

# 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

---

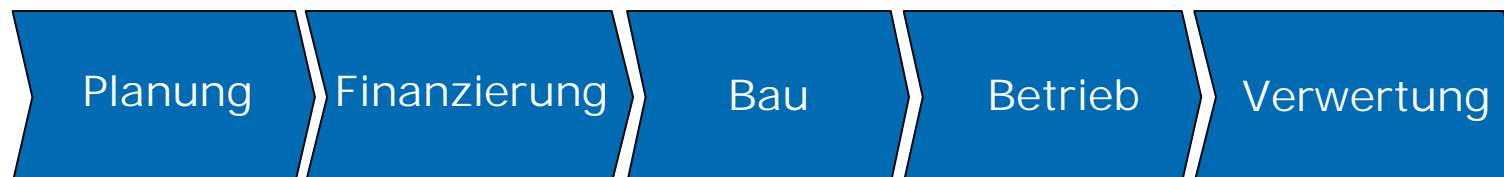
## Nicht delegierbare Aufgaben

- § 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:

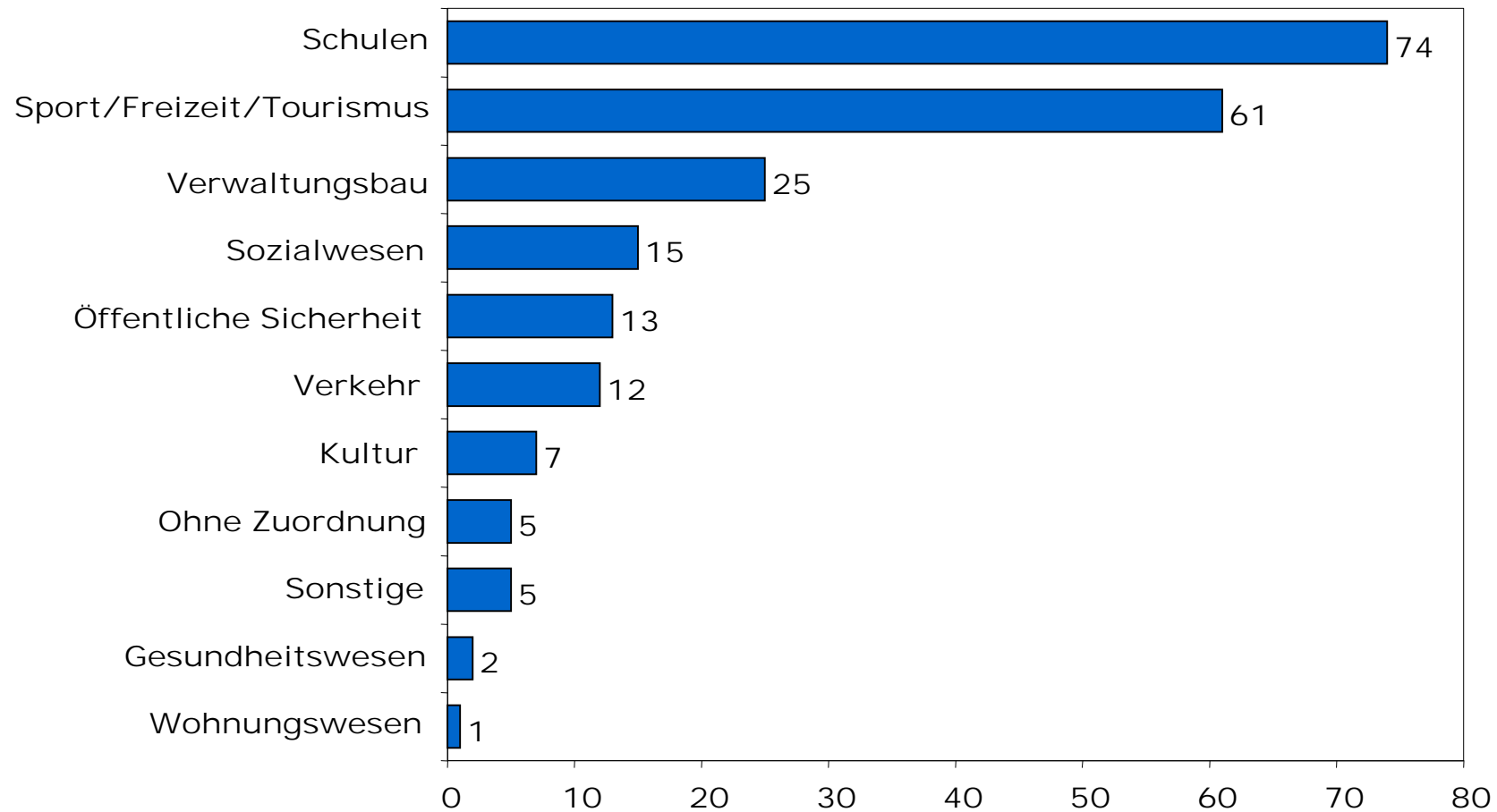


# Allgemein: Vorteile für die öffentliche Hand

---

- § 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

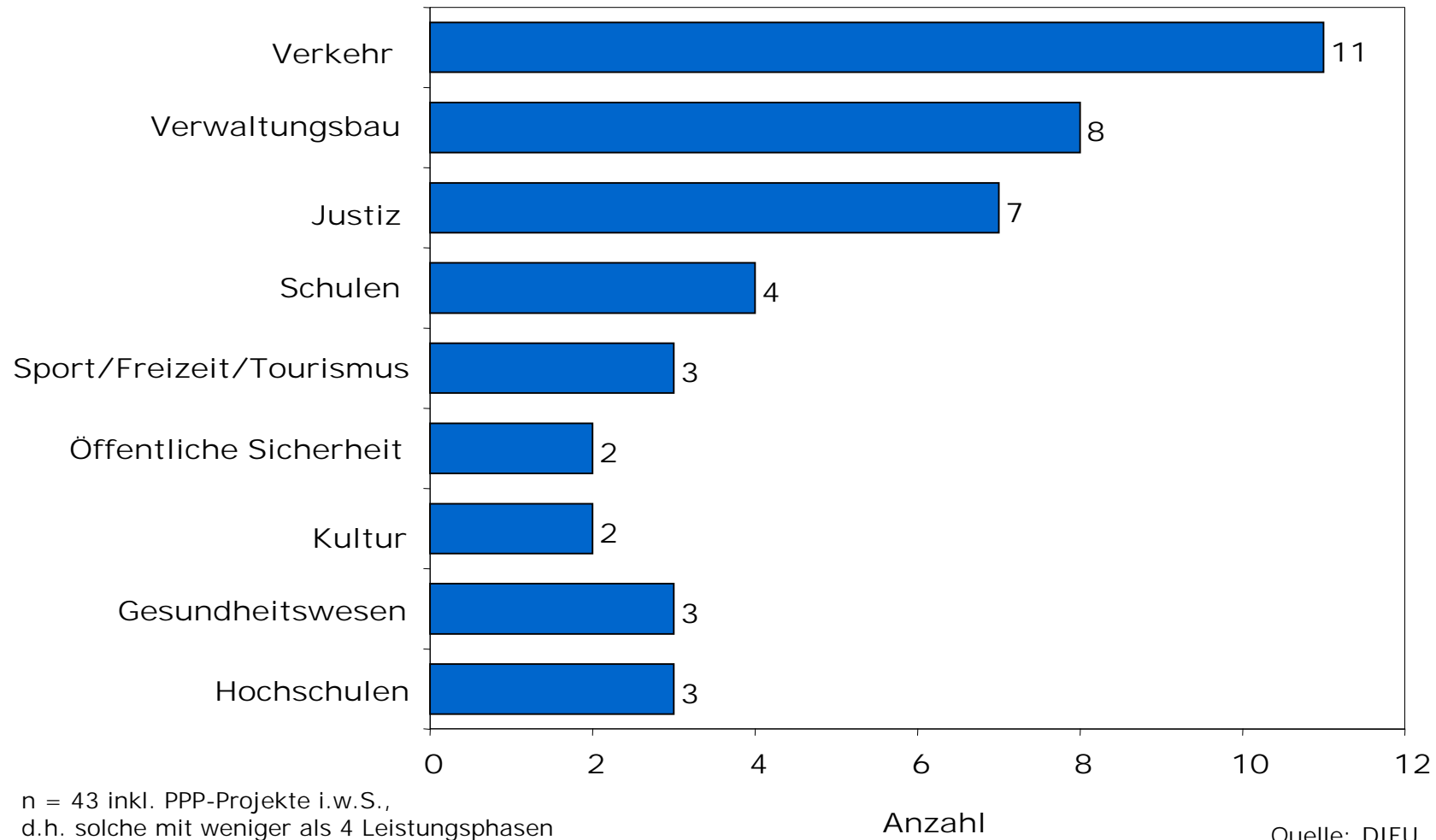
Quelle: DIFU, 2005

# 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

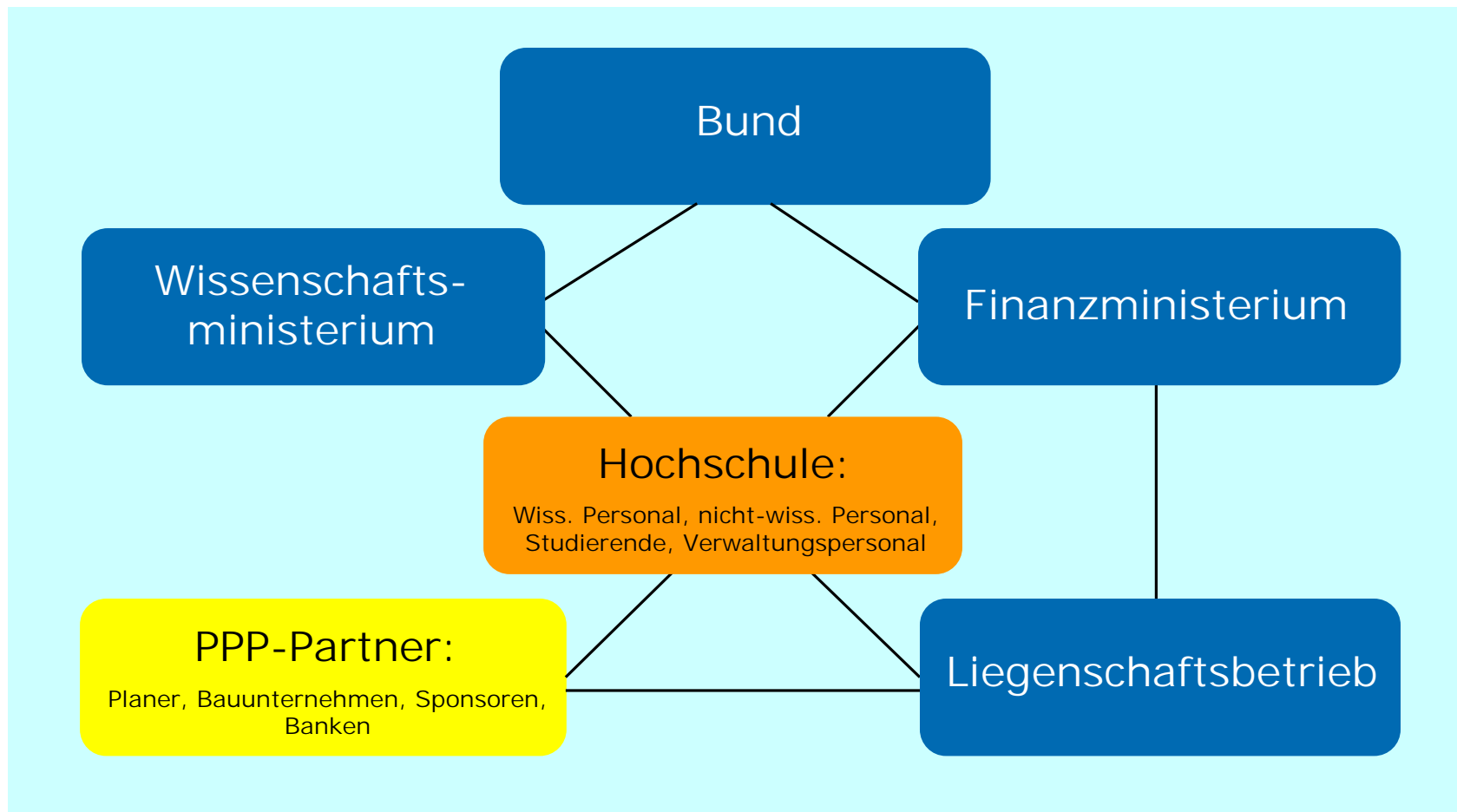
- § Staatliche Einrichtung
- § Anstalt öffentlichen Rechts
- § Stiftung (öffentlich/privat)
- § Private Hochschulen

## Liegenschaftsmanagement

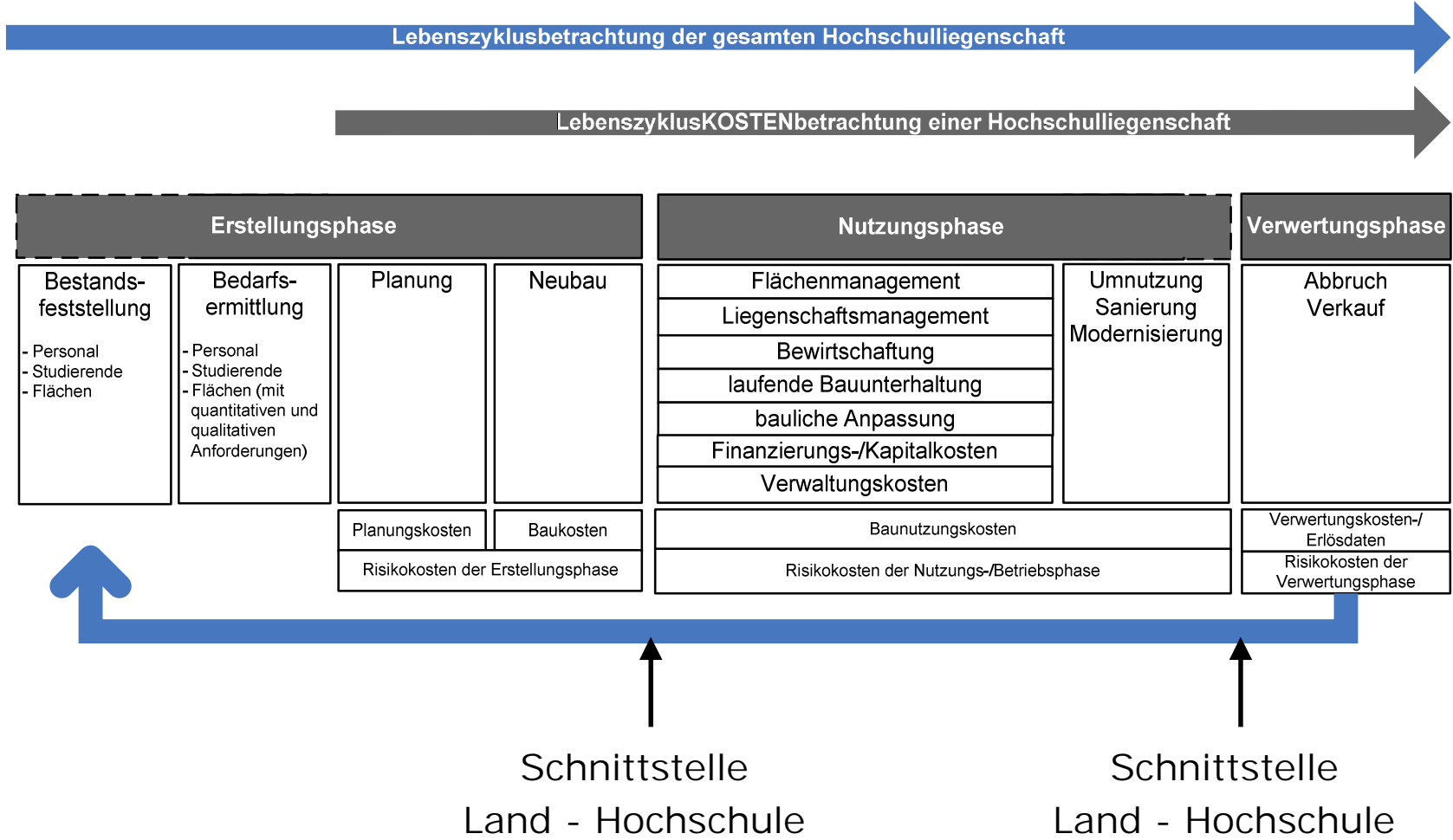
- § Ministerium
- § Landesbetrieb
- § Hochschule

➔ 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

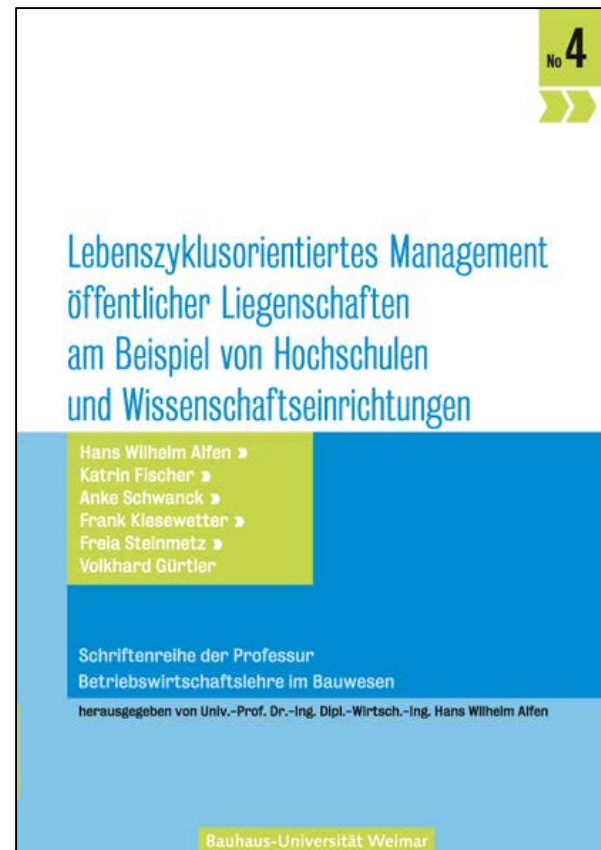
- § Gründung der AKs Management öffentlicher Immobilien und PPP in der Wissenschaft des Bundesverbandes PPP
- § PPP-Symposium Bau in Weimar: Hochschulworkshop

## 2007/2008

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

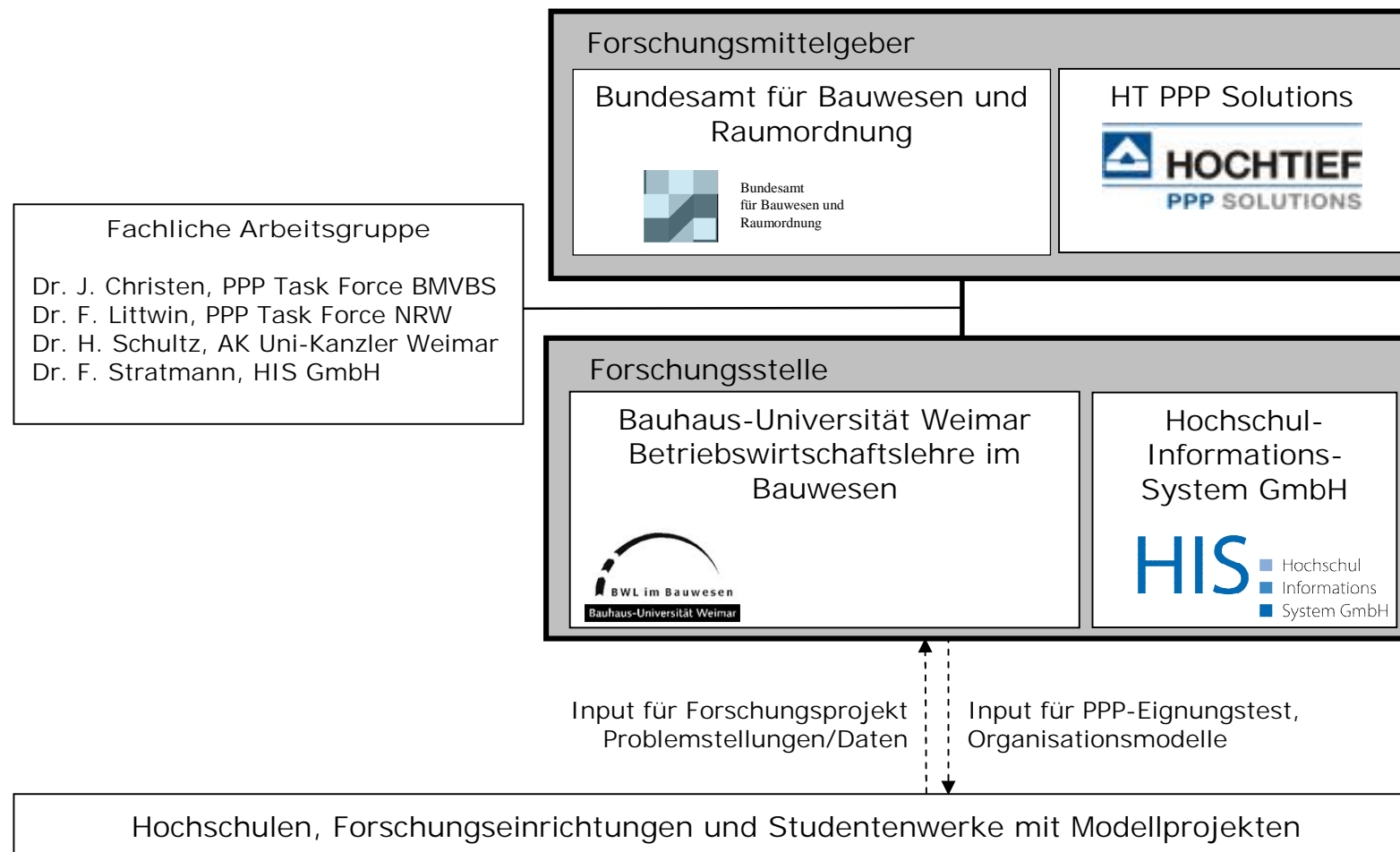
# LEMA-Projekt 10/2006 – 05/2008

---





# 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 <b>suche nach neuem Projekt</b>
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. <b>Machbarkeitsstudie</b>
Ja	<b>Seminarraumgebäude mit Ladenzeile u. Kinderbetreuung</b>	<b>Neubau Einzelgebäude</b>	Finanzierung über Eigenmittel der Hochschule	<b>Erarbeitung Machbarkeitsstudie</b>
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	<b>Mensa</b>	<b>Neubau Einzelgebäude</b>	HBFG-Mittel von Hochschule u. Mittel von privatem Grundstückseigentümer	<b>- wird weiterverfolgt - Suche nach weiteren Fördermitteln</b>
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	<b>Instituts- und Verwaltungsgebäude</b>	<b>Sanierung und Neubau Gebäudegruppe</b>	Sanierung schrittweise, Schnittstellen zu anderen Projekten	<b>Weiterverfolgung als Pilotprojekt</b>
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

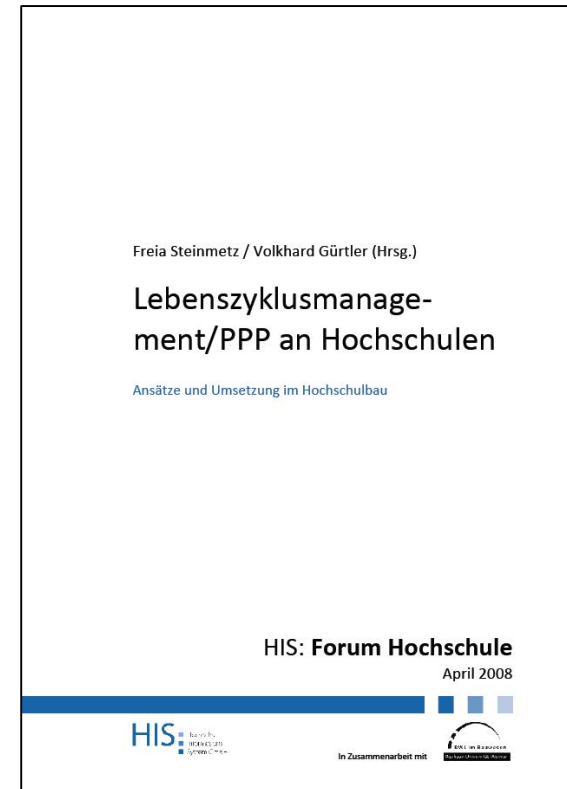
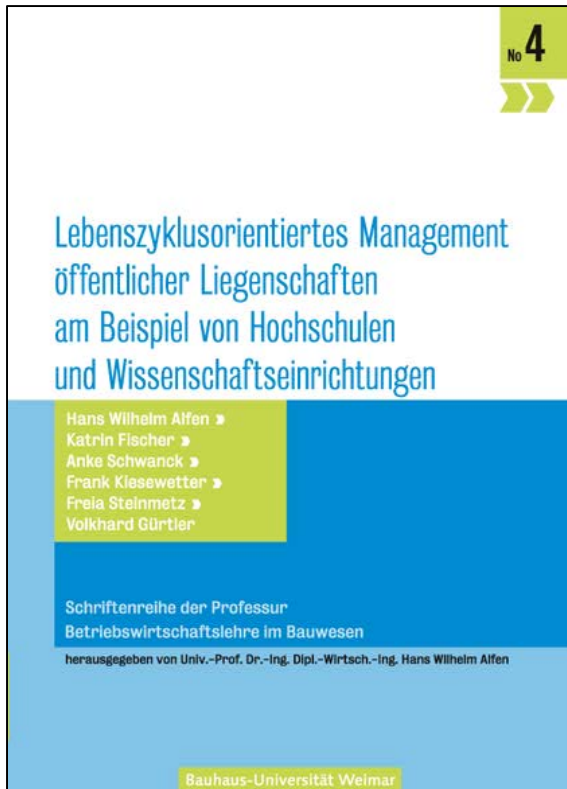
Vorläufiges Fazit

# 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](http://www.bmvbs.de)

§ PPP-Projektdatenbank: [www.ppp-projektdatenbank.de](http://www.ppp-projektdatenbank.de)

§ PPP Task-Force Nordrhein-Westfalen: [www.ppp-nrw.de](http://www.ppp-nrw.de)

§ Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): [www.difu.de](http://www.difu.de)

§ Bundesverband PPP: [www.bppp.de](http://www.bppp.de)

§ Partnerschaft Deutschland (PDG): [www.partnerschaftdeutschland.de](http://www.partnerschaftdeutschland.de)

---

Ich danke Ihnen  
für Ihre Aufmerksamkeit.

