT Gesellschaft für Projektmanagement mbH
    - GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH
  - Konzeptions-/ Planungsphase bis zur Fertigstellung & Betrieb
  - ca. 150 Beschäftigte Projekt- & Facility-Management für private & kommunale Investoren
  - im Helaba-Verbund & Sparkassen-Finanzgruppe = Zugriff auf Leistungsangebot Landesbank & Immobilientöchter

- 
- Hogan & Hartson = 1000 Anwälte - 630 Mio.\$/ p.a. - weltweit operierender Rechtskonzern
  - Einbindung juristischer Berater in Gesetzgebungsverfahren - Novum ÖPP- Gesetz
    - Ministerialbürokratie ca. 40 Leuten - Privatwirtschaft ca. 60
    - Elite internationaler Anwaltschaften – Freshfields, Norton Rose, Clifford Chance, Linklaters
    - Beratung von Anfang an/ Einfluss auf Ansätze/ Formulierungen



Forschungszentrum  
Betriebliche Immobilienwirtschaft



---

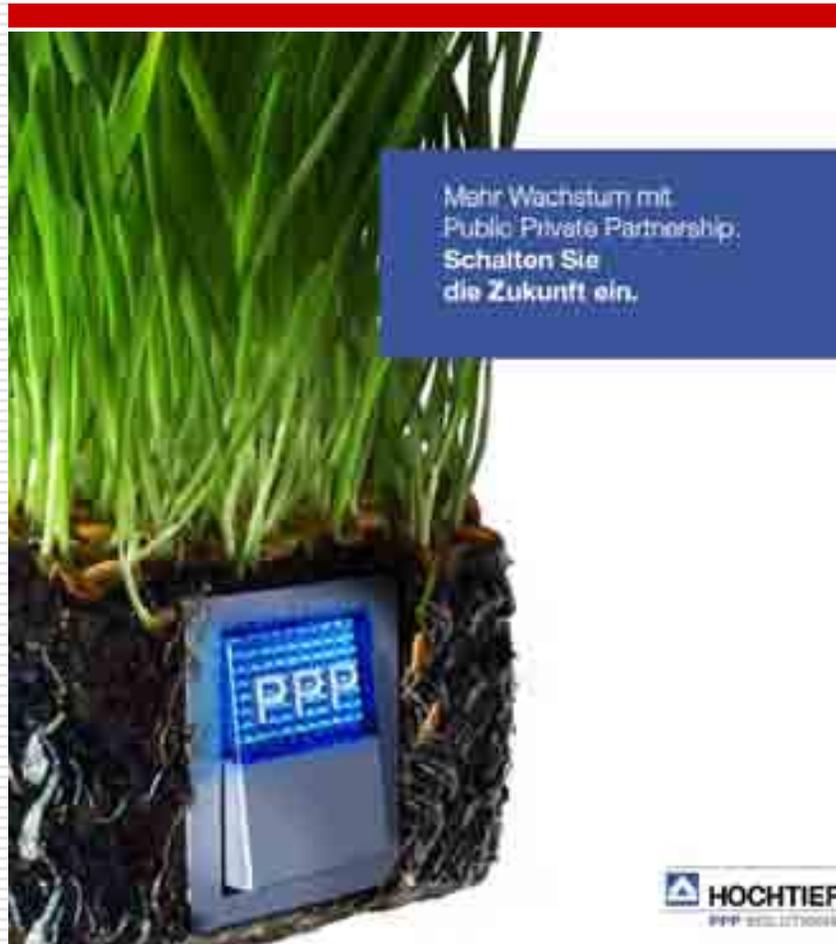
Studien wie z.B.:

- „PPP im öffentlichen Hochbau in Deutschland aus Sicht des privaten Investors - Ergebnisse einer aktuellen empirischen Analyse“ (Arbeitspapier mit freundlicher Unterstützung durch Bilfinger Berger AG)
- Studie zur Privatwirtschaftliche Neuorganisation des deutschen Autobahnsystems (i.A. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.)
- ...
- Problematik der Drittmittelforschung – Beurteilung der Universitäten

---

Zeitschrift „Der Neue Kämmerer“ wird fachlich unterstützt von :





Vorstandschef des Essener  
Baukonzerns Hochtief.

=

Präsident des Hauptverbandes  
der deutschen Bauindustrie



- 01/ 2007: Australische Investmentbank Macquarie sondiert Markt nach Käufern für Teile des Branchenführers
- Deal: Firmenanteile von Hochtief-Großaktionär August von Finck (Investor mit 25%-Paket) + weitere Aktien per Börse
- Nach Komplettübernahme Weiterveräußerung der ohnehin rechtlich separierten Hochtief-Gesellschaften wie Turner (USA), Leighton (Australien) oder Flughafengeschäft
- Bereits Anfang 2005 Übernahmeversuch: Pläne scheiterten, da Hochtief Flughafengeschäft in Joint Venture mit Finanzinvestoren überführte & damit Kalkulation der Angreifer durcheinander brachte

- Auf dem Weg in die Finanzwelt?



### Die größten US-Hedgefonds

Verwaltetes Vermögen in Milliarden Dollar

Goldman Sachs	<b>29,5</b>
J. P. Morgan AM	<b>28,8</b>
Bridgewater Associates	<b>28,0</b>
D. E. Shaw	<b>23,2</b>
Farallon Capital*	<b>18,1</b>
Och-Ziff Capital	<b>17,0</b>
Barclays Global Investors	<b>17,0</b>
ESL Investments*	<b>15,5</b>
Campbell & Co.	<b>13,8</b>
Tudor Investment	<b>13,6</b>

\* Schätzung.

Quelle: Absolute Return; Stand: 2006

---

## Änderungen im PPP-Portfolio.

- Ende 2006: **Bilfinger Berger** 3 Projekte aus Betreiberportfolio veräußert: Britische Botschaft Berlin, Schulen in Wiltshire & Krankenhaus in Hull
  - Käufer: Britische **Finanzinvestor SMIF**.
  
- **Hochtief**: Bündelung PPP-Schulprojekte in UK/ Irland in einer Gesellschaft
  - Beteiligung **Finanzinvestor PFI Infrastructure Company** (PFI Co) mit 49 %.

---



**BUNDESLÄNDER/ BUND**

---

## Standardisierungsarbeiten **PPP Task Force** des Bundes 12/ 2006:

- Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten“ 09/2006:
  - Einstimmigkeit bei Finanzministerkonferenz Länder für den unter Federführung von NRW erarbeiteten Leitfaden
  - Gutachten "PPP und Förderrecht" mit Leitfaden
- **Verkehrsinfrastrukturgesellschaft (VIFG)** beabsichtigt Begleitung PPP-Piloten im komm. Straßenbau (Interessenten Brandenburg a.d. Havel, LK Waldeck-Frankenberg – kein PPP mehr)

Saarland  
Partnerschaftsoffensive für Wirtschaft und Arbeit

Public  
Private  
Partnership

**PPP-Projekte stärken den  
Wirtschaftsstandort**

Dr. Hanspeter Georgi  
Minister für Wirtschaft und Arbeit

Public-Private-Partnership

PPP - Partnerschaftsoffensive für das Saarland | Saarbrücken, 21. April 2005

---

## **Eckpunktepapier Kompetenzarbeitsgruppe „Finanzierung/ Haushalts- & Förderrecht“ der PAG ÖPP der Fraktionen CDU/CSU & SPD am 14.12.2006**

**Teil 1 - Haushaltsrecht: BHO:** § 7 Abs. 1 Ausführung Haushaltsplan  
Grundsätze der Wirtschaftlichkeit & Sparsamkeit.

§7 Abs. 1 S. 2 BHO lautet: „Diese Grundsätze verpflichten zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung & Entstaatlichung oder Privatisierung erfüllt werden können.“

Nachdem ÖPP/PPP inzwischen als Beschaffungsvariante der öffentl. Hand allgemein anerkannt, empfiehlt es sich, §7 Abs. 1 entsprechend zu ergänzen.

---

**§ 7 Abs. 1** sollte daher wie folgt gefasst werden:

„Bei Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit & Sparsamkeit zu beachten. Diese Grundsätze verpflichten zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung & Entstaatlichung, **öffentlich private Partnerschaften** oder Privatisierung erfüllt werden können.“

---

**§ 7 Abs. 2 BHO**, der die Durchführung „angemessener Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ regelt, enthält bisher keine Klarstellungen oder gar Vorgaben, in welchen Fällen die Einbindung des privaten Sektors erfolgen soll.

Es erscheint daher sinnvoll, § 7 Abs. 2 entsprechend zu ergänzen.

Im Rahmen Erörterung zw. BMF & Beratergruppe Vorschläge entwickelt, wie:

---

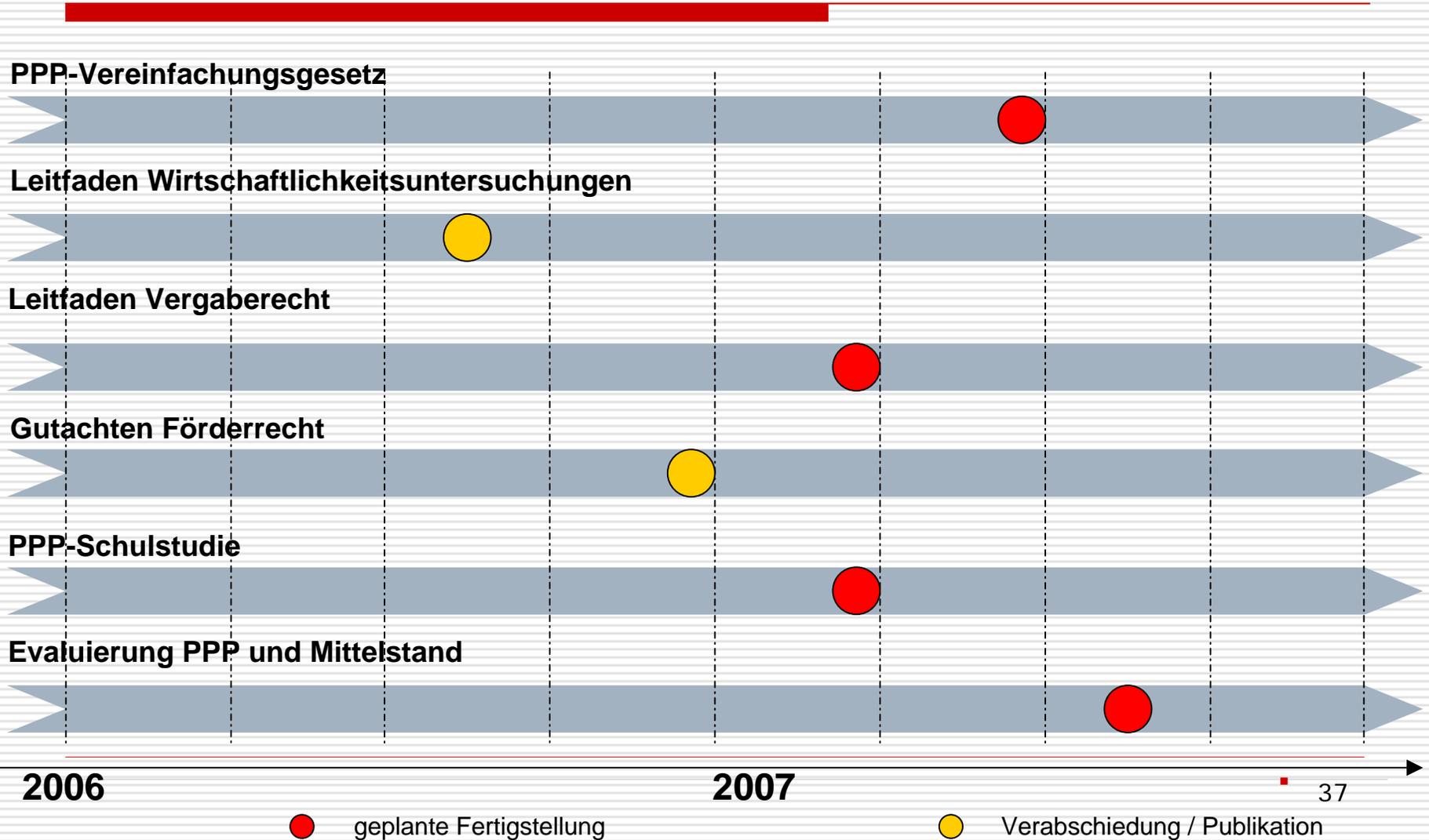
### a) **Vorschlag BMF:**

„Für alle finanzwirksamen Maßnahmen sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. Dabei ist auch die mit den Maßnahmen verbundene Risikoverteilung zu berücksichtigen. In geeigneten Fällen ist privaten Anbietern die Möglichkeit zu geben, darzulegen, ob & inwieweit sie staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten nicht ebenso gut oder besser erbringen können (Interessensbekundungsverfahren).

**Mit der Aufgabendurchführung sollen Private beauftragt werden, soweit sie staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten ebenso gut oder besser erbringen können.“**

- 
- 01/ 2007: Bundesregierung will **Immobilien-AG** mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trusts) zulassen - Entwurf:
  - Ziel: **Schließung Lücke bei indirekten Immobilienanlage**, wegen Wettbewerbsgleichheit ggüb. europäischen Finanz- & Immobilienstandorten
  - "Reit"-Status: **Befreiung von Körperschaft- & Gewerbesteuer**, wenn
    - Reit-AG Ausschüttungen von mind. 90% Erträge & mind. 75% Einkünfte aus Immobilien, wobei Möglichk. Immobilienverkauf begrenzt, um reinen Immobilienhandel auszuschließen
    - mind. 75% des Reit- Vermögens in Immobilien

# Grundsatzarbeiten



2006

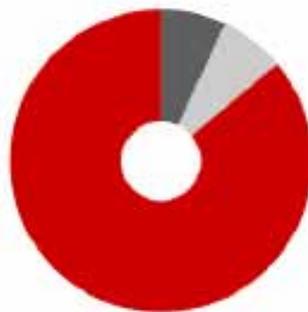
2007



# TRANSFERBEREICH

## Erfolgsfaktor Personal

Ehemalige Manager des öffentlichen Sektors



*„Als Contract Manager habe ich mehr Freiraum für Innovationen als im öffentlichen Sektor.“*

- 86 % Zustimmung
- 7 % Ablehnung
- 7 % Weiß nicht

Quelle: Serco Institute, „Good people, good systems“

Befragung von 151 Vertragsmanagern (zum großen Teil ehemalige Angestellte der öffentlichen Hand):

- Private Dienstleistungen führen zu mehr Servicequalität
- Entlastung der öffentlichen Haushalte
- Größere Handlungsfreiheit
- mehr Freiraum für Innovationen
- Verantwortung für das Gemeinwohl und nicht nur für die jeweiligen Projekte

serco

---



# WIDERSTAND ORGANISIEREN

- 
- **Betreiber Maut-Tunnel in Sydney Ende 2006 insolvent**
  - Bei Banken mit 560 Mio. austral. \$ (rd. 334 Mio. €) verschuldet
  - 20% Bilfinger Berger, wobei Beteiligung an Projekt bereits im Sommer 2006 voll abgeschrieben
  - Rd. 2 km lange Tunnel im August 2005 eröffnet
  - Mit 90.000 zahlenden Nutzern/ Tag kalkuliert - tatsächlich ca. 1/3
  - **Deutsche Beispiele ebenfalls defizitär (Lübeck, Rostock)**

Phasen des PPP-Beschaffungsprozesses	Stufen der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	
Phase I	Bedarfsfeststellung, Finanzierbarkeit und Maßnahmenwirtschaftlichkeit	
	PPP-Eignungstest	▼ Vorentscheidung für oder gegen eine Weiterverfolgung von PPP-Realisierungsvarianten
Phase II	Erstellung des konventionellen Vergleichswertes (Public Sector Comparator – PSC)	
	Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	▼ Vorentscheidung für oder gegen eine PPP-Ausschreibung
	Festlegung der Obergrenze für die Veranschlagung im Haushalt (Etatreife)	▼ Veranschlagung im Haushalt und Ausschreibung
Phase III	Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	▼ Endgültige Entscheidung über Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung
Phase IV	Projektkontrolling	

---

**KRITERIUM**

**EINSCHÄTZUNG**

 **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

**++**

---

## BRH 2002:

- Grundsätzlich private Finanzierung keine wirksame Entlastung der öffentlichen Haushalte
- Haushaltsfinanzierung wirtschaftlicher

## BRH / LRH 2006:

- PPP nicht Ausweg für Finanzierungsengpässe  
„ÖPP- Projekte, die sich die öff. Hand konventionell finanziert nicht leisten kann, darf sie sich ebensowenig alternativ finanziert leisten.“

## KRITERIUM

## EINSCHÄTZUNG

 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	++
 BEGRIFFSSCHÄRFE	0
 ZIELSETZUNG	+
 POLITIK	++
 EMPIRIE	+
 TRANSPARENZ	0
 STANDARDS	+

---

„Vorteile **Systemanbietern** speziell bei größeren Bauaufgaben mit weitgehend identischen Raumzuschnitten. Bei Anbauten, Umbauten & kleineren Neubauten Möglichkeiten Systematisierung erheblich geringer [...]

**Flurbreiten** entsprechen zwar gesetzlichen Vorschriften, aber die an I. Schulen überall existenten Aufenthaltsqualitäten von direkt belichteten & belüfteten Fluren & Gängen werden [...] nicht erreicht.

Wird vorhandene Standard in Systembauweisen realisiert, davon auszugehen, dass [...] großer Teil Preisvorteil verloren geht. [...] Entscheidend für Einsatz von Systembauten sind demnach die **Freiheitsgrade** in Umsetzung [...].

In Machbarkeitsstudie wird davon ausgegangen, dass einerseits angemessener – nicht bisherige z.T. **überdurchschnittliche** – Baustandard der I. Schulen Grundlage auszuschreibenden Schulen wird.“ (15%)

---

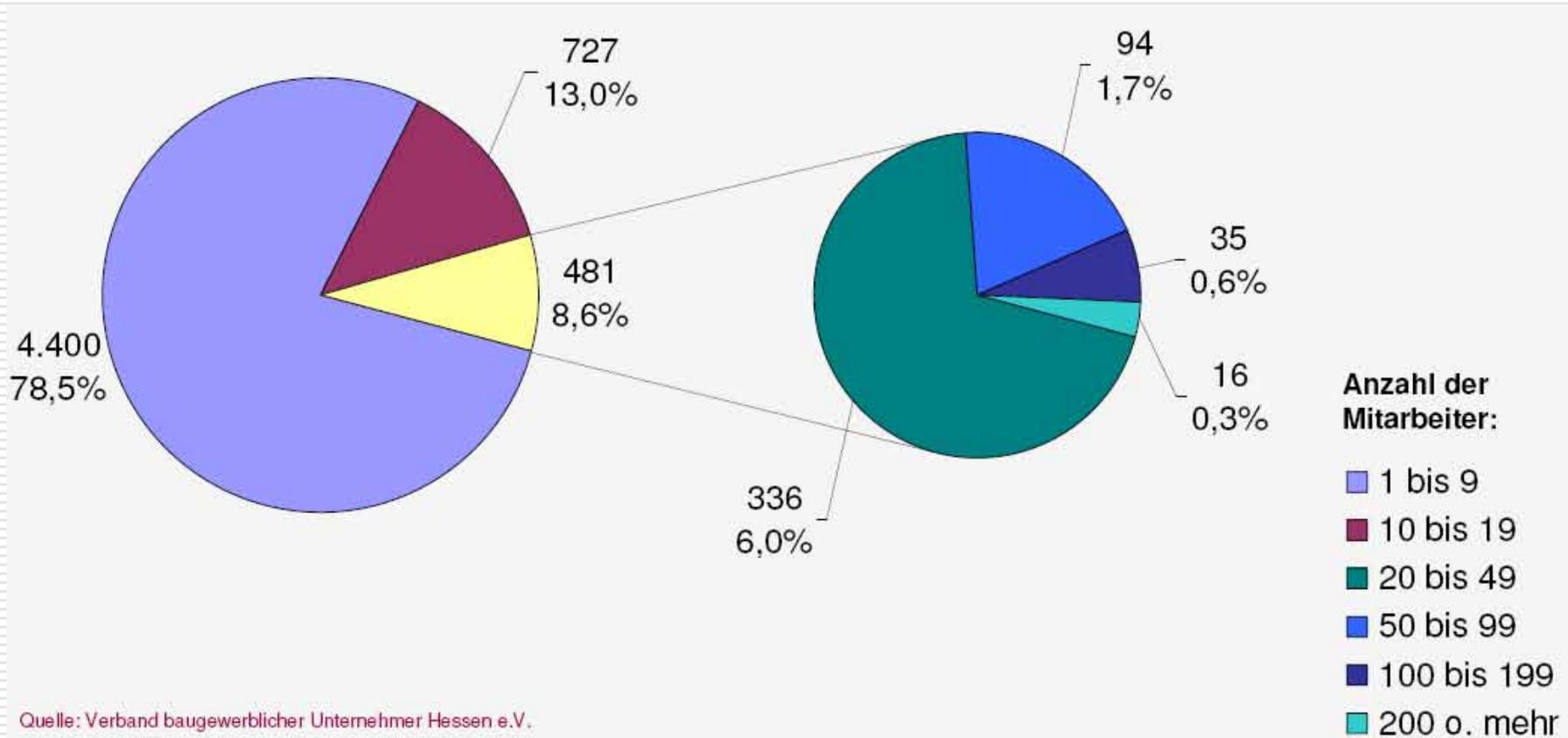
## KRITERIUM

## EINSCHÄTZUNG

 MITTELSTAND

+++

## Beispiel: Verteilung der Bauindustrie in Hessen



- 
- Kostenvorteil 15 -17 Mio. €; Laufzeit 25 J.
  - Sparkasse **Waldeck- Frankenberg**: Keine weitere Begleitung PPP - zuvor 2. Gutachten (Vorteil Komplettvergabe: 3-12%)
  - Massive Zweifeld heimischer Bauwirtschaft an prognostizierten Ergebnissen (1. Gutachten: 1-2 Teilstrecken)
  - Hinter Abschied auch Fraktionssitzung Koalition von CDU, FWG & FDP -im bürgerlichen Lager vehemente Vorbehalte
  - LR gelassen: "Die Sparkasse hat es gut gemeint, dem Kreis sind keine Kosten entstanden, und der Gesetzgeber hat bei PPP keine Denkverbote erteilt.,,"

---

## KRITERIUM

## EINSCHÄTZUNG

 MITTELSTAND	+++
 LANGFRISTIGKEIT	++
 RECHTSHINDERNISSE	++

---

## EuGH 10.11.2005 – Gemeinde Mödling – Rs C-29/04:

- Abgeschlossene Abfallentsorgungsvertrag ohne Einhaltung **Verfahrens- & Bekanntmachungsvorschriften** vergeben
- Für entgeltlichen Dienstleistungsvertrag zwischen öff. AG. mit einer zunächst zu 100 % beherrschten kommunalen Gesellschaft, die aber nach Abschluss eines DL- Auftrages zwischen Kommune später teilprivatisiert wird (Verkauf 49% Anteil) = Anwendung Vergaberecht

---

## EuGH, Urteil vom 18. Januar 2007 - Rs. C-220/05

- **Berücksichtigung Drittgeschäften bei Ermittlung Auftragswert**
- Errichtung Freizeitzentrums: Öffentliche Verkehrsflächen ca. € 3 Mio.; Private (Kino, Hotel etc.): Vergabestelle € 8 Mio.
- Wertbestimmung Bauauftrag: Gesamtwert Bauauftrag aus Perspektive potenziellen Bieters: Nicht nur Beträge, die öff. AG zu zahlen hat, sondern auch alle Zahlungen von Dritten.
- Öff. AG ist nicht davon befreit, Verfahren zur Vergabe öff. Bauaufträge einzuhalten, [...]

---

## **Bundesgerichtshof (BGH) Urteil vom 24.01.2006 (VIII ZR 398/03) zur Sittenwidrigkeit von PPP-Projekten**

- Immobilien-Leasingvertrag, der von einer Gemeinde unter grober Verletzung des Grundsatzes der Sparsamkeit & Wirtschaftlichkeit kommunaler Haushaltsführung abgeschlossen wird, grundsätzlich sittenwidrig.

---

## **Vergaberechtsfreies Inhouse- Geschäft - OLG Celle, 14.09.2006 – 13 Verg 2/06**

Komm. Immobiliengesellsch. i.d.R. über entsp. Satzung mit Aufgabe, wegen a.) Senkung eigener Kosten b.) interner Professionalisierung sich um Aufträge von Personen außerhalb Gesellschafterkreises zu bemühen.

Juristisch: Leistungserbringung von bis zu 20% Gesamtumsatz an ext. Auftraggeber noch möglich, ohne Inhouse- Status zu gefährden.

Dagegen Vergabesenat: „Wesentl. Leistungserbringung an eigene Gesellschafter“ schon bei Umsatzquote von 7,5% bzw. jährlich € 360.000 - 370.000 mit externen AG verneint. Offen, ob Umsatzanteil oder Eurobetrag maßgeblich.

---

Vertragsverletzungsverfahren EU gegen UK wg. Nutzung **Verhandlungsverfahren** in PFI Schulprojekt Pimlico (London), 2001:

EU- Kommission:

- Ausnahmetatbestand für Verhandlungsverfahren eng auszulegen
- PFI nicht so komplex, dass Preisermittlung nicht möglich wäre
- Leistung hinreichend funktional beschreibbar
- Schulprojekte Routine, Existenz öffentlich zugänglicher Standardverträge

## KRITERIUM

## EINSCHÄTZUNG

 MITTELSTAND	+++
 LANGFRISTIGKEIT	++
 RECHTSHINDERNISSE	++
 GRUNDLAGEN	+
 GEEIGNETE PRIVATE PARTNER	++

## Wohnungsbaugesellschaften – Beispiel Baubecon

---

*Ihr Unternehmen soll effizienter werden. Wie wollen Sie dies erreichen?*

Dr. Rolf Haferkamp: Bis zu 10% durch Bündelung Einkaufsmacht, Standardisierung & Reorganisation Einkauf. Mit Handwerkern Einheitspreise für klar & einfach definierte Produkte.

Fokussierung auf Kerngeschäft. Randgeschäftsfelder wie Projektentwicklung & Hochbau eingestellt, Sanierungsträger & Versicherungsmakler nur noch als reine Finanzbeteiligungen

Ob wir die mit Hausmeisterdiensten befassten Gesellschaften an spezialisierten Dienstleister veräußern, wird derzeit geprüft.

---

<b>KRITERIUM</b>	<b>EINSCHÄTZUNG</b>
 MITTELSTAND	+++
 LANGFRISTIGKEIT	++
 RECHTSHINDERNISSE	++
 GRUNDLAGEN	+
 GEEIGNETE PRIVATE PARTNER	++
 EIGENERSTELLUNG	+
 WIRTSCHAFTLICHKEIT	+

---

---

## 4 GRUNDPFEILER DER WIRTSCHAFTLICHKEIT – EFFIZIENZ WEIL:

- „LEBENSZYKLUS“
- „OPTIMALE RISIKOVERTEILUNG“
- „INNOVATIONEN & KNOW HOW MITTELS OUTPUT-ORIENTIERTER **LEISTUNGSBESCHREIBUNG**“
- „FUNKTIONIERENDER **WETTBEWERB** – PREISSENKUNG, ERHÖHUNG QUALITÄT, EINFÜHRUNG INNOVATIONEN & VERBESSERUNG SERVICE“

## Faktoren für Einsparungspotenzial It. Task Force des Bundes

---

- **Gesamtkostenoptimierung** durch **Lebenszyklusansatz**
  - Kosteneinsparungen Baukosten bei Einhaltung vorher def. Qualitäten & hoher Kostensicherheit durch Reduktion von Nachtragsrisiken
  - Optimierte Planungs- & Bauzeiten bei hoher Terminalsicherheit
  - Einsparungen bei Betriebskosten durch Lebenszyklusansatz
- **Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibungen** (sog. output-Spezifikationen) mit Ziel Optimierung Betriebskonzepte unter frühzeitiger Nutzer- Einbindung
- Ausgewogene **Risikoallokation**

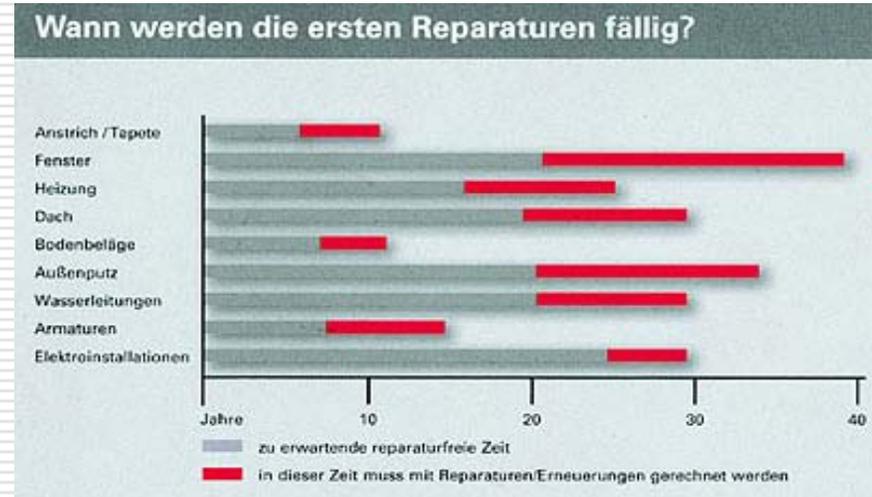
## Faktoren für Einsparungspotenzial It. Task Force des Bundes

---

- Schaffung **Anreizstrukturen** für Optimierungen (Bonus-Malus-Regelungen)
- **Generierung von Erträgen und Synergie-Effekten**
  - Skaleneffekte durch Projektbündelung, interkommunale Kooperation
  - optimale Auslastung Grundstück durch öffentlich-private Mischnutzung; abgestimmte Planungs- & Nutzungskonzepte, gemeinsames Aktivitäten-Management; Branding, Einwerbung Sponsorengeldern etc.
- **Nutzung privatwirtschaftlicher Mechanismen & Erfahrungen**  
Privater

WertR 91 Anlage 5 (Auszug)  
Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen

Bezeichnung	Bauart/Baustoff	Jahre
<b>4 Bauteile</b>		
4.1 Dachhaut	doppelte Papplage	20 – 30
	Zementziegel	40 – 50
	Asbestzement	70 – 80
	Dachziegel	100
	Schiefer	100
	Stahlblech, verzinkt	25 – 30
	Zinkblech	40 – 50
	Kupferblech	100
4.2 Dachstuhl	Holz	80 – 100
	Stahl	80 – 100
4.3 Dachrinnen, Fallrohre	Stahlblech, verzinkt	15 – 20
	Zinkblech	40
	Kupferblech	100



- „Überführung“ von Leistungen in den privatwirtschaftlichen Markt = Vergaberecht = Keine Teilnahme ohne privatrechtliche Form (neben Planung & Bau auch Betrieb, IT etc.)

## Auszug aus einer typischen Risikoverteilung

	öffentliche Auftraggeber	private Partner
Planung und Bau	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verzögerungen bei Erteilung von Bau- und sonstigen Genehmigungen</li> <li>■ Altlasten / Gebäudekontamination</li> <li>■ Baugrund / Räumung von Bauflächen<sup>1)</sup></li> <li>■ nachträgliche Änderungen (Nachträge)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bauplanung</li> <li>■ Baukosten</li> <li>■ Zeitplan / Fertigstellungstermin</li> <li>■ Insolvenz des Bauunternehmers</li> <li>■ Funktionsfähigkeit der Einrichtung</li> </ul>
Laufender Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Auslastung der Einrichtung (Mengenrisiko)</li> <li>■ qualitative Änderung der Nutzung</li> <li>■ Vandalismus</li> <li>■ spezifische Gesetzesänderungen</li> <li>■ höhere Gewalt <sup>2)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Betriebskosten und Instandhaltung</li> <li>■ Instandsetzung, Erstinvestitionen</li> <li>■ Schlechtleistung oder Ausfall von Subunternehmen</li> <li>■ allgemeine Gesetzesänderungen</li> </ul>
Vertragsbeendigung/ Heimfall	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bedarf für zurückfallende Einrichtung (qualitativ, quantitativ), künftige Nutzung</li> <li>■ Neuausschreibung der Dienstleistungen, v.a. bei vorzeitiger Vertragsbeendigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zustand der Einrichtung bei Vertragsende (öffentlicher AG kann Rückkaufwert mindern)</li> <li>■ ggf. Verwertungsrisiko, wenn Einrichtung nicht an Auftraggeber zurückfällt</li> </ul>

<sup>1)</sup> ggf. auf Privaten übertragbar <sup>2)</sup> gesondert zu regeln

**Eigenrealisierung**

**PPP-Variante**

**RISIKEN - Investitionskosten**

Abweichung in %
Wahrscheinlichkeit
Risikowert

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,10	0,25	0,40	0,20	0,05	1,00
-0,50	0,00	2,00	2,00	1,00	4,50

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,00	0,10	0,10	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,50

**RISIKEN - Bauunterhaltungskosten**

Abweichung in %
Wahrscheinlichkeit
Risikowert

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,10	0,25	0,40	0,20	0,05	1,00
-0,50	0,00	2,00	2,00	1,00	4,50

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,00	0,10	0,10	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,50

**RISIKEN - Bewirtschaftungskosten**

Abweichung in %
Wahrscheinlichkeit
Risikowert

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,15	0,25	0,25	0,10	0,05	1,00
-0,75	0,00	1,75	1,00	1,00	3,00

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,00	0,10	0,10	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,50

**RISIKEN - Verwaltungs- / Sonstige Kosten**

Abweichung in %
Wahrscheinlichkeit
Risikowert

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,15	0,25	0,25	0,10	0,05	1,00
-0,75	0,00	1,75	1,00	1,00	3,00

Kosten- wirkung	Kostenüberschreitung				Risikofaktor
	keine	gering	mäßige	stark	
-5,00	0,00	5,00	10,00	20,00	
0,15	0,25	0,25	0,10	0,05	1,00
-0,75	0,00	1,75	1,00	1,00	3,00

## Beispiel eines „Vorbei“- Rechnens

### PPP-Variante mit folgendem Grundmodell:

- Sanierung/Neubau, Betrieb, Instandhaltung & Finanzierung privater Partner - Vertragslaufzeit 30 Jahre
- Reine Projektfinanzierung, keine Forfaitierung
- Kein Restwert Ende Vertragslaufzeit, Gebäude nicht zurückgekauft

	Grundmodell (ohne RW/ohne Forfait.)		Szenario 1 (ohne RW/mit Forfait.)		Szenario 2 (mit RW/ohne Forfait.)		Szenario 3 (mit RW/mit Forfait.)	
	PSC	PPP	PSC	PPP	PSC	PPP	PSC	PPP
Gebäude IV, Verbind.bau, Garage	7.298.378	7.259.761	7.298.378	6.583.497	6.814.061	6.865.800	6.814.061	6.096.082
Bestandsgebäude V	3.263.421	3.909.487	3.263.421	3.374.878	2.942.516	3.648.452	2.942.516	3.051.922
<b>SUMME</b>	<b>10.561.800</b>	<b>11.169.248</b>	<b>10.561.800</b>	<b>9.958.375</b>	<b>9.756.577</b>	<b>10.514.252</b>	<b>9.756.577</b>	<b>9.148.004</b>
<b>Vorteilhaftigkeit PPP Gesamt</b>	<b>-5,75%</b>		<b>5,71%</b>		<b>-7,77%</b>		<b>6,24%</b>	

**Berater: „Somit PPP-Realisierung in einem Forfaitierungsmodell um 5,7% bzw. 6,2% wirtschaftlicher als eine Eigenrealisierung.“**



## KRITERIUM

## EINSCHÄTZUNG

 EINBINDUNG BÜRGERINNEN	+
 DEMOKRATIEVERLUST	-
 ZUKUNFT ÖD – AUSWIRKUNGEN	0
 SOZIALE STANDARDS/ BESCHÄFTIGUNG	+
 EINMISCHUNG	+++

---

§ 61 BPersVG – FORMEN

§ 68 Abs. 2 BPersVG - INFORMATIONSRECHT

§ 70 BPersVG – INITIATIVRECHT

§ 75 BPersVG – UNEINGESCHRÄNKTE MITBESTIMMUNG

§ 78 BPersVG – MITWIRKUNG & ANHÖRUNG



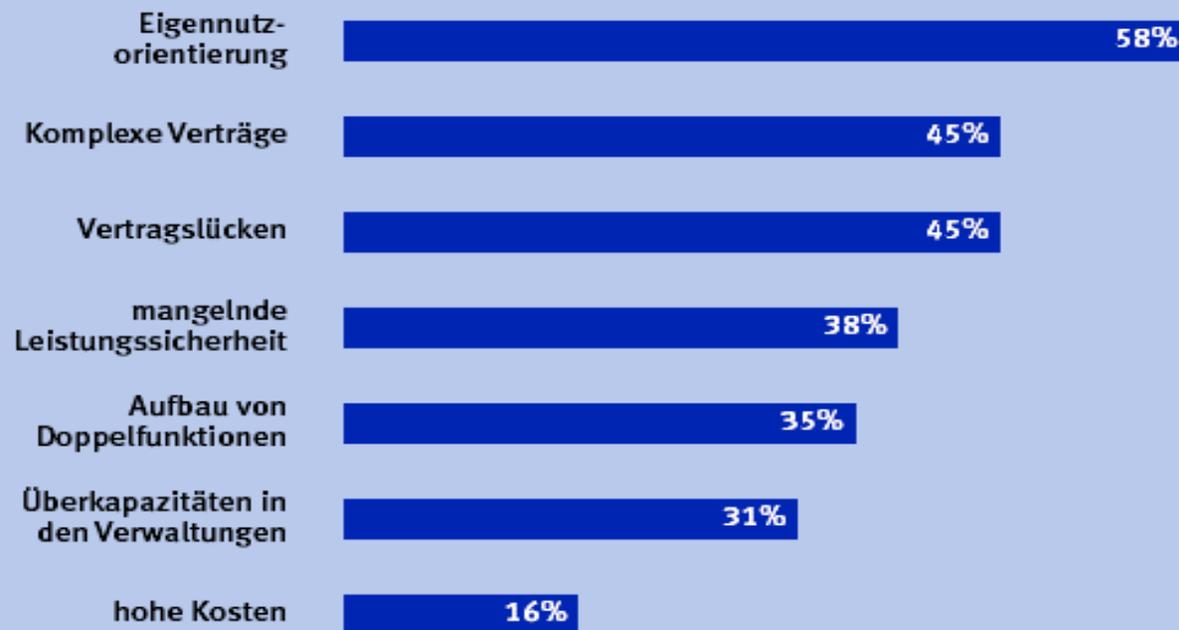
**KRITERIUM**

**EINSCHÄTZUNG**

 EINBINDUNG BÜRGERINNEN	+
 DEMOKRATIEVERLUST	-
 ZUKUNFT ÖD – AUSWIRKUNGEN	0
 SOZIALE STANDARDS/ BESCHÄFTIGUNG	
 EINMISCHUNG	+++
 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	+++
 KOALITIONÄRE	++

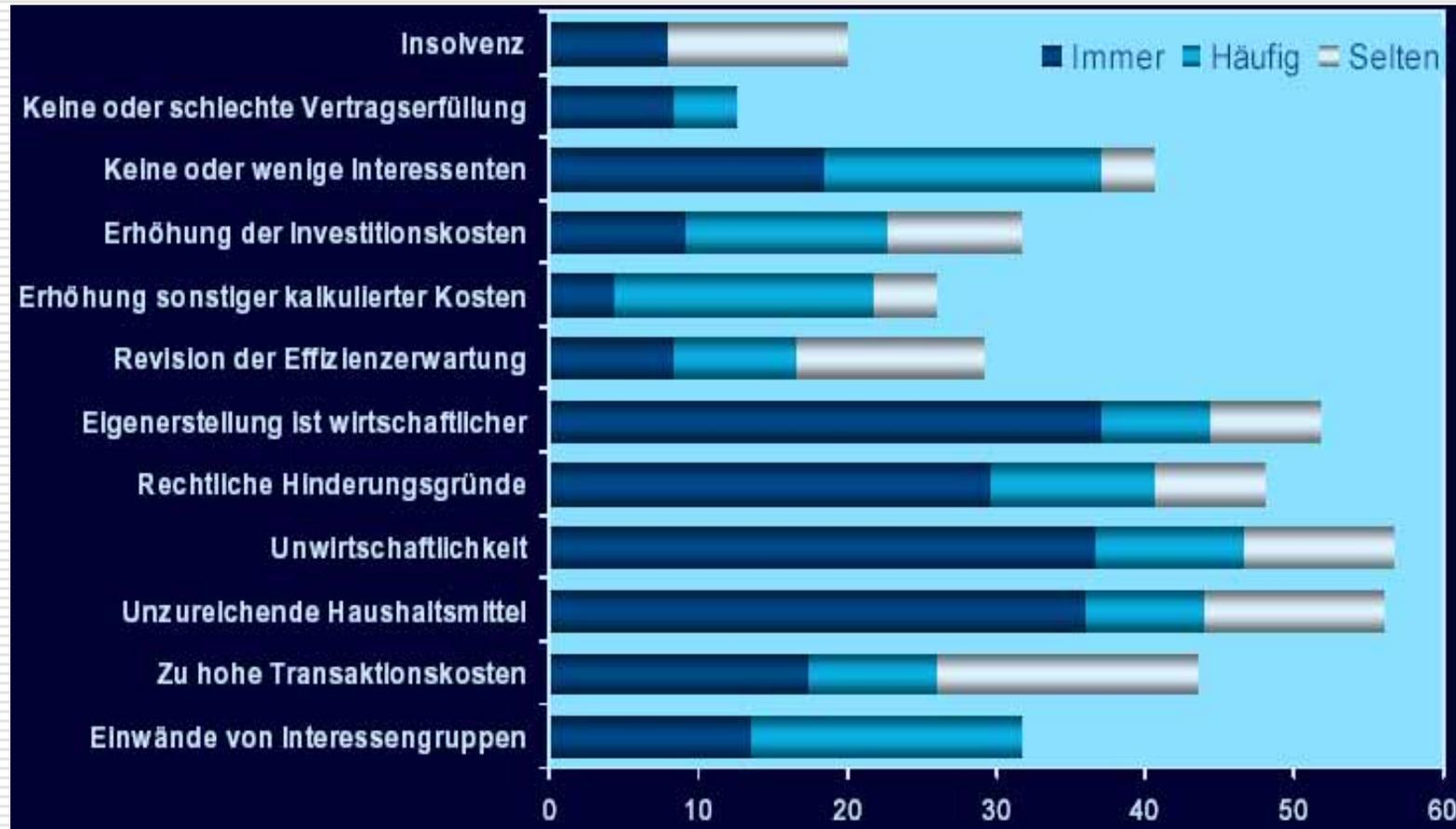


**Abb. 15: Nachteile einer Zusammenarbeit von Privatwirtschaft und öffentlicher Hand**



(Mehrfachnennungen möglich; n = 55)

Quelle: FINANCE-Research



Quelle: DIFU 2005; N= 114; ohne sonstige Gründe; PPP im weiteren Sinn

- 
- **RH:** Bei selbstst. Verwaltungseinheiten & Privatisierungen Risiken für Haushalt beherrschbar & transparent
  - **ORH Bayern:**
    - Kostenersparnisse entstehen, wenn Bau ohne zeitliche Streckung - auch nach konventioneller Methode möglich
    - Gleiches gilt bei Vergabe an GU anstatt Aufteilung in Fachlose gemäß Mittelstandsrichtlinien
    - Verteuerung durch private Finanzierung
  - ➔ **Realistischer Kostenvergleich lässt keine Vorteile der ÖPP-Lösung gegenüber herkömmlicher Verwirklichung erkennen**

---

□ **„Verbündete“:**

- Gewerkschaften (GEW, UNISON etc.)
- Rechnungshöfe
- Architektenkammer Niedersachsen, NRW
- Handwerkskammern (Hannover, (Köln?))
- Bauwirtschaft (LK Waldeck-Frankenberg)
- Stadtgesellschaft (lokaler Faktor, soziale Spaltung, Finanzierung anderer Projekte)
- Teile der Politik
- ....

## WEITERE INFORMATIONEN

---

- ★ Zusätzliche **Finanzmittel** privater Investoren selten & stark begrenzt
- ★ Klare **Entscheidungsgrundlagen** in PPP äußerst selten
- ★ Öffentliches **Vergaberecht** auch über PPP nicht komplett ausgehebelt – neue Verhandlungsverfahren unsicher
- ★ Günstige **Finanzierungskonditionen** für Private über „Blanko-Schecks“ unsicherer
- ★ **Tariftreue-** Regelungen oftmals wirksam
- ★ **Risikoverteilungen** /- Berechnungen entweder unbezahlbar oder nicht berücksichtigt
- ★ PPP systematisch **falsch gerechnet**

## WEITERE EMPFEHLUNGEN

---

- Frühzeitige **Informationsbeschaffung**
- Rechtzeitig „**in das Verfahren**“ kommen
- **Einzelkosten-** Nachweis (Realkosten)
- Bildung eigene **AG** mit Rückkoppelung Gremien
- Einbindung **Gewerkschaften** und weitere **Koalitionäre** für Öffentlichkeitsarbeit
- ....
- Information, Information, Information

## DISKUSSIONSPUNKTE

---

- † **Einstieg in Ausstieg** aus öffentlicher Daseinsvorsorge
- † **Türöffner** privatwirtschaftlich gemanagte öffentliche Infrastruktur – **Trojanisches Pferd: Sekundär+ Tertiärprozesse**
- † **Systemwechsel** in den Bereichen Bildung, Sicherheit, Gesundheit, Mobilität etc. (Bsp. Nutzerfinanzierung)
- † **Gefährdung** des marktfähigen öffentlichen Vermögens – PPP in erster Linie finanzwirtschaftlich motiviert



# PPP – DISKUSSIONSSTAND

20.03.2007

**Kontakt:**

Robert Kösling

Urbane Infrastruktur

Naugarder Str. 41

10409 Berlin

Mobil: 0172- 2486511

Mail: [robert.koesling@berlin.de](mailto:robert.koesling@berlin.de)