

# PPP newsletter

# PPP privatisierung pfi

**E.A.Z.-INSTITUT**  
FÜR MANAGEMENT-, MARKT- UND MEDIENINFORMATIONEN GMBH

**C/M'S/ Hasche Sigle**

Rechtsanwälte Steuerberater

## KOMMUNALE PROJEKTE IN NRW

### Gute Zensuren für Partnerschaften

Interview mit Regina Cablitz, Finanzministerium Nordrhein-Westfalen, PPP-Task Force

**Die ersten kommunalen PPP-Projekte in Nordrhein-Westfalen sind seit nunmehr sechs Jahren in der Umsetzung. Anlass für die dortige PPP-Task Force, die Erfahrungen zu erkunden.**

**?** Frau Cablitz, die nordrhein-westfälische Task Force hat einen Blick hinter die Kulissen geworfen und die TU Bergakademie Freiberg mit einer Evaluierung zum Thema Vertragsmanagement und -controlling von ausgewählten kommunalen Pilotprojekten in NRW beauftragt. Haben Sie die Ergebnisse überrascht?

**!** Nein, wir waren nicht überrascht. Die Erfahrungen der Projektträger waren sehr positiv. Elemente wie Leistungsentgeltänderungen oder Vertragsänderungen, die ja regelmäßig zu Problemen führen können, sind bei den untersuchten Projekten gut und konstruktiv gelöst worden. Wir haben darüber hinaus gesehen, dass es wichtig ist, von öffentlicher Seite die erforderlichen Ressourcen vorrätig zu haben und den Vertrag in der Umsetzung auch zu leben.

**?** Das heißt, es gab bei den Projekten keine Unstimmigkeiten?

**!** In einem Fall war es notwendig, auf die Regeln zur Streitschlichtung zurückzugreifen. Beide Parteien konnten den Konflikt mittels des vertraglich vorab festgelegten Prozederes aber gut lösen.

**?** Gibt es mittlerweile bereits Best-Practice-Lösungen?

**!** Mit dem Anspruch sind wir nicht gestartet. Wir werden aus den Ergebnissen Empfehlungen für die Abwicklung entwickeln. Beispielsweise haben sich EDV-gestützte Portale im Vertragscontrolling sehr bewährt. Damit sind das Auftreten und die Beseitigung von Mängeln für alle Beteiligten gut nachvollziehbar.

**?** Es wurden auch die quantitativen und qualitativen Effizienzvorteile einer PPP-Realisierung untersucht. Zu welchen Ergebnissen kam die Untersuchung?

**!** Ein eindeutiges Signal war, dass die vorläufig genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile bei Vertragsabschluss übertroffen werden konnten. Sie beliefen sich bei Vertragsabschluss auf 6 bis 15 Prozent. Um eine optimale Vergleichbarkeit eines konventionellen und eines PPP-Projekts zu ermöglichen, ist ➔

## EDITORIAL

### Steiniger Weg

**Liebe Leserinnen, liebe Leser,**



die neue Schuldenbremse zwingt den Bund zu Einsparungen. Obwohl die Grenze für die strukturelle Neuverschuldung nach Berechnungen des Bundesrechnungshofs bei 9 Milliarden Euro pro Jahr liegt, dürfte die Neuverschuldung im Bundeshaushalt 2010 eher bei 65 Milliarden Euro liegen. Die Manövriermasse ist allerdings gering, 90 Prozent der Bundesausgaben sind nicht flexibel. Also gilt es, Ausgaben optimal zu steuern und Effizienzvorteile zu nutzen. Wie die in diesem p-newsletter erwähnte Untersuchung der TU Bergakademie Freiberg zu kommunalen PPP-Projekten in NRW zeigt, konnten bei Vertragsabschluss Effizienzvorteile in Höhe von 8 bis 15 Prozent festgeschrieben werden. Auf kommunaler Ebene funktioniert also PPP. Der Bund dagegen hat bislang erst wenige solcher Projekte realisiert, 2009 war es nur ein einziges. Es wird Zeit, die Steine aus dem Weg zu räumen. Dieses Ziel verfolgt auch ein neues Rahmengesetz zu PPP in Polen, und mit dem ersten Schweizer PPP-Projekt gewinnt PPP auch dort an Fahrt.

Eine anregende Lektüre wünscht Ihnen

Andreas J. Roquette,  
Partner bei CMS Hasche Sigle  
andreas.roquette@cms-hs.com

#### Inhalt

<b>KOMMUNALE PROJEKTE IN NRW:</b> Gute Zensuren für Partnerschaften	1
<b>FORFAITIERUNGSMODELL:</b> Fallstricke – abstrakte Schuldanerkenntnisse	2
<b>STRASSENBELEUCHTUNG:</b> Licht nicht unter den Scheffel stellen	3
<b>PPP IN POLEN:</b> Rechtliche Neuerungen – Flanke für PPP	4
<b>SUCCESS-STORY:</b> Erstes Schweizer Projekt trotz Verhandlungsverbots	5
<b>AUF EINEN BLICK:</b> Neuerscheinung – PPP in Europe	6

Fortsetzung von Seite 1: 

## Gute Zensuren für Partnerschaften

in einem Fall auch die Datenbasis des konventionellen Projekts fortgeschrieben worden. Damit kann man einen Effizienzvorteil dynamisch vergleichen.

Weitere Ergebnisse waren die sehr hohe Nutzerzufriedenheit sowie eine hohe Servicequalität und Reaktionsgeschwindigkeit.


**?** Wie haben sich denn die Nutzer genau geäußert?

**!** Die Schüler beispielsweise schätzen ihre um- oder neugebauten Schulen deutlich mehr. Sie leiden nicht mehr unter den bisher


teilweise gravierenden Baumängeln. Das äußert sich auch in weniger Vandalismus.

**?** Werden diese ja durchaus positiven Ergebnisse einen Nachhall für die Ausbreitung von öffentlich-privaten Partnerschaften in Deutschland finden?

**!** PPP ist nach unserer Einschätzung auf kommunaler Ebene bereits ein erfolgreiches Beschaffungsinstrument geworden. Zweifellos sind die Resultate dieser Untersuchung auf andere Projekte übertragbar. Aber nicht jedes Projekt sollte als PPP-Projekt reali-

siert werden, die PPP-Eignung muss ergebnisoffen geprüft werden. Im Hochbaubereich gibt es zweifellos große Potentiale. Hier ist auch der Bedarf vorhanden. 



 Regina Cablitz  
Finanzministerium  
Nordrhein-Westfalen  
PPP-Task Force  
Jägerhofstraße 6  
40479 Düsseldorf  
+49 (0) 211 4972 2220  
regina.cablitz@fm.nrw.de

### FORFAITIERUNGSMODELL

## Fallstricke: abstrakte Schuldanerkenntnisse

Von Dr. Herbert Wiehe

Öffentliche Auftraggeber können sich mit günstigen Kommunalkreditfinanzen finanzieren. Diese Konditionen erhalten private Unternehmer bei einer PPP-Finanzierung nicht. Der Kostennachteil des Privaten lässt sich mittels des Forfaitierungsmodells ausgleichen. Das Kernstück des Forfaitierungsmodells ist der Einredeverzicht des öffentlichen Auftraggebers. Mittels des Einredeverzichts werden die Forderungen des Auftragnehmers gegen den öffentlichen Auftraggeber verkehrsfähig und kommunalkreditfähig gemacht. Sie werden an die finanzierende Bank abgetreten, die auf diesem Wege dem Privaten kommunalkreditähnliche Konditionen gewähren kann.

Dafür ist es erforderlich, zu vermeiden, dass die Regelungen des Projektvertrages (zum Beispiel Mängel- oder Kündigungsrechte) der finanzierenden Bank entgegengehalten werden. Die Bank soll nur das Adressausfallrisiko der Kommune tragen müssen. Da der öffentliche Auftraggeber nicht das Fertigstellungsrisiko trägt, wird der Einredeverzicht erst (ggf. aufschiebend bedingt) ab Fertigstellung gewährt. Ab diesem Zeitpunkt verzichtet der öffentliche Auftraggeber auf die Ausübung von Kündigungsrechten, Mängelansprüchen, Aufrechnungen, sonstigen Einreden und Einwendungen.


Zur weiteren Stärkung der Rechtsposition der Bank fordert diese häufig ein zusätzliches abstraktes Schuldanerkenntnis des öffentlichen Auftraggebers gegenüber der Bank. Dadurch will sich die Bank für den Fall

absichern, dass sie den öffentlichen Auftraggeber nicht oder nicht in dem vereinbarten Umfang aufgrund der Abtretung in Anspruch nehmen kann. Nicht bei allen Formulierungen ist klar, ob mit dem oben beschriebenen vollständigen Einrede- und Einwendungsverzicht nicht das Gleiche gemeint ist wie mit einem solchen (abstrakten) Schuldversprechen. Der weitestgehende Einrede- und Einwendungsverzicht kommt in seinen Rechtswirkungen einem abstrakten Schuldanerkenntnis sehr nahe. Deklaratorische oder konkrete Schuldanerkenntnisse sind demgegenüber manchmal darauf beschränkt, die Existenz einer Verpflichtung zu bestätigen und damit nur die eine oder andere denkbare Einwendung auszuschließen oder einen Rechtszustand zu bestätigen.


Fundamentaler Unterschied ist jedoch, dass ein neues abstraktes Schuldanerkenntnis eine zweite Schuld neben der bereits bestehenden begründet. Für eine solche Begründung einer abstrakten Schuld muss es nach deutschem Rechtsverständnis einen Rechtsgrund geben. Im Kreditsicherungsrecht wird man eine Sicherungszweckvereinbarung annehmen. Entfällt sie, müsste das abstrakte Schuldanerkenntnis herausgegeben werden. Es handelt sich juristisch um einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 2 BGB. Das wissen natürlich auch die finanzierenden Banken und fordern einen Verzicht auf diesen Herausgabeanpruch.

Werden Einredeverzicht und abstraktes Schuldanerkenntnis inklusive Verzicht auf

den Bereicherungsanspruch in dieser Form abgegeben, stellt sich für den öffentlichen Auftraggeber das Problem einer möglichen doppelten Inanspruchnahme durch den Auftragnehmer wie auch durch die Bank. Selbst wenn man einmal unterstellt, dass ein so weitgehender Verzicht tatsächlich wirksam sei, worüber im Einzelfall gestritten werden mag, so muss man sich doch realistischerweise damit auseinandersetzen, ob dies für den öffentlichen Auftraggeber akzeptabel ist. Wenn das abstrakte Schuldanerkenntnis gerade die doppelte Inanspruchnahme ermöglichen soll, ist die Frage für den öffentlichen Auftraggeber zweifellos zu verneinen. Die Bank wird dagegen mit Recht argumentieren, dass sich ihr Adressausfallrisiko nicht auf den Auftragnehmer rückverlagern kann. Dies kann zu einer Blockade führen.

Die Lösung kann infolgedessen nur in der sorgfältigen und weitestgehenden Formulierung des Einredeverzichts selber liegen. Darin sollten Einreden, Einwendungen, insolvenzrechtliche Anfechtungsgründe und Nichtigkeitsgründe – soweit dies zivilrechtlich nur irgendwie möglich ist – ausgeschlossen werden. 



 Dr. Herbert Wiehe  
Rechtsanwalt, Partner  
CMS Hasche Sigle  
Kranhaus 1  
Im Zollhafen 18  
50678 Köln  
+49 (0) 221 7716 - 231  
herbert.wiehe@cms-hs.com

# Licht nicht unter den Scheffel stellen

Von Dr.-Ing. Matthias Hessling

Die Straßenbeleuchtung Deutschlands zeichnet sich durch einen veralteten Anlagenbestand aus. Im Gegenzug hat sich die Beleuchtungstechnologie gerade in der jüngeren Vergangenheit rapide weiterentwickelt. Das energiesparende Licht der LED dominiert inzwischen jede Diskussion über die Straßenbeleuchtung der Zukunft, doch wie kann diese Technologie trotz hoher Investitionskosten genutzt werden? Innovative Lösungsansätze sind bei den zukünftigen Anforderungen an die Straßenbeleuchtung gefragt. Die finanziellen Möglichkeiten sind aufgrund der bestehenden Investitionsstaus und der aktuellen Haushaltsengpässe der meisten Kommunen begrenzt.

Selbst in solchen Kommunen, in denen externe Auftragnehmer in der Straßenbeleuchtung arbeiten, besteht oft ein erheblicher Optimierungsbedarf, allerdings auch ein enormes Einsparpotential. Denn an Dritte vergebene Verträge zum Management der Straßenbeleuchtung wurden selten im Wettbewerb vergeben. In der Vergangenheit war die Straßenbeleuchtung oft ein „Anhängsel“ der Stromkonzession, doch auch diese läuft in den nächsten Jahren in vielen Kommunen aus. Fast immer ist dann auch die Straßenbeleuchtung separat auszuschreiben, sofern keine Inhouse-Vergabe möglich ist.

## Ausschreibungen nehmen zu

Mehrere Wettbewerber haben sich inzwischen auf dem deutschen Markt etabliert, obgleich die Anzahl der Ausschreibungen noch relativ gering ist. Geeignet sind insbesondere langfristige Verträge, bei denen Investitionen in das Betreiberentgelt eingepreist werden können. Diese sind in den vergangenen Jahren in Städten und Kommunen unterschiedlicher Größenordnung europaweit ausgeschrieben und überwiegend im Verhandlungsverfahren vergeben worden. Die Vergabe kurzfristiger Wartungs- und Instandhaltungsverträge verschiebt dagegen nur den Handlungsbedarf und stellt keine akzeptable Lösung für die notwendige und mit Investitionen verbundene Modernisierung dar.

Verantwortlich für die Erwartung eines starken Anstiegs der Anzahl der Ausschreibungen ist insbesondere die europäische ErP-Richtlinie (energy related products) mit ihren Durchführungsverordnungen. Sie stellt hohe

Anforderungen an die Energieeffizienz von Lampen und anderen Bauteilen der Straßenbeleuchtung (z.B. Vorschaltgeräte). Schätzungen gehen davon aus, dass dadurch rund 65 Prozent des europäischen Bestands an Lampen ersetzt werden müssen. Dies dürfte schon in Kürze der Fall sein. Von den verschiedenen Stufen der Effizienzvorgaben ist vor allem das Jahr 2015 relevant, wenn Quecksilberdampf-Hochdrucklampen ihre Zulassung verlieren. Diese werden in vielen Kommunen noch umfangreich eingesetzt. Zwischenlösungen, wie das Einschrauben von Plug-in-Lampen in die vorhandenen

### Anlagenbestand veraltet

- 9 Mio. Straßenleuchten in Deutschland, ein Drittel älter als 25 Jahre
- 4 Mrd. kWh p.a. Energieverbrauch, entspricht dem Verbrauch von mehr als 1 Mio. Haushalten
- Einsparpotential bis zu 80%, gegenüber aktuellem Mischbestand immer noch mehr als 50%
- PPP- und Contracting-Modelle empfehlen sich für die Realisierung


Beispiele: Berlin, Bremen, Cottbus, Düsseldorf, Gera, Görlitz, Hagen, Kiel, Lüneburg, Rüsselsheim, Worms

Lampenfassungen, stellen kein langfristiges und tragfähiges Konzept dar. Ein vollständiger Austausch der Leuchte ist neben einer Kostenersparnis mit weiteren Vorteilen wie der intelligenten Steuerung des Lichtaufkommens in Abhängigkeit von Verkehrsaufkommen oder Wetterverhältnissen verbunden. LED-Straßenleuchten werden eine wesentliche Rolle spielen. Ihr energetisches Einsparpotential ist immens und liegt bei bis zu 80 Prozent. Bislang haben sie allerdings weder das für einen umfassenden Einsatz erforderliche wettbewerbsfähige Preisniveau erreicht, noch besteht ausreichend Sicherheit für den langfristigen Betrieb (Wartung, Instandhaltung, tatsächliche Lebensdauer, Ersatzteile, Risikoabsicherung).


Es gibt durchaus bewährte Alternativen zur LED-Leuchte, die bereits heute eine umfassende energetische Modernisierung der Straßenbeleuchtung einer Kommune ermöglichen. Das Einsparpotential beim größten Kostenblock der Straßenbeleuchtung,

nämlich Energie, beträgt dabei bis zu 70 Prozent. Bezogen auf den Mischbestand in Deutschland, bedeutet dies eine Kostenreduzierung von über 50 Prozent.

Die Realisierung einer energiesparenden Modernisierung ist nicht nur verpflichtend geworden, sondern macht auch wirtschaftlich Sinn. Zur Finanzierung eignen sich langfristige PPP-Modelle. Da sie ausgeschrieben werden, unterstehen sie dem Wettbewerb. Abhängig vom Investitionsbedarf kommen Vertragslängen zwischen 10 und 20 Jahren in Frage. Neben der Laufzeit gibt es zudem eine Vielzahl weiterer Gestaltungselemente der vertraglichen Beziehung zwischen Kommune und privatem Partner. Beispiele sind das Maß der Mitwirkung der Kommune an den Aufgaben der Straßenbeleuchtung (bis hin zur gesellschaftsrechtlichen Kooperation), eine Trennung von oder Verknüpfung mit der Energielieferung, die Verpflichtung zur Energieeffizienz des Betreibers und seiner Investitionen, übergreifende Lichtkonzepte einschließlich Illuminationsprojekten für die gesamte Stadt oder der Verbleib des Anlageneigentums bei der Kommune oder dem Betreiber.

Von zentraler Bedeutung ist zudem die Form der Finanzierung des Investitionsbedarfs. Letztlich wird dies bei jedem PPP-Modell über eine Form von Contracting erfolgen, wobei in der Diskussion unterschiedliche Begriffsdefinitionen verwendet werden. Im Kern geht es darum, dass der Betreiber die Investition in eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung vorfinanziert. Die Rückzahlung erfolgt über das Betreiberentgelt oder über einen Teil der erzielten Energieeinsparungen. Bei der Vielfalt der genannten Gestaltungselemente werden Standardmodelle den spezifischen Anforderungen jeder einzelnen Kommune selten gerecht. Auch deshalb wird die Straßenbeleuchtung überwiegend im Verhandlungsverfahren vergeben. Dies erlaubt die Entwicklung maßgeschneiderter PPP-Modelle. 



 Dr.-Ing. Matthias Hessling  
Kommunal- und  
Strategieberatung  
Emser Straße 18  
10719 Berlin  
+49 (0) 179 7360 697  
matthias.hessling@gmail.com

# Rechtliche Neuerungen: Flanke für PPP

Von Wadim Kurpias und Iga Lis

Mit dem Inkrafttreten eines Rahmengesetzes haben sich in Polen die Aussichten für PPPs verbessert. Die neuen PPP-Vorschriften wurden im Dezember 2008 und im Januar 2009 erlassen. Das erste der beiden Gesetze, das Gesetz zu Private Public Partnerships vom 19. Dezember 2008 („PPP-Gesetz“), ersetzte das Gesetz zu Public Private Partnerships vom 28. Juli 2005 und soll einen Rechtsrahmen für den sich rasant entwickelnden Markt für PPP-Projekte bilden. Das alte PPP-Gesetz war als übermäßig kompliziert und schwer umsetzbar scharf kritisiert worden.

Die neue Gesetzgebung dürfte das Verfahren zur Umsetzung von PPP deutlich verbessern. Immer mehr Städte erwägen solche Vorhaben. Durch die eingeführten rechtlichen Änderungen entfällt die bisherige teure Analyse. Das neue Gesetz beinhaltet auch eine Beschreibung der wesentlichen Beurteilungskriterien, die der öffentliche und der private Partner bei der Umsetzung anzulegen haben. Damit soll ermittelt werden, ob das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. Ebenso gibt es eine kurze Liste von Kernpunkten, die eine PPP-Vereinbarung abdecken sollte, um sicherzustellen, dass die Hauptrisiken ordnungsgemäß unter den Partnern aufgeteilt sind. Auch können der öffentliche und der private Partner gemeinsam ein Unternehmen gemäß den Bestimmungen des polnischen Gesetzbuches über Handelsgesellschaften gründen. Das neue polnische PPP-Gesetz stellt sich damit als äußerst flexible und investorenfreundliche Vorschrift dar.

Die zweite PPP-Vorschrift, die das PPP-Gesetz ergänzen soll, ist das Gesetz zu Konzessionen für Bauarbeiten und Dienstleistungen vom 9. Januar 2009 („Konzessionsgesetz“). Es findet Anwendung, wenn die Vergütung des privaten Partners in dem Recht besteht, Vorteile aus dem Bauwerk bzw. der Dienstleistung zu ziehen, oder vorrangig in diesem Recht besteht und darüber hinaus eine Zahlung beinhaltet. Das Konzessionsgesetz gilt für Bauarbeiten und Dienstleistungen und enthält zeitliche Begrenzungen für die Konzessionsvereinbarung (30 Jahre für Bauarbeiten, 15 Jahre für Dienstleistungen). Gemäß dem Konzessionsgesetz besteht die Vergütung für den Abschluss der Bauarbeiten in dem Recht, das Bauwerk zu betreiben oder in diesem Recht zusammen mit einer zusätzlichen Zahlung. Allerdings darf diese Zusatzzahlung des Auftraggebers zugunsten des


Konzessionärs nicht zur Rückgewinnung aller dem Konzessionär im Zusammenhang mit der Erfüllung der Konzession entstandenen Kosten führen. Somit wird mit der Konzession nach dem Konzessionsgesetz der Großteil des wirtschaftlichen Risikos auf den privaten Rechtsträger übertragen. Das Konzessionsgesetz wird als „kleine PPP“ bezeichnet, da es für weniger komplexe Projekte konzipiert ist.

Das kommende Jahr könnte einen Durchbruch bei PPPs markieren. Städte, denen es

liche Vorhaben. Breslau bereitet ferner ein Projekt von über 135 Millionen Euro für den Bau der Stadtumgehung vor. Auch die Zahl von Projekten für den sozialen Wohnungsbau wächst, da derartige Wohnraum in den polnischen Städten äußerst knapp ist. Lodz plant, baufällige Gebäude in der Stadt wieder herzurichten.

Ein weiteres interessantes Großprojekt sind die Modernisierung und der Ausbau der Müllverbrennungsanlage in Warschau. Es wird im Rahmen des PPP-Gesetzes durchgeführt und umfasst Bau, Finanzierung, Betrieb und Instandsetzung des Objekts. Das Verfahren zur Auswahl des privaten Partners soll im vierten Quartal dieses Jahres beginnen. Die Anlage wird Einkünfte nicht nur mit der Müllentsorgung erzielen, sondern auch mit der Erzeugung von Wärmeenergie und elektrischer Energie. Der Gesamtwert des PPP-Projekts wird auf

150 Millionen Euro geschätzt.

Nach Auskunft des polnischen Wirtschaftsministeriums ist bereits für rund 200 Projekte eine Verwirklichung als PPP-Modell geplant. Die größten davon haben einen Wert von mehreren Hundert Millionen Złoty. Vor diesem Hintergrund scheint in Polen noch bedeutendes Potential für künftige Infrastrukturinvestitionen vorhanden zu sein. 

## PPP-Projekte in Polen (2009, 1. Hj. 2010)

Sektor	Baukonzession	Dienstleistungskonzession	PPP
Sport und Freizeit	20		11
Wasserversorgung, Kanalisation	1	5	1
Bildung	2		1
Gesundheit	5	3	1
Telekommunikation		6	
Öffentliche Infrastruktur	11	1	2
Energie, Brennstoffe	2		1
Straßenbau			3

Quellen: CMS, F.A.Z.-Institut

beispielsweise aufgrund von Verschuldungsgrenzen immer schwerer fällt, eine Finanzierung für Projekte einzuwerben, sind eher gewillt, neue Lösungen anzustreben. Sie sehen auch andere Vorteile von PPP. Einer von ihnen liegt darin, dass private Partner die Durchführung von Projekten, die sie nach Abschluss selbst betreiben, mit einem höheren Verantwortungsbewusstsein angehen. Die meisten städtebaulichen Projekte – sowohl die bereits durchgeführten als auch die noch in der Planungsphase befindlichen – betreffen Parkplätze einschließlich Tiefgaragen. Sie werden normalerweise unter Verwendung des Modells „kleine PPP“ durchgeführt. Das erste Projekt war ein Parkplatz in Krakau, der 2009 zur Nutzung freigegeben wurde. Als Gegenleistung für den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung des Parkplatzes ist der private Partner berechtigt, Parkgebühren zu erheben. Ein ähnliches Projekt wurde in Posen umgesetzt.

Die Stadt Breslau hat den Bau einer Tiefgarage einschließlich Neugestaltung der darüberliegenden Flächen vergeben. Eine Reihe anderer Städte, darunter Warschau, plant ähn-



Wadim Kurpias  
CMS Cameron McKenna  
Warsaw Financial Centre  
XXVIII Floor  
Ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warschau, Polen  
+48 22 520 8441  
wadim.kurpias@cms-cmck.com



Iga Lis  
CMS Cameron McKenna  
Warsaw Financial Centre  
XXVII Floor  
Ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warschau, Polen  
+48 22 520 8413  
iga.lis@cms-cmck.com

# Erstes Schweizer Projekt trotz Verhandlungsverbots

Von Anna Weiss

Die Schweiz hat sich in die Riege der PPP-Länder eingereiht. Ende November unterzeichnete die Berner Regierungsrätin Barbara Egger-Jenzer den PPP-Vertrag „Überbauung Zeughausareal Burgdorf“. Privater Partner ist die Zeughaus PPP AG.

Das Bieterkonsortium umfasst BAM Deutschland sowie die schweizerische Marti Generalunternehmung. Es erhielt den Auftrag, auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Zeughausareal in Burgdorf ein Regionalgefängnis mit 110 Haftplätzen, einen Werkhof sowie ein Verwaltungszentrum zur Unterbringung verschiedener kantonaler Verwaltungen im Rahmen einer PPP zur Verfügung zu stellen. Inhalt des PPP-Vertrages sind die Planung, Errichtung, Finanzierung und der Teilbetrieb der Immobilien über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die zu errichtenden Gebäude werden im Minergie-PECO-Standard realisiert. Die Bereitstellung der benötigten finanziellen Mittel erfolgt im Rahmen einer nach internationalen Standards strukturierten Projektfinanzierung durch ein Bankenconsortium unter der Führung der UBS als Mandated Lead Arranger sowie der NIBC Bank NV und weiterer sechs Schweizer Kantonal- bzw. Geschäftsbanken.

## Wahrung der Anonymität

Bei einer Gesamtfläche von rund 36.000 Quadratmetern BGF belaufen sich die Baukosten auf rund 125 Millionen Schweizer Franken (ca. 85 Millionen Euro). Nach rascher Eingabe der Abbruch- und Baubewilligung im Dezember 2009 und entsprechender Genehmigungserteilung konnte im März 2010 mit dem Abbruch des ehemaligen Zeughausareals begonnen und dieser Mitte Mai 2010 bereits abgeschlossen werden. Die Inbetriebnahme des Kantonalen Verwaltungszentrums Burgdorf – Neumatt soll Ende März 2012 erfolgen. Die Firma Hälg Facility Management wird dann für die Bewirtschaftung der Flächen verantwortlich sein. Von der Projektierungsphase bis zur Vertragsunterzeichnung wurde der Kanton Bern von einem interdisziplinären, länderübergreifenden Team, bestehend aus Ernst & Young Real Estate mit Sitz in Düsseldorf, der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft sowie Ernst & Young Legal Services in Bern, begleitet.

Zur Vorbereitung des ersten Schweizer PPP-Projektes wurden diverse Studien durchge-

führt: ein PPP-Eignungstest, eine Machbarkeitsstudie sowie eine Wirtschaftlichkeitsstudie im Jahr 2007. Da sich bei diesen Untersuchungen die Beschaffung im Rahmen eines PPP-Modells als wirtschaftlichste Variante herausstellte, konnte im Herbst 2007 die Präqualifikation beginnen. Währenddessen konnten fünf qualifizierte Anbieter ausgewählt werden, welche zur Abgabe eines indikativen Angebots aufgefordert wurden. Besondere Herausforderungen ergaben sich während des folgenden dreistufigen Gesamtleistungswettbewerbs vor allem durch

### Vertragsinhalt:

Planung, Errichtung, Finanzierung (Projektfinanzierung), technisches Gebäudemanagement, Reinigungsleistungen, organisatorische Dienstleistungen

- Auftraggeber: Kanton Bern, vertreten durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
- Vertragsmodell: PPP-Inhabermodell
- Vertragsabschluss: 19.11.2009
- Inbetriebnahme: 31.03.2012
- Vertragsdauer: 25 Jahre nach Inbetriebnahme
- Baukosten: ca. 85 Mio. Euro
- Besonderheiten: erstes PPP-Projekt in der Schweiz nach international anerkannten Standards


die Einbindung der spezifischen beschaffungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Kantons Bern in den international standardisierten PPP-Prozess.

So sieht das kantonale Beschaffungsrecht beispielsweise vor, dass die Anonymität der Wettbewerbsteilnehmer während des Gesamtleistungswettbewerbs zu wahren ist. Zudem schließt das Berner Beschaffungsrecht PPP-typische Elemente wie die Durchführung von Verhandlungsgesprächen mit den Bietern aus. Das Beraterteam hat zusammen mit dem Kanton Bern daher einen Verfahrensprozess entwickelt, der den internationalen PPP-Standards gerecht wird und gleichzeitig die Vorgaben des kantonalen Beschaffungsrechts einhält. Das Verfahren sieht einen dreistufigen Gesamtleistungswettbewerb vor, in dem Fragerunden zwischen der Vergabestelle und den Wettbewerbsteilnehmern die einzelnen Verhandlungsgespräche ersetzt haben.

In jeder Stufe des Verfahrens waren die Angebote anonym bei einem Notar einzureichen und wurden anschließend vom Beraterteam vorgeprüft. Die Bewertung der Angebote erfolgte ebenfalls anonym durch eine vom Kanton Bern ins Leben gerufene Jury, bestehend aus Architekten, Facility-Management-Experten, Haustechnikern und Betriebswirten. Zur Optimierung der Angebote wurden den Bietern nach jeder Stufe detaillierte Juryberichte zur Verfügung gestellt, die zu den einzelnen Bestandteilen des Angebots umfassend Stellung nahmen und individuelle Optimierungsmöglichkeiten aufzeigten. So konnte eine sehr hohe Qualität der Angebote unter Einhaltung der Anonymitätsvorgaben und des Verhandlungsverbots sichergestellt werden.

## Hindernisse überwinden

Im Vergleich zu den benachbarten europäischen Ländern fand die Beschaffungsvariante PPP in der Schweiz bisher verhältnismäßig wenig Beachtung. Doch der Blick auf die Nachbarländer zeigt, dass sich PPP zu einer wichtigen Beschaffungsalternative zur konventionellen Ausschreibung und Budgetfinanzierung entwickelt hat. Bis heute hat die theoretische Diskussion über PPP in der Schweiz kontinuierlich an Fahrt gewonnen. Mit dem Projekt in Burgdorf hat sich gezeigt, dass Anonymität und Verhandlungsverbot kein Hindernis für PPPs darstellen und sich internationale Standards unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen auch auf die Schweiz übertragen lassen.

Die weitere Realisierung dieses PPP-Projekts wird zeigen, ob die mit PPP-Projekten verbundenen Vorteile, wie zum Beispiel der Lebenszyklusansatz, die Optimierung der Gesamtkosten, die Verkürzung der Bauzeit und eine sachgerechtere Risikoallokation, voll zum Tragen kommen, womit auch in der Realität dem Durchbruch von PPP-Projekten in der Schweiz nichts mehr im Wege stehen sollte. 



 Anna Elena Weiss  
Ernst & Young Real Estate GmbH  
Graf-Adolf-Platz 15  
40213 Düsseldorf  
+49 (0) 211 9352 10067  
anna.elena.weiss@de.ey.com

## Neuerscheinung: PPP in Europe

Die CMS Infrastructure & Project Finance Group hat die dritte Auflage ihres Handbuchs „PPP in Europe“ veröffentlicht. Erstmals wird darin auch die Situation in Westeuropa beleuchtet. Das Werk gibt einen umfassenden Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen für öffentlich-private Partnerschaften (PPP) in Deutschland und 20 weiteren europäischen Ländern. Es enthält darüber hinaus einen Überblick über die bereits realisierten oder geplanten PPP-Projekte. Experten aus den jeweiligen Ländern beschreiben die Herangehensweise der Regierungen, den einschlägigen Rechtsrahmen und die maßgeblichen Finanzierungsbedingungen aus Sicht der Praxis. Dabei werden auch die Auswirkungen der Finanzkrise behandelt und die zukünftige Marktentwicklung eingeschätzt. 

Das Handbuch finden Sie kostenfrei unter:  
[www.cmslegal.com/PPP](http://www.cmslegal.com/PPP)

## ... dass der Mittelstand auch bei kommunalen PPP-Projekten sehr präsent ist?

Die Einbindung mittelständischer Unternehmen ist bei kommunalen PPP-Projekten in Baden-Württemberg hoch. Mittelständler sind meist Hauptauftragnehmer solcher Projekte. Dies ist das Ergebnis der Studie „Beteiligung des Mittelstands an PPP-Projekten im Vergleich zu losweise vergebenen Projekten in Baden-Württemberg“. Untersucht wurden sechs kommunale PPP-Projekte im Vergleich zu sieben Referenzprojekten, die konventionell erstellt und losweise vergeben wurden. Durchgeführt wurde die Studie im Auftrag des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom Institut für Baubetriebs-

lehre der Universität Stuttgart und dem Karlsruher Institut für Technologie. Bei dem Auftragsvolumen gingen 83 Prozent des gesamten Auftragswertes bei PPP-Projekten an mittelständische Unternehmen. Im Vergleich dazu beläuft sich der Anteil bei den losweise an mittelständische Betriebe zugeschlagenen Projekten auf 81 Prozent. Alle untersuchten Projekte sind Hochbauvorhaben, darunter beispielsweise der Neubau der Berufsschule in Pforzheim oder Schulsanierung und Umbau von fünf Schulen und zwei Sporthallen in Eppelheim. Die Investitionsvolumina variierten zwischen 12 und 41 Millionen Euro. Bei den konventionellen Projekten wurden u.a. der Neubau eines Bettenhauses des Kreisklinikums im Landkreis Reutlingen untersucht oder die Erweiterung des Landratsamtes Heilbronn. Hier lagen die Investitionsvolumina in einer Bandbreite von 2,6 bis 23,3 Millionen Euro. 

### Ausblick P-Newsletter

- PPP und Häfen
  - Kooperationen in Innenstädten
- Der nächste p-newsletter erscheint im April 2011.

 doh

### Veranstaltungskalender – Oktober bis Dezember 2010

Termin	Titel	Thema (Auszüge)	Veranstaltungsort	Kontakt über
04.10.– 06.10.2010	Expo Real 2010	13. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen	EXPO REAL Neue Messe München 81823 München	Expo Real Team T +49 (0) 89 94 911 608 E <a href="mailto:info@exporeal.net">info@exporeal.net</a>
05.10.2010	Expo Real 2010: Workshop CMS 10:00–11:30 Uhr	Die AIFM Richtlinie – was bedeutet sie für Immobilienfonds?	Halle C1, Raum C21, 2. Etage, Neue Messe München	CMS Hasche Sigle Anne Eggers T + 49 (0) 30 203 60 - 1253 E <a href="mailto:anne.eggers@cms-hs.com">anne.eggers@cms-hs.com</a>
21.10.2010	IPFA Germany	The German A-Model Projects – Lessons learned from the Evaluation Process	KfW Bankengruppe Palmengartenstraße 5–9 60325 Frankfurt am Main	International Project Finance Association (IPFA) Laura Cafora T +39 (0) 547 1901022 E <a href="mailto:lcafora@ipfa.org">lcafora@ipfa.org</a>
29.10.2010	Jahrestagung Bundesverband PPP e.V.	Jahrestagung mit Arbeitskreisen zu PPP-Finanzierung, Immobilienmanagement, Infrastruktur Verteidigung und Sicherheit, Partnerschaften Deutschland	Ernst-Reuter-Haus Straße des 17. Juni 110–114 10623 Berlin	CMS Hasche Sigle Andrea Schmitz T +49 (0) 221 77 16 - 116 E <a href="mailto:andrea.schmitz@cms-hs.com">andrea.schmitz@cms-hs.com</a> <a href="http://www.bppp.de">www.bppp.de</a>
11.11.2010	3. Fachkongress Investitionen im Krankenhaus – mit Partnern	Das Krankenhaus der Zukunft zwischen öffentlicher und freigemeinnütziger Trägerschaft, Privatisierung und PPP	Beethovenhalle Bonn Eingang Forum Süd Wachsbleiche 16 53111 Bonn	RRC Congress GmbH Dipl.-Kfm. Rolf Rossbach T +49 (0) 30 723 933 - 13 E <a href="mailto:info@rrc-congress.de">info@rrc-congress.de</a>

### Impressum

**Herausgeber:** CMS Hasche Sigle in Zusammenarbeit mit dem F.A.Z.-Institut; CMS Hasche Sigle, Lennéstraße 7, D-10785 Berlin  
[www.cms-hs.com](http://www.cms-hs.com); [p-newsletter@cms-hs.com](mailto:p-newsletter@cms-hs.com)  
F.A.Z.-Institut für Management-, Markt- und Medieninformationen GmbH, Mainzer Landstraße 199, 60326 Frankfurt am Main  
[www.faz-institut.de](http://www.faz-institut.de); [p-newsletter@faz-institut.de](mailto:p-newsletter@faz-institut.de)

**Konzept und Redaktion:** Dr. Christian Scherer-Leydecker, CMS Hasche Sigle, Tel. 49 (0) 2 21 / 77 16 - 1 16; Andreas J. Roquette, CMS Hasche Sigle, Tel. 49 (0) 30 / 2 03 60 - 15 01; Vera Leskien, CMS Hasche Sigle, Tel. 49 (0) 7 11 / 97 64 - 1 54; Doris Hülsbömer (doh), F.A.Z.-Institut, Tel. 49 (0) 60 31 / 73 86 - 12  
**Gestaltung, Satz, Korrektur:** F.A.Z.-Institut  
**Druck & Verarbeitung:** Boschen Druck GmbH, Frankfurt/Main

[www.boschendruck.de](http://www.boschendruck.de)  
Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernehmen die Autoren und die Herausgeber keine Gewähr.  
Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanischen Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien.