

Lohnt sich PPP im Hochschulsektor?

Workshop VI: Immobilienmanagement

Berlin | 14. November 2008
Dr. Freia Steinmetz

Inhalt

Weshalb könnte sich PPP lohnen?

Warum sind Hochschulen anders?

Erste PPP-Erfahrungen an Hochschulen

Vorläufiges Fazit

Möglicher PPP-Leistungsumfang

Nicht delegierbare Aufgaben

- § Idee, Bedarfsbestimmung, Genehmigung
- § Wirtschaftlichkeitsnachweis
- § Gestaltung Wettbewerb
- § Vertragsmanagement
- § Leistungsüberwachung
- § Vertragscontrolling

Eigenes Fachpersonal
während der gesamten
Projektlaufzeit erforderlich!

Delegierbare Aufgaben

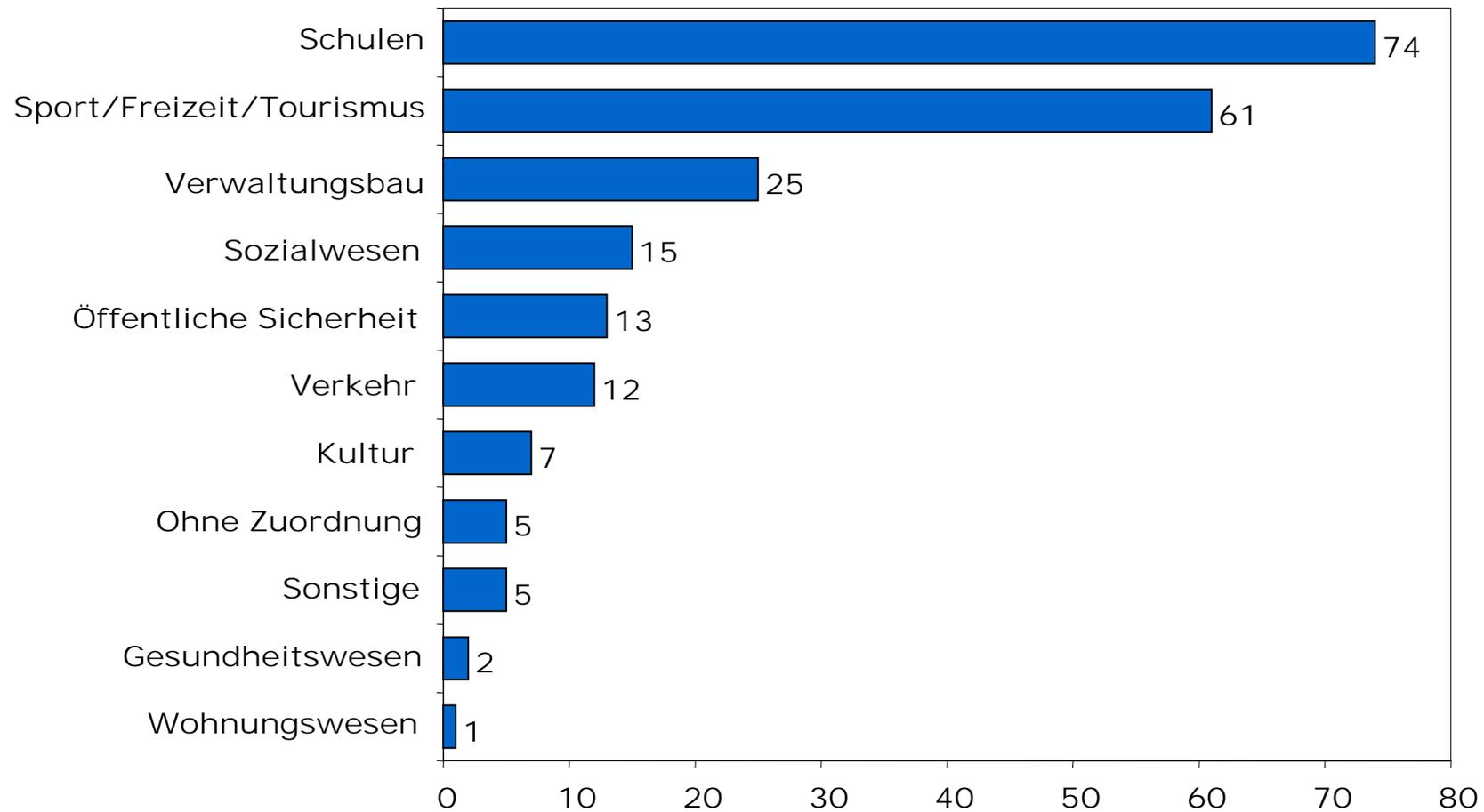
§ prinzipiell alle operativen Aufgaben im Zusammenhang mit:



Allgemein: Vorteile für die öffentliche Hand

- § Zeitnahe Abbau des Sanierungs- und Modernisierungsstaus
- § Nutzung privatwirtschaftlichen Kapitals und Know-hows
- § Ausschöpfung von Effizienzpotentialen (Optimierung Gebäudemanagement)
- § Aufteilung der Projektrisiken
- § Höhere Preis- und Termingarantie
- § Keine finanzielle Belastung während der Bauphase
- § Größere Kalkulationssicherheit durch festgelegtes Leistungsentgelt
- § Kurzfristige Haushaltsentlastung durch langfristige Umlage aller Lebenszykluskosten auf Projektlaufzeit

Kommunale PPP-Projekte



n = 220 inkl. PPP-Projekte i.w.S.,
d.h. solche mit weniger als 4 Leistungsphasen

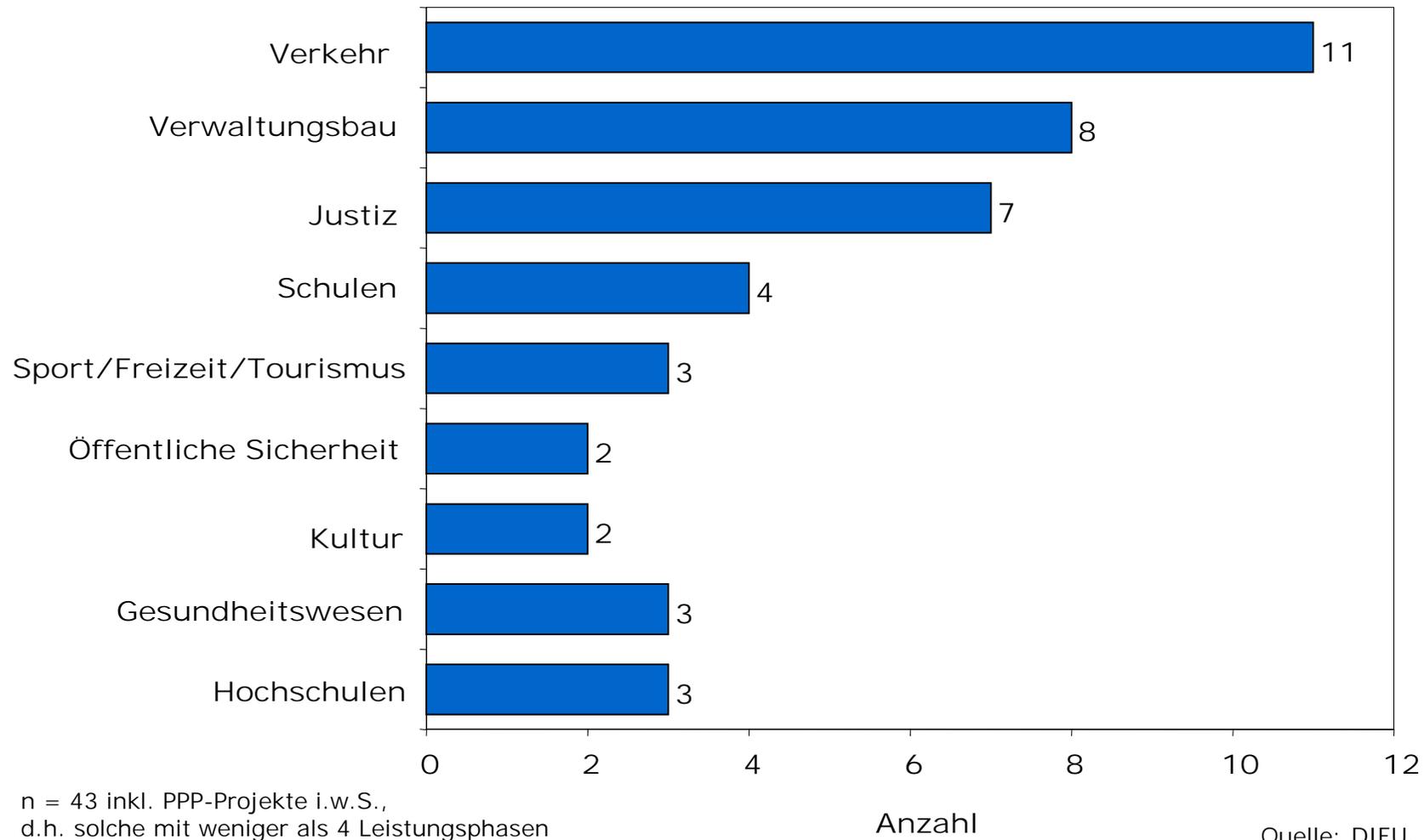
Anzahl

Quelle: DIFU, 2005

Zusätzliche Vorteile für Hochschulen

- § Dauerhafte Bereitstellung moderner Gebäudeinfrastruktur
(Vorgabe: Werterhalt)
- § Verbesserung der Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre
- § Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit /Profilbildung
- § Ggf. schnelle Reaktionsmöglichkeit auf erweiterten Flächenbedarf
(z.B. durch Exzellenzmittel)
- § Entlastung der Verwaltung (Schwerpunkt: Controlling)

PPP-Projekte der Länder



Inhalt

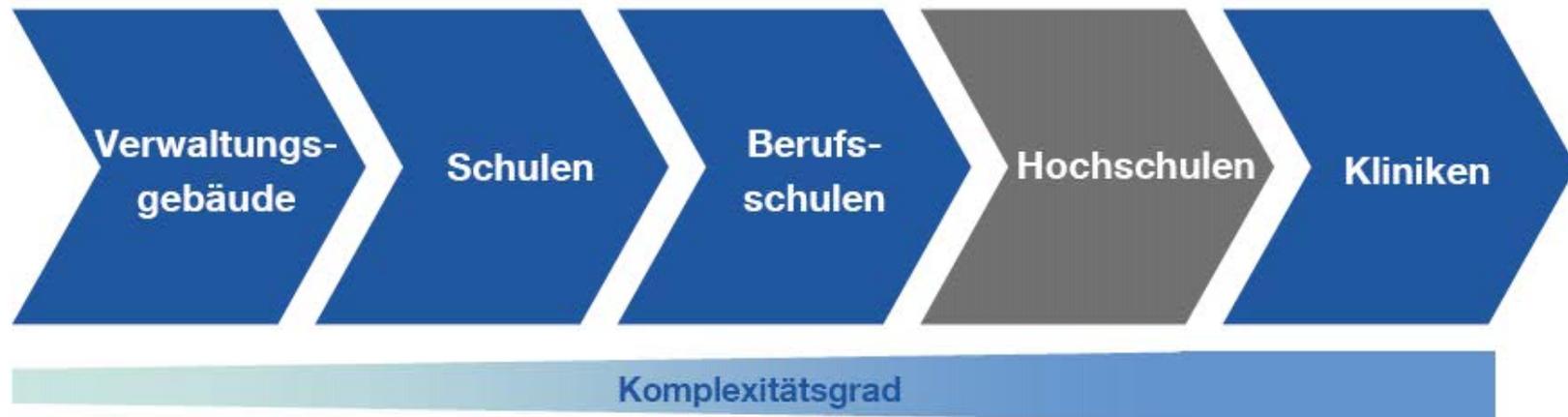
Weshalb könnte sich PPP lohnen?

Warum sind Hochschulen anders?

Erste PPP-Erfahrungen an Hochschulen

Vorläufiges Fazit

Komplexität von Liegenschaften



Hochschulvarianten

Arrondierung der Hochschule

- § Campus
- § Mittelstark verdichtet
- § Zersiedelt

Ausrichtung der Hochschule

- § Technisch geprägt
- § geisteswiss. geprägt

Rechtsform

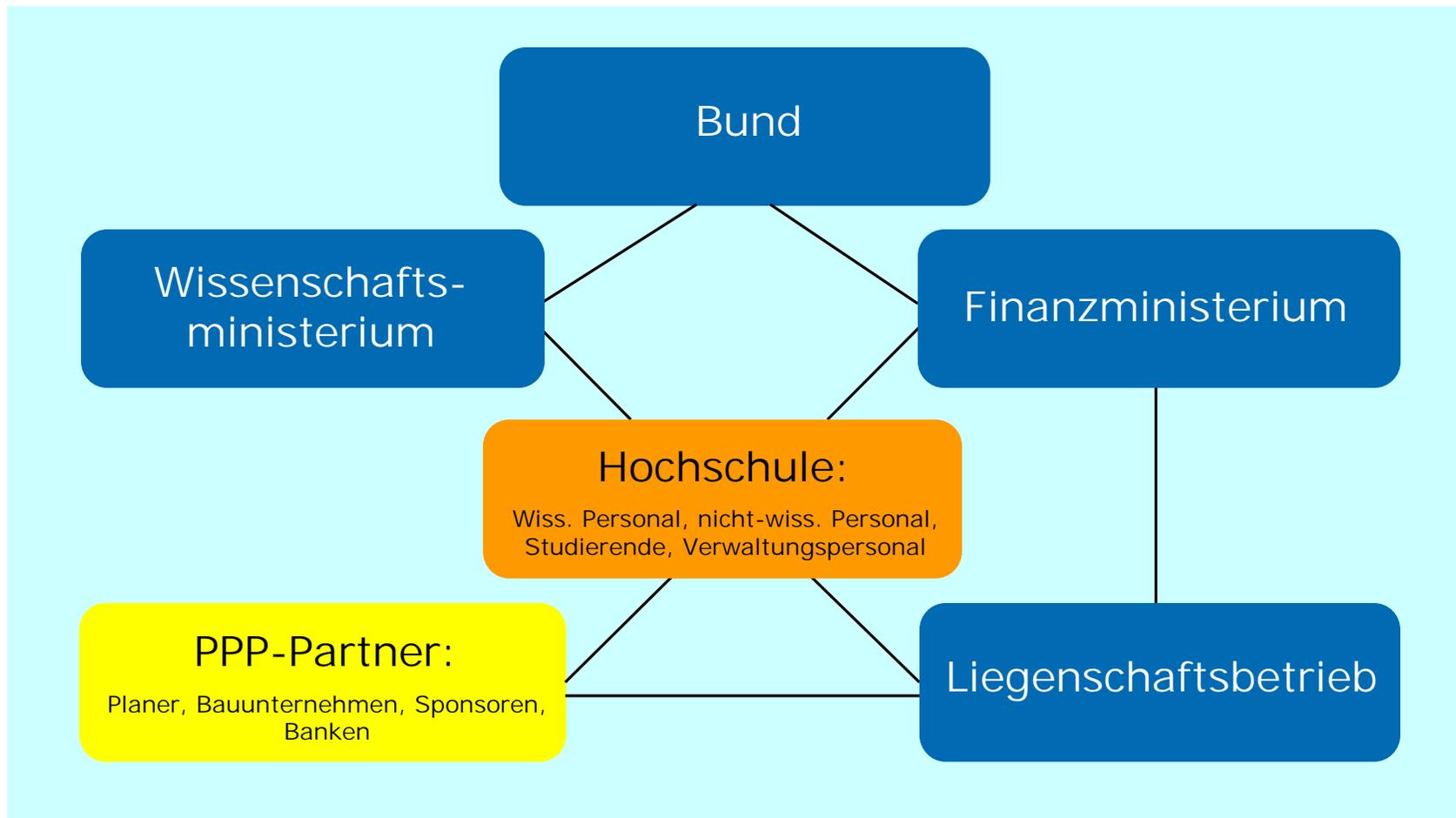
- § Staatliche Einrichtung
- § Anstalt öffentlichen Rechts
- § Stiftung (öffentlich/privat)
- § Private Hochschulen

Liegenschaftsmanagement

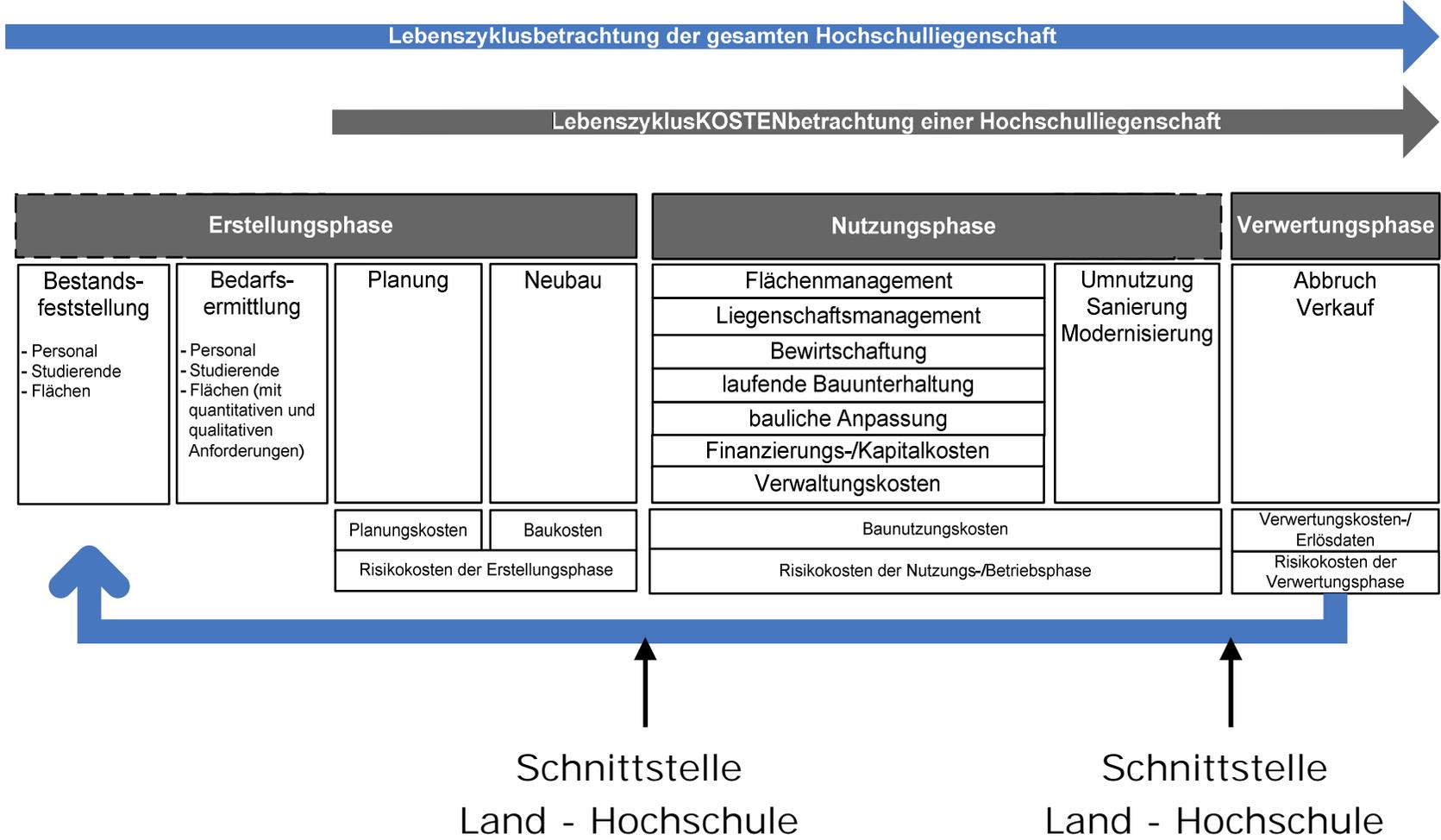
- § Ministerium
- § Landesbetrieb
- § Hochschule

➔ Unterschiedliche Gebäudetypen, Rechte und Managementaufgaben

Mögliche Stakeholder bei PPP-Projekten im Hochschulsektor



Lebenszyklusansatz und -kosten



Inhalt

Weshalb könnte sich PPP lohnen?

Warum sind Hochschulen anders?

Erste PPP-Erfahrungen an Hochschulen

Vorläufiges Fazit

Ausgangssituation für PPP an Hochschulen

- § Leasingkorridor der Rahmenplanung bis Ende 2004
- § Föderalismusreform:
 - § Wegfall des HBFG zum 01.01.2007
 - § Verlagerung der Bau- und Finanzverantwortung auf die Länder
- § zunehmende Hochschulautonomie
 - § Stiftungsuniversitäten (seit 2003)
 - § TUD-Gesetz (2004)
 - § Hochschulfreiheitsgesetz NRW (2006)
- § Exzellenzinitiative / hochschulindividuelle Profilbildung
- § Hoher Investitionsbedarf für Sanierung und Neubau
- § neue Finanzierungsquellen: GA Forschungsförderung, Studiengebühren

Bundesweite PPP-Aktivitäten mit Bezug zum Hochschulsektor

2005

- § PPP-Thementag bei Fortbildung der Unikanzler
- § Baden-Württemberg: Rechnungshof-Empfehlung für Pilotprojekte zum Abbau des Instandhaltungsrückstaus

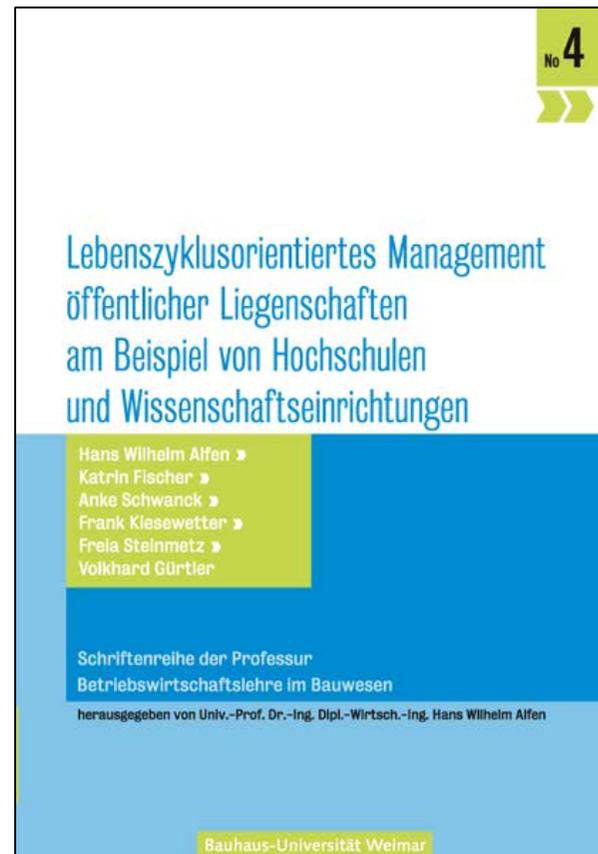
2006

- § Gründung der AKs Management öffentlicher Immobilien und PPP in der Wissenschaft des Bundesverbandes PPP
- § PPP-Symposium Bau in Weimar: Hochschulworkshop

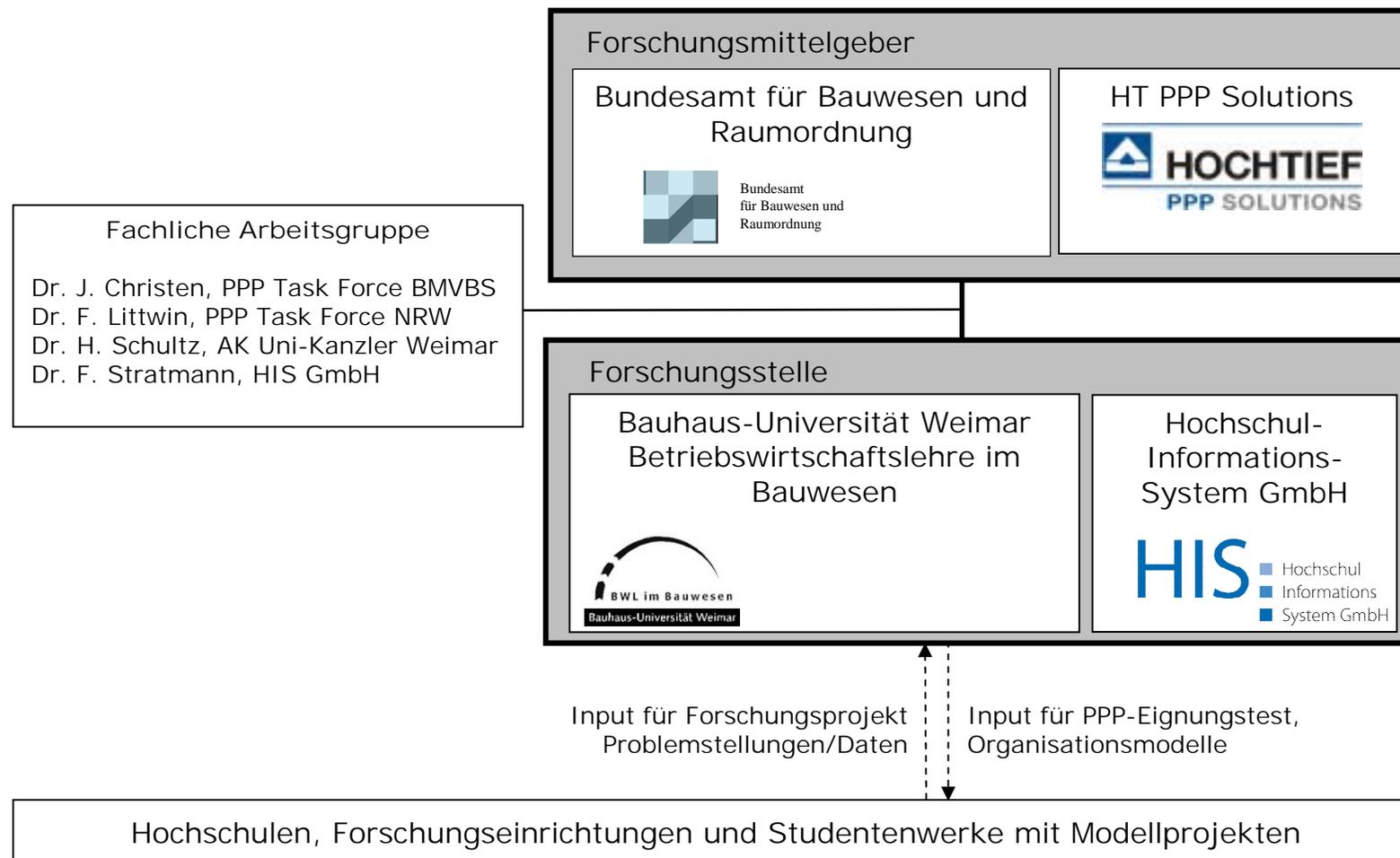
2007/2008

- § PPP-Symposium Bau in Weimar: Hochschulworkshop
- § ConVent-Tagung Frankfurt: Hochschulworkshop
- § Forschungsprojekt LEMA: HIS/Bauhaus-Universität Weimar

LEMA-Projekt 10/2006 – 05/2008



Projektbeteiligte LEMA



Untersuchungsebenen

Portfolioebene Lebenszyklusorientierte Betrachtung des
hochschulischen Gesamtimmobilienbestands

Projektebene Lebenszyklusmanagement für Einzelmaßnahmen:
PPP-Eignungsprüfung potentieller Neubau- und
Sanierungsvorhaben an Hochschulen

Datenebene Zusammenstellung vorhandener
lebenszyklusorientierter Verfahren und Daten im
Hochschulsektor;
Erarbeitung eines **lebenszyklusorientierten**
Datenstrukturmodells

Portfolioebene – IST-Zustand

Modell	Liegenschafts- verwaltung	Planung & Bau	Bauunterhaltung	Bewirtschaftung	Verteilung nach BL*
1	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Landesbetrieb	1
2	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Hochschule	6
3	Ministerium	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Hochschule	2
4	Hochschule	Landesbetrieb	Landesbetrieb	Hochschule	6
5	Hochschule	Landesbetrieb	Hochschule	Hochschule	2
6	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	4

* Verteilung nach Bundesland (BL); $\sum > 16$, da z.T. Parallelsysteme



Die Ausnahme: Lebenszyklusorientiertes Liegenschaftsmanagement

Projektebene: PPP-geprüfte Vorhaben

PPP-Eignung	Projekt/e	Beschreibung	Besonderheiten	Projektstand
ja, mit Einschränkung	Institutsgebäude	Neubau Gebäudegruppe	großer Änderungsbedarf	keine Weiterverfolgung, aber suche nach neuem Projekt
Zu 1. Nein Zu 2. Ja	1. Sprachenzentrum 2. Hörsaal- und Institutsgebäude	jeweils Umbau und Sanierung Einzelgebäude	Finanzierung über eingesparte Mietausgaben	zu 1. keine Weiterverfolgung zu 2. Machbarkeitsstudie
Ja	Seminarraumgebäude mit Ladenzeile u. Kinderbetreuung	Neubau Einzelgebäude	Finanzierung über Eigenmittel der Hochschule	Erarbeitung Machbarkeitsstudie
ja, mit Einschränkung	landwirtschaftliche Lehr- und Forschungsstation	Neu-/ Umbau/ Sanierung Gebäudegruppe	Zusammenlegung mehrerer Standorte; Finanzierung über eingesparte Mietausgaben	derzeit keine Weiterverfolgung
Ja	Rechenzentrum	Umbau, Erweiterung Einzelgebäude		keine Weiterverfolgung
Ja	Mensa	Neubau Einzelgebäude	Zusammenarbeit zw. Uniklinik u. Studentenwerk	konventionelle Realisierung
Ja, mit Einschränkung	Institutsgebäude	Neubau Einzelgebäude		derzeit keine
Ja	Mensa	Neubau Einzelgebäude	HBFG-Mittel von Hochschule u. Mittel von privatem Grundstückseigentümer	- wird weiterverfolgt - Suche nach weiteren Fördermitteln
Nein	Instituts- und Verwaltungsgebäude	Sanierung Einzelgebäude	Sanierung mit hohen denkmalpflegerischen Anforderungen	keine Weiterverfolgung
Ja, mit Einschränkung	Institutsgebäude	Neubau Einzelgebäude	forschungsintensiv, großer Änderungsbedarf, komplexe Anforderungen	derzeit keine Weiterverfolgung
Ja, mit Einschränkung	Instituts- und Verwaltungsgebäude	Sanierung und Neubau Gebäudegruppe	Sanierung schrittweise, Schnittstellen zu anderen Projekten	Weiterverfolgung als Pilotprojekt
Ja, mit Einschränkung	Mensa	Umbau/ Sanierung Einzelgebäude		keine Weiterverfolgung

Prüfkriterien – PPP-Eignungstest

Prüfkriterien

Fragestellungen

Grad der Leistungsübertragung

Lebenszyklusansatz möglich und praktikabel?
Leistungsübertragung insbesondere in der Betriebsphase machbar und gewollt?

Risikoverteilung

Optimaler Risikotransfer aus Sicht des Projektträgers gewollt?

Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung

Outputorientierung für das Projekt geeignet und beabsichtigt?

Projektvolumen

Projektgröße für die Amortisation der Transaktionskosten ausreichend?

Marktinteresse

Ausreichendes Interesse privater Unternehmen gewährleistet?

Vergütungsmechanismen und Leistungsanreize

Ausgeschriebene Leistungen in messbare Größen fassbar und mit praktikablen Vergütungsmechanismen zu verbinden?
Anreizsysteme denkbar?

Datenebene – IST-Zustand

Erfassung von Daten bei Hochschulen

- § Defizite durch zersplitterte Zuständigkeiten
- § föderale Vielfalt spiegelt sich bei der Datenerfassung wider

Bestand von Daten bei Hochschulen

- § gebäudespezifische Lebenszykluskostendaten bisher kaum verfügbar
- § schlechte Vergleichbarkeit, da Daten auf unterschiedlichen Aggregationsebenen vorhanden

 Für Investitionsentscheidungen bedarf es belastbarer Daten!

Aktuelle PPP-Projekte im Hochschulsektor

- § Campus Garching: Audimax, Hörsäle, Studentenwohnungen, Büros, Restaurants (TU München)
- § Sanierung und Neubau Instituts- und Verwaltungsgebäude (Bauhaus-Universität Weimar)
- § Erweiterungsbau (Universität Flensburg)
- § Neubau HafenCity Universität
- § Sanierung Geomatikum (Universität Hamburg)

Ausschlusskriterien für PPP

- § Fehlende Finanzierungszusage vom Land
- § Fehlende Refinanzierungs-/Drittverwertungsmöglichkeit
- § Funktionale Ausschreibung nicht möglich
- § Zu geringer Leistungsumfang (Aufgaben, Volumen)
- § Maßnahme hat bereits begonnen
- § Hohe Denkmalschutzauflagen

Inhalt

Weshalb könnte sich PPP lohnen?

Warum sind Hochschulen anders?

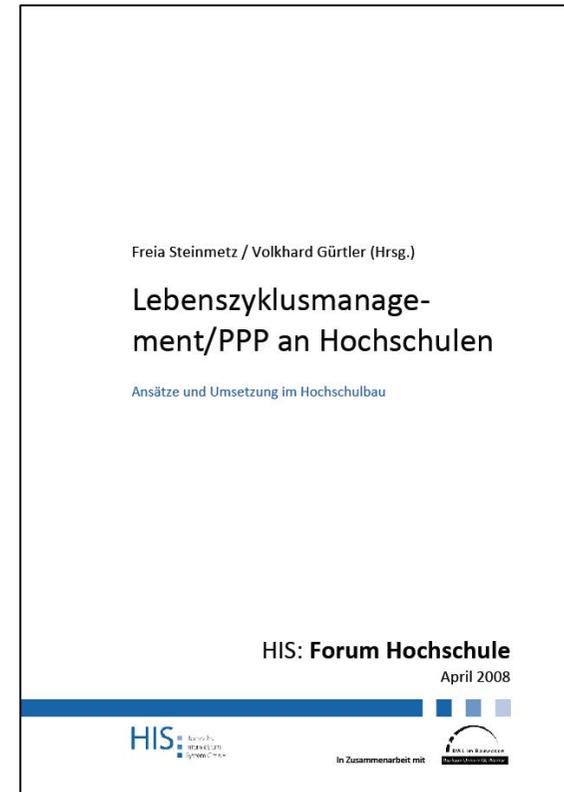
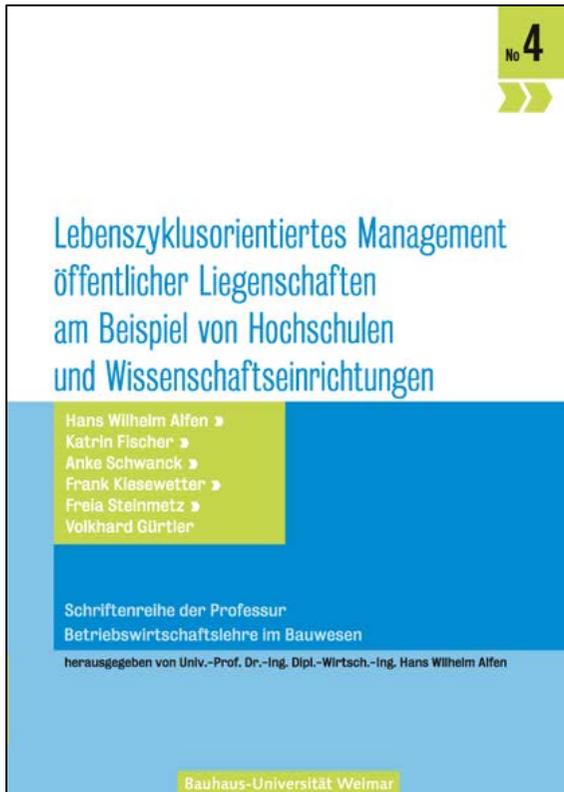
Erste PPP-Erfahrungen an Hochschulen

Vorläufiges Fazit

Vorläufiges Fazit

- Ø PPP-Potenzial im Hochschulsektor? Grundsätzlich ja – eine geeignete Projektstruktur und politischer Wille vorausgesetzt!
- Ø Erfolg eines PPP-Projekts kann erst am Ende der Laufzeit abschließend beurteilt werden – Evaluationsmöglichkeit per se ist ein Vorzug gegenüber konventioneller Beschaffung (fehlender Lebenszyklusansatz).
- Ø Die Auseinandersetzung mit PPP bei Neubau- oder Sanierungsvorhaben im Hochschulsektor lohnt sich immer: Betrachtung der Lebenszykluskosten in der Planung ist Voraussetzung für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften.
- Ø PPP sollte immer in der Planungsphase als eine Alternative zur konventionellen Bereitstellung hochschulischer Infrastruktur mitbetrachtet werden (Eignungstest + vorläufige WU).

Veröffentlichungen



Ausgewählte Links

§ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: www.bmvbs.de

§ PPP-Projektdatenbank: www.ppp-projektdatenbank.de

§ PPP Task-Force Nordrhein-Westfalen: www.ppp-nrw.de

§ Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): www.difu.de

§ Bundesverband PPP: www.bppp.de

§ Partnerschaft Deutschland (PDG): www.partnerschaftdeutschland.de

Ich danke Ihnen
für Ihre Aufmerksamkeit.

