



# Public Private Partnerships



Die Umsetzung von öffentlich-privaten  
Partnerschaften in der Stadt Trier

# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



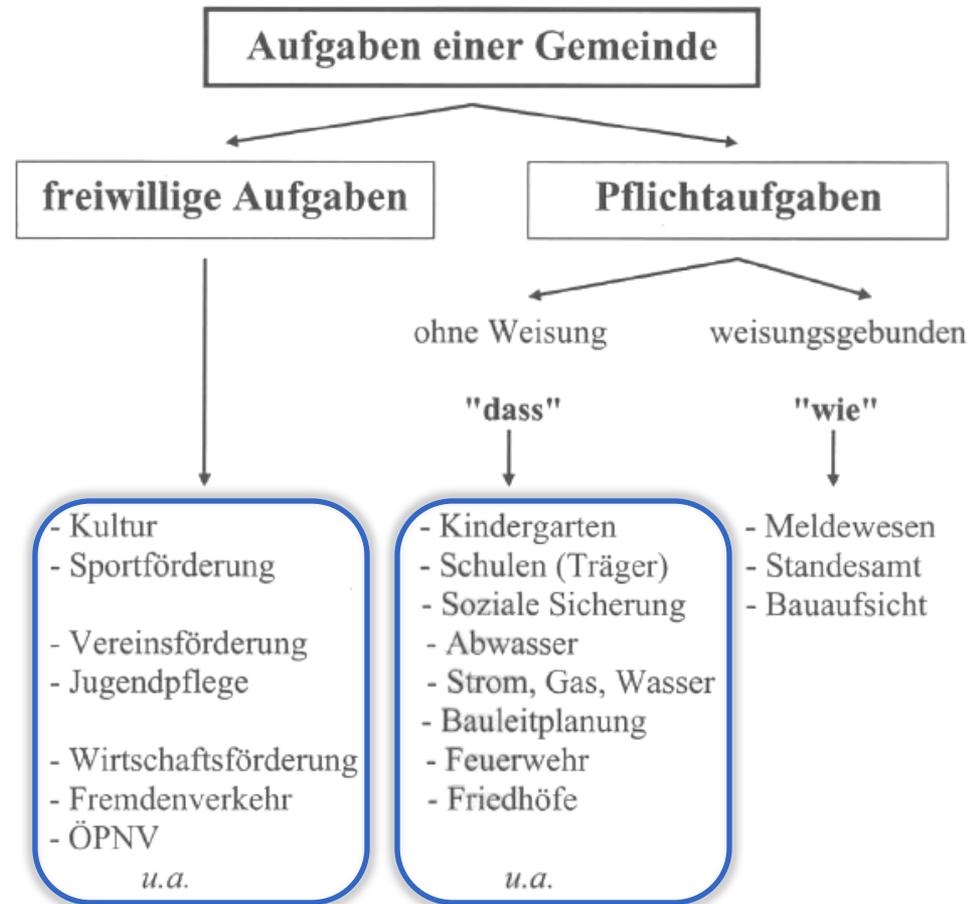
# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



# Die öffentliche Aufgabe

Art der Aufgabenerfüllung bleibt der Gemeinde überlassen



# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
  1. Öffentliche Unternehmen
  2. Privatwirtschaftliche Unternehmen
  3. Public Private Partnerships
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



# Terminologie

## Öffentliche Unternehmen

- Keine Definition in deutschen Gesetzen
- Richtlinie 2000/52/EG:

*„jedes Unternehmen, auf das die öffentliche Hand aufgrund Eigentums, finanzieller Beteiligung, Satzung oder sonstiger Bestimmungen, die die Tätigkeit des Unternehmens regeln, unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.“*



# Terminologie

## Öffentliche Unternehmen

- Alle Unternehmensformen möglich
- 100% des Eigenkapitals in öffentlicher Hand
- Häufig Aufgaben der Daseinsfürsorge
- Seit 1980er zunehmende Privatisierung → „Tafelsilber“



# Terminologie

## Privatwirtschaftliche Unternehmen

- 100% des Eigenkapitals in privaten Händen
- Können in allen Bereichen tätig sein



# Terminologie

## Public Private Partnership

- Theodor Roosevelt (1901-1909): „New Deal“
- Atmosphäre der gemeinsamen Verantwortung zwischen Politik und Wirtschaft
- Wirtschaftskrise in Pittsburgh in den 1940ern → Ziel: Ansiedlung neuer Industriezweige
- Gründung „Allegheny Conference On Community Development“ zur Wirtschaftsförderung
- Akteure aus Politik, Wirtschaft und Hochschulen



# Terminologie

## Public Private Partnership

- Durchbruch durch neoliberale Politik in UK und USA in 70er und 80er
- In Deutschland seit 1982 durch neue liberale Denkweise „mehr Markt, weniger Staat“ festes Element
- Weitesten Verbreitung auf kommunaler Ebene



# Terminologie

## Public Private Partnership

- Sonderfall der Privatisierung
- Längerfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privaten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben mit „unternehmerischer“ Risikoteilung
- PPP umfasst vielfältige Kooperationsformen zwischen der Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand und der umfassende Aufgabenprivatisierung



# Terminologie

## Public Private Partnership

- Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand, d.h. kein Automatismus zugunsten PPP oder konventioneller Beschaffung
- nicht für alle „Beschaffungen“ in gleichem Maße geeignet
- In anderen Industrienationen weit verbreitet



# Terminologie

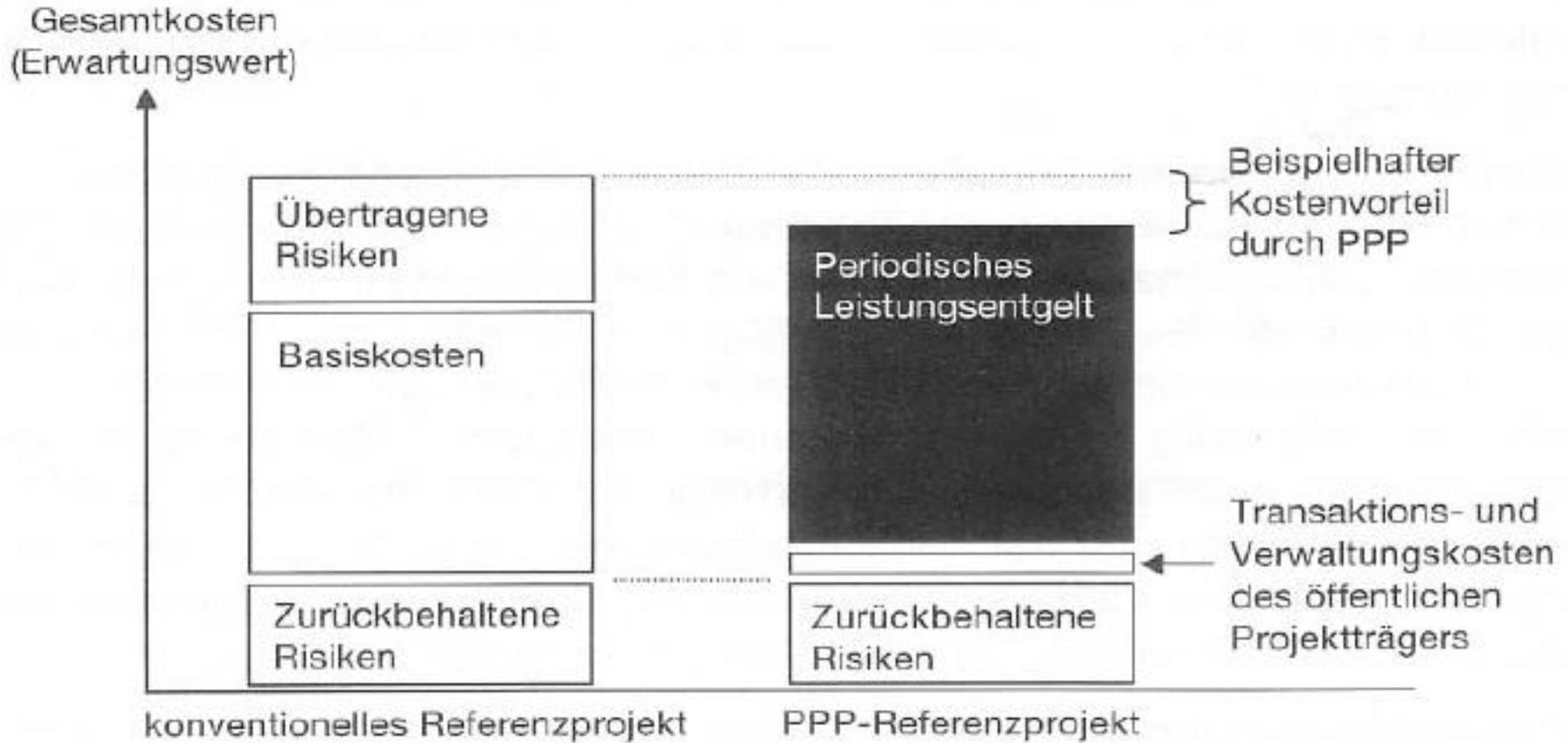
## Public Private Partnership

Wirtschaftlichkeitsvorteile durch...

- Lebenszyklus-Ansatz
- Intelligente Risikomatrix
- Andere rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Kameralistik vs. Budgetplanung



# Wirtschaftlichkeitsvergleich



# Terminologie

## Public Private Partnership

- *PPP-Erwerbermodell*

Öffentlicher Auftraggeber erwirbt spätestens nach Abschluss der Betriebsphase Eigentum

- *PPP-FM Leasingmodell, PPP-Vermietungsmodell*

Öffentlicher Auftraggeber nutzt Immobilie während Betriebsphase nur mietweise. Ggf. Möglichkeit zum Eigentumserwerb durch Kaufoption



# Terminologie

## Public Private Partnership

- *PPP-Inhabermodell*

Öffentlicher Auftraggeber besitzt bereits Immobilie, die von privaten Auftragnehmer erweitert, saniert oder neu errichtet wird. Anschließender Betrieb durch Auftragnehmer



# Terminologie

## Public Private Partnership

- *PPP-Konzessionsmodell*

Privater Auftragnehmer verpflichtet sich, bestimmte Dienstleistungen gegenüber Dritten zu erbringen. Im Gegenzug Recht durch eine Konzession Kosten durch ein Nutzungsentgelt auszugleichen.



# Terminologie

## Public Private Partnership

- *PPP-Gesellschaftsmodell*

Auftrag wird an Projektgesellschaft vergeben, an der private Auftragnehmer sowie öffentliche Auftraggeber beteiligt sind. Als Gesellschaftsformen kommen Personen- oder Kapitalgesellschaften in Betracht.



# Grundmodell PPP



# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
  1. Phase I: Bedarfserstellung & Identifizierung potentieller Projekte
  2. Phase II: Vorbereitungsarbeiten für ein Vergabeverfahren
  3. Phase III: Ausschreibung und Vergabeverfahren
  4. Phase IV: Implementierung und Projektcontrolling
  5. Phase V: Endschaft / Verwertung
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



# PPP-Projektstruktur

Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV



Phase V

## Bedarfsfeststellung / Projektidentifizierung

- Nachweis der Maßnahmenwirtschaftlichkeit
- Definition der Projektziele
- grundsätzliche Identifizierung und Grobselektion potentieller Realisierungskonzepte



# PPP-Projektstruktur

Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV



Phase V

## Bedarfsfeststellung / Projektidentifizierung

- PPP-Eignungstest
- Alternativen
- Feststellung des Handlungs-/ Investitionsbedarfs
- Nachweis der finanziellen Realisierbarkeit bzw. mit dem Haushalt



# Eignungstest

Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV



Phase V

a) projektunabhängige Kriterien		erfüllt	nicht erfüllt
1.	Bereitschaft in Verwaltung und politische Umsetzbarkeit		
2.	Regulierbarkeit von rechtlichen Anforderungen, z. B. Haushalts- oder Kommunalrecht		
3.	Möglichkeiten einer mittelstandsbewussten Vergabe		
b) projektabhängige Kriterien		erfüllt	nicht erfüllt
1.	Leistungsumfang Ist die Integration von Planungs-, Bau- und Betreiberleistungen im Rahmen eines Lebenszyklusansatzes möglich?		
2.	Risiko- verteilung Können alle wichtigen Risiken identifiziert werden? Besteht ein signifikantes Risikoprofil? Ist eine optimale Risikoallokation möglich?		
3.	Leistungs- beschreibung Kann die Leistung ergebnisorientiert beschrieben werden?		
4.	Interesse Bieterseite und Marktstruktur Kann das Projekt marktnah entwickelt werden? Ist ein Wettbewerb auf Bieterseite zu erwarten?		
5.	Vergütungs- mechanismus Sind anreizorientierte Vergütungsmechanismen möglich?		



# PPP-Projektstruktur

Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV



Phase V

## Vorbereitung und Konzeption

- Aufsetzen Projektorganisation
- Erstellung einer vorläufigen funktionalen und ergebnisorientierten Leistungsbeschreibung
- Entwicklung der konventionellen Beschaffungsvariante
- Entwicklung der PPP-Beschaffungsvariante
- Durchführung Beschaffungsvariantenvergleich
- Ermittlung der bevorzugten Beschaffungsvariante
- Veranschlagung im Haushalt



# PPP-Projektstruktur

Phase I

Phase II

Phase III

Phase IV

Phase V

## Ausschreibung und Vergabe

- Prüfung der Ausschreibungspflicht
- Wahl der Verfahrensartstruktur
- Erstellung der Verdingungsunterlagen
- Teilnahmewettbewerb
- Durchführung des Verhandlungsverfahrens
- Parallele Überprüfung der Alternativen
- PPP-Wirtschaftlichkeitsnachweis
- Zuschlag



# PPP-Projektstruktur

Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV



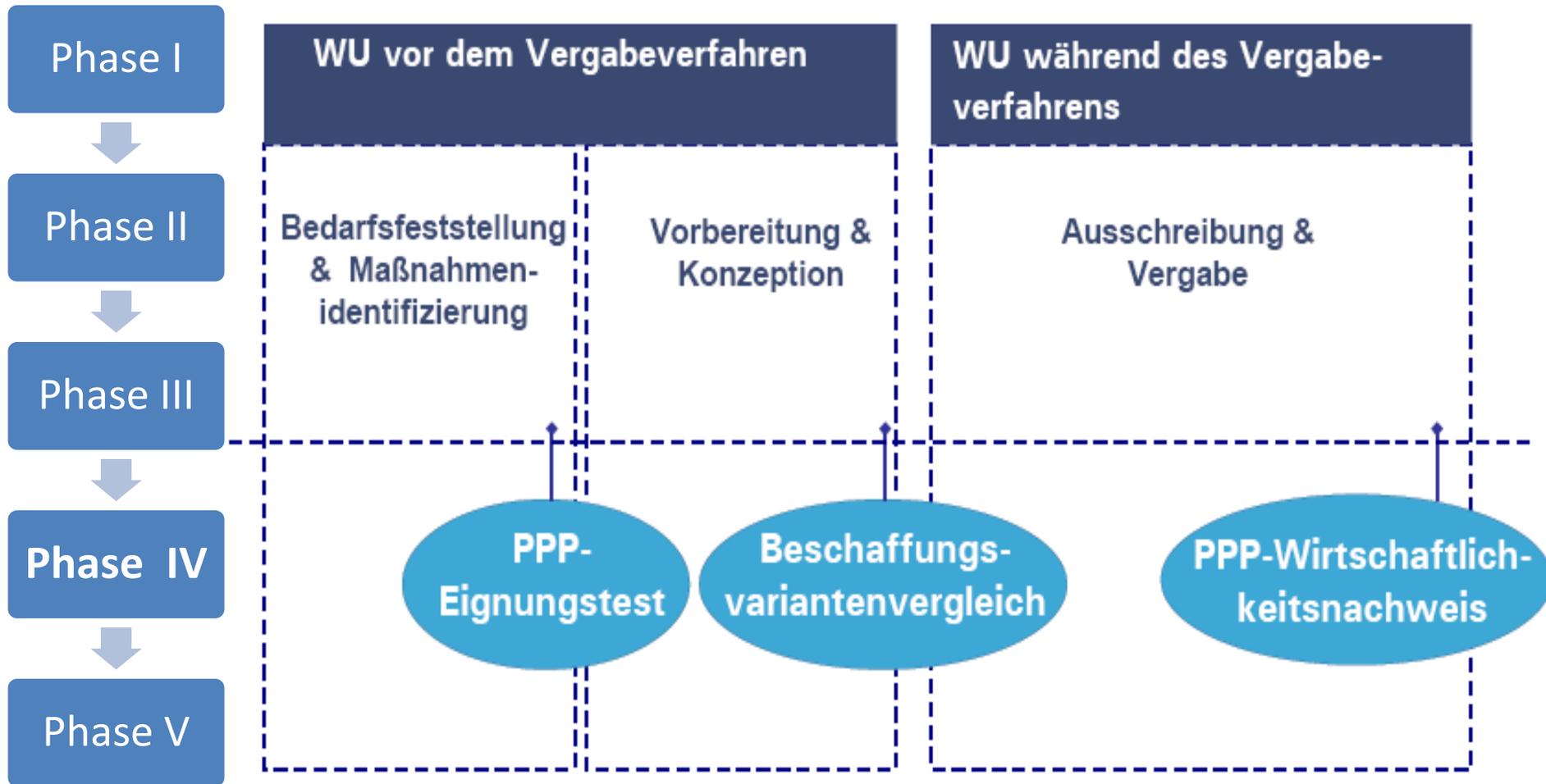
Phase V

## Implementierung und Projektcontrolling

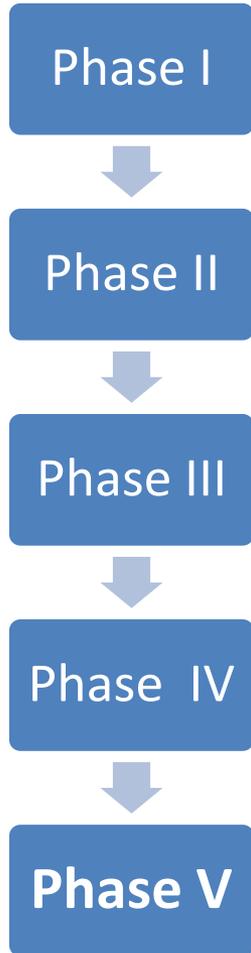
- Einstellung in den Haushalt
- Laufendes Vertragsmanagement und –controlling durch die öffentliche Hand
- Kontinuierliche Sicherstellung der beidseitigen Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen
- Anwendung der vertraglich definierten Verfahren zur Leistungskontrolle und -bewertung



# Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



# PPP-Projektstruktur



## Endschaft und Verwertung

- Endschaft Entscheidung über die weitere Nutzung des Objektes nach Vertragsablauf
- Entscheidung über die Ausübung etwaiger Optionen (z.B. Vertragsverlängerung)
- Ggf. ordnungsgemäße Umsetzung der Vertragspflichten zur Übergabe und ggf. Übertragung des Vertragsobjektes



# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



# Beispiele aus Trier

**GVZ**

**Trier**



**EGP Entwicklungsgesellschaft  
Petrisberg GmbH**

# Südbad



## Ausgangssituation

- Technik marode und dringend sanierungsbedürftig
- Badebetrieb nur eingeschränkt möglich
- 2006: Sanierung des Südbads beschlossen, Suche nach Alternativen



Aufgrund eines  
technischen  
Defektes bleibt  
das Bad heute  
geschlossen.



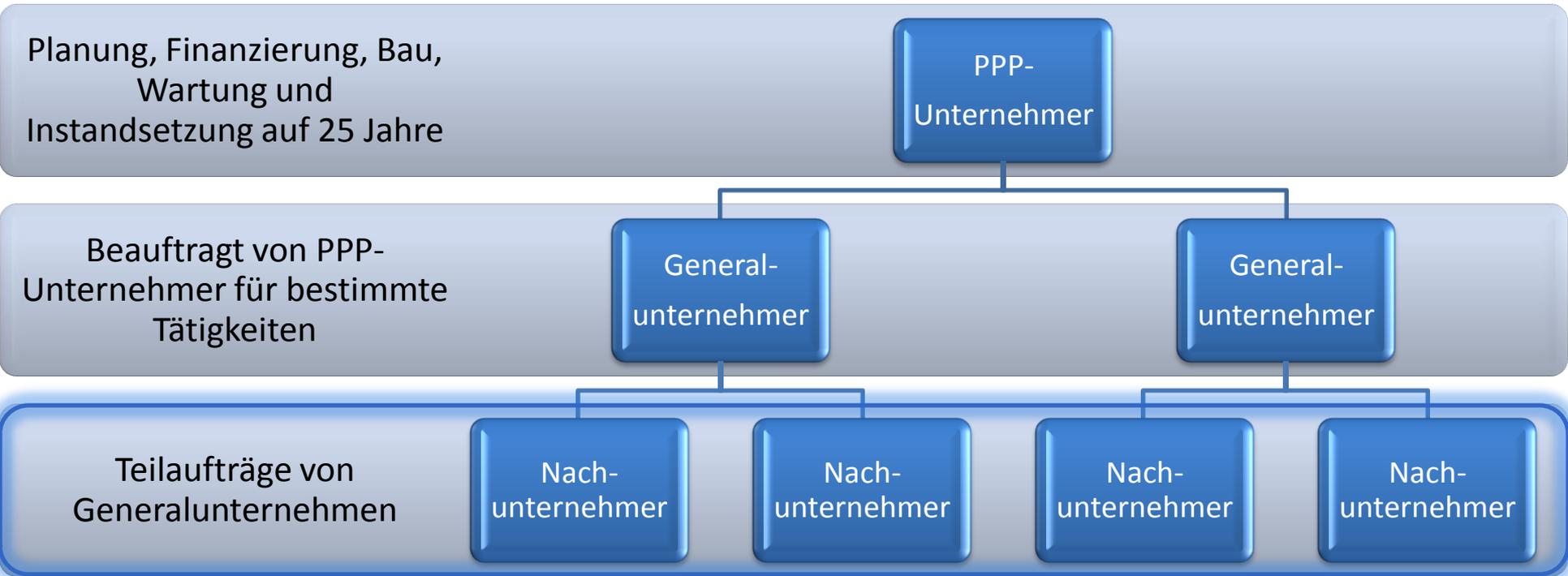


## PPP-Vergabeverfahren

- Landesrechnungshof rät von PPP ab, da Risiken unkalkulierbar
- Stadtrat beschließt am 30.05.08 nach zahlreichen Debatten PPP-Vergabeverfahren fortzusetzen
- Erste Angebote weichen um bis zu 36% von Stadtratsvorlage ab
- August 2008: „Verwertbares Angebot von Bieterseite“
- 25. September: Zustimmung des Stadtrates



# Südbad



Handwerksbetriebe kommen frühestens auf der dritten Ebene zum Zuge





## Vertragsinhalt

- Wasserfläche wird von 3.500 m<sup>2</sup> auf 2.234 m<sup>2</sup> schrumpfen
- Senkung der Betriebskosten
- Barrierefreiheit
- Volumen: 9,35 Mio.
- Laut Stadtratsvorlage 4% günstiger als bei Eigenrealisierung bei Laufzeit von 25 Jahren





## Kritik

- Kleiner: Badefläche schrumpft um ein Drittel
- Teurer: Gesamtbaukosten mit 9,35 Mio. über 2 Mio. teurer als von Stadtrat 2006 beschlossen
- Risiko schwer abzuschätzen: Laut Vertrag 500,000 Euro p.A. für 25 Jahre
- Negativbeispiel: Leimen. Nach einem Jahr mussten Zahlungen verdoppelt werden, weil Investor mit Pleite drohte



## Ausgangssituation

- Riesige Konversionsfläche auf Petrisberg
- Zwischennutzung und Revitalisierung durch Landesgartenschau
- Idee: Schaffung, Entwicklung und Gestaltung eines neuen Stadtteils mit attraktivem Nutzungsmix

## Das Unternehmen

- Ende 2002: Gründung der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH
- Bestandteile des Projekts: Wissenschaftspark mit Technologie und Gründerzentrum und hochwertiges Wohnen mit entsprechender Infrastruktur

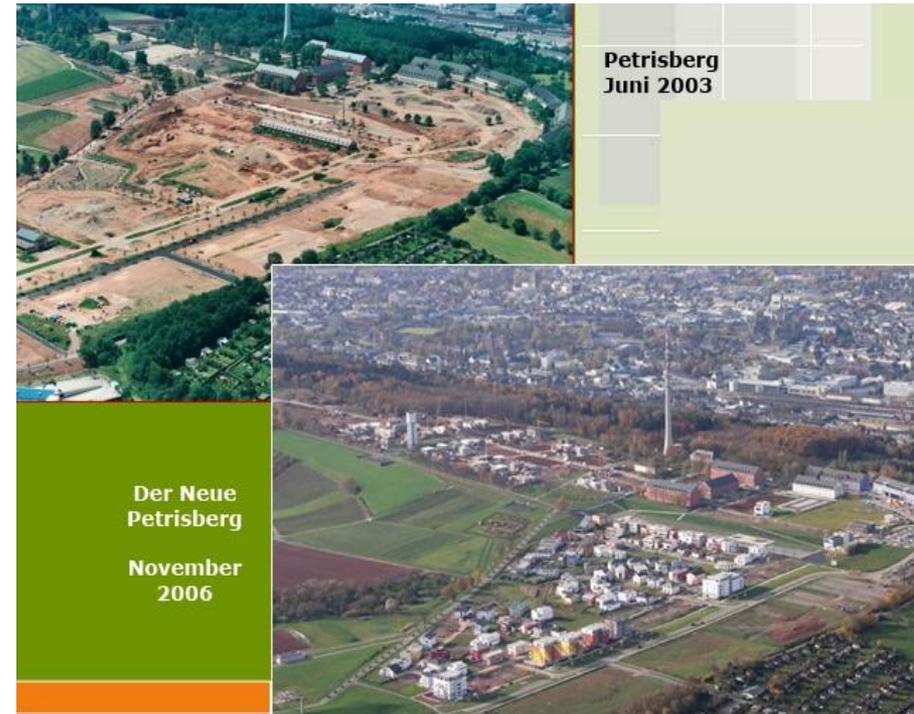


## Aufgaben

- Weiterentwicklung des Petrisbergs als lebendiges, multifunktionales Quartier
- Standortmarketing, Standortvermarktung und Kommunikation
- Weiterentwicklung des WIP-Wissenschaftspark
- Angebot von Servicedienstleistungen
- Entwicklung und Vermarktung der Wohnbau- und Gewerbeflächen
- Modernisierung, Neugestaltung und Vermietung der Bestandsgebäude

## Petrisberg heute

- Nutzungsmix erreicht
- Dynamischer Stadtteil mit hoher Attraktivität
- Erfolgreiche Flächenkonversion



# Überblick

1. Die öffentliche Aufgabe
2. Terminologie
3. Public Private Partnership – Projektstruktur
4. Beispiele aus Trier
5. Fazit & Kritik



# Fazit & Kritik

## Vorurteile gegenüber PPP

- Haushaltskosmetik
- Liegenschaftsverwaltung schafft sich selbst ab
- Preis muss steigen, da Private teurer finanzieren und zudem verdienen wollen
- Insolvenzrisiken steigen
- Architektur und Stadtplanung treten zurück
- Komplexität nicht zu beherrschen
- Mittelstandsfeindlich



# Fazit & Kritik

## Aussichten & Fazit

- Anteil an PPP auf allen Maßstabsebenen wird wachsen
- Voraussetzungen für erfolgreiche PPP von Fall zu Fall verschieden
- Gefahr der Herausbildung von unkontrollierten Private Governments
- PPP kein Allheilmittel, Öffentliche Hand muss auch ohne Privatwirtschaft handlungsfähig bleiben

