

# Öffentlich-Private Partnerschaft als Allheilmittel ?

Fachwissenschaftlicher Tag der Hochschule Ludwigsburg vom 28.06.2010



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau Betriebsleitung

# Was ist eine ÖPP ?

1. Langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen der Öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft über ein am Lebenszyklus orientiertes Projekt, hier: Behördenunterbringung
2. Outputspezifizierung der Leistungs-/ Baubeschreibung
3. Vergabe von Bau, Finanzierungs- -und sonstigen Betreiberleistungen ( Lebenszyklusansatz)
4. Risikobewertung / Allokationen
5. Leistungsorientierte Vergütungsmechanismen



# Was ist eine ÖPP ?

Zu 1:

Nur eine langfristige Vertragsbindung ermöglicht der Öffentlichen Hand und dem Investor eine verlässliche Verhandlungs- -und Kalkulationsgrundlage

Zu 2:

Nur eine funktionale Baubeschreibung hebt Potential des Investors bei der Planung und Durchführung. Wichtig dabei: Architektur einbinden in Form eines VOF-Verfahrens ( Projektstudie ), **nicht**: Architektenwettbewerb ( Bindung! )



# Was ist eine ÖPP ?

Zu 3:

Nur die Vergabe eines „Leistungsstraußes“ ermöglicht dem Investor die Optimierung innerhalb verschiedener Leistungspakete und die Einbindung seines Know-hows

Zu 4:

Nur die realistische Einschätzung und Bewertung von Risiken verhilft zu nachvollziehbaren Entscheidungen.

Grundsatz: Baugenehmigung sollte vorliegen



# Was ist eine ÖPP ?

Zu 5:

Nur finanzieller Zwang ( Malus ) veranlasst einen Investor, sich im Laufe von 20 – 30 Jahren stets vertragskonform zu verhalten



# Stärken und Schwächen von ÖPP

Stärken ( nicht enumerativ!):

Erhöhte Flexibilität durch Verhandlungsverfahren, zwar VOB-Verfahren, aber analog freihändiger Vergabe  
Verhandlung möglich über **alle** Leistungsbereiche

Dafür zwingend erforderlich die sorgfältige Vorbereitung  
**aller** Leistungsbereiche ( BM, IM, GM )

Hebung von Entwicklungspotential des Investors zu  
Gunsten des Projekts



# Stärken und Schwächen von ÖPP

## Noch Stärken:

Verhandlung zur Finanzierung bis kurz vor Zuschlag an preferred bidder möglich - gerade z.Zt. ( Finanzkrise, Misstrauen der Banken untereinander) - erhöhte Wahrscheinlichkeit realistischer Finanzierungsangebote

Größere Wahrscheinlichkeit, spezielles Know-how des Investors gewinnbringend einzubinden ( bei üblichem Verfahren keinesfalls gleichzusetzen mit der Möglichkeit, Nebenangebote abzugeben)



# Stärken und Schwächen von ÖPP

Schwächen:

Hoher Vorbereitungsaufwand für Verhandlungsverfahren

Zeitverzögerung von etwa 6 Monaten

Versuch der Rückübertragung von Risiken des Bieters an AG

„Schwellenpreise“ müssen erst auf Schmerzgrenze des Bieters plausibilisiert werden, allerdings durch Beibehaltung des Wettbewerbs bis zum „preferred bidder“ auch möglich



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau Betriebsleitung

# Vorbereitung und Verfahren

- Aufstellung einer Machbarkeitsstudie einschließlich aller relevanten Parameter ( Baukostenschätzung RBK, BU -Schätzung , BK-Schätzung aus Vergleichswerten, Risikoabschätzung, Finanzierungsschätzung etc.)
- Nur wenn diese Studie einen **eindeutigen** (Definitionssache!) Vorteil des ÖPP- Projekts aufzeigt, ist die Durchführung einer solchen gerechtfertigt!
- VOF- Verfahren zur näheren Definition der Bauaufgabe / Projektstudie
- Anschließend Aufstellung aller Vertragsunterlagen einschließlich einer FLB, s.o.



# Vorbereitung und Verfahren

- Erstellung des Bietermemorandums bzw. der EVM und BVB
- Ausschreibung im Verfahren nach GWB bzw. VOB/A bei Überschreitung des Schwellenwertes nach § 2 VgV von 4.845.000 € ohne USt ( i.d.R. überschritten)
- Verhandlungsverfahren gem. § 3a Nr.1 lit. d) VOB/A nach offenem vorausgegangenem Teilnahmewettbewerb / Präqualifikation



# Fazit

ÖPP ist eine echte Alternative zur klassischen  
( haushaltsfinanziert, Eigenbau ) Unterbringungslösung

Durch ihre Komplexität und alle ein Gebäude und  
dessen Betrieb betreffenden Leistungsbilder ist eine  
seriöse, vor die Verfahrensentscheidung angesiedelte  
Machbarkeitsstudie zwingend.

Eine realistische Einschätzung der wirtschaftlichen  
Vorteile und ein ebenso realistischer PSC schützen vor  
übereilten Entschlüssen für oder gegen diese Art der  
Projektrealisierung.



# Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen

ÖPP

- Projektvertrag
- Ggf. davon getrennte Finanzierungvereinbarung
- Berechnung tilgungsgewichteter Zins / Referenzzins
- Bauunterhaltsvertrag, ggf. auch integriert



# Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen

ÖPP

- Forderungskaufvertrag
- Bescheinigung Baufortschritt
- Einredeverzichtserklärung, ggf. auch integriert
- Mängelbehebungsvereinbarung



# Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen

- Funktionale Baubeschreibung
- Betriebskostenmodul
- Public-Sektor-Comparator ( PSC )
- WU – Matrix
- Risikoallokation, Bewertung und Matrix



# Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen

ÖPP

- Gesamtmatrix einschließlich Technik und Gestaltung
- Mittelabflussplan ( MAP ) , streng ereignisbezogen!
- Blankoformular Nebenangebot MAP



Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit !



Baden-Württemberg  
Vermögen und Bau Betriebsleitung