

**Aktuelle PPP-Ausschreibungen / Ausschreibungen mit PPP-Elementen**

- **Klinikum Konstanz. Ärztehaus.**  
Planung, Bau, Finanzierung und Vermietung eines Ärztehauses im Rahmen einer Baukonzession. Der Auftraggeber stellt für dieses Vorhaben das benötigte Grundstück über einen Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung. Das Gebäude soll eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> NF haben. Durch das Klinikum Konstanz bzw. das Medizinische Versorgungszentrum der Spitalstiftung sollen ca. 1.900 m<sup>2</sup> angemietet werden. Die Konzipierung der weiteren Nutzungen, die marktgerechte funktionale Ausgestaltung des Komplexes sowie dessen Vermarktung und Vermietung obliegen dem Anbieter. Die Nutzung des Ärztehauses ist auf ärztliche Heilberufe und andere Gesundheitsdienstleister beschränkt.  
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren. Schlusstermin für die Einreichung der Bewerbungen: 20.2.2009. Dokumentennummer im TED: 5692-2009.
- **GSI Helmholtzzentrum für Schwerionenforschung GmbH (Darmstadt). Bürogebäude.**  
Planung, Errichtung und Betrieb einschließlich Finanzierung eines Bürogebäudes (EG + 4 Stockwerke mit einer NF von ca. 2.480 m<sup>2</sup>) im Wege eines Mietmodells. Erwerb eines Untererbaurechtes vom AG an einem noch zu vermessenden Grundstück innerhalb der Forschungseinrichtung. Rücküberlassung an den AG über Miete mit Heimfall nach Ablauf der Mietzeit. Dauer des Mietvertrages: 25 Jahre; Bewirtschaftung nur im Rahmen üblicher Vermieterleistungen.  
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren. Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge: 27.1.2009. Dokumentennummer im TED: 330617-2008.  
*Gesellschafter des GSI Helmholtzzentrums sind der Bund (90%) und das Land Hessen (10%).*

**Vorinformationen**

- **Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen. Bürokomplex.**  
Planung, schlüsselfertige Errichtung, Finanzierung und Gebäudemanagementleistungen (Instandhaltung, Reinigung, Hausmeisterleistungen, Winterdienst und Pflege der Freianlagen) für den Neubau eines Bürokomplexes für drei Ministerien des Landes Brandenburg (Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt, und Verbraucherschutz; Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur) mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 115 im Gebäudevolumen integrierten Kfz-Stellplätzen im Rahmen eines PPP-Modells.  
Voraussichtlicher Beginn der Vergabeverfahren: 23.1.2009.  
Dokumentennummer im TED: 331831-2008.

**Zuschlagserteilungen**

- **Land Baden-Württemberg. Polizeirevier.**  
Das Polizeirevier in Eisligen (Kreis Göppingen) wird für 3,2 Mio. Euro von der Firma **Ed. Züblin AG** als Generalunternehmer und Investor gebaut. Das Land zahlt die Investition in den kommenden 20 Jahren zurück. Baubeginn war bereits im November 2008, im Dezember 2009 soll der Neubau fertig sein. **Quelle:** PPP Taskforce Baden-Württemberg.  
Vgl. auch: [http://www.eisligen-online.de/artikelanzeige.php?bearbeiten=2009\\_1310](http://www.eisligen-online.de/artikelanzeige.php?bearbeiten=2009_1310)
- **Hochtaunuskliniken gGmbH. PPP-Berater.**  
Den Zuschlag zur Projektsteuerung/Technischen Beratung für das PPP-Projekt Neubau Hochtaunuskliniken erhielt die Bietergemeinschaft Projektsteuerung AHP-SPM, c/o **Arcadis Homola AG**, Frankfurt. Gesamtauftragswert (incl. MWSt): 2,3 Mio. Euro.  
Dokumentennummer im TED: 4364-2009.

## Weitere Informationen

- **Partnerschaften Deutschland („ÖPP Deutschland AG“).** Ausschreibung abgeschlossen.  
Das Vergabeverfahren zur Auswahl privater Partner für die Partnerschaften Deutschland (ÖPP-Deutschland AG) ist abgeschlossen. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 5. Dezember 2008 die siegreichen Bewerber darüber informiert, dass sie im Wettbewerb um Anteile an der ÖPP Deutschland Beteiligungsgesellschaft mbH (BTG) erfolgreich gewesen sind.  
Insgesamt konnten nur 42 der 71 angebotenen Anteile vergeben werden, wodurch der der Gesamterlös von knapp 7 Mio. Euro deutlich unter dem angestrebten privaten Finanzierungsanteil von 10 Mio. Euro blieb. Im Los 3a „Errichtung und Betrieb - Großunternehmen“ konnten dabei 10 von geplanten 14 Einzellosen zugeteilt werden, im Los 3b „Errichtung und Betrieb - KMU“ fanden nur 7 von 20 Anteilen (also gerade einmal ein gutes Drittel) einen Abnehmer.  
**Quelle:** <http://www.ppp-plattform.de/index.php?page=80&article=1745#>
- **Sparkassenverband Niedersachsen.** Präsentationen des Kommunalforums 2008.  
Am 3. November 2008 fand in Hannover das Kommunalforum 2008 statt, veranstaltet vom Sparkassenverband Niedersachsen, der Norddeutschen Landesbank und der Bremer Landesbank. Themen waren dabei u. a. die PPP-Projekte in Niedersachsen sowie die alternative Finanzierung von kommunalen Wohnungsbeständen. Präsentationen zum Download unter:  
[http://www.svn.de/gesellschaftliches\\_engagement/Wirtschaft/Kommunalforum/](http://www.svn.de/gesellschaftliches_engagement/Wirtschaft/Kommunalforum/)
- **PPP in Hessen.** Broschüre "Erste Ergebnisse der Landeshochbau PPP-Projekte".  
Das Hessische Ministerium der Finanzen hat eine PPP-Broschüre veröffentlicht, in der die sechs landeseigenen PPP-Hochbauprojekte (Finanzzentrum Kassel, Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden, Cityrevier Wiesbaden sowie die Ämter für Bodenmanagement in Korbach, Büdingen und Limburg) vorgestellt werden. Broschüre zur Einsicht unter:  
[http://www.hmdf.hessen.de/irj/HMdf\\_Internet?cid=c4f7df10e9975a9746ab48ae49553a85](http://www.hmdf.hessen.de/irj/HMdf_Internet?cid=c4f7df10e9975a9746ab48ae49553a85)
- **PPP im kommunalen Straßenbau.**
  - **Gemeinde Zeuthen (Brandenburg).** PPP-Straßenbauprojekt abgelehnt.  
Das geplante PPP-Projekt zum Ausbau und 25-jährigen Unterhalt von Gemeindestraßen in Zeuthen ist von der Gemeindevertretung am 17.12.2008 abgelehnt worden. Der prognostizierte finanzielle Vorteil von fünf Prozent gegenüber einem kommunalen Ausbau wurde mehrheitlich als zu gering erachtet.  
**Quelle:** Märkische Allgemeine online v. 19.12.2008 (<http://www.maerkischeallgemeine.de/> )
  - **Stadt Brandenburg.** Sachstand zum PPP-Pilotprojekt.  
Zu dem vom Bund unterstützten PPP-Pilotprojekt „Betrieb, Unterhaltung und Erhaltung kommunaler Straßen der Stadt Brandenburg an der Havel“ hat die VIFG, die das Projekt betreut, eine kurze Skizze zu den Netzvarianten und zum geplanten weiteren zeitlichen Ablauf erstellt. Danach soll bis Juni 2009 eine Machbarkeitsstudie erstellt werden und der Rat im Oktober 2009 über die Fortführung als PPP-Projekt entscheiden. **Zum Download:**  
[http://www.vifg.de/downloads/ppp/kommunale\\_strassen/2008-12\\_Projektfortschritt\\_Brandenburg\\_a\\_d\\_H.pdf](http://www.vifg.de/downloads/ppp/kommunale_strassen/2008-12_Projektfortschritt_Brandenburg_a_d_H.pdf)

Betriebswirtschaftliches Institut der Bauindustrie  
Postfach 10 15 54, 40006 Düsseldorf  
Tel.: 0211 / 6703-280  
Fax: 0211 / 6703-282  
<http://www.BWI-Bau.de>  
[E.Paulsen@BWI-Bau.de](mailto:E.Paulsen@BWI-Bau.de)



## Gesetzgebung und Rechtsprechung mit PPP-Relevanz:

- **Novellierung des GWB 2009**  
<http://www.mkrq.com/reactor.php?page=2620>  
<http://www.mkrq.com/reactor.php?page=2618>

### Losbildung durch PPP-Auftragnehmer gegenüber Nachunternehmern

Der Deutsche Bundestag hat am 19. Dezember 2008 beschlossen, der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Technologie (Drucksache 16/11428 vom 17.12.2008) zu folgen (Plenarprotokoll 16/197, Seite 21392) und bestimmte Regelungen in dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zu ändern. Entschließungsanträge der Oppositionsparteien wurden abgelehnt. Als nächster Schritt wird der Bundesrat am 13. Februar 2009 über den Gesetzesentwurf entscheiden. Sollte er zustimmen, wird das Entwurf zum Gesetz. Ansonsten wäre er bei einer Ablehnung an den Vermittlungsausschuss weiterzuleiten.

Von Relevanz für PPP-Projekte ist die Neufassung des § 97 Abs. 3 GWB. Die derzeit geltende Regelung heißt:

„Mittelständische Interessen sind vornehmlich durch Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose angemessen zu berücksichtigen.“

Die am 19. Dezember 2008 beschlossene neue Fassung des § 97 Abs. 3 GWB (Drucksache 16/11428 vom 17.12.2008, Seite 7) ist deutlich umfangreicher:

„Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Mehrere Teillose oder Fachlose dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Wird ein Unternehmen, das nicht öffentlicher Auftraggeber ist, mit der Wahrnehmung oder Durchführung einer öffentlichen Aufgabe betraut, verpflichtet der Auftraggeber das Unternehmen, sofern es Unteraufträge an Dritte vergibt, nach Satz 1 bis 3 zu verfahren.“

Auch wenn es einer Neufassung nicht bedurft hätte, folgen die Sätze 1 bis 3 der Einsicht, dass die Losbildung nur eines von vielen anderen Instrumenten der Mittelstandsförderung ist.

Für PPP-Projekte ist jedoch Satz 4 der Neuregelung von großer Bedeutung. In mehr als 90% aller PPP-Verfahren im Hochbau ist der Auftragnehmer eine Projektgesellschaft, die allein für die Realisierung eines einzelnen, ausgeschriebenen PPP-Projektes gegründet wurde. Dieser Auftragnehmer vergibt typischerweise drei oder vier Aufträge: einen Planungsauftrag, einen Bauauftrag, einen Darlehensvertrag und (bei den echten PPP-Modellen) einen Betreibervertrag. Varianten zu diesem Grundmuster sind denkbar, so z.B. durch die Einschaltung von mehreren Architekten oder durch den Einschluss der Planungsleistungen in dem Bauauftrag. Die Einschaltung von Mittelständlern durch die Vergabe von Einzelaufträgen als Lose erfolgt mithin erst auf der zweiten Ebene zwischen dem als Nachunternehmer der ersten Ebene beauftragten Bauunternehmer als GU und den weiteren Unternehmen oder dem FM-Betreiber mit seinen Nachunternehmern. Die beauftragte PPP-Projektgesellschaft vergibt derzeit an das Bau- bzw. Betreiberunternehmen GU-Aufträge. Entgegen der Intention des Gesetzgebers wird sich an dieser Situation auch nach Inkrafttreten der Neuregelungen aus folgenden Gründen nichts ändern.

Der öffentliche Auftraggeber kann einen Auftrag nur erteilen, wenn ihm die Bieter verbindliche Preise anbieten. Ein Bieter kann aber einen verbindlichen Preis für die Gesamtheit der Leistungen nur bilden, wenn er im Innenverhältnis noch während der Ausschreibung verbindliche Angebote erhalten hat. Sollte er erst nach Vertragsabschluss gehalten sein, Angebote einzuholen, würde er ein untrag-

bares Risiko eingehen. Die Regelfrist für die Angebotserstellung beträgt 52 Kalendertage. Bei PPP-Verfahren wird diese Frist typischerweise auf 3 bis 3,5 Monate ausgedehnt. Sollte der Auftragnehmer nicht berechtigt sein, Generalunternehmer jeweils für die Bau- wie auch für die Betreiberleistungen zu vergeben, müsste er seine eigenen Planungsaufwendungen deutlich erhöhen und eine Ausführungsplanung erstellen, die anschließend Grundlage für die Losbildung und für die Einzelverträgen mit den mittelständischen Unternehmen wäre. Da der Bieter sowohl einen erhöhten Planungsaufwand als auch einen deutlich erhöhten Abstimmungsbedarf mit einer Mehrzahl von kleinen Nachunternehmern hat, würde sich die erforderliche Zeit für die Angebotserstellung mindestens verdoppeln. Weiterhin erhöhen sich die Aufwendungen für die zur Angebotslegung erforderlichen Planungsleistungen eines jeden Bieters deutlich, so dass der Auftraggeber die gemäß § 20 Nr. 2 VOB/A zu gewährende Entschädigung schätzungsweise verdoppeln muss. Damit die Bieter auch nur in die Lage versetzt werden, den Vorstellungen des Gesetzgebers zu genügen, müsste der öffentliche Auftraggeber die Verfahrensfristen deutlich verlängern und – noch schlechter – die Entschädigungsbeträge verdoppeln.

Es ist abzusehen, dass weder die Auftraggeber noch die Bieter geneigt sind, die Bedingungen in bisher schon komplizierten, langwierigen und aufwendigen PPP-Ausschreibungen weiter zu verschlechtern. Es ist vielmehr zu vermuten, dass sich die meisten Bieter aus dem jetzt schon reduzierten Kreis aus dem Markt verabschieden werden.

Allerdings ist eher anzunehmen, dass sich infolge der Gesetzesnovellierung bei PPP-Projekten praktisch nichts ändern wird. Die Norm in § 97 Absatz 3 Satz 4 GWB fordert vom öffentlichen Auftraggeber, dass er den *Auftragnehmer* verpflichten soll, bei der Nachunternehmervergabe nach den Maßstäben der Sätze 1 bis 3 mittelstandsfreundlich zu verfahren. Der Bieter wird zum Auftragnehmer jedoch erst durch die Auftragserteilung. Sofern der *Bieter* – wie bisher üblich – noch im Vergabeverfahren Vorverträge mit Bank, Architekten, Bauunternehmen und FM-Betreiber abschließt, die nur unter der auflösenden Bedingung der Nichtbeauftragung der Projektgesellschaft durch die öffentliche Hand stehen, geht eine denkbare Vertragsnorm in dem PPP-Vertrag, mit der der öffentliche Auftraggeber § 97 Abs. 3 Satz 4 GWB umsetzt, ins Leere. Eine Nachunternehmervergabe nach Vertragsabschluss zwischen Auftraggeber und Projektgesellschaft durch die beauftragte PPP-Gesellschaft würde zumindest im Grundsatz nicht mehr erfolgen. Eine gesetzlich nicht geschuldete, aber doch denkbare vertragliche Verpflichtung des Generalunternehmers zur mittelstandsfreundlichen Vergabe von der zweiten Nachunternehmerebene zur dritten Ebene in dem PPP-Vertrag würde zwar weiteren Dokumentationsaufwand erzeugen, wäre aber insgesamt unschädlich. Denn jetzt schon werden bei PPP-Projekten die Nachunternehmeraufträge (auf der zweiten Ebene) typischerweise mittelstandsfreundlich vergeben.

Mütze Korsch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Rechtsanwalt Matthias Berger  
Trinkausstraße 7  
40213 Düsseldorf  
Tel. +49 211 – 88 29 29  
Fax +49 211 – 88 29 26  
Mobil +49 160 – 47 20 722  
[berger@mkrq.com](mailto:berger@mkrq.com)  
[www.mkrq.com](http://www.mkrq.com)

