

# INITIIERUNG VON PPP-PROJEKTEN FÜR NEUBAU UND SANIERUNG BAULICHER INFRASTRUKTUR

BEITRÄGE ZUM BRAUNSCHWEIGER PPP-SEMINAR 2005

ISBN 3-936214-08-5

---

**Inhaltsübersicht**

	Seite
<b>Projektorganisation</b>	<b>1</b>
<i>Dipl.-Volkswirt T. Böger, Verkehrsinfrastrukturfinanzierungsgesellschaft des Bundes, Berlin</i>	
<b>Haushaltsrechtliche Aspekte der Realisierung von Bauvorhaben auf PPP-Basis</b>	<b>37</b>
<i>Rechtsanwalt Dipl.-Kfm. Dr. iur. D. Drömann Servatius Rechtsanwälte, Hamburg</i>	
<b>Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit</b>	<b>53</b>
<i>Herr H. Fischer VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, Berlin</i>	
<b>Bewertung von Nutzungsphasen im Rahmen von Vorteilhaftigkeitsuntersuchungen</b>	<b>75</b>
<i>Dipl.-Ing. H. Hammel M.Eng.TM., Prof. K. Müller + Partner Consulting GmbH, Braunschweig</i>	
<b>Leistungsbeschreibungen für PPP-Projekte und vergabetaktische Aspekte bei deren Erstellung</b>	<b>95</b>
<i>Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. F. Kumlehn, Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb, TU Braunschweig</i>	
<b>Die Autoren</b>	<b>136</b>
<b>Verzeichnis der Schriftenreihe des Instituts für Bauwirtschaft und Baubetrieb</b>	<b>138</b>

# Projektorganisation

*Dipl.-Volkswirt T. Böger, Dipl.- Verwaltungswissenschaftler E. Gerdes,  
Verkehrsinfrastrukturfinanzierungsgesellschaft des Bundes, Berlin,  
Dipl.-Ing. N. Schröter, Lehrstuhl für Bauwirtschaft und Baubetrieb, TU Berlin*

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen erfolgreicher PPP-Projekte .....</b>	<b>4</b>
2.1	Begriffsverständnis .....	4
2.2	Outputspezifizierung.....	5
2.3	Nutzung des Lebenszyklusansatzes .....	6
2.4	Sachgerechte Verteilung von Projektrisiken.....	6
2.5	Leistungsorientierter Vergütungsmechanismus.....	7
2.6	Nutzung von wettbewerblichen Anbieterstrukturen .....	8
<b>3</b>	<b>Projektfindung und Projektorganisation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Phasen des PPP-Beschaffungsprozesses.....	10
3.2	Bedarfsfeststellung und Maßnahmenidentifizierung .....	12
3.3	Projektorganisation in der Vorbereitungs- und Konzeptionsphase.....	13
3.4	Ausschreibung und Vergabe aus ablauforientierter Sicht.....	17
3.5	Implementierung und Vertragscontrolling.....	19
<b>4</b>	<b>Besonderheiten der Projektentwicklung bei PPP-Maßnahmen.....</b>	<b>20</b>
4.1	Wandel der öffentlichen Hand .....	20
4.2	Erfordernis zu innerorganisatorischem Wandel.....	21
4.3	Die Bedeutung von Promotoren und PPP-Programmen .....	22
4.4	Herstellung von Kostentransparenz .....	24
4.5	Einbindung externer Berater .....	26
<b>5</b>	<b>Akteure und ihre Rollen bei PPP-Projekten.....</b>	<b>29</b>
5.1	Akteurskonstellationen.....	29
5.2	Staatliche Institutionen.....	29
5.3	Projektgesellschaft .....	30
5.4	Bau- und Betriebsgesellschaft.....	30
5.5	Eigenkapitalgeber.....	31
5.6	Fremdkapitalgeber .....	31
5.7	Sonstige Akteure .....	31
<b>6</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>33</b>

# **Haushaltsrechtliche Aspekte der Realisierung von Bauvorhaben auf PPP-Basis**

*Rechtsanwalt Dipl.-Kfm. Dr. iur. D. Drömann  
Servatius Rechtsanwälte, Hamburg*

## **Inhaltsübersicht**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>38</b>
<b>2</b>	<b>Haushaltsrelevante Kerneigenschaften von PPP-Projekten .....</b>	<b>39</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellung des Haushaltsplans.....</b>	<b>42</b>
3.1	Eignung der haushaltsrechtlichen Veranschlagungsvorschriften für PPP-Projekte .....	42
3.2	Insbesondere: Landesrechtliche Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen.....	43
3.3	Abbildung der langfristigen Verpflichtungswirkungen von PPP-Modellen im Haushalt .....	44
<b>4</b>	<b>Verbuchung von PPP-Nutzungsentgelten im Haushalt .....</b>	<b>45</b>
4.1	Kreditbegriff.....	45
4.2	Zur Vermögenswirksamkeit von Nutzungsentgelten.....	46
4.3	Berücksichtigung der projektspezifischen Risikoverteilung.....	47
<b>5</b>	<b>PPP-Projekte und Kreditobergrenze – Kreditähnlichkeit von PPP-Projekten .....</b>	<b>48</b>
5.1	Keine Anrechnung auf die Kreditobergrenze (Art. 115 GG).....	48
5.2	Sog. Kreditähnlichkeit .....	49
<b>6</b>	<b>Resümee .....</b>	<b>51</b>

# Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit

Herr H. Fischer

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, Berlin

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.....</b>	<b>54</b>
<b>2</b>	<b>Öffentlich Private Partnerschaften .....</b>	<b>55</b>
2.1	Lebenszyklusbetrachtung.....	56
2.2	Wettbewerb .....	58
2.3	Nutzung privatwirtschaftlicher Anreizmechanismen.....	58
2.4	Optimale Risikoverteilung .....	59
<b>3</b>	<b>Anforderungen an den Wirtschaftlichkeitsnachweis .....</b>	<b>60</b>
<b>4</b>	<b>Methoden des Wirtschaftlichkeitsvergleichs.....</b>	<b>61</b>
<b>5</b>	<b>Vergleich der Baukosten .....</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Vergleich der Finanzierungskosten .....</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>Vergleich der Betriebskosten.....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Vergleich der Risikokosten .....</b>	<b>66</b>
8.1	Risiken während der Bauzeit .....	67
8.1.1	Planungsrisiko .....	67
8.1.2	Terminrisiko .....	68
8.1.3	Preisrisiko.....	68
8.1.4	Insolvenzrisiko des Bauunternehmens .....	69
8.2	Risiken in der Nutzungsphase.....	70
8.2.1	Instandhaltungsrisiko .....	70
8.2.2	Betriebskostenrisiko .....	70
8.2.3	Nutzbarkeitsrisiko .....	70
8.2.4	Auslastungsrisiko .....	71
8.2.5	Verwertungsrisiko .....	71
8.3	Methoden der Risikobewertung.....	71
<b>9</b>	<b>Besonderheiten bei der Bewertung nicht monetäre Faktoren .....</b>	<b>73</b>
<b>10</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>74</b>

# **Bewertung von Nutzungsphasen im Rahmen von Vorteilhaftigkeitsuntersuchungen**

*Dipl.-Ing. H. Hammel M.Eng.TM.,*

*Prof. K. Müller + Partner Consulting GmbH, Braunschweig*

## **Inhaltsübersicht**

<b>1</b>	<b>Immobilien und die Zeit.....</b>	<b>76</b>
<b>2</b>	<b>Nutzung und Nutzerbedarf.....</b>	<b>79</b>
<b>3</b>	<b>Möglichkeiten und Grenzen der Bewertung.....</b>	<b>81</b>
<b>4</b>	<b>Kosten der Immobiliennutzung und kritische Erfolgsfaktoren.....</b>	<b>84</b>
<b>5</b>	<b>Kenntnis und Kreativität .....</b>	<b>91</b>

# Leistungsbeschreibungen für PPP-Projekte und vergabetaktische Aspekte bei deren Erstellung

*Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Frank Kumlehn*

*TU Braunschweig, Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb*

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>96</b>
<b>2</b>	<b>Grundsätzlich erforderliche Leistungsbeschreibungen .....</b>	<b>97</b>
2.1	Beschreibung von Planungs- und Beratungsleistungen für die Projektinitiierung .....	97
2.1.1	Bedarfsfeststellung und Maßnahmenidentifizierung .....	98
2.1.2	Unterstützung bei Aufbau und Steuerung der Projektorganisation.....	100
2.1.3	Technische Grobplanung der Bauaufgabe und des Betriebs einschließlich Kostenermittlung.....	101
2.1.4	Konzeption möglicher PPP-Modelle und Abschätzung der Auswirkungen auf öffentlichen Haushalt durch die Projektfinanzierung .....	103
2.1.5	Überprüfung der Marktfähigkeit des Projekts.....	104
2.1.6	Erstellung von Vergabeunterlagen .....	105
2.1.7	Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vergabe .....	106
2.1.8	Unterstützung bei der Ermittlung des Public Sector Comparator und Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit .....	108
2.2	Beschreibung des eigentlichen PPP-Projekts.....	109
2.2.1	Bauherren- und Projektmanagementleistungen .....	109
2.2.2	Planungsleistungen.....	110
2.2.3	Bauleistungen .....	112
2.2.4	Finanzierungsleistungen.....	114
2.2.5	Leistungen in der Nutzungsphase eines Projekts .....	118
<b>3</b>	<b>Vergabetaktische Aspekte bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung .....</b>	<b>121</b>
3.1	Vergabe von Planungs- und Beratungsleistungen zur Projektinitiierung als Paket oder in Losen – im einem Stück oder phasenweise .....	121
3.2	Konkrete oder funktionale Spezifizierung der geforderten Leistungen des eigentlichen PPP-Projekts .....	125
3.3	Dilemma der Parallelausschreibung.....	128
3.4	Verhinderung von Anreizen durch ungeeignete Leistungsbeschreibungen.....	130
3.5	Heilung von Leistungsbeschreibungen durch Nachverhandlungen während des Vergabeprozesses .....	131
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>134</b>