

Erste Schritte: Der PPP-Eignungstest

Public Private Partnership im Hochbau.

www.ppp.nrw.de

Public Private Partnership im Hochbau.

Erste Schritte: **Der PPP-Eignungstest.**

Public Private Partnership-Initiative **Oktober 2004**

Public Private Partnership-Initiative NRW

Public Private Partnership im Hochbau

Erste Schritte: Der PPP-Eignungstest

Oktober 2004

Dieser Leitfaden wurde im Auftrag der PPP-Task Force des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet.

Autoren:

Dipl.-Ing. Architektin AK NW Monica A. Storz

E-Mail: monica.a.storz@de.ey.com

Dipl.-Ing. M.Sc. Michael Frank

E-Mail: michael.frank@de.ey.com

Ansprechpartner der PPP-Task Force NRW:

Dr. Frank Littwin (Leiter)

Tel.: (+49) 211 4972-2409

Fax: (+49) 211 4972-2596

E-Mail: frank.littwin@fm.nrw.de

Regine Unbehauen

Tel.: (+49) 211 4972-2544

Fax: (+49) 211 4972-2596

E-mail: regine.unbehauen@fm.nrw.de

Kommentare, ergänzende Hinweise und Kritik können gerichtet werden an

Monica A. Storz

 **ERNST & YOUNG**

Prof. Weiss & Partner

Projektsteuerungsgesellschaft mbH

Larstraße 134

53844 Troisdorf

Tel.: (+49) 2241 2643 25

Fax: (+49) 2241 2643 20

Mit Unterstützung des Finanzministeriums NRW und der PPP-Task Force wurden mehrere Pilotprojekte auf kommunaler Ebene und Landesebene in NRW initiiert und intensiv durch die PPP Task Force bis zur Realisierungsphase begleitet. Die Evaluierung der Pilotprojekte hat gezeigt, dass es für die Kommunen wirtschaftlich interessant sein kann, die Möglichkeit einer Public Private Partnership als eine von mehreren Beschaffungsvarianten für den öffentlichen Hochbau in Betracht zu ziehen. Aus der Erfahrung dieser Projekte werden Leitlinien und Handlungsempfehlungen für weitere PPP-Projekte formuliert mit dem Ziel, die Prozesse für PPP-Projekte weiter zu standardisieren und die komplexen Verfahren, insbesondere für die Projektverantwortlichen auf öffentlicher Seite, transparent und handhabbar zu machen.

Nicht alle Projekte eignen sich gleichermaßen für die Umsetzung einer Public Private Partnership. Aus diesem Grund wurde in Zusammenarbeit mit Ernst & Young/Prof. Weiss & Partner Projektsteuerungsgesellschaft mbH ein transparen-



ter Eignungstest entwickelt, der es öffentlichen Auftraggebern ermöglicht, in Eigenregie zu beurteilen, ob ein Projekt prinzipiell geeignet erscheint, als Public Private Partnership realisiert zu werden, d.h. hinreichend Effizienzpotentiale enthält. Dieser Handlungsleitfaden bildet damit die Grundlage für alle weiteren Untersuchungen und bietet die Chance, ohne hohen Beratungsaufwand die projektspezifischen Rahmenbedingungen für PPP zu beurteilen. Ich wünsche allen

Leserinnen und Lesern, dass dieser Handlungsleitfaden Ihnen wertvolle Hilfe bei den Überlegungen zur Strukturierung von PPP-Projekten leistet.

A handwritten signature in black ink, which reads "Jochen Dieckmann". The signature is written in a cursive, flowing style.

Jochen Dieckmann

Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen

Gliederung

I	EINLEITUNG	6
I.1	DIE PPP-TASK FORCE IN NRW	6
I.2	ZIEL DES LEITFADENS	6
I.3	ERLÄUTERUNG DER VORGEHENSWEISE DES LEITFADENS	7
I.4	BEGRIFFSDEFINITION PPP	8
II	PROJEKTVORBEREITUNG	11
II.1	FESTLEGUNG VON EIGNUNGSKRITERIEN	11
II.1.1	NICHT-PROJEKTBEZOGENE EIGNUNGSKRITERIEN	11
II.1.1.1	BEREITSCHAFT DER ÖFFENTLICHEN HAND ZUR UMSETZUNG DES PPP-GEDANKENS	11
II.1.1.2	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN	15
II.1.1.3	POLITISCHE HINDERNISSE	16
II.1.1.4	HINDERNISSE IN DER VERWALTUNG	16
II.1.2	PROJEKTBEZOGENE EIGNUNGSKRITERIEN	17
II.1.2.1	INVESTITIONSVOLUMEN	17
II.1.2.2	BEWIRTSCHAFTETE FLÄCHE	18
II.1.2.3	ZUSAMMENWIRKEN VON INVESTITIONSVOLUMEN UND BEWIRTSCHAFTETER FLÄCHE	19
II.1.2.4	ÜBERTRAGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN	19
II.1.2.5	EINBINDUNG VON FÖRDERMITTELN	21
II.1.2.6	STANDORT	23
II.1.3	ZUSAMMENFASSUNG DER FESTGELEGTEN EIGNUNGSKRITERIEN	23
III	BEWERTUNG DER PPP-EIGNUNG	24
III.1	ERLÄUTERUNG DER DURCHZUFÜHRENDEN SCHRITTE	24
III.2	BEWERTUNG DER EIGNUNGSKRITERIEN	25
III.2.1	NICHT-PROJEKTBEZOGENE EIGNUNGSKRITERIEN	25

III.2.1.1	BEREITSCHAFT DER ÖFFENTLICHEN HAND ZUR UMSETZUNG DES PPP-GEDANKENS	25
III.2.1.2	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN	27
III.2.1.3	POLITISCHE HINDERNISSE	27
III.2.1.4	HINDERNISSE IN DER VERWALTUNG	28
III.2.2	PROJEKTBEZOGENE EIGNUNGSKRITERIEN	28
III.2.2.1	INVESTITIONSVOLUMEN	28
III.2.2.2	BEWIRTSCHAFTETE FLÄCHE	31
III.2.2.3	ZUSAMMENWIRKEN VON INVESTITIONSVOLUMEN UND BEWIRTSCHAFTETER FLÄCHE	32
III.2.2.4	ÜBERTRAGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN	33
III.2.2.5	EINBINDUNG VON FÖRDERMITTELN	37
III.2.2.6	STANDORT	39
III.3	BEWERTUNGSMATRIX	40
III.4	MÖGLICHKEITEN ZUR ERHÖHUNG DER EFFIZIENZ VON PPP-MODELLEN	41
III.5	FAZIT UND NÄCHSTE SCHRITTE	42
IV	PRAXISBEISPIELE	44
IV.1	PRAXISBEISPIEL 1	44
IV.2	PRAXISBEISPIEL 2	47
IV.3	PRAXISBEISPIEL 3	55
	ANLAGE 1 – CHECKLISTE ZUR EIGNUNGSPRÜFUNG	64
	ANLAGE 2A – SCHEMATISCHER ABLAUF DER EIGNUNGSPRÜFUNG STUFE 1 - PROJEKTUNABHÄNGIGE EIGNUNGSKRITERIEN	66
	ANLAGE 2B – SCHEMATISCHER ABLAUF DER EIGNUNGSPRÜFUNG STUFE 2 - PROJEKTABHÄNGIGE EIGNUNGSKRITERIEN	67
	ANLAGE 3 – MUSTERFORMULARE	68

I Einleitung

I.1 Die PPP-Task Force in NRW

Im April 2002 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Finanzministerium eine Public Private Partnership Task Force eingerichtet. Die PPP-Task Force ist eine zentrale Anlaufstelle für Kommunen, öffentliche Verwaltungen sowie private Unternehmen.

Unter Beteiligung der PPP-Task Force wurden bisher mehrere Pilotprojekte in NRW initiiert und werden von dieser kontinuierlich und intensiv begleitet. Ziel der Pilotprojekte ist es, unterschiedliche Aspekte von PPP-Modellen zu erproben, zu evaluieren und Prozesse für PPP-Projekte zu standardisieren. Die gewonnenen Erkenntnisse werden ausgewertet und in themenbezogenen Leitfäden zusammengefasst.

I.2 Ziel des Leitfadens

Auf der einen Seite muss die öffentliche Hand dringend notwendige Investitionen tätigen und den vorhandenen Sanierungsstau reduzieren. Demgegenüber steht ein eingeschränkter finanzieller Handlungsspielraum. Eine mögliche Lösung ist die Einbindung von privatem Know-how und Kapital bei öffentlichen Projekten.

Die erfolgreiche Umsetzung der bisherigen Pilotprojekte hat gezeigt, dass es für öffentliche Auftraggeber wirtschaftlich interessant sein kann, die Möglichkeit einer Public Private Partnership (PPP) in Betracht zu ziehen.

Aber nicht alle Projekte eignen sich gleichermaßen für die Umsetzung als PPP-Modell. Es ist sinnvoll, vor der Durchführung von detaillierten Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit eines Projektes, welche mit Aufwand und Kosten verbunden sind, zu prüfen, ob das Projekt prinzipiell PPP-geeignet ist.

Wie findet man aber heraus, ob das jeweilige Projekt PPP-geeignet ist?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde von Ernst & Young/Prof. Weiss & Partner Projektsteuerungsgesellschaft mbH gemeinsam mit dem Finanzministerium NRW ein Eignungstest entwickelt. Es galt, sich kritisch mit dem Thema der

PPP-Eignung auseinander zusetzen und einen Test zu entwickeln, der nicht das Ziel "PPP um jeden Preis" hat.

Ziel dieses Leitfadens ist es daher, einen transparenten Test zu schaffen, so dass öffentliche Auftraggeber in Eigenregie die prinzipielle Eignung eines Projektes zur Realisierung als Public Private Partnership beurteilen können.

Wenn auf Grundlage dieses Eignungstests die PPP-Eignung eines Projektes positiv beurteilt wird, ist ein hohes Effizienzpotential zu vermuten. Die mit dem Projekt verbundenen Chancen sind höher einzuschätzen als die Risiken.

Es wird dann empfohlen, den PPP-Beschaffungsweg weiter zu verfolgen.

Bei positiver Feststellung der Eignung wird empfohlen in einem nächsten Schritt die Wirtschaftlichkeit und die weiteren Rahmenbedingungen zu untersuchen.

Der Eignungstest ist nur für diejenigen Hochbau-Projekte anzuwenden, die überwiegend aus öffentlichen Haushalten und nicht durch Dritteinnahmen refinanziert werden. Damit deckt er die Mehrzahl aller möglichen Handlungsfelder ab. Darüber hinaus gibt es Projekte, wie z. B. Veranstaltungshallen oder Schwimmbäder, die eine detaillierte Untersuchung zusätzlicher Aspekte unter frühzeitiger Einbeziehung erfahrener Berater erforderlich machen können.

I.3 Erläuterung der Vorgehensweise des Leitfadens

In einem ersten Schritt werden auf Basis der bisherigen Erfahrungen Kriterien zur Beurteilung der PPP-Eignung von Projekten definiert und erläutert.

Die festgelegten Eignungskriterien werden im zweiten Schritt mit Hilfe eines Punktesystems und Bewertungsmatrizen beurteilt.

Nach der getrennten Beurteilung der einzelnen Eignungskriterien werden die Ergebnisse in einer Gesamtbewertungsmatrix zusammengefasst und die PPP-Eignung abschließend ermittelt.

Wird die prinzipielle PPP-Eignung negativ beurteilt, werden in einem weiteren Kapitel Möglichkeiten aufgezeigt, die PPP-Eignung zu erreichen, respektive die Effizienz des PPP-Projektes zu erhöhen.

Der Mechanismus des Eignungstests wird mit Hilfe von Projektbeispielen abschließend illustriert und erläutert.

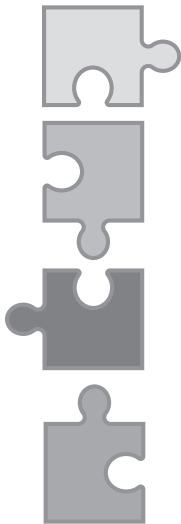
1.4 Begriffsdefinition PPP

Was bedeutet Public Private Partnership?

Allgemein wird unter PPP eine langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit und Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und privaten Unternehmen über den gesamten Lebenszyklus verstanden. Dabei werden die erforderlichen Ressourcen - wie Know-how, Kapital, Personal, Betriebsmittel - von den Projektbeteiligten gebündelt und gemeinsam optimal für eine erfolgreiche Projektumsetzung eingebracht.

Die Betrachtungen dieses Handlungsleitfadens konzentrieren sich auf sogenannte Betreibermodelle. Dabei werden Planung, Finanzierung, Bau, Bauunterhalt und Betrieb ganzheitlich aus einer privaten Hand erbracht. Einen wesentlichen Eckpfeiler dieser PPP-Modelle bildet die Betriebskomponente. Dem privaten Partner werden, z. B. die Bauunterhaltung, die Bewirtschaftung der Immobilie und verschiedene Serviceleistungen, übertragen.

Reine Finanzierungsmodelle, wie Mietkauf oder Leasingmodelle, sind nach dieser Definition nicht als PPP-Modelle im engeren Sinne anzusehen. Privatwirtschaftliche Realisierungen mit einem geringen Investitionsvolumen und/oder geringen betrieblichen Komponenten werden in einem gesonderten Leitfaden "Kleine PPPs" dargestellt, welcher derzeit erarbeitet wird.



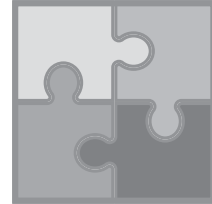
Planung unter Lebenszyklusbetrachtung

strukturierte Finanzierung auf Basis von projektspezifischen Risikostrukturen

qualitativ hochwertiges Bauen unter Lebenszyklusbetrachtungen

Betrieb eines hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten optimierten Gebäudes

Public Private Partnership



Die von der PPP-Task Force erarbeiteten Leitfäden greifen die verschiedenen Aspekte und Fragestellungen im Zusammenhang mit PPP-Modellen auf und geben konkrete Handlungshinweise.

Im vorliegenden Handlungsleitfaden wird die Frage beantwortet, unter welchen Bedingungen Projekte für die Realisierung als PPP-Modell geeignet sind.

Der Leitfaden "Organisationsmodelle"¹ zeichnet die Gestaltung der Rechtsbeziehungen der Partner in einem PPP-Projekt auf und stellt Modelle und Finanzierungsformen vor.

Der "Vergaberechtsleitfaden"² beschreibt den Ablauf eines Vergabeverfahrens für PPP-Projekte im Hochbau.

Im Leitfaden "Bestandsbeurteilung"³ wird ein in der Praxis bereits erprobter Vorschlag zum Thema Bestandsbeurteilung als Vorbereitung einer PPP-Ausschreibung erörtert.

Der Leitfaden zum "Wirtschaftlichkeitsvergleich"⁴ gibt Handlungsanleitungen für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für die Varianten

1 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Organisationsmodelle, Finanzministerium NRW, 2003

2 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Vergaberechtsleitfaden, Finanzministerium NRW, 2003

3 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Bestandsbeurteilung, Finanzministerium NRW, 2003

4 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Finanzministerium NRW, 2003

des in öffentlicher Eigenregie durchgeführten Projektes und des in öffentlich-privater Partnerschaft durchgeführten PPP-Projektes.

Im Zusammenhang mit PPP-Modellen wird der Begriff der outputspezifischen Leistungsbeschreibung geprägt. Der Leitfaden für die Erstellung von Outputspezifikationen⁵ erläutert die Abgrenzung zu anderen Ausschreibungsverfahren und zeigt Beispiele für Outputspezifikationen für Schulprojekte.

Im Handlungsleitfaden "Finanzierung"⁶ werden finanzierungsrelevante Aspekte bei der Strukturierung von PPP-Projekten dargestellt.

Generell ergeben sich bei PPP-Projekten Chancen und Diskussionsfelder. Nachfolgend werden einige Aspekte dargestellt:

Chancen

- partnerschaftliche Zusammenarbeit
- optimierte Risikoverteilung
- Planung, Bau, Betrieb und Bauunterhaltung unter Lebenszyklusbetrachtungen
- Schaffung und Sicherung finanzieller Handlungsspielräume
- Kostensicherheit über einen langen Zeitraum
- höhere Werterhaltung der Immobilie
- Konzentration der Aufgabenwahrnehmung auf Kernbereiche
- Wettbewerb in der Verwaltung
- Nutzen des Know-hows von Privaten

Diskussionsfelder

- komplexe rechtliche und steuerrechtliche Fragestellung
- Art des Vergabeverfahrens
- eingeschränkte Einflussnahme der öffentlichen Hand
- langes Vertragsverhältnis zwischen privatem und öffentlichem Sektor
- divergierende Interessenlagen - unterschiedliche Ziele
- organisatorische Umstrukturierung von Personal

5 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Outputspezifikationen, Finanzministerium NRW, 2003

6 Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Handlungsleitfaden Finanzierung, Finanzministerium NRW, 2004

II Projektvorbereitung

In der ersten Stufe des PPP-Eignungstests werden auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen mehrere Eignungskriterien festgelegt, die eine transparente und objektive Beurteilung der generellen PPP-Eignung ermöglichen.

II.1 Festlegung von Eignungskriterien

Bei der Beurteilung der Eignung von Projekten zur Realisierung als PPP-Modell lassen sich im Vorfeld wesentliche Kriterien festlegen. Dabei wird in nicht-projektbezogene und projektbezogene Eignungskriterien unterschieden.

Die nicht-projektbezogenen Eignungskriterien beschreiben dabei Rahmenbedingungen, Hindernisse und Restriktionen, welche unabhängig von projektspezifischen Besonderheiten für die Bewertung relevant sind.

Da jedes Projekt Besonderheiten aufweist, sind zusätzlich projektbezogene Eignungskriterien festzulegen.

II.1.1 Nicht-projektbezogene Eignungskriterien

In einem ersten Schritt lassen sich nachfolgende Eignungskriterien festlegen.

II.1.1.1 Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des PPP-Gedankens

In diesem Schritt der Eignungsprüfung wird untersucht, ob bei der öffentlichen Hand die Bereitschaft besteht, den PPP-Grundgedanken in die Praxis zu integrieren.

Was macht den PPP-Gedanken aus?

• Lebenszyklusansatz

Wie schon unter Punkt I.4 dargestellt, bedeutet PPP, über den gesamten Lebenszyklus des Projektes eine langfristige Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und dem privaten Partner einzugehen.

Der private Partner übernimmt über die gesamte Projektlaufzeit die Verantwortung für den Betrieb und die Unterhaltung der Immobilie. Es entsteht daher bereits in der Planungsphase das Interesse, den Fokus auf die Optimierung der Lebenszykluskosten zu legen. So ist es beispielsweise üblich, den Facility Manager in die Planung einzubinden, so dass eine ständige Abstimmung mit den Verantwortlichen für Planung, Bau und Betrieb stattfindet und die Optimierungspotentiale identifiziert und genutzt werden.

• **Prinzip der optimalen Risikoverteilung**

Jedes Projekt ist mit Risiken behaftet. Dabei wird der Begriff Risiko sehr oft einseitig als Gefahr interpretiert. Ein Risiko beinhaltet aber immer auch eine Chance, so dass Risiko gleichermaßen positiv verstanden werden kann.

Die Betrachtung der Projektchancen und -risiken muss schon bei den ersten Vorüberlegungen zu Beginn des Projektes erfolgen. Es ist frühzeitig ein Bewusstsein zu schaffen, dass Risiken grundsätzlich Teil jedes Immobilienprojektes sind.

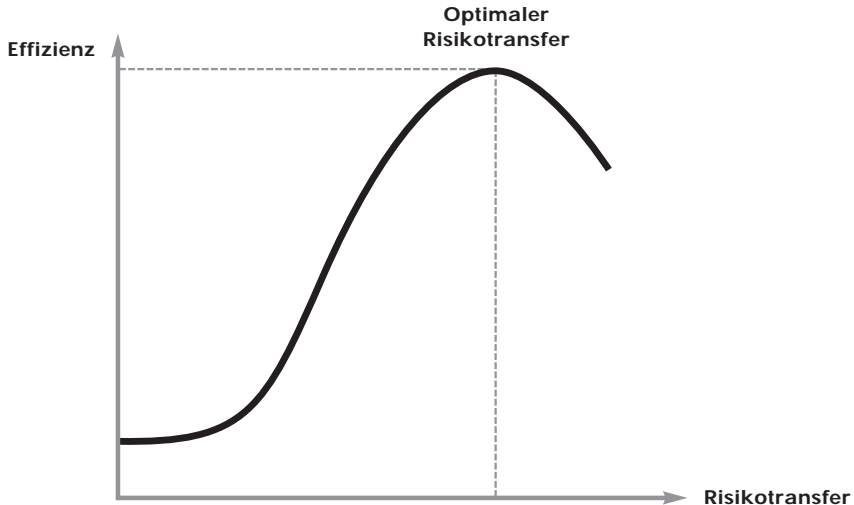
Der Vorteil von PPP liegt darin, dass im Zuge des Wirtschaftlichkeitsvergleiches die Risiken detailliert aufgeschlüsselt und bewertet werden. Dadurch können Chancen und Potentiale erkannt und effektiv genutzt werden. Die Übernahme von Risiken durch den Privaten wird üblicherweise über eine (Risiko-) Prämie entlohnt.

Die wesentlichen Risikogruppen bei PPP-Projekten sind:

- Baugrundrisiken
- Bausubstanzrisiken
- Planungs-, Bau- und Inbetriebnahmerisiken
- Genehmigungsrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Gesetzliche Risiken
- Steueränderungsrisiken

Als Ziel einer Public Private Partnership wurde der Grundgedanke einer optimalen Risikoverteilung geprägt. Vorhandene Projektrisiken werden unter der Prämisse partnerschaftlich verteilt, dass derjenige das jeweilige Risiko trägt, der es am besten einschätzen und handhaben kann.

Das Risiko wird zum einen durch die Eintrittswahrscheinlichkeit und zum anderen durch das bei Eintritt des Risikos mögliche Ausmaß des Schadens beschrieben. Ziel ist es, den optimalen Transfer von Risiken auf den privaten Partner unter Beachtung der Effizienz (Kosten-Nutzen-Verhältnis) zu erreichen.



Insbesondere kommt der Bewertung der Risiken beim Wirtschaftlichkeitsvergleich⁷ von PPP-Projekten mit konventionellen Beschaffungsvarianten eine entscheidende Bedeutung zu.

Ein vollständiger Risikotransfer auf den Privaten ist nicht möglich und wäre auch nicht wirtschaftlich. Im Zuge dieses Eignungstests ist daher frühzeitig die Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Teilung von Risiken zu klären und zu dokumentieren. Wichtig ist, dass die Bereitschaft besteht, bestimmte Risiken, die der private Partner nicht beeinflussen kann, weiterhin durch die öffentliche Hand selbst zu tragen.

• Lange Vertragslaufzeiten

In Verbindung mit dem Lebenszyklusansatz ist es unter anderem Teil des PPP-Gedankens, dass Verträge mit langen Laufzeiten, üblicherweise zwischen 15 und 30 Jahren, abgeschlossen werden. Somit sollte auf Seiten der öffentlichen Hand die Bereitschaft bestehen, sich langfristig an einen Vertragspartner zu binden.

⁷ Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Finanzministerium NRW, 2003

Bei eventuell auftretenden Problemen während der Vertragslaufzeit ist erklärtes Ziel, dass sowohl die öffentliche Hand als auch der private Partner partnerschaftlich nach Lösungsansätzen suchen.

• **Outputspezifische Leistungsbeschreibung**

Outputspezifische Leistungsbeschreibungen⁸ bilden einen weiteren wichtigen Grundzug eines PPP-Modells.

Analog zur Bereitschaft der öffentlichen Hand, Risiken zu übernehmen, ist es gleichermaßen wichtig, dass die Bereitschaft und Offenheit besteht, die Leistungen des Projektes outputspezifisch zu beschreiben.

Was bedeutet outputspezifische Leistungsbeschreibung?

"Im Gegensatz zur klassischen Leistungsbeschreibung (Inputspezifikation) beschreibt die Outputspezifikation, was erreicht werden soll und möglichst nicht, wie es erreicht werden soll. (...) Die Beschreibung des Outputs wird allgemein gehalten und gibt dem Bieter genügend Freiheiten, eigene Konzepte für die Bereitstellung des Outputs zu entwickeln und dabei bauliche und betriebliche Belange zur betrachten."⁸

Es wird lediglich das Ergebnis der Serviceleistung vorgegeben. Der Weg zur Erreichung dieses Zieles bleibt dabei im Rahmen der Qualitätsvorgaben in der Verantwortung des privaten Partners.

Durch den Optimierungsspielraum in der Leistungsbeschreibung wird es dem privaten Partner ermöglicht, seine Erfahrungen und Vorteile für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes optimal einzubringen.

Detaillierte Ausführungen zu outputspezifischen Leistungsbeschreibungen finden sich auch im Leitfaden "Outputspezifikationen" des Finanzministeriums NRW⁸.

• **Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik**

Für die Realisierung eines Projektes ist nicht nur die Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens, sondern auch die Akzeptanz des Vorhabens in der Öffentlichkeit und in der Politik wichtig.

⁸ Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Outputspezifikationen, Finanzministerium NRW, 2003

So können einem Projekt trotz positiver Prognose der übrigen Kriterien durch einen eventuellen Widerstand in der Öffentlichkeit oder Politik erhebliche Hindernisse in den Weg gelegt werden.

Treten bereits im Zuge des PPP-Eignungstests Akzeptanzschwierigkeiten auf, ist frühzeitig ein Gespräch mit den Beteiligten zu suchen, um bestehende Vorurteile oder Missverständnisse auszuräumen.

II.1.1.2 Rechtliche Restriktionen

Teilweise bestehen vertragliche Vereinbarungen mit Privaten, z. B. langfristige Versorgungsverträge, aber auch mit anderen Hoheitsträgern z. B. Kooperationsvereinbarungen, die das PPP-Projekt beeinflussen können. Dabei ist zu untersuchen, ob aus diesen Vereinbarungen Restriktionen für die Realisierung eines PPP-Modells erwachsen können.

Bei der Beurteilung der PPP-Eignung ist weiter zu prüfen, inwiefern die geplante Maßnahme haushaltsverträglich ist. Die Realisierung von PPP-Projekten kann dadurch, dass der Bauleistungsanteil nicht in einem sofort zahlbaren Betrag beglichen wird, sondern kontinuierlich über die vereinbarten Betriebsjahre zu entrichten ist, als kreditähnliches Rechtsgeschäft angesehen werden.⁹ Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommen, sind gem. § 85 Abs. 4 GO / NRW der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

Wenn die Kommune gem. § 75 Abs. 4 GO / NRW unter Haushaltssicherung steht, können sich verschärfte Anforderungen ergeben. Es sollte dann gem. § 85 Abs. 4 GO / NRW durch die betreffende Kommune geprüft werden, ob das kreditähnliche Rechtsgeschäft mit dem Haushaltssicherungskonzept vereinbar ist. Die Maßnahmen sind im Einzelfall frühzeitig mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Weitere rechtliche Restriktionen können sich ergeben, wenn für die Kommune kein Haushaltssicherungskonzept mehr genehmigt wird und gem. § 81 GO / NRW in der vorläufigen Haushaltsführung gewirtschaftet werden muss.

⁹ Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Handlungsleitfaden Finanzierung, Finanzministerium NRW, 2004

II.1.1.3 Politische Hindernisse

Vor einer detaillierten Untersuchung und Beurteilung der projektbezogenen Eignungskriterien ist zu prüfen, ob es Hindernisse in der Politik gegen die Durchführung eines PPP-Projektes gibt.

Es ist zu prüfen, ob es politische Entscheidungen gibt, die die Umsetzung einer Public Private Partnership ausschließen. Ausschlusskriterien für ein PPP-Modell können beispielsweise sein, wenn die Politik zwingend vorschreibt, dass

- keine private Finanzierung erfolgen soll,
- Leistungen losweise auszuschreiben sind,
- keine Dienstleistungen auf den Privaten übertragen werden dürfen,
- keine langfristigen Vertragslaufzeiten akzeptiert werden oder
- eine Projektgesellschaft mehrheitlich durch die öffentliche Hand bestimmt werden muss.

Diese politischen Entscheidungen basieren zum Beispiel auf

- Ratsbeschlüssen,
- Parlamentsbeschlüssen,
- Kabinettsbeschlüssen oder
- Bürgerbegehren.

II.1.1.4 Hindernisse in der Verwaltung

Ein weiteres Kriterium für die Feststellung der PPP-Eignung sind mögliche verwaltungsinterne Hindernisse bei der Umsetzung eines PPP-Modells.

Hintergrund für diese Überlegungen ist, dass bei einem PPP-Projekt Teilaufgaben der Verwaltung, wie z. B. Leistungen des Gebäudemanagements, an den privaten Partner übertragen werden. Dadurch kann es zu einer teilweisen Umstrukturierung der Aufgabenbereiche und ggf. zur Personalüberleitung auf eine private Projektgesellschaft kommen. Dies kann zu verwaltungsinternen Widerständen gegen die Umsetzung des Projektes führen. Es ist zu prüfen, ob eine Überleitung durch Umsetzung des Personals und Fluktuation vermeidbar ist. Zusätzlich ist zu klären, ob eine Zustimmung der Betroffenen und ggf. des Personalrats zu erreichen ist.

Durch die Schnittstellen von Aufgabenbereichen der Verwaltung zu den Leistungen des privaten Partners ergibt sich für die öffentliche Hand die Chance, das Know-how des Privaten für sich zu nutzen und in andere Aufgabengebiete zu übertragen. Weiter kann die öffentliche Hand die Möglichkeit nutzen, ihr Personal einzusetzen, um neue Aufgaben wahrzunehmen.

II.1.2 Projektbezogene Eignungskriterien

Jedes Projekt ist einzigartig. Daher ist über die vorab beschriebenen nicht-projektbezogenen Parameter hinaus, jedes Projekt anhand spezifischer projektbezogener Eignungskriterien zu beurteilen. Die im nachfolgenden beschriebenen Kriterien gelten allerdings nur für Projekte, die überwiegend aus öffentlichen Haushalten und nicht durch Dritteinnahmen refinanziert werden. Im Einzelnen sind folgende Kriterien anzuwenden:

II.1.2.1 Investitionsvolumen

Als ein wesentliches Eignungskriterium ist die Höhe des Investitionsvolumens zu untersuchen.

Das Investitionsvolumen kann definiert werden über die Baukosten nach DIN 276 zuzüglich eventueller Abriss- oder Entsorgungskosten. Zusätzlich sind bei Erfordernis eventuelle Kosten von Umzugs- oder Interimsmaßnahmen, sofern sie vom privaten Partner durchgeführt werden, zum Investitionsvolumen hinzuzurechnen.

Hinweis: Das Investitionsvolumen ist nicht gleich dem Barwert¹⁰ der Lebenszykluskosten.

Vor dem Hintergrund der teilweise sehr hohen Projektvorlaufkosten auf Seiten der privaten Partner ist es notwendig, ein marktfähiges Mindestinvestitionsvolumen zu bestimmen.¹¹ Das Mindestinvestitionsvolumen ist projektbezogen zu betrachten und lässt sich nicht pauschalisieren, vielmehr sind für eine abschließende Beurteilung des Mindestinvestitionsvolumens weitere Faktoren in Betracht zu ziehen.

10 Der Barwert ergibt sich durch Abzinsen zeitlich auseinanderfallender Zahlungsströme auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt.

11 Für Projekte unterhalb dieses Volumens ist ein gesonderter Leitfaden des Finanzministeriums in Vorbereitung.

Die Projektvorlaufkosten des privaten Partners in einem PPP-Modell variieren je nach Ausgestaltung des Projektes. Die Komplexität, u. a. in der vertraglichen Gestaltung eines PPP-Modells, kann im Vorfeld auf Seiten der öffentlichen Hand und der Privaten einen teilweise höheren Strukturierungsaufwand erfordern. So kann zum Beispiel je nach Finanzierungsstruktur, beispielsweise Projektfinanzierung im Vergleich zur Forfaitierung mit Einredevorzicht, der Aufwand auf Seiten des privaten Partners, aber auch auf Seiten der öffentlichen Hand, variieren.¹²

Die Projektvorlaufkosten müssen im Lebenszyklus des Projektes durch die erzielten Effizienzvorteile zumindest ausgeglichen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Risikostrukturen in den Projekten und somit auch unterschiedlichem Prüfungsaufwand in der Phase der Projektinitiierung sind die Mindestinvestitionsvolumina u. a. davon abhängig, ob es sich um ein Neubau- oder Sanierungsprojekt handelt.

Das erforderliche Mindestvolumen eines Projektes ist zusätzlich von weiteren Faktoren abhängig. Aus der Erfahrung heraus ist der Strukturierungsaufwand bei Projekten mit "guten Vorleistungen" der öffentlichen Hand sowie insbesondere durch ein transparentes Verfahren, klare Vorgaben und Vertragsentwürfe erheblich geringer. Bei Sanierungs-/Umbauprojekten ist eine detaillierte Bestandsbeurteilung zur Einschätzung des Bausubstanzrisikos hilfreich.

Die Bewertung des Investitionsvolumens erfolgt über ein Punktesystem. Die erreichte Punktzahl ist, abhängig von den Besonderheiten des Projektes, durch unterschiedliche Erhöhungsfaktoren anzupassen.

II.1.2.2 Bewirtschaftete Fläche

Sowohl der private Partner als auch die öffentliche Hand ist stark interessiert, über den gesamten Lebenszyklus des Projektes Vorteile zu generieren. Im Zusammenhang mit dem Projekt gewinnt die Größe der bewirtschafteten Fläche an Bedeutung. Dies lässt sich vor allem dadurch erklären, dass es dem privaten Partner bei einer ausreichenden Größe der bewirtschafteten Fläche möglich wird, Leistungen zu bündeln, seine Kapazitäten optimal einzusetzen und Effizienzvorteile durch Synergieeffekte zu generieren. Aus diesem Grund muss, analog zum Investitionsvolumen, die bewirtschaftete Fläche eine Mindestgröße besitzen.

¹² Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Handlungsleitfaden Finanzierung, Finanzministerium NRW, 2004

Wie definiert sich die bewirtschaftete Fläche?

Die bewirtschaftete Fläche definiert sich über die Bruttogrundfläche nach DIN 277.

In der Bruttogrundfläche sind alle tatsächlich im Gebäude vorhandenen bewirtschafteten Flächen enthalten. Die Flächen der Außenanlagen und der Fassaden sind in der Regel nicht in die Betrachtung einzubeziehen. Üblicherweise sind diese Flächen von untergeordneter Bedeutung und daher für das Ergebnis des Eignungstests nicht maßgeblich.

II.1.2.3 Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

Dadurch, dass die Betriebskomponente aufgrund der langen Vertragslaufzeiten in PPP-Modellen eine sehr wichtige Rolle spielt, werden die beiden Eignungskriterien "Investitionsvolumen" und "bewirtschaftete Fläche" nicht isoliert betrachtet und bewertet. Über die zusammenhängende Betrachtung von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche wird eine Aussage über das Gesamtprojektvolumen abgeleitet.

Das Punktesystem zur Bewertung dieser beiden Komponenten wird unter der Ziffer III.2.2.3 im Einzelnen erläutert.

II.1.2.4 Übertragung von Dienstleistungen

• Grad der Übertragung von Dienstleistungen

Für die Beurteilung der PPP-Eignung eines Projektes ist die Bereitschaft der öffentlichen Hand, Leistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Immobilie auf den privaten Partner zu übertragen, von erheblicher Bedeutung.

Warum ist der Grad der Übertragung von Dienstleistungen für die Beurteilung der PPP-Eignung wichtig?

Bei PPP-Modellen erfolgt die Leistungserbringung aus einer privaten Hand. Durch die Bündelung von Dienstleistungen und die damit verbundene Reduzie-

rung von Schnittstellen lassen sich Effizienzgewinne gegenüber der konventionellen bzw. kleinteiligen Beschaffung erzielen.

Der erwartete Effizienzvorteil eines PPP-Modells gegenüber einer Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand steigt mit zunehmendem Grad der Übertragung von Dienstleistungen.

Üblicherweise werden dabei folgende Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Immobilie untersucht

- Bauunterhaltung (Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung),
- Bewirtschaftung (Versorgung mit Strom, Wasser, etc.),
- Hausmeisterservice,
- Reinigungsservice,
- Verwaltung,
- Wachdienste,
- Catering und
- Außenanlagenpflege.

• Anteil an fremdvergebenen Dienstleistungen

Die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit von PPP-Modellen beruht zu einem großen Teil auf Effizienzvorteilen, welche sich im Zuge des Lebenszyklus des Projektes realisieren lassen. Wesentlicher Faktor ist hierbei vor allem die Erfahrung und Effizienz des privaten Partners.

Um die Vorteilhaftigkeit eines PPP-Modells gegenüber der konventionellen Beschaffungsvariante abschätzen zu können, ist zusätzlich zur Untersuchung des Grads der Übertragung von Dienstleistungen eine Betrachtung des Anteils der bereits an die Privatwirtschaft bereits fremdvergebenen Dienstleistungen notwendig.

Beim Wirtschaftlichkeitsvergleich ist es wichtig zu analysieren, welche Dienstleistungen von der Kommune bereits an einen Privaten übertragen wurden und wo sich Optimierungspotentiale bei einer Leistungserbringung aus einer Hand ergeben können.

Teil der Betrachtung der fremdvergebenen Dienstleistungen bildet dabei die Beurteilung der bestehenden Vertragsverhältnisse. So sind die Konditionen der einzelnen Verträge sowie deren Kündigungsfristen von Belang.

II.1.2.5 Einbindung von Fördermitteln

Es gibt verschiedene Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen. Welche Fördermittel von der öffentlichen Hand im Einzelnen beansprucht werden können und welche Bedeutung sie für die Finanzierung des Projektes haben, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei der Untersuchung der PPP-Eignung ist frühzeitig zu klären, ob, in welcher Höhe und unter welchen Rahmenbedingungen Fördermittel zur Verfügung gestellt werden können.¹³ Dabei ist zu prüfen, ob bei einer Realisierung als PPP-Modell der generelle Anspruch auf die Förderung erhalten bleibt.

Warum ist die Untersuchung der Fördermöglichkeiten wichtig?

Wie bereits dargestellt, basiert die Wirtschaftlichkeit von PPP-Projekten unter anderem sehr stark auf Effizienzvorteilen der privaten Partner. Diese Vorteile werden in der Erstellung und Bewirtschaftung der Immobilie generiert.

Die Finanzierung des Projektes wird im Gegensatz dazu in der Regel zu Kostennachteilen des privaten Partners gegenüber der öffentlichen Hand führen. Sollten sich im Bereich der Finanzierung durch Zuschüsse, zinsvergünstigte Darlehen oder ähnliches zusätzliche Vorteile der öffentlichen Hand ergeben, kann die monetäre Wirtschaftlichkeit des PPP-Projektes eventuell nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist die Beurteilung der Fördermöglichkeiten im Rahmen dieses Eignungstests wichtig.

Es sind generell verschiedene Möglichkeiten der Förderung denkbar. Zum einen können abhängig von der Projektart Investitionszuschüsse (pauschal oder projektbezogen) gewährt werden. Beispielhaft ist die Förderung von Ganztagschulen zu nennen.

Zum anderen sind Förderprogramme in Form von zinsvergünstigten Darlehen möglich.

Nachfolgend werden beide Möglichkeiten der Förderung zusammengefasst erläutert.

¹³ Von Ernst & Young / Prof. Weiss & Partner wird eine Internetseite erarbeitet, welche u. a. eine Übersicht über die Förderprogramme und deren Bedingungen bietet.

Investitionszuschüsse

Bei Investitionszuschüssen handelt es sich um zweckgebundene Zuwendungen von Bund, Land oder Kommune.

Bei der Beurteilung der Fördermöglichkeiten ist es in einem ersten Schritt wichtig, zu ermitteln, ob generell Zuschüsse für das Projekt gewährt werden.

Sind Zuschüsse möglich, muss im nächsten Schritt geprüft werden, ob ausschließlich bei Realisierung des Projektes in Eigenregie durch die öffentliche Hand Zuschüsse gewährt werden oder ob in gleichem Umfang auch PPP-Modelle gefördert werden können.

Wird ausschließlich die Eigenrealisierung der öffentlichen Hand gefördert, ist in einem dritten Schritt die Höhe der möglichen Förderung abzuschätzen.

Dieser Zusammenhang wird unter Ziffer III.2.2.5 verdeutlicht.

Zinsvergünstigte Darlehen

Parallel zu Investitionszuschüssen existieren Förderprogramme mit zinsvergünstigten Darlehen.

Die Finanzierungskonditionen von zinsvergünstigten Darlehen bewegen sich unter Marktniveau, wodurch sich die Finanzierung des Projektes günstiger gestaltet.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist festzustellen, dass bei der Strukturierung einer Public Private Partnership den Förderrichtlinien überwiegend Rechnung getragen werden kann.

Um alle Gestaltungs- und Optimierungsmöglichkeiten der Finanzierung auszuschöpfen, muss die Untersuchung der optimalen Finanzierungsstruktur unter Einbeziehung der Fördermittel im Zuge des Wirtschaftlichkeitsvergleiches erfolgen.

II.1.2.6 Standort

Bei der Beurteilung der PPP-Eignung ist es notwendig, Standortfaktoren bei der Strukturierung eines Projektportfolios zu beurteilen. Maßgeblich ist, ob sich Teilprojekte lokal oder inhaltlich zusammenfassen lassen.

Durch die Bündelung von Projekten kann das Projektvolumen erhöht werden, und der Private kann Synergieeffekte durch eine Optimierung des Ressourceneinsatzes erreichen.

II.1.3 Zusammenfassung der festgelegten Eignungskriterien

Die vorab festgelegten Kriterien, welche zur Beurteilung der PPP-Eignung eines Projektes herangezogen werden können, sind nachfolgend zusammengefasst:

Nicht-projektbezogene Eignungskriterien

- Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des PPP-Gedankens
- Rechtliche Restriktionen
- Politische Hindernisse
- Hindernisse in der Verwaltung

Projektbezogene Eignungskriterien

- Investitionsvolumen
- Bewirtschaftete Fläche
- Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche
- Übertragung von Dienstleistungen
- Einbindung von Fördermitteln
- Standort

III Bewertung der PPP-Eignung

III.1 Erläuterung der durchzuführenden Schritte

Nachfolgend sind die Schritte zur Untersuchung der PPP-Eignung aufgeführt.

In den ersten drei Untersuchungsschritten über eine prinzipielle PPP-Eignung ist zu prüfen, ob erstens die Bereitschaft, den PPP-Gedanken in die Praxis umzusetzen, vorhanden ist. Damit einhergehend ist zu prüfen, ob zweitens rechtliche Restriktionen oder drittens eine politische Beschlusslage gegen die Realisierung eines PPP-Modells sprechen. Beispielhaft seien hier noch einmal bestehende Verträge und Vereinbarungen, kommunalrechtliche Restriktionen sowie Rats- oder Parlamentsbeschlüsse angeführt.

Im vierten und fünften Schritt ist der Gebäudebestand der Kommune nach Art der Immobilie aufzulisten und zu strukturieren. Dabei sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

1. Welche Immobilien besitzt die öffentliche Hand?
2. Welche Maßnahmen müssen aus bautechnischer Sicht (Brandschutz etc.) umgesetzt werden?
3. Welche Projekte sollen aus politischen Überlegungen realisiert werden?
4. Welche Projekte werden aus sonstigen Gründen priorisiert?
5. Welche Projekte werden aktuell nicht priorisiert?

Nach der Auswahl der Projekte, die in die Untersuchung einzubeziehen sind, muss im sechsten Schritt für die einzelnen Immobilien analysiert werden, wie hoch der Investitionsbedarf (Neubau- und/oder Sanierungsvolumen) und wie groß die bewirtschaftete Fläche ist. Dabei sind im Rahmen dieser Bestandsaufnahme auch die bereits bestehenden Verträge mit Dienstleistern und Versorgungsunternehmen hinsichtlich ihrer Konditionen und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Kündigungsfristen, zu untersuchen.

Im nächsten Schritt ist das Projekt genauer zu definieren. Dazu sind die ausgewählten Immobilien hinsichtlich ihrer geografischen Lage zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist es für die PPP-Eignung vorteilhaft, Projekte mit vergleichbaren Leistungsinhalten, zum Beispiel gleichen Dienstleistungen, zu einem zu untersuchenden PPP-Projekt zusammenzufassen. Teil der Überlegungen ist es auch, weitere Projekte zu identifizieren, die ergänzend in ein eventuelles Pro-

jektportfolio eingebunden werden können. Bei der Definition des Projektes ist ebenfalls festzulegen, welche Dienstleistungen auf den privaten Partner übertragen werden sollen.

Nachdem das Projekt definiert ist, muss anschließend geprüft werden, ob die geplante Maßnahme haushaltsverträglich ist. Es ist in diesem Schritt zu analysieren, ob, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen Fördermittel für die Umsetzung gewährt werden.

Nach den Schritten 1 bis 8 ist anhand der festgelegten Eignungskriterien die prinzipielle PPP-Eignung zu bewerten. Dafür wurde ein Bewertungssystem erarbeitet, das unter Punkt III.2 im Einzelnen erläutert wird. Die Vorgehensweise bei der Beurteilung der PPP-Eignung wird zusätzlich grafisch in einem Ablaufdiagramm in den Anlagen 2a und 2b dargestellt.

Entscheidet man sich auf Basis der Ergebnisse des PPP-Eignungstests für die Fortführung des PPP-Verfahrens, ist im nächsten Schritt ein Projektteam zusammenzustellen und der terminliche Rahmen für das weitere Vorgehen (Wirtschaftlichkeitsvergleich, Ausschreibung, Vergabe etc.) festzulegen.

In der Anlage 1 werden die beschriebenen Schritte in einer Checkliste zusammengefasst, die als Arbeitsgrundlage verwendet werden kann.

III.2 Bewertung der Eignungskriterien

Zur Beurteilung der PPP-Eignung wurde ein Punktesystem entwickelt. Des Weiteren wurden für alle festgelegten Eignungskriterien Bewertungstabellen erarbeitet. Dabei werden die Kriterien nach ihrer Bedeutung mit einer Gewichtung versehen.

III.2.1 Nicht-projektbezogene Eignungskriterien

III.2.1.1 Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des PPP-Gedankens

Wie unter II.1.1.1 erläutert, kann die prinzipielle Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des Projektes in eine PPP-Struktur maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg des Projektes haben.

Die unter Ziffer II.1.1.1 dargestellten Unterkriterien sind in ihrer Bedeutung gleichwertig.

Wenn die Bereitschaft zur Risikoteilung, zur Erstellung einer outputspezifischen Leistungsbeschreibung sowie zum Eingehen langfristiger Vertragsbindungen gegeben ist, können die Potentiale und Chancen des Projektes optimal genutzt und Effizienzvorteile generiert werden.

Die Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik trägt entscheidend zum gesamten Projekterfolg bei. Dabei zeigt aber die Erfahrung, dass die Akzeptanz insbesondere davon abhängig ist, wie offen und kritisch das Thema PPP diskutiert wird. Es hat sich gezeigt, dass die Akzeptanz mit dem Nachweis von Effizienzvorteilen im Wirtschaftlichkeitsvergleich zunimmt.

Wenn bei einzelnen Unterkriterien keine generelle Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung besteht, wird empfohlen, die Diskussionspunkte in einem Gespräch offen zu erörtern. Dadurch können mögliche Fehlinterpretationen oder Missverständnisse ausgeräumt werden.

Ziel ist es, dass bei allen Unterkriterien die prinzipielle Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung besteht.

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikoteilung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zur outputspezifischen Leistungsbeschreibung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zu langfristigen Vertragslaufzeiten	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
generelle Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information

III.2.1.2 Rechtliche Restriktionen

• Bestehende Vereinbarungen und Verträge

Wenn sich, wie unter II.1.1.2 erläutert, aus getroffenen Vereinbarungen oder abgeschlossenen Verträgen Restriktionen für die Umsetzung des PPP-Modells ergeben, so muss geprüft werden, ob eventuell durch eine Umstrukturierung des Projektes oder durch die Kündigung von Vereinbarungen bzw. Verträgen die Grundlagen für die Umsetzung eines PPP-Modells geschaffen werden können. Ist dies nicht möglich oder gewünscht, so kann eine Eignung als PPP nicht nachgewiesen werden und der Eignungstest endet mit negativem Ergebnis.

• Haushaltsverträglichkeit

Wird nachgewiesen, dass die Maßnahme mit dem Finanzhaushalt der Kommune nicht verträglich ist, ist die Eignung zur Umsetzung des Projektes als PPP-Modell ebenso wie als konventionelle Beschaffungsvariante nicht gegeben.

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es rechtliche Restriktionen?	-		x	wenn ja, Überprüfung

III.2.1.3 Politische Hindernisse

Ergeben sich, wie unter II.1.1.3 erläutert, aufgrund einer politischen Beschlusslage Restriktionen, die abschließend gegen die Realisierung eines PPP-Modells sprechen, so kann eine Eignung des Modells als PPP nicht nachgewiesen werden, sofern keine Möglichkeit besteht, die Beschlusslage zu revidieren.

Beziehen sich die Einschränkungen lediglich auf einzelne Teilaspekte oder -projekte eines Projektportfolios, so ist zu prüfen, ob dieses Projekt in kommunaler Eigenregie realisiert und die PPP-Eignung für das veränderte Projektportfolio nachgewiesen werden kann.

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es Restriktionen aufgrund einer politischen Beschlusslage?	-		x	wenn ja, Überprüfung

III.2.1.4 Hindernisse in der Verwaltung

Unabhängig davon, ob sich, wie unter II.1.1.4 erläutert, Hindernisse der Verwaltung gegen die Umsetzung eines PPP-Modells ergeben, ist es sinnvoll, bereits während der Voruntersuchungen zur PPP-Eignung die Beteiligten aus der Verwaltung mit in das Verfahren einzubeziehen. Insbesondere sind sehr frühzeitig Gespräche mit dem kommunalen Gebäude- und Liegenschaftsmanagement zur Strukturierung des Projektes zu führen.

Die Erfahrung zeigt, dass durch Gespräche das Verständnis für die Inhalte und das Vorgehen sowie die Transparenz im Projekt erhöht wird. Dadurch lassen sich Widerstände gegen die Realisierung eines PPP-Projektes oftmals ausräumen oder minimieren.

III.2.2 Projektbezogene Eignungskriterien

III.2.2.1 Investitionsvolumen

Wie unter Ziffer II.1.2.1 dargestellt, wird zur Beurteilung der PPP-Eignung die Höhe des Investitionsvolumens unter Anwendung des nachfolgenden Bewertungssystems betrachtet.

• Ermittlung der "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"

Die Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen wird in zwei Schritten ermittelt. Im ersten Schritt wird das Investitionsvolumen des Projektes in eine Punktzahl umgerechnet. Im nächsten Schritt kann in Abhängigkeit von verschiedenen Kriterien durch die Anwendung von Erhöhungsfaktoren die Gesamtpunktzahl errechnet werden.

1. Schritt: Ermittlung der "Punktzahl Investitionsvolumen"

Es werden pro 1,0 Mio.€ Investitionsvolumen 2 Punkte vergeben. Die projektspezifisch ermittelte Punktzahl dient dann als Vergleichswert mit der "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" und der "empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen".

$$\text{"Punktzahl Investitionsvolumen"} \\ = \text{Investitionsvolumen [Mio. €]} \times 2,0 \text{ [Punkte pro Mio. €]}$$

2. Schritt: Ermittlung der "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" durch Anwendung von Erhöhungsfaktoren

Hintergrund für die Anwendung von Anpassungsfaktoren ist es, dass durch gute Vorleistungen, wie z. B. eine umfassende Bestandsbeurteilung oder die Vorgabe von Vertragsentwürfen, der Strukturierungsaufwand und die Risikoaufschläge auf Seiten der Bieter reduziert werden können. Dadurch werden auch Projekte mit vergleichsweise geringerem Investitionsvolumen marktfähig und für die Realisierung als PPP-Modell interessant.

Die Erhöhungsfaktoren sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt:

Kriterium	Erhöhungsfaktor
a) Neubauprojekt	0,5
b) umfassende Bestandsbeurteilung	0,3
c) standardisierte Verfahren/ vorgegebene Vertragsentwürfe	0,3
d) professionelle Beratung	0,2

Hinweis: Kriterium a) und b) können nur alternativ verwendet werden.

Durch die gegenüber einem Sanierungs-/Umbauprojekt veränderte Risikostruktur liegt das wirtschaftliche Investitionsvolumen von Neubauprojekten unter

dem Investitionsvolumen von Sanierungs-/Umbauprojekten. Hier können die Risiken aufgrund der Erfahrung der privaten Partner auch auf lange Sicht besser eingeschätzt und gesteuert werden. Dies wird durch den Erhöhungsfaktor von 0,5 abgebildet.

Bei Sanierungs-/Umbauprojekten besteht ein wesentliches Risiko in der Beurteilung der Bausubstanz. Dieses Risiko kann durch eine umfassende Bestandsbeurteilung und aussagefähige Gutachten reduziert werden. Dafür ist in der Bewertung der Faktor 0,3 anzusetzen.

PPP-Modelle haben besonders in der Startphase einen höheren Strukturierungsaufwand als konventionelle Projekte. Durch eine eindeutige Leistungsdefinition, insbesondere durch Vorgabe von Vertragsmustern, wird der Beratungsaufwand auf Seiten der öffentlichen Hand und der Bieter reduziert. Der Erhöhungsfaktor von 0,3 bildet dies ab.

Der Faktor von 0,2 für eine professionelle Beratung ergibt sich daraus, dass durch die gesammelten Erfahrungen der Berater aus mehreren PPP-Verfahren die Risiken und Probleme in der Umsetzung von PPP-Modellen besser eingeschätzt bzw. gänzlich vermieden werden können.

Die Berechnung der "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" wird durch folgende Formel verdeutlicht:

$$\text{"Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"} = \text{"Punktzahl Investitionsvolumen"} \times (1 + \text{Erhöhungsfaktor a} + \text{Erhöhungsfaktor c} + \dots)$$

Bei Projekten oder Projektportfolios, die sich sowohl aus Sanierungs- als auch Neubauprojekten zusammensetzen, ist nach Möglichkeit das Investitionsvolumen separat für die Neubau- und die Sanierungsprojekte zu ermitteln. Anschließend wird die Punktzahl für das Investitionsvolumen getrennt ermittelt. Die Summe der Punktzahl für die Investitionsvolumen (Neubau und Sanierung) dient als Vergleichswert mit der "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" und der "empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen". Diese Vergleichswerte werden im Folgenden erläutert.

Kann das Investitionsvolumen nicht getrennt für Neubau- und Sanierungsprojekte ermittelt werden, wird empfohlen abzuschätzen, ob der Sanierungs- oder der Neubauanteil höher ist. Anschließend ist dann analog der Bewertung eines Neubau- respektive Sanierungsprojektes vorzugehen.

- **"Mindestpunktzahl Investitionsvolumen"**

Die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" ist mit 30 anzusetzen. Dieser Wert begründet sich damit, dass sich für PPP-Projekte aufgrund der Übertragung von Risiken auf den privaten Partner und dem relativ hohen Strukturierungsaufwand das Investitionsvolumen von hoher Bedeutung für die Marktfähigkeit des Projektes ist.

Wenn die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" von 30 unterschreitet, führt dies zum Abbruch des Eignungstests.

In diesem Fall werden unter dem Punkt III.4 Varianten aufgezeigt, die durch eine Erweiterung des Projektes zu einer Erhöhung des Investitionsvolumens und/oder der Effizienz des PPP-Projektes führen.

- **"Empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen"**

Die "Empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen" liegt nach den Erfahrungen in den ersten PPP-Pilotprojekten in NRW und Hessen bei 35.

Ein Unterschreiten dieser Punktzahl kann ggf. durch einen höheren Flächenanteil (vgl. III.2.2.2) kompensiert werden.

III.2.2.2 Bewirtschaftete Fläche

- **Ermittlung der "Gesamtpunktzahl Fläche"**

Die bewirtschaftete Fläche wird ebenfalls in Punkte umgerechnet. Die "Gesamtpunktzahl Fläche" ergibt sich aus folgender Formel:

"Gesamtpunktzahl Fläche"
= bewirtschaftete Fläche [m² BGF] x 2 Punkte pro 1.000 m² BGF

Die "Gesamtpunktzahl Fläche" muss mindestens 10 Punkte betragen.

Wenn diese Grenze von 10 Punkten nicht erreicht wird, bedeutet dies den Abbruch des Eignungstests. Als nächster Schritt ist dann zu prüfen, inwiefern die Fläche vergrößert werden kann.

Um den Strukturierungsaufwand auf Seiten der privaten Partner sowie der öffentlichen Hand und die damit verbundenen Vorlaufkosten zu minimieren, wird empfohlen, dass die "Gesamtpunktzahl Fläche" 15 Punkte beträgt.

III.2.2.3 Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

Um das Gesamtprojektvolumen zu beurteilen, wird das Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche untersucht.

Wie unter Punkt II.1.2.3 erläutert, soll die "Punktzahl Investitionsvolumen" die "Empfohlene Punktzahl Investitionsvolumen" von mindestens 35 Punkten erreicht werden. Wenn dies nicht der Fall ist, also das marktfähige Investitionsvolumen unterschritten wird, ist eventuell ein Ausgleich über die bewirtschaftete Fläche möglich.

Zur Beurteilung dieses Zusammenhangs werden die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" und die "Gesamtpunktzahl Fläche" addiert und mit einer Mindestpunktzahl verglichen.

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	35
„Gesamtpunktzahl Fläche“	15
Summe	50

Insgesamt soll sich eine Gesamtpunktzahl von größer/gleich 50 Punkten ergeben.

Maximal sind 100 Punkte zu erreichen. Ergibt sich eine höhere Gesamtpunktzahl, sind die darüber hinausgehenden Punkte nicht zu berücksichtigen.

III.2.2.4 Übertragung von Dienstleistungen

Idee eines PPP-Modells ist die Übertragung von Dienstleistungen auf den privaten Partner. Der private Partner kann durch sein Know-how und die Einbindung in sämtliche Realisierungsphasen Effizienzvorteile über den Lebenszyklus des Projektes generieren.

• Grad der Übertragung von Dienstleistungen

Der erwartete Effizienzvorteil ist umso höher, je höher der Anteil an übertragenen Dienstleistungen ist. Dabei lassen sich unterschiedliche Arten von Serviceleistungen differenzieren. Die in einem PPP-Projekt üblicherweise übertragenen Dienstleistungen werden nachfolgend erläutert.

Bauunterhaltung

Ein wesentlicher Gedanke bei PPP-Modellen ist der Lebenszyklusansatz. Dies bedeutet, dass bereits in der Planung der Fokus auf den späteren Betrieb des Gebäudes und die Optimierung der damit verbundenen Kosten zu legen ist.

Die Erfahrung hat teilweise gezeigt, dass die durchgeführte Bauunterhaltung auf Seiten der öffentlichen Hand aus verschiedenen Gründen deutlich unter den Empfehlungen der KGSt¹⁴ liegt. Ziel von PPP-Modellen ist eine konstante hochwertige Qualität der Immobilie über den gesamten Projektlebenszyklus. Prinzipiell hat der private Partner ein Eigeninteresse zu entwickeln, bereits die Planung im Hinblick auf die Lebenszykluskosten zu optimieren. Weiterhin soll das Risiko der kontinuierlichen, hochwertigen Bauunterhaltung auf Seiten des privaten Partners liegen.

Es ist essentiell, dass die Bauunterhaltung (Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung) auf den privaten Partner übertragen wird.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Immobilie (Versorgung mit Strom, Wärme, Wasser etc.) ist ebenfalls auf den privaten Partner zu übertragen. Ziel eines PPP-Projektes ist es, dass der Private die Immobilie unter Betrachtung des gesamten

¹⁴ Empfehlung laut KGSt ca. 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes

Lebenszyklusses plant, errichtet und betreibt. Dabei wird besonders Wert auf die Umsetzung und Optimierung der ökonomischen und ökologischen Ziele gelegt.

Weiterhin ist es möglich, dass der Private Vorteile gegenüber der öffentlichen Hand, z. B. durch die Ausnutzung seiner Marktmacht, einbringen kann.

Es wird empfohlen, die Bewirtschaftung der Immobilie prinzipiell auf den privaten Partner zu übertragen.

Hausmeisterserviceleistungen

Das Aufgabenfeld des Hausmeisters wird bei PPP-Modellen über die bisherigen Tätigkeiten hinaus ausgedehnt und teilweise verändert.

Die Person des Hausmeisters/Haustechnikers spielt in den Konzepten der privaten Partner eine wichtige Rolle. Er ist zentraler Ansprechpartner für den Nutzer und koordiniert die Beauftragung und Durchführung von erforderlichen Serviceleistungen und ist somit die Schnittstelle von der Projektgesellschaft zum Nutzer. Damit übernimmt der Hausmeister/Haustechniker überwiegend die Funktion des Objektmanagers. Zusätzlich führt der Hausmeister/Haustechniker je nach beschriebenem Leistungsbild u. a. Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten in Eigenregie durch. In den Konzepten der privaten Partner ist teilweise vorgesehen, dass der Haustechniker außerdem über eine Hotline erreichbar ist. Somit kann insbesondere bei mehreren Objekten und Standorten eine optimale Koordination der Leistungen gewährleistet sein.

Empfehlung: Prinzipielle Übertragung der Hausmeisterserviceleistungen auf den privaten Partner.

Reinigungsdienstleistungen, Verwaltung und Sonstige Dienstleistungen (z. B. Wachdienstleistungen, Catering, Außenanlagenpflege)

Die angeführten Dienstleistungen können auf den privaten Partner übertragen werden. Durch eine Optimierung des Ressourceneinsatzes und die Ausnutzung von Synergieeffekten kann es dem privaten Partner möglich sein, Effizienzvorteile gegenüber einer Eigenrealisierung durch die Kommune zu erzielen. Je höher der Anteil an übertragenen Leistungen ist, desto größer sind die zu erwartenden Effizienzvorteile.

Es wird empfohlen, diese Dienstleistungen in das PPP-Projekt einzuschließen und auf den privaten Partner zu übertragen.

In der nachfolgenden Matrix sind die in PPP-Projekten üblicherweise betrachteten Dienstleistungen zusammengefasst und gewichtet:

Art der Dienstleistung	Gewichtung Dienstleistung	übertragbar		Beurteilung
		ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %	x		30,0
Bewirtschaftung	20 %	x		20,0
Hausmeisterservice	20 %	x		20,0
Reinigungsservice	15 %	x		15,0
Verwaltung	10 %	x		10,0
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienst- leistungen / Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %	x		5,0
Summe	100 %			100,0

Wenn die Dienstleistungen auf den privaten Partner übertragen werden, dann sind pro Dienstleistung 100 Punkte zu vergeben und mit der angegebenen Gewichtung zu multiplizieren. Wenn die Dienstleistung nicht auf den privaten Partner übertragen wird, werden 0 Punkte vergeben. Wenn einzelne Dienstleistungen (z. B. Catering) nicht Teil des Projektes sind, wird für diesen Aspekt die volle Punktzahl von 100 Punkten vergeben und mit der Gewichtung multipliziert.

Wenn die gewichtete Durchschnittspunktzahl kleiner als 70 ist, dann ist das Eignungskriterium "Übertragung von Dienstleistungen" negativ zu beurteilen.

Es ist dann zu prüfen, ob eventuell weitere Dienstleistungen auf den privaten Partner übertragen und/oder weitere Projekte in das Portfolio eingebunden werden können.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	100	30,0

Anteil an bereits fremdvergebenen Leistungen

Die Evaluierung der realisierten bzw. sich in der Vergabe befindenden Projekte zeigt, dass generell hohe und pauschale Effizienzvorteile, wie teilweise in Erfahrungsberichten aus dem Ausland dargestellt, im Bereich der Dienstleistungen kaum realisierbar sind.

Aus den gesammelten Erfahrungen in den NRW-Pilotprojekten lassen sich verschiedene Erkenntnisse ableiten.

Es ist festzustellen, dass der Effizienzvorteil tendenziell sinkt, je höher der Anteil an bereits fremdvergebenen Leistungen ist. Dies lässt sich damit erklären, dass dadurch die Optimierungspotentiale und das Know-how des Privaten bereits sehr gut genutzt werden.

Andererseits ist es denkbar, dass sich auch Effizienzvorteile ergeben, wenn die Dienstleistungen bereits von einem privaten Unternehmen erbracht werden. Insbesondere begründet sich dies darin, dass in einem PPP-Modell durch die Leistungserbringung aus einer Hand die Effizienzpotentiale höher sind als bei einer einzelnen Vergabe der Dienstleistungen an verschiedene private Unternehmen.

Weitere Vorteile können sich dadurch ergeben, dass in PPP-Modellen wirksame Anreizstrukturen, z. B. über Bonus-/Malusregelungen, geschaffen werden und

dadurch, dass der Private von Beginn an stärker in die Planungen eingebunden wird als bei der konventionellen Realisierung. Zusätzlich entfallen die Nachteile aus der Umsatzsteuer¹⁵, wenn die Leistungen bereits von einem Privaten erbracht werden, also bereits der Umsatzsteuer unterliegen.

Eine grundsätzliche Aussage über die Vorteilhaftigkeit der Einbeziehung der bereits fremdvergebenen Dienstleistungen und die Auswirkungen auf die Eignung eines PPP-Modells gegenüber der konventionellen Realisierung lässt sich nicht treffen. In der Gesamtbewertung des Projektes ist der Anteil der bereits fremdvergebenen Dienstleistungen nicht zu berücksichtigen.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist zu analysieren, ob sich gleichwohl Effizienzvorteile erzielen lassen.

III.2.2.5 Einbindung von Fördermitteln

Das unter Punkt II.1.2.5 erläuterte Vorgehen bei der Bewertung der Fördermöglichkeiten wird nachfolgend zusammengefasst.

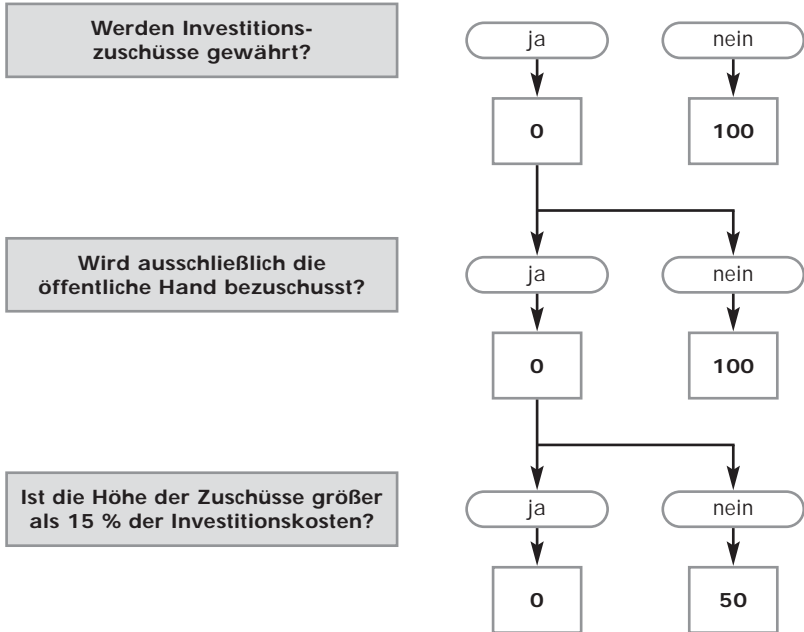
Investitionszuschüsse

Im ersten Schritt der Prüfung ist zu ermitteln, ob das Projekt förderfähig ist. Wenn keine Zuschüsse möglich sind, so ist für dieses Eignungskriterium die volle Punktzahl zu vergeben, da keine zusätzlichen Vorteile für die öffentliche Hand generiert werden. Werden Investitionszuschüsse gewährt, muss im zweiten Schritt untersucht werden, ob ausschließlich bei Realisierung des Projektes in Eigenregie durch die öffentliche Hand Zuschüsse gewährt werden oder ob in gleichem Umfang auch PPP-Modelle gefördert werden können. Wird eine Förderung der PPP-Projekte in gleichem Umfang wie bei einer Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand möglich, wird die volle Punktzahl vergeben.

Wird ausschließlich die Eigenrealisierung der öffentlichen Hand gefördert, wird in einem dritten Schritt die Höhe der möglichen Förderung untersucht. Werden Zuschüsse von größer 15 % der Investitionssumme gezahlt, so ist die Eignung des Projektes als PPP-Modell nicht gegeben. Bei einer Förderung bis zu 15 % wird die halbe Punktzahl erreicht, da durch Effizienzvorteile die Finanzierungsnachteile aufgewogen werden können.

¹⁵ Vgl. Public Private Partnership im Hochbau, Handlungsleitfaden Finanzierung, Finanzministerium NRW, 2004

Dieser Zusammenhang wird in der folgenden Bewertungsmatrix deutlich.



	Punktzahl entspr. Schema
Investitionszuschüsse	100

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0

Wenn sich aus der Prüfung der Fördermöglichkeiten eine Punktzahl von 0 Punkten ergibt, so ist das Projekt nicht für die Realisierung als PPP-Modell geeignet. Ist dies der Fall, kann geprüft werden, ob sich alternative Realisierungsmöglichkeiten für die geplante Maßnahme ergeben.

Zinsvergünstigte Darlehen

Die existierenden Förderprogramme sind im Bereich von zinsvergünstigten Darlehen von der Art der Beschaffung (Konventionelle Beschaffung oder PPP) unabhängig. Daher ist es zur Beurteilung der PPP-Eignung eines Projektes nicht erforderlich, detailliert die Förderung mittels zinsvergünstigter Darlehen zu untersuchen.

III.2.2.6 Standort

Die unter II.1.2.6 erläuterten Standortfaktoren werden nachfolgend bewertet:

	Gewichtung	ja	nein	Beurteilung
Lassen sich Teilprojekte lokal zusammenfassen?	50 %	x		50
Lassen sich Teilprojekte inhaltlich zusammenfassen?	50 %	x		50
Summe				100

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Standort	10 %	100	10,0

Wenn sich Teilprojekte lokal oder inhaltlich zusammenfassen lassen, so werden pro Standortfaktor 100 Punkte vergeben und mit der jeweiligen Gewichtung

multipliziert. Wenn sich die Teilprojekte nicht zusammenfassen lassen, sind 0 Punkte zu vergeben.

Die Standortfaktoren beziehen sich lediglich auf die Strukturierung eines Projektportfolios. Sollen Einzelprojekte hinsichtlich ihrer PPP-Eignung beurteilt werden, so ist für dieses Kriterium die volle Punktzahl von 100 Punkten anzunehmen.

III.3 Bewertungsmatrix

Sind die vorgenannten Einzeltests erfolgreich durchlaufen, werden die Ergebnisse in der nachfolgenden Bewertungsmatrix zusammengefasst:

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens			ja / nein
Rechtliche Restriktionen			ja / nein
Politische Hindernisse			ja / nein

	Gewichtung	Punktzahl	gewichtete Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	50	22,5
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	100	30,0
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0
Standort	10 %	100	10,0
Summe			77,5

Das Projekt ist prinzipiell PPP-geeignet, wenn die Gesamtpunktzahl größer gleich 70 Punkten ist. Dann wird empfohlen, den Beschaffungsweg weiter zu verfolgen.

Wenn die Gesamtpunktzahl zwischen 55 und 70 Punkten liegt, ist abzuwägen, ob die Bereitschaft besteht, das Projekt als PPP-Modell zu realisieren und welche zusätzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten sind.

Bei einer Gesamtpunktzahl von kleiner als 55 Punkten kann die PPP-Eignung nicht nachgewiesen werden. Hier kann eventuell durch eine Umstrukturierung des Projektes die PPP-Eignung erreicht werden.

III.4 Möglichkeiten zur Erhöhung der Effizienz von PPP-Modellen

Um die Vorteilhaftigkeit von PPP-Projekten zu steigern, gibt es verschiedene Optionen. Als erste Möglichkeit kann versucht werden, das Projektvolumen zu erhöhen. Weiterhin kann die Effizienz von PPP-Modellen gesteigert werden, wenn der Anteil an übertragenen Dienstleistungen erhöht wird oder die Vertragslaufzeiten der Dienstleistungsverträge an die Projektlaufzeit angepasst werden.

Erhöhung des Projektvolumens

Zur Erhöhung des Projektvolumens bieten sich verschiedene Möglichkeiten an. Zum Ersten kann durch Einbindung weiterer Projekte in das Projektportfolio das Investitionsvolumen erhöht werden. Hier ist zu prüfen, inwieweit weitere Projekte einer Realisierung bedürfen und inwieweit diese Projekte auch unter Berücksichtigung der Standortfaktoren in das Projektportfolio eingebunden werden können.

Zum Zweiten kann das Projektvolumen dadurch erhöht werden, dass die bewirtschaftete Fläche vergrößert wird. Es können z. B. weitere Objekte eingebunden werden, die durch den privaten Partner bewirtschaftet werden. Dadurch können Vorteile durch eine optimale Ausnutzung der Kapazitäten erreicht werden.

Erhöhung des Anteils der übertragenen Dienstleistungen

Eine weitere Möglichkeit zur Steigerung der Effizienz von PPP-Modellen kann sich dadurch ergeben, dass der Anteil an übertragenen Dienstleistungen erhöht wird. Je höher der Anteil an übertragenen Dienstleistungen ist, umso höher ist der zu erwartende Effizienzvorteil eines PPP-Modells gegenüber einer Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand.

Anpassung der Vertragslaufzeiten

Die Vertragslaufzeiten der Dienstleistungsverträge sind nach Möglichkeit an die Projektlaufzeit anzupassen. Dies ermöglicht sowohl der öffentlichen Hand als auch dem privaten Partner, langfristig zu planen und Kostensicherheit zu erreichen.

III.5 Fazit und nächste Schritte

Der vorliegende PPP-Eignungstest dient als Handlungsleitfaden für die öffentliche Hand zur detaillierten Untersuchung, ob das jeweilige Projekt prinzipiell geeignet ist, als PPP-Modell realisiert zu werden. Dazu wurden verschiedene Eignungskriterien festgelegt und mit Hilfe eines Bewertungssystems beurteilt.

Wenn die PPP-Eignung nachgewiesen ist, sind im nächsten Schritt das Projektteam zusammenzustellen und die Verantwortlichkeiten zu bestimmen.

Dann ist im Zuge einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und ggf. Machbarkeitsstudie zu prognostizieren, ob und unter welchen Bedingungen die PPP-Variante wirtschaftlicher als die konventionelle Beschaffungsvariante ist. Gleichzeitig ist zu analysieren, welche rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden müssen. Aufgrund der sehr komplexen Zusammenhänge wird empfohlen, diesen Verfahrensabschnitt von erfahrenen Beratern begleiten zu lassen.

Die Projektanforderungen der öffentlichen Hand werden in der outputspezifischen Leistungsbeschreibung und in Musterverträgen zusammengefasst. Nach der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sind in einem Teilnahmewettbewerb potentielle private Partner aufgrund ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit zu identifizieren.

Im anschließenden Vergabeverfahren werden auf Basis der Ausschreibungsunterlagen durch die ausgewählten Bieter Angebote erarbeitet, die dann im Verhandlungsverfahren weiter optimiert werden können. Bereits während der Angebotsbearbeitung durch die Bieter und während der Vertragsverhandlungen muss der Wirtschaftlichkeitsvergleich ständig fortgeschrieben werden. Wenn die Wirtschaftlichkeit des PPP-Modells gegenüber der konventionellen Realisierung des Projektes abschließend nachgewiesen wird, erfolgt die Beauftragung des privaten Partners.

Mit der Entwicklung dieses Leitfadens durch Ernst & Young/Prof. Weiss & Partner in Zusammenarbeit mit der PPP-Task Force NRW ist die Grundlage für die öffentliche Hand geschaffen, die ersten Schritte zur Untersuchung eines PPP-Modells selbständig durchzuführen. Durch die Anwendung des Leitfadens "Der PPP-Eignungstest" können die praktischen Erfahrungen aus den bisherigen Projekten und die damit verbundene Synergien genutzt werden.

IV Praxisbeispiele

IV.1 Praxisbeispiel 1

- Sanierungsprojekt
- Investitionsvolumen 8,5 Mio.€
- Bewirtschaftete Fläche 5.000 m² BGF
- Übertragung von Bauunterhalt, Bewirtschaftung, Hausmeisterservice, Reinigung, Verwaltung, Wachservice, Catering, Außenanlagenservice
- Investitionszuschüsse auch bei PPP-Modellen
- Keine fremdvergebenen Dienstleistungen

IV.1.1 Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikoteilung	–	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zur outputspezifischen Leistungsbeschreibung	–	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zu langfristigen Vertragslaufzeiten	–	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
generelle Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik	–	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information

IV.1.2 Rechtliche Restriktionen

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es rechtliche Restriktionen?	–		x	wenn ja, Überprüfung

IV.1.3 Politische Hindernisse

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es Restriktionen aufgrund einer politischen Beschlusslage?	-		x	wenn ja, Überprüfung

IV.1.4 Investitionsvolumen

Die "Punktzahl Investitionsvolumen" berechnet sich zu:

"Punktzahl Investitionsvolumen"
 = Investitionsvolumen [Mio. €] x 2,0 [Punkte pro Mio. €]
 = 8,5 Mio. € x 2,0 Punkte pro Mio. €
 = 17,0 Punkte

Anschließend berechnet sich die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren zu:

Kriterium	Erhöhungsfaktor
b) umfassende Bestandsbeurteilung	0,3
c) standardisierte Verfahren / vorgegebene Vertragsentwürfe	0,3
d) professionelle Beratung	0,2

"Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"
 = "Punktzahl Investitionsvolumen" x (1 + Erhöhungsfaktor b + Erhöhungsfaktor c + Erhöhungsfaktor d)
 = 17,0 x (1,0 + 0,3 + 0,3 + 0,2)
 = 30,6 Punkte

Prüfung:

Die geforderte Mindestpunktzahl von 30 Punkten wird erreicht.

IV.1.5 Bewirtschaftete Fläche

Die bewirtschaftete Fläche von 5.000 m² wird mit der nachfolgenden Formel in eine Punktzahl umgerechnet:

"Gesamtpunktzahl Fläche" = bewirtschaftete Fläche [m ² BGF] x 2,0 Punkte pro 1.000 m ² BGF = 5.000 m ² BGF x 2,0 Punkte pro 1.000 m ² BGF = 10,0 Punkte
--

Prüfung:

Die geforderte Mindestpunktzahl von 10 Punkten ist erreicht.

IV.1.6 Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	30,6
„Gesamtpunktzahl Fläche“	10,0
Summe	40,6

Die Gesamtpunktzahl (41 Punkte) beträgt weniger als 50 Punkte. Daraus folgt, dass die **PPP-Eignung nicht** gegeben ist. Es ist zu prüfen, inwiefern das Projektvolumen erhöht werden kann.

IV.2 Praxisbeispiel 2

- Neubauprojekt
- Investitionsvolumen 10,0 Mio.€
- Bewirtschaftete Fläche 8.000 m² BGF
- Übertragung von Bauunterhalt, Bewirtschaftung, Hausmeisterservice, Reinigung, Verwaltung
- Investitionszuschüsse auch bei PPP-Modellen
- Keine fremdvergebenen Dienstleistungen

IV.2.1 Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikoteilung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zur outputspezifischen Leistungsbeschreibung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zu langfristigen Vertragslaufzeiten	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
generelle Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information

IV.2.2 Rechtliche Restriktionen

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es rechtliche Restriktionen?	-		x	wenn ja, Überprüfung

IV.2.3 Politische Beschlusslage

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es Restriktionen aufgrund einer politischen Beschlusslage?	-		x	wenn ja, Überprüfung

IV.2.4 Investitionsvolumen

Die "Punktzahl Investitionsvolumen" berechnet sich zu:

$$\begin{aligned} &\text{"Punktzahl Investitionsvolumen"} \\ &= \text{Investitionsvolumen [Mio. €]} \times 2,0 \text{ [Punkte pro Mio. €]} \\ &= 10,0 \text{ Mio. €} \times 2,0 \text{ Punkte pro Mio. €} \\ &= 20,0 \text{ Punkte} \end{aligned}$$

Anschließend berechnet sich die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren zu:

Kriterium	Erhöhungsfaktor
a) Neubauprojekt	0,5
c) standardisierte Verfahren / vorgegebene Vertragsentwürfe	0,3
d) professionelle Beratung	0,2

"Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"

$$\begin{aligned} &= \text{"Punktzahl Investitionsvolumen"} \times (1 + \text{Erhöhungsfaktor a} + \\ &\quad \text{Erhöhungsfaktor c} + \text{Erhöhungsfaktor d}) \\ &= 20,0 \times (1,0 + 0,5 + 0,3 + 0,2) \\ &= 40,0 \text{ Punkte} \end{aligned}$$

Prüfung:

Die Mindestpunktzahl von 30 Punkten wird überschritten.

IV.2.5 Bewirtschaftete Fläche

Die bewirtschaftete Fläche von 8.000 m² wird mit der nachfolgenden Formel in eine Punktzahl umgerechnet:

"Gesamtpunktzahl Fläche"

$$\begin{aligned} &= \text{bewirtschaftete Fläche [m}^2 \text{ BGF]} \times 2,0 \text{ Punkte pro 1.000 m}^2 \text{ BGF} \\ &= 8.000 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2,0 \text{ Punkte pro 1.000 m}^2 \text{ BGF} \\ &= 16,0 \text{ Punkte} \end{aligned}$$

Prüfung:

Mit 16 Punkten wird die Mindestpunktzahl von 10 Punkten überschritten.

IV.2.6 Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	40
„Gesamtpunktzahl Fläche“	16
Summe	56

Prüfung:

Die Gesamtpunktzahl liegt mit 56 Punkten über der geforderten Mindestpunktzahl von 50 Punkten.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	56	25,2

IV.2.7 Übertragung von Dienstleistungen

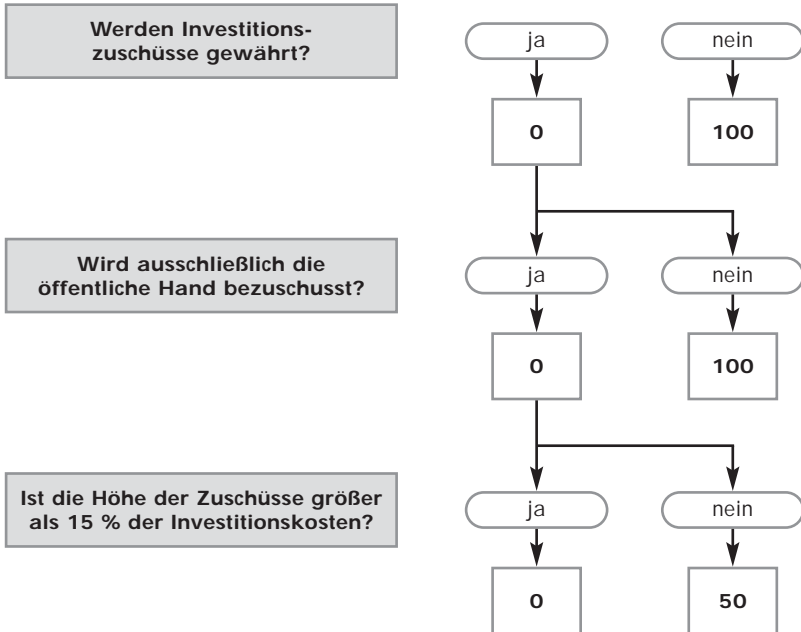
Art der Dienstleistung	Gewichtung	übertragen		Beurteilung
		ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %	x		30,0
Bewirtschaftung	20 %	x		20,0
Hausmeisterservice	20 %	x		20,0
Reinigungsservice	15 %	x		15,0
Verwaltung	10 %	x		10,0
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienst- leistungen /Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %		x	0,0
Summe	100 %			95,0

Prüfung:

Die geforderte Mindestpunktzahl von 70 Punkten ist erreicht.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	95	28,5

IV.2.8 Einbindung von Fördermitteln



Prüfung:

Es werden Fördermittel in Form von Investitionszuschüssen gewährt. Die Zuschüsse werden ebenfalls bei PPP-Modellen gewährt, so dass die vergebene Punktzahl 100 Punkte beträgt.

	Punktzahl entspr. Schema
Investitionszuschüsse	100

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0

IV.2.9 Standort

Da es sich um ein Einzelprojekt handelt, ist entsprechend Punkt II.1.2.6. die volle Punktzahl von 100 Punkten anzusetzen.

	Gewichtung	ja	nein	Beurteilung
Lassen sich Teilprojekte lokal zusammenfassen?	50 %	x		50
Lassen sich Teilprojekte inhaltlich zusammenfassen?	50 %	x		50
Summe				100

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Standort	10 %	100	10,0

IV.2.10 Zusammenfassung

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens			ja
Rechtliche Restriktionen			nein
Politische Hindernisse			nein

	Gewichtung	Punktzahl	gewichtete Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	56	25,2
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	95	28,5
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0
Standort	10 %	100	10,0
Summe			78,7

Prüfung:

Die Gesamtsumme beträgt ca. 79 Punkte und liegt damit über der Mindestpunktzahl von 75 Punkten. Daraus folgt, dass das Projekt prinzipiell für PPP geeignet ist. Es wird empfohlen, den Beschaffungsweg weiter zu verfolgen.

IV.3 Praxisbeispiel 3

- Sanierungsprojekt mit neu zu errichtendem Anbau
- Investitionsvolumen 11,0 Mio. €
- Vorgabe von Vertragsentwürfen
- keine detaillierte Bestandsaufnahme
- Bewirtschaftete Fläche 7.500 m² BGF
- Übertragung von Bauunterhaltung, Bewirtschaftung, Reinigungsleistungen, Hausmeisterleistungen, Wachserviceleistungen
- Keine fremdvergebenen Dienstleistungen
- Ausgeprägtes PPP-Verständnis der öffentlichen Hand

IV.3.1 Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikoteilung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zur outputspezifischen Leistungsbeschreibung	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zu langfristigen Vertragslaufzeiten	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information
generelle Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik	-	x		wenn nein, Aufklärung / weitere Information

IV.3.2 Rechtliche Restriktionen

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es rechtliche Restriktionen?	-		x	wenn ja, Überprüfung

IV.3.3 Politische Beschlusslage

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es Restriktionen aufgrund einer politischen Beschlusslage?	-		x	wenn ja, Überprüfung

IV.3.4 Investitionsvolumen

Es liegen keine detaillierten Kostenschätzungen getrennt nach Sanierung und Neubau vor. Es wird abgeschätzt, dass der Sanierungsanteil den Anteil des Anbaus am Investitionsvolumen übersteigt. Damit wurde zur Vereinfachung bei der Beurteilung der PPP-Eignung angenommen, dass es sich um ein reines Sanierungsprojekt handelt.

Die "Punktzahl Investitionsvolumen" berechnet sich zu:

"Punktzahl Investitionsvolumen"

= Investitionsvolumen [Mio. €] x 2,0 [Punkte pro Mio. €]

= 11,0 Mio. € x 2,0 Punkte pro Mio. €

= 22,0 Punkte

Anschließend berechnet sich die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren zu:

Kriterium	Erhöhungsfaktor
c) standardisierte Verfahren/ vorgegebene Vertragsentwürfe	0,3
d) professionelle Beratung	0,2

"Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"

$$\begin{aligned} &= \text{"Punktzahl Investitionsvolumen"} \times (1 + \text{Erhöhungsfaktor c} + \\ &\quad \text{Erhöhungsfaktor d}) \\ &= 22,0 \times (1,0 + 0,3 + 0,2) \\ &= 33,0 \text{ Punkte} \end{aligned}$$

Prüfung:

Die "Mindestpunktzahl Investitionsvolumen" von 30 Punkten wurde übererfüllt. Die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" liegt mit 33 Punkten aber unter der "Empfohlenen Punktzahl Investitionsvolumen" von 35 Punkten. Damit muss geprüft werden, ob eventuell ein Ausgleich über die Fläche möglich ist.

IV.3.5 Bewirtschaftete Fläche

Die bewirtschaftete Fläche von 7.500 m² wird mit der nachfolgenden Formel in eine Punktzahl umgerechnet:

"Gesamtpunktzahl Fläche"

$$\begin{aligned} &= \text{bewirtschaftete Fläche [m}^2 \text{ BGF]} \times 2,0 \text{ Punkte pro 1.000 m}^2 \text{ BGF} \\ &= 7.500 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2,0 \text{ Punkte pro 1.000 m}^2 \text{ BGF} \\ &= 15,0 \text{ Punkte} \end{aligned}$$

Prüfung:

Die "Gesamtpunktzahl Fläche" mit 15 Punkten liegt über der geforderten "Mindestpunktzahl Fläche" von 10 Punkten. Damit ist dieses Eignungskriterium erfüllt. Ebenfalls wurde die empfohlene Punktzahl von 15 Punkten erreicht.

IV.3.6 Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	33
„Gesamtpunktzahl Fläche“	15
Summe	48

Prüfung:

Die Punktzahl von 48 Punkten liegt unter der geforderten Mindestpunktzahl von 50 Punkten. Damit ist dieses Eignungskriterium vorerst nicht erfüllt. Im Zuge der Strukturierung des Projektes ist nunmehr zu prüfen, ob eine Erhöhung des Projektvolumens (Investitionsvolumen oder bewirtschaftete Fläche) möglich ist.

In direkter Nähe zum Verwaltungsgebäude befindet sich ein weiteres kleineres Verwaltungsgebäude (Gebäude II) derselben Kommune mit einer Fläche von ca. 3.000 m² BGF. Das Gebäude wurde vor 3 Jahren saniert. Somit sind aktuell keine investiven Maßnahmen notwendig.

Die neue Gesamtpunktzahl Fläche ergibt somit zu:

"Gesamtpunktzahl Fläche"

= bewirtschaftete Fläche [m² BGF] x 2,0 Punkte pro 1.000 m² BGF

= 10.500 m² BGF x 2,0 Punkte pro 1.000 m² BGF

= 21,0 Punkte

Bei Betrachtung des Zusammenwirkens von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche ergibt sich die neue Bewertungsmatrix zu:

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	33
„Gesamtpunktzahl Fläche“	21
Summe	54

Prüfung:

Durch diese Erhöhung des Projektvolumens ist die Mindestpunktzahl von 50 Punkten erreicht.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	54	24,3

IV.3.7 Übertragung von Dienstleistungen

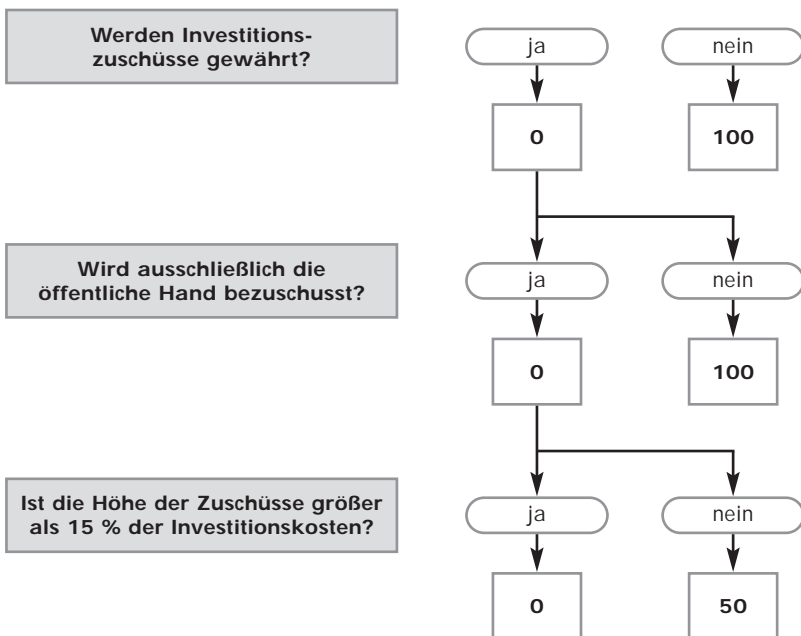
Art der Dienstleistung	Gewichtung	übertragen		Beurteilung
		ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %	x		30,0
Bewirtschaftung	20 %	x		20,0
Hausmeisterservice	20 %	x		20,0
Reinigungsservice	15 %	x		15,0
Verwaltung	10 %		x	0,0
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienst- leistungen / Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %		x	0,0
Summe	100 %			85,0

Prüfung:

Die geforderte Mindestpunktzahl von 70 Punkten ist erreicht.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	85	25,5

IV.3.8 Einbindung von Fördermitteln



	Punktzahl entspr. Schema
Investitionszuschüsse	100

Prüfung:

Die vergebene Punktzahl beträgt 100 Punkte und ist damit größer als 0 Punkte.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0

IV.3.9 Standort

	Gewichtung	ja	nein	Beurteilung
Lassen sich Teilprojekte lokal zusammenfassen?	50 %	x		50
Lassen sich Teilprojekte inhaltlich zusammenfassen?	50 %	x		50
Summe				100

IV.3.10 Zusammenfassung

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens			ja
Rechtliche Restriktionen			nein
Politische Hindernisse			nein

	Gewichtung	Punktzahl	gewichtete Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	54	24,3
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	85	25,5
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15,0
Standort	10 %	100	10,0
Summe			74,8

Prüfung:

Die Gesamtpunktzahl beträgt 74,8 Punkte und liegt somit knapp an der Grenze zur PPP-Eignung mit 75 Punkten. Damit ist das Projekt geeignet, als PPP realisiert zu werden.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung muss geprüft werden, wie groß der zu erwartende Effizienzvorteil des PPP-Modells gegenüber der konventionellen Beschaffung ist.

Für das weitere Vorgehen wird empfohlen, erfahrene Berater einzuschalten.

Anlage 1 - Checkliste zur Eignungsprüfung

ja nein

1. Schritt: PPP-Gedanke

- Prüfung, ob die Bereitschaft besteht, den PPP-Gedanken umzusetzen

2. Schritt: Rechtliche Restriktionen

- Bestehen Verträge oder Vereinbarungen, die gegen die Realisierung eines PPP-Projektes sprechen?
- Ergeben sich kommunalrechtliche Restriktionen (Haushaltssicherung, vorläufige Haushaltsführung etc.) gegen die Realisierung eines PPP-Projektes?

3. Schritt: Politische Hindernisse

- Parlamentsbeschlüsse
- Ratsbeschlüsse
- Kabinettsbeschlüsse
- Bürgerbegehren

4. Schritt: Analyse des Projektportfolios

- Auflistung des Gebäudebestands der Kommune nach Art der Immobilie

5. Schritt: Priorisierung

- Definition der Projekte, die aus bautechnischer Sicht (Brandschutz etc.) einer Umsetzung bedürfen
- Definition der Projekte, die aus politischen Gründen realisiert werden sollen
- Definition der Projekte, die aus sonstigen Gründen priorisiert werden
- Definition der Projekte, die nicht priorisiert werden

Anlage 1 - Checkliste zur Eignungsprüfung

ja nein

6. Schritt: Bestandsaufnahme

- Ermittlung des Investitionsvolumens
- Ermittlung des erforderlichen Sanierungsbedarfes
- Ermittlung der bewirtschafteten Fläche
- Analyse der bestehenden Verträge

7. Schritt: Projektdefinition

- Zusammenfassung von Projekten aufgrund geografischer Lage
- Zusammenfassung der Projekte mit vergleichbaren Leistungsinhalten
- evtl. Einbeziehung von weiteren Projekten
- Definition der zu übertragenden Dienstleistungen
- Definition der Personalsituation

8. Schritt: Finanzierung

- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Prüfung der Haushaltsverträglichkeit der Maßnahme

9. Schritt: Durchführung des PPP-Eignungstests

- Durchführung des Eignungstests analog dem Ablaufschema in Anlage 2a und 2b

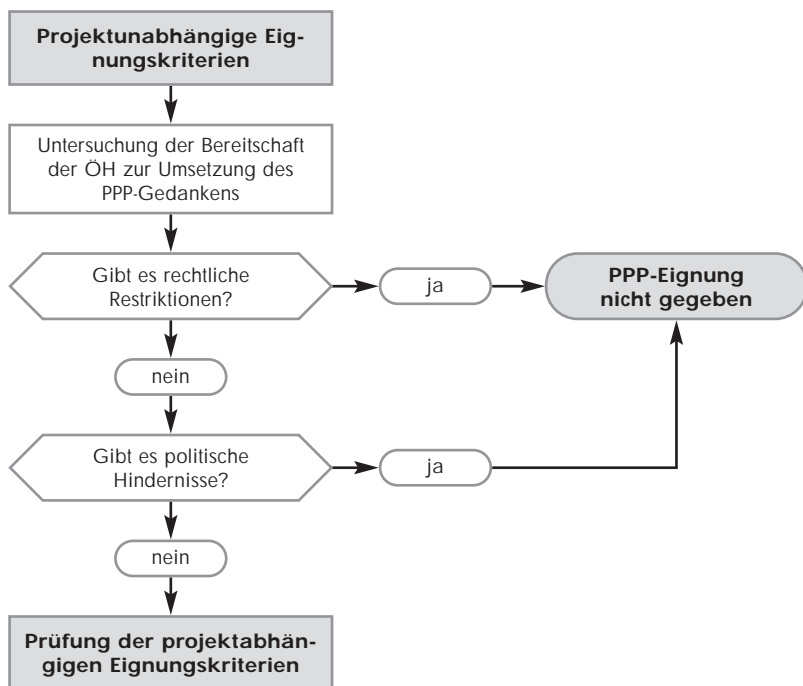
10. Schritt: Organisation des Projektteams

- Sind die Entscheidungsträger ins Projekt eingebunden?
- Wurden die Entscheidungswege festgelegt?
- Sind die einzelnen Aufgabenbereiche abgegrenzt?
- Wurde ein Rahmenterminplan erarbeitet und abgestimmt?

Anlage 2a - Schematischer Ablauf der Eignungsprüfung

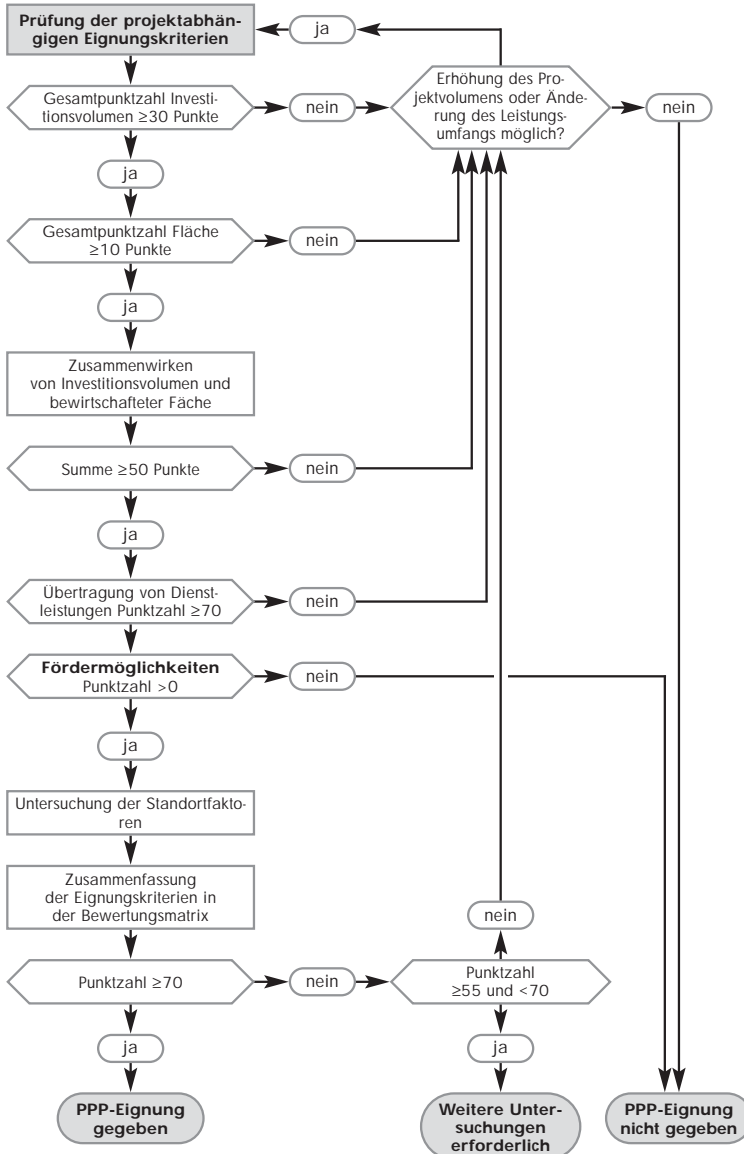
Stufe 1 - Projektunabhängige Eignungskriterien

Der PPP-Eignungstest ist in zwei Stufen geteilt. In der ersten Stufe werden die projektunabhängigen Eignungskriterien untersucht und bewertet. Erst nachdem die erste Stufe erfolgreich durchlaufen wurde, werden in Stufe 2 die projektabhängigen Eignungskriterien, wie z. B. das Investitionsvolumen, untersucht und bewertet.



Anlage 2b - Schematischer Ablauf der Eignungsprüfung

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien



Anlage 3 - Musterformulare

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikoteilung	-			wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zur outputspezifischen Leistungsbeschreibung	-			wenn nein, Aufklärung / weitere Information
prinzipielle Bereitschaft zu langfristigen Vertragslaufzeiten	-			wenn nein, Aufklärung / weitere Information
generelle Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik	-			wenn nein, Aufklärung / weitere Information

Rechtliche Restriktionen

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es rechtliche Restriktionen?	-			wenn ja, Überprüfung

Politische Hindernisse

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
Gibt es Restriktionen aufgrund einer politischen Beschlusslage?	-			wenn ja, Überprüfung

Anlage 3 - Musterformulare

Investitionsvolumen

"Punktzahl Investitionsvolumen"
= Investitionsvolumen [Mio. €] x 2,0 [Punkte pro Mio. €]

Anschließend berechnet sich die "Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen" mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren zu:

Kriterium	Erhöhungsfaktor
a) Neubauprojekt	0,5
b) umfassende Bestandsbeurteilung	0,3
c) standardisierte Verfahren/ vorgegebene Vertragsentwürfe	0,3
d) professionelle Beratung	0,2

Hinweis: Kriterium a) und b) können nur alternativ verwendet werden.

"Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen"
= "Punktzahl Investitionsvolumen" x (1 + Erhöhungsfaktor a +
Erhöhungsfaktor c + ...)

Prüfung:

Die Mindestpunktzahl beträgt 30 Punkte.

Anlage 3 - Musterformulare

Bewirtschaftete Fläche

Die bewirtschaftete Fläche wird mit der nachfolgenden Formel in eine Punktzahl umgerechnet:

$$\text{"Gesamtpunktzahl Fläche"} = \text{bewirtschaftete Fläche [m}^2 \text{ BGF]} \times 2,0 \text{ Punkte pro 1.000 m}^2 \text{ BGF}$$

Prüfung:

Die Mindestpunktzahl beträgt 15 Punkte.

Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	
„Gesamtpunktzahl Fläche“	
Summe	

Insgesamt soll sich eine Gesamtpunktzahl von größer/gleich 50 Punkten ergeben.

Maximal werden 100 Punkte vergeben. Ergibt sich als Gesamtpunktzahl eine höhere Summe, so sind 100 Punkte anzunehmen.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %		

Anlage 3 - Musterformulare

Übertragung von Dienstleistungen

Art der Dienstleistung	Gewichtung	übertragen		Beurteilung
		ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %			
Bewirtschaftung	20 %			
Hausmeisterservice	20 %			
Reinigungsservice	15 %			
Verwaltung	10 %			
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienst- leistungen / Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %			
Summe				

(Wenn übertragen, dann 100 Punkte pro Kriterium x Gewichtung. Wenn nicht übertragen, dann 0 Punkte.)

Wenn die gewichtete Durchschnittspunktzahl kleiner als 70 ist, dann ist das Eignungskriterium "Übertragung von Dienstleistungen" negativ zu beurteilen.

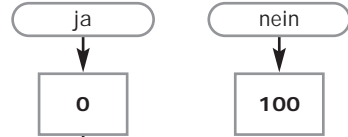
Es ist zu prüfen, ob eventuell weitere Dienstleistungen auf den privaten Partner übertragen und/oder weitere Maßnahmen in das Portfolio eingebunden werden können.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Übertragung von Dienstleistungen	30 %		

Anlage 3 - Musterformulare

Einbindung von Fördermitteln

Werden Investitionszuschüsse gewährt?



Wird ausschließlich die öffentliche Hand bezuschusst?



Ist die Höhe der Zuschüsse größer als 15 % der Investitionskosten?



	Punktzahl entspr. Schema
Investitionszuschüsse	

Wenn sich aus der Prüfung der Fördermöglichkeiten eine Punktzahl von 0 Punkten ergibt, so ist das Projekt nicht für die Realisierung als PPP-Modell geeignet. Sollte dies der Fall sein, kann geprüft werden, ob sich alternative Realisierungsmöglichkeiten für die geplante Maßnahme ergeben.

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Einbindung von Fördermitteln	15 %		

Anlage 3 - Musterformulare

Standort

	Gewichtung	ja	nein	Beurteilung
Lassen sich Teilprojekte lokal zusammenfassen?	50 %			
Lassen sich Teilprojekte inhaltlich zusammenfassen?	50 %			
Summe				

(Wenn sich Teilprojekte zusammenfassen lassen, dann 100 Punkte pro Kriterium x Gewichtung. Wenn sich Teilprojekte nicht zusammenfassen lassen, 0 Punkte.)

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Standort	10 %		

Anlage 3 - Musterformulare

Zusammenfassung

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens			ja / nein
Rechtliche Restriktionen			ja / nein
Politische Hindernisse			ja / nein

	Gewichtung	Punktzahl	gewichtete Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %		
Übertragung von Dienstleistungen	30 %		
Einbindung von Fördermitteln	15 %		
Standort	10 %		
Summe			



