

ÖPP-erfahrene Kommunen starten neue ÖPP-Projekte

Liebe Leserinnen und Leser!

Nach fast 10 Jahren Erfahrung mit Öffentlich-Privaten Partnerschaften im Hoch- und Tiefbau nimmt erfreulicherweise bundesweit die Zahl der Kommunen zu, die Folgeprojekte als ÖPP beauftragen. Mehr als zehn Prozent der Kommunen, in denen bereits ein solches Projekt verwirklicht wurde, haben danach ein oder mehrere nachfolgende ÖPP-Projekte realisiert. Die kommunalen Projektträger nutzen hier offensichtlich ihre positiven Erfahrungen für die Umsetzung weiterer Projekte und profitieren von ihren Erkenntnissen und einer erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem privaten Partner. Das gilt insbesondere für viele erfolgreich abgeschlossene kommunale Schulprojekte, wie zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen (NRW) das Berufsschulzentrum in Leverkusen, aber auch für öffentliche Gebäude wie das Bildungszentrum in Neuss. Über beide Bauvorhaben berichten wir in der vorliegenden Bau Kommunal, ebenso wie über eine Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach. Sie belegt die hohe Zufriedenheit mit ÖPP-Schulprojekten aus Sicht der Auftraggeber und Nutzer, vor allem in NRW!

PPP-Task Force muss erhalten bleiben. Der nordrhein-westfälische Bauindustrieverband beobachtet deshalb mit Sorge, dass ÖPP-Projekte in der Landesregierung zunehmend kritisch gesehen werden. Wir befürchten, dass damit auch die wichtige Arbeit der PPP-Task Force im nordrhein-westfälischen Finanzministerium in Frage gestellt wird. Für uns ist diese kritische Haltung umso enttäuschender, als sich NRW in den vergangenen 10 Jahren zum Pionierland in Bezug auf ÖPP-Projekte entwickelt

hat. Was 2002 mit der Ausschreibung der Schulprojekte im Erftkreis und in Monheim begann, hat inzwischen Nachahmer in vielen anderen Bundesländern gefunden. NRW ist heute in Deutschland das ÖPP-Land Nr. 1 mit einer Projektpalette, die von der Schulsanierung über den Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwachen bis hin zu komplexen Projekten im Gesundheitswesen reicht. Innerhalb von 10 Jahren sind über 50 Projekte mit einem Investitionsvolumen von über 1000 Mio. Euro zur Zufriedenheit von Auftraggebern und Nutzern realisiert worden. Dieser erfolgreiche Weg muss fortgesetzt werden! Wichtiger Partner ist dabei die vom damaligen nordrhein-westfälischen Finanzminister Peer Steinbrück eingesetzte Task Force PPP. Sie hat mit der Schaffung von Rahmenbedingungen maßgeblich zum Erfolg der ÖPP-Projekte in unserem Bundesland beigetragen und mit kompetenter Beratung vielen Kommunen geholfen, die Einstiegshürde in eigene ÖPP-Projekte zu überwinden. Um die Akzeptanz der PPP-Task Force NRW bei der regionalen mittelständischen Bauwirtschaft noch weiter zu erhöhen, sollten zukünftig auch Standardverfahren für kleine mittelstandsgerechte ÖPP-Projekte wie zum Beispiel Kindertagesstätten entwickelt werden. All diese Aufgaben müssen, auch nach Gründung der ÖPP Deutschland AG, unbedingt auf Landesebene weiter verfolgt und intensiviert werden.

Brief an die Ministerpräsidentin. In den meisten Nachbarstaaten, insbesondere in Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden, sind ÖPP längst als normale Beschaffungsvariante etabliert. In Deutschland aber erfordert die noch „junge“ Projektform erhebliche politische Rückende-

ckung. Deshalb haben wir gemeinsam mit den Verbänden der Bauwirtschaft und der Kreditwirtschaft in einem Brief an Ministerpräsidentin Hannelore Kraft appelliert, die bisherige ÖPP-freundliche Linie fortzuführen und die PPP-Task Force im Finanzministerium weiter zu unterstützen. Auch über die Aufgaben dieser zentralen Kontaktstelle für alle Marktteilnehmer bei der Planung und Realisierung von ÖPP erfahren Sie mehr in dieser Ausgabe.

Eine anregende und interessante Lektüre zum spannenden Thema ÖPP wünscht Ihnen

Ihr



Andreas Schmiege
Präsident der Bauindustrie NRW

EDITORIAL



Andreas Schmiege, Präsident der Bauindustrie NRW

INHALT DIESER AUSGABE

Saniertes Berufsschulzentrum bietet attraktiven Lern- und Arbeitsplatz	2
Drei Fragen an den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen	3
Fachhochschule Mainz: Masterstudiengang PPP geht in die zweite Runde	3
ÖPP-Projekte für den Mittelstand: Kindergärten und Kindertagesstätten	4
ÖPP- Vertragsmodelle	5
Die ÖPP-Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen	6
PPP-Task Force NRW: Aktuelle Studie	6
Große Zufriedenheit mit ÖPP-Schulprojekten	7
Bildungszentrum Neuss: ÖPP als Mittelstandsprojekt	8
Impressum	8



THEMA ÖPP

Saniertes Berufsschulzentrum bietet attraktiven Lern- und Arbeitsplatz

Leverkusen. In Leverkusen wurde das Gebäude-Ensemble eines Berufsschulzentrums von Hochtief aus einer Hand finanziert und saniert. Auch während der Betriebszeit von 29 Jahren sorgt das Unternehmen für einen reibungslosen Schulbetrieb. Im Zuge der Sanierung auch unter energetischen Aspekten wurden Dächer, Fassaden und Sanitäreanlagen ebenso modernisiert wie die Heizungsanlage und Elektroinstallationen. Besonderes Augenmerk lag zudem auf der denkmalgerechten Sanierung, zum Beispiel bei den Fensteranlagen sowie dem Brandschutz und den behindertengerechten Einrichtungen. Qualität, Schnelligkeit und geringere Investitions- und Betriebskosten: Das sind die Vorteile, die der private Partner dank gesamtheitlich optimierter Lebenszykluskosten bei diesem Projekt in Leverkusen gemeinsam mit der Stadt erreichen konnte.

Das Projekt:
Planung, Finanzierung,
Sanierung und Betrieb
des denkmalgeschützten
Berufsschulzentrums Le-
verkusen

Investitionsvolumen:
26,2 Mio. Euro

Vertragsvolumen:
69,6 Mio. Euro

Konzessionsdauer:
29 Jahre (inkl. Sanierungs-
zeit)

Sanierungszeit:
2005 bis 2008

Betriebszeit 2005 bis 2034

Konzessionsgeber:
Stadt Leverkusen

Im denkmalgeschützten Gebäudeensemble des Berufsschulzentrums Leverkusen können die rund 3500 Schüler und 170 Lehrer seit Sommer 2008 in einer modernen Umgebung lernen und arbeiten. Hochtief hat die Schule auf Public Private Partnership (PPP)-Basis vollständig saniert und sorgt über einen Zeitraum von 29 Jahren für einen reibungslosen Betrieb der Bildungseinrichtung. Kleinere und mittlere Unternehmen wurden bei diesem Projekt stark eingebunden: Etwa zwei Drittel der Nachunternehmer im Bereich Sanierung kamen aus Nordrhein-Westfalen. Insgesamt wurden 60 Prozent aller Nachunternehmeraufträge an den Mittelstand vergeben.

Das Projekt. Auf Basis eines PPP-Vertrags hatte die Stadt das Unternehmen im Mai 2005 mit der Planung, Finanzierung, Sanierung und dem Betrieb der Schule beauftragt. Im Juni 2008 erfolgte die Übergabe der Bildungseinrichtung an die Stadt und die Schulgemeinde. Der Auftrag umfasste drei Gebäudekomplexe mit zirka 23 000 qm Bruttogeschossfläche und etwa 34 000 qm Außenfläche. Das Vertragsvolumen des Projekts beläuft sich auf 69,6 Millionen Euro.

Die Realisierung. Insgesamt hat Hochtief etwa 26 Millionen Euro in die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten investiert. Besondere Berücksichtigung fanden dabei die Denkmalschutzanforderungen. Alle Bauarbeiten erfolgten in enger Abstimmung mit dem örtlichen Denkmalschutzamt, der Gebäudewirtschaft der Stadt Leverkusen und den beteiligten Schulen. Um den Schulbetrieb ohne Unterbrechung aufrecht zu erhalten, wurden Schul- und Klassenräume ausgelagert. Während der gesamten Sanierungsphase fand der Unterricht unter anderem in 142 eigens angefertigten Großcontainern statt. Bei den Sanierungsarbeiten wurden widerstandsfähige und pflegeleichte Materialien verwendet, die sich insbesondere für den Schulbetrieb eignen.

Der Betrieb. Das Gebäudeensemble wird bis zum Jahr 2034 bewirtschaftet. Das Unternehmen hatte diese Aufgabe bereits während der Sanierungsarbeiten auch in den Ausweichcontainern übernommen. Zu den Aufgaben gehören dabei unter anderem die technische sowie die bauliche Instandhaltung, die Reinigung, Hausmeisterdienste und das

Energiemanagement. Das Unternehmen kümmert sich zudem um das kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement. Über eine 24-Stunden-Telefon-Hotline können Störungen rund um die Uhr gemeldet werden. Während der Vertragslaufzeit entrichtet die Stadt Leverkusen ein gleich bleibendes monatliches Nutzungsentgelt, das nur in vertraglich klar definierten Fällen, zum Beispiel bei deutlicher Änderung des Verbraucherpreisindex, angepasst werden kann. Durch die lebenszyklusorientierte Planung konnten die Kosten für die Bewirtschaftung des Berufsschulzentrums spürbar gesenkt werden.

Die Vorteile. Der Stadt und der Schulgemeinde steht nun wieder ein Berufsschulzentrum zur Verfügung, das optimale Rahmenbedingungen zum Lernen und Lehren bietet. Durch das vertraglich festgelegte monatliche Nutzungsentgelt erlangt sie Planungssicherheit für die komplette Betriebszeit. Zudem werden die Kosten für die Bewirtschaftung des Berufsschulzentrums wesentlich gesenkt. ■

Berufsschulzentrum in Leverkusen: Kurz nachgefragt ...

... bei Reinhard Buchhorn, Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen

Redaktion: Warum hat sich die Stadt Leverkusen beim Bau der Berufsschulen für eine ÖPP-Realisierung entschieden? Können Sie uns die Vorteile kurz erläutern?

Oberbürgermeister Buchhorn: Im Jahr 2003 wurde durch die PSPC GmbH und die LutherMenold Rechtsanwaltsgesellschaft mbH eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt und die Kosten einer „Eigenrealisierung“ den Kosten einer „Realisierung im Rahmen eines PPP-Projekts“ gegenübergestellt. So wurde bei der Eigenrealisierung von einem Barwert in Höhe von 71,2 Mio. Euro und bei der Realisierung im Rahmen eines PPP-Projektes von einem Barwert in Höhe von 67,9 Mio. Euro

ausgegangen. Daraus ergab sich eine Vorteilhaftigkeit von 3,3 Mio. Euro bzw. 4,6 Prozent. Nach erfolgter Ausschreibung wurden die groben Schätzwerte aus der Machbarkeitsstudie neu kalkuliert und angepasst. Die Barwerte änderten sich wie folgt, auf 59,9 Mio. Euro bei einer Eigenrealisierung und 47 Mio. Euro im Rahmen eines PPP-Modells.

Redaktion: Sind ÖPP-Projekte also eine gute Alternative, besonders bei Schulprojekten?

Oberbürgermeister Buchhorn: ÖPP Projekte sind eine denkbare Alternative, wobei bei jeder Baumaßnahme der Vergleich zu den Kosten der Eigenrealisierung erfolgen muss. Ein

pauschales Ja oder Nein kann es hier nicht geben.

Redaktion: Ist die Öffentlich-Private Partnerschaft ein geeignetes Modell für Kommunen in der Haushaltssicherung?

Oberbürgermeister Buchhorn: In NRW regelt der Leitfaden des Innenministeriums vom 06.03.2009, dass bei Realisierung von PPP/ÖPP-Projekten eine pauschale jährliche Investitionsleistung von 10 Prozent auf den Kreditdeckel der Stadt angerechnet wird. Insofern ist das Modell haushaltsrechtlich nicht besser zu bewerten als eine Eigenrealisierung. ■



Reinhard Buchhorn,
Oberbürgermeister der
Stadt Leverkusen

Fachhochschule Mainz : Masterstudiengang PPP geht in die zweite Runde

Mainz. Public Private Partnership (PPP) gewinnt bundesweit auch in der Aus- und Fortbildung immer mehr an Bedeutung. Nach dem erfolgreichen Start in 2010 begann Anfang September an der Fachhochschule Mainz der zweite Jahrgang mit dem Master-Studium PPP. Der Weiterbildungsmaster des Fachbereichs Wirtschaft bietet den PPP-Studierenden eine umfassende Ausbildung als Spezialist/in für die Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur im Rahmen Öffentlich-Privater Partnerschaften an.

Die Studierenden werden damit auf die Anforderungen der Tätigkeit an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und privatem Partner vorbereitet, betont Prof. Dr. Martin Weber, Studiengangleiter und Vorstand der Partnerschaften Deutschland. Public Private Partnerships kommen inzwischen in vielen Ländern z.B. beim Bau von Straßen, Verwaltungsgebäuden, Schulen und Krankenhäusern zum Einsatz. Zur erfolgreichen Umsetzung der Projekte werden sowohl auf Seiten der Öffentlichen Hand als auch im Bereich der Industrie multidisziplinär agierende Mitarbeiter benötigt. Der berufsbegleitende Master-PPP richtet sich vorwiegend an Rechts-, Verwaltungs- und Wirtschaftswissenschaftler aber auch an Ingenieure und Architekten. Insbe-

sondere der wachsende Bedarf in der Bauindustrie und bei der öffentlichen Hand führt derzeit zu einem sich rasant entwickelnden Markt für gut ausgebildete Fachkräfte, die rechtliche, technische und wirtschaftliche Aspekte in langfristig angelegten Projekten überblicken und zusammenführen können. Mitarbeitern des öffentlichen Dienstes kann der Studiengang den Laufbahnwechsel in den höheren Dienst ermöglichen. Die Studieninhalte werden vorwiegend von Professorinnen und Professoren des Fachbereichs Wirtschaft und zu einem kleineren Teil von Dozenten des Fachbereichs Technik vertreten. Studienbeginn ist jeweils zum 1. September (Wintersemester). Die Regelstudienzeit umfasst vier Semester (berufsintegrierend). Das Studium

schließt mit dem akademischen Grad „Master of Laws and Business“ ab.

Hochschule Bremerhaven folgt. Mit dem Studiengang Infrastrukturwirtschaft und Public Private Partnership wird derzeit an der Hochschule in Bremerhaven ein interdisziplinärer Master-Studiengang für Absolventen und Berufstätige aus den Bereichen Ingenieurwesen, Wirtschaft oder Verwaltung eingerichtet. Die Studenten vertiefen ihre Fähigkeiten im Bereich der Infrastrukturwirtschaft und erlangen zusätzliche Kompetenzen in Recht, Organisation und Politik. ■

ÖPP-Projekte für den Mittelstand: Kindergärten und Kindertagesstätten

Düsseldorf. Das Betriebswirtschaftliche Institut der Bauindustrie GmbH (BWI-Bau) weist darauf hin, dass die Partnerschaften Deutschland (ÖPP Deutschland AG) eine Grundlagenarbeit zum Thema „ÖPPs im Bereich Kindergärten und Kindertagesstätten“ veröffentlicht hat. Darin werden Konzepte und Möglichkeiten zur Umsetzung des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013“ vorgestellt und das Beschaffungsmodell ÖPP als denkbare Alternative zur Umsetzung der Ziele erörtert. Vorteil dieser kleinen ÖPP-Projekte: Sie bieten auch mittelständischen und kleinen regionalen Bauunternehmen die Möglichkeit, ÖPP-Modelle in Verantwortung umzusetzen.

Infos unter:
www.partnerschaften-deutschland.de/grundlagenarbeit/abgeschlossene-grundlagenarbeiten

Herausforderung. Im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ haben sich Bund, Länder und Kommunen darauf verständigt, die Kindertagesbetreuung (Kindertagesstätten) bis 2013 für 35 Prozent der Kinder unter drei Jahren auszubauen. In den meisten Bundesländern besteht ein erheblicher politischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Druck zur Umsetzung dieser Verwaltungsvereinbarung. Um die beschriebenen Herausforderungen bewältigen zu können, kann ÖPP eine Möglichkeit sein, um im Bereich Kindergärten und Kindertagesstätten Plätze aufzubauen. Die hoheitlichen Kernaufgaben, wie z. B. die Entwicklung pädagogischer Konzepte, werden dabei weiterhin von der öffentlichen Hand oder freien Trägern wahrgenommen. Darüber hinaus können

ÖPPs die finanziellen Handlungsspielräume erweitern, um die für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben notwendigen Investitionen bereitzustellen.

Ausgestaltung. Im Rahmen der Grundlagenarbeit werden verschiedene Umsetzungsmodelle im Bereich ÖPP weiter entwickelt und geprüft. Dabei ist festzustellen, dass für öffentliche Kindergartenträger eine Vielzahl an Handlungsalternativen besteht. Dazu zählen der kommunale Eigenbau, die Bedarfsdeckung durch freie Träger, die Einbindung von kommunalen Eigengesellschaften, ÖPP-Modelle in kommunaler Trägerschaft sowie Kooperationsmodelle bzw. Modelle mit ÖPP-Ansätzen. Alle Umsetzungsmodelle werden dabei in ihren Vor- und Nachteilen aus Sicht der öffentlichen Hand bewertet. Hierbei gilt es aber nicht ein Umsetzungsmodell

zu präferieren, sondern den bestmöglichen Lösungsansatz für den Aufgabenträger zu identifizieren.

Steigender Bedarf. Aktuelle Untersuchungen zeigen, dass der Investitionsbedarf der vorschulischen Betreuungseinrichtungen der Kommunen enorm hoch ist und der Bedarf an Kitaplätzen immer weiter steigen wird. Insofern muss die Vielzahl an Möglichkeiten, um Kitaplätze zu schaffen, seitens des öffentlichen Kindergartenträgers genutzt werden.

Die Grundlagenarbeit „ÖPPs im Bereich Kindergärten und Kindertagesstätten“ bietet dazu ein umfangreiches Wissen für die Entscheidung über den bestmöglichen und auch umsetzbaren Weg an.

Info: Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland) ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen für öffentliche Auftraggeber zur Förderung Öffentlich-Privater Partnerschaften (ÖPP). Das Unternehmen wurde im November 2008 unter der Federführung des Bundesministeriums der Finanzen sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gegründet.

Ziel der Bundesregierung ist es, durch die ÖPP Deutschland AG den Anteil von wirtschaftlichen ÖPP-Projekten an öffentlichen Investitionen weiter zu erhöhen. Die ÖPP Deutschland AG ist selbst eine öffentlich-private Initiative, die – über eine Rahmenvereinbarung – von zehn Bundesländern, 82 Kommunen, 33 weiteren öffentlichen Auftraggebern sowie über 70 Unternehmen getragen wird. Die Mitarbeiter kommen aus der Industrie, aus Beratungsunternehmen sowie aus verschiedenen Institutionen der öffentlichen Hand. ■

Aktueller Stand: Halbjahresbericht der ÖPP Deutschland AG

Das erste Halbjahr 2011 war in Bezug auf Öffentlich-Private Partnerschaften nach wie vor von den Nachwirkungen der Finanzkrise bestimmt. Zwar sank die Zahl der ÖPP-Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres leicht, doch das in diesem Jahr bereits unter Vertrag gebrachte Investitionsvolumen von rund 700 Millionen Euro liegt bereits heute signifikant über dem Ergebnis des gesamten Vorjahres. Für die Monate Januar bis Juni 2011 liegen die in den Wirtschaftlichkeitsvergleichen ermittelten Effizienzvorteile von 9,7 Prozent mit rund zwei Prozentpunkten über dem Wert des Vorjahres. Verglichen mit dem Durchschnittswert aller ÖPP-Projekte liegt der Wert aber insbesondere wegen der gestiegenen Finanzierungskosten noch unter dem langjährigen Durchschnittswert.

Neben den wirtschaftlichen Vorteilen der ÖPP-Projekte im ersten Halbjahr sind vor allem Berichte über positive Sekundäreffekte zu nennen. Im Fokus standen besonders die Studien über die hohe Zufriedenheit aller am ÖPP-Prozess Beteiligten. Dabei stachen die positiven Bewertungen der Nutzer und des mittelständischen Handwerks besonders hervor. Letztere wiesen den Untersuchungen zufolge bei ÖPP-Projekten eine höhere Beteiligung als bei konventionell realisierten Projekten aus und äußerten eine sehr hohe

Zufriedenheit mit dem ÖPP-Prozess. Diese messbare Zufriedenheit auf Nutzerseite wie auch bei der regionalen Wirtschaft hat bereits über zehn Prozent der Auftraggeber von ÖPP-Projekten im kommunalen Bereich zur Initiierung weiterer ÖPP-Projekte veranlasst. Die positiven Erfahrungen und damit einhergehenden sinkenden Transaktionskosten haben auch auf der Ebene der Bundesländer bereits zu vier Folgeprojekten geführt.

Zurzeit befinden sich mehr als 120 Projekte in der Ausschreibung oder Vorbereitung, wie aus der PPP-Projekt-datenbank und damit verbundenen Erhebungen hervorgeht. Davon entfallen etwa 75 Prozent auf die Kommunen und 20 Prozent auf die Länder. Auf Bundesebene wurden nach den positiven Erfahrungen aus den ersten vier A-Modellen (sechsspuriger Ausbau von Bundesautobahnen) acht weitere Streckenabschnitte für weiterentwickelte Betreibermodelle ausgewählt (sog. 2. Staffel ÖPP-Modelle).

Weitere Informationen im „Halbjahresbericht 2011 – ÖPP in Deutschland“, unter www.partnerschaften-deutschland.de.

ÖPP- Vertragsmodelle

Bei Öffentlich-Privaten Partnerschaften (ÖPP) handelt es sich um eine langfristige vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft als Alternative zur konventionellen Realisierung öffentlicher Bauinvestitionen. Wesentlicher Vorteil der ÖPP-Beschaffungsvarianten sind die erzielbaren Effizienzvorteile durch einen Lebenszyklus übergreifende Optimierung der Gebäude und Anlagen durch private Partner. Effizienzpotenziale können hierbei durch die weitgehende Bündelung der Aufgabenerfüllung bei einem privaten Partner, die Implementierung nachhaltiger, mit wirtschaftlichen Anreizen versehener Bewirtschaftungskonzepte und die ökonomisch sinnvolle Übertragung von Planungs-, Bau- und Betriebsrisiken erschlossen werden.

1. Verfügbarkeitsmodelle

ÖPP-Erwerbermodell (E-Modell). Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb z.B. einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird. Zum Vertragsende geht das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf den öffentlichen Auftraggeber über. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und Erwerb der Immobilie inklusive Grundstück, einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt.

ÖPP-Inhabermodell (I-Modell). Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb z.B. einer Immobilie oder Straße, die von der öffentlichen Hand genutzt wird und in ihrem Eigentum steht. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt. Das ÖPP-Inhabermodell unterscheidet sich daher vom Erwerbermodell durch die bereits von Anfang an bestehende Eigentümerstellung des öffentlichen Auftraggebers an Immobilie inklusive Grundstück.

ÖPP-Leasingmodell (L-Modell). Der private Auftragnehmer übernimmt hier Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und optional die Verwertung einer Immobilie. Anders als beim ÖPP-Erwerbermodell besteht jedoch keine Verpflichtung zur Übertragung des

Gebäudeeigentums am Ende der Vertragslaufzeit. Der Auftragnehmer hat vielmehr ein Optionsrecht, die Immobilie entweder zurückzugeben oder zu einem vorab fest kalkulierten Restwert zu übernehmen. Neben der Kaufoption sind auch Mietverlängerungsoptionen oder Verwertungsabreden möglich. Als Nutzungsentgelt zahlt der Auftragnehmer regelmäßige Raten („Leasingraten“), welche ebenso wie der Preis für die Einlösung der Kaufoption bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Bestandteile der Raten sind Entgelte für die (Teil-)Amortisation der Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten sowie den Betrieb (Facility Management) einschließlich Gewinn- und Risikozuschlag.

ÖPP-Mietmodell (M-Modell). Der private Auftragnehmer übernimmt hier Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Verwertung z.B. einer Immobilie. Das Mietmodell entspricht weitgehend dem Leasingmodell, jedoch ohne Kaufoption mit zuvor festgelegtem Kaufpreis. Das Gebäude kann zum im Zeitpunkt des Vertragsablaufs zu ermittelnden Verkehrswert erworben werden. Der Auftraggeber zahlt regelmäßige Raten an den Auftragnehmer in bei Vertragsabschluss feststehender Höhe. Bestandteile dieser Raten sind das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung („Miete“) und den Betrieb (Facility Management).

2. ÖPP-Konzessionsmodelle (K-Modell)

Der private Auftragnehmer verpflichtet sich z.B. ein Gebäude oder eine Straße für die öffentliche Hand zu planen, zu errichten und zu betreiben (Baukonzession) und bestimmte Dienstleistungen gegenüber den Nutzern zu erbringen (Dienstleistungskonzession). Er finanziert sich unmittelbar bei den Nutzern (Nutzungsentgelte wie z.B. Eintrittsgebühren,

Tunnelmaut, Parkgebühren); zusätzlich können von der öffentlichen Hand Zahlungen erfolgen (z.B. Anschubfinanzierung). Im Verkehrssektor finden sich die sog. A-Modelle zum sechsspurigen Ausbau von Bundesautobahn-Abschnitten und die F-Modelle nach dem Fernstraßenbau-privatfinanzierungsgesetz.

3. ÖPP-Gesellschaftsmodell (G-Modell)

Nach dem Gesellschaftsmodell errichten und betreiben öffentliche Hand und Private Partner z.B. ein Gebäude über eine gemeinsame Gesellschaft. Hierbei werden häufig Elemente anderer Vertragsmodelle eingebunden. ■

ÖPP: Nachhaltig und wirtschaftlich

Public Private Partnership – auf deutsch ÖPP – beschreibt die Partnerschaft zwischen einem öffentlichen Auftraggeber und einem privaten Auftragnehmer zur Begleitung eines Beschaffungsgegenstands möglichst über dessen vollständigen Lebenszyklus. PPP steht dabei für „Public Private Partnership“, die deutsche Übersetzung lautet schlicht Öffentlich-Private Partnerschaft. Während die Öffentliche Hand sich bei einer konventionellen Beschaffung (z. B. der Bau eines Gebäudes), überwiegend auf die Planungs-, Bau- und Gewährleistungsphase fokussiert, kommen bei einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft in der Regel auch Finanzierung, Instandhaltung, Betrieb (z.B. Gebäudemanagement) und ggf. auch Verwertung hinzu. Der private Partner trägt damit in hohem Maße Verantwortung für die Funktionsfähigkeit und Verfügbarkeit des Gebäudes während der gesamten Vertragslaufzeit. Er wird daher z.B. schon bei der Planung darauf achten, dass das Gebäude später effektiv zu reinigen, zu warten und instand zu halten ist und auch leicht an die geänderten Anforderungen des Nutzers oder eines Nachnutzers angepasst werden kann. Auch wird er darauf achten, dass günstige Varianten im Bau nicht zu teuren Folgemaßnahmen in der Erhaltung führen. Damit tritt an die Stelle einer reinen Baukostenoptimierung die Idee einer nachhaltig wirtschaftlichen Gebäudebewirtschaftung. Durch die langzeitigen vertraglichen Bindungen sind dabei Strategien erforderlich, deren Auswirkungen dann in zeitlicher Hinsicht Öffentlich-Private Partnerschaften in Nordrhein-Westfalen weit über die üblichen Gewährleistungsfristen hinausgehen.

Die ÖPP-Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf. Die ÖPP-Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen setzt sich für eine Etablierung von Partnerschaften zwischen Öffentlicher Hand und privaten Unternehmen bei der Realisierung von Infrastrukturprojekten ein. Ziel ist es, aus den Erfahrungen der europäischen Nachbarn, aber auch aus einer großen Zahl inzwischen bestehender nationaler ÖPP-Projekte, bei der Umsetzung öffentlicher Vorhaben zu lernen, um mittelfristig zu einer Entlastung des Landeshaushalts und der kommunalen Haushalte beizutragen.



Regine Unbehauen
Leiterin PPP-Task Force
Finanzministerium NRW
Jägerhofstraße 6,
40479 Düsseldorf
Telefon: 0211/4972-2544
regine.unbehauen@
fm.nrw.de
www.ppp.nrw.de

Anhand von Pilotprojekten baut die beim Finanzministerium angesiedelte Task Force Querschnittskompetenzen auf und berät öffentliche Auftraggeber bei der Entwicklung von ÖPP-Geschäftsmodellen. Zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, dem Bund, den Ländern, der Partnerschaften Deutschland AG und weiteren Akteuren verfestigen sich die Zusammenarbeit und der Erfahrungsaustausch in einem Kompetenznetzwerk.

Start im April 2002. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat auf Initiative des damaligen Finanzministers Peer Steinbrück im Jahr 2001 die ÖPP-Initiative NRW auf den Weg gebracht. Im April 2002 wurde im Finanzministerium eine „PPP-Task Force“ eingerichtet, die im Kern folgende Aufgaben hat:

- Projektarbeit: Initiierung, Betreuung und Evaluierung von ÖPP-Pilot- und Kooperationsprojekten auf Landes- und kommunaler Ebene
- Zentrale Kontaktstelle für öffentliche Projektträger, Ressorts und alle Marktteilnehmer bei der Planung und Realisierung von ÖPP-Projekten

- Grundlagenarbeit: Entwicklung/Fortschreibung von ÖPP-Leitlinien, Standards und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Mittelstands- und Finanzierungsmodellen, um dadurch allen Projektbeteiligten Hilfestellung bei der Umsetzung von ÖPP zu geben
- Fortentwicklung des Themas ÖPP im Rahmen umfangreicher Netzwerkarbeiten sowie Informations- und Präsentationsveranstaltungen

Bundesweit Vorreiter. Der PPP-Task Force NRW wird bundesweit eine Vorreiterrolle zugesprochen. Nordrhein-Westfalen hat mit dieser Einrichtung als erstes Land eine ÖPP-Initiative gestartet, noch vor der „Bundes Task Force“, die erst einige Jahre später gegründet wurde. Inzwischen sind viele Länder dem positiven Beispiel NRWs gefolgt. Deutschlandweit existieren in NRW inzwischen die meisten ÖPP-Projekte. Seit dem Jahr 2002 gibt es bundesweit über 160 ÖPP-Projekte mit Vertragsabschluss, die den gesamten Lebenszyklusansatz, d.h. die weitgehende Übertragung der Phasen Planen, Bauen, Finanzieren, Betreiben und ggf. Verwerten, umfas-

sen. Davon entfallen rund 50 Projekte auf NRW. Ziel der ÖPP-Initiative ist aber keinesfalls ein flächendeckender Ersatz von konventionellen Beschaffungen durch ÖPP. Es geht bei dem Grundgedanken ÖPP vielmehr darum, aus der Gesamtzahl geplanter Beschaffungen die Objekte zu identifizieren, die in einer Partnerschaft mit Privaten effizienter realisiert werden können. Die Erfahrungen aus diesen Projekten nutzen wir für unsere Beratungsgespräche ebenso wie für die Erstellung der Leitfäden. Unser Ziel ist es, mit den Standardisierungsarbeiten Transaktionskosten zu senken und mehr Transparenz und Verfahrenssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. ÖPP muss sich aber am Ende immer einem wirtschaftlichen Vergleich mit einer konventionellen Realisierung stellen. ■

Von Regine Unbehauen

Die PPP-Task Force steht den Kommunen bei Fragen gerne zur Verfügung.

PPP-Task Force NRW: Aktuelle Studie

Düsseldorf. Die PPP-Task Force NRW hat aktuell eine Untersuchung zu den Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bei kommunalen Immobilien durchgeführt. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie sich bloße Sicherungsmaßnahmen im Vergleich zu Instandhaltungs- und insbesondere Sanierungsmaßnahmen darstellen und wie sich die jeweiligen Maßnahmen im Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) niederschlagen.

Die Aufgabenstellung war, anhand von konkreten Objekten aus den Sektoren „Schulen“ und „Verwaltungsgebäuden“ festzustellen, inwieweit es im Zeitrahmen von 25 Jahren wirtschaftlicher ist, Maßnahmen in Eigenrealisierung oder als ÖPP-Projekt durchzuführen oder sie zu unterlas-

sen. Als zentrales Ergebnis der untersuchten Fälle wurde festgehalten, dass aus der mit dem NKF verbundenen ressourcenorientierten Betrachtung die ÖPP-Variante die geringste Belastung ausgelöst hat. Die Berechnungen verdeutlichen zudem, dass Ausgabenvermeidung um jeden Preis

am Ende zu höheren Gesamtbelastungen über einen entsprechenden Betrachtungszeitraum führen kann.

Wirtschaftliche Lösungen finden. Die Erkenntnisse der Untersuchung, an der die beiden Referenzkommunen Marienheide und Mülheim an

der Ruhr beteiligt sind, können einen nützlichen Beitrag zur Entscheidungsfindung darüber leisten, welche Maßnahmen an kommunalen Gebäuden haushaltswirtschaftlich zu bevorzugen sind. Sie verdeutlichen, unter welchen Voraussetzungen sich eine umfassende Sanierung bzw. ein Neubau „rechnet“ und ob die Beschränkung auf die unabwendbaren baulichen Si-

cherungsmaßnahmen tatsächlich immer die haushaltswirtschaftlich bessere Lösung ist. Allerdings führt eine rein quantitative Betrachtung, die zudem nur auf ein einzelnes Objekt bezogen wird, nicht zwangsläufig zu einer zutreffenden Einschätzung, ob eine Sanierungsmaßnahme einer die Verkehrsfähigkeit und Nutzbarkeit sichernden Instandhaltung vorzuzie-

hen ist. Vielmehr müssen auch qualitative Aspekte wie demografische Veränderungen, Anpassungen in der Objektnutzung oder eine sachgerechte Entwicklungsplanung für ein Gesamtportfolio von kommunalen Entscheidungsträgern mit berücksichtigt werden. ■

Der Projektbericht steht unter www.ppp.nrw.de zum Download bereit.

Überdurchschnittliche Zahlen in NRW: Große Zufriedenheit mit ÖPP-Schulprojekten

Berlin. ÖPP-Projekte haben im Schulbereich den Praxistest bestanden: Gegen alle Vorurteile ziehen kommunale Auftraggeber, Lehrer und Eltern eine überaus positive Bilanz ihrer Erfahrungen mit Öffentlich-Privaten Schulpartnerschaften. Das ist das Ergebnis einer Befragung, die das Institut für Demoskopie Allensbach im Herbst 2010 an mehr als 100 deutschen Schulen durchgeführt hat und die erstmals ein repräsentatives Stimmungsbild der ÖPP-Schullandschaft in Deutschland zeichnet. In einer Sonderauswertung zeigte sich in Nordrhein-Westfalen sogar eine überdurchschnittliche Zufriedenheit der Schulleiter mit ÖPP-Projekten.

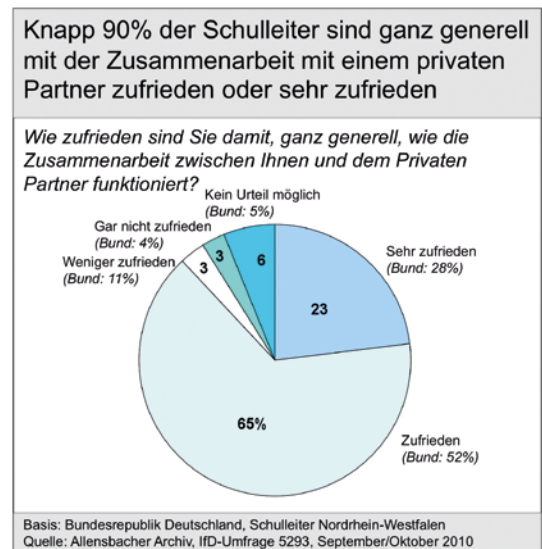
Bundesweit sehen 90 % der Auftraggeber in der Zusammenarbeit mit einem privaten Partner für die eigene Stadt oder Gemeinde vor allem Vorteile (eher Nachteile: weniger als 0,5 %). Die Skepsis unter den Nutzern ist zwar noch etwas größer, auch hier bewerteten aber rückblickend 78 % der Schulleiter und 68 % der Elternvertreter ihre ÖPP-Erfahrungen positiv (negativ: 12 bzw. 13 %). Öffentlich-Private Partnerschaften sind nach den Ergebnissen der Befragung keineswegs mit Abstrichen an der Qualität der Leistungen verbunden. 95 % der Auftraggeber sind mit der Qualität der Zusammenarbeit ganz allgemein zufrieden. 87 % lobten, wie schnell der private Partner auf Beschwerden reagiere, und 84 %, wie gut Mängel im allgemeinen beseitigt würden. 51 % der Schulleiter und 42 % der Elternvertreter glauben sogar, dass die Qualität der Leistungen bei der Zusammenarbeit mit einem privaten Partner höher sei als bei einer konventionellen Lösung ohne privaten Partner. Drei Viertel der Auftraggeber sind sicher, dass die Bau- und Sanierungsmaßnahmen ohne privaten Partner nicht, nur teilweise oder zumindest erst sehr viel später umgesetzt worden wären.

ÖPP motiviert. Ein modernes Schulumfeld, das in einem guten Zustand

erhalten wird, trägt offensichtlich auch zum Erfolg der Schule bei. Jeweils 52 % der Schulleiter sind überzeugt, dass sich die Arbeitszufriedenheit im Lehrerkollegium bzw. die Motivation der Schüler nach der Umsetzung der ÖPP-Projekte verbessert habe. Die Allensbach-Studie gibt darüber hinaus wichtige Hinweise für die nächste Generation von ÖPP-Schulprojekten, betont die deutsche Bauindustrie in einer Presseinformation. Auch wenn die ÖPP Deutschland AG und die ÖPP-Task Forces der Länder bereits viel für die Standardisierung der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren getan hätten, für 44 % der befragten Auftraggeber sei der höhere Vorbereitungsaufwand nach wie vor der größte ÖPP-Nachteil. Betont werden müsse immer wieder, dass durch Öffentlich-Private Partnerschaften keinesfalls der staatliche Bildungsauftrag an Private abgetreten werde. Nach wie vor werde die Beteiligung von Privaten an der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe mit der Privatisierung dieser öffentlichen Aufgabe verwechselt.

Sonderauswertung NRW. Für das Land Nordrhein-Westfalen wurde vom Institut eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit der Lehrerschaft festgestellt. 87 % aller Schulleiter an nordrhein-westfälischen

ÖPP-Schulen sind generell mit der Zusammenarbeit mit dem privaten Partner zufrieden oder sehr zufrieden (Bund: 80%). 87 % aller Schulleiter halten es im Nachhinein für richtig, sich für die Zusammenarbeit mit einem privaten Partner entschieden zu haben (Bund: 78 %). Nur 6,5 % halten die Entscheidung für falsch (Bund: 12 %). 55 % aller Schulleiter glauben sogar, dass die Qualität der erbrachten Leistungen bei der Zusammenarbeit mit einem privaten Partner höher ist als bei einer konventionellen Lösung ohne privaten Partner (Bund: 52 %). Nur 6,5 % vertreten die Auffassung, dass die Qualität niedriger ist (Bund: 9 %). ■





Bildungszentrum Neuss: ÖPP als Mittelstandsprojekt

Neuss. Der Rat der Stadt Neuss beschloss im Februar 2009 den Bau eines gemeinsamen Bildungsgebäudes in der Neusser Innenstadt. Zukünftig werden hier Musikschule, Volkshochschule und Fernuniversität Hagen gemeinsam unter einem Dach wohnen. Das Besondere an diesem Bauvorhaben: Es wird als ÖPP-Projekt von den beiden mittelständischen Bauunternehmen A. Frauenrath, Heinsberg, und nessler grünzig, Aachen, ausgeführt. Ausschlaggebend für die Auftragsvergabe an diese beiden Unternehmen war neben der architektonischen Bewertung das Gesamtkonzept der Bauunternehmen in Bezug auf die Preisgestaltung, die Bauqualität und die Konzeption der Betriebsleistung.

Bereits im Mai 2009 erhielten A. Frauenrath und nessler grünzig den Auftrag für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb des neuen Bildungszentrums der Stadt Neuss. Baustart war im April 2010, die schlüsselfertige Fertigstellung Mitte November 2011 steht kurz bevor. Anfang 2012 soll das Gebäude dann planmäßig bezogen werden. Die Baukosten in Höhe von 17,6 Millionen Euro sowie die anfallenden Finanzierungskosten werden über einen Zeitraum von 20 Jahren gestundet. Für den Betrieb und den Gebäudeunterhalt ist ebenfalls die Bietergemeinschaft verantwortlich. Die beiden mittelständischen Bauunternehmen engagieren sich bereits seit vielen Jahren bei der Umsetzung von ÖPP-Projekten, in Neuss haben sie ihre Kompetenzen gebündelt.

Das Projekt. Auf dem Gelände zwischen Brückstraße und Hymgasse entsteht im rheinischen Neuss ein neues L-förmiges Gebäude, das der städtischen Musikschule und Volkshochschule (VHS) sowie der Fernuniversität Hagen eine neue Heimat bieten wird. Das Innere des Neubaus überzeugt mit einem lichten, großzügigen Foyer und bietet mit rund 120 teils schallgedämmten Unterrichts-, Vortrags- und Arbeitsräumen genü-

gend Platz zum Musizieren, Lernen und Studieren. Eine Lehrküche, Zeichensäle, ein Gymnastikbereich sowie die Bibliothek der Fernuniversität ergänzen das umfassende Raumangebot. Den Mittelpunkt bildet eine 230 Quadratmeter große Ensemble- und Veranstaltungshalle mit knapp 200 Plätzen.

Für den dreigeschossigen Bau mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss hat das Architekturbüro J. + J. Viethen aus Erkelenz eine ruhige und zurückhaltende Fassadengliederung vorgesehen, die durch eine helle Natursteinfassade aus Quarzit geprägt ist. Große Glasflächen im Foyer ermöglichen Einblick in alle Ebenen.

Zentrale Lage. Das Grundstück war bereits seit römischer Zeit fortlau-

fend besiedelt und wurde durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Rheinhafen der Stadt Neuss im Laufe der Zeit unterschiedlich genutzt. Das Baugelände zählte zu den letzten innerstädtischen Freiflächen in Neuss und diente bis 2004 als Busbahnhof. Bereits im November 2007 hatte der Rat der Stadt Neuss beschlossen, Errichtung und Betrieb des neuen Bildungsgebäudes im Rahmen eines ÖPP-Verfahrens zu realisieren. ■

Die NRW Bauindustrie verfügt über eine Reihe kompetenter mittelständischer Bauunternehmen mit umfassenden Erfahrungen bei ÖPP-Projekten. Weitergehende Informationen erhalten Sie beim Bauindustrieverband in Düsseldorf unter 0211-67030.

Das ÖPP-Projekt auf einen Blick:

Investitionsvolumen:	rund 20 Mio. Euro
Vertragsmodell:	PPP-Inhabermodell
Finanzierungsmodell:	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Betriebszeitraum:	20 Jahre
Auftraggeber:	Stadt Neuss
Auftragnehmer und Projektbeteiligte:	A. Frauenrath BauConcept GmbH / Nessler Grünzig Planung: Architekturbüro J. + J. Viethen, Erkelenz Bauausführung: A. Frauenrath BauConcept GmbH / nessler grünzig bau gmbh

IMPRESSUM

Herausgeber:
Bauindustrieverband
Nordrhein-Westfalen e.V.
Uhlandstraße 56
40237 Düsseldorf
Tel. 02 11/67 03-219
www.bauindustrie-nrw.de

Verantwortlich:
Petra Zenker,
Stabsstelle PR

Redaktion:
Jennifer Winkelsträter, WIN
Agentur für Kommunikation,
Willich-Schiefbahn

Layout:
ubb kommunikation,
Bochum

Druck:
Paffrath Print & Medien
GmbH, Remscheid

Fotos:
Finanzministerium NRW,
Hochtief, Nessler Grünzig,
Stadt Leverkusen

Auflage: 2.000