

PPP newsletter

PPP privatisierung pfi

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

C/M/S/ Hasche Sigle
Rechtsanwälte Steuerberater

PPP IN DRESDEN

PPP-Projekte haben klares Preisschild

Interview mit Hartmut Vorjohann, Finanzbürgermeister der Stadt Dresden

Erste Kunden für die ÖPP Deutschland AG: Die öffentlich-private Beratungsgesellschaft übernimmt die Projektleitung für den Neubau der Dresdner Operette und des Theaters „Junge Generation“. Dresdens Finanzbürgermeister Vorjohann berichtet im Interview, wie die Finanzmarktkrise das PPP-Projekt beeinflussen könnte.

? Herr Vorjohann, warum plant Dresden eine neue Operette und ein neues Kinder- und Jugendtheater als PPP-Modell?

! Der Nachteil einer Eigenrealisierung ist, dass einerseits zu viele interne Interessenlagen bedient werden müssen, die das Projekt teuer machen. Und wenn andererseits alle Gewerke einzeln ausgeschrieben werden müssen, steigen die Kosten weiter. Bei einem PPP-Modell hat das Projekt von Anfang an ein klares Preisschild. Die Kosten haben wir damit besser im Griff. Es gab unter einem früheren Oberbürgermeister bereits den Versuch, das Projekt als PPP zu realisieren. Dies ist u.a. aufgrund ungünstiger interner Weichenstellungen zwar gescheitert – aber dennoch ziehen wir bei einem Projekt dieser Größenordnung auch heute die PPP-Realisierung der Eigenrealisierung vor.

? Wie ist das PPP-Projekt angelegt?

! Der private Partner baut, finanziert und betreibt sowohl die Operette als auch das Theater. Die Stadt zahlt für beide Objekte eine Miete. Nach 25 Jahren gehen sie in den Besitz der Stadt über. Das Projektvolumen liegt bei etwa 50 Millionen Euro.

? Welche Finanzierungsart präferieren Sie?

! Wir möchten das Projekt gerne im Rahmen einer Projektfinanzierung realisieren. Die einzelnen Projektpartner stehen damit in größerer Verantwortung, zum Erfolg des Projektes beizutragen. Allerdings ist diese Finanzierungsart durch die Finanzkrise im Vergleich zur Forfaitierung noch teurer geworden. Wir hoffen, dass sich die Finanzmarktlage bis zum Zeitpunkt der Projektvergabe gebessert hat und Projektfinanzierungen leichter möglich sind.

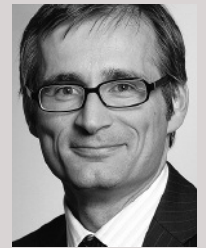
? Die Stadt Dresden ist einer der ersten Kunden der ÖPP Deutschland AG. Wie kam es zu diesem Auftrag?

! Wir haben im letzten Jahr die Rahmenvereinbarung zur ÖPP Deutschland AG

EDITORIAL

Schweres Fahrwasser

Liebe Leserinnen, liebe Leser,



die Finanzmarktkrise lässt den PPP-Sektor nicht unberührt. Finanzierungen sind am Markt nur noch schwer erhältlich und damit um einiges teurer geworden als noch vor einem Jahr. Dabei gehen die Meinungen auseinander, ob die Krise PPP fördert oder dieser Beschaffungsvariante den Todesstoß versetzt, wie vereinzelt geäußert wird. PPP-Experten kritisieren, dass die Bundesregierung mit den Fördermitteln aus den Konjunkturpaketen PPP-Modelle benachteiligt. Hier besteht Nachbesserungsbedarf, sonst verpufft das Strohfeuer sehr rasch. Doch es gibt auch Lichtblicke in der Krise: Im vergangenen Jahr wurde das 100. PPP-Projekt abgeschlossen, und das Jahr 2009 brachte die ersten Kunden für die ÖPP Deutschland AG. Die Stadt Dresden plant den Neubau der städtischen Operette gemeinsam mit den öffentlich-privaten Beratern. Unser Blick über die französische Grenze auf den PPP-Krankenhausmarkt stimmt optimistisch – auch im deutschen Gesundheitswesen liegt großes PPP-Potential.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

*Dr. Christian Scherer-Leydecker
Partner bei CMS Hasche Sigle
christian.scherer-leydecker@cms-hs.com*

Inhalt

PPP IN DRESDEN: Projekte haben klares Preisschild

RÜCKBLICK 2008: Kapitalmarktkrise trifft PPP-Markt

KOMMUNALE INVESTITIONEN: Konjunkturpaket II

PPP UND GESUNDHEIT: Erfahrungen in Frankreich

SUCCESS-STORY: 100. deutsches PPP-Projekt

AUF EINEN BLICK: Ausgleich für Umsatzsteuer

Contents

PPP IN DRESDEN: Projects Have Clear Price Tag

THE YEAR 2008: Crisis Hits PPP Market

MUNICIPAL INVESTMENTS: Recovery Package

PPP AND HEALTH CARE: Experiences in France

SUCCESS STORY: 100th German PPP Project

AT A GLANCE: Compensation for VAT

Fortsetzung von Seite 1: **PPP-Projekte haben klares Preisschild**

gezeichnet, weil wir dahinter viel Know-how sehen. Durch die Rahmenvereinbarung können wir Leistungen in Anspruch nehmen, ohne aufwendige Ausschreibungsverfahren durchführen zu müssen. Das spart Zeit. Dass wir die Gesellschaft jetzt mit der Operette und dem Theater beauftragt haben, liegt auch daran, dass unser bisheriger Berater zur ÖPP Deutschland AG gewechselt ist. Wir haben das in Abstimmung mit unserem eigentlichen Vertragspartner zum Anlass genommen, der AG die Projektleitung des Neubaus und die Finanzierung zu übertragen.

? Welche Partner sind noch an dem Projekt beteiligt?

! Ein weiteres Beratungsunternehmen kümmert sich um die technischen Fragen, einer Anwaltskanzlei obliegt das Vertragsmanagement. Ich kann diese Aufteilung auf verschiedene Berater nur empfehlen. Es tauchen immer wieder Fragen auf, bei denen mehrere Optionen in Frage kommen – breit verteiltes Know-how hilft in solchen Situationen.

? Planen Sie weitere PPP-Projekte?

! Die Stadt Dresden baut derzeit ein neues Stadion als PPP, auch hier haben wir gute Erfahrungen mit der Einbindung privater Partner gemacht. Die Kostendisziplin ist alles

in allem gut, und auch der Bau verläuft plangemäß. Darüber hinaus gibt es derzeit keine weiteren Pläne für öffentlich-private Partnerschaften. Unsere Schulsanierung werden wir nicht zuletzt auch mit Hilfe des Konjunkturpakets selbst realisieren.

naj



Hartmut Vorjohann
Finanzbürgermeister der
Stadt Dresden
Dr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden
+49 (0) 351 / 488 -2203
gb-finanzen@dresden.de

JAHRESRÜCKBLICK 2008

PPP-Markt in Zeiten von Kapitalmarktkrise und Rezession

Von Dr. Heiko Stiepelmann

Für die deutsche Bauindustrie war 2008 zwar kein PPP-Rekordjahr wie 2007, aber immer noch ein gutes Jahr. Trotz heraufziehender Rezession und Kapitalmarktkrise ist das PPP-Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr nur um 6 Prozent auf 1,4 Milliarden Euro zurückgegangen. Der PPP-Anteil an den öffentlichen Sachinvestitionen liegt damit bei etwa 4 Prozent.

Insgesamt wurden 26 Projekte vergeben, darunter ein A-Modell, das mit 650 Millionen Euro Investitionsvolumen einen wesentlichen Anteil an der PPP-Quote ausmacht. Das Partikeltherapiezentrum in Kiel schlägt mit einem Volumen von 255 Millionen Euro ebenfalls entscheidend zu Buche. Investitionsschwerpunkt nach Projektzahlen war nach wie vor der Bildungssektor, mit zehn Projekten und einem Investitionsvolumen von 240 Millionen Euro. Der Bund hat sein erstes PPP-Hochbauprojekt auf den Weg gebracht: die Fürst Wrede-Kaserne in München mit einem Investitionsvolumen von 60 Millionen Euro. Wie auch in den vergangenen Jahren führten 2008 die Kommunen mit 19 von 25 Projekten die Hochbaustatistik an. Die Länder gaben zwar nur fünf Projekte in Auftrag, dafür machen diese mit einem Investitionsvolumen von 375 Millionen Euro die Hälfte des Gesamtinvestitionsvolumens aus.

Auch für 2009 ist noch kein dramatischer Einbruch zu erwarten. Die Projektpipeline ist

nach wie vor gut gefüllt: 87 PPP-Projekte mit einem Investitionsvolumen von hochgerechnet 2,3 Milliarden Euro sind derzeit ausgeschrieben. Etwa 80 weitere Vorhaben, deren Investitionsvolumen bei schätzungsweise 3 Milliarden Euro liegt, sind in Vorbereitung.

Und doch geht die gesamtwirtschaftliche Rezession nicht spurlos am deutschen PPP-Markt vorüber: Der konjunkturelle Einbruch und die damit verbundenen geringeren Transportleistungen haben Rückwirkungen auf PPP-Verkehrsprojekte. Die sinkenden Steuereinnahmen verengen die kommunalen Finanzierungsspielräume. Zudem scheinen die Konjunkturprogramme der Bundesregierung die PPP-Freudigkeit der Kommunen zu dämpfen. Die sprudelnden öffentlichen Investitionsmittel haben einige Projektträger dazu veranlasst, ihre knappen personellen Kapazitäten auf die Abwicklung der Konjunkturprogramme zu konzentrieren und PPP-Projekte vorerst zurückzustellen.

Inzwischen hat die Kapitalmarktkrise auch den deutschen PPP-Markt erreicht. Immer weniger Finanzierungspartner stehen für immer kleinere Kreditengagements zur Verfügung, so dass vor allem größere Projektfinanzierungen unter Druck geraten. Banken übernehmen keine Syndizierungsrisiken mehr; große Projekte sind damit nur noch über zeit- und kostenintensive Clubdeals finanzierbar. Langfristige Finanzierungen sind

nur noch schwer zu bekommen; nur kurzfristige Finanzierungen mit Laufzeiten von fünf bis sieben Jahren können derzeit zu angemessenen Konditionen abgeschlossen werden. Gleichzeitig verändert sich die Risikoneigung der Banken. Höhere Margen und steigende Eigenkapitalanforderungen belasten die Wirtschaftlichkeit der Projekte.

In dieser Situation kommt es jetzt darauf an, dass die Konjunkturprogramme der Bundesregierung nicht zu „Bremsklötzen“ für die Entwicklung des deutschen PPP-Marktes werden. Konjunkturfördermittel sollten zum Beispiel für Anschubfinanzierungen von PPP-Projekten eingesetzt werden. Auch bei bereits laufenden PPP-Vorhaben kann die Förderung noch nicht in Angriff genommener Investitionsabschnitte durchaus sinnvoll sein, wenn der Baubeginn in den Förderzeitraum fällt. Entscheidend ist in der jetzigen Situation aber auch, dass Politik und Wirtschaft gemeinsam über Möglichkeiten zur Überbrückung des Finanzierungsengpasses nachdenken.



Dr. Heiko Stiepelmann
Stellvertretender Hauptgeschäftsführer
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
+49 (0) 30 / 21286-140
heiko.stiepelmann@bauindustrie.de

Konjunkturpaket II – Anschub oder Bremse für PPP?

Von Andreas J. Roquette und Dr. Volkmar Wagner

Ein Kennzeichen von PPP-Projekten sind die langen Vorlaufzeiten. Was mancherorts dazu führt, dass Projekte gründlich kalkuliert und vorbereitet werden, könnte nun für diese Projekte zur Fußfessel werden. In den Kommunen herrscht im Hinblick auf die Maßnahmen der Bundesregierung zur Stützung der Konjunktur große Unsicherheit, ob sie ihre Projekte noch als PPP-Projekte realisieren sollen. Die Effizienz von öffentlichen Projekten könnte durch die öffentlichen Hilfen leiden.

Das „Gesetz zur Sicherung von Beschäftigung und Stabilität in Deutschland“, kurz Konjunkturpaket II, passierte am 13. Februar 2009 den Bundestag. Der Bundesrat stimmte am 20. Februar 2009 zu. Es handelt sich um das größte Konjunkturprogramm der Nachkriegsgeschichte mit einem Gesamtvolumen von 50 Milliarden Euro. Hiervon sind 16,9 Milliarden Euro für neue Investitionen vorgesehen, wobei 14 Milliarden Euro auf die Bereiche Bau und Infrastruktur entfallen. Der mit 10 Milliarden Euro größte Anteil davon dient der Förderung zusätzlicher Investitionen der Kommunen und der Länder. Weitere 4 Milliarden Euro sind für zusätzliche Bundesinvestitionen vorgesehen.

Fördervoraussetzungen

Die Einzelheiten für die Vergabe dieser Fördermittel sind im neuen Zukunftsinvestitionsgesetz geregelt, das für die Investitionen der Kommunen und der Länder durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern ergänzt wird. Daraus ergibt sich, dass die Finanzhilfen für die Kommunen und die Länder trägerneutral zu 65 Prozent für Investitionen in Bildungsinfrastruktur, etwa in Kindergärten, Schulen und Hochschulen, und zu 35 Prozent für Investitionen in sonstige Infrastruktur, zum Beispiel Krankenhäuser, Städtebau und Verkehrswegen, ausgereicht werden. Dabei gilt es, zwei wichtige Punkte zu beachten:

- Gefördert werden können nur zusätzliche Investitionen, das heißt solche, deren Finanzierung nicht bereits durch einen gültigen Haushaltsplan gesichert ist.
- Gefördert werden nur Investitionsvorhaben, die in den Jahren 2009 und 2010 begonnen und spätestens im Jahr 2011 abgeschlossen werden.

Da davon auszugehen ist, dass der Verteilungswettbewerb bald einsetzen wird, wird

es außerdem wichtig sein, planreife Projekte frühzeitig bei den von den Ländern für die Verwaltung der Fördermittel einzurichtenden Stellen einzureichen.

Bei der Projektrealisierung werden öffentliche Auftraggeber von den Erleichterungen des Vergaberechts profitieren können, die die Bundesregierung mit dem Konjunkturpaket II beschlossen hat. Die Erleichterungen umfassen eine Anhebung der Bagatellgrenzen, bis zu denen die öffentliche Hand Aufträge ohne weitere Begründung im Wege der beschränkten Ausschreibung oder der

Konjunkturpaket II: Mittel- und langfristige Maßnahmen

- Investitionen in Kindergärten, energetische Sanierung von Schulen und Hochschulen sowie Forschung
- Finanzhilfen für Städtebau, Lärmschutz, Krankenhäuser; Ausbau und Erneuerung von Verkehrswegen
- Maßnahmen zur Verringerung von CO₂-Emissionen
- Unkomplizierte Vergabe von Finanzhilfen für Kommunen

Quelle: Bundesfinanzministerium, F.A.Z.-Institut

freihändigen Vergabe ohne Teilnahmewettbewerb vergeben kann. Diese betragen bei Bauleistungen künftig 1 Million Euro für beschränkte Ausschreibungen und 100.000 Euro für freihändige Vergaben. Bei der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen beträgt die Bagatellgrenze in Zukunft 100.000 Euro sowohl für beschränkte Ausschreibungen wie auch für freihändige Vergaben.

Der Bund hat die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieser neuen Wertgrenzen durch den Erlass des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie vom 27. Januar 2009 bereits geschaffen. Die Länder haben die baldige Verabschiedung entsprechender Erlasse in Aussicht gestellt und dies zum Teil auch schon in die Tat umgesetzt. Außerdem sollen öffentliche Investitionsprojekte entsprechend einer Pressemitteilung der Europäischen Kommission vom 19. Dezember 2008 in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund ihrer konjunkturfördernden Wirkung in beschleunigten Verfahren verge-

ben werden können. Dies ermöglicht im Regelfall eine Auftragsvergabe der öffentlichen Hand binnen 30 Tagen.

Zeitlicher Rahmen entscheidend

Bei der Konzeption des Konjunkturpaketes II berücksichtigte der Bund PPP-Vorhaben nicht. Dementsprechend finden sich in den gesetzlichen Regelungen auch keinerlei Vorschriften zu PPP-Projekten. Praktisch dürften PPP-Projekte aufgrund der Rahmenbedingungen, unter denen Fördermittel aus dem Konjunkturprogramm II gewährt werden, nur ausnahmsweise förderbar sein. Nach dem Katalog der förderfähigen Projekte, der, wie erläutert, die Bereiche Bildung und Infrastruktur (allerdings ohne Abwasser und ÖPNV) umfasst, können PPP-Projekte zwar grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Förderung nach dem Konjunkturpaket II erfüllen. Dies gilt aber nur für schon ausreichend weit vorbereitete Projekte, die ausnahmsweise in dem vom Konjunkturpaket II vorgegebenen zeitlichen Rahmen durchführbar sind.

Die Kommunen müssen zur Inanspruchnahme des Konjunkturpaketes II einen Co-Finanzierungsanteil von 3,3 Milliarden Euro aufbringen. Daher ist sogar zu befürchten, dass bereits geplante PPP-Vorhaben zunächst zurückgestellt werden, um die Eigenmittel für die Inanspruchnahme der Fördermittel aufzubringen. Im Ergebnis werden daher PPP-Projekte durch das Konjunkturpaket II eher benachteiligt als begünstigt. Damit werden die durch PPP im Zusammenhang mit der Lebenszyklusbetrachtung zu erreichenden Effizienzauswirkungen konterkariert. ☺



Andreas J. Roquette
LL.M. Rechtsanwalt
CMS Hasche Sigle
Lennéstraße 7
10785 Berlin
+49 (0) 30 / 20360-15 01
andreas.roquette@
cms-hs.com



Dr. Volkmar Wagner
Rechtsanwalt
CMS Hasche Sigle
Schoettlestraße 8
70597 Stuttgart
+49 (0) 711 / 9764-164
volkmar.wagner@
cms-hs.com

Von den französischen Erfahrungen profitieren

Von Prof. Dieter Jacob und Corinna Hilbig

PPP-Projekte finden sich im öffentlichen Hochbau in Deutschland mittlerweile in den unterschiedlichsten Bereichen. Das Gesundheitswesen hinkt noch hinterher: Von drei begonnenen Projekten mussten die Verantwortlichen zwei Projekte wieder abbrechen. Im Nachbarland Frankreich wird PPP seit 2003 im Krankenhausbereich erfolgreich eingesetzt. Dort entstanden bereits 50 Projekte. Davon befinden sich 30 derzeit in der Bauphase, zwölf sind in Betrieb.

Dabei zeigt ein Blick auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen beider Länder deutlich, dass die französischen Praxiserfahrungen durchaus auch auf Deutschland übertragbar sind. Die Gesundheitssysteme beider Länder basieren auf dem Modell einer gesetzlichen Sozialversicherung. Zudem erfolgt die Finanzierung der Krankenhäuser über ein Fallpauschalensystem. Und auch die bei einer Krankenhaus-PPP als besondere Herausforderung ins Gewicht fallenden Hygienevorschriften sowie die zu berücksichtigenden Bauvorschriften sind vergleichbar.

Nicht nur für Bettenhäuser

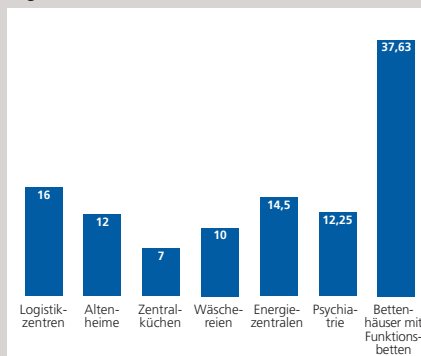
Die französischen Erfahrungen verdeutlichen die Vorteile von PPP in vielen Bereichen des Krankenhauswesens. Der Schwerpunkt der in Frankreich durchgeführten Maßnahmen liegt auf dem Bau von Bettenhäusern mit angeschlossenen medizinischen Bereichen und teilweiser Integration von Operationsbereichen. Daneben werden auch Projekte der allgemeinen Krankenhausinfrastruktur realisiert. Dazu zählen Energiezentralen, Logistikzentren, Wäschereien oder Zentralküchen. Die ersten Erfahrungsberichte belegen, dass PPP zu einer Verbesserung der Gebäudestrukturen im medizinischen Bereich und einer Optimierung der gesamten Krankenhausinfrastruktur führt. Dadurch verbessern sich auch die innerbetrieblichen, nichtmedizinischen Abläufe; die Betriebskosten sinken. Der Neubau gesamter Krankenhauszentren blieb mit vier Projekten die Ausnahme. Der Fokus lag eindeutig auf PPP-Projekten zur Umstrukturierung bestehender Krankenhausstandorte, und zwar sowohl bei Universitätskliniken als auch bei kommunalen Krankenhäusern. Die Investitionsvolumina der 50 begonnenen Projekte liegen zwischen 2 Millionen und 330 Millionen Euro, bei Bettenhäusern belaufen sie sich durchschnittlich auf etwa 40 Millionen Euro. In der Regel

weisen die PPP-Verträge Laufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren auf.

Die im Rahmen der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung geförderte Studie „PPP-Krankenhäuser: Qualitative & quantitative Risikoverteilung und die Lösung von Schnittstellenproblemen bei der Umstrukturierung von Kliniken“ auf Basis einer Analyse französischer Praxisbeispiele belegt, dass die im Rahmen von Bettenhaus-Projekten an den privaten Auftragnehmer übertragenen Leistungen nicht wesentlich variieren.

Durchschnittliches Investitionsvolumen französischer Krankenhaus-PPP

Angaben in Mio. Euro



Quelle: Mission Nationale d'Appui à l'Investissement Hospitalier

Alle Primärleistungen – dies sind Leistungen, die zu den Kernaufgaben des Krankenhauses zählen – bleiben in Frankreich in der Hand des Klinikums. Die öffentliche Hand überträgt an den privaten Auftragnehmer ausschließlich Aufgaben der sekundären und der tertiären Leistungsbereiche. In der Betriebsphase sind dies in der Regel die Reinigung der Allgemeinflächen und Außenfassaden, die Brandschutz- und Sicherheitsüberwachung sowie der Betrieb der IT- und Telekommunikationssysteme. Zusätzlich werden in einer Reihe von Projekten kommerzielle Leistungen, wie beispielsweise Patienten-TV und Telefonsystem, Angehörigenhotel oder Cafeteria, bei denen ein entsprechendes Vermarktungs- bzw. Auslastungsrisiko besteht, vom privaten Vertragspartner übernommen. Der Auftragnehmer übernimmt in der Regel die Aufgaben der regelmäßigen technischen Kontrollen und Analysen. Ebenfalls sinnvoll ist, wenn er sich um die bauliche Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung küm-

mert. Fest mit dem Gebäude verbundene Einbauten werden als zur Immobilie gehörend angesehen, die Instandhaltung geht entsprechend auf den privaten Partner über.

Staat garantiert Fortbestand

Während die fehlenden Garantien des öffentlichen Trägers zum Bestandserhalt über die Vertragslaufzeit in Deutschland häufig als Gründe für das Scheitern der ersten baubezogenen Krankenhaus-PPP angeführt werden, ist dieses Problem in Frankreich nicht bekannt. Im Gegensatz zu den in Deutschland häufig als gGmbH geführten, insolvenzfähigen kommunalen Krankenhäusern, stellt die Finanzierung bei französischen kommunalen Krankenhäusern keine Schwierigkeit dar. Der Staat garantiert implizit den Fortbestand des Krankenhauses als öffentliche Gesundheitseinrichtung. Damit entsteht kein Auslastungs- bzw. Nachfragerisiko für den privaten PPP-Partner. Eine solche Garantie sollte auch in Deutschland bei Plankrankenhäusern möglich sein.

Das breite Spektrum der in Frankreich bisher umgesetzten Projekte zeigt deutlich, dass sich PPP nicht nur für Neubauten, sondern auch für die Umsetzung und Erweiterung bestehender Standorte eignet. Durch die Übertragung von Bau, Betrieb, Instandhaltung und Finanzierung auf einen privaten Auftragnehmer können bisher ungenutzte Effizienzpotentiale bei der baulichen und logistischen Optimierung der Gebäudestrukturen gehoben, Einsparungen bei Betriebs- und Unterhaltungskosten erreicht werden. So kann die öffentliche Hand insgesamt wirtschaftlichere Ergebnisse erzielen.



Corinna Hilbig
Lehrstuhl für ABWL, insb.
Baubetriebslehre
TU Bergakademie Freiberg
Fakultät für Wirtschaftswissenschaften
Lessingstraße 45
09596 Freiberg
+49 (0) 30 / 315199-21
hilbig@bwl.tu-freiberg.de



Prof. Dieter Jacob
Lehrstuhl für ABWL, insb.
Baubetriebslehre
TU Bergakademie Freiberg
Lessingstraße 45
09596 Freiberg
+49 (0) 3731 / 3940-81
jacob@bwl.tu-freiberg.de

100. PPP-Projekt: Feuerwache 4 in Dortmund

Von Reiner Limberg

Im Dezember 2008 gab es den ersten Spatenstich für das 100. deutsche PPP-Projekt: die Feuerwache 4 in Dortmund. In nur zwölf Monaten, im Dezember 2009, soll das Bauvorhaben bereits an die Nutzer übergeben werden. Bei der Umsetzung legen öffentliche Hand und privater Partner ein rasantes Tempo vor. Die Vorbereitung des Projektes begann aber bereits im Jahr 2005. Damals hatte der Rat der Stadt zunächst die Städtische Immobilienwirtschaft mit der Planung des Projektes beauftragt. Darüber hinaus sollte sie auch eine alternative Finanzierung prüfen, also die Übernahme von „Planen, Finanzieren und Bauen“ durch einen Investor.

Dieses Modell war noch meilenweit von einem klassischen, also echten PPP-Projekt entfernt. Schließlich reifte die Idee, den Betrieb gleichfalls in das Finanzierungskonzept mit einzubinden. Die Feuerwache ist eine Immobilie, die rund um die Uhr in Betrieb ist. Sie unterliegt aus diesem Grund und weil die Mitarbeiter in dem Gebäude mit Säuren und Laugen arbeiten, einer erhöhten Abnutzung. Gleiches gilt auch für die Außenflächen, verursacht durch den Schwerlastverkehr. Als Dienstleister und Bewirtschafter von mehr als 1.500 kommunalen Objekten kann die Städtische Immobilienwirtschaft den finanziellen Aufwand für die wertorientierte Instandhaltung exakt beziffern. Es gibt jedoch kaum eine Kommune, die für den Werterhalt der öffentlichen Gebäude über ausreichend Budgetmittel in einer Höhe verfügt, die von der KGSt als Richtwert empfohlen wird. Verschärfend kommt hinzu, dass wegen der gebotenen kommunalen Sparsamkeit häufig keine langlebigen Baumaterialien verwendet werden, die einer erhöhten Abnutzung standhalten würden. Um einen Gebäudezustand sicherzustellen, der auch nach Jahren intensiver Nutzung noch den hohen Anforderungen an den Brandschutzbedarfsplan genügt, fasste die öffentliche Hand schließlich eine PPP-Realisierung ins Auge.

Geräumig und hochwertig

Das Resultat der ersten überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnung (PSC) in Höhe von 9 Prozent konnte nach Abschluss des Wettbewerbs mit vier Bietern in der Endrunde auf mehr als 13 Prozent erhöht werden. Der Auftrag an die mittelständischen Bieter umfasste sämtliche für die Erstellung und den Betrieb der Feuerwache erforderlichen Leis-

tungen: Planung, Finanzierung, Bau, Inspektion, Bedienen der Anlagen, Wartung, Instandhaltung und Bereitstellung der Wärmeversorgung. Als Vertragsmodell wählten die Beteiligten das Inhabermodell über eine Laufzeit von 30 Jahren.

Auf einer bisher unbebauten städtischen Grundstücksfläche von circa 20.000 Quadratmetern entstehen circa 5.600 Quadratmeter Nutzfläche. Das Gebäude enthält eine 24-Stunden-Wachabteilung, einen medizinischen Dienst, eine zentrale Desinfektion, Werkstätten, Schlauchwäsche, -trockenturm und Lager sowie Sozial- und Büroräume. Bei

Projektdaten Feuerwache 4

- Vertragsinhalt: Planung, Bauen, Finanzierung, Bauunterhaltung, Inspizieren, Wartung, Bedienen, Wärmelieferung
- Vertragsmodell: Inhabermodell
- Vertragsdauer: 30 Jahre
- Investitionskosten: geschätzt 15,9 Millionen Euro
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: 13,1 Prozent (bei Vertragsabschluss)
- Besonderheiten: Modernes Energie- und Umweltkonzept, Holzpellettheizung, Verzicht auf fossile Energieträger

Auslösung eines Feueralarms leuchtet der Schlauchtrockenraum rot. Mehr als 20 Einsatzfahrzeuge finden Platz in der neuen Feuer- und Rettungswache.

Neben den erreichten hohen Effizienzvorteilen ergeben sich für die Stadt Dortmund wichtige ökologische Zusatznutzen. Die Wärmeversorgung der Gebäude übernimmt eine Holzpellettheizung. Damit verfügt die Feuer- und Rettungswache über ein modernes Energie- und Umweltkonzept. Fossile Energieträger kommen nicht mehr zum Einsatz. Der Neubau leistet damit einen wesentlichen Beitrag dazu, die hochgesteckten städtischen Klimaschutzziele zu erreichen.


Unmittelbar nach Vertragsabschluss konnte der Investor bereits den Bauantrag einreichen. Innerhalb kürzester Frist erhielt er die Baugenehmigung. Mit Ausnahme der gebäudetechnischen Gewerke beteiligen sich nahezu ausschließlich mittelständische Firmen an der Realisierung des Neubaus. Die

Fundamentierungsarbeiten konnte der Auftragnehmer bereits im Februar 2009 fast vollständig abschließen. Bis dato hat der Auftragnehmer rund 60 bis 70 Prozent der Leistungen an regional ansässige Kräfte vergeben.


Beitrag zum Konjunkturprogramm

Die wesentlichen Ausbauarbeiten werden ab Sommer 2009 vergeben und ausgeführt. Dies ist ein günstiger Zeitpunkt: Spätestens ab dem dritten Quartal rechnet die Bauwirtschaft mit den spürbaren Auswirkungen der Rezession. Der Auftrag Dortmunds für den Neubau der Feuer- und Rettungswache einschließlich des 30-jährigen Betriebs mit einer Investitionssumme in Höhe von 15,9 Millionen Euro ist ein bedeutender Beitrag zur dringend erwarteten Konjunkturbelebung.

Das PPP-Projekt war bereits Anlass für MdB Achim Großmann, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, im Oktober 2008 nach Dortmund zu kommen. Er nutzte die Gelegenheit, über die aktuellen Erfolge und weiteren Aussichten der deutschen PPP-Initiative zu berichten und sich über den Neubau der Dortmunder Feuerwache als Modellprojekt für andere Kommunen zu informieren.

Erfreulicherweise verfügt die Dortmunder Verwaltung über gut ausgebildete Architekten, Ingenieure, Kaufleute sowie Wirtschaftsingenieure mit Spezialkenntnissen über Immobilien und Vergabeexperten. Aber: Es sind nicht genug, um alles zu leisten, selbst wenn das Kapital zur Verfügung stünde. Spätestens zur Abwicklung des Konjunkturpaketes II werden die Ressourcenprobleme für alle Kommunen sehr deutlich. Die Mitarbeiter sind schon jetzt mehr als hoch ausgelastet. Sollten die Effizienzvorteile überwiegen, wird die Stadt Dortmund auch private Investoren am Ausbau der kommunalen Infrastruktur beteiligen, um den Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. 



 Reiner Limberg
Fachbereichsleiter der
Städtischen Immobilien-
wirtschaft
Königswall 14
44137 Dortmund
+49 (0) 231 / 50-22872
r.limberg@stadtdo.de

Ausgleich für Umsatzsteuer geplant

Bei PPP-Projekten soll noch in dieser Wahlperiode die Umsatzsteuer für den privaten Investor entfallen. Dazu haben die Regierungsfractionen einen Antrag gestellt. Bisher muss der private Investor bei PPPs Umsatzsteuer abführen, bei der konventionellen Variante dagegen nicht. Zunächst wird ein Modellprojekt ermitteln, in welchem Ausmaß umsatzsteuerliche Mehrbelastungen PPPs benachteiligen. Geplant ist eine Rückerstattung der ermittelten Mehrbelastung. ☺

doh

Ausblick P-Newsletter

- Interview mit Rechnungshof Baden-Württemberg zu PPP-Gutachten
- Straßen im Kreis Lippe

Der nächste P-Newsletter erscheint im Oktober 2009.

...welche Köpfe hinter der ÖPP Deutschland AG stehen?

Die Vorstandsmitglieder der neu gegründeten ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland) stehen fest: Dr. Johannes Schuy und Prof. Martin Weber. Schuy leitete bereits seit längerem die Aufbauarbeit des PPP-Beratungsunternehmens. Weber war zuvor Partner bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC). Zudem sind die fünf Direktorenposten der AG besetzt: Direktor Karl-Heinz Heller war bislang in Brüssel für einen NATO-Neubau zuständig und zuvor im Baubereich des Finanzministeriums tätig. Dr. Frank Littwin wechselt von der PPP Task Force Nordrhein-Westfalens in die ÖPP Deutschland AG, Dr. Jörg Christen war zuvor Leiter der PPP Task Force des Bundes. Burkhard Landré war zuvor bei PwC tätig. Als Fünfter im Bunde wird Claus Wechselmann, bislang IT-Experte bei IBM, Direktor der AG. Auch die Besetzung der Aufsichtsräte ist vorangeschritten: sieben

von neun Aufsichtsräten sind mittlerweile benannt bzw. sind schon im Amt. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Achim Grossmann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Zwei weitere Aufsichtsräte, die aus den Reihen der öffentlichen Hand kommen, sind Werner Gatzler, Staatssekretär im Bundesfinanzministerium und Peter Wichert, Staatssekretär im Verteidigungsministerium. Der private Sektor hat folgende Aufsichtsräte benannt: Gerhard Becher, ehemals Vorsitzender der Geschäftsführung Bilfinger Berger BOT GmbH Wiesbaden, Franz Drey, stellvertretender Chefredakteur des Behörden spiegels, Hermann Schulte-Hiltrop, Hauptgeschäftsführer der Bauverbände Westfalens, und Prof. Hannes Rehm, Sprecher des Leitungsausschusses des Sonderfonds Finanzmarktstabilität SoFFin. ☺

doh

Veranstaltungskalender – April bis September 2009

Termin	Titel	Thema (Auszüge)	Veranstaltungsort	Kontakt über
28.04.	8. Jahrestagung Public-Private-Partnership	Aktuelle Trends bei PPP-Krankenhausprojekten	IHK Frankfurt am Main Börsenplatz 4 60313 Frankfurt a.M.	ConVent Kongresse GmbH Anne Hofmann +49 (0) 69 / 794095 - 65 info@convent.de
07.05.	4. Deutsches Krankenhaus-Finanzforum	Finanzierung und Restrukturierung von kommunalen Krankenhäusern, PPP-Modelle	HVB Forum Kardinal-Faulhaber-Straße 1 Gästeeingang Ecke Prannerstraße 80333 München	Financial Gates GmbH, Sylvia Blank, +49 (0) 69 / 75 91 - 32 54 s.blank@derneuekaemmerer.de www.derneuekaemmerer.de
26.05.-27.05.	12. Deutscher Verwaltungskongress Effizienter Staat	Verleihung des Innovationspreises PPP 2009	dbb forum berlin Friedrichstraße 169/170 10117 Berlin	Bundesverband PPP e.V. www.bppp.de http://www.effizienter-staat.de
26.05.-23.06.	Update Vergaberecht 2009	Stand der Vergaberechtsreform Workshop „Umgang mit Rügen“	An verschiedenen Standorten von CMS Hasche Sigle (Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) Details hierzu unter www.cms-hs.com	CMS Hasche Sigle +49 (0) 221 / 7716 - 116 andrea.schmitz@cms-hs.com
15.06.-16.06.	BranchenWerkstatt Öffentliche Hand	Modernes Management von staatlichen Unternehmen in den Bereichen Energie, Liegenschaften, ÖPNV, Ver- und Entsorgung, Krankenhäuser und Infrastruktur	Historische Stadthalle Wuppertal Johannisberg 40 42103 Wuppertal	Financial Gates GmbH Stefanie Kieslich +49 (0) 60 31 / 73 86 - 21 s.kieslich@derneuekaemmerer.de www.derneuekaemmerer.de

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; 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; 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; Nadine Jakobs (naj), F.A.Z.-Institut, Tel. 49 (0) 60 31 / 73 86 - 19
Gestaltung, Satz, Korrektur: F.A.Z.-Institut
Druck & Verarbeitung: Boschen Druck GmbH, Frankfurt/Main

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.

P

newsletter

ppp privatisation pfi

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

C/M'S/ Hasche Sigle
Rechtsanwälte Steuerberater

PPP IN DRESDEN

PPP Projects Have Clear Price Tags

Interview with Hartmut Vorjohann, the finance minister for the city of Dresden

One of ÖPP Deutschland AG's first clients: The public-private consulting company will manage the construction of the Dresden Operetta House and the Theater Junge Generation. In the following interview, Dresden's Finance Minister Vorjohann explains how the financial market crisis could affect the PPP project.

? Mr. Vorjohann, why is Dresden planning a new operetta house and young people's theatre as a PPP model?

! The city would face two problems if it did the work itself: Too many internal interests to address, which would make the project more expensive. And increased costs if all segments were to be put out for bid separately. With a PPP model, the project has a clear price tag, and we can control costs more effectively. An attempt was indeed made under a former city mayor to carry out the project as a PPP. But nothing became of this effort for various reasons, including an unfortunate internal change in direction – nonetheless, we prefer to carry out a project of this size as a PPP rather than as the city's own activity.

? How is the PPP project set up?

! The private partner will construct, finance and run the operetta house and the Theater Junge Generation. The city of Dresden will rent both properties. After 25 years, ownership of both will transfer to the city. The project volume will be around EUR 50 million.

? What approach to financing do you prefer?

! We would like to carry out the project within the context of project financing. With this approach, the individual project partners have greater responsibility for contributing to the project's success. The financial crisis, however, has made this kind of financing more expensive than forfeiting. We hope that financial market conditions will have improved by the time the project is awarded and that project financing will be easier to obtain.

? The city of Dresden is one of ÖPP Deutschland AG's first clients. How did this relationship come about? ➔

EDITORIAL

Troubled Water

Dear Reader,



The PPP sector has not escaped the effects of the financial market crisis. Financing has become difficult to obtain in the market, resulting in higher costs over last year. In the wake of these developments, opinions differ whether the crisis is aiding PPP or has delivered a death blow to this form of procurement, as various comments reveal. PPP experts maintain that the German government has put the PPP model at a disadvantage with the financial support it is providing through the Second Economic Recovery Package. Changes are needed here. Otherwise, this support will quickly go up in smoke. But there are bright spots in the crisis: Last year, the 100th PPP project was concluded, and 2009 produced the first clients for ÖPP Deutschland AG. Together with the public-private consulting organization, Dresden is planning to build a city operetta house. Our glance over the border to France's PPP hospital market gives rise to optimism – the German health-care sector also holds considerable PPP potential.

Wishing you an inspiring and interesting reading,

Dr. Christian Scherer-Leydecker Partner
at CMS Hasche Sigle
christian.scherer-leydecker@cms-hs.com

Inhalt

PPP IN DRESDEN: Projekte haben klares Preisschild
RÜCKBLICK 2008: Kapitalmarktkrise trifft PPP-Markt
KOMMUNALE INVESTITIONEN: Konjunkturpaket II
PPP UND GESUNDHEIT: Erfahrungen in Frankreich
SUCCESS-STORY: 100. deutsches PPP-Projekt
AUF EINEN BLICK: Ausgleich für Umsatzsteuer

Contents

PPP IN DRESDEN: Projects Have Clear Price Tags
THE YEAR 2008: Crisis Hits PPP Market
MUNICIPAL INVESTMENTS: Recovery Package
PPP AND HEALTH CARE: Experiences in France
SUCCESS STORY: 100th German PPP Project
AT A GLANCE: Compensation for VAT

Continued from page 1:

PPP Projects Have Clear Price Tags

! Last year, we signed a framework agreement with ÖPP Deutschland AG because we think the organization has a lot of know-how to offer. Through the framework agreement, we can obtain services without having to go through a complicated bidding process. That saves time. Another reason we

Dresden is building a new stadium as a PPP project. Here, too, our experience with private partners has been good. Cost discipline has been fine and construction is on schedule.

asked the organization to manage the project for the opera house and theatre is that our previous consultant joined ÖPP Deutsch-

land AG. We took this opportunity to transfer the project management and financing of the construction project to ÖPP Deutschland AG. This was done in agreement with our actual contract partner.

? *Which partners are beyond that involved in the project?*

! Another consulting company is handling technical questions, and a law firm is responsible for contract management. This division of jobs among various consultants is something I can really recommend. We repeatedly face questions that have a large number of options – broad know-how helps in these situations.

? *What about the future, are you planning further PPP projects?*

! The city of Dresden is currently building a new stadium as a PPP project, and here, too, our experience with private partners has been good. Cost discipline has generally been fine, and construction is on schedule as well. Beyond this, there are no plans for PPPs. We'll carry out our school renovation plans ourselves using aid from the Second Economic Recovery Package.

naj



Hartmut Vorjohann
Finance Minister for the
City of Dresden
Dr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden
Phone:
+49 (0) 351 488 -2203
gb-finanzen@dresden.de

YEAR IN REVIEW: 2008

PPP Market in Times of Capital-Market Crisis and Recession

By Dr. Heiko Stiepelmann

For the German construction industry, 2008 wasn't exactly a record year for PPP projects like 2007, but it was still a good year. Despite the looming recession and capital-market crisis, the volume of PPP investments declined by only 6 percent compared with the previous year, reaching EUR 1.4 billion. The PPP share in public expenditures of fixed assets amounted to about 4 percent.

A total of 26 projects were awarded, including an A model. With an investment volume of EUR 650 million, this A model project constituted a significant share of the PPP projects. The particle therapy center in Kiel also played a key role, contributing a volume of EUR 255 million. According to project figures, investments again focused on the education sector, which boasted 10 projects and an investment volume of EUR 240 million. The German government launched its first PPP building infrastructure project: the Prince Wrede Barracks (Fürst Wrede-Kaserne) in Munich, which has an investment volume of EUR 60 million. As in previous years, municipalities topped the rankings for building infrastructure, contributing 19 of 25 projects in 2008. In contrast, the states commissioned only five projects. But having an investment volume of EUR 375 million, they only accounted for half of all investment volume.

A dramatic decline is also not expected in 2009. The project pipeline continues to be well stocked: Calls for bids on 87 PPP projects with a projected investment volume of EUR 2.3 billion have been issued. Around 80 more with an estimated investment volume of EUR 3 billion are being planned.

Enthusiasm is dampened

The general economic recession has of course been felt by the German PPP market: The economic slump and the related drop in shipments have impacted PPP transportation projects. The fall in tax receipts is narrowing the range of financing options for municipalities. Moreover, it appears that the German government's economic stimulus programme has dampened municipalities' enthusiasm for PPPs. The well-spring of public investment funds has prompted some project sponsors to focus their limited personnel capacity on tapping into the economic programme, postponing PPP projects for now.

Now the capital-market crisis has hit the German PPP market. A dwindling number of funding partners are offering a dwindling number of loan commitments. As a result, funding has come under pressure, especially for major projects. Banks are no longer assuming syndication risks, which means major

projects can only receive funding through time-consuming, expensive club deals. Long-term financing is difficult to obtain; currently, only short-range financing with terms of five to seven years can be secured with reasonable conditions. At the same time, banks' appetite for risk is changing. Higher margins and rising equity requirements are impacting project profitability. In this milieu, it is essential that the German government's economic stimulus package does not "put the brakes" on the development of the German PPP market. Economic subsidies should, for example, be used for start-up financing of PPP projects. In addition, it can also make sense to support discrete steps of PPP projects already underway that have not yet received funding if the beginning of construction falls within the funding period. Lastly, the current situation also demands that the public and private sectors work together to consider interim solutions to the funding bottleneck.



Dr. Heiko Stiepelmann
Acting Managing Director
Federation of the German
Construction Industry
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
Phone:
+49 (0) 30 21 28 6-140
heiko.stiepelmann@
bauindustrie.de

Second Economic Recovery Package – a driving force or braking factor for PPP?

By *Andreas J. Roquette and Dr. Volkmar Wagner*

One feature of PPP projects are their long lead times. As a result, projects are systematically calculated and prepared in a number of locations. Now, this could handcuff these projects. When looking at the federal government measures to support the economy, a great deal of uncertainty reigns among municipalities as to whether they should still carry out their projects as PPP projects. The efficiency of public projects could suffer as a result of the government aid.

The "Act for Employment and Economic Stability in Germany," or Second Economic Recovery Package, was passed in the Lower House of the German Parliament (Bundestag) on February 13, 2009. The Upper House (Bundesrat) approved the act on February 20, 2009. Totalling EUR 50 billion, it is the largest economic recovery programme in post-World War II history. Of the overall amount, EUR 16.9 billion is planned for new investments; and of that, EUR 14 billion will be allotted to the areas of construction and infrastructure. The largest portion of this amount, EUR 10 billion, will boost supplemental investments in municipalities and states. Another EUR 4 billion is planned for additional federal investments.

Aid requirements

The details for distributing the aid are spelled out in the new Future Investments Act. For the investments, an administrative agreement between the federal and state governments supplements the law. As a result, up to 65 percent of the financial support for municipalities and states is awarded without restriction to the recipient for investments in educational infrastructure, such as kindergartens, schools and colleges and up to 35 percent goes to investments in other infrastructure, such as hospitals, urban planning and transportation. Two important points should be noted here:

- Only supplemental investments can be supported, that is, those that have not already been financed by a current budget.
- Only investment schemes begun between 2009 and 2010 and to be completed by 2011 will receive aid.

Because the competitive award process is about to begin, it will be particularly impor-

tant to get a head start on filing ready-to-go projects with the administrative bodies responsible for distributing the funds with the states. When implementing projects, government authorities will be able to benefit from the easing of laws that govern awarding contracts enacted by the federal government as part of the Second Economic Recovery Package. The easing of restrictions include increasing the minimum threshold limit for allowing public authorities to use restricted calls for bids without providing additional justification or awarding contracts at their own discretion without competitive

Second Economic Recovery Package: mid- and long-term measures

- Investments in kindergartens, energy-system refurbishments for schools and colleges as well as research
- Funding for urban renewal, noise protection, hospitals; expansion and renewal of transportation infrastructure
- Additional measures to reduce CO₂ emissions
- Streamlined awarding of financial assistance for municipalities

bidding. Future totals for construction work will amount to EUR 1 million for restricted calls for bids and EUR 100,000 for contract awards made at the discretion of public authorities. For awarding delivery and services, the future threshold limit totals EUR 100,000 for both restricted calls for bids and contract awards made at the discretion of public authorities.

The federal government has already established the legal requirements for applying these new value limits with the Federal Ministry of Economics and Technology decree dated January 27, 2009. State governments have announced they will soon enact the respective decrees. In fact, they have already enacted a portion of them. Furthermore, according to a European Commission press release dated December 19, 2008, it will be possible in 2009 and 2010 to make awards for public investment projects in fast-track processes on the basis of their impact on

stimulating the economy. As a rule, this enables a public authority to award a contract within 30 days.

Time frame critical

In conceiving the Second Economic Recovery Package, the federal government did not take PPP projects into consideration. As a result, there are no provisions for PPP projects in the legal regulations. For all intents and purposes, PPPs may only be eligible for funding from the Second Economic Recovery Package as an exception because of the general conditions under which the funding is granted. According to the catalogue of projects eligible for funding that includes, as mentioned, the areas of education and infrastructure – however not including sewers and public transportation – PPP projects are systematically able to fulfill the Package funding requirements. This only applies, however, to projects that have been sufficiently planned well in advance that, as an exception, can be carried out within the time frame defined by the Recovery Package.

Because municipalities must raise a co-financing share of EUR 3.3 billion to draw from the Second Economic Recovery Package, it is even feared that PPPs that are already planned will be deferred so municipalities can tap their own funding to take advantage of the aid money. The outcome will be that PPPs will experience more disadvantages than advantages. As a result, the efficiency effects to be realized with respect to the life cycle of PPPs will be thwarted. ☹



Andreas J. Roquette
LL.M., Lawyer
CMS Hasche Sigle
Lennéstraße 7
10785 Berlin
Phone:
+49 (0) 30 203 60-15 01
andreas.roquette@
cms-hs.com



Dr. Volkmar Wagner
Lawyer
CMS Hasche Sigle
Schoettlestraße 8
70597 Stuttgart
Phone:
+49 (0) 711 9764-164
volkmar.wagner@
cms-hs.com

Benefiting from the Experiences in France

By Prof. Dieter Jacob and Corinna Hilbig

In Germany, PPP projects in public construction can now be found in a wide range of sectors, with health care limping along behind: Of the three projects that were initiated, two once again had to be cancelled by those in charge. In neighbouring France, PPPs have been successfully implemented in the hospital sector since 2003. There, 50 projects have already been instituted, with 30 of them currently being constructed and 12 in operation.

A glance at the general legal parameters of both countries clearly shows that the French experiences with PPPs can definitely apply to Germany, too. Both countries base their health-care systems on compulsory national insurance, and hospitals are funded using a case-based lump sum system. And for one hospital PPP, the particularly challenging hygiene regulations and the building codes in effect are also comparable.

Not just for infirmaries

The French experience illustrates the advantages of PPPs in many areas related to hospitals. The projects implemented in France focus on building infirmaries with attached sections housing medical services and, in part, integrating surgical facilities. In addition, projects related to general hospital infrastructure are carried out.

"The initial reports confirm that PPPs lead to improved building structures in the area of medical services as well as to an overall optimization in the hospital infrastructure."

These include power-generator units, logistics centers, laundry facilities and centralized kitchens. The initial reports confirm that PPPs lead to improved building structures in the area of medical services as well as to an overall optimization in the hospital infrastructure.

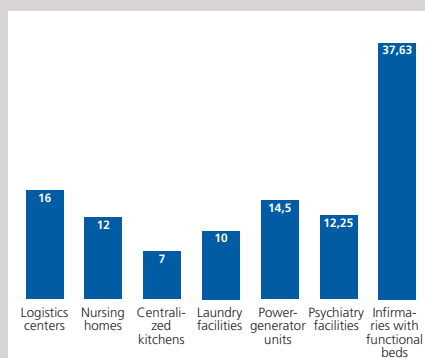
As a result, nonmedical internal operations improve as well; the overhead costs decrease. With four projects, construction of complete hospital centers remained the exception. The focus has clearly been on PPP projects related to restructuring existing hospital locations, including both university clinics and municipal hospitals. The investment

volumes of the 50 projects underway total between EUR 2 million and EUR 330 million. For infirmaries, the average amounts to about EUR 40 million. Generally, the PPP contracts have terms of between 20 and 30 years.

The study "PPP Hospitals: Qualitative & Quantitative Risk Diversification and the Solution to Interface Problems in Restructuring

Average investment volumes for PPP projects in French hospital sector

Data in millions of euro



Source: Mission Nationale d'Appui à l'Investissement Hospitalier

Clinics," which was funded by Germany's Federal Office for Building and Regional Planning and based on an analysis of French project examples, validates that the services transferred to the private contract recipients within the context of infirmary projects do not vary significantly.


All primary services – that is, services that are part of the core responsibilities of the hospital – remain in France under the control of the clinic. Only secondary and tertiary service area tasks are transferred to contractors by the government. In the operations phase, these generally include cleaning general-purpose areas and exterior surfaces, monitoring for fire prevention and safety and operating IT and telecommunication systems. In an array of projects, commercial services such as television and phone systems for patients, hotels for relatives and cafeterias are also being run by private contractors. These projects carry a related marketing and capacity risk. In general, contractors assume the tasks of regularly inspecting and analyzing technical equipment. It also makes sense if the con-

tractor takes care of building maintenance, repair and modernization. Permanently installed fixtures are considered a part of the property, and maintenance is assigned to the private partner.


State guarantees continuity

In Germany, the lack of guarantees from the government sponsor to maintain the asset over the term of the contract is often cited as a reason for the first construction-related hospital PPPs failing. In France, this problem is unknown. In contrast with Germany's municipal hospitals, which are often run as limited companies operating as public utilities (gGmbHs) and are eligible for insolvency, funding of French municipal hospitals does not pose problems. The state implicitly guarantees the continuity of the hospital as a public health-care facility. As a result, there is no capacity or demand risk for the private PPP partner. Such a guarantee should also be possible for planned hospitals in Germany.

Tapping efficiency potentials

The wide spectrum of projects already carried out in France clearly shows that PPPs are not just for constructing new buildings but are also appropriate for renovating and expanding existing locations. By transferring construction, operation, maintenance and funding to a private contractor, untapped efficiency potentials in improving construction and logistics of the building structures can be increased and savings in operating and maintenance costs realized. In this way, the public sector can achieve more profitable overall results. 



 Corinna Hilbig
TU Bergakademie Freiberg
Faculty of Business Sciences
Lessingstr. 45
09596 Freiberg
Phone:
+49 (0) 30 315199-21
hilbig@bwl.tu-freiberg.de



 Prof. Dieter Jacob
Professor of General
Business Management
TU Bergakademie Freiberg
Lessingstr. 45
09596 Freiberg
Phone:
+49 (0) 3731 3940-81
jacob@bwl.tu-freiberg.de

100th PPP Project: Fire Station 4 in Dortmund

By Reiner Limberg

In December 2008, groundbreaking for the 100th German PPP project began. And in December 2009, Fire Station 4 in Dortmund will be ready to hand over to the occupant – just 12 months after construction started. The pace being set by the public and private partners for carrying off the project is swift.

Preparation for the project had already begun in 2005, however, with the city council commissioning the city's real estate department with setting up the project. This work also included investigating alternative financing, that is finding an investor to take over "planning, financing and building."

This model was light years away from a classic, that is, real PPP project. The idea ultimately grew to include operations within the funding concept as well. The fire station is a property that's in operation around the clock. For this reason and because employees work with acids and bases in the building, the facility is subject to more wear and tear. This is also true for the outside areas, which are impacted by heavy-load vehicles.

As the service provider and operator of more than 1,500 municipal properties, the city real-estate department can specify exactly what funding has cost for value-based maintenance and repair. There are, however, very few municipalities that have enough in their budgets to maintain the value of public properties as the guidelines of KGSt (*Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement* or local government association for municipal administration) recommend. Exacerbating the situation is that often durable construction materials cannot be used because of the need for municipalities to save money. These, of course, are just the materials that stand up best to increased wear and tear. In the case of the fire station, the condition of the building must continue to meet the stringent requirements of the fire protection plan after years of intense use. For this reason, the public authority considered implementing a PPP project in the end.

Spacious and high quality

The first rough cost-benefit analysis yielded 9 percent, but at the close of competitive bidding with four companies in the final round, this figure could be raised to 13 percent.

Awarded to a small to medium-sized business, the contract included all services needed to construct and operate the fire station: planning, funding, construction, inspection, equipment operation, service, maintenance and provision of a heating supply. For the contract, the project participants selected an owner model with a 30-year term.

About 5,600 square metres of buildable land are available on a piece of undeveloped urban property with an area totalling around 20,000 square meters. The building houses a crew on duty 24 hours a day, a medical service, a central disinfection station, garages and workshops as well as facilities for washing hoses and a tower for drying and storing them. In addition, there are staff recreational

Project facts: Fire Station 4

- Contract includes: planning, funding, construction, inspection, equipment operation, service, maintenance and provision of a heating supply
- Contract model: owner model
- Contract length: 30 years
- Investment costs: EUR 15.9 million (estimated)
- Cost-benefit analysis: 13.1 percent (at the close of the contract)
- Highlights: advanced, environmentally friendly energy concept, wood pellet heating system; no fossil fuels used


areas and office space. When a fire alarm sounds, the hose-drying room lights up in red. The fire and rescue station accommodates more than 20 of its vehicles. Besides realizing strong efficiency advantages, the project has also yielded important additional benefits related to the environment. A wood pellet system heats the building, providing the fire and rescue station with an advanced, environmentally friendly energy concept. Fossil fuels are no longer used. As a result, the new building makes a significant contribution towards the city meeting its ambitious climate-protection goals.

Immediately following the conclusion of the contract, the investor was able to file the building application, obtaining the construction permit within a very brief period of time. With the exception of the building's technol-

ogy and equipment systems, construction project participants are nearly all small to medium-sized businesses. The contractor has already nearly finished work on the foundation in February 2009. To date, the contractor has allocated around 60 percent to 70 percent of the capacity to workers located in the region.

Contribution to the economic stimulus plan


The substantial finishing work will be awarded and performed starting in summer 2009. This is an opportune moment: By no later than the third quarter this year, the construction industry expects to feel the impact from the recession. Carrying an investment tab of EUR 15.9 million, Dortmund's contract for constructing the fire and rescue station and operating it for 30 years makes a major contribution to anxiously awaited economic revival. Interest in the PPP project had drawn Achim Großmann, MdB, parliamentary state secretary at the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs, to Dortmund in October 2008. He used the opportunity to report on current success stories and the further outlook for the German PPP initiative as well as to learn more about the construction of the Dortmund fire station as a model for other municipalities.

Fortunately, Dortmund has on its staff well-trained architects, engineers, administrators, industrial engineers with expertise in real estate and experts in awarding contracts. Nonetheless, it isn't enough to perform everything, even if the capital would be available. The resource problems will become quiet clear to all municipalities, at the latest when the Second Economic Recovery Package begins to be implemented. Employees are already more than tapped out. If the efficiency advantages prevail, Dortmund will also include private investors in expanding municipal infrastructure to enhance the city as a business location. 



 Reiner Limberg
Head of the city real estate department
Königswall 14
44137 Dortmund
Phone:
+49 (0) 231 50-22872
r.limberg@stadtdo.de

Compensation for value-added tax planned

The private sector should see the value-added tax they pay on PPP projects removed during this legislative period. The ruling coalition parties have drafted legislation to address this. Currently, private investors must pay value-added tax on PPP projects; the tax does not apply to conventional forms. In a first step, a model project will determine the degree of disadvantage. The plan is to reimburse the value-added tax overcharge once this is ascertained. 

P Newsletter Preview

- Interview with Audit Office Baden-Wuerttemberg on its PPP oversight
 - Roads in Lippe county
- The next issue will be published in October 2009.

...who's behind the name ÖPP Deutschland AG?

The members of the board of the newly established PPP consulting company ÖPP Deutschland AG (Partnerships Germany) have been selected: Dr. Johannes Schuy and Prof. Martin Weber. Schuy has been overseeing the set up of the PPP consulting company for some time now. Weber was a partner at the accounting firm PricewaterhouseCoopers (PwC). In addition, the five directors at the corporation have been named. Director Karl-Heinz Heller previously headed a NATO construction project in Brussels; prior to that, he worked in the construction sector of the Ministry of Finance. Dr. Frank Littwin left his position on the PPP Task Force North Rhine-Westphalia to come to ÖPP Deutschland AG. Previously, Dr. Jörg Christen headed the German Central PPP Task Force. Burkhard Landré formerly worked at PwC. And Claus Wechseltmann, an IT expert at IBM beforehand, is now the fifth director. Filling positions on the Supervisory Board is also making progress: seven of nine board mem-

bers have been appointed, and some have already assumed office. Achim Grossmann, parliamentary state secretary of the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs, is chair of the Supervisory Board. Two other members of the board who come from the public sector include Werner Gatzert, state secretary of the Federal Ministry of Finance, and Peter Wichert, state secretary in the Ministry of Defense.

The private sector is supplying the following Supervisory Board members: Gerhard Becher, former chair of the Executive Committee at Wiesbaden-based Bilfinger Berger BOT GmbH, Franz Drey, editor at the newspaper *Behörden Spiegel*, Hermann Schulte-Hiltrop, managing director of the Construction Associations of Westphalia, and Prof. Hannes Rehm, spokesperson for the Executive Committee of SoFFin (Special Fund Financial Market Stabilization). 

doh

Events calendar – April to September 2009

Date	Event	Topics (extracts)	Location	Contact
28.04.	8th Annual Convention on Public-Private Partnerships	Current Trends in PPP Hospital Projects	Frankfurt am Main Chamber of Industry and Commerce Börsenplatz 4 60313 Frankfurt a.M.	ConVent Kongresse GmbH Anne Hofmann Phone: +49 (0) 69 794095-65 info@convent.de
07.05.	4th German Hospital Finance Forum	Financing and Restructuring of Community Hospitals, PPP models	HVB Forum, Kardinal-Faulhaber-Str. 1 Visitor entrance on the corner of Prannerstraße 80333 Munich	Financial Gates GmbH, Sylvia Blank Phone: +49 (0) 69 7591-3254 s.blank@derneuekaemmerer.de www.derneuekaemmerer.de
26.05.–27.05.	12th German Administration Convention	Efficient Government (Effizienter Staat) 2009 PPP Innovation Award Ceremony	dbb forum berlin Friedrichstr. 169/170 10117 Berlin	Bundesverband PPP e.V. www.bppp.de www.effizienter-staat.de
26.05.–23.06.	Update on 2009 Public Procurement Law	Status of the Public Procurement Law Workshop on "Handling Violations"	Offered by CMS Hasche Sigle in various locations (Berlin, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Leipzig, Munich, Stuttgart); details available at: www.cms-hs.com	CMS Hasche Sigle Phone: +49 (0) 221 7716-116 andrea.schmitz@cms-hs.com
15.06.–16.06.	Congress on Public Authorities Sectors	Modern Management of Governmental Enterprises	Historical Civic Center Wuppertal Johannisberg 40 42103 Wuppertal	Financial Gates GmbH Stefanie Kieslich Phone: +49 (0) 6031 7386-21 s.kieslich@derneuekaemmerer.de www.derneuekaemmerer.de

Imprint

Publisher: CMS Hasche Sigle in cooperation with F.A.Z.-Institut, CMS Hasche Sigle, Lennéstraße 7, D-10785 Berlin
www.cms-hs.com; 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; p-newsletter@faz-institut.de

Concept and editing: Dr Christian Scherer-Leydecker, CMS Hasche Sigle, Phone 49 (0) 2 21 / 77 16 - 1 16; Andreas J. Roquette, CMS Hasche Sigle, Phone 49 (0) 30 / 2 03 60 - 15 01; Vera Leskien, CMS Hasche Sigle, Phone 49 (0) 7 11 / 97 64 - 1 54; Nadine Jakobs (naj), F.A.Z.-Institut, Phone 49 (0) 60 31 / 73 86 - 19
Doris Hülsbömer (doh), F.A.Z.-Institut, Phone 49 (0) 60 31 / 73 86 - 12
Design, typesetting, corrections: F.A.Z.-Institut
Printing: Boschen Offsetdruck GmbH, Frankfurt/Main

All information has been carefully researched and compiled. The authors and the publisher assume no liability for the accuracy and completeness of the contents or for changes that have since occurred.

All rights reserved, including for photomechanical reproduction and storage in electronic media.