

PPP Projekteignungstest

Grundsätzliche Prüfkriterien Projektreife	Erläuterung:	Anmerkung (erscheint bei negativer Antwort):
1. Voraussetzungen für die Entscheidungsreife	Ist eine der folgenden Voraussetzungen nicht gegeben, ist die Entscheidung für die Baumaßnahme - gleichgültig ob PPP oder nicht - noch nicht möglich. Die Voraussetzungen müssen ggf. noch geschaffen werden.	
1.1 Der Bedarf ist dem Grunde nach festgestellt.	Bedarfsdefinition: Ein objektbezogener Erstbedarf an Raum, Flächen und Funktionalitäten ist geklärt. Beispielsweise: → Ein Raumbedarf kann sich durch gesetzliche Verpflichtungen ergeben (z.B. Schule) → Ein Baubedarf am Objekt kann sich durch behördliche Auflagen ergeben (z.B. Brandschutz) → Ein Baubedarf am Objekt kann sich durch eingetretene Schadensereignisse ergeben	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.2 Der Bedarf wird dem Grunde nach über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben.	Der langfristige Bedarf wurde beschrieben anhand: → eines Ergebnisses einer Auslastungsprognose (z.B. Schülerzahlen). → auf Basis einer Stellenplanung für Mitarbeiter (z.B. Bettenhaus; Hybrid-OP im Krankenhaus etc.) → von Flächenbedarfsplanungen, die sich anhand belastbarer Kennzahlen belegen lassen → ergänzender Angaben	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.3 Der Umfang des Bedarfs kann definiert werden, und Einzelheiten (Raumprogramm) sind im Wesentlichen geklärt.	Der Umfang des Bedarfs wurde abgeleitet aus → Budget → Angaben zu Umfang und Qualität des Gebäudebetriebs → Angaben zum Zeitrahmen des Bedarfs	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.4 Die Alternativen der Bedarfsdeckung sind geprüft und ein Baubedarf wurde festgestellt.	Die Bedarfsbeschreibung dient zur Überprüfung der Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch: → verfügbare Flächen im kommunalen Bestand → Anmietung → Ankauf von Gebäuden oder Grundstücken → Neu-, Um- und Erweiterungsbauten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.5 Die Finanzierung des Projekts ist gesichert.	Die Bedarfsfinanzierung erfolgt über → Eigenmittel → Kreditaufnahme → Fördermittel → Gebühren → Spenden Dritter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.6 Die Folgekosten sind über den Nutzungszeitraum (Lebenszyklus) im Haushalt finanzierbar.	Betriebskosten Personalkosten Erträge	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Prüfkriterien PPP Eignung	Erläuterung:	Anmerkung (erscheint bei negativer Antwort):
2. Vergabeverfahren	Beim PPP-Weg erfolgt die Beschaffung von Planung, Bau und Betrieb gebündelt in einem einzigen Vergabeverfahren. Je klarer die Vorgaben vorher festgelegt werden können, umso erfolgreicher kann ein PPP-Projekt sein.	
2.1 Sind die Anforderungen an Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung bis zum Beginn des Vergabeverfahrens abschließend festlegbar?	Die Angebote können im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens modifiziert werden, jedoch nicht mehr die Mindestvorgaben und Zuschlagskriterien der Vergabeunterlagen.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.2 Kann der Beschreibung des Bedarfs mittels funktionaler Leistungsbeschreibung grundsätzlich zugestimmt werden? Auf Referenzobjekte vergleichbarer Nutzung, Größenordnung und Qualität der baulichen Ausführung kann Bezug genommen werden.	Da die erforderliche Leistung vornehmlich funktional beschrieben wird, sind die Qualität und der Preis der angebotenen Leistung zu werten.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.3 Ist der öffentliche Auftraggeber bereit, Auswahl und Beauftragung des Planers dem privaten Partner zu überlassen?	Der öffentliche Auftraggeber beschränkt sich auf mittelbare Einflussnahme bzgl. des Entwurfs im Rahmen der Angebotsbewertung. Der öffentliche Auftraggeber entscheidet vorab über die Gewichtung des Kriteriums Entwurfsqualität. Evtl. kann den Vergabeunterlagen eine vorab vom öffentlichen Auftraggeber angefertigte Referenzplanung beigelegt werden. Die Qualität der Entwürfe kann in einer Jury vergleichbar einer Wettbewerbssituation bewertet werden (falls vom öffentlichen Auftraggeber gewünscht).	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.4 Steht für den Wettbewerb im Rahmen eines PPP Projektes eine ausreichende Zahl an geeigneten Bewerbern zur Verfügung?	Die Aufgabenstellung muss auch so definiert werden können, und bei der Durchführung der Ausschreibung auch tatsächlich so definiert werden, dass sie vom Markt bedient werden kann und ein hinreichend breiter Wettbewerb möglich ist.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3. Lebenszyklusbetrachtung/Nutzung	Beim PPP-Weg werden Unterhalt und Betrieb des Bauwerks möglichst für dessen Lebensdauer, wenigstens für einen längeren Zeitraum, an den privaten Partner übertragen. Bei einer ausgewogenen Aufgabenverteilung zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner kann ein erfolgreiches PPP Projekt erwartet werden.	
3.1 Ist der öffentliche Auftraggeber bereit Unterhalts- und Betriebsleistungen des Bauwerks langfristig fremd zu vergeben?	Die Laufzeit von PPP-Verträgen beträgt typischerweise 10 bis 30 Jahre. Dabei steigt mit zunehmender Laufzeit die Bedeutung des Betriebs und des Unterhalts.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3.2 Sind in dem gewählten Zeitraum wesentliche Nutzungsänderungen unwahrscheinlich?	Anpassungsregularien für übliche Änderungen der Nutzung können im Vertrag ohne weiteres vereinbart werden. Wesentliche Änderungen der Nutzung (z.B. Schule soll als Verwaltungsgebäude genutzt werden) verursachen im Rahmen eines PPP Projektes erhebliche Anpassungsvorgänge, die noch nicht im Vertrag berücksichtigt wurden und daher Risiken bergen.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3.3 Erfordern der Unterhalt und Betrieb des Objekts spezielle Kenntnisse und Kapazitäten, die der öffentliche Auftraggeber nicht hat und auch nicht aufbauen will?	Der rechtssichere Betrieb von Liegenschaften erfordert vielfältige Verwaltungsressourcen. Sofern es nicht möglich ist, Verwaltungseinheiten für diese Aufgabe hinreichend auszustatten, können mit einem PPP Projekt interne Kapazitäten entsprechend flexibel gesteuert werden.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Sofern für einen langfristig rechtssicheren Betrieb von Liegenschaften die regelmäßig wiederkehrende Prüfungen der Bausubstanz, sowie eine Budgetplanung für notwendige Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht hinreichend sichergestellt werden können, kann dies mit einer PPP Projektstruktur eingerichtet werden.

PPP Projekteignungstest

4. Risikoverteilung	Bei PPP-Projekten nimmt der private Partner dem öffentlichen Auftraggeber bestimmte Risiken ab. Je besser diese der private Partner im Vergleich zum öffentlichen Auftraggeber beherrschen kann, umso erfolgreicher kann ein PPP-Projekt sein.		
4.1	Fehlt dem öffentlichen Auftraggeber genügend erfahrenes Personal für die Abwicklung des Projektes?	Je weniger der öffentliche Auftraggeber Managementrisiken selbst beherrschen kann, umso sinnvoller ist es, Teile davon (nicht nur die Dienstleistung) dem privaten Partner zu übertragen, sofern dieser sie übernehmen kann.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.2	Sind mögliche Bauzeitüberschreitungen mit erheblichen (wirtschaftlichen, politischen, funktionalen) Nachteilen verbunden?	Bauzeitüberschreitungen liegen bei PPP-Projekten traditionell im Risikobereich des privaten Partners (Mietausfall, Schadensersatzzahlungen), Kosten für Interimsflächen können sicher berechnet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.3	Hat eine frühzeitige Kostensicherheit über die Vertragslaufzeit für den öffentlichen Auftraggeber besonderen Stellenwert?	Finanzierungs-Budgetgrenzen lassen sich bereits mit Abschluss des Vertrags sicher einhalten, sofern der bestellte Leistungsumfang des Festpreisangebots nicht nachträglich abgeändert wird.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.4	Lassen sich Überraschungen aus dem anzutreffenden Baugrund und/oder vorhandener Altbausubstanz, sowie möglicherweise aus daraus resultierenden Denkmal- und Umweltauflagen für die Baumaßnahme begrenzen, wenn nicht ausschließen?	Mit diversen Voruntersuchungen sollten unbedingt Risiken des Bestands (Grundstück / Gebäude) minimiert werden. Dabei ist eine verkehrsübliche Sorgfaltspflicht sicher zu stellen, um in den Verdingungsunterlagen unkalkulierbare Risiken ausschließen zu können!	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.5	Sind äußere Risiken für den Betrieb (Auslastung, Vandalismus, Hochwasser etc.) abgrenzbar und für den privaten Partner kalkulierbar?	Wie zuvor sollten unkalkulierbare Risiken soweit wie möglich vermieden werden.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Vorausgesetzt, dass der bestellte Leistungsumfang nicht wesentlich geändert wird, sind in PPP Projekten Terminziele vertraglich sehr sicher darstellbar. Präzisierungen des Leistungsumfangs werden während der Projektumsetzung terminunschädlich vorgenommen.