



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Referat V A 5

Ergebnisbericht

über die

**Untersuchung der PPP-Eignung
des Projekts zur dauerhaften Unterbringung
des Bundesministeriums für Bildung und Forschung
in Berlin**

Berlin, den 08. Juli 2008

Ergebnisbericht

Über die

**PPP-Eignung des Projekts zur dauerhaften Unterbringung
des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF)
in Berlin**

Gliederung

- 1. Einleitung**
- 2. Darstellung der Ausgangssituation und der Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Projektbeschreibung**
 - 2.2 Projektziele**
 - 2.3 Erfolgsvoraussetzungen und Anforderungen an eine PPP-Beschaffungsvariante**
 - 2.4 Realisierungsvarianten**
 - 2.5 Projektstatus**
 - 2.6 Projektterminplan**
 - 2.7 Projektorganisation**
 - 2.8 Aufgaben und Kompetenzen der Projektbeteiligten**
- 3. PPP-Eignung der dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin**
 - 3.1 Eignungsprüfung nach dem Leitfaden für Schweizer Hochbauprojekte**
 - 3.1.1 Allgemeine Eignungskriterien**
 - I. Eignung der öffentlichen Aufgabe für PPP**
 - II. Objektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung**
 - III. Subjektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung**
 - IV. Rechtliche Umsetzbarkeit**
 - V. Finanzielle Realisierbarkeit**

3.1.2 Technische Eignungskriterien

- I. Umfassender Leistungsumfang
- II. Optimale Risikoallokation
- III. Funktionale Leistungsbeschreibung
- IV. Ausreichendes Projektvolumen
- V. Angemessener Bieterwettbewerb
- VI. Leistungsorientierter Vergütungsmechanismus

3.1.3 Auswertung und Beurteilung der Resultate

3.2 Eignungsprüfung nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

3.2.1 Festlegung von Eignungskriterien

3.2.2 Nicht projektbezogene Eignungskriterien

- I. Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des PPP-Gedankens
- II. Rechtliche Restriktionen
- III. Politische Hindernisse
- IV. Hindernisse in der Verwaltung

3.2.3 Projektbezogene Eignungskriterien

- I. Investitionsvolumen
- II. Bewirtschaftete Fläche
- III. Zusammenwirken Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche
- IV. Übertragung von Dienstleistungen
- V. Einbindung von Fördermitteln
- VI. Standort

3.2.4 Bewertung der Eignungskriterien

3.2.5 Abschließende Würdigung

4. Fazit

5. Anlagenverzeichnis

1. Einleitung

Die vorliegende Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts der dauerhaften Unterbringung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) in Berlin weist mit zwei Methoden die PPP-Eignung des Projekts im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten nach.

Grundlage für die Untersuchung ist der Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen – *Erste Schritte: Der PPP-Eignungstest* vom Oktober 2004 und der Leitfaden *PPP-Eignungstest für Schweizer Hochbauprojekte* vom Oktober 2006.

Beide Eignungstests beschreiben und bewerten auf unterschiedliche Art qualitative Kriterien, inwieweit das Bauvorhaben zur Unterbringung des BMBF geeignet ist, im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft realisiert zu werden.

Da es sich hierbei um nicht-monetäre Betrachtungsweisen handelt, wird keine Aussage über eine mögliche Wirtschaftlichkeit einer PPP-Beschaffungsvariante im Vergleich zur konventionellen Projektrealisierung getroffen.

Die vorliegende Untersuchung liefert die notwendigen Informationen zur transparenten und objektiven Beurteilung und Entscheidung über die generelle PPP-Eignung des Projekts und begründet im Ergebnis die Fortführung des PPP-Beschaffungsprozesses.

Die Untersuchung der prinzipiellen PPP-Eignung des Projekts zeigt zusammenfassend die folgenden Aspekte auf:

- Überprüfung der PPP-Eignung im engeren Sinn,
- Plausibilisierung der möglichen Wirtschaftlichkeit,
- Grundlagen für den sich anschließenden Wirtschaftlichkeitsvergleich und
- Strukturierung des weiteren Vorgehens.

2. Darstellung der Ausgangssituation

2.1 Projektbeschreibung

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) ist in Berlin quantitativ und qualitativ unzureichend untergebracht. Der zweite Dienstsitz des BMBF ist zurzeit an zwei Standorten in der Bundeshauptstadt vertreten. Die bedarfsauslösenden Gründe für einen neuen dauerhaften Standort in Berlin ergeben sich aus der aktuellen Liegenschaftssituation, die dadurch gekennzeichnet ist, dass für eine organisatorische Änderung der Arbeitsorganisation bzw. für eine personelle Vergrößerung des Ministeriums keine Raumreserven an den beiden Standorten in Berlin-Mitte, dem Dienstgebäude in der Hannoverschen Strasse sowie in den gemieteten Räumen in der Liegenschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Friedrichstrasse zur Verfügung stehen.

Zwischen dem BMBF, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) besteht Einvernehmen darüber, dass das BMBF eine neue funktionale, den Nutzeranforderungen genügende und erweiterungsfähige Unterbringung in Berlin erhalten sollen.

Grundlage für die Unterbringungsentscheidung soll auf Grundlage einer Abstimmung zwischen dem BMBF, dem BMVBS und dem BMF vom 27. April 2007 eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sein, mit der unter Lebenszyklusgesichtspunkten verschiedene Standorte in Berlin-Mitte, vorzugsweise im Regierungsviertel, untersucht und das am besten geeignete Beschaffungsmodell entwickelt wird.

2.2 Projektziele

Soweit sich nicht eine völlige Unwirtschaftlichkeit im Zuge der anstehenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen abzeichnen sollte, ist die Beschaffung des Bauvorhabens zur dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin in Form einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft wünschenswert, um auch im zivilen Bundeshochbau konkrete Erfahrungen gewinnen zu können.

Öffentlich-Private Partnerschaften stehen für modernes und effizientes Verwaltungshandeln. Sie sind Teil der Innovationsoffensive der Bundesregierung und verfolgen das Ziel, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und privater Wirtschaft öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren als bisher.

Die öffentliche Hand betreibt mit PPP die Realisierung von Effizienzvorteilen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Das Neue dabei ist der Lebenszyklusansatz, mit dem das Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und Verwerten einer Immobilie in einem ganzheitlichen Ansatz

optimiert werden soll. Das Effizienzpotential liegt in der Verbesserung des Schnittstellenmanagements und der Verfahrensabläufe, durch den Lebenszyklusansatz sowie in der Nutzung privatwirtschaftlicher Anreizmechanismen aufgrund einer optimierten Risikoverteilung.

Ziel einer möglichen PPP-Beschaffungsvariante ist Minderung laufender Ausgaben und Entlastung der mittelfristigen Finanzplanung. Durch das effiziente Management von Folgekosten soll die Nachhaltigkeit von Bereitstellung und Bewirtschaftung des Gebäudes – bei Transparenz der Gesamtkosten – verbessert werden.

In der partnerschaftliche Kooperation entsteht Kostenoptimierung im Vergleich mit der konventionellen Beschaffung nur dadurch, dass bei Gründung und Vollzug einer PPP bestimmte Erfolgsvoraussetzungen beachtet werden, die sicherstellen, dass bei konstantem Qualitätsstandard die effektiven Kosten der Nutzung gesenkt werden bzw. dass bei konstanten Nutzungskosten der Qualitäts- und Verfügungsstandard der Gebäudenutzung erhöht wird.

2.3 Erfolgsvoraussetzungen und Effizienzfaktoren einer PPP-Beschaffungsvariante

Den oben genannten Projektzielen folgend gehören zu den grundsätzlichen Erfolgsvoraussetzungen für die Gewinnung von ganzheitlichen wirtschaftlichen Vorteilen folgende Effizienzfaktoren, die bei der Prüfung der PPP-Eignung und der Bewertung eine PPP-Beschaffungsvariante zu beachten sind:

a. 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.

b. Ganzheitlicher Ansatz

Durch den ganzheitlichen Ansatz wird ein größeres phasenübergreifendes Kostenbewusstsein geschaffen. Der private Partner plant, baut und betreibt mit dem Ziel, den vereinbarten Standard möglichst effizient und damit kostengünstig zu erreichen.

c. Lebenszyklusansatz

PPP bedeutet, 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. Ziel des Lebenszyklusansatzes ist es über die gesamte angenommene Nutzungszeit von 20 bis 30 Jahren mittels wirtschaftlicher Risikoverteilung und optimalem Ressourceneinsatz Effizienzpotentiale zu nutzen. 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. Durch die konzeptionelle Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus der Baumaßnahme werden im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Gebäude alle anfallenden Kosten (z.B. Erhaltungs- und Instandhaltungskosten) sowie die Kosten der in dem Gebäude ablaufenden Betriebsprozesse bereits in der Planungsphase transparent gemacht. Dieses Kriterium dient insbesondere der haushaltsrechtlich geforderten Kostenklarheit. Die Erfassung von Folgekosten einer Investition bereits zum Zeitpunkt der Entscheidung ermöglicht die wirtschaftliche Steuerung künftiger Lebenszykluskosten durch Vereinbarung von Preisen, Standards und Verantwortlichkeiten in langfristigen Verträgen.

Der Lebenszyklusansatz bewirkt

- ein stärkeres phasenübergreifendes Kostenbewusstsein,
- Anreize zu Kosteneinsparungen durch Optimierung der Gestaltung, Funktion und Einrichtung der Gebäude infolge einer konsequenten Analyse und Berücksichtigung der in und um das Gebäude ablaufenden Prozesse,
- Anreize zu einem phasenübergreifenden Kapazitäts- und Leerstandsmanagement verbunden mit der möglichen Erschließung zusätzlicher Einnahmequellen,
- durch Vertragslaufzeiten von 20 – 30 Jahren eine langfristige Sicherstellung der Gesamtverantwortung des Privaten unabhängig von Gewährleistungspflichten und die langfristige Qualitätssicherung durch den Privaten

d. Ergebnisorientierte Beschreibung der Leistungen (Output-Spezifikation)

Eine Ergebnis- und Qualitätsorientierung in der Leistungsbeschreibung (Output-Spezifikation) erschließt über die bewusste Einräumung von möglichst weitreichenden Gestaltungsspielräumen Möglichkeiten zur Optimierung und Innovation. Ziel ist die klare und nachvollziehbare Definition und Formulierung, was die Beschaffungserwartung der öffentlichen Hand ist. Die Ergebnisorientierung ist Voraussetzung für die Erzielung eines optimalen Risikotransfers und hat somit die wichtige Funktion eines Steuerungsinstruments für die Risikoverteilung. Die Output-Spezifikation stellt das Ergebnis der gewünschten, nutzerspezifischen Leistung dar, ohne vorzugeben, wie diese erreicht werden soll. 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. Grundlage ist eine funktionale, ergebnisbezogene Leistungsbeschreibung der öffentlichen Hand, die dem Privaten Kreativität und unternehmerischer Verantwortung darüber belässt, wie er das gewollte Ergebnis am besten geeignet und am kostengünstigsten herbeiführt.

e. Wettbewerb auf der Bietersseite

Die kosteneffizientesten Lösungen lebenszyklusübergreifenden Projektmanagements finden sich am ehesten unter Wettbewerbsbedingungen. Ein vergaberechtliches zulässiges Verhandlungsverfahren mit dem Ziel der Optimierung des Lösungskonzeptes schafft Transparenz auf Seiten der privaten Bieter und Rechtssicherheit auf der Auftraggeberseite

f. Grad der Leistungsübertragung

Einem PPP-Projekt liegt die Integration von Planungs-, Finanzierungs-, Bau-, Betriebs- und ggf. Verwertungsleistungen zugrunde. Insbesondere in der Betriebsphase sollen möglichst viele immobilienbezogenen Dienstleistungen auf den privaten Partner übertragen werden, um phasenübergreifend Optimierungsspielräume zu eröffnen, entsprechende Anreize zu setzen und das innovative Potential privater Anbieter zu nutzen.

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

h. Sachgerechte Verteilung von Projektrisiken

Jedes Immobilienprojekt 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.

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.

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 Risikoprämie 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. Ein im Rahmen eines Lebenszyklusansatzes nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommener optimaler Risikotransfer auf einen Privaten, d.h. eine Risikoverteilung nach dem Grundsatz der Risikomanagementkompetenz, kann die Gesamtkosten eines Projektes deutlich reduzieren. Der öffentliche Auftraggeber muss nicht nur bereit sein, Risiken zu übertragen, sondern die Risiken, die der Private übernehmen soll, müssen von diesem auch beeinflussbar sein.

Insbesondere kommt der Bewertung der Risiken beim Wirtschaftlichkeitsvergleich 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.

I. Qualitätssicherung durch leistungsorientierte Vergütungsmechanismen

Die Anforderung, dass die Zahlungen für erbrachte Dienstleistungen vom Nachweis messbarer Vorgaben abhängen, wird mit der Qualität der erbrachten Dienstleistungen und ihrer termingerechten Erbringung verknüpft. Die Implementierung von Anreizmechanismen dienen der Sicherstellung der vereinbarten Qualität über die gesamte Vertragslaufzeit. Die Aufnahme von Bonus-Malus-Regelungen auf Basis von Punktekatalogen in sogenannten Service-Level-Agreements kann den Anreiz für den Privaten schaffen, vertragsgemäße oder gar bessere Qualität zu liefern. Eine Schlechtleistung wird durch Abzüge beim Nutzungsentgelt unmittelbar sanktioniert.

2.4 Realisierungsvarianten

Eine Realisierungsvariante im Vergleich mit der PPP-Beschaffungsvariante ist neben der Miet- und Kauflösung die konventionelle Eigenbaulösung.

Die Miet- und Kauflösung wird im Zusammenhang mit der Standortuntersuchung zur dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) wird die Eigenbaulösung als konventionelles Referenzmodell geplant. Die Planung zielt unter Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes auf die beste, machbare und finanzierbare Projektlösung, die von der öffentlichen Hand als Verfahrensträger realisiert werden kann. Alle Optimierungsmöglichkeiten einer ergebnisorientierten Leistungsbeschreibung, die in eigener Regie der öffentlichen Hand in Bezug auf die gesamte Nutzungszeit im Lebenszyklus ausgeschöpft werden können, werden berücksichtigt. Modell sollte hier eine auf einen lebenszyklusorientierten, ganzheitlichen Kooperation zielende effiziente Arbeitsteilung der für das Planen, Bauen, Betreiben und Instandhalten der Gebäude bisher zuständigen Organe der öffentlichen Hand.

2.5 Projektstatus

a. Aktueller Stand des Projekts

Um die dauerhafte Unterbringung des BMBF in Berlin-Mitte möglichst bis zum Jahr 2013 sicherzustellen, wird auf Bestreben und unter Federführung des BMBF als Bedarfsträger der Planungs- und Bauprozess beschleunigt. In einem Schreiben vom 05.03.2008 hat das BMBF dem BMVBS vorgeschlagen, die ES-Bau in eigener Regie mit Unterstützung des BBR und der BImA aufzustellen, damit die fachliche Genehmigung durch das BMVBS und die haushaltsrechtliche Anerkennung durch das BMF bis Ende 2008 erfolgen können.

Mit Erlass des BMVBS vom 28.03.2008 wird das BBR mit der fachlichen Unterstützung des BMBF bei Aufstellung der ES-Bau beauftragt.

Die Stellenplanung des BMBF (Muster 12 der RBBau) für die Unterbringung von 350 Beschäftigten in einem 1. Bauabschnitt wurde am 14.02.2008 vom BMF genehmigt. Bis Ende März 2008 wurde die Raumbedarfsplanung (Muster 13 der RBBau) mit rund 11.500.000 m² Nutzfläche (NF) nach DIN 277 fertig gestellt. Eine Abstimmung mit dem BMF erfolgte am 21.04.2008.

Es wird von folgendem Nutzungskonzept für den Neubau des BMBF in Berlin ausgegangen:

- Unterbringung von 350 Beschäftigten des BMBF mit einem Bedarf von ca. 18.000,00 m² Brutto-Geschossfläche / ca. 11.200,00 m² Nutzfläche
- Bei der Raumbedarfsplanung und Unterbringungsstudie soll die Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 1.000 Arbeitsplätze mit einem Bedarf von ca. 50.000,00 m² Brutto-Geschossfläche / ca. 30.000,00 m² Nutzfläche untersucht werden
- Bei der Raumbedarfsplanung und Unterbringungsstudie wurde berücksichtigt, dass für die Unterbringung von 350 Beschäftigten in einem ersten Bautell übergeordneter Raumbedarf für eine komplette Unterbringung aller Beschäftigten des BMBF erforderlich werden kann

b. Eingeleitete Entscheidungen

Als Grundlage für eine Standortentscheidung der dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin erarbeitet das BBR in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine Unterbringungsstudie mit Standortanalyse. In der Unterbringungsstudie werden neben der baufachlichen und planungsrechtlichen Prüfung der möglichen Standorte insbesondere die Investitionskosten und Grundstückswerte im Zusammenhang mit der Bauaufgabe und den jeweiligen Standorten verglichen. Basierend auf dieser Studie soll bis Juli 2008 die Entscheidung für einen der Standorte getroffen werden.

Anschließend erfolgt bezogen auf das ausgewählte Grundstück die planerische Ausarbeitung eines architektonischen Referenzentwurfs als Grundlage für die Kostenermittlung der konventionellen Beschaffungsvariante gemäß RBBau. Parallel dazu wird die abgestimmte Raumbedarfsplanung um die qualitativen, insbesondere die funktionalen und gestalterischen Anforderungen an die Räume und Betriebseinrichtungen des Neubaus ergänzt.

Bis August 2008 wird zusammen mit den zu erarbeitenden Vorgaben zum nachhaltigen Errichten und Betreiben des Gebäudes das vollständig quantifizierte konventionelle Referenzprojekt der Eigenbauvariante, der Public Sector Comparator (PSC), ermittelt. Hierbei finden die Grundsätze des Lebenszyklusansatzes und der Risikoallokation Berücksichtigung. Dieser PSC wird als Maßstab für den Wirtschaftlichkeitsvergleich einer PPP-Maßnahme herangezogen. Der PSC ist die Schätzung aller direkten und indirekten Kosten der konventionellen Beschaffungsvariante durch den öffentlichen Auftraggeber, insbesondere Investitionskosten für Planung und Bau, Finanzierungskosten, Betriebskosten inklusive Instandhaltung und -setzung, Transaktions- und Verwaltungskosten, Risikokosten, ggf. Erlöse aus Gebühren und der Verwertung. Zur Ermittlung des PSC gehört die Identifizierung, Bewertung, Vernetzung und Berechnung der Projektrisiken.

Daran schließt sich ab September 2008 eine Immobilienökonomische Beschaffungsstudie an. Diese ergebnisoffene Studie soll im Juli 2008 an einen externen Berater mit immobilienökonomischem Sachverstand aus dem Bereich Bauprojektmanagement vergeben werden. Dabei sind insbesondere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach den Verwaltungsvorschriften gemäß § 7 BHO durchzuführen.

Für die Untersuchung der PPP-Variante soll der Leitfaden des BMVBS für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten angewendet werden und eine Wirtschaftlichkeitsprognose erstellt werden.

Ziel der Wirtschaftlichkeitsprognose ist es, im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs die konventionelle Beschaffung mit alternativen Beschaffungsmodellen, insbesondere mit dem PPP-Referenzprojekt zu vergleichen und die effizienteste Beschaffungsvariante zu ermitteln.

Neben der Empfehlung für ein Beschaffungsmodell beschreibt die Studie auch die kennzeichnenden Rahmenbedingungen jeder Variante, einschließlich der relevanten Eckpunkte für den Finanzierungsplan. Die Entscheidung soll unter Abwägung von wirtschaftlichen Aspekten über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien bei Berücksichtigung der gestalterischen, funktionalen, baufachlichen, betriebstechnischen sowie baurechtlichen Belange getroffen werden.

Zur Vorbereitung eines Realisierungswettbewerbs im Rahmen des Beschaffungsprozesses kann bereits mit Bestätigung der Bedarfsplanung und der Festlegung des Standortes ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, orientiert an den Grundlagen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 95), ab September 2008 durchgeführt werden.

Die ES-Bau einschließlich Bedarfsermittlung (Muster 7 der RBBau), Kostenermittlung zur Bedarfsdeckung (Muster 6 der RBBau) und Untersuchung zur effizientesten Beschaffungsvariante soll dann bis Ende September 2008 fertig gestellt und bis Ende Oktober 2008 baufachlich geprüft werden. Daran schließt sich gemäß RBBau die baufachliche Genehmigung der ES-Bau mit festgesetzter Kostenobergrenze durch das BMVBS und die Billigung der ES-Bau durch die BImA sowie die haushaltsrechtliche Anerkennung durch das BMF an.

Mit der Genehmigung der ES-Bau muss auch über die Projektorganisation (Aufbau- und Ablauforganisation der Projektrealisierung, ggf. als PPP-Beschaffungsmodell) entschieden werden.

2.6 Projektterminplan

Es sind folgende grob geschätzte Projekttermine zur Vorbereitung und Durchführung einer möglichen PPP-Beschaffungsvariante geplant.

1. Vorbereitung / Aufstellung ES-Bau durch BMBF / BBR	10/2007 - 12/2008
→ Stellenplanung (Muster 12 RBBau)	10/2007 - 01/2008
→ Raumbedarfsplanung (Muster 13 RBBau)	01/2008 - 05/2008
→ Verhandlung Raumbedarf mit BMF	04/2008 - 05/2008
→ PPP-Eignungstest	06/2008 - 07/2008
→ Aufstellung outputspezifizierter Qualitätsanforderungen	06/2008 - 07/2008
→ Standortuntersuchungen / Unterbringungsstudien	05/2008 - 07/2008

Meilenstein im Juli 2008 : Entscheidung über Standort

→ Vorentwurfsplanung (Testentwurf) einer Eigenbaulösung einschließlich Kostenermittlung (Muster 6 und 7 RBBau)	05/2008 - 07/2008
→ Entwicklung der lebenszyklusorientierten Output-Spezifikation	07/2008 - 08/2008
→ Ermittlung des Public Sector Comparator (PSC)	07/2008 - 08/2008
→ Beschaffungsuntersuchung alternativer Bedarfsdeckung einschließlich vorläufige PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	08/2008 - 09/2008

Meilenstein im Oktober 2008 Entscheidung über Beschaffungsmodell und Wettbewerbsverfahren

→ Prüfung und fachliche Genehmigung ES-Bau durch BBR / BMVBS, Zustimmung BImA - begrenzt auf Eigenbaulösung	09/2008 - 10/2008
→ Haushaltsrechtliche Anerkennung ES-Bau durch BMF - begrenzt auf Eigenbaulösung	11/2008 - 12/2008

Meilenstein im Dezember 2008 Entscheidung über Projektrealisierung und Projektorganisation

- | | | |
|-----------|---|--------------------------|
| 2. | Vorbereitung / Durchführung Planungswettbewerb | 07/2008 - 06/2009 |
| | → Vorbereitung und Durchführung städtebaulichen Ideenwettbewerb | 07/2008 - 12/2008 |
| 3. | Vorbereitung / Durchführung PPP-Beschaffungsvariante | 10/2008 - 12/2013 |
| | → Vergabeverfahren der Beratungs- und Steuerungsleistungen einschließlich Integration Realisierungswettbewerb | 10/2008 - 04/2009 |
| | ggf. Auftrag ohne Vergabeverfahren an PD in Zusammenarbeit mit BlmA und Bauverwaltung | |
| | → EU-weites Präqualifikationsverfahren und Bewerberauswahl | 04/2009 - 10/2009 |
| | → PPP-Beschaffungsprozess.: Angebotserstellung / Vergabe | 11/2009 - 12/2010 |
| | → Abschließende Vertragsverhandlung | 01/2011 - 03/2011 |

**Mellenstein im April 2011
Beauftragung des Unternehmers**

- | | |
|---|-------------------|
| → Planung / Baugenehmigung / Baudurchführung / Abnahmen | 04/2011 - 10/2013 |
|---|-------------------|

**Mellenstein im Oktober 2013
Fertigstellung der Baumaßnahme**

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| → Technische Inbetriebnahme BMBF | 10/2013 - 13/2013 |
|----------------------------------|-------------------|

**Mellenstein im Dezember 2013
Übergabe der Baumaßnahme an BMBF**

2.7 Projektorganisation

2.7.1 Projektstruktur und Abläufe

siehe Anlage 3

Die Anlage wird ergänzt, da zum Stand 08.07.2008 noch keine präzisen Angaben zur Aufbau- und Ablauforganisation getroffen werden können. Hierfür müssen die übergeordneten Festlegungen zu den Rahmenbedingungen zu einem möglichen PPP-Beschaffungsmodell abgewartet werden.

2.8 Aufgaben und Kompetenzen der Projektbeteiligten

siehe Anlage 4

Die Anlage wird ergänzt, da zum Stand 08.07.2008 noch keine präzisen Angaben zu den Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der Projektbeteiligten getroffen werden können. Hierfür müssen die übergeordneten Festlegungen zu den Rahmenbedingungen zu einem möglichen PPP-Beschaffungsmodell abgewartet werden.

3. PPP-Eignung der dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin

Nachfolgend wird mit zwei Methoden die PPP-Eignung des Projekts als erste Stufe im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten untersucht.

Grundlage für die Untersuchung ist der Leitfaden *PPP-Eignungstest für Schweizer Hochbauprojekte* vom Oktober 2006 und der Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen – *Erste Schritte: Der PPP-Eignungstest* vom Oktober 2004.

Beide Eignungstests beschreiben und bewerten auf unterschiedliche Art qualitative Kriterien, inwieweit das Bauvorhaben zur Unterbringung des BMBF geeignet ist, im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft realisiert zu werden, und ergänzen sich in ihrer Aussage durch die unterschiedlichen methodischen Ansätze und Fragestellungen in der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts.

3.1 Eignungsprüfung nach dem Leitfaden für Schweizer Hochbauprojekte

Nach Muster des Leitfadens PPP-Eignungstest für Schweizer Hochbauprojekte werden allgemeine und technische Eignungskriterien für eine Eignungsprüfung definiert, die Ergebnisse ausgewertet und die Resultate beurteilt. Das Charakteristikum des Eignungstests nach Schweizer Leitfaden ist die Spezifizierung der Kriterien mit konkreten Fragestellungen, die für das Projekt und seine Rahmenbedingungen zu beantworten sind. Die einzelnen Eignungskriterien können dann anhand einer Wertungsskala

++ = Erfüllt, + = Überwiegend erfüllt, - = Überwiegend nicht erfüllt, – = Nicht erfüllt

beurteilt werden. In einer grafischen Übersicht lässt sich das Ergebnis darstellen.

3.1.2 Allgemeine Eignungskriterien

Die allgemeinen Eignungskriterien stellen Voraussetzungen dar, die für die Umsetzung des Projekts als PPP gegeben sein müssen und qualitativ bewertet werden. Allgemeine Kriterien sind die Rahmenbedingungen, Hindernisse und Restriktionen, die weitgehend unabhängig von den projektspezifischen Besonderheiten für die Beurteilung der PPP-Eignung relevant sind.

Hierzu gehören:

- I. Eignung der öffentlichen Aufgabe für PPP
- II. Objektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung
- III. Subjektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung
- IV. Rechtliche Umsetzbarkeit
- V. Finanzielle Realisierbarkeit

I. Eignung der öffentlichen Aufgabe für PPP

a. Zweck des Kriteriums

Die Analyse dieses Kriteriums soll zeigen, ob PPP grundsätzlich eine passende Form zur Erfüllung der spezifischen öffentlichen Aufgabe sein kann. Dabei können rechtliche, politische oder auch kulturelle Fragen eine Rolle spielen. Es wird geprüft, ob es sich bei der entsprechenden Aufgabe überhaupt um eine öffentliche Aufgabe handelt und ob diese allenfalls durch einen Privaten oder gemeinsam mit diesem erbracht werden kann.

Mit diesem generellen Kriterium kann und soll die Frage der PPP-Eignung ganz grundsätzlich angegangen werden.

b. Zentrale Fragen

F: Handelt es sich bei der zu erbringenden Leistung um eine öffentliche Aufgabe?

A: Ja, es handelt sich bei der Errichtung und den Betrieb eines öffentlichen Verwaltungsgebäude ist eine öffentliche Bauaufgabe.

++ erfüllt

F: Handelt es sich um eine Aufgabe mit Hoheitsfunktion, Leistungsfunktion, Finanzierungsfunktion oder Steuerungsfunktion?

A: Ja, es handelt sich bei dem Projekt um eine Aufgabe mit Leistungs- und Finanzierungsfunktion.

+ überwiegend erfüllt

F: Ist die Natur der öffentlichen Aufgabe für den Beizug Privater grundsätzlich geeignet?

A: Ja, die Aufgabe zur Beschaffung von Bauleistungen und Bereitstellung von Infrastruktur ist grundsätzlich für Private geeignet.

++ erfüllt

F: Sprechen Erfahrungen und Kultur für oder gegen einen verstärkten Einbezug von Privaten in die Aufgabe?

- A:** Bau- und Betreiberleistungen werden in Deutschland traditionell in starkem Maße an Private vergeben. Für die öffentliche Hand bestehen nur noch wenige nicht delegierbare Aufgaben im Bereich der Bauherren- und Betreiberaufgaben.

++ erfüllt

- F** Sind Grundrechte betroffen? Ist die private Leistungserbringung grundrechtlich zulässig?

- A** Grundrechte von Bürgern sind nicht betroffen und die private Leistungserbringung ist grundsätzlich zulässig.

++ erfüllt

- F** Sprechen erprobte Beispiele aus anderen Regionen oder aus dem Ausland für eine Eignung?

- A** Es liegen vielfältige, teilweise langjährig erprobte Erfahrungen aus dem In- und Ausland vor – in Deutschland vor allem auf Landesebene und im kommunalen Bereich.

++ erfüllt

II. Objektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung

a. Zweck des Kriteriums

Im Rahmen der Prüfung der objektiven Rahmenbedingungen wird geklärt, ob sachliche Gründe im Umfeld des Projekts gegen dessen Realisierung als PPP sprechen.

b. Zentrale Fragen

- F** Welche Einschränkungen resultieren aus den bereits absolvierten Phasen für einen potenziellen privaten Partner (z. B. Vorgaben aus einem Architekturwettbewerb)?

- A** Es liegen keine Beschränkungen für den potentiellen privaten Partner aus den bisherigen Vorbereitungen des Projektes vor.

++ erfüllt

- F** Ist die Komplexität des geplanten Projekts in einer PPP-Struktur beherrschbar?

- A** Das Projekt zeichnet sich durch eine hohe Komplexität hinsichtlich der Einbindung in den politischen Betrieb des Bundes aus und ist sehr anspruchsvoll wegen der angestrebten baupolitischen Qualitätsvorgaben, u. a. aus dem Bereich der Nachhaltigkeit, sowie der geforderten Vorbild- und Musterfunktion der Bauaufgabe. Durch die Pilotfunktion einer angestrebten PPP-Variante im Bundesbau wird die Komplexität des Projektes erheblich erhöht.

- Überwiegend nicht erfüllt

- F Sind auf Auftraggebersseite die finanziellen und personellen Ressourcen für die Begleitung von Projektvorbereitung und -durchführung vorhanden?
 - A Finanzielle und personelle Ressourcen aus dem Bereich der öffentlichen Hand zur Projektvorbereitung und -realisierung sind mit Unterstützung externer Berater und Planer vorhanden.
- ++ erfüllt

III. Subjektive Rahmenbedingungen für die Auftragsabwicklung

a. Zweck des Kriteriums

Neben den objektiven Rahmenbedingungen können auch subjektive Gegebenheiten für oder gegen ein PPP-Projekt sprechen. Subjektive Kriterien sind primär Einstellungen und Meinungen verschiedener Akteure. Diese gilt es im Rahmen des PPP-Eignungstests möglichst transparent darzustellen, um anschließend auf Stufe der Entscheidungsträger beurteilen zu können, welche Konsequenzen sich daraus für die Umsetzbarkeit des Vorhabens als PPP ergeben.

b. Zentrale Fragen

- F Unterstützen die politisch verantwortlichen Regierungsmitglieder das Projekt aktiv?
- A Das Projekt soll neben den vordergründigen wirtschaftlichen Zielen auch als Pilotprojekt für PPP im Bundeshochbau dienen, um Erkenntnisse für die Grundlagenarbeit der Bundesregierung zur Förderung von PPP-Modellen im Hochbau zu schaffen. Die Verknüpfung der Anforderungen des BMBF als Bedarfsträger an einer dauerhafte Unterbringung in Berlin mit den Forderungen nach verstärkter PPP im Bundeshochbau ist im Vorfeld auf Leitungsebene zwischen den zuständigen Ressorts BMBF, BMVBS und BMF abgestimmt worden.

++ erfüllt

- F Bestehen politische Vorgaben, die einer Umsetzung als PPP-Projekt entgegenstehen?
- A Es liegen keine politischen Beschränkungen für die Umsetzung eines PPP-Projektes vor.

++ erfüllt

- F Unterstützen die Projektverantwortlichen die Umsetzung des Projekts als PPP?
- A Die Umsetzung des Projektes wird von den Projektverantwortlichen der Bauverwaltung und des Bedarfsträgers tatkräftig unterstützt und als Pilotprojekt für zukünftige PPP-Modelle konstruktiv und kritisch begleitet.

++ erfüllt

- F** Sind sich die Mitarbeitenden der Verwaltung bewusst, dass PPP zu einer Veränderung ihrer Aufgaben und zu Umstrukturierungen in der Verwaltung führen kann?
- A** Es ist den Projektbeteiligten bewusst, dass das eingeleitete Projekt als Pilotprojekt für PPP Einfluss auf die künftige Organisation der Bauverwaltung und der betreibenden Verwaltung haben wird. Allerdings werden auch Befürchtungen geäußert, dass durch die Umstrukturierungen Aufgaben verloren gehen können und die Qualität der geforderten staatlichen Leistungen von den privaten Partner nicht erbracht werden. Diese Ungewissheit könnte Einfluss auf die Motivation der Mitarbeitenden haben.

- überwiegend nicht erfüllt

IV. Rechtliche Umsetzbarkeit

a. Zweck des Kriteriums

Rechtliche Fragen sind bei der Planung und Abwicklung von PPP-Projekten von zentraler Bedeutung. Im Rahmen des PPP-Eignungstests konzentrieren sich die rechtlichen Fragen auf die rechtliche Machbarkeit beziehungsweise Eignung auf Seiten der öffentlichen Hand. Die rechtlichen Rahmenbedingungen können die Frage der Eignung von PPP erheblich beeinflussen. Vertragsrechtlich sind, wie die Erfahrung aus dem Ausland zeigt, auch komplexe PPP-Vertragsverhältnisse über mehrere Jahrzehnte machbar.

b. Zentrale Fragen

Rechtliche Grundlagen und Restriktionen

- F** Gibt es Vorschriften, die einer Realisierung des Projekts als PPP entgegenstehen? Welche konkreten gesetzlichen Grundlagen sind bei der Planung und Realisierung eines bestimmten PPP-Projekts zu beachten?
- A** Es gibt keine grundsätzlichen Vorschriften, die einer Realisierung des Projektes als PPP entgegenstehen. Rechtliche Grenzen und Anforderungen für PPP-Projekte sind zu finden im Verfassungsrecht, Europäischen Gemeinschaftsrecht, Haushaltsrecht, Vergaberecht, Bau- und Planungsrecht, Vertragsrecht, Strafrecht, Steuerrecht, Arbeits- und Personalrecht

↔ erfüllt

- F** Falls es solche rechtlichen Hindernisse gibt: Wäre es im Rahmen des Projekthorizonts denkbar, die rechtlichen Grundlagen anzupassen?
- A** Es ist anzunehmen, dass rechtliche Hindernisse, die evtl. im Planungsrecht (wegen Entwicklungsgebiet Hauptstadt Berlin) bestehen könnten, aufgrund der politischen Zielvorgaben zur Förderung von PPP-Projekten beseitigt werden.

+ überwiegend erfüllt

- F** Bestehen allenfalls vertragliche Vereinbarungen, welche die Realisierung des Projekts erschweren könnten? Könnten diese im Hinblick auf eine PPP-Realisierung angepasst werden?
- A** Es sind keine vertraglichen Vereinbarungen bekannt, welche die Umsetzung eines PPP-Projektes einschränken könnten.

0 nicht bekannt

Steuerrecht

- F** Ist vorgesehen, das Vorhaben über eine Projektgesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit abzuwickeln?

- A** Zur Organisation des PPP-Beschaffungsmodells gibt es noch keine Überlegungen

0 nicht bekannt

- F** Soll im Rahmen eines PPP-Projekts Grundeigentum auf eine private Gesellschaft übertragen werden?

- A** Zur Organisation des PPP-Beschaffungsmodells gibt es noch keine Überlegungen

0 nicht bekannt

- F** Gibt es besonders relevante Regelungen für Einkommens- und Gewinnsteuern beziehungsweise für die übrigen Steuern?

- A** Zur Organisation des PPP-Beschaffungsmodells gibt es noch keine Überlegungen

0 nicht bekannt

- F** Sind besondere Rahmenbedingungen für die MWSt. zu beachten? Ist für das Projekt eine Steuererleichterung denkbar, wenn es als PPP durchgeführt wird? Lohnt es sich, die Frage einer vollständigen oder teilweisen Steuerbefreiung zu prüfen?

- A** Zur Organisation des PPP-Beschaffungsmodells gibt es noch keine Überlegungen

0 nicht bekannt

Bau- und Planungsrecht

- F** Sind spezielle bau- und planungsrechtliche Vorgaben für den Fall einer Umsetzung des Vorhabens als PPP zu beachten?

- A** Es gibt keine grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften, die einer Realisierung des Projektes als PPP entgegenstehen. Für die möglichen Standorte in Berlin-Mitte sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, die sich aus der Satzung des Entwicklungsgebiets Hauptstadt ergeben.

+ überwiegend erfüllt

- F Sind kommerzielle Nutzungen zulässig? Wenn ja, welche Restriktionen bestehen?
- A Es liegen keine bestimmten kommerziellen Nutzungsbeschränkungen für die Umsetzung eines PPP-Projektes an einem möglichen Standort in Berlin-Mitte (Entwicklungsgebiet Hauptstadt Berlin) vor. Die Nutzungen müssen sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben des Landes Berlin richten, sollen sich mit der Bauaufgabe verbinden lassen und dürfen dem Projekt nicht entgegenstehen.
- + überwiegend erfüllt

V. Finanzielle Realisierbarkeit

a. Zweck des Kriteriums

PPP kann zwar bei Eignung des Projekts eine wirtschaftlichere Aufgabenerfüllung ermöglichen, keinesfalls aber ein „Bauen ohne Geld“. Das Kriterium „finanzielle Realisierbarkeit“ dient der Prüfung, ob die für die Realisierung des Projekts notwendigen Mittel auch langfristig zur Verfügung stehen.

b. Zentrale Fragen

- F Geht es beim Vorhaben um die Befriedigung eines neuen Bedürfnisses oder um den Ersatz / die Instandsetzung einer bereits bestehenden Infrastruktur?
- A Das Projekt dient einem Neubauvorhaben mit Bau und Betrieb
- ++ erfüllt
- F Liegt ein neues Bedürfnis vor: Kann das Gemeinwesen die zu erwartenden Belastungen tragen?
- A Ja
- ++ erfüllt
- F Kann die Finanzierung des Projekts über Einnahmen des privaten Partners von Nutzern oder Dritten ganz oder teilweise sichergestellt werden?
- A Ja
- ++ erfüllt
- F Werden Subventionen, die im Rahmen einer konventionellen Beschaffung zu erwarten sind, auch für PPP-Projekte gewährt? Wenn nein: können sie zweckmäßig substituiert werden?
- A Das Projekt wird in der Finanzplanung des Bundes berücksichtigt.
- ++ erfüllt

3.1.2 Technische Eignungskriterien

Um den spezifischen Besonderheiten des Projekts Rechnung zu tragen, sind zur Beurteilung der PPP-Eignung neben den allgemeinen Eignungskriterien auch unmittelbar objekt-bezogene, technische Eignungskriterien zu untersuchen. Die technischen Eignungskriterien sind unmittelbar objektbezogen und tragen den spezifischen Besonderheiten des Projekts Rechnung.

Hierzu gehören:

- I. Umfassender Leistungsumfang
- II. Optimale Risikoallokation
- III. Funktionale Leistungsbeschreibung
- IV. Ausreichendes Projektvolumen
- V. Angemessener Bieterwettbewerb
- VI. Leistungsorientierter Vergütungsmechanismus

I. Umfassender Leistungsumfang

a. Zweck des Kriteriums

Die Analyse des Leistungsumfangs, der im Rahmen eines PPP-Projekts auf den privaten Partner übertragen wird, soll zeigen, ob das Projekt dem privaten Partner ausreichende Handlungsspielräume für die Realisierung von Synergien und Optimierungspotenzialen belässt und damit Effizienzvorteile ermöglicht.

b. Zentrale Fragen

- F Ist eine Integration von Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen im Rahmen eines Lebenszyklusansatzes möglich?
- A Die Integration des Lebenszyklusansatzes in die Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen ist ausdrücklich gefordert.

++ erfüllt
- F Ist eine langfristige vertragliche Bindung an einen privaten Partner denkbar?
- A Ja, denn es ist Ziel über die gesamte angenommene Nutzungszeit von 20 bis 30 Jahren unter Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes und mittels wirtschaftlicher Risikoverteilung und optimalem Ressourceneinsatz Effizienzpotentiale zu nutzen.

++ erfüllt

- F** Wie sollen die Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung zwischen öffentlicher Hand und privatem Partner aufgeteilt werden?
- A** Hier ist der Entscheidungsprozess des BMBF als Bedarfsträgers noch nicht abgeschlossen
- + überwiegend erfüllt**

II. Optimale Risikoallokation

a. Zweck des Kriteriums

Durch eine optimale Risikoverteilung zwischen privatem und öffentlichem Partner können die erwarteten Gesamtkosten der Projektrisiken gesenkt werden. Mit diesem Kriterium soll untersucht werden, ob eine optimale Risikoverteilung zwischen privatem und öffentlichem Partner grundsätzlich möglich ist.

b. Zentrale Fragen

- F** Sind die Projektrisiken klar definierbar? Welche Projektrisiken sind für das Projekt relevant und daher in die Betrachtung einzubeziehen?
- A** Ja, typische Risiken im Rahmen von Hochbauprojekten bestehen u. a. in Planungsrisiken, zeitlichen Verzögerungen der Baumaßnahmen, Kostenüberschreitungen, der technischen Bauausführung sowie allgemein im Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur.
- ++ erfüllt**
- F** Besteht die grundsätzliche Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Risikoteilung mit einem privaten Partner?
- A** Ja, unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass ein Risiko jeweils von der Partei getragen werden soll, die es am besten einschätzen und minimieren kann.
- ++ erfüllt**
- F** Kann davon ausgegangen werden, dass private Partner bereit sein werden, bestimmte Risiken zu übernehmen?
- A** Ja, wenn die Risiken, die der Private übernehmen soll, auch von diesem beeinflussbar sind.
- ++ erfüllt**

III. Funktionale Leistungsbeschreibung

a. Zweck des Kriteriums

Zur Nutzung von Kreativität und Innovationsfähigkeit der privaten Wirtschaft sollen sich die Vorgaben der öffentlichen Hand so weit möglich auf die Festlegung der zu erreichenden Ziele und der einzuhaltenden Standards konzentrieren. Diese werden in einer so genannten funktionalen Leistungsbeschreibung definiert. Ob ein derartiges Vorgehen möglich ist, wird mit diesem Kriterium untersucht.

b. Zentrale Fragen

- F** Können die Leistungen in der Bau- und Betriebsphase ergebnisorientiert hinreichend genau spezifiziert werden?
- A** Ja, da aus konventionellen Realisierungsprojekten ausreichende Erkenntnisse für die zu fordernden Ergebnisse des Projektes vorliegen. Betriebsphase eher unklar
- + überwiegend erfüllt
- F** Gibt es bereits eine Leistungsdefinition für Neubau und Betrieb oder sonstige Vertragsmuster?
- A** Die Anforderungen an den Bedarf des BMBF werden zurzeit im Rahmen der ES-Bau ermittelt.
- + überwiegend erfüllt

IV. Ausreichendes Projektvolumen

a. Zweck des Kriteriums

Im Rahmen von PPP-Projekten entstehen sowohl beim privaten als auch beim öffentlichen Partner Transaktionskosten, die größtenteils unabhängig vom Projektvolumen sind. Diesen Fixkosten der Projektimplementierung und des Projektmanagements stehen Effizienzvorteile gegenüber, deren Höhe wiederum stark vom Projektvolumen abhängig ist. Die Prüfung des Kriteriums soll zeigen, ob die angesichts der Höhe des Projektvolumens zu erwartenden wirtschaftlichen Vorteile das Potenzial erwarten lassen, die Transaktionskosten des PPP-Beschaffungsprozesses und des Projektcontrollings über die Vertragslaufzeit zu kompensieren.

b. Zentrale Fragen

- F** Wie hoch ist das voraussichtliche oder geplante Investitions- oder Instandsetzungsvolumen?

- A Es wird mit Programmkosten von mind. 50 Mio. Euro für die erste Baustufe gerechnet. Internationale Erfahrungen zeigen, dass Neubauprojekte ab einem Investitionsvolumen von etwa 20 Mio. Euro als grundsätzlich PPP-geeignet angesehen werden können.
- ++ erfüllt
- F Wie groß ist die zu bewirtschaftende Fläche?
- A Die zu bewirtschaftende Fläche beträgt ca. 18.000,00 m² Bruttogeschossfläche. Bezogen auf die bewirtschaftete Fläche kann PPP ab einer Mindestgröße von etwa 6.000,00 m² eine sinnvolle Alternative darstellen.
- ++ erfüllt
- F Sind ggf. eine Zusammenlegung mit ähnlichen Projekten und eine gemeinsame Vergabe von Leistungen möglich?
- A Im Prinzip ja, aber vom Bedarfsträger nicht gewünscht
- überwiegend nicht erfüllt

V. Angemessener Bieterwettbewerb

a. Zweck des Kriteriums

Der PPP-Beschaffungsansatz ist insbesondere dann wirtschaftlich vorteilhaft, wenn ein ausreichendes Marktinteresse und damit im PPP-Verfahren ein intensiver Bieterwettbewerb generiert werden kann. Es ist somit zu prüfen, ob im Falle einer Ausschreibung mit der erforderlichen Beteiligung von Unternehmen gerechnet werden kann.

b. Zentrale Fragen

- F Lassen die Marktstrukturen einen intensiven Wettbewerb erwarten?
- A Ja
- ++ erfüllt
- F Ist das Projekt für private Partner wirtschaftlich attraktiv?
- A Ja
- ++ erfüllt
- F Könnte ein privater Partner zusätzliche Einnahmen aus dem Projekt erzielen?
- A Ja
- ++ erfüllt

VI. Leistungsorientierter Vergütungsmechanismus

a. Zweck des Kriteriums

Mit diesem Kriterium soll geprüft werden, ob durch leistungs- und anreizorientierte Vergütungsmechanismen die vertragskonforme Leistungsbringung durch den privaten Partner sowie die Erschließung von Effizienzvorteilen nachhaltig über die gesamte Projektlaufzeit abgesichert werden kann.

b. Zentrale Fragen

F Können eindeutige und messbare Kriterien für die Leistungserbringung definiert werden?

A Ja

++ erfüllt

F Ist die Vereinbarung und Durchsetzung einer variablen (anreizorientierten) Vergütungsstruktur möglich?

A Ja

++ erfüllt

3.1.3 Beurteilung und Auswertung der Resultate der Eignungsprüfung nach dem Leitfaden für Schweizer Hochbauprojekte

Die Beurteilung der Eignungskriterien erfolgte auf der Grundlage der spezifischen Fragestellungen der einzelnen Kriterien. Diese wurden unverändert aus dem Leitfaden für Schweizer Hochbauprojekte übernommen und mit dem vorgegebenen Bewertungssystem beurteilt. Zur besseren Übersicht sind die beurteilten Eignungskriterien in einer Bewertungsskala grafisch dargestellt (siehe Anlage 1)

Die Fragenstellungen zu den Eignungskriterien konnten weit überwiegend mit der höchsten Bewertungsstufe als erfüllt eingestuft werden.

Die PPP-Eignung ist in vollem Umfang gegeben.

3.2 Eignungsprüfung nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Die weitere Eignungsprüfung zur dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin orientiert sich an den Vorgaben im Leitfaden des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen – Erste Schritte: Der PPP-Eignungstest (Oktober 2004).

Der Eignungstest erfolgt hier in zwei Stufen. In der ersten Stufe werden auf Basis der bisherigen Erfahrungen im Land Nordrhein-Westfalen projektunabhängige Eignungskriterien zur Beurteilung der PPP-Eignung des Projekts definiert und festgelegt.

Erst nachdem die erste Stufe der Eignungsprüfung erfolgreich durchlaufen wurde, werden in der zweiten Stufe die projektabhängigen Eignungskriterien 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.

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.

Die Ergebnisse der Eignungsprüfung sind in einem Formular dokumentiert, das auf der Grundlage des Leitfadens erarbeitet wurde (siehe Anlage 2).

3.2.1 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.

Zu den nicht projektbezogenen Eignungskriterien gehören:

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

Zu den projektabhängigen Eignungskriterien gehören:

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

3.2.2 Nicht projektbezogene Eignungskriterien

I. Bereitschaft der öffentlichen Hand zur Umsetzung des PPP-Gedankens

a. Zweck des Kriteriums

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
- Prinzip der optimalen Risikoverteilung
- Lange Vertragslaufzeiten
- Outputspezifische Leistungsbeschreibung
- Akzeptanz von PPP in der Öffentlichkeit und Politik

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3 zu Erfolgsvoraussetzungen und Effizienzfaktoren einer PPP-Beschaffungsvariante verwiesen.

II. Rechtliche Restriktionen

a. Zweck des Kriteriums

Es ist zu untersuchen, ob aus bestehenden vertragliche Vereinbarungen mit Privaten, z. B. langfristige Versorgungsverträge, aber auch mit anderen Hoheitsträgern z. B. Kooperationsvereinbarungen, 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.

III. Politische Hindernisse

a. Zweck des Kriteriums

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.

IV. Hindernisse in der Verwaltung

a. Zweck des Kriteriums

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 Personalsrats 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.

3.2.3. Projektbezogene Eignungskriterien

I. Investitionsvolumen

a. Zweck des Kriteriums

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 Barwert der Lebenszykluskosten.

Vor dem Hintergrund der teilweise sehr hohen Projektvorlaufkosten auf Seiten der privaten Partner ist es notwendig, ein marktfähiges Mindestinvestitionsvolumen zu bestimmen. 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.

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 Projektinitilierung 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. Bewirtschaftete Fläche

a. Zweck des Kriteriums

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.

III. Zusammenwirken Investitionsvolumen und bewirtschaftete Fläche

a. Zweck des Kriteriums

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 bewirtschaftete Fläche wird eine Aussage über das Gesamtprojektvolumen abgeleitet.

IV Übertragung von Dienstleistungen

a. Zweck des Kriteriums

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. Durch die Bündelung von Dienstleistungen und die damit verbundene Reduzierung 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

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

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.

V. Einbindung von Fördermitteln

a. Zweck des Kriteriums

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. Dabei ist zu prüfen, ob bei einer Realisierung als PPP-Modell der generelle Anspruch auf die Förderung erhalten bleibt.

VI. Standort

a. Zweck des Kriteriums

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.

3.2.4 Bewertung der Eignungskriterien nach dem Leitfadens des Landes Nordrhein-Westfalen

1. Bewertung der nicht projektbezogene Eignungskriterien

I. Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

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

II. Rechtliche Restriktionen

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

III. Politische Hindernisse

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

2. Bewertung der projektbezogene Eignungskriterien

I. Investitionsvolumen

Die Punktzahl des Investitionsvolumens errechnet sich folgendermaßen:

Punktzahl Investitionsvolumen
= Investitionsvolumen [Mio. €] x 2,0 [Punkte pro Mio. €]
50 Mio. € x 2,0 = 100 Punkte

Anschließend berechnet sich die Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren:

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

Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen
= „Punktzahl Investitionsvolumen“ x (1 + Erhöhungsfaktor a + Erhöhungsfaktor c + ...)
100 Punkte x (1 + 0,7) = 170 Punkte

Die Gesamtpunktzahl für das Investitionsvolumen beträgt **170 Punkte**. Die Mindestpunktzahl beträgt 30 Punkte.

II. Bewirtschaftete Fläche

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

„Gesamtpunktzahl Fläche“
= bewirtschaftete Fläche [m² BGF] x 2,0 Punkte pro 1.000 m² BGF
22.000 m² BGF x 2,0 = 44 Punkte

Die Gesamtpunktzahl für die bewirtschaftete Fläche beträgt **44 Punkte**. Die Mindestpunktzahl beträgt 15 Punkte.

III. Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

Hinweis zur Wertung:

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.

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	170
„Gesamtpunktzahl Fläche“	44
Summe	214

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	100	45

Die Gesamtpunktzahl für das Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche beträgt 45 Punkte.

IV. Übertragen von Dienstleistungen

Hinweis zur Wertung:

Wenn eine Dienstleistung übertragen wird, dann werden 100 Punkte pro Kriterium multipliziert mit der Gewichtung vergeben.

Wenn keine Dienstleistung übertragen wird, dann werden keine Punkte vergeben.

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 Maßnahmen in das Portfolio eingebunden werden können.

Art der Dienstleistung	Gewichtung	Übertragen		Beurteilung
		ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %	X		
Bewirtschaftung	20 %	X		
Hausmeisterservice	20 %		X	
Reinigungsservice	15 %	X		
Verwaltung	10 %		X	
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienstleistungen / Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %	X		
Summe	70			

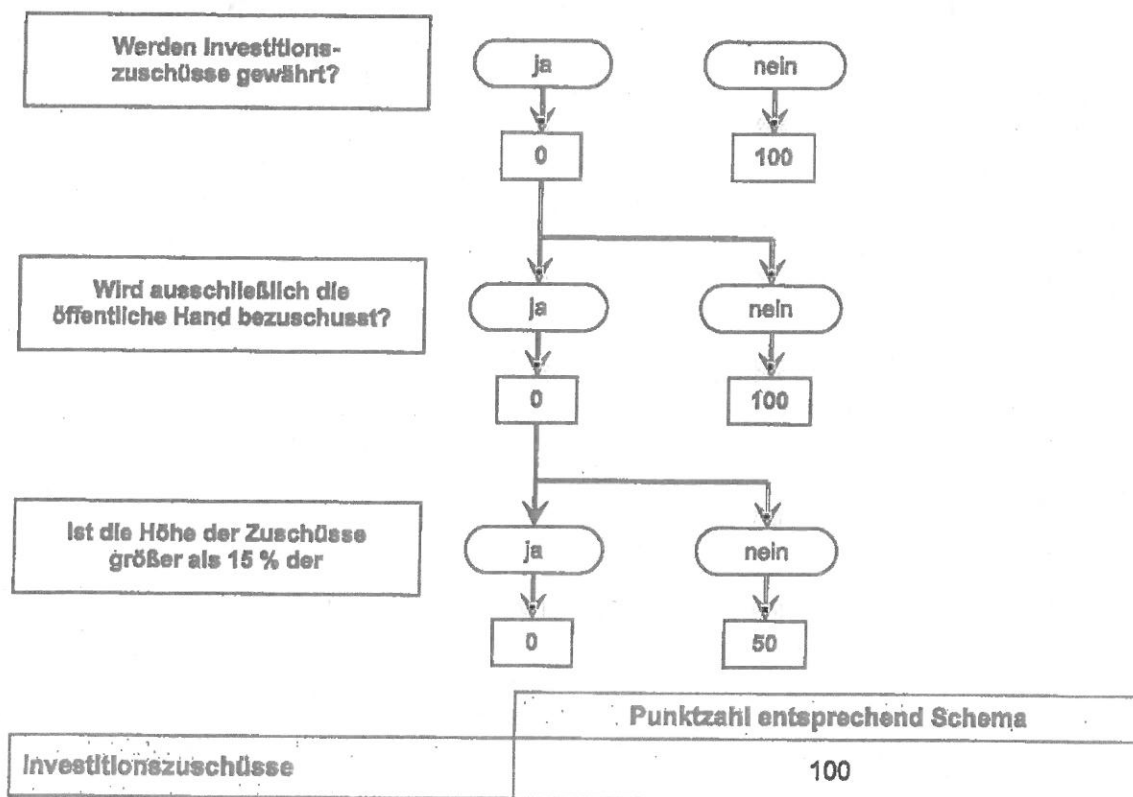
	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Übertragen von Dienstleistungen	30 %	70	21

Die Gesamtpunktzahl für das Übertragen von Dienstleistungen beträgt 21 Punkte.

V. Einbindung von Fördermitteln

Hinweis zur Wertung:

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 Finanzierungs Nachteile aufgewogen werden können.



VI. Standort

Hinweis zur Wertung:

Wenn sich Teilprojekte zusammenfassen lassen, dann werden 100 Punkte pro Kriterium multipliziert mit der Gewichtung.

Wenn sich Teilprojekte nicht zusammenfassen lassen, werden keine Punkte 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.

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

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Standort	10 %	100.	10

3.2.5 Abschließende Würdigung des Eignungstestes nach dem Leitfadens des Landes Nordrhein-Westfalen

Der vorliegende PPP-Eignungstest nach dem Leitfadens des Nordrhein-Westfalen diene zur detaillierten Referenzuntersuchung, ob das Projekt zur dauerhaften Unterbringung des BMBF in Berlin prinzipiell geeignet ist, als PPP-Modell realisiert zu werden. Dazu wurden verschiedene Eignungskriterien festgelegt und mit Hilfe eines Bewertungssystems beurteilt.

Das Projekt ist prinzipiell PPP-geeignet, wenn die Gesamtpunktzahl größer gleich 70 Punkten ist. Dann wird empfohlen, den PPP-Beschaffungsweg weiter zu verfolgen. Bei einer Gesamtpunktzahl von kleiner als 55 Punkten kann die PPP-Eignung nicht nachgewiesen werden.

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

	Gewichtung	Punktzahl	gewichtete Gesamtpunktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	100	45
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	70	21
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15
Standort	10%	100	10
Summe			91

Die Bewertung der projektabhängigen Eignungskriterien hat eine Gesamtpunktzahl von 91 Punkten ergeben.

Die PPP-Eignung ist in vollem Umfang gegeben.

4. Fazit

Die vollumfängliche PPP-Eignung des Projekts zur dauerhaften Unterbringung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in Berlin kann auf der Grundlage von zwei unterschiedlichen Eignungstests nachgewiesen werden.

Im nächsten Schritt ist in einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu untersuchen, 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 unter Beteiligung der staatlichen Bauverwaltung unterstützen zu lassen.

Folgende Leistungen sind für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderlich:

1. Unterstützung bei der differenzierten Risikodefinition und – bewertung
2. Beratung bei der Wahl des zu verwendenden PPP-Modells
3. Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß allgemein anerkannten Leitfaden des BMVBS „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ von September 2006
 - a. Ermittlung des Public Sector Comparators (PSC)
 - b. Ermittlung der PPP-Variante
 - c. Beschaffungsvariantenvergleich PSC – PPP (Gegenüberstellung von Zahlungsströmen und Barwerte der Varianten über die Laufzeit)
 - d. Nutzwertanalyse (Bewertung qualitativer Aspekte der Beschaffungsvarianten)
 - e. Sensitivitätsanalyse
4. Risikobetrachtung der Beschaffungsvarianten
5. Finanzierungsplan der empfohlenen Beschaffungsvariante
6. Zusammenfassender Bericht mit Ausblick auf den organisatorischen und zeitlichen Rahmen sowie weiteren Untersuchungsbedarf

Der zeitliche Rahmen für die Erbringung der vorstehend beschriebenen Leistungen ergibt sich aus der unter Punkt 2.6 aufgeführte Rahmenterminplanungen, die im Mai 2008 mit der Leitung des BMBF abgestimmt wurde. Die Leistungen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind demnach auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Arbeitsergebnisse zur Aufstellung der ES-Bau innerhalb von 2 Monaten im August und September 2008 zu erbringen, damit im Oktober 2008 eine abschließende Entscheidung über das wirtschaftlichste Beschaffungsmodell getroffen werden.

Sofern das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einen Effizienzvorteil zugunsten von PPP aufweist, kann bei entsprechender Beschlusslage mit der Einleitung des PPP-Vergabeverfahrens begonnen werden.

5. Anlagenverzeichnis

- 5.1 Anlage 1 – Bewertungsmatrix PPP-Eignungstest für Schweizer Hochbauprojekte
- 5.2 Anlage 2 – Bewertung PPP-Eignungstest gemäss Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen
- 5.2 Anlage 3 – Organisationsmodell PPP-Modell (in Bearbeitung)
- 5.4 Anlage 4 – Projektbeteiligte und Aufgabenverteilung (in Bearbeitung)

Aufgestellt:

gez.

.....
BD Klaus Fudickar

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Referat V A 5

Gesehen und Geprüft:

gez.

.....
BD'in Dagmar Streich

Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung – Referat B 25

PPP-Eignung des Projekts zur dauerhaften Unterbringung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in Berlin

Anlage 1

Bewertungsmatrix nach dem Leitfadenn PPP-Eignungstest für Schweizer Hochbauprojekte

	Nicht erfüllt --	Überwiegend nicht erfüllt -	Nicht bekannt keine Wertung 0	Überwiegend erfüllt +	erfüllt ++
--	---------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---------------

I. Eignung der öffentlichen Aufgabe für PPP					
Öffentliche Aufgabe?					
Aufgabe mit Leistungs- und Finanzierungsfunktion?					
Grundsätzliche Eignung des Betrages Privater?					
Tradition/Kultur des Betrages Privater?					
Leistungserbringung durch Private grundsätzlich möglich?					
Erfolgreiche Beispiele im Ausland / andere Regionen?					
II. Objektive Rahmenbedingungen					
Beschränkungen aus bereits abgeordneten Phasen?					
Komplexität des Projekts in PPP beherrschbar?					
Ausreichende finanzielle und personelle Ressourcen des AG?					
III. Subjektive Rahmenbedingungen					
Aktive Unterstützung durch politisch Verantwortliche?					
Bestehen politische Vorgaben, die Umsetzung PPP entgegenstehen?					
Unterstützen Projektverantwortliche das Projekt?					
Aufgabenveränderung und Umstrukturierung in der Verwaltung?					
IV. Rechtliche Umsetzbarkeit					
Stehen rechtliche Vorschriften PPP entgegen?					
Anpassung von rechtlichen Vorschriften möglich?					
Stehen rechtliche Vereinbarungen PPP entgegen?					
Steuern					
Sind spezielle Bauvorschriften zu beachten?					
Sind kommerzielle Nutzungen möglich?					
V. Finanzielle Realisierbarkeit					

I. Umfassender Leistungsumfang					
Integration Lebenszyklusansatz?					
Langfristige Bindung an Privatpartner?					
Aufteilung der Dienstleistungen zwischen Nutzer und Privatpartner?					
II. Optimale Risikoallokation					
Projektrisiken klar definierbar?					
Grundsätzliche Bereitschaft der Risikoübernahme?					
Bereitschaft der Privaten Risiken zu übernehmen?					
III. Funktionale Leistungsbeschreibung					
Können die Leistungen ergebnisorientiert spezifiziert werden?					
Liegt Leistungsbeschreibung bereits vor?					
IV. Ausreichendes Projektvolumen					
Programmkosten höher als 20 Mio. €?					
Bewirtschaftete Fläche grösser als 6.000 m² BGF?					
Zusammenlegung mit anderen Projekten möglich?					
V. Angemessener Bieterwettbewerb					
Lassen Marktstrukturen intensiven Wettbewerb zu?					
Projekt für private Partner attraktiv?					
Sind zusätzliche Einnahmen für Private zu erzielen?					
VI. Leistungsorientierter Vergütungsmechanismus					
Eindeutige und messbare Kriterien für Leistungserbringung erzielbar?					
Vereinbarkeit und Durchsetzbarkeit einer Variablen Vergütung?					

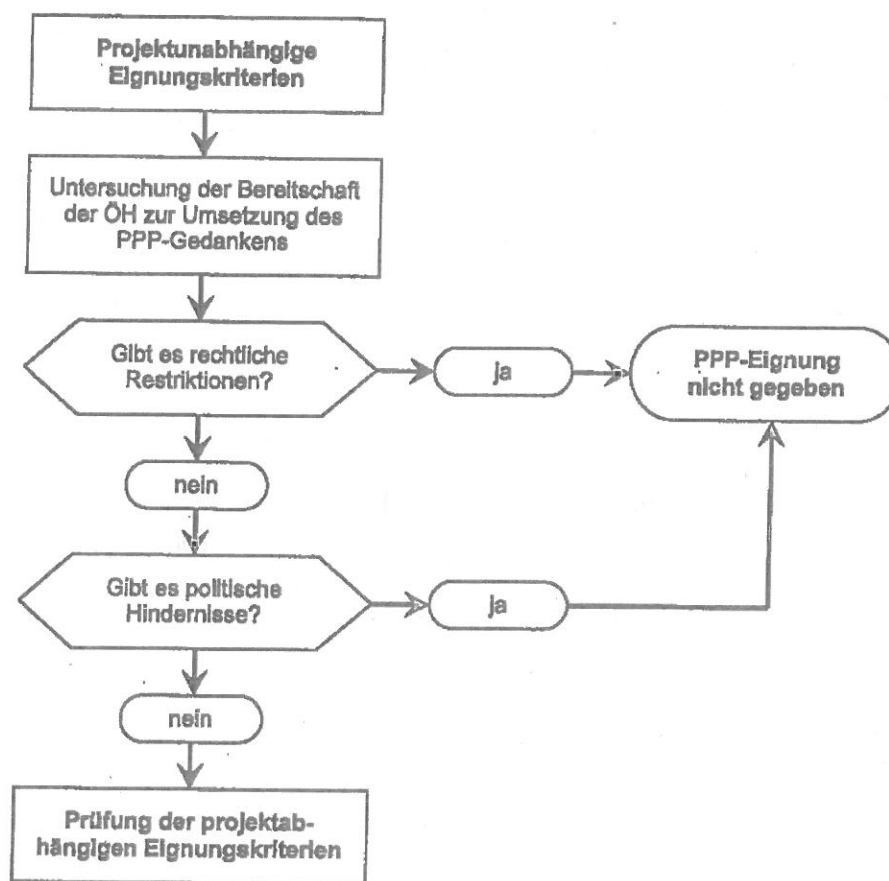
PPP-Eignung des Projekts zur dauerhaften Unterbringung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) in Berlin

Anlage 2

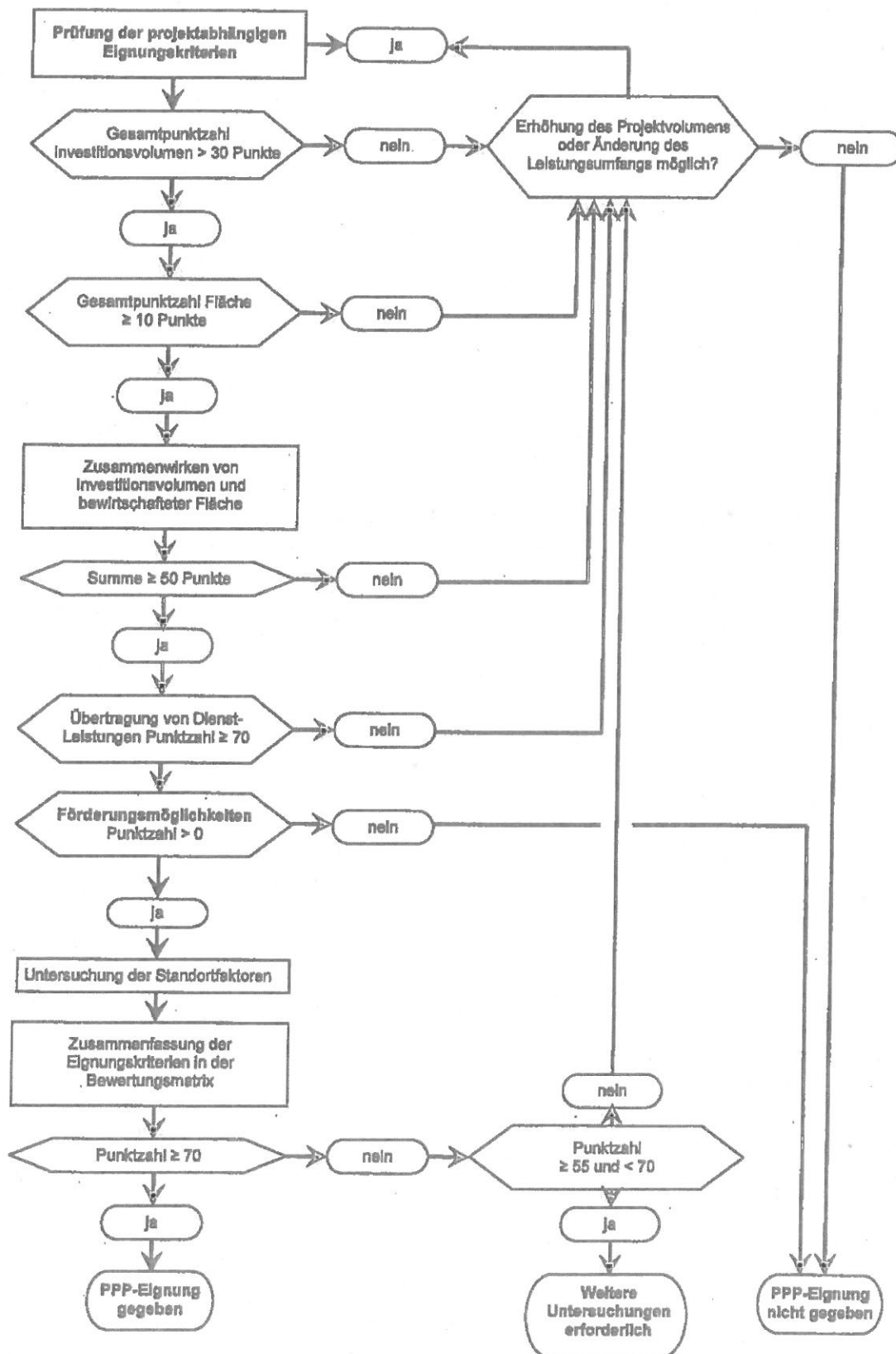
Schematischer Ablauf der Eignungsprüfung nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

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.

Stufe 1 - Projektunabhängige Eignungskriterien



Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien



Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 1 - Projektunabhängige Eignungskriterien

Bereitschaft zur Umsetzung des PPP-Gedankens

	Gewichtung	ja	nein	Bemerkungen
prinzipielle Bereitschaft zur Risikotragung	-	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

Rechtliche Restriktionen

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

Politische Hindernisse

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

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien

I. Investitionsvolumen

Die Punktzahl des Investitionsvolumens errechnet sich folgendermassen:

Punktzahl Investitionsvolumen
 $= \text{Investitionsvolumen [Mio. €]} \times 2,0 \text{ [Punkte pro Mio. €]}$
 $50 \text{ Mio. €} \times 2,0 = 100 \text{ Punkte}$

Anschließend berechnet sich die Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen mit Hilfe folgender Erhöhungsfaktoren:

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

Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen
 $= \text{„Punktzahl Investitionsvolumen“} \times (1 + \text{Erhöhungsfaktor a} + \text{Erhöhungsfaktor c} + \dots)$
 $100 \text{ Punkte} \times (1 + 0,7) = 170 \text{ Punkte}$

Die Gesamtpunktzahl für das Investitionsvolumen beträgt **170 Punkte**. Die Mindestpunktzahl beträgt 30 Punkte.

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien

II. Bewirtschaftete Fläche

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

„Gesamtpunktzahl Fläche“

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

22.000 m² BGF x 2,0 = 44 Punkte

Die Gesamtpunktzahl für die bewirtschaftete Fläche beträgt 44 Punkte. Die Mindestpunktzahl beträgt 15 Punkte.

III. Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche

Hinweis zur Wertung:

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.

	Punktzahl
„Gesamtpunktzahl Investitionsvolumen“	170
„Gesamtpunktzahl Fläche“	44
Summe	214

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamt- punktzahl
Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche	45 %	100	45

Die Gesamtpunktzahl für das Zusammenwirken von Investitionsvolumen und bewirtschafteter Fläche beträgt 45 Punkte.

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfadens des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien

IV. Übertragen von Dienstleistungen

Hinweis zur Wertung:

Wenn eine Dienstleistung übertragen wird, dann werden 100 Punkte pro Kriterium multipliziert mit der Gewichtung vergeben.

Wenn keine Dienstleistung übertragen wird, dann werden keine Punkte vergeben.

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 Massnahmen in das Portfolio eingebunden werden können.

Art der Dienstleistung	Gewichtung	Übertragen		Beurteilung
		Ja	nein	
Bauunterhaltung	30 %	X		
Bewirtschaftung	20 %	X		
Hausmeisterservice	20 %		X	
Reinigungsservice	15 %	X		
Verwaltung	10 %		X	
Sonstige Dienstleistungen z. B. Wachdienstleistungen / Catering / Außenanlagenpflege etc.	5 %	X		
Summe	70			

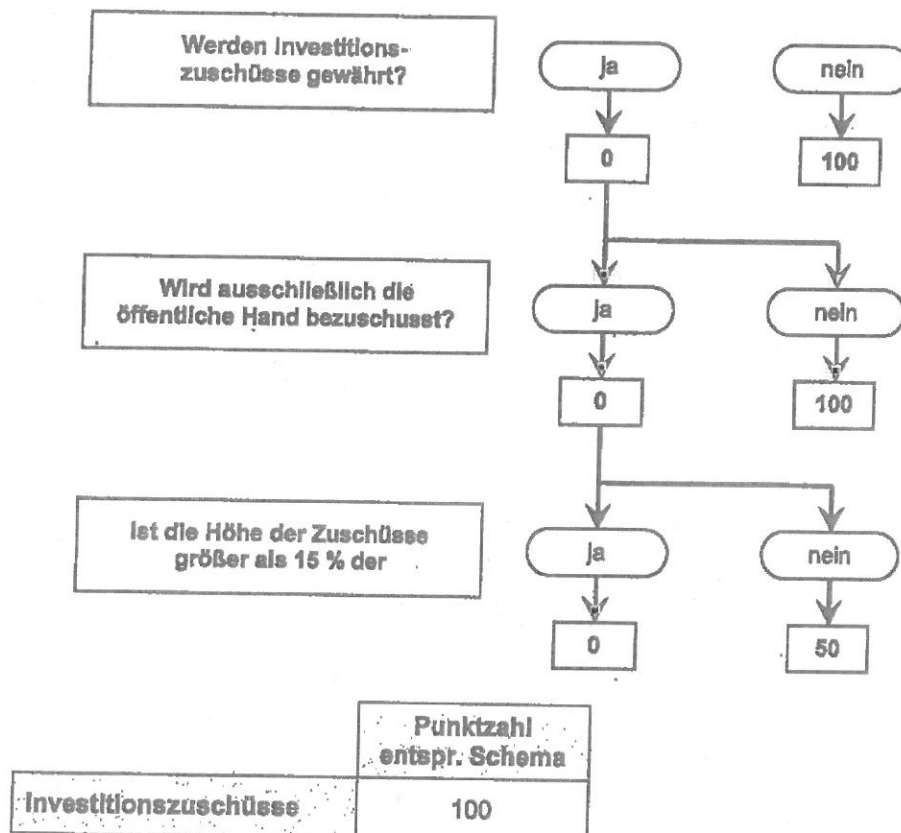
	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Übertragen von Dienstleistungen	30 %	70	21

Die Gesamtpunktzahl für das Übertragen von Dienstleistungen beträgt 21 Punkte.

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien

V. Einbindung von Fördermitteln



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
Übertragen von Dienstleistungen	15 %	100	15

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfaden des Landes Nordrhein-Westfalen

Stufe 2 - Projektabhängige Eignungskriterien

VI. Standort

Hinweis zur Wertung:

Wenn sich Teilprojekte zusammenfassen lassen, dann werden 100 Punkte pro Kriterium multipliziert mit der Gewichtung.

Wenn sich Teilprojekte nicht zusammenfassen lassen, werden keine Punkte 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.

	Gewichtung	Ja	nein	Beurteilung
Lassen sich Teilprojekte lokal zusammenfassen?	50 %	x		./.
Lassen sich Teilprojekte inhaltlich zusammenfassen?	50 %	x		./.
Summe				

	Gewichtung Gesamtprojekt	Punktzahl	Gesamtpunktzahl
Standort	10 %	100	10

Ergebnis der Untersuchung der PPP-Eignung des Projekts nach dem Leitfadens des Landes Nordrhein-Westfalen

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 %	100	45
Übertragung von Dienstleistungen	30 %	70	21
Einbindung von Fördermitteln	15 %	100	15
Standort	10%	100	10
Summe			91

Die Bewertung der projektabhängigen Eignungskriterien hat eine Gesamtpunktzahl von 91 Punkten ergeben. Die PPP-Eignung ist gegeben.