

Über Chancen, Risiken und Potenziale von PPP

HOCHTIEF-Vorstand Dr. Herbert Lütkestratkötter im Gespräch mit dem Deutschen Baublatt über Public Private Partnership

ESSEN (SF). Während das Ausland schon seit längerem auf eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Auftraggebern und privaten Dienstleistern setzt, springt man hierzulande gerade erst auf den anfangenden Zug von Public-Private-Partnership-(PPP)-Projekten auf, die immer mehr im Kommen sind. Seit Jahresanfang finanziert, saniert und betreibt HOCHTIEF insgesamt 49 Schulen in den östlich gelegenen Orten des Kreises Offenbach auf Basis eines Public-Private-Partnership-Vertrages. Das Projekt mit einem Auftragsvolumen von etwa 410 Millionen Euro umfasst 282 Gebäude. Die zu diesem Zweck gegründete Projektgesellschaft HOCHTIEF PPP Schulpartner GmbH mit Sitz in Heusenstamm investiert innerhalb der ersten fünf Jahre 100 Millionen Euro in umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In dieser Zeit werden die Arbeiten komplett abgeschlossen sein. An der Projektgesellschaft, die die Schulen über einen Zeitraum von 15 Jahren bewirtschaftet, hält HOCHTIEF 94,4 Prozent, die restlichen Anteile sind im Eigentum des Kreises Offenbach. Doch das ist erst der Anfang. Es wird damit gerechnet, dass bei Schulen, Verwaltungsgebäuden und Krankenhäusern bis zum Jahr 2009 deutschlandweit PPP-Projekte mit einem Volumen von etwa 20 Milliarden Euro ausgeschrieben werden. Wie viel Potenzial, Risiken und Chancen wirklich in PPP stecken, erklärte HOCHTIEF-Vorstand, Dr. Herbert Lütkestratkötter im Gespräch mit der Redaktion Deutsches Baublatt.

Deutsches Baublatt: HOCHTIEF wird im Kreis Offenbach fast 50 Schulen sanieren und 15 Jahre lang betreiben. Wie hat sich das Unternehmen gegenüber anderen Mitbietern durchgesetzt und auf das Vorhaben vorbereitet?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Beim Projekt Offenbach hat sich HOCHTIEF im Verlauf eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens gegen andere renommierte Unternehmen der Branche durchgesetzt. Die Grundlagen dafür hat ein interdisziplinäres Projektteam geschaffen, das HOCHTIEF zusammen mit Partnerunternehmen gebildet hat. Wir haben dem Kreis alle Leistungen aus einer Hand angeboten: Planung, Finanzierung, Sanierung und Betrieb. So können wir die Lebenszykluskosten des Projektes gesamtheitlich optimieren und den wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen sicherstellen. Dieses Angebot hat überzeugt.

hauptsächlich überschaubar und übersteigen die Beratungs-, Vergabe-, Kontroll- und Risikokosten nicht die möglichen Effizienzgewinne von PPP?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Die Risiken sind kalkulierbar. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass diese Projekte auf Basis verlässlicher Prognosen und Analysen vorhandener Baustubstanz sehr sorgfältig vorbereitet, kalkuliert und realisiert werden. Sicherlich sind die Kosten gerade bei der sorgfältigen Projektvorbereitung bei den ersten Pilotprojekten auf beiden Seiten noch höher, als sie es in Zukunft sein werden. Schließlich durchlaufen sowohl die öffentliche Hand wie die Privaten hier eine Lernkurve. Aber auch schon bei den ersten ausgeschrieben Projekten haben sich die Effizienzvorteile deutlich gezeigt.

Deutsches Baublatt: Inwiefern können PPP-Projekte wirtschaftlicher sein als



HOCHTIEF PPP-Projekte in Deutschland

Projekt:	Laufzeit:
Herrentunnel Lübeck	2005-2035
Schulen Offenbach	2005-2019
Rathaus Gladbeck	2006-2031
Schulen Köln	2005-2029

Dr. Herbert Lütkestratkötter, Mitglied des Vorstands der HOCHTIEF AG, ist unter anderem zuständig für die Weiterentwicklung der PPP-Projekte des Konzerns im In- und Ausland.

in Deutschland funktioniert. Wie beurteilen Sie die Bedeutung von PPP-Projekten für die Bauwirtschaft hierzulande und wie viel Potenzial steckt in PPP, das es zu nutzen gilt?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Auf dem deutschen Markt ist der Durchbruch für PPP-Modelle mittlerweile geschafft worden. Wir haben in vielen Bereichen bei öffentlichen Gebäuden eine unbefriedigende Situation. Allein bei Schulen, Verwaltungsgebäuden und Krankenhäusern wird inzwischen damit gerechnet, dass bis zum Jahr 2009 in Deutschland PPP-Projekte mit einem Volumen von etwa 20 Milliarden Euro ausgeschrieben werden.

Deutsches Baublatt: Viele Kommunen in Deutschland sind pleite und stecken in einem Investitionsstau fest. Macht es sich der Staat nicht zu einfach, wenn er neuerdings PPP-Projekte ausschreibt?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Es ist ja nicht so, dass die öffentliche Hand alle sanierungsbedürftigen Infrastruktureinrichtungen wahllos als PPP-Projekt ausschreibt. Vielmehr geht dem ein aufwändiger Prozess voraus. Die Behörden prüfen, ob sich das jeweilige Pro-

jekt wirtschaftlicher in Eigenregie oder durch einen privaten Anbieter realisieren lässt. Erst wenn letzteres der Fall ist, wird das Vorhaben als PPP-Projekt auf den Markt gebracht. Diese neue Vorgehensweise - die Prüfung einer jeden Beschaffung auf Wirtschaftlichkeit - sollte in jedem Fall beibehalten werden und stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verwaltungsmodernisierung dar. Einfacher macht es sich der Staat hierdurch sicherlich nicht. Im Gegenteil: Die Maßnahmen müssen als PPP-Modell wesentlich gründlicher und detaillierter vorbereitet werden. Darüber hinaus wird für die öffentlichen Entscheider endlich transparent und planbar, welche Folgekosten eine Investitionsentscheidung über die nächsten 20 bis 30 Jahre bedeutet. Denn bisher wurden solche Entscheidungen oft ohne sichere Kenntnis der Folgekosten getroffen, teilweise mit bösen Überraschungen bei den späteren Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Deutsches Baublatt: Wie viele PPP-Projekte betreibt HOCHTIEF derzeit allein in Deutschland, und welche Erfahrungen konnten bislang bereits auf diesem Gebiet gesammelt werden?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Umfangreiche Erfahrungen haben wir bereits im Ausland gesammelt, wo HOCHTIEF mehrere Projekte im Bereich privater Verkehrsinfrastruktur realisiert. Dieses Know-how kommt nun dem deutschen Markt zugute. Zurzeit sind wir national für insgesamt fünf Projekte verantwortlich. Dazu gehören die beiden Schulprojekte in Offenbach und Köln, ein weiteres durch die Vergabefrist noch nicht öffentlich zu nennendes Schulprojekt sowie das neue Rathaus in Gladbeck und der Herrentunnel in Lübeck, eine der ersten Maststrecken Deutschlands. Für alle Beteiligten erfordert dieses Modell ein Umdenken, ein Loslassen von bisherigen Strukturen und sicherlich auch eine Portion Mut. Doch diesen aufzubringen, hat sich gelohnt. Wir sind auf dem richtigen Weg.



Die Goetheschule in Mühlheim ist eine von insgesamt 49 Schulen im Kreis Offenbach, die HOCHTIEF ab dem 1. Januar 2005 auf Basis eines Public-Private-Partnership-Vertrages finanzieren, sanieren und betreiben wird. Die insgesamt fünf Gebäude umfassende Schule wird von HOCHTIEF innerhalb der ersten fünf Jahre saniert und über einen Zeitraum von 15 Jahren bewirtschaftet.

Fotos: Hochtief

Deutsches Baublatt: Was hat HOCHTIEF davon, wenn sich das Unternehmen auf so lange Sicht an den Betrieb binden muss?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: Wir sichern uns damit konstante Einnahmen über einen langen Zeitraum. Aber nicht nur HOCHTIEF, sondern auch die öffentliche Hand profitiert von diesem Modell. Durchschnittlich haben PPP-Projekte eine Laufzeit von etwa 15 bis 30 Jahren. Während dieses Zeitraums erhält die öffentliche Hand durch das feste monatliche Nutzungsentgelt, das sie an den privaten Investor zahlt, Planungs-, Kosten- und Terminalsicherheit.

Deutsches Baublatt: Sind die Risiken über einen so langen Zeitraum über-

konventionelle Bauprojekte und kann man im Vorfeld überhaupt abschätzen, welches die bessere, sprich wirtschaftlichere Ausführung ist?

Dr. Herbert Lütkestratkötter: In Großbritannien hat eine Studie des National Audit Board gezeigt, dass sich öffentliche Projekte dank PPP mit einem Effizienzgewinn von durchschnittlich 17 Prozent umsetzen lassen. Da der PPP-Markt in Deutschland noch nicht so ausgeprägt ist wie in Großbritannien, existiert national bisher kein vergleichbares Datenmaterial. Bei den von HOCHTIEF realisierten Projekten liegen die Effizienzvorteile für den Kreis Offenbach bei 18 Prozent, für die Stadt Gladbeck bei 14 Prozent und für die Stadt Köln bei zehn Prozent. Diese Zahlen resultieren

können vom PPP-Modell profitieren. Als Beispiel seien an dieser Stelle nur unsere beiden Schulprojekte in Offenbach und Köln genannt. Bei beiden Vorhaben haben wir ein starkes Augenmerk auf die Beteiligung des lokalen Mittelstands gelegt, um die Wirtschaft vor Ort zu unterstützen. Diese Unternehmen sind sowohl in die Bau- und Sanierungsarbeiten, als auch in das Facility Management involviert. Grundsätzlich werden durch PPP-Modelle regionale Investitionsmaßnahmen realisiert, die ohne PPP den Markt erst gar nicht erreichen würden. Darüber hinaus gibt es einige PPP-Projekte, die von mittelständischen Unternehmen im Wettbewerb gewonnen wurden.

Deutsches Baublatt: Am Erfolg in Offenbach wird sich zeigen, ob PPP auch

Anzeige

05/2005

Dokamatic-Tisch

der unübertroffenen schnellen Deckentisch

- ➔ **Integrierte Anpassung am Deckenrand**
 Tischbühne, Abschalungen und Randunterzüge sind im System einfach montierbar.
- ➔ **Schnelle Anpassung an Breite, Länge und Höhe**
 Mit Einschubträger und Passstreifen kann schnell an die Raumdimension angepasst werden.
- ➔ **Perfekte Umsetzhilfe - horizontal und vertikal**
 Umsetzwagen DF und Andockantrieb machen die Tische horizontal sehr schnell mobil.

Mit Kran und Umsetzgabel DF gelangen die Tische schnell in die nächste Geschossebene.

www.doka.com