



PPP

Public Private
Partnership
zur Realisierung
öffentlicher
Baumaßnahmen
in Bayern

Teil 1
Grundlagen

2. aktualisierte
Auflage

Impressum:

Herausgeber:

„Gesprächsrunde PPP“ (Federführung Oberste
Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr)
und der von ihr eingerichtete PPP-
Arbeitskreis (Geschäftsführung Bayerischer
Bauindustrieverband)

Teilnehmer:

Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und
Medien, Energie und Technologie

Bayerischer Oberster Rechnungshof

Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband

Bayerischer Städtetag
auch vertreten durch die Stadt Nürnberg

Bayerischer Gemeindetag

Bayerischer Landkreistag
vertreten durch den Landkreis Ebersberg

Bayerischer Bezirketag

Bayerischer Bankenverband e. V.

Genossenschaftsverband Bayern
vertreten durch die DZ BANK AG

Bayerische Architektenkammer

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Real FM Association for Real Estate and Facility
Managers e. V.

vertreten durch FMC Facility Management
Consulting GmbH und rheform Immobilien
Management GmbH

Bayerischer Bauindustrieverband e. V.

Kontaktadresse und weitergehende Informationen:
www.ppp.bayern.de

Layout & Satz:

Dipl.-Des. Sylvia Leinfelder-Preuße, Augsburg

Druck:

Vogl.Druck GmbH, Ostendorf

Fotos Titelseite:

Links oben: Gymnasium Kirchseeon
VINCI Facilities SKE GmbH

Links unten: Sporthalle Lauterer Höhe Coburg
Stadt Coburg

Rechts oben: Mainbrücke Segnitz
Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Rechts unten: Wonnemar
INTERSPA Gesellschaft für Betrieb WONNEMAR
Sonthofen mbH

Erschienen im Oktober 2016

PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP ZUR REALISIERUNG ÖFFENTLICHER BAUMASSNAHMEN IN BAYERN

TEIL 1 GRUNDLAGEN

2. AKTUALISIERTE AUFLAGE

Einleitung	3
Begriffsverständnis von PPP	5
Chancen und Risiken von PPP	6
PPP-Vertragsmodelle	10
Empfohlene Vorgehensweise bei der Realisierung eines PPP-Projekts am Beispiel einer Kommune	12
PPP-Projekteignungstest	15
Vorbemerkung zu den PPP-Projektbeispielen	20
PPP-Projektbeispiele	21
Haftungsausschluss	32



EINLEITUNG

Auf Initiative des Bayerischen Landtags hat die Oberste Baubehörde im Jahr 2004 die Herausgeber dieses Leitfadens zu einer Gesprächsrunde eingeladen, um das Thema PPP in Bayern voranzubringen. Seitdem erarbeiten Vertreter aus Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden im Bayerischen PPP-Kooperationsmodell gemeinsam Grundlagen und beraten die bayerischen Kommunen bei ihren PPP-Projekten. Neben der Standardisierung und Unterstützung für konkrete Projekte konnten wir uns in dieser Zeit auch eine gemeinsame bayerische Haltung zu PPP erarbeiten, die in unserem PPP-Leitfaden zum Ausdruck kommt und von allen Mitgliedern im Bayerischen Kooperationsmodell als gemeinsamer Herausgeber getragen wird. Das Bayerische PPP-Kooperationsmodell ist daher selbst ein gutes Beispiel für eine gelungene öffentlich-private Partnerschaft.

Unsere Grundlagenarbeit konnte deshalb in den letzten 12 Jahren dazu beitragen, dass sich PPP als Beschaffungsvariante etabliert hat und in geeigneten Fällen zum Einsatz kommen kann. Das kommt in zahlreichen PPP-Projekten in Bayern zum Ausdruck, von denen viele mit Begleitung des Kooperationsmodells entstanden sind. Seit Erscheinen des ersten Teils des bayerischen PPP-Leitfadens im Juli 2005 wurde unsere Schriftenreihe zu PPP kontinuierlich erweitert und besteht jetzt aus 7 Teilen. Sie stellt eine umfassende Arbeitshilfe dar, die den gesamten Ablauf eines PPP-Projekts von den ersten Schritten der Grundlagenermittlung und Projekteignung bis zum Ende der Betriebsphase abdeckt.

PPP ist kein Selbstzweck, es ist vielmehr ein Instrument, das öffentliche Bauherren für die wirtschaftliche Beschaffung von Gebäuden und Infrastruktur einsetzen. Als solches muss PPP an die unterschiedlichsten Anforderungen flexibel anpassbar sein und ist daher einem ständigen Wandel unterworfen. Gleichzeitig nehmen die Erfahrungen aller Projektbeteiligten mit dem Beschaffungsinstrument ständig zu.

Diesen Umständen möchten wir dadurch Rechnung tragen, dass wir das Wissen aus den letzten 12 Jahren und aktuelle Erkenntnisse in die Neufassung des Teils 1 unseres Leitfadens einfließen lassen. Weite Teile der Veröffentlichung wurden daher gänzlich neu verfasst. Neben einer Aktualisierung des Grundlagenteils haben wir auch den Projekteignungstest neu entwickelt. Er konzentriert sich jetzt auf qualitative Eignungskriterien und wird so den Anforderungen und Möglichkeiten an den Einstieg in ein Projekt besser gerecht. Er ermöglicht zudem im gesamten Projektverlauf den Einsatz einer durchgängigen Methodik bei der quantitativen Betrachtung im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen. Denn beim Einsatz eines PPP-Konzepts ist immer darauf zu achten, dass dieses gemäß dem Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung ein mindestens ebenso wirtschaftliches Ergebnis erwarten lässt wie das konventionelle Verfahren.

Wir wünschen den Anwendern des neuen Teils 1 des Bayerischen PPP-Leitfadens viel Erfolg bei ihren PPP-Projekten.

Die Herausgeber



BEGRIFFSVERSTÄNDNIS VON PPP

LEBENSZYKLUSANSATZ

Unter PPP im Baubereich wird allgemein eine vertraglich geregelte, entgeltliche Zusammenarbeit zwischen einem öffentlichen Auftraggeber und einem privaten Partner verstanden, die einen langen Zeitraum im Lebenszyklus eines Bauwerks erfasst. Kennzeichnend für PPP ist, dass der private Partner über die gesamte vertraglich vereinbarte Nutzungsdauer die Funktionsfähigkeit des Gebäudes schuldet und damit eine langfristige Erhaltungsstrategie umsetzt.

RISIKOVERTEILUNG

Dabei gilt der Grundsatz, dass mit dem Bau und dem Betrieb einer Bauinvestition verbundene Projektrisiken von demjenigen Vertragspartner übernommen werden sollen, der diese effizienter tragen und handhaben kann. Die Aufgaben sollen zwischen den Projektpartnern so verteilt werden, dass dadurch möglichst große Effizienzvorteile erzielt werden. Der private Partner trägt entsprechend der ihm zu-rechenbaren Einflussphären wirtschaftliche Risiken in allen übernommenen Projektphasen.

KOSTENSICHERHEIT UND GLEICHBLEIBENDE LEISTUNGSSTANDARDS

Der PPP-Lebenszyklusansatz verfolgt das Ziel, öffentliche und private Ressourcen im Rahmen einer Baumaßnahme bestmöglich einzusetzen und gleichzeitig Kostensicherheit für den Projektträger und gleichbleibende Leistungsstandards für den Nutzer bis zum Ende der Vertragslaufzeit sicherzustellen.

FINANZTECHNISCHE UMSETZUNG VON PPP-PROJEKTEN

PPP ermöglicht dem Vorhabensträger keine „Projektrealisierung ohne Geld“. PPP ist damit kein Patentrezept zur Sanierung öffentlicher Haushalte. PPP ist eine Möglichkeit, auf der Grundlage eines soliden Finanzierungskonzepts und einer langfristigen Partnerschaft mit Privatunternehmen staatliche oder kommunale Bauinvestitionen in Angriff nehmen zu können. Wenn die Haushaltslage eine Kreditfinanzierung nicht zulässt, sind in aller Regel auch kreditähnliche Rechtsgeschäfte im Rahmen von PPP-Modellen nicht möglich.

PPP ALS UMFASSENDER ALTERNATIVER BESCHAFFUNGSANSATZ

Bei PPP handelt es sich also in erster Linie nicht um ein Finanzierungsmodell, sondern vielmehr um einen umfassenden alternativen Organisations- bzw. Beschaffungsansatz für öffentliche Bauinvestitionen. Die Finanzierung des Projekts kann einen Bestandteil des durch den privaten Partner zu erbringenden Leistungsbündels, nicht aber den alleinigen oder „primären Zweck“ einer PPP darstellen. Der öffentliche Auftraggeber kann sogar die Endfinanzierung aus dem Gesamtauftragspaket ausgliedern; die Endfinanzierung erfolgt dann wie bei einer konventionellen Projektrealisierung durch Beistellung aus dem Kommunalhaushalt (oft als „Hofer Modell“ oder „Bayerisches Modell“ für Hochbauprojekte bezeichnet).

REINE PRIVATE VORFINANZIERUNG KEIN NACHHALTIGER LÖSUNGSANSATZ

In Bayern gibt es mittlerweile eine stattliche Zahl von PPP-Projekten, insbesondere im kommunalen Bereich. Hierbei hat sich u.a. die Erkenntnis durchgesetzt, dass reine private Vorfinanzierungsmodelle ohne weitere Leistungsverpflichtungen im Sinne des Lebenszyklusansatzes zwar den Vorteil „Zeitgewinn“ aufweisen, aber kaum Kostenvorteile mit sich bringen und vor allem zu einer langfristigen Belastung zukünftiger öffentlicher Haushalte führen können.

CHANCEN UND RISIKEN VON PPP

LANGFRISTIGE PARTNERSCHAFT

Eine langfristige Partnerschaft einzugehen bedeutet, dass ein öffentlicher Auftraggeber und ein privater Partner ihre Zusammenarbeit auf den Lebenszyklus eines Projektes ausdehnen. Dieser umfasst in der Regel Planung, Bau, Unterhalt und Betrieb, in geeigneten Fällen können auch Finanzierungsleistungen oder die Verwertung an den privaten Partner übertragen werden.

Im Projektvertrag wird zum Beginn der Zusammenarbeit das Leistungssoll ergebnisorientiert definiert. Durch die Übertragung der Planungs- und Bauphase in seine Sphäre wird der private Partner in die Lage versetzt, bereits früh im Projekt- ablauf maßgeblichen Einfluss auf ein Projekt zu nehmen. In den vertraglichen Vereinbarungen werden dem privaten Partner im Rahmen der sich aus der funktio- nalen Leistungsbeschreibung ergebenden Grenzen in der Regel weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt, die ihn dazu veranlassen sollen, langfristige Ziele des Betriebs oder des Bauunterhalts bereits ab den ersten Planungsschritten zu berücksichtigen und somit eine ganzheitliche phasenübergreifende Konzeption und Realisierung anzustreben, von der auch der öffentliche Auftraggeber langfristig profitieren soll.

Chancen für den öffentlichen Auftraggeber bestehen auch darin, bei der partner- schaftlichen Zusammenarbeit im Rahmen eines abgegrenzten Projekts, Fähigkeiten und Kenntnisse des privaten Partners einzubeziehen und so für seine eigenen Zwecke zu nutzen. Die im Projektvertrag vereinbarten Vergütungsmechanismen schaffen im Idealfall Anreize für den privaten Partner, sich auch die Projektziele des öffentlichen Auftraggebers zu eigen zu machen und wie aus eigenem Antrieb eine Projektrealisierung anzustreben, die sich am Maßstab einer ganzheitlichen Wirtschaftlichkeit orientiert.

Ob eine PPP-Lösung tatsächlich vorteilhaft ist, hängt von den jeweiligen individu- ellen Gegebenheiten jedes konkreten Projekts ab. Dies lässt sich nur für jeden Einzelfall bewerten.

PLANUNGS-, TERMIN- UND KOSTENSICHERHEIT

PPP verlangt vom öffentlichen Auftraggeber, die mit dem Projekt konkret zu erreichenden Ziele bereits vor Auftragsvergabe abschließend zu definieren. Der öffentliche Auftraggeber muss sich deshalb schon vor der Einleitung des Vergabeverfahrens einen detaillierten Überblick über das Projekt – Qualitäten und Quantitäten – verschaffen und sie dem Anforderungsprofil gegenüber der privaten Bieterseite zugrundelegen. Klare Zielvorgaben und realistische Ansprüche an das Projekt führen dazu, dass Kosten und Termine eingehalten werden können.

ERGEBNISORIENTIERTE „OUTPUTSPEZIFIZIERTE“ LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Dem privaten Partner wird durch eine funktionale ergebnisorientierte Leistungs- beschreibung lediglich vorgegeben, welches Projekt er zu erstellen und welches Ergebnis er zu erzielen hat; ihm bleibt also weitgehend freigestellt, durch welche konkreten Maßnahmen bei der Bauerrichtung und in der Bauunterhalts- bzw. Betriebsphase er dies erreicht. Eine Ergebnis- und Qualitätsorientierung in der Leistungsbeschreibung eröffnet weitreichende Möglichkeiten. An dem privaten Partner liegt es, durch unternehmerisches Handeln Innovations- und Optimierungspotentiale zu identifizieren und qualitativ hochwertige und gleichzeitig preisgünstige Lösungen für die gestellte Bau- und Betriebsaufgabe zu finden.

ANGEMESSENE RISIKOVERTEILUNG

Ein im Rahmen des Lebenszyklusansatzes nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommener angemessener Risikotransfer auf den privaten Partner kann die Gesamtwirtschaftlichkeit eines Projekts erhöhen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dem privaten Partner nur Risiken übertragen werden sollten, die dieser tatsächlich auch selbst beeinflussen kann. Es kann nicht im Interesse des Auftraggebers liegen, dem privaten Partner unbeherrschbare und damit unkalkulierbare Risiken aufzuerlegen, da sich dadurch die Angebote und somit auch die Kosten für den Auftraggeber unverhältnismäßig erhöhen. In jedem Fall ist zu überprüfen, ob die Übertragung – insbesondere im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen – rechtlich wirksam ist.

VERGABEVERFAHREN

Für PPP-Modelle ist das Verhandlungsverfahren regelmäßig zulässig und hat sich im Lauf der Jahre als das am besten geeignete Verfahren zur Vergabe eines PPP-Vertrages herausgestellt. Auf der Grundlage einer ergebnisorientierten Ausschreibung können nutzerorientierte Lösungskonzepte entwickelt und während des Vergabeverfahrens weiter verbessert werden. Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens können beide Vertragspartner ihre Vorstellungen konkretisieren sowie das PPP-Gesamtprojekt fortentwickeln.

QUALITÄTSSICHERUNG ÜBER DIE GESAMTE VERTRAGSLAUFZEIT

Der private Partner ist vertraglich verpflichtet, die vereinbarten Leistungen einschließlich der Betriebsphase über die gesamte Vertragslaufzeit sicherzustellen, andernfalls muss er mit Abzügen von der vereinbarten leistungsbezogenen Vergütung rechnen. Damit hat der private Partner ein elementares Interesse an der Einhaltung der für die gesamte Vertragslaufzeit vereinbarten Qualitätsstandards. Er ist gezwungen, seine Leistungserbringung nicht an Gewährleistungsfristen, sondern an langfristigen Qualitätszielen zu orientieren. Häufig kann dies nur erreicht werden, wenn dazu ausreichende Instandhaltungsbudgets geschaffen werden.

EINBINDUNG REGIONALER, MITTELSTÄNDISCHER UNTERNEHMEN

Der private Partner muss bei der Beauftragung von weiteren Firmen nicht die VOB/A anwenden, ist aber vertraglich dazu zu verpflichten, selbst bei der Beauftragung seiner Nachunternehmer die Interessen des Mittelstandes zu beachten. Die privaten Partner nutzen erfahrungsgemäß gezielt die Möglichkeit, regionale, mittelständische Unternehmen als Nachunternehmer einzuschalten, um kurze Reaktionszeiten zur Behebung baulicher Mängel oder betrieblicher Störungen einzuhalten, die in der Regel nur ortsansässige Unternehmen aufgrund kurzer Anfahrtswege sicherstellen können.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Beibringung der Finanzierung durch den privaten Partner führt wie die herkömmliche Kreditfinanzierung der öffentlichen Hand zu einer langfristigen Belastung der öffentlichen Haushalte. PPP-Projekte können durch eine Privatfinanzierung, die im Rahmen des PPP-Projektvertrags aufgenommen wird, oder separat durch Beistellung eines Kommunalkredits finanziert werden. PPP-Projekte mit Finanzierungsbeistellung können wie andere kommunale Bauinvestitionen in der Regel zu Kommunalkreditkonditionen finanziert werden. Ein privater Partner kann derart günstige Finanzierungsbedingungen üblicherweise nicht erreichen. Daraus ergibt sich bei PPP-Projekten mit Privatfinanzierung ein Finanzierungsnachteil, der durch andere Effizienz- und Kostenvorteile oder eine entsprechende Finanzierungsstruktur (z. B. Forfaitierung) ausgeglichen werden muss.

TRANSAKTIONSKOSTEN BEI PPP-MODELLEN

Zur Konzeptionierung und Strukturierung des Vorhabens werden vom Auftraggeber in der Regel externe Berater eingeschaltet. Die damit verbundenen Transaktionskosten müssen im Rahmen des Projekts aufgefangen werden. Dem Ziel, diese Transaktionskosten zu senken, dienen die mittlerweile von verschiedensten Institutionen ergriffenen Initiativen zur Bereitstellung von Leitfäden, Musterformularen und -verträgen sowie die Bemühungen, Leistungsbeschreibungen, Konzepte zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Vertragsunterlagen etc. zu vereinheitlichen und zu standardisieren.

INSOLVENZGEFAHR BEI DEM PRIVATEN VERTRAGSPARTNER

Im Rahmen von PPP-Konzepten bindet sich die öffentliche Hand langfristig an einen privaten Partner. Da auch bei sorgfältiger Auswahl des privaten Partners nicht ausgeschlossen werden kann, dass er während dieser langen Vertragsdauer in Insolvenz gerät, müssen PPP-Verträge entsprechende Absicherungen des öffentlichen Auftraggebers (Bürgschaften, vertragliche Eintrittsrechte u.a.) vorsehen.

ÄNDERUNG DER RAHMEN- BEDINGUNGEN FÜR PPP

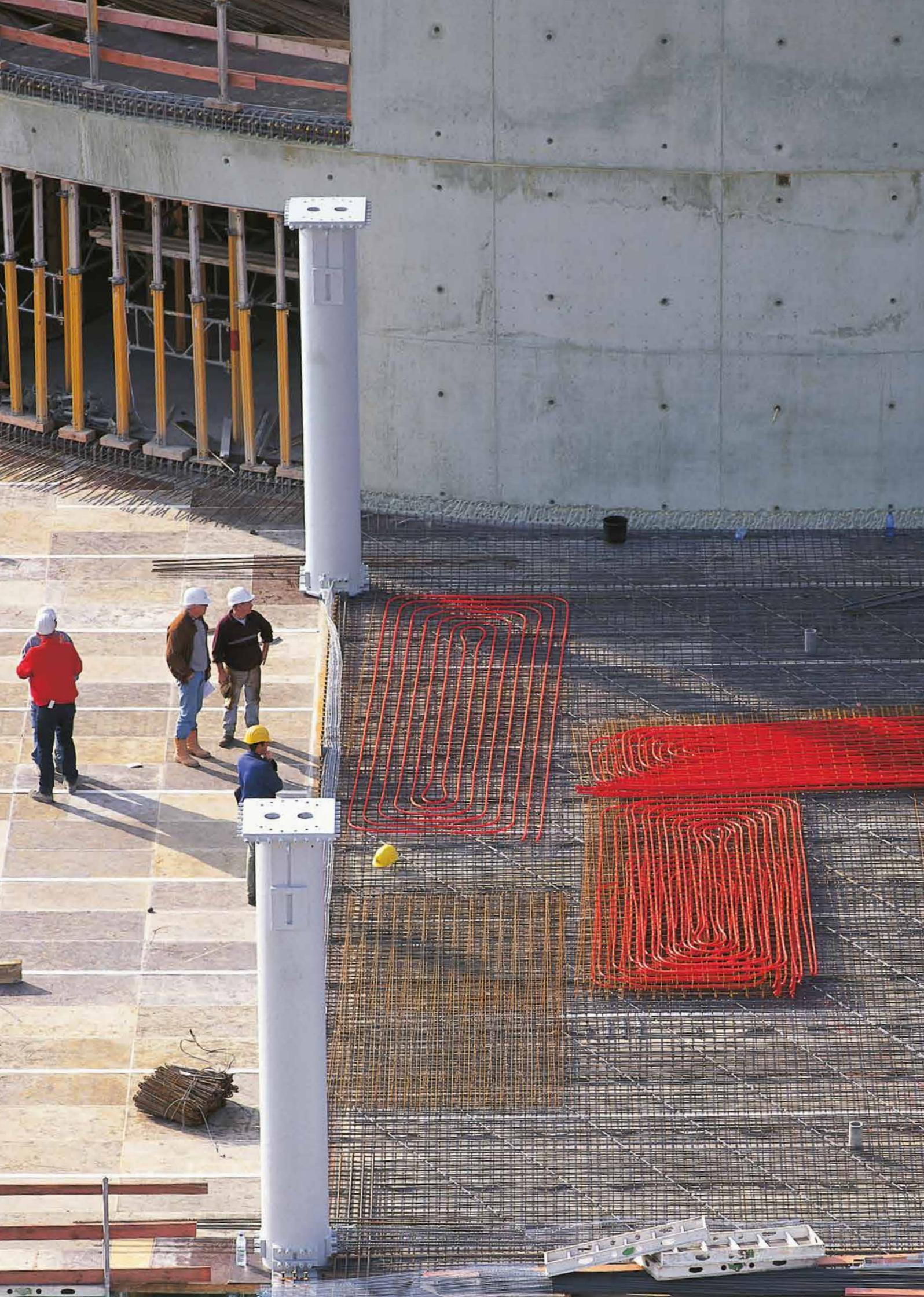
Gerade im Hinblick auf die Langfristigkeit von PPP-Projekten besteht die Möglichkeit, dass sich die Rahmenbedingungen und grundlegenden Annahmen für PPP, insbesondere bei gesetzlichen Regelungen (z. B. Förderrecht, Steuerrecht), ändern. Auch können sich geänderte Nachfrage- bzw. Bedarfssituationen (z. B. bei Schulprojekten zurückgehende Schülerzahlen) ergeben. PPP-Verträge müssen hierfür entsprechende Vertragsanpassungsmöglichkeiten vorsehen.

LANGFRISTIGE ERHALTUNGSSTRATEGIE

Mit PPP-Projekten wird der zweckgebundene Einsatz von kommunalen Haushaltsmitteln für Bauunterhaltsmaßnahmen langfristig gesichert, aber damit auch gleichzeitig gebunden. Daher ist eine ausreichende Mittelbereitstellung die Voraussetzung für die Umsetzung einer wirtschaftlichen Erhaltungsstrategie. Gleichzeitig ist durch eine langfristige Finanzplanung darauf zu achten, dass der finanzielle Handlungsspielraum des Auftraggebers durch zu viele Festlegungen insgesamt nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

FAZIT

Im Ergebnis ist stets darauf zu achten, dass der Einsatz eines PPP-Konzepts entsprechend dem Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung ein mindestens ebenso wirtschaftliches Ergebnis erwarten lässt wie das herkömmliche Verfahren. Dies ist vor dem Vertragsschluss durch einen abschließenden Wirtschaftlichkeitsvergleich nachzuweisen.



Unter dem Begriff PPP wird eine Vielzahl verschiedener Konzepte der Kooperation von öffentlichen Auftraggebern und privaten Partnern zusammengefasst. Dabei haben sich einige gängige Vertragsmodelle etabliert. Die zum Einsatz kommenden Modelle lassen sich einmal danach unterscheiden, ob im Rahmen des Projekts Marktrisiken auf den privaten Partner übertragen werden sollen. Zum anderen muss entschieden werden, in welcher Form Eigentums-, Besitz- und Nutzungsrechte im Rahmen des Projekts geregelt werden sollen.

Zwei wesentliche Fragen hat sich der öffentliche Auftraggeber also zu stellen, um über das adäquate Vertragsmodell zu entscheiden:

1. Sollen im Rahmen des Projekts Marktrisiken auf den privaten Partner übertragen werden?

und

2. Wie werden während der Projektlaufzeit die Eigentumsverhältnisse geregelt?

ZU FRAGE 1

In Bezug auf Preis- und Auslastungsrisiko haben sich zwei Varianten im deutschen PPP-Markt etabliert; das ist zum einen das Verfügbarkeitsmodell, bei dem Preis und Auslastungsrisiken keine Rolle spielen, und zum anderen das Marktrisikomodell, das zu Einnahmeausfällen beim privaten Partner führen kann, wenn der Preis und/oder die Auslastung vom privaten Partner falsch kalkuliert wurden.

VERFÜGBARKEITSMODELL OHNE MARKTRISIKO

Die mit einem Projekt verbundenen Auslastungsrisiken verbleiben bei Verfügbarkeitsmodellen beim öffentlichen Auftraggeber. Die Leistung des privaten Partners besteht nur in der vertragsgemäßen Bereitstellung einer Einrichtung, ohne dass er Auslastungsrisiken übernimmt. Diese Modellvariante kommt vornehmlich bei Projekten in Frage, bei denen Auslastungsrisiken von den privaten Partnern nicht ausreichend eingeschätzt werden können oder bei denen keine Entgelte oder Gebühren eingenommen werden dürfen, wie z. B. bei öffentlichen Schulen.

MARKTRISIKOMODELLE MIT PREIS- UND/ ODER AUSLASTUNGSRISIKO

Grundsätzlich können auch die mit einem Projekt verbundenen Preis- und/ oder Auslastungsrisiken an den privaten Partner übertragen werden. Im Rahmen eines solchen Modells können für den Auftragnehmer Anreize zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts gesetzt werden, von denen beide Projektpartner profitieren. Voraussetzung dafür ist, dass die Preis- und/oder Auslastungsrisiken für den privaten Partner kalkulierbar sind. Für dieses Modell kommen in erster Linie Projekte in Frage, bei denen nutzungsabhängige Entgelte (zum Beispiel Abwassergebühren bei einer Kläranlage, Eintrittsgelder bei einer Kongresshalle oder einem Erlebnisbad, Mautstraßen) anfallen. In den letzten Jahren wurden in Bayern PPP-Projekte vornehmlich als Verfügbarkeitsmodelle umgesetzt. Das liegt zum einen daran, dass mehr Projekte in Sektoren realisiert wurden, bei denen eine Übertragung von Auslastungsrisiken nicht möglich ist, wie z. B. bei Schulen. Auf der anderen Seite ist in den letzten Jahren auch festzustellen, dass bei den privaten Partnern wenig Bereitschaft besteht, Auslastungs- und/oder Preisrisiken zu übernehmen.

ZU FRAGE 2

Die folgend skizzierten „Eigentümer“-Vertragsmodelle lassen sich sowohl mit als auch ohne Marktrisikoobertragung strukturieren. Sie unterscheiden sich danach, wem das Eigentum an dem Bauwerk während der Vertragslaufzeit zusteht.

Nachfolgend werden die gängigsten „Eigentümer“-Vertragsmodelle aufgelistet:

ERWERBERMODELL

Beim Erwerbermodell errichtet und betreibt der private Partner die bauliche Anlage auf seinem eigenen Grundstück. Vertragsinhalt sind hier die Planung, der Bau, der Betrieb sowie ggf. die Finanzierung durch den privaten Partner, die Übertragung des Eigentums an der baulichen Anlage samt Grundstück auf den öffentlichen Auftraggeber erfolgt am Ende der Vertragslaufzeit. Bei diesem Modell zahlt der öffentliche Auftraggeber ein i. d. R. zu Vertragsbeginn festgelegtes Entgelt an den privaten Partner.

GESELLSCHAFTSMODELL

Beim Gesellschaftsmodell werden öffentliche Aufgaben auf eine extra zu diesem Zweck gegründete Projekt- bzw. Objektgesellschaft übertragen, an der der öffentliche Auftraggeber (in der Regel mehrheitlich) neben einem oder mehreren privaten Partnern beteiligt ist. Aus haftungs- und steuerrechtlichen Gründen werden solche Gesellschaften überwiegend in den Rechtsformen der GmbH oder GmbH & Co. KG gegründet.

INHABERMODELL

Beim Inhabermodell errichtet oder saniert und betreibt ein privater Partner ein Bauwerk, das im Eigentum des öffentlichen Auftraggebers steht und verbleibt. Der öffentliche Auftraggeber wird bzw. bleibt im Rahmen des Inhabermodells bereits bei der Errichtung oder Sanierung Eigentümer des Bauwerks. Der öffentliche Auftraggeber zahlt i.d.R. ein zu Vertragsbeginn festgelegtes Entgelt an den Privaten Partner, das die Leistungserbringung in den Bereichen Planung, Bau, Betrieb sowie ggf. Finanzierung und/oder Verwertung abdeckt.

In Bayern hat sich zahlenmäßig das Inhabermodell durchgesetzt.

Die Gründe hierfür können sich unter anderem aus dem geltenden Förderrecht ergeben (vgl. hierzu PPP-Leitfaden Teil 2). Aber auch die übrigen PPP-Modelle können sich im Einzelfall als sinnvoll erweisen.

KONZESSIONSMODELL

Beim Konzessionsmodell verpflichtet sich der private Partner (Konzessionär) gegenüber dem öffentlichen Auftraggeber dazu, eine bestimmte Leistung unmittelbar an den Nutzer zu erbringen. Im Gegenzug erhält der private Partner das Recht, seine Investitions- und Betriebskosten über Entgelte oder Gebühren von den Nutzern zu (re-)finanzieren. Die bauliche Anlage (beispielsweise eine Kongresshalle oder ein Erlebnisbad) kann hier je nach Fallgestaltung im Eigentum des öffentlichen Auftraggebers oder des privaten Partners stehen, das wirtschaftliche Eigentum, d.h. das Recht auf Entgelterhebung, liegt immer beim privaten Partner.

LEASINGMODELL

Beim Leasingmodell „mietet“ der öffentliche Auftraggeber als Leasingnehmer ein vom privaten Partner als Leasinggeber zur Verfügung gestelltes Objekt langfristig an. Anders als beim Erwerbmodell ist hier kein fester Eigentumsübergang auf den öffentlichen Auftraggeber zum Ende der Vertragslaufzeit vorgesehen. Der öffentliche Auftraggeber hat vielmehr ein Optionsrecht, am Ende der Vertragslaufzeit den Vertrag zu beenden oder zu verlängern oder das Objekt zu einem vorab kalkulierten Restwert zu erwerben.

MIETMODELL

Beim Mietmodell ist der private Partner über die gesamte Vertragslaufzeit Eigentümer eines Objekts, das er im Rahmen eines Mietvertrags dem öffentlichen Partner zur Nutzung überlässt. Der öffentliche Auftraggeber hat hier die Möglichkeit, am Ende der Vertragslaufzeit den Vertrag zu beenden oder zu verlängern. Im Gegensatz zum Leasingmodell gibt es hier zum Vertragsende keine Kaufoption mit zuvor festgelegtem Kaufpreis.

MODELLE MIT ERBBAURECHTSVERTRAG

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Im PPP-Vertrag wird die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück des öffentlichen Auftraggebers zu Gunsten des privaten Partners in Verbindung mit einer Verpflichtung des privaten Partners zur Errichtung und zum Betrieb des Gebäudes vereinbart. Am Bauwerk entsteht ein vom Grundstückseigentum losgelöstes „Sondereigentum“.

Die Laufzeit des Erbbaurechts endet mit der Laufzeit des PPP-Vertrages. Der öffentliche Auftraggeber erwirbt mit Erlöschen des Erbbaurechts kraft Gesetzes dann das Eigentum am Gebäude.

Neben diesen Kategorien gibt es in der Praxis auch noch das

ENERGIEEINSPAR- CONTRACTINGMODELL

Bei diesem Modell modernisiert ein privater Partner betriebstechnische Anlagen des öffentlichen Auftraggebers, verbessert den Betrieb und übernimmt diesen verantwortlich mit dem Ziel der Energieeinsparung. Er refinanziert seine Investitionen aus den erzielten Kosteneinsparungen. Darüber hinaus gehende Einsparungen kommen dem öffentlichen Auftraggeber zugute. Anwendung findet dieses Modell insbesondere bei der Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden, aber auch im Bereich der Straßenbeleuchtung. In der Regel bleiben die Anlagen im Eigentum des öffentlichen Auftraggebers oder gehen direkt mit dem Einbau in dessen Eigentum über.

EMPFOHLENE VORGEHENSWEISE BEI DER REALISIERUNG EINES PPP-PROJEKTS AM BEISPIEL EINER KOMMUNE

Die Realisierung eines PPP-Projekts verlangt – wie bei einer konventionellen Baumaßnahme auch – eine adäquate Projektorganisation. Hierfür müssen Aufgaben und Verantwortlichkeiten eindeutig festgelegt und Entscheidungsmechanismen ebenso wie Kommunikations- und Berichtslinien eingerichtet werden. Dies ist entscheidend für den Erfolg des Projekts.

Grundsätzlich lässt sich ein PPP-Projekt in 8 Phasen einteilen:

PHASE 1

BEDARFSFESTSTELLUNG UND ZIELDEFINITION

KLÄRUNG DES PROJEKTRAHMENS: WAS BRAUCHE ICH? WANN BRAUCHE ICH ES? WAS DARF ES KOSTEN?

Bedarfsfeststellung und Zieldefinition sind der Beginn eines jeden Vorhabens. In Phase 1 werden die Eckpunkte des Projekts definiert und die Grundlagen für alle weiteren Entscheidungen und den Ablauf des Projekts gelegt. Daher ist diese Phase sehr wichtig. Die Fragen, die in dieser Phase beantwortet werden müssen, und die Prüfungen, die hier vorgenommen werden müssen, sind aber unabhängig davon zu sehen, ob ein Projekt später als PPP-Projekt oder in anderer Weise realisiert werden soll. Die Festlegungen der Phase 1 haben große Auswirkungen auf die mit dem Projekt verbundenen Qualitäten, Kosten und Termine und sind daher mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Es ist jedoch noch nicht nötig, dass sich der öffentliche Auftraggeber bereits in diesem frühen Stadium für oder gegen die Realisierung eines PPP-Projekts entscheidet, weil die Ergebnisse der Phase 1 auch für andere Realisierungswege in jedem Fall benötigt werden.

Phase 1 ist also nicht PPP-spezifisch, sie ist trotzdem von großer Bedeutung dafür, dass alle weiteren Planungs- und Realisierungsschritte auf einer soliden Grundlage stehen.

PHASE 2

PROJEKTEIGNUNG PRÜFEN UND FESTSTELLEN

IST MEIN PROJEKT FÜR EINE REALISIERUNG ALS PPP-PROJEKT GRUNDSÄTZLICH GEEIGNET?

In dieser Phase nimmt der öffentliche Auftraggeber die erste Weichenstellung vor: Auf der Grundlage der Festlegungen in Phase 1 führt der Auftraggeber den Projekteignungstest durch und verschafft sich ein Bild davon, ob sein Vorhaben grundsätzlich dafür geeignet ist, als PPP-Projekt realisiert zu werden. Ergänzend kann in Einzelfällen eine Markterkundung durchgeführt werden, die es erlaubt abzuschätzen, ob ausreichend Bieter für ein Vergabeverfahren am Markt zu finden sind.

Am Ende dieser Phase steht ein Grundsatzbeschluss des kommunalen Gremiums darüber, ob die Beschaffungsvariante PPP weiterverfolgt wird.



Foto: Franz Kassecker GmbH

PHASE 3

PROJEKTORGANISATION UND BERATERAUSWAHL

WIE ORGANISIERE ICH MEIN PROJEKT? WER KANN DIE BENÖTIGTE BERATERLEISTUNG AM BESTEN ERBRINGEN?

WIE KOMME ICH ZU VERGLEICHBAREN ANGEBOTEN?

Der öffentliche Auftraggeber regelt in seinem eigenen Bereich Zuständigkeiten und Verantwortung. Ein PPP-Projekt stellt hier grundsätzlich keine anderen Anforderungen als ein konventionelles Projekt.

Zunächst legt der öffentliche Auftraggeber fest, welche Leistungen er selbst erbringen und für welche Leistungen er Berater einschalten möchte. Da bei vielen Projekten mehr als ein Berater zum Einsatz kommt, muss der öffentliche Auftraggeber auch festlegen, ob er selbst die Koordination der einzelnen Beraterleistungen übernimmt oder einen der Berater damit beauftragen will. Diese Koordinationsleistung ist für das Gelingen des Projekts von großer Bedeutung. Zur Vergabe der Koordinations- und Beraterleistungen sind Vergabeverfahren durchzuführen. Für die Auswahl des richtigen Vergabeverfahrens sind im Vorfeld die voraussichtlichen Auftragswerte (Beraterkosten) zu ermitteln. Eine ausführliche Darstellung zur Auswahl und Beauftragung von Beratungsleistungen ist im bayrischen PPP-Leitfaden Teil 5 zu finden.

PHASE 4

VORLÄUFIGE WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

IST MEIN PPP-PROJEKT VORAUSSICHTLICH WIRTSCHAFTLICH?

Im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stellt der öffentliche Auftraggeber eine vergleichende Prognose auf, die aufzeigt, ob PPP oder die konventionelle Realisierungsvariante vorteilhafter ist. Der PSC – Public Sector Comparator – wird dabei als Vergleichskostenwert der konventionellen Beschaffung ermittelt. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist eine Kosten-Nutzen-Betrachtung, deren Ergebnis die Grundlage für die Entscheidung über den weiteren Weg des Projekts ist. Sie ist i.d.R. zur Entscheidungsfindung im zuständigen Kommunalgremium erforderlich, sie ist aber hierfür nicht verpflichtend. Anschließend sollte ein Beschluss des zuständigen Gremiums erfolgen, mit dem festgelegt wird, ob PPP weiterverfolgt wird und das Vergabeverfahren vorbereitet werden soll. Zu diesem Zeitpunkt sollten auch die Projektkosten im Haushalt veranschlagt werden.

PHASE 5

VORBEREITUNG DES VERGABEVERFAHRENS

WAS BRAUCHE ICH FÜR DAS VERGABEVERFAHREN DES PPP-PROJEKTS?

In dieser Phase werden die Unterlagen für das Vergabeverfahren erstellt. Das heißt, der Vertragsentwurf, die Leistungsbeschreibungen, die Eignungs- und Wertungskriterien (ggf. mit Wertungsmatrix) werden erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Am Ende dieser Phase steht ein Beschluss des kommunalen Gremiums über das durchzuführende Vergabeverfahren und die Vergabeunterlagen.

PHASE 6

DURCHFÜHRUNG DES VERGABEVERFAHRENS

WER IST DER BESTE BIETER?

Vergabestelle ist der öffentliche Auftraggeber. Er ist für die Durchführung des Vergabeverfahrens verantwortlich, kann die Zuarbeit im Rahmen des Verfahrens jedoch an Berater delegieren. Nachdem die finalen Angebote gewertet sind, ist der abschließende Wirtschaftlichkeitsvergleich durchzuführen, den der öffentliche Auftraggeber der Rechtsaufsicht zur Prüfung vorlegt. Ist die Wirtschaftlichkeit plausibel dargelegt, erteilt die Rechtsaufsichtsbehörde die Zustimmung zum kreditähnlichen Rechtsgeschäft, und der öffentliche Auftraggeber führt die Beschlussfassung über den beabsichtigten Zuschlag herbei.

PHASE 7

VERTRAGSDURCHFÜHRUNG UND -CONTROLLING: PLANUNGS- UND BAUPHASE

WAS IST FÜR DIE BAUPHASE ZU BEACHTEN?

Mit dem Abschluss des Vertrags beginnt die Ausführungsphase. Der öffentliche Auftraggeber hat in dieser Phase in erster Linie darauf zu achten, dass der private Partner seine Vertragspflichten erfüllt.

Der öffentliche Auftraggeber muss innerhalb seiner Sphäre die Zuständigkeiten für die Durchführung des Vertrags so regeln, dass er in der Lage ist, Entscheidungen zur Konkretisierung von Vertragsinhalten zu treffen, die Ausführung der vereinbarten Qualitäten sicherzustellen sowie Informationen zu sammeln, zu verarbeiten und zu dokumentieren.

PHASE 8

VERTRAGSDURCHFÜHRUNG UND -CONTROLLING: BETRIEBSPHASE UND ENDSCHAFTSREGELUNG

WAS IST FÜR DIE BETRIEBSPHASE ZU BEACHTEN?

Mit der Abnahme der im Projekt enthaltenen Bauleistungen beginnt die Betriebsphase. Auch in dieser Phase muss der öffentliche Auftraggeber sorgfältig darauf achten, dass der private Partner seine Vertragspflichten erfüllt. Der öffentliche Auftraggeber muss innerhalb seiner Sphäre die Zuständigkeiten für die Durchführung des Vertrags so regeln, dass er in der Lage ist, die Ausführung der vereinbarten Qualitäten sicherzustellen sowie Informationen zu sammeln, zu verarbeiten und zu dokumentieren.

WAS IST FÜR DAS VERTRAGSENDE ZU BEACHTEN?

Der öffentliche Auftraggeber muss in den Vergabeunterlagen festlegen, welche Regelung er für das Vertragsende wünscht, die sog. Endschaftsregelung. Daraus ergibt sich z. B., ob der private Partner den Betrieb weiterführt oder ob der öffentliche Auftraggeber den Betrieb selbst übernimmt. Außerdem kann der Zustand des Gebäudes zum Vertragsende geregelt werden und ob der private Partner zuvor bestimmte Baumaßnahmen durchführen bzw. das Gebäude beseitigen soll oder selbst verwerten kann.

PPP-PROJEKTEIGNUNGSTEST

EINFÜHRUNG

Bei den bisher in Bayern umgesetzten PPP-Projekten hat sich gezeigt, dass der Projekterfolg wesentlich von den geeigneten Rahmenbedingungen abhängig ist.

Durch die Prüfung einiger weniger, aber entscheidender Eigenschaften des Projektes kann bereits in einer frühen Phase erkannt werden, ob das PPP-Modell grundsätzlich eine sinnvolle und somit weiter zu verfolgende Variante zur konventionellen Beschaffung darstellt.

Im Rahmen der Überarbeitung dieses Leitfadens wurde daher entschieden, den Kommunen anstelle des bisherigen, mehr an Kostendaten orientierten PPP-Projekteignungstestes ein neues Verfahren anzubieten, das wesentlich stärker auf die qualitativen Kriterien eines möglichen PPP-Projektes eingeht, gleichwohl aber als Eignungsprüfung in einer sehr frühen Phase zu vergleichbar belastbaren Ergebnissen und Aussagen führt.

Der hier vorgestellte neue Projekteignungstest greift infolgedessen die praktischen Erfahrungen aus zahlreichen konkreten PPP-Vorhaben konsequent auf und bewertet die vorliegenden Rahmenbedingungen einer Projektidee nunmehr auf Basis ausschließlich qualitativer Prüfkriterien zu Entscheidungsreife, Vergabeverfahren, Lebenszyklus, Nutzung und Risikoverteilung. Mit – im Gegensatz zum bisher empfoh-

lenen Verfahren – geringerem Aufwand kann jetzt eine grundlegende Eignung des infrage kommenden Projektes für die Realisierung als PPP-Modell in kurzer Zeit bestätigt oder widerlegt werden.

Die PPP-Projekterfahrung in Bayern hat ferner gezeigt, dass den verschiedenen Projekteigenschaften jeweils ein unterschiedliches Gewicht beigemessen werden kann: Es bestehen Projekteigenschaften, die jede einzeln betrachtet zwingend notwendig sind, und solche, die den Projekterfolg graduell beeinflussen und dabei additiv gewertet werden können. Der neue Projekteignungstest arbeitet daher mit einer gewichteten Bewertung der Antworten zu den Prüfkriterien. Das Gesamtergebnis aller Antworten zeigt dann auf einer Skala von 0 bis 100% den Grad der Eignung des Projektes für die Realisierung als PPP-Modell.

Das bewusst pragmatisch aufgebaute formale Verfahrenskonzept ist unmittelbar verständlich, erlaubt somit eine rasche Bearbeitung und ist zudem auch für die Präsentation von Prüfinhalten gegenüber Dritten geeignet.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die verwendeten Prüfkriterien für alle Arten von Bau-Beschaffungsvorgängen grundsätzlich relevant sind und somit Auskunft über die Projektreife eines Vorhabens geben.

Ob und inwieweit Kommunen auch weiterhin lieber mit dem „alten“ Projekteignungstest arbeiten, verbleibt letztlich in ihrer Verantwortung. Wichtig ist, dass weder der bisherige, stark kostendatenorientierte noch der hier neu vorgestellte „qualitative“ Projekteignungstest einen umfassenden und detaillierten Wirtschaftlichkeitsvergleich ersetzen können.

Der vorliegende Projekteignungstest betrachtet jetzt zusätzlich im Kapitel 1 grundsätzliche Prüfkriterien zur Projektreife. Die hier beschriebenen Kriterien beinhalten die vor der Konzipierung einer realen Projektidee notwendigen finanz- und immobilientechnischen Überlegungen zur Analyse eines erkannten Bedarfs (z. B. Raum, Straßen).

Wichtiger Praxishinweis:

Für ein mögliches PPP-Vorhaben kann die elektronische Fassung des PPP-Projekteignungstests von der Website der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr unter

www.ppp.bayern.de

heruntergeladen werden.

ANLEITUNG FÜR DEN PPP-PROJEKTEIGNUNGSTEST

Beantworten Sie die Entscheidungsfragen indem Sie das „Ja-“ oder „Nein-“ Feld aktivieren.

Bei einer Verneinung wird Ihnen eine für diese Frage relevante Anmerkung angezeigt. Prüfen Sie diese und wiederholen Sie den Test, wenn sich die Sachlage entsprechend verändert hat.

Bei einer positiven Beantwortung werden Punkte vergeben. Dabei haben die einzelnen Fragen unterschiedliche Gewichtung, entsprechend ihrer Bedeutung.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fragen unter „Kapitel 1 – Voraussetzungen für die Entscheidungsreife“ um grundsätzliche Prüfkriterien handelt, welche zwingend erfüllt werden müssen. Der Projekteignungstest weist deshalb erst dann eine Projekteignung aus, wenn alle Prüfkriterien des Kapitels 1 positiv beantwortet werden.

Auf dem Blatt „Auswertung“ werden die jeweiligen Punkte der Fragen summiert. Es wird dargestellt, wie viele Punkte Ihr Projekt erreicht. Anhand des Auswertungsbalkens sehen Sie die erreichte Punktzahl in Prozent.

Grundsätzliche Prüfkriterien Projektreife:

1. Voraussetzungen für die Entscheidungsreife

- 1.1 Der Bedarf ist dem Grunde nach festgestellt.
- 1.2 Der Bedarf wird dem Grunde nach über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben.
- 1.3 Der Umfang des Bedarfs kann definiert werden und Einzelheiten (Raumprogramm) sind im Wesentlichen geklärt.
- 1.4 Die Alternativen der Bedarfsdeckung sind geprüft und ein Baubedarf wurde festgestellt.
- 1.5 Die Finanzierung des Projekts ist gesichert.
- 1.6 Die Folgekosten sind über den Nutzungszeitraum (Lebenszyklus) im Haushalt finanzierbar.

2. Vergabeverfahren

- 2.1 Sind die Anforderungen an Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung bis zum Beginn des Vergabeverfahrens abschließend festlegbar?
- 2.2 Kann der Beschreibung des Bedarfs mittels funktionaler Leistungsbeschreibung grundsätzlich zugestimmt werden? Auf Referenzobjekte vergleichbarer Nutzung, Größenordnung und Qualität der baulichen Ausführung kann Bezug genommen werden.
- 2.3 Ist der öffentliche Auftraggeber bereit, Auswahl und Beauftragung des Planers dem privaten Partner zu überlassen?
- 2.4 Steht für den Wettbewerb im Rahmen eines PPP-Projektes eine ausreichende Zahl an geeigneten Bewerbern zur Verfügung?

	Erläuterung:		Anmerkung (erscheint nur in der elektronischen Fassung):
	Ist eine der folgenden Voraussetzungen nicht gegeben, ist die Entscheidung für die Baumaßnahme – gleichgültig ob PPP oder nicht – noch nicht möglich. Die Voraussetzungen müssen ggf. noch geschaffen werden.		
	Bedarfsdefinition: Ein objektbezogener Erstbedarf an Raum, Flächen und Funktionalitäten ist geklärt. Beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ein Raumbedarf kann sich durch gesetzliche Verpflichtungen ergeben (z. B. Schule) ▶ Ein Baubedarf am Objekt kann sich durch behördliche Auflagen ergeben (z. B. Brandschutz) ▶ Ein Baubedarf am Objekt kann sich durch eingetretene Schadensereignisse ergeben 	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Der langfristige Bedarf wurde beschrieben anhand: <ul style="list-style-type: none"> ▶ eines Ergebnisses einer Auslastungsprognose (z. B. Schülerzahlen). ▶ auf Basis einer Stellenplanung für Mitarbeiter (z. B. Bettenhaus; Hybrid-OP im Krankenhaus etc.) ▶ von Flächenbedarfsplanungen, die sich anhand belastbarer Kennzahlen belegen lassen ▶ ergänzender Angaben 	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Der Umfang des Bedarfs wurde abgeleitet aus <ul style="list-style-type: none"> ▶ Budget ▶ Angaben zu Umfang und Qualität des Gebäudebetriebs ▶ Angaben zum Zeitrahmen des Bedarfs 	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Die Bedarfsbeschreibung dient zur Überprüfung der Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch: <ul style="list-style-type: none"> ▶ verfügbare Flächen im kommunalen Bestand ▶ Anmietung ▶ Ankauf von Gebäuden oder Grundstücken ▶ Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Die Bedarfsfinanzierung erfolgt über <ul style="list-style-type: none"> ▶ Eigenmittel ▶ Kreditaufnahme ▶ Fördermittel ▶ Gebühren ▶ Spenden Dritter 	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Betriebskosten, Personalkosten, Erträge	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Beim PPP-Weg erfolgt die Beschaffung von Planung, Bau und Betrieb gebündelt in einem einzigen Vergabeverfahren. Je klarer die Vorgaben vorher festgelegt werden können, umso erfolgreicher kann ein PPP-Projekt sein.		
	Die Angebote können im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens modifiziert werden, jedoch nicht mehr die Mindestvorgaben und Zuschlagskriterien der Vergabeunterlagen.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Da die erforderliche Leistung vornehmlich funktional beschrieben wird, sind die Qualität und der Preis der angebotenen Leistung zu werten.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Der öffentliche Auftraggeber beschränkt sich auf mittelbare Einflussnahme bzgl. des Entwurfs im Rahmen der Angebotsbewertung. Der öffentliche Auftraggeber entscheidet vorab über die Gewichtung des Kriteriums Entwurfsqualität. Evtl. kann den Vergabeunterlagen eine vorab vom öffentlichen Auftraggeber angefertigte Referenzplanung beigelegt werden. Die Qualität der Entwürfe kann in einer Jury vergleichbar einer Wettbewerbssituation bewertet werden (falls vom öffentlichen Auftraggeber gewünscht).	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
	Die Aufgabenstellung muss auch so definiert werden können und bei der Durchführung der Ausschreibung auch tatsächlich so definiert werden, dass sie vom Markt bedient werden kann und ein hinreichend breiter Wettbewerb möglich ist.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	

Grundsätzliche Prüfkriterien Projektreife:

3. Lebenszyklusbetrachtung/Nutzung

- 3.1 Ist der öffentliche Auftraggeber bereit, Unterhalts- und Betriebsleistungen des Bauwerks langfristig fremd zu vergeben?
- 3.2 Sind in dem gewählten Zeitraum wesentliche Nutzungsänderungen unwahrscheinlich?
- 3.3 Erfordern der Unterhalt und der Betrieb des Objekts spezielle Kenntnisse und Kapazitäten, die der öffentliche Auftraggeber nicht hat und auch nicht aufbauen will?

4. Risikoverteilung

- 4.1 Fehlt dem öffentlichen Auftraggeber genügend erfahrenes Personal für die Abwicklung des Projektes?
- 4.2 Sind mögliche Bauzeitüberschreitungen mit erheblichen (wirtschaftlichen, politischen, funktionalen) Nachteilen verbunden?
- 4.3 Hat eine frühzeitige Kostensicherheit über die Vertragslaufzeit für den öffentlichen Auftraggeber besonderen Stellenwert?
- 4.4 Lassen sich Überraschungen aus dem anzutreffenden Baugrund und/oder vorhandener Altbausubstanz sowie möglicherweise aus daraus resultierenden Denkmal- und Umweltauflagen für die Baumaßnahme begrenzen, wenn nicht ausschließen?
- 4.5 Sind äußere Risiken für den Betrieb (Auslastung, Vandalismus, Hochwasser etc.) abgrenzbar und für den privaten Partner kalkulierbar?



Erläuterung:		Anmerkung (erscheint nur in der elektronischen Fassung):
Beim PPP-Weg werden Unterhalt und Betrieb des Bauwerks möglichst für dessen Lebensdauer, wenigstens für einen längeren Zeitraum, an den privaten Partner übertragen. Bei einer ausgewogenen Aufgabenverteilung zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner kann ein erfolgreiches PPP-Projekt erwartet werden.		
Die Laufzeit von PPP-Verträgen beträgt typischerweise 10 bis 30 Jahre. Dabei steigt mit zunehmender Laufzeit die Bedeutung des Betriebs und des Unterhalts.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Anpassungsregularien für übliche Änderungen der Nutzung können im Vertrag ohne weiteres vereinbart werden. Wesentliche Änderungen der Nutzung (z. B. Schule soll als Verwaltungsgebäude genutzt werden) verursachen im Rahmen eines PPP-Projektes erhebliche Anpassungsvorgänge, die noch nicht im Vertrag berücksichtigt wurden und daher Risiken bergen.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Der rechtssichere Betrieb von Liegenschaften erfordert vielfältige Verwaltungsressourcen. Sofern es nicht möglich ist, Verwaltungseinheiten für diese Aufgabe hinreichend auszustatten, können mit einem PPP-Projekt interne Kapazitäten entsprechend flexibel gesteuert werden.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Bei PPP-Projekten nimmt der private Partner dem öffentlichen Auftraggeber bestimmte Risiken ab. Je besser diese der private Partner im Vergleich zum öffentlichen Auftraggeber beherrschen kann, umso erfolgreicher kann ein PPP-Projekt sein.		
Je weniger der öffentliche Auftraggeber Managementrisiken selbst beherrschen kann, umso sinnvoller ist es, Teile davon (nicht nur die Dienstleistung) dem privaten Partner zu übertragen, sofern dieser sie übernehmen kann.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Bauzeitüberschreitungen liegen bei PPP-Projekten traditionell im Risikobereich des privaten Partners (Mietausfall, Schadensersatzzahlungen), Kosten für Interimsflächen können sicher berechnet werden.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Finanzierungs-Budgetgrenzen lassen sich bereits mit Abschluss des Vertrags sicher einhalten, sofern der bestellte Leistungsumfang des Festpreisangebots nicht nachträglich abgeändert wird.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Mit diversen Voruntersuchungen sollten unbedingt Risiken des Bestands (Grundstück/ Gebäude) minimiert werden. Dabei ist eine verkehrübliche Sorgfaltspflicht sicher zu stellen, um in den Verdingungsunterlagen unkalkulierbare Risiken ausschließen zu können.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
Wie zuvor sollten unkalkulierbare Risiken soweit wie möglich vermieden werden.	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	

Auswertung

Die Auswertung erscheint nur in der elektronischen Fassung.

Projekteignung

0-9% 10-19% 20-29% 30-39% 40-49% 50-59% 60-69% 70-79% 80-89% 90-100%



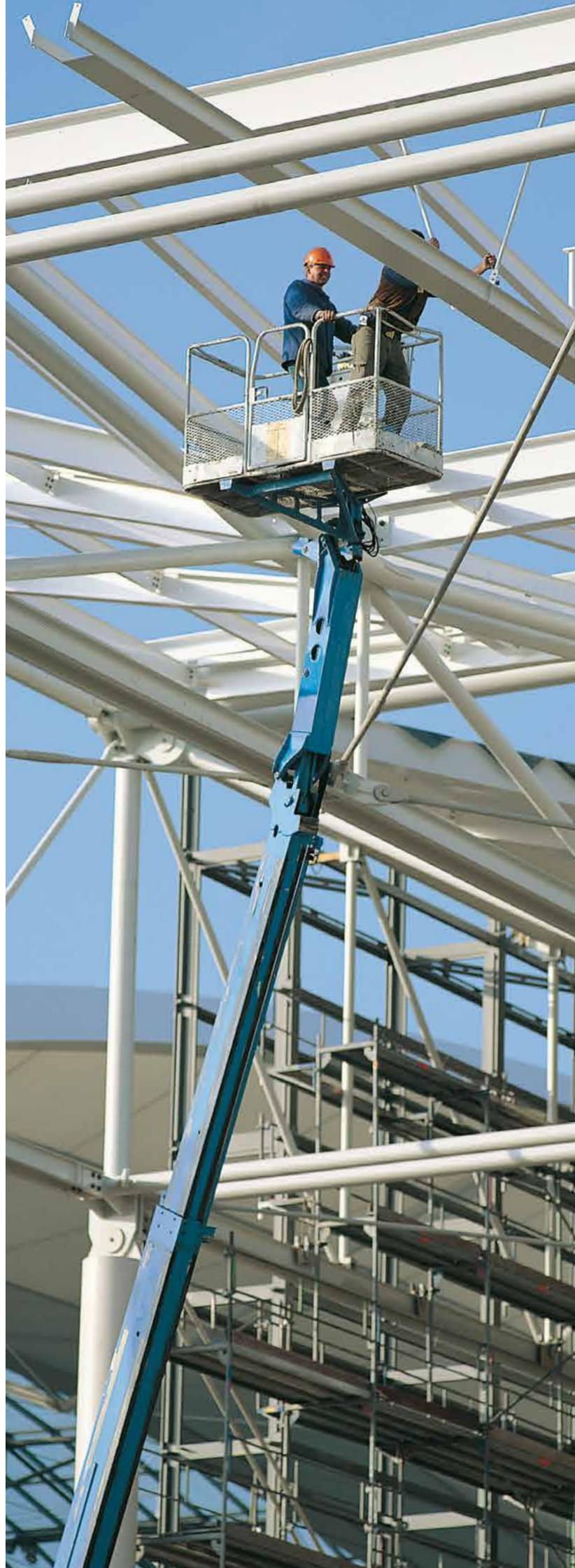
VORBEMERKUNG ZU DEN PPP-PROJEKTBEISPIELEN

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden PPP-Projektbeispiele weisen die Herausgeber vorab auf Folgendes hin:

- Da sich dieser Leitfaden insbesondere an bayerische Kommunen richtet, stehen kommunale PPP-Projekte im Vordergrund.
- Ergänzend können die Projektbeispiele Verlegung der Staatsstraße 2309 bei Miltenberg, Flughafentangente Ost (Bauabschnitt IV) und die Mainbrücke Segnitz im Zuge der Staatsstraße 2273 als Anregung dienen, auch in Kommunen in geeigneten Fällen über PPP-Projekte im Bereich von Straßen und Brücken nachzudenken.
- Die nachfolgende Projektaufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auswahl der PPP-Projektbeispiele soll vor allem die mögliche Projektvielfalt sowie die jeweiligen unterschiedlichen Größenordnungen und Projektzuschnitte aufzeigen, auch wenn der PPP-Ansatz bisher überwiegend bei kommunalen Schulprojekten zum Tragen gekommen ist.
- Für die abschließende Entscheidung zur Umsetzung einer Bauaufgabe mittels eines PPP-Modells ist es erforderlich, dass die PPP-Variante ein mindestens ebenso wirtschaftliches Ergebnis wie eine konventionelle Realisierung erwarten lässt. Hierzu wird eine Kostenschätzung der Investitions-, Betriebs-, Erhaltungs- und gegebenenfalls Finanzierungskosten für die Vertragslaufzeit im Rahmen der Eigenrealisierung dem Angebot des Bestbieters aus dem PPP-Vergabeverfahren gegenüber gestellt und mit ihm verglichen. Die Kostenschätzung der Eigenrealisierung setzt sich zusammen aus projektindividuellen Annahmen, Einschätzungen und Berechnungen und weiteren Rahmenbedingungen. Ein Wirtschaftlichkeitsvorteil bildet sich aus der Differenz beider Kostenansätze. Wenn im Wirtschaftlichkeitsvergleich ein Kostenvorteil der Höhe nach ermittelt wird, kann das Ergebnis aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen (Kostenschätzung versus Angebot) aber nicht als mathematisch belastbarer Nachweis eines tatsächlichen Effizienzvorteils verstanden werden. Auf die Veröffentlichung der zwar der Höhe nach ermittelten und jeweils dem Grunde nach auch bestätigten Wirtschaftlichkeitsvorteile der bisher in Bayern umgesetzten PPP-Projekte wird daher nachfolgend verzichtet.
- Die Entscheidung für ein PPP-Projekt muss nicht ausschließlich auf finanziellen Vorteilen beruhen. Maßgebliche Aspekte können zum Beispiel auch sein, mehrere dringend anstehende Schulsanierungsprojekte (beispielsweise wegen unaufschiebbarer Maßnahmen zum Schutz von Leib und Leben, aufgrund von Mängeln des Brandschutzes oder der Standsicherheit) gleichzeitig in Angriff zu nehmen und zeitnah fertigstellen zu können. Auch das Fehlen einer kompetenten Bau- und Liegenschaftsverwaltung in einer Kommune oder zumindest deren personelle Unterbesetzung kann hier ein zusätzliches, aber nicht alleiniges Entscheidungskriterium für ein PPP-Konzept sein.
- Die bei den einzelnen Beispielen angegebenen Volumina zu den Investitions- bzw. Gesamtprojektkosten bedürfen einer differenzierten Betrachtung. Die Höhe der Kosten hängt im Einzelfall davon ab, ob diese eine Endfinanzierung durch den PPP-Projektpartner enthalten oder die Endfinanzierung – wie bei herkömmlichen Projekten auch – aus dem Kommunalhaushalt bestritten wird („Hofer Modell“) und damit hier in den Gesamtprojektkosten nicht enthalten sind.
- Die nachfolgenden PPP-Projektbeispiele sind immer individuell und unter Berücksichtigung der jeweils im Einzelfall gegebenen Rahmenbedingungen zu betrachten.

PPP-PROJEKTBEISPIELE

1. Gymnasium Kirchseeon
2. Dominik-Brunner-Realschule Poing
3. Schulen Nürnberg (Kopernikusschule, Adalbert-Stifter-Schule, Sigena-Gymnasium, Hans-Sachs-Gymnasium)
4. Förderzentrum Paul-Moor-Schule, Nürnberg
5. Johann-Pachelbel-Realschule (3. Staatl. RS) und Staatliche Fachoberschule II, Nürnberg
6. Schulen Landkreis Hof
7. Gymnasium Höhenkirchen-Siegersbrunn
8. Schulen Landkreis Miesbach
9. Neubau FOS/BOS Weiden
10. Barbarossa Mittelschule Erlenbach
11. Gymnasium Buchloe
12. Landratsamt Ansbach
13. Sporthalle Lauterer Höhe Coburg
14. Donautherme „Wonnemar“ Ingolstadt
15. Kur- und Freizeitbad „Wonnemar“ Sonthofen
16. Verlegung der St 2309 bei Miltenberg
17. Münchner Flughafentangente Ost (Bauabschnitt IV)
18. Mainbrücke Segnitz im Zuge der St 2273



GYMNASIUM KIRCHSEON



Das PPP-Projekt Neubau eines Gymnasiums in Kirchseon für 850 Schüler ist das erste umfassende, lebenszyklus-basierte PPP-Schulprojekt Bayerns. Es umfasst die Planung, die Finanzierung und den Neubau eines Gymnasiums mit einer Zweifachsporthalle sowie die anschließende Instandhaltung und Bewirtschaftung über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

Investitionsvolumen: 19,5 Mio. EUR
Projektvolumen: 38,7 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht
Baubeginn: 07.2007
Inbetriebnahme: 07.2008
Vertragslaufzeit: 20 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Ebersberg
Privater Partner: VINCI Facilities SKE GmbH, Mannheim

Foto: VINCI Facilities SKE GmbH

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat zu diesem Projekt festgestellt: „Am Beispiel des Gymnasiums Kirchseon des Landkreises Ebersberg konnten wir erstmals den Werdegang eines „richtigen“ und professionell durchgeführten PPP-Projekts von der ersten Weichenstellung bis zur Konsolidierung des Betriebs verfolgen. Das Projekt darf nach den bisherigen Erfahrungen als gelungen gelten.“

DOMINIK-BRUNNER-REALSCHULE POING



Dieses Projekt unterscheidet sich vom ersten PPP-Projekt des Landkreises Ebersberg dahingehend, dass die Endfinanzierung durch den Auftraggeber selbst erfolgt. Als Besonderheit gilt die Errichtung von Kooperationsräumen sowie einer Dreifachsporthalle in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Poing. Die Dominik-Brunner-Realschule Poing für 580 Schüler wurde in Passivhausbauweise errichtet. Der private Partner hat die Schule darüber hinaus als nachhaltiges Plus-Energiegebäude umgesetzt.

Investitionsvolumen: 21,6 Mio. EUR
Projektvolumen: 34,6 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung durch den PPP-Partner; Endfinanzierung konventionell über den Kreishaushalt („Hofer Modell“)
Baubeginn: 07.2011
Inbetriebnahme: 09.2012
Vertragslaufzeit: 20 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Ebersberg
Privater Partner: VINCI Facilities SKE GmbH, Mannheim

Foto: VINCI Facilities SKE GmbH

SCHULEN NÜRNBERG

(KOPERNIKUSSCHULE, ADALBERT-STIFTER-SCHULE, SIGENA-GYMNASIUM, HANS-SACHS-GYMNASIUM)



Investitionsvolumen: 63,3 Mio. EUR

Projektvolumen: 130 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredevorzicht

Baubeginn: 06.2009 (Teilbaugenehmigung Kopernikusschule) in Abschnitten

Inbetriebnahme: Während der Bauphase, Vollbetrieb ab 02.2011

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Stadt Nürnberg

Privater Partner: VINCI Facilities SKE GmbH, Mannheim

Fotos: Daniel Lukac

OBJEKT 1: KOPERNIKUSSCHULE

Abriss und Neubau einer Grundschule (625 Schüler) mit schulvorbereitender Einrichtung, 2-gruppiger Kindergarten, 4-gruppiger Hort, Mittagsbetreuung, Zweifachsporthalle (Mitnutzung durch Vereinssport), Allwetterplatz mit Weit-/Hochsprunganlage und Laufbahn, Errichtung Außenanlagen mit Pausenhof und Hortspielflächen.

OBJEKT 2: ADALBERT-STIFTER-SCHULE

Abriss und Neubau einer Grund- und Hauptschule (510 Schüler), 2-gruppiger Hort Hauptschule, 4-gruppiger Hort Grundschule, Mittagsbetreuung, Zweifachsporthalle (Mitnutzung durch Vereinssport), Laufbahn und Interimsbauwerk (Containeranlage), Wiederherstellung Freisportflächen, Errichtung Außenanlagen mit Pausenhof und Hortspielflächen, grünes Klassenzimmer.

OBJEKT 3: SIGENA-GYMNASIUM

Sanierung und Umbau Hausmeisterwohnung, zweigeschossiger Anbau an Gebäude zur Ganztagesbetreuung, Abriss einer Gymnastikhalle und Neubau einer Zweifachsporthalle (Mitnutzung durch Vereinssport) mit Konditionsraum, Sanierung der denkmalgeschützten Bauteile 3, 4 und 5, Erneuerung der Eingangsfassade Bauteil 5, Neugestaltung Pausenhofflächen, grünes Klassenzimmer, Interimsbauwerk zur Sanierung in Teilabschnitten.

OBJEKT 4: HANS-SACHS-GYMNASIUM

Abriss einer zweigeschossigen Sporthalle und Neubau einer Dreifachsporthalle (Mitnutzung durch Vereinssport) mit Konditionsraum bei Überbauung einer U-Bahn-Trasse.

FÖRDERZENTRUM PAUL-MOOR-SCHULE, NÜRNBERG



Investitionsvolumen: 19,1 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredevorzicht

Baubeginn: 07.2013

Inbetriebnahme: 09.2014

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Stadt Nürnberg

Privater Partner: Hochtief ÖPP Projektgesellschaft mbH, Erfurt

Foto: Oliver Heint

Neubau eines sonderpädagogischen Förderzentrums mit 3-gruppiger schulvorbereitender Einrichtung im ganztägigen Betrieb, 3 Diagnose- und Förderklassen in Förderstufe 1 (Grundschulstufe im Halbtagsbetrieb), 3 Klassen in Förderstufe 3 (Hauptschulstufe im Ganztagsbetrieb), 4 Klassen in Förderstufe 4, 3-gruppiger pädagogischer Sonderhort, Mensa zur Verköstigung der Ganztagschüler, Dreifachsporthalle mit

Tribüne (Mitnutzung durch benachbarte Fachoberschule und Vereinssport), Freisportanlagen (Allwetterplatz, Kunstrasenplatz, Beachvolleyballfeld, Laufbahn, Weit-/Hochsprunganlage, Pausen- und Spielflächen zu jeder Förderzentrumseinheit). Das Gebäude erfüllt die Kriterien des Passivhaus-Standards.

JOHANN-PACHELBEL-REALSCHULE (3. STAATL. RS) UND STAATLICHE FACHOBERSCHULE II, NÜRNBERG



Neubau einer Realschule mit musikischem Schwerpunkt mit 34 Klassen (940 Schüler) im offenen und gebundenen Ganztagsbetrieb und Fachoberschule mit 17 Klassen (450 Schüler) im Passivhaus-Standard, „Lernzonen“, sozialpädagogisches Beratungszentrum, Mensa mit Vollproduktionsküche, 4 Sporthallen-Einheiten bestehend aus Dreifachhalle mit Tribüne und

Investitionsvolumen: 52,5 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht
Baubeginn: 09.2015
Inbetriebnahme: vss. 09.2017
Vertragslaufzeit: 25 Jahre
Auftraggeber: Stadt Nürnberg
Privater Partner: Georg Reisch GmbH & CO. KG,
Bad Saulgau

Visualisierung: Hof 437

Einfachhalle, Konditionsraum, Allwetterplatz, Pausen- und Freiflächen, Lärmschutzwand mit Kleintierdurchlässen, Reptilienmeiler, Amphibien-Stopprinnen und Magerrasenstreifen zum Schutz der Zauneidechsenpopulation.

SCHULEN LANDKREIS HOF



Der Landkreis Hof hat an drei unterschiedlichen Standorten drei Schulen saniert, eine Schule und eine Zweifachturnhalle neu errichtet: Um den künftigen Schulbetrieb sicherzustellen, wurde in Münchberg das teilweise unter Denkmalschutz stehende Gymnasium saniert. Die bestehende Realschule in Helmbrechts wurde ebenfalls saniert sowie zur Deckung der steigenden Schülerzahlen erweitert. In Naila wurde das bestehende Gymnasium ebenfalls saniert, sowie in Standortgemeinschaft eine Realschule samt zugehöriger Zweifachsporthalle neu errichtet. Neben der Planung, der Bauzwischenfinanzierung und der baulichen Realisierung von rd. 34.000 m² BGF werden durch den privaten Partner

Investitionsvolumen: 56 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung über privaten Partner, Endfinanzierung durch den öffentlichen Auftraggeber (sog. „Hofer Modell“)
Baubeginn: 08.2009 an allen Standorten
Inbetriebnahme: 09.2011
Vertragslaufzeit: 21 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Hof
Privater Partner: ARGE aus Bilfinger Berger AG/ Franz Kassecker GmbH/HSG Zander GmbH

Foto: Landratsamt Hof

umfängliche Betriebsleistungen, vom technischen, über das infrastrukturelle bis hin zum kaufmännischen Gebäudemanagement erbracht, wobei die Betriebsleistungen bereits 3 Monate nach Vertragsschluss an den privaten Partner übertragen wurden. Dabei garantiert der private Partner neben einem klar definierten Gebäudezustand zu Vertragsende insbesondere auch einen maximalen jährlichen Energieverbrauch von Wärmeenergie und Anlagenstrom. Das PPP-Projekt „Schulen im Landkreis Hof“ wurde 2014 mit dem Innovationspreis Public Private Partnership „Besonders erfolgreiches Projekt“ ausgezeichnet.

GYMNASIUM HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN



Der Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München hatte die Ausschreibung des Neubaus eines vierzügigen G8 Gymnasiums (Klassenstufe 5 bis 12) für insgesamt 960 Schüler und 50 Lehrer mit zugehörigem Gebäudemanagement in Höhenkirchen-Siegertsbrunn beschlossen. Die Nutzfläche von ca. 8.000 m²

Investitionsvolumen: 33 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Zwischenfinanzierung durch den PPP-Partner, Endfinanzierung durch den Auftraggeber

Baubeginn: 05.2010

Inbetriebnahme: 09.2011

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München

Privater Partner: Hochtief PPP Solutions GmbH

Foto: Peter Wankerl, kplan AG

umfasst das Gymnasium mit Sporthalle und Freisportanlagen. Diese Investitionsmaßnahme sollte im Rahmen eines PPP-Modells durchgeführt werden. Ein wesentliches Motiv des Auftraggebers für die Nutzung eines PPP-Modells war die konsequente Nutzung einer Lebenszyklusbetrachtung für Planung, Bau und Betrieb der Investitionsmaßnahme.

SCHULEN IM LANDKREIS MIESBACH



Der Landkreis Miesbach hat an zwei unterschiedlichen Standorten drei neue Schulgebäude errichtet: Um den künftigen Schulbetrieb sicherzustellen, wurden in Gmund am Tegernsee eine neue Realschule für ca. 480 Schüler sowie eine dazugehörige Dreifeldsporthalle errichtet. In Holzkirchen wurde der Neubau eines Gymnasiums (ca. 800 Schüler) in Standortgemeinschaft mit einer Fachoberschule (ca. 540 Schüler), ebenfalls mit dazugehöriger Dreifeldsporthalle, realisiert.

Investitionsvolumen: 56,3 Mio. EUR

Projektvolumen: 89,4 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung über den PPP-Projektpartner; Endfinanzierung durch den öffentlichen Auftraggeber (sog. „Hofer Modell“)

Baubeginn: 09.2012 (Gmund), 02.2013 (Holzkirchen)

Inbetriebnahme: 12.2013 (Gmund), 08.2014 (Holzkirchen)

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Landkreis Miesbach,

Privater Partner: VINCI Facilities SKE GmbH, Mannheim

Fotos: VINCI Facilities SKE GmbH

Neben der Planung, der Bauzwischenfinanzierung und der baulichen Realisierung von rd. 28.000 m² BGF für ca. 975 Schüler werden durch den privaten Partner umfangreiche Betriebsleistungen, vom technischen über das infrastrukturelle bis hin zum kaufmännischen Gebäudemanagement erbracht. Dabei garantiert der private Partner neben einem klar definierten Gebäudezustand zu Vertragsende insbesondere auch einen maximalen jährlichen Energieverbrauch von Wärmeenergie und Anlagenstrom.

NEUBAU FOS/BOS WEIDEN



Die Stadt Weiden erweitert als Schulträger auf Basis des neuen Schulentwicklungskonzeptes ihre vorhandenen Schulkapazitäten, um damit den Bildungsstandort Weiden zu stärken. In direkter Nachbarschaft der FH Weiden/Amberg entstand ein Neubau für die FOS/BOS in Weiden. Mit dem Neubau der FOS/BOS wurden insbesondere energetisch nachhaltige Qualitäten verwirklicht, die auf dem Energieleitfaden der Stadt Weiden „Ausbau erneuerbarer Energien bis zum Jahr 2020“ aufbauen. Neben der Planung, der Bauzwischenfinanzierung und der baulichen Realisierung von

Investitionsvolumen: 22,3 Mio. EUR

Projektvolumen: 36,4 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung über den privaten Partner; Endfinanzierung durch den öffentlichen Auftraggeber (sog. „Hofer Modell“)

Baubeginn: 04.2013

Inbetriebnahme: 09.2014

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Stadt Weiden in der Oberpfalz

Privater Partner: GOLDBECK Public Partner GmbH, Bielefeld

Foto: Jürgen Wilke

rund 12.300 m² BGF für ca. 975 Schüler werden durch den privaten Partner umfängliche Betriebsleistungen, vom technischen über das infrastrukturelle bis hin zum kaufmännischen Gebäudemanagement erbracht. Dabei garantiert der private Partner neben einem klar definierten Gebäudezustand zu Vertragsende insbesondere auch einen maximalen jährlichen Energieverbrauch von Wärmeenergie und Anlagenstrom. Die FOS/BOS Weiden ist Preisträger des Innovationspreises Public Private Partnership 2013 in der Kategorie „Energieeffizienz Neubau Fach- und Berufsschulen“.

BARBAROSSA MITTELSCHULE ERLENBACH



Das ÖPP-Projekt umfasst den Neubau des Schulgebäudes der Barbarossa-Mittelschule inklusive zugehöriger Nebengebäude, Freisport- und Außenanlagen, Zuwegungen und Pausenflächen sowie Abbruch des bestehenden Schulgebäudes, die Generalsanierung der angrenzenden Dreifach-Barbarossa-Sporthalle sowie den anschließenden Betrieb und Unterhalt des Schulgebäudes, der Sporthalle und der bestehenden Mensa für mindestens 15 Jahre. Der Werklohn für die Erbringung der Planungsleistungen und Bauleistungen

Investitionsvolumen: 12,3 Mio. Euro

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Baubeginn: 06.2015

Inbetriebnahme: vss. 09.2016

Vertragslaufzeit: 15 Jahre

Der AG hat das alleinige Recht, die Betriebsphase zweimal um eine zusätzliche Laufzeit von jeweils fünf Jahren zu verlängern (Verlängerungsoption).

Auftraggeber: Stadt Erlenbach a.Main

Privater Partner: GOLDBECK Public Partner GmbH, Bielefeld

Foto: GOLDBECK Public Partner GmbH

sowie das Entgelt für die Finanzierungsleistungen werden mit Abnahme des jeweiligen Bauabschnitts fällig. Der Werklohn sowie das Finanzierungsentgelt werden von dem privaten Partner gegenüber dem öffentlichen Auftraggeber gestundet. Der öffentliche Auftraggeber zahlt dem privaten Partner über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich, jeweils zum 31. Oktober, eine gleich hohe Rate, beginnend ab 31.10.2016 (Bauabschnitt 1 und 2), bzw. ab 31.10.2017 (Bauabschnitt 3).

GYMNASIUM BUCHLOE



Das Gymnasium Buchloe wurde mit zertifiziertem Passivhausstandard für ca. 700 Schüler, mit 32 Unterrichtsräumen, 18 Fachräumen, Mensa, Doppelsporthalle, Ganztagesbetreuung, Bibliothek, Bühne, Sportplatz, Außenanlagen und Parkplätzen auf einem ca. 61.000 m² großen Grundstück errichtet.

Investitionsvolumen: 22,5 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung durch den privaten Partner; Endfinanzierung konventionell über den Kreishaushalt („Hofer Modell“)

Baubeginn: 03.2012

Inbetriebnahme: 08.2013

Vertragslaufzeit: 20 Jahre

Auftraggeber: Landkreis Ostallgäu

Privater Partner: Georg Reisch GmbH & Co. KG, Bad Saulgau

Foto: Landratsamt Ostallgäu, Zooey Braun

LANDRATSAMT ANSBACH



Da der Erweiterungsbau des Landratsamtes nahe am Hauptgebäude errichtet wurde, kann der Betrieb des neuen Gebäudes gemeinsam mit dem Hauptgebäude erfolgen. Daher wurde ein ÖPP-Modell gewählt, das nur die Planung, Errichtung und Finanzierung enthält. Das Baugrundstück gehörte bereits dem Landkreis Ansbach. Das Inhabermodell gewährleistete, dass der Landkreis Ansbach uneingeschränkt Eigentümer des Grundstücks verblieb. Der Landkreis Ansbach räumte dem privaten Partner das Recht ein, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Der private Partner übernahm die Bauherrn Aufgaben, beauftragte den Architekt,

Investitionsvolumen: 5 Mio. EUR

Vertragsmodell: Inhabermodell für Planung, Errichtung und Finanzierung (ohne Betrieb)

Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht

Baubeginn: 08.2012

Inbetriebnahme: 01.2014

Vertragslaufzeit: 1,5 Jahre

Auftraggeber: Landkreis Ansbach

Privater Partner: Fa. Fechtelkord & Eggersmann, Marienfeld

Foto: VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, Dr. Eckart Reicherter

das Bauunternehmen sowie ein eigenes Projektmanagement, das die Einhaltung des vereinbarten Pauschalpreises, der vereinbarten Qualitäten und des festgelegten Fertigstellungstermins überwachen sollte. Mit der Abnahme ging das Gebäude in das Eigentum des Landkreises Ansbach über. Das Bürogebäude beinhaltet ca. 100 Arbeitsplätze. Es ist dreigeschossig um einen Innenhof gebaut und enthält ein Untergeschoss mit Tiefgarage. Die Nettogrundfläche beträgt 3.667 m², die Nutzfläche ohne Tiefgarage 2.129 m² und der Bruttorauminhalt 13.073 m³.

SPORTHALLE LAUTERER HÖHE COBURG



Die Stadt Coburg hat bei der Konzeption und Ausführung sowie dem zukünftigen Betrieb der Halle großen Wert auf die Berücksichtigung von „Green-Building-Aspekten“ gelegt. So sollten die Bau- und Betriebsleistungen in besonderem Maße ressourceneffizient und ressourcenschonend durchgeführt werden sowie in ihrer Gesamtheit die Umwelt sowie die Gesundheit der Gebäudenutzer schützen. Die Vorgaben und Maßnahmen zur Nachhaltigkeit des zu errichtenden Objekts sollen den vollständigen Lebenszyklus des Gebäudes umfassen. Durch die einheitliche Vergabe der Planung, der Errichtung und des Technischen Gebäudemanagements an einen privaten Partner sollte sichergestellt werden, dass die

Investitionsvolumen: 15,3 Mio. EUR
Vertragsmodell: Projektvertrag zur Planung und zum Bau der Sporthalle;
Vertrag über das technische Gebäudemanagement
Finanzierungsmodell: Eigenfinanzierung durch die Stadt Coburg
Baubeginn: 02.2010
Inbetriebnahme: 08.2011
Vertragslaufzeit: 15 Jahre
Auftraggeber: Stadt Coburg
Privater Partner: Sport StadiaNet GmbH, Düsseldorf

Foto: Stadt Coburg

Betriebskosten i.S. einer Lebenszyklusbetrachtung durch Nutzung innovativer Verfahren so effizient wie möglich ausfallen. Die Halle unterschreitet die Anforderungswerte hinsichtlich des Primärenergiebedarfs der EnEV 2009 um 19 %; es werden Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Geothermie zur Unterstützung der Heizungsanlage (Fußbodenheizung) verwendet; das Regenwasser wird gesammelt und für die Toilettenspülung verwendet. Die barrierefreie Dreifachsporthalle ist geeignet für Ligaspiel- und Trainingsbetrieb der Sportarten Basketball, Handball, Volleyball, Faustball, Tennis, Tischtennis und Turnen. Die Halle umfasst ca. 62.000 m³ umbauten Raum und bietet insgesamt 3.530 Zuschauerplätze.

DONAUTHERME „WONNEMAR“ INGOLSTADT



Im Zentrum von Ingolstadt hat die Stadt das alte Militärgelände für den Bau eines Freizeitbades in Erbpacht zur Verfügung gestellt. Das Bad wird von einem privaten Betreiber geführt. Die notwendige Attraktivierung des Bades sowie die Werterhaltung stellt die Betriebs-GmbH zu eigenem Risiko und Budget sicher. Die Stadt entrichtet einen Jahresbeitrag zur Erfüllung sämtlicher kommunaler Verpflichtungen aus Schul- und Vereinssport in Höhe von 1,44 Mio. EUR. Vorteile des Modells sind u.a. die Gewährleistung des Schul- und Vereinsschwimmens, kein Betriebsführungsrisiko auf Seiten

Investitionsvolumen: 25,6 Mio. EUR
Vertragsmodell: Betreibervertrag, Erbbaurechtsvertrag, Options-/Pachtvertrag
Finanzierungsmodell: Einredefreie Forfaitierung
Baubeginn: 04.2002
Inbetriebnahme: 09.2003
Vertragslaufzeit: 30 Jahre
Auftraggeber: Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH
Privater Partner: Oberbayerische Bäder- und Freizeitanlagen GmbH & Co. KG

Foto: INTERSPA Gruppe

der Stadtwerke, sozialverträgliche Eintrittspreise und Planbarkeit bei der Kommune. Die Donautherme Wonnemar Ingolstadt umfasst eine Kubatur von 59.387 m³ mit einer Wasserfläche von 1.446 m² (14 Becken). Die Wärmeversorgung des Bades erfolgt über Fernwärme. Für einen energiesparenden Betrieb der Lüftungsanlage und um Heiz-, Kühl- und Elektroleistungen gering zu halten, wurde ein universell nutzbares multifunktionales Wärmetauschsystem in patentierter Gegenstrombauweise eingebaut.

KUR- UND FREIZEITBAD „WONNEMAR“ SONTHOFEN



Vor dem Bau des Wonnemar Sonthofen und dem Entschluss zu einem PPP-Projekt unterhielt der Tourismus- und Luftkurort Sonthofen drei Bäder, die jährlich ein hohes Defizit verursachten, das mit Mitteln aus dem Haushalt gedeckt werden musste. Nach einer regionalen Bedarfsermittlung der Wettbewerbssituation, umfangreichen Besichtigungen, einer Ausschreibung für Investoren und Betreiber zur Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Bäder in Sonthofen und Umgebung mit dem Ziel, eine solche Freizeiteinrichtung insbesondere regional abzustimmen, privat zu realisieren und zu betreiben sowie den Schul- und Vereinssport zu sichern, entschied man sich für den Bau des Wonnemar – Kur- und

Investitionsvolumen: 20,5 Mio. EUR
Vertragsmodell: Betreibervertrag, Erbbaurechtsvertrag
Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht
Baubeginn: 01.2000
Inbetriebnahme: 07.2001
Vertragslaufzeit: 30 Jahre
Auftraggeber: Stadt Sonthofen
Privater Partner: InterSPA Gesellschaft für Kur- und Freizeitanlagen GmbH, Oberallgäuer Bäder und Freizeitanlagen GmbH & Co. KG, Fa. Wilhelm Geiger GmbH & Co KG, Süd Leasing

Foto: INTERSPA Gesellschaft für Betrieb WONNEMAR Sonthofen mbH

Freizeitbad – im PPP-Modell. Die Gemeinde Sonthofen stellte ein Erbbaugrundstück zur Verfügung. Über 30 Jahre hinweg bezahlt die Kommune einen Zuschuss, der ca. 1/3 des vorherigen Defizits der Bäder entspricht. Der jährliche Zuschuss wurde von der Betreiberfirma an die Bank verkauft; es wurde der Barwert (Forfaitierungsmodell) ausbezahlt, mit dem die Investition getätigt wurde. Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit wurden über einen Generalunternehmer gewährleistet. Die Betreiberfirma erhielt für die Dauer von 30 Jahren das Erbbaurecht auf dem Grundstück und bezahlt hierfür jährlich einen Erbbauzins in 6-stelliger Höhe, der jährlich um 3 % ansteigt und somit den Zuschuss der Stadt senkt.

VERLEGUNG DER ST 2309 BEI MILTENBERG



Mit der Verlegung der St 2309 bei Miltenberg wurde erstmalig ein PPP-Projekt auf Staatsstraßen umgesetzt. Die 4,8 Kilometer lange Baustrecke umfasst einen 350 Meter langen Tunnel, eine 357 Meter lange Mainbrücke, 10 weitere kleinere und mittelgroße Brücken, 470 Meter Stützwände, 950 Meter Schallschutzwände sowie die Sanierung der bestehenden,

Investitionsvolumen: 38 Mio. EUR
Projektvolumen: 48 Mio. EUR (umfasst Bau, Erhaltung und Finanzierung, Betrieb verbleibt beim Freistaat Bayern)
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Fortfaitierung mit Einredeverzicht
Baubeginn: 08.2005
Inbetriebnahme : 10.2008
Vertragslaufzeit: 25 Jahre
Auftraggeber: Freistaat Bayern
Privater Partner: Max Bögl, Neumarkt

Foto: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

440 Meter langen Mainbrücke bei Klein- und Großheubach. Ziel der Maßnahme war es, die hochbelastete Ortsdurchfahrt Miltenberg von Verkehr zu entlasten und den Wirtschaftsraum Miltenberg leistungsfähig an das übergeordnete Straßennetz anzubinden.

FLUGHAFENTANGENTE OST (BAUABSCHNITT IV)



Mit dem Bau der Flughafentangente Ost im Zuge der St 2580 wurde eine leistungsfähige Nord-Süd-Verbindung östlich des Münchner Flughafens zwischen der A92 und der A94 hergestellt und die Anbindung des Flughafens aus Richtung Osten verbessert. Die Maßnahme gliederte sich in fünf Bauabschnitte. Für den 3,5 km langen Bauabschnitt IV bei Neuching wurde die Beschaffungsvariante PPP gewählt. Auch der südlich daran anschließende Bauabschnitt V wurde als PPP umgesetzt, allerdings mit einer Finanzierungsvariante, die keine Vorfinanzierung durch den privaten Partner vorsah.

Investitionsvolumen: 9,5 Mio. EUR

Projektvolumen: 12,8 Mio. EUR (umfasst Bau, Erhaltung und Finanzierung, Betrieb verbleibt beim Freistaat Bayern)

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Fortfäitierung mit Einredeverzicht

Baubeginn: 04.2006

Inbetriebnahme: 11.2007

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Freistaat Bayern

Privater Partner: Max Streicher GmbH & Co. KG, Deggendorf

Foto: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

MAINBRÜCKE SEGNITZ IM ZUGE DER ST 2273



Die Mainbrücke Segnitz ist eine von vier Mainbrücken in Unterfranken, die der Freistaat Bayern als PPP-Projekt realisiert hat. Kostenbeteiligte der Maßnahme sind der Freistaat Bayern und die Bundeswasserstraßenverwaltung zu etwa gleichen Anteilen. Während die Bundeswasserstraßenverwaltung ihren Kostenanteil konventionell finanzierte, zahlt der Freistaat Bayern seinen Anteil in zehn Jahresraten an die finanzierende Bank zurück.

Investitionsvolumen: 9,7 Mio. EUR

Projektvolumen: 12,1 Mio. EUR (umfasst Bau, Erhaltung und Finanzierung, Betrieb verbleibt beim Freistaat Bayern)

Vertragsmodell: Inhabermodell

Finanzierungsmodell: Fortfäitierung mit Einredeverzicht

Baubeginn: 02.2009

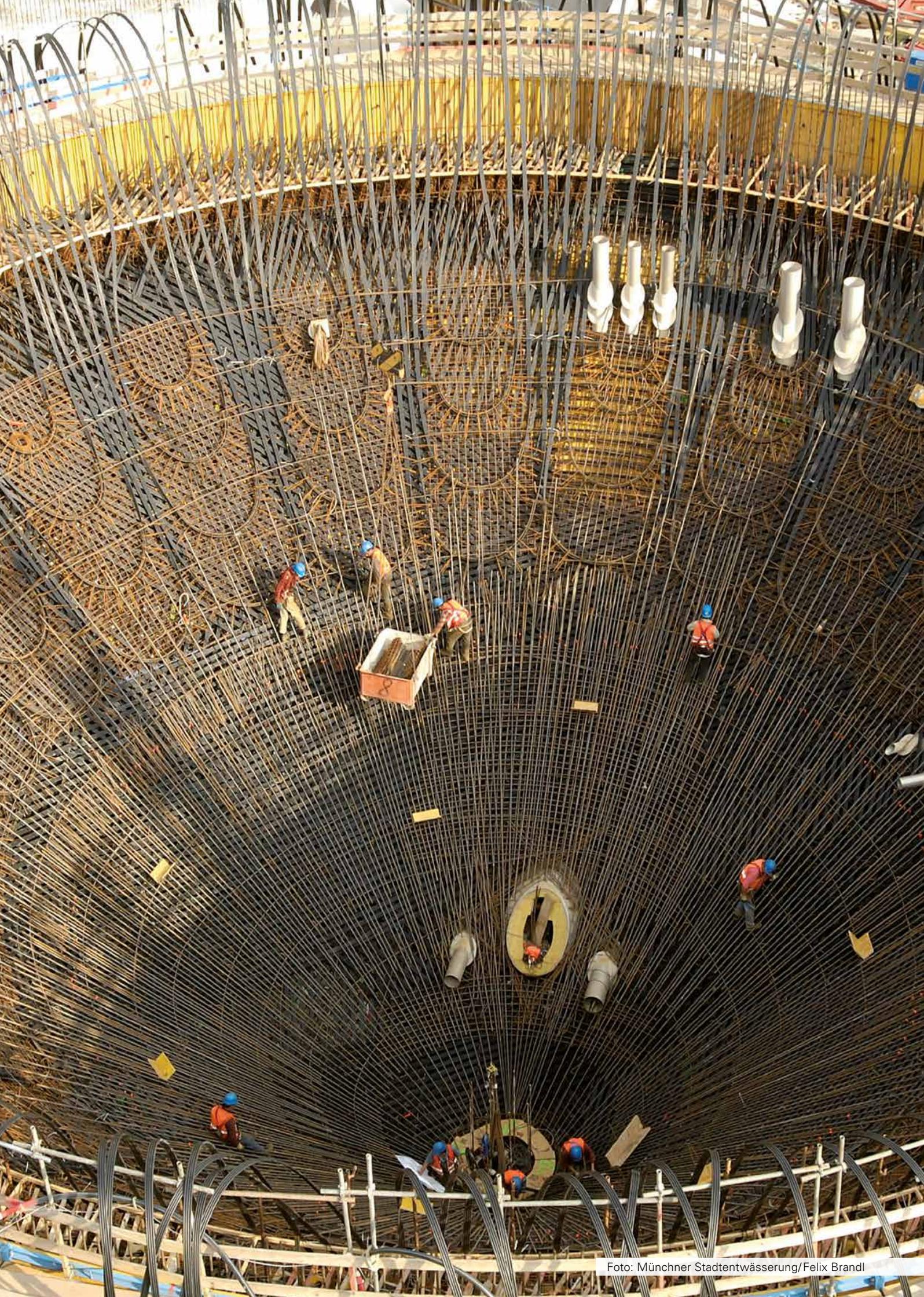
Inbetriebnahme: 09.2010

Vertragslaufzeit: 25 Jahre

Auftraggeber: Freistaat Bayern

Privater Partner: Arbeitsgemeinschaft Adam Hörnig Baugesellschaft mbH & Co. KG, Aschaffenburg mit Donges Steeltec GmbH, Darmstadt

Foto: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Herausgeber weisen darauf hin, dass die im Leitfaden enthaltenen Darstellungen, Erläuterungen, Handlungsmöglichkeiten, Muster, Berechnungen und dergleichen lediglich beispielhaften Charakter haben. Sie spiegeln den gegenwärtigen Kenntnisstand und die derzeitige Rechtslage wider, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angesichts der Komplexität von PPP-Projekten bleibt daher die Entwicklung von individuellen und konkreten, auf das jeweilige Vorhaben bezogenen Lösungen unabdingbar.

Deshalb kann keine Haftung für die Anwendung im Einzelfall übernommen werden.

Eine Haftung für sämtliche konkreten Anwendungen und Übertragungen auch von Teilen des Leitfadens bzw. einzelnen Angaben wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.



Foto: Josef Hebel GmbH & Co. KG