

PPP-Newsletter Nr. 16/2008 des BWI-Bau vom 22.08.2008

Aktuelle PPP-Ausschreibungen / Ausschreibungen mit PPP-Elementen

- **Landeshauptstadt Magdeburg. Schulen.**
PPP-Projekt Schulen - Paket 3. Es umfasst die Planung, die Sanierung, die Finanzierung und den Betrieb von fünf Schulstandorten. Für die Betriebszeit sind 20 Jahre ab Abnahme der Sanierungsleistung ggf. mit Verlängerungsoption vorgesehen. Die zu erbringenden Bauleistungen sind über ein Forfaitierungsmodell endzufinanzieren.
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren.
Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge: 19.9.2008. Dokumentennummer im TED: 215731-2008.
- **Gemeinde Ense (Kreis Soest). Schule.**
PPP-Projekt "Erweiterung der Conrad-von-Ense-Schule" (vgl. *PPP-Newsletter 11/2008*). Die Gemeinde Ense erweitert die bestehende Conrad-von-Ense-Schule zum Schuljahr 2008/2009 um einen Realschulzweig. Vorgesehen sind die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes und die Sanierung des bestehenden Hauptschulgebäudes inkl. Neugestaltung der Außenanlagen. Neben der Planung, dem Bau und der Stellung einer Finanzierung soll der private Partner die Gebäude für einen Vertragszeitraum von 25 Jahren auch betreiben.
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren.
Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge: 15.9.2008. Dokumentennummer im TED: 210639-2008.

Aktuelle Ausschreibungen von PPP-Beratungsleistungen

- **Hochtaunus-Kliniken gGmbH. Klinik-Neubau.**
Der Auftraggeber betreibt zwei Kliniken an den Standorten Bad Homburg und Usingen. Für beide Standorte sollen die bisherigen Gebäude durch Neubauten auf hierzu neu erworbenen Grundstücken ersetzt werden (Investitionsvolumen: ca. 140 Mio. Euro). Beide Neubauten sollen als einheitliches PPP-Projekt auf Grundlage eines Forfaitierungsmodells errichtet werden (vgl. *PPP-Newsletter 11/2008 und 13/2008*). Mit der vorliegenden Bekanntmachung sucht der Auftraggeber einen Projektsteuerer und technischen Berater.
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren.
Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge: 15.9.2008. Dokumentennummer im TED: 211207-2008.

Vorinformationen

- **Landeshauptstadt Kiel. Berufliche Schulen.**
PPP-Projekt Berufliche Schulen Kiel: Planung und schlüsselfertige Errichtung/Sanierung der Beruflichen Schulen in Kiel im Rahmen einer PPP. Geschätzter Wert der Bauleistungen: 60 Mio. Euro (ohne MwSt.). Dokumentennummer im TED: 200315-2008.
Zwischenzeitlich hat eine Jury auch die Architekturbüros ausgewählt, deren Entwürfe die Grundlage für die Ausschreibung des PPP-Projektes bilden sollen.
Quelle: http://www.kiel.de/presse/kiel_presse_meldung.php?id=6520
- **Stadt Mülheim an der Ruhr. Schulen.**
Im September 2006 hatte der Mülheimer Rat den Grundsatzbeschluss gefasst, sechs Schulen im Rahmen eines PPP-Projekts zu sanieren. Nachdem ursprünglich mit Investitionen in Höhe von 34 Mio. Euro gerechnet worden war, kamen neue Berechnungen auf ein Volumen von 73 Mio. Euro. Als Konsequenz fordern nun CDU- und SPD-Fraktion in einem gemeinsamen Antrag für die Ratssitzung am 11.09.2008, zunächst nur drei Schulen über ein PPP-Modell zu sanieren. Die Sanierung der übrigen drei Schulen soll zum Teil aus dem Haushalt, zum Teil über ein späteres 2. PPP-Paket erfolgen.
Quelle: <http://www.derwesten.de/nachrichten/staedte/muelheim/2008/8/11/news-68525155/detail.html>
Gemeinsamer Antrag von CDU und SPD:
http://www.spd-fraktion-muelheim.de/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=411



- **Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Landkreis München).** Schule.

Der Schulzweckverband „Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München“ bereitet derzeit die Ausschreibung des Neubaus eines Gymnasiums in der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn vor. Gesucht werden soll ein Partner für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb.

Quelle: <http://sok.wochenanzeiger.de/article/79292.html>

Zuschlagserteilungen

- **Bad Orb.** Therme.

Der Auftrag für Planung, Neubau und 30-jährigen Betrieb einschließlich Finanzierung der "Bad Orb Therme" geht an die **Toskanaworld GmbH**, Bad Sulza. Gesamtauftragswert: rd. 23 Mio. Euro (ohne MwSt.). Dokumentennummer im TED: 215972-2008.

Weitere Informationen

- **Dissertationen.**

- **Dr. Andrea Wilhaus:** Corporate Social Responsibility-Aspekte bei PPP-Projekten. Hamburg 2008, 292 Seiten, ISBN: 978-3-8300-3914-3.

Weitere Informationen zum Inhalt unter: <http://www.verlagdrkovac.de/3-8300-3914-X.htm>

- **Dr. Volkhart Gürtler:** Stochastische Risikobetrachtung bei PPP-Projekten. Renningen 2007, 211 Seiten, ISBN-13: 978-3-8169-2700-6.

Weitere Informationen unter: <http://www.expertverlag.de/php/i.php?i=978-3-8169-2700-6>

- **Behörden Spiegel / RSBK GmbH.** Führungskräfte Foren zum Thema PPP.

Im Juni 2008 (in Weimar) und im Juli 2008 (in Hamburg) veranstaltete der Behörden Spiegel gemeinsam mit der RSBK GmbH Führungskräfte Foren zum Thema PPP, in denen aktuelle PPP-Projekte in Thüringen und Norddeutschland informierte. Präsentationen zum Download unter <http://www.fuehrungskraefte-forum.de/> in der Rubrik „Vergangene Veranstaltungen“.

- **Österreich.** PPP-Ergebnisbericht.

In Österreich haben das dortige Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) und das Bundesministerium für Finanzen (BMF) in 2007 eine Plattform zur Erfassung der bisherigen Erfahrungen mit PPP-Projekten in Österreich eingerichtet. In einem ersten Schritt wurden alle auf Bundesebene gewonnenen Erfahrungen mit konkreten PPP-Projekten zusammengeführt und in einem Ergebnisbericht festgehalten. Zum Download: <http://www.bmvit.gv.at/ministerium/pppbericht.pdf>

Aufbauend auf diesen ersten Erfahrungen ist die Erstellung eines Leitfadens als Hilfestellung für die Durchführung zukünftiger PPP-Vorhaben geplant. Weitere Informationen und Ansprechpartner des „PPP-Kompetenzzentrums“ unter: <http://www.bmvit.gv.at/ministerium/ppp.html>

Veranstaltungshinweise

- **PPP-Vertragsgestaltung im Öffentlichen Hochbau.** BWI-Bau-Workshop am **13. November 2008** in Düsseldorf. Referenten: RA Matthias Berger, Mütze Korsch, und RA'in Irmgard Jonas, Hochtief AG. Programmablauf und Anmeldung unter: <http://www.bwi-bau.de/Seminare.148.0.html>

- **Fachtagung PPP im Straßenbau und Hochbau.** Am **6. Oktober 2008** findet in Stuttgart eine Fachtagung für kommunale Entscheidungsträger zum Thema PPP im Straßen- und Hochbau statt. Veranstalter sind Pöry Infra, PSC und das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei. Weitere Informationen unter: <http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/190377>

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



Gesetzgebung und Rechtsprechung mit PPP-Relevanz:

- **Unternehmenssteuerreform 2008**
<http://www.mkrq.com/reactor.php?page=2364>

Erhöhung der Gewerbesteuerbelastung

Im Kontext der Unternehmenssteuerreform 2008 wurde § 8 GewStG geändert. Gemäß § 8 Nr. 1 lit. a Satz 3 GewStG werden dem Gewinn aus Gewerbebetrieb ein Viertel der Summe aus den Zinsen addiert, die im Zusammenhang einer Forfaitierung an die kaufende Bank zu zahlen sind. Als solche Zinsen wäre entweder der Diskontierungsbetrag zu betrachten oder die als Kaufpreis zu wertende Abtretung der Zinsen, die der öffentliche Auftraggeber an die PPP-Projektgesellschaft zu bezahlen hat. Zur Veranschaulichung der Wirkungen dieser Regelung sei folgendes Beispiel gebildet:

Die Projektgesellschaft muss unterstellte Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 50 Mio. € langfristig finanzieren. Der Zinssatz soll bspw. 5% betragen. Damit beträgt die anfängliche Zinslast 2,5 Mio. € p.a. Von dieser Zinslast ist ein Viertel auf den (gewerbesteuerlichen) Gewinn der Projektgesellschaft zu addieren. Bei einem unterstellten Gewerbesteuersatz von 20% bedeutet dies im ersten Jahr eine Gewerbesteuerbelastung (nur aus den Kapitalzinsen) von 125.000 €. Die Zinsbelastung nimmt zwar sukzessiv mit der Tilgung ab, damit auch die Gewerbesteuerbelastung. Dennoch ist die zusätzliche Belastung der PPP-Gesellschaft erheblich, da sich der Barwert des privaten Angebotes um ca. ein bis zwei Prozent erhöht. Dieser Umstand muss sowohl vom Bieter als auch vom öffentlichen Auftraggeber beachtet werden.

Bieterseitig wird diskutiert, das bisher einheitliche PPP-Leistungsvolumen (Planungs-, Bau, Finanzierungs- und Betriebsleistungen) in zwei Teile aufzuteilen. Dabei würde Teil 1 aus Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen bestehen, Teil 2 aus den Betriebsleistungen ab Abnahme der anfänglichen Bauleistungen. Der Auftraggeber beschafft und bewertet zwar in einer Ausschreibung einheitlich das gesamte Leistungspaket, beauftragt aber diese Leistungen gesondert an zwei vom Bieter zu benennende Gesellschaften. Die Gesellschaft, die Teil 1 der Leistungen und damit die Finanzierungsdienstleistungen erbringt, ist eine GmbH & Co. KG und wird in dem Zeitpunkt, wenn die langfristige Finanzierung beginnt, gewerberechtlich entprägt. Damit soll, so die Erwartung, die Gewerbesteuerpflicht auf die Zinsen entfallen. Dieses Modell unterliegt jedoch bei der überwiegenden Zahl der in PPP-Verfahren beteiligten Steuerfachleuten erheblichen Zweifeln und kann insofern zumindest nicht als ein allgemein verwendbares Muster betrachtet werden. Auch wird überlegt, ob die echte Forfaitierung der Forderungen der Darlehensforderungen, die die Projektgesellschaft gegenüber dem Auftraggeber hat, die Gewerbesteuerbelastung vermeiden kann. Auch diese, nicht ganz neue Variante ist angesichts der neuen Gesetzeslage mit Unsicherheiten behaftet. Es ist also festzustellen, dass eine allgemein akzeptierte Struktur zur Vermeidung der Gewerbesteuerbelastung nicht vorhanden ist.

Dies führt zu dem Umstand, dass die Auftraggeberseite die Gewerbesteuerbelastung zwingend beachten muss. Zunächst ist festzustellen, dass die Leitfäden zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf diesen Nachteil der privatwirtschaftlichen Realisierungsvariante nicht hinweisen, so dass die meisten bestehenden Wirtschaftlichkeitsprognosen wohl zu korrigieren sind. Welche Handlungsvarianten stehen aber dem Auftraggeber zur Verfügung, um die Gewerbesteuerbelastung zu vermeiden?

Zunächst könnte der Auftraggeber die Bieter auffordern, im Fall der Auftragserteilung die Projektgesellschaft am Ort des Auftraggebers anzusiedeln, so dass die Gewerbesteuerbelastung überwiegend wieder dem Auftraggeber zugute käme. Dieses Modell krankt aber an dem Umstand, dass ein öffentlicher Auftraggeber keinem Bieter vorschreiben darf, aus gewerbesteuerlichen Gründen seinen Sitz an den Ort des Auftraggebers zu verlegen. Auf die bloße Bitte kann der Auftraggeber nicht vertrauen. Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung müsste die Gewerbesteuerbelastung also weiterhin berücksichtigt werden.

Es verbleibt dem öffentlichen Auftraggeber die Prüfung, ob er tatsächlich die Finanzierung von dem PPP-Auftragnehmer anstelle aus dem öffentlichen Haushalt beschaffen muss. Es überrascht, dass diese Frage - unabhängig von der hier dargestellten Gewerbesteuerbelastung - in den seltensten Fällen gestellt wird. Etwa 20 bis 30 Prozent der Auftraggeber von PPP-Leistungen sind Kommunen, die *nicht* der Haushaltssicherung unterliegen, und die insoweit die Finanzierungsleistungen günstiger aus dem eigenen Haushalt beschaffen könnten. Diese Auftraggeber sind Opfer des (teils vorsätzlich verbreiteten) Irrtums, dass der PPP-Effekt – eine optimierte Leistung durch eine einheitliche Beschaffung der Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen über den Lebenszyklusansatz – nur zustande käme, wenn der Private auch die Finanzierungsdienstleistung erbringt. Tatsächlich ist die private Finanzierung im Hinblick auf das Ziel, über das PPP-Modell wirtschaftlich günstiger und qualitativ besser zu beschaffen, nicht nur irrelevant, sondern auch schädlich. Sie ist zunächst immer ein Kostennachteil, den jeder Auftraggeber versuchen sollte zu vermeiden. Weiterhin schränkt die Forderung, dass der Private die Finanzierung stellen soll, den Wettbewerb ein und benachteiligt insbesondere klein- und mittelständische Unternehmen.

Insoweit die Banken nach Abschluss der anfänglichen Bauleistungen während der Betriebsphase für das PPP-Projekt noch eine positive Rolle haben sollen, weil sie ein Eigeninteresse an der Rückführung ihres Darlehens haben, gilt dies nur bei einer Projektfinanzierung. Aber auch hier lässt sich der von den Banken erwartete Effekt kostengünstiger mit anderen Mitteln erreichen.

Falls nun eine Kommune die erforderliche Zustimmung der Kommunalaufsicht zur Finanzierung des Projekts über den Haushalt nicht erhält, bietet sich folgende, in der Praxis auch schon praktizierte Alternative an. Der öffentliche Auftraggeber schreibt in herkömmlicher Form die PPP-Leistungen „Planen, Bauen, Finanzieren und Betreiben“ aus einer Hand aus. Die Bieter haben im Rahmen der Ausschreibung einen verbindlichen Preis für sämtliche Leistungen anzubieten. Dem Auftragnehmer wird jedoch gestattet, die langfristigen Finanzierungsdienstleistungen unmittelbar von einer Bank erbringen zu lassen. Sobald der Finanzierungsvertrag mit dem vereinbarten Zuschlag auf den Referenzzinssatz mit dem benannten Finanzierungspartner zustande kommt, wäre der Auftragnehmer von seiner eigenen Finanzierungsverpflichtung befreit. Da die eingangs beschriebenen gewerbesteuerlichen Regelungen für Banken keine Anwendung finden, könnte so die Gewerbesteuermehrbelastung vermieden werden.

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
www.mkrq.com

