



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Vorstellung eines aktuellen PPP-Projekts

Hartmut Fischer
geschäftsführender Gesellschafter
VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

02. März 2011

Inhaltsverzeichnis

- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

Projekt

Unser Unternehmen



- seit 1997 bundesweit ausschließlich für die öffentliche Hand tätig
- **Unsere Tätigkeitsschwerpunkte**
 - Machbarkeitsstudien und Gutachten
 - Gestaltung und Berechnung von Finanzierungsmodellen
 - Strukturierung projektspezifischer Vergabeverfahren
 - Ausschreibungsmanagement
 - Prozesssteuerung und Moderation
 - Erarbeitung Vergabeunterlagen von allgemeinen Teil (Bewertungsmatrix) über funktionale Bauleistungsbeschreibung, Leistungsbeschreibung Finanzierung, Gebäudemanagement, Auswertung der Angebote
- Vergabeverfahren zu komplexen Beschaffungsvorgängen (ÖPP/PPP)
- Büros in Berlin (Hauptsitz), München, Köln, Freiburg

- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

Unser Unternehmen



- insgesamt hatten wir es mit ca. 290 Projekten zu tun, bei denen die unterschiedlichsten Leistungen erbracht wurden (neben dem Ausschreibungsmanagement) z.B.
 - vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 - Prüfung des Wirtschaftlichkeitsvergleich
 - Stellungnahmen oder Berechnungen zu Einzelproblemen

- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

Ausschreibungen 2010

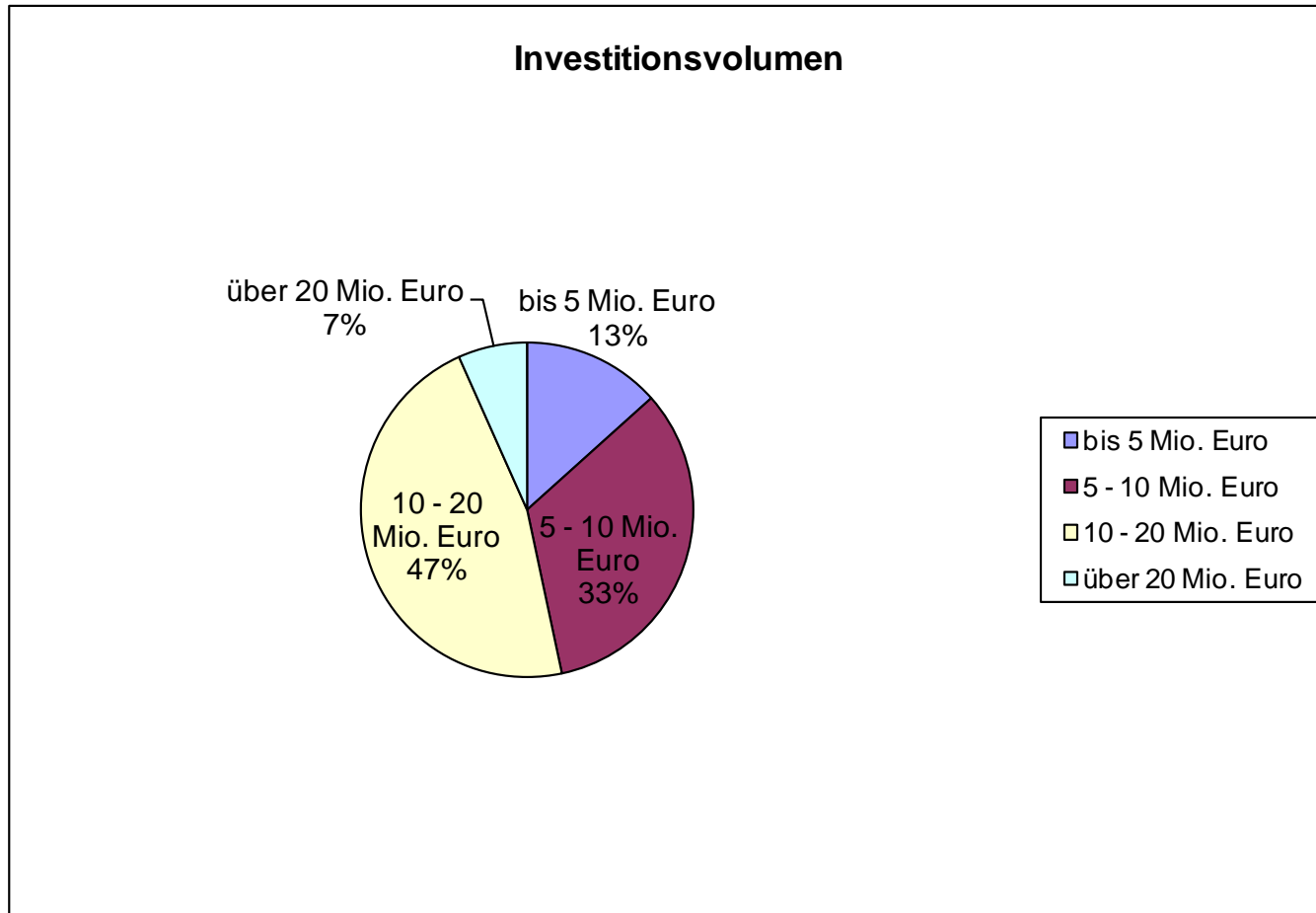


- 16 Ausschreibungen wurden abgeschlossen, davon
 - 9 Schulen
 - (6 Gymnasien/Schulzentren, 2 Haupt- und Realschulen, 3 mit Dreifach-Sporthallen, 1 Grundschule, alle mit Mensen für Ganztagschulbetrieb)
 - 2 Verwaltungsgebäude
 - 2 Sportstätten
 - 1 Ärztehaus
 - 1 Betriebsführung
 - 1 Nutzungsrechtsmodell

- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

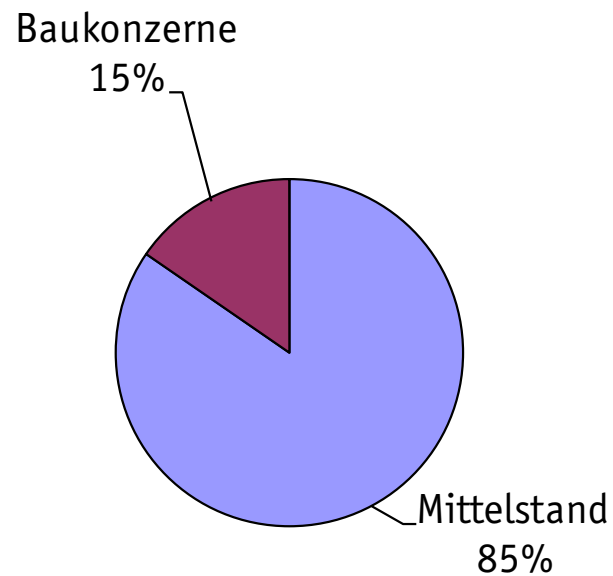
aber nur 3 Ausschreibungen im engeren Sinne von PPP – Planen – Bauen – Finanzieren – Betreiben/Bauunterhaltung/Wartung !!!

Bestätigung der bisherigen Trends ÖPP



- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

Bestätigung der bisherigen Trends ÖPP



- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

Ausschreibungen 2010



- davon 3 Projekte mit Betrieb im Sinne der Definition durch die einschlägigen Leitfäden
- In diesem Jahr relativ geringer Anteil, da politische Diskussion zu ÖPP zunimmt (insbesondere wegen Betrieb/Personalfragen)
- aber alle Ausschreibungen mit Wartungsleistungen und Leistungen für die Einregelung technischer Anlagen in den ersten 5 Jahren um verlängerte Mängelhaftung zu nutzen
- aber auch 3 Ausschreibungen ohne Endfinanzierung !!

- Tätigkeit VBD
- Finanzierung
- Markt
- Projekt

Argumente gegen Finanzierung



- ÖPP – Projekte nur, wenn Realisierung auch konventionell möglich.
- Folge: Wir können Investition über den Haushalt finanzieren.
- Verzicht auf „teure“ private Finanzierung – auch bei einredefreier Forfaitierung
- Allgemeines Misstrauen gegenüber Banken, mit denen keine Geschäftsbeziehungen bestehen, aufgrund Finanzkrise
- Befürchtungen vor Einbindung Finanzierung in Vergabeverfahren - vergaberechtliche Bedenken
- Höhere Flexibilität bei eigener Finanzierung

Tätigkeit VBD

- Finanzierung

Markt

Projekt

Nutzung Lebenszyklusansatz zur
Kostenoptimierung und Kostensicherheit !!!

Finanzierung



- Für Erfolg der Ausschreibung (aus Bietersicht) ist die Finanzierung (Konditionen) von untergeordneter Bedeutung (bei einredefreier Forfaitierung)

Bedingung



- Vorgaben für Angebot müssen stimmen
 - Vertrag muss bankfähig („bankable“) sein
 - Standardisierung
- Planung (Entwurf, Konzept) ist entscheidend

Tätigkeit VBD

- Finanzierung

Markt

Projekt

Markt



Tätigkeit VBD

Finanzierung

• Markt

Projekt

Allgemein:

- Stabilisierung der Margenaufschläge
- Unsicherheit der Banken hinsichtlich der Refinanzierung besteht weiterhin, aber nicht mehr so gravierend
- Zahl der finanzierenden Banken steigt wieder
- Sparkassen spielen auf Markt größere Rolle

Reaktionen:

- Gute Erfahrungen mit vdp-Kurve „Öffentlicher Pfandbrief“
 - Besser kalkulierbare Margenaufschläge
- Verstärkte Nutzung von Zinssicherungsinstrumenten
- Verstärkte Nutzung von KfW-Mitteln
 - teilweise Finanzierungsvorteile bei ÖPP

PPP-Projekte der VBD Beratungsgesellschaft 2010



Rieth-Sporthalle Erfurt

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

• Projekt

PPP-Projekte der VBD Beratungsgesellschaft 2010



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

● Projekt



Sanierung und die Erweiterung des Gymnasiums
Corvinianum, Landkreis Northeim

PPP-Vertragsmodelle



PPP-Modelle, bei denen Zahlungen ausschließlich von der öffentlichen Hand kommen

- Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Sportplätze

PPP-Modelle, bei denen Zahlungen auch durch Markteinnahmen erwirtschaftet werden

- Bürgerhäuser, Schwimmbäder, Multifunktionshallen, Arenen, Freizeitzentren
- Nutzung der Marketingkompetenzen, der Marktkenntnis des privaten Partners und seines Gewinninteresses

Unterschiedliches Herangehen an Ausschreibung, realistische Einschätzung des Marktes

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

- Projekt

Realistische Einschätzung des Marktes



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

• Projekt

- Was kann der Private leisten, welche Risiken werden übertragen?
- Welche Leistungen sollen übertragen werden und was ist dabei politisch akzeptiert und durchsetzbar ?

Planen

Bauen

Finanzieren

Betrieb

Verwertung

- Werden Marktrisiken übertragen und wenn ja in welcher Form?
- Bewertungsmatrix, die für Auftraggeber zu optimalen Ergebnis führt
- Grundlegende Fragen müssen vor Beginn des Vergabeverfahrens beantwortet sein!
- Kein Missbrauch des Vergaberechts!!

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

• Projekt



ANSICHT VON NORDEN (HAUPTTEINGANG) M. 1:100

Ärztelhaus Konstanz

Ausgangssituation



- Tätigkeit für Klinikum erst ab Konzipierung Ausschreibung
- Ursprünglicher Vorschlag PPP-Inhabermodell, um Dienstleistung (Bauen, Finanzieren, Betreiben) am Markt einzukaufen, da 50% durch Klinikum angemietet und das Vermietungsrisiko als gering eingeschätzt wurde (Klinikum war im Gespräch mit Fachärzten)
- Wenig Nebenkosten
- Letztendlich Realisierung als Mietmodell

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

- Projekt

Vergabeverfahren



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

- Projekt

- Public Private Partnership, damit aber bestimmte Organisationsform verbunden;
- Baukonzession
- anderen Bieterkreis ansprechen (Projektentwickler)

- Investor wird Grundstück über Erbbauvertrag zur Verfügung gestellt (50 Jahre).
- Klinikum mietet nur benötigte Flächen an (MVZ, ambulantes Operationszentrum/AOZ) – langfristiger Mietvertrag (30 Jahre)
- Ausschreibung einer Baukonzession – Risiko der Investition trägt der Auftragnehmer

Vergabeunterlagen



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

• Projekt

- Grundlage der Ausschreibung: Vorentwurf von Architekturbüro
- Enge Grundstückssituation – passt das Raumprogramm auf das Grundstück
- Kostenschätzung 12 Mio. €
- Vorgabe Miethöhe bis zu 13,50 €/m² für Arztpraxen (Zahl im Dialog mit den interessierten Fachärzten genannt)
- Nebenangebote zulassen
- Vertragsentwurf für Erbbaurechtsvertrag
- Vorgaben für Businessplan
- Vorgaben für Finanzierungskonzept
- Marketingkonzept

Bewertungsmatrix



Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

• Projekt

- Barwert der Mieten der vom Auftraggeber angemieteten Flächen 400 Punkte
- Barwert der Mieten der restlichen Flächen 250 Punkte
- Fassadengestaltung 50 Punkte
- Energieeffizienz 50 Punkte
- Plausibilität Businessplan 100 Punkte
- Betreiberkonzept 100 Punkte
- Finanzierungskonzept 50 Punkte

$$P_{erreicht} = \left(2 - \frac{BW_{Angebot}}{BW_{min}} \right) \times P_{max}$$

Bester Bieter



- Georg Reisch GmbH & Co. KG
- gründet Objektgesellschaft KAH Vermietungs- und Verpachtungsgesellschaft GmbH & Co. KG
- Gesamtinvestitionskosten: 8.219.106 Mio. €
- Hoher Eigenkapitalanteil
- Erfahrungen bei Vermarktung und Betrieb Ärztehaus

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

- Projekt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Hartmut Fischer

- Geschäftsführender Gesellschafter

So erreichen Sie uns:

- Kronenstraße 5, 10117 Berlin
- Tel. 030 / 285 298 0
- hartmut.fischer@vbd-beratung.de
- www.vbd-beratung.de

Tätigkeit VBD

Finanzierung

Markt

Projekt