

Hessen : Vorreiter in PPP-Projekten

Public Private Partnership Fachtagung 2009, 23.10.09, Bern/Schweiz

Dr. Walter Arnold MdL

Staatssekretär a.D.



Willkommen in Hessen

Vorgaben aus der Politik

- Konsolidierung der Verwaltung im Rahmen der „Operation Sichere Zukunft“
- Umstellung von der kameralen Haushaltsführung auf die doppelte Buchführung im Rahmen der Neuen Verwaltungssteuerung (NVS)
- Konzentration des staatlichen Handelns auf seine Kernaufgaben

Immobilienstrategie

- **Gründung der Landesbetriebe**

 - Hessisches Immobilienmanagement (HI) - 2000**

 - Verwaltung der Liegenschaften -
Standortmanagement

 - Hessisches Baumanagement (hbm) - 2004**

 - Dienstleister für Bautätigkeiten –
Technische Beratung bei Bedarfsformulierungen

- **Hessisches Ministerium der Finanzen**

 - Immobilien- und Baumanagement
 - Entscheidung über zukünftige Baumaßnahmen

PPP in Hessen

- Auswahl von PPP-Landespilotprojekten durch eine interministerielle Arbeitsgruppe – Ende 2004
- Gründung des PPP-Kompetenzzentrums – März 2005
- Leitfaden „Öffentliches Auftragswesen“ – Als Bietergemeinschaft öffentliche Aufträge gewinnen – Mai 2005
- Initiierung der Gründung des Verein „PPP in Hessen“ – Dezember 2005

PPP in Hessen

- Langfristiges Ziel:
weniger selbst bauen, sondern bauen lassen und langfristig mieten
- Überprüfung der Bauvorhaben des Landes auf PPP-Tauglichkeit :
Durchführung von PPP-Eignungstests
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Entscheidungsinstrument:
welche Beschaffungsvariante ist die wirtschaftlichste Alternative
- Wenn Wirtschaftlichkeit PPP nachgewiesen: Realisierung
öffentlicher Bauvorhaben durch Gewinnung privaten Kapitals und
Nutzung privatwirtschaftlicher Expertise

PPP (Grundparameter)

- Lebenszyklusansatz
- Kostenoptimale Risikoverteilung
- Funktionale und outputorientierte Leistungsbeschreibungen
- Projektfinanzierung (Forfaitierung mit Erklärung des Einredeverzichts)
- Vertragliche Bonus-Malus-Regelungen mit Anreizstrukturen für weitere Optimierungen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Im Vorfeld einer Hochbaumaßnahme:
 - Kostenvergleich der Beschaffungsvarianten
Eigenbau ./.. PPP
- Entscheidung für die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit

Neubau Finanzzentrum Kassel Altmarkt - Pilotprojekt -



Neubau Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden - Pilotprojekt - in Zusammenarbeit mit der Stadt Wiesbaden



Neubau Bodenmanagementbehörden in Limburg - Pilotprojekt -



Neubau Bodenmanagementbehörden in Korbach - Pilotprojekt -



Neubau Bodenmanagementbehörden in Büdingen - Pilotprojekt -



Neubau Cityrevier Wiesbaden (1. Polizeirevier)



	Laufzeit	Vertragsmodell	Finanzierung	GIK (Euro)	Effizienzvorteile
FIZ Kassel-Altmarkt	03 / 05 11 / 06	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	37 Mio.	12 %*
JUZ Wiesbaden	06 / 05 03 / 07	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	128 (84) Mio.	15 %
AFB Limburg	02 / 06 10 / 07	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	13 Mio.	12 %*
AFB Korbach	02 / 06 10 / 07	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	6 Mio.	13 %*
AFB Büdingen	02 / 06 12 / 07	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	12 Mio.	10 %*
Cityrevier Wiesbaden	10 / 05 03 / 07	Mietmodell (30 Jahre)	Projektfinanzierung	7 Mio.	14 %*

Dr. Walter Arnold, MdL

FIZ Kassel-Altmarkt



Terra Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co.-Vermietungs KG

Südleasing GmbH mit Müller-Altvatter GmbH, wöhr mieslinger architekten

JUZ Wiesbaden



ARGE HeWiPPP GmbH & Co. und HSG Technischer Service GmbH

OFB Projektentwicklung GmbH, Hannover Leasing GmbH & Co.KG,
Grundstücksgesellschaft Kaiserlei GmbH mit Bilfinger Berger AG und KSP Engel
Zimmermann

AFB Limburg



Goldbeck Gebäudemanagement GmbH

DG Hyp, Dohle+Lohse Architekten

AFB Korbach



Ofra Holding GmbH & Co. KG

Volksbank Paderborn-Höxter / WL-Bank, architekten-büro tagebau

AFB Büdingen



Goldbeck Gebäudemanagement GmbH

DG Hyp, Dohle+Lohse Architekten

Cityrevier



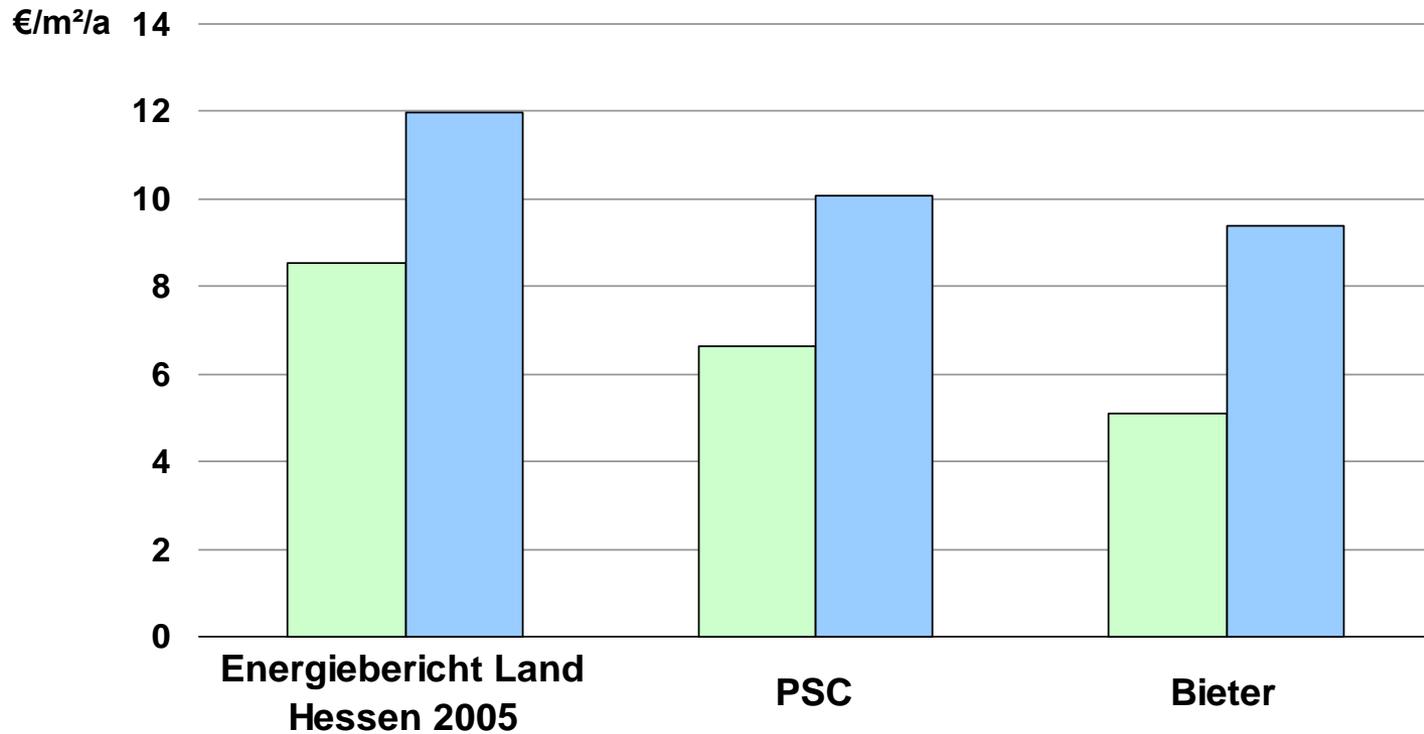
Nassauische Heimstätte

HSH Nordbank, Bilfinger Berger AG, HSG Technischer Service GmbH, kissler-effgen

Erfahrungen – Optimierungspotential?

- Die Vergabeverfahren sind komplex und dauern lange, die geforderten Nachweise sind umfangreich
- Präzisierung der Wertungskriterien (Preis, Architektur, Qualität der baulichen und technischen Umsetzung, Funktionalität); weitere Stärkung der Energieeffizienzbetrachtung
- Faire Risikoverteilung über eine lange Vertragslaufzeit (Risiko Pricing)
- Angemessene Entschädigung der Planungsleistung im Bieterwettbewerb

Vergleich Energieverbräuche – monetär am Beispiel AFB Büdingen



■ Heizzwecke €/m²/a

■ Strom €/m²/a

Interessengerechte Risikoverteilung

Planungsrisiken	Bau- u. Entwicklungsrisiken	Betriebs- Unterhaltsrisiken
Planungskosten	Baukosten	Höhere Betriebskosten
Mangelnde Planungsqualität	Bauzeit	Höhere Instandhaltungskosten
Änderungen durch AG	Gesetzesänderungen	Ungenügende Instandhaltung
Fehlerhafte Planungsumsetzung	Höhere Gewalt	Verfügbarkeit
Planungskonzept nicht eingehalten	Bauzeitüberschreitung / Beschleunigungskosten	Änderungen durch AG

 transferierbare Risiken

 nicht transferierbare Risiken

Beispiel Risikobestimmung - Risikoworkshop

	Risikowert PPP	Risikowert PSC	Basisbetrag PPP	Basisbetrag Eigenbau (PSC)	Risiko PPP	Risiko PSC
Planungsrisiken	350.000 €	600.000 €	Baukosten PPP	Baukosten PSC	1,00%	1,50%
Planungsänderungsri.	350.000 €	400.000 €	- " " -	- " " -		
Planungsqualitätsrisik.	0 €	200.000 €	- " " -	- " " -		
Baurisiken	350.000 €	2.600.000 €	Baukosten PPP	Baukosten PSC	1,00%	6,50%
Vergaberisiko	175.000 €	400.000 €	- " " -	- " " -		
Bauausführungsrisiko	0 €	800.000 €	- " " -	- " " -		
sonstige Baurisiken	175.000 €	1.400.000 €	- " " -	- " " -		
Finanzierungsrisiko	0 €	0 €	kein Ansatz	kein Ansatz	kein Risiko	kein Risiko
Betriebsrisiken	90.000 €	1.850.000 €				
Instandhaltungsrisiko	50.000 €	500.000 €	Barw. Instand. PPP	Barw. Instand. PSC	0,50%	4,50%
beso. Bauunterh.risiko	0 €	900.000 €	Baukosten PPP	Baukosten PSC	0,00%	2,00%
sonstige Betriebsrisik.	40.000 €	450.000 €	Barw. Betrieb PPP	Barw. Betrieb PSC	0,50%	4,50%
Verwertungsrisiken	0 €	0 €	kein Ansatz	Barw. Restwert PSC	kein Risiko	Chancen=Risiko
Insolvenzrisiko	650.000 €	800.000 €				
in der Bauphase	350.000 €	600.000 €	Baukosten PPP	Baukosten PSC	1,00%	1,50%
in der Betriebsphase	300.000 €	200.000 €	Barw.Inst.u.Bet.PPP	Barw.Inst.u.Bet.PSC	1,50%	1,00%
Summe Risikowerte	1.440.000 €	5.850.000 €	Summe Barwert PPP	Summe Barwert PSC	2,22%	8,36%

Evaluierung – erste Ergebnisse

1. Vereinfachung Vergabeverfahren / Erhöhung der Transparenz

- Standardisierte Bewerbungsunterlagen
- Checkliste wird in Dateiform an die Bieter versandt
- Bekanntgabe der Wichtung der Wertungskriterien schon im Vergabeverfahren

2. Sicherung der Planungsqualität

- Nutzungskosten: Miete
 Betriebskosten
- Qualität: Architektur
 Funktionalität
- Architekturgremium: Erweiterung des Architekturgremiums durch unabhängige externe
 Experten der Technischen Gebäudeplanung und des
 Facilitymanagements

Evaluierung – erste Ergebnisse

3. Stärkung des Lebenszyklusansatzes in der Prüfung und Wertung der Angebote

- Nicht das billigste, sondern das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag
- Energieeffizienz wird eigenständiges Wertungskriterium
Zusätzliche Betrachtung der Betriebskosten schafft hohe Transparenz

4. Angemessene Vergütung der Planungsleistung

- Hohe Planungstiefe bei PPP-Projekten als Voraussetzung für die Bewertung weitreichender Planungsleistungen rechtfertigen entsprechende Vergütung
- Gestufte Honorare entsprechend des Informationsgehalts der Planungstiefe

Evaluierung – erste Ergebnisse

5. Vereinheitlichung der interessengerechten Risikoverteilung für PPP-Verträge

- Interessengerechte Risikoverteilung zwischen Land und Investor bei zukünftigen PPP-Hochbau-Projekten durch Musterverträge
- Grundsatz: optimal Risikoallokation – Es trägt derjenige das Risiko, der es am besten beeinflussen kann

6. PPP-Verfahren als Standardverfahren neben dem Eigenbau

- PPP ist Standard neben Eigenbauprojekten im Staatlichen Hochbau
Eignungstest, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Veranschlagung im Haushalt
- Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen für PPP-Projekte im Bereich der Krankenhausfinanzierung

Mittelstandsgerechte PPP-Bedingungen

- Verschlankung der Verfahren
- Standardisierung von Abläufen und Verträgen
- Senkung der Transaktionskosten
- Beibehaltung der Finanzierungsart Forfaitierung mit Einredeverzicht (Kommunalaufsicht) bei kleinen PPP-Projekten
- Entwicklung geeigneter Finanzierungsmodelle (zwei Phasen-Modell / PPP-Fonds)

Ziel: Erfolgreiche PPP-Projekte unter 10 Mio. Euro unter Beteiligung mittelständischer Unternehmen

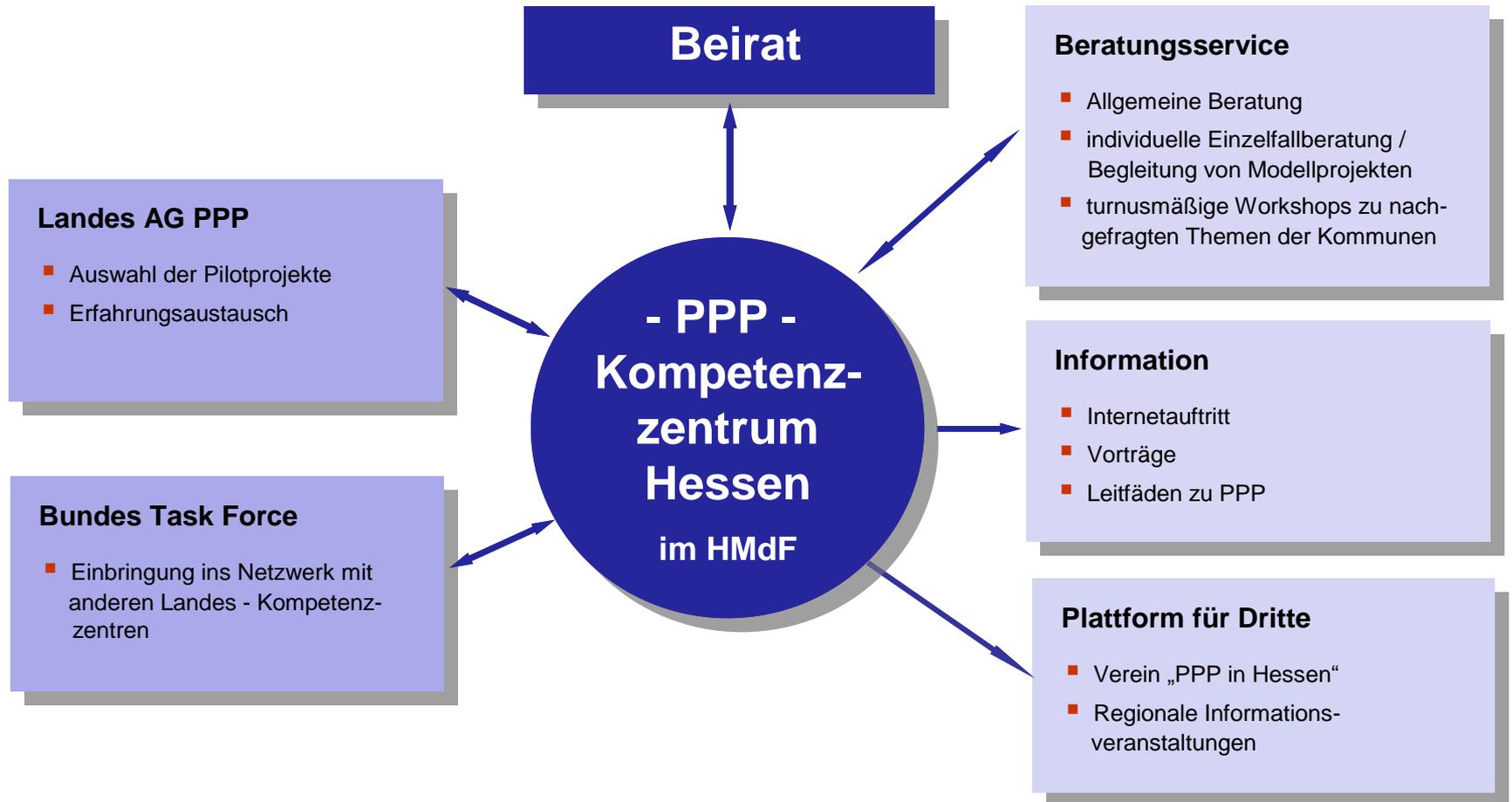
PPP als Kredit und Investition nach dem ESVG 1995 Eurostat-Entscheidung 18/2004

Eurostat empfiehlt:

„Vermögenswerte, die Gegenstand einer öffentlich-privaten Partnerschaft sind, sind nicht als Vermögenswerte des Staates zu klassifizieren und folglich nicht in der Bilanz des Sektors Staat zu verbuchen, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- der private Partner trägt das Baurisiko und
- der private Partner trägt mindestens entweder das Ausfallrisiko oder das Nachfragerisiko

PPP- Kompetenzzentrum Hessen im HMdF



www.ppp.hessen.de

