



PSPC - Public Sector Project Consultants GmbH

Finanzierungsmodelle bei PPP-Projekten

- Alternative Beschaffungsmodelle im Überblick
 - PPP-Finanzierungsstrukturen aus der Praxis: Stadt Hannover
 - PPP-Projekt Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main

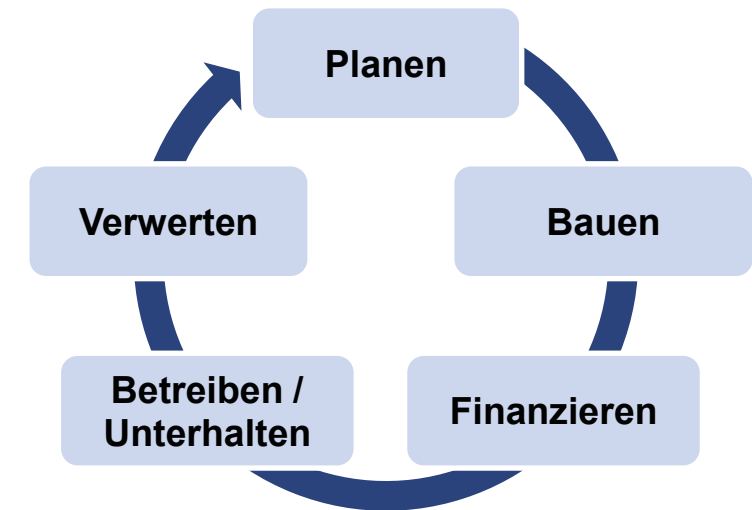
▪ ÖPP als Programm-Begriff

- Wirtschaftlichere Realisierung von Projekten durch Lebenszyklusansatz
- Optimieren von Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und Verwerten
- Partnerschaftliche, auf Dauer angelegte Zusammenarbeit

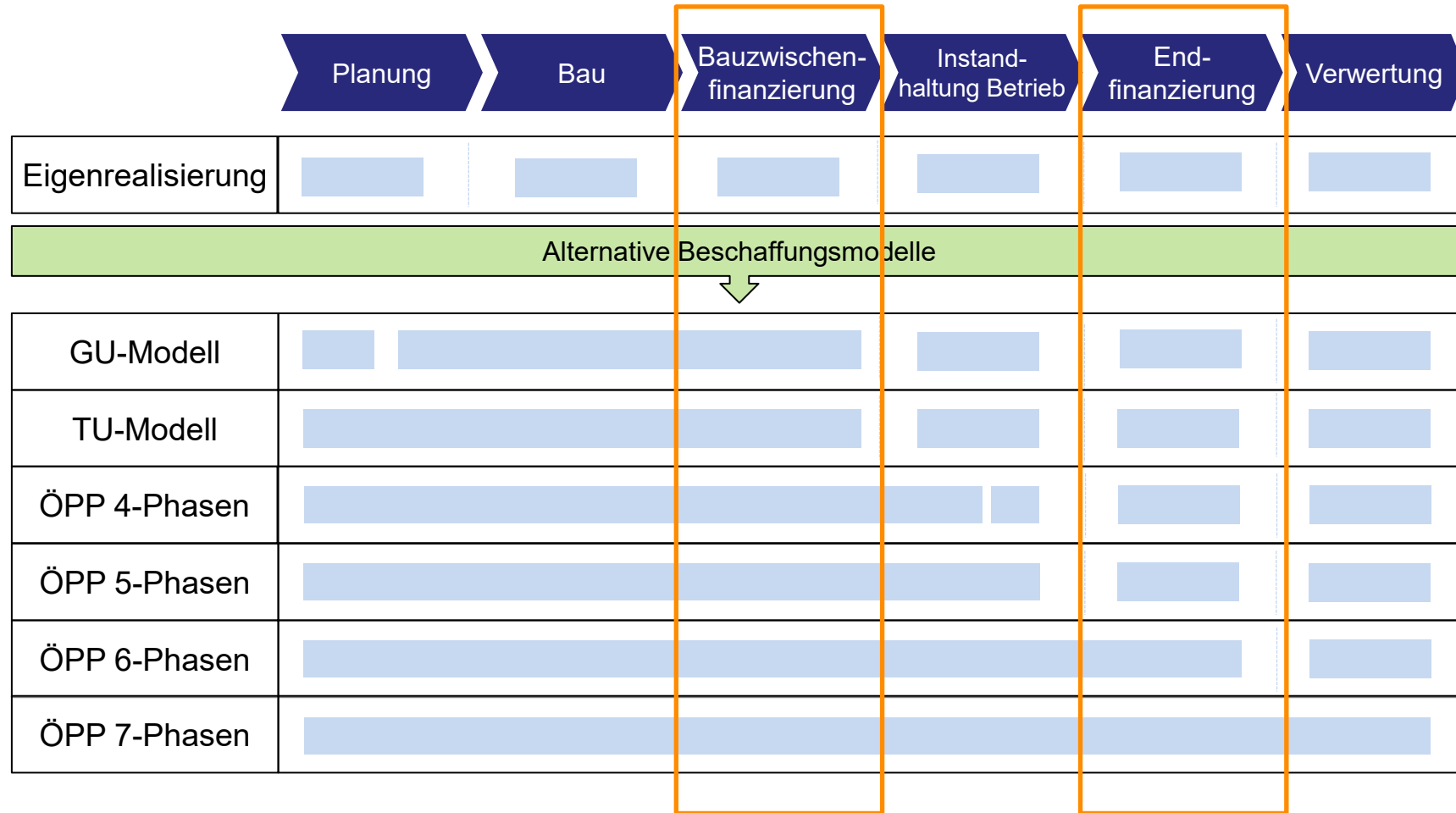
▪ Ziel von ÖPP-Projekten:

Gesamtkostenoptimierung durch Lebenszyklusansatz:

- Kosteneinsparungen bei den Bau- und Betriebskosten bei Einhaltung vorher definierter Qualitäten
- Einsparungen durch optimierte Planungs- und Bauzeiten bei hoher Kosten- und Terminalsicherheit



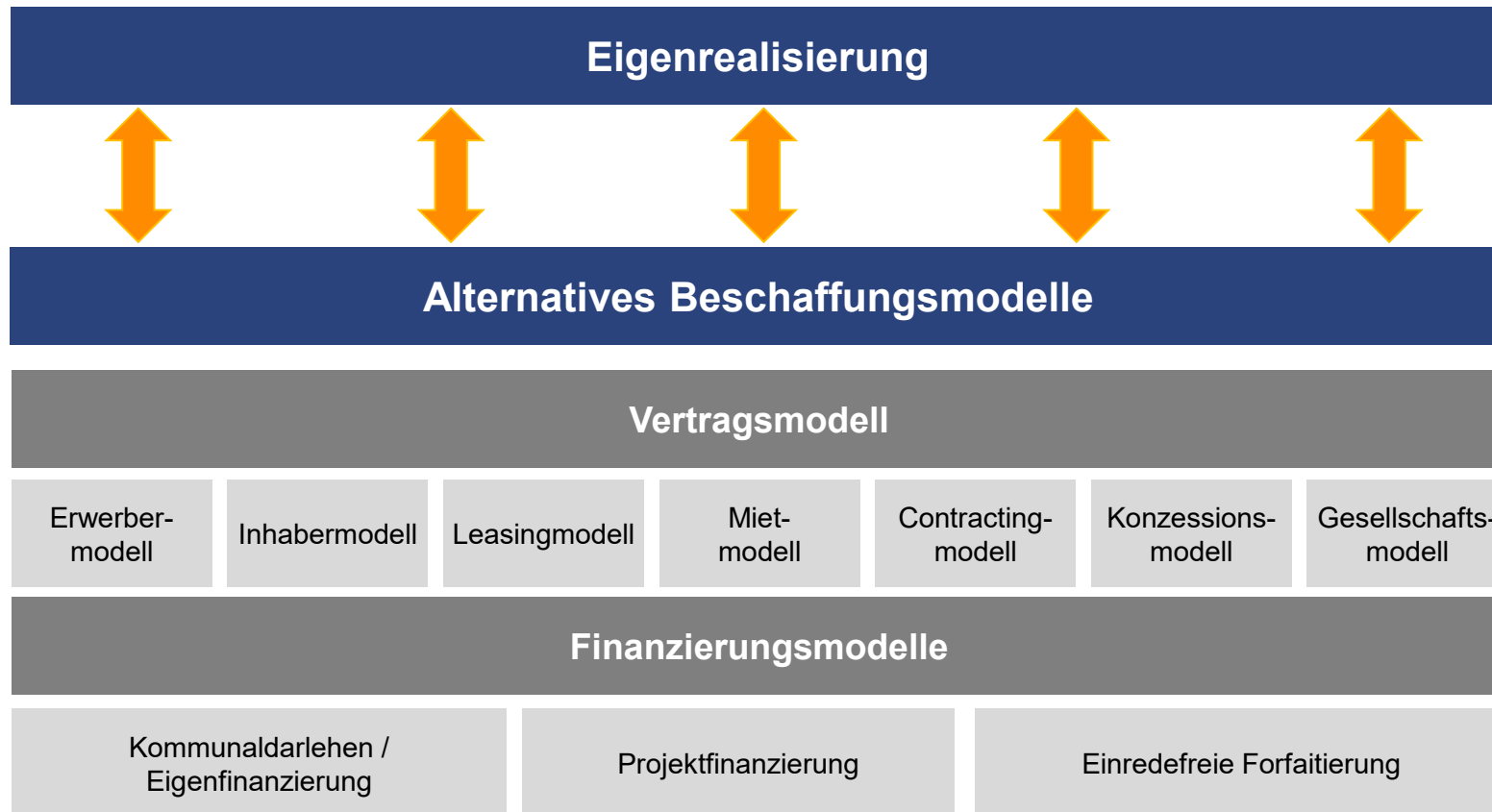
Beschaffungsmodelle im Überblick



In der Literatur existieren verschiedene Definitionen von Beschaffungsmodellen.

Die Ausgestaltung hängt im wesentlichen von der Leistungsübertragung, Finanzierungs- und Vertragsstruktur ab.

Je nach Projektumfang können unterschiedliche Effizienzvorteile generiert werden.



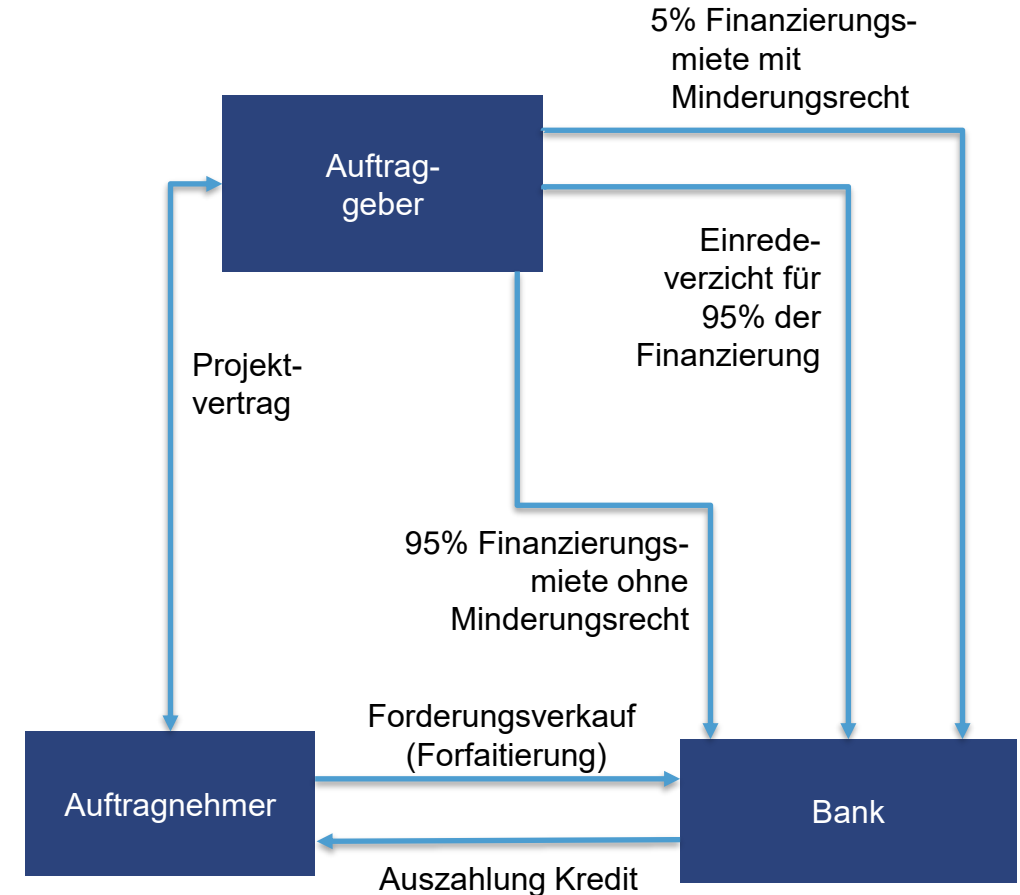
- Alternative Beschaffungsmodelle im Überblick

PPP-Finanzierungsstrukturen aus der Praxis: Stadt Hannover

- PPP-Projekt Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main

Weitere PPP-Finanzierungsstrukturen aus der Praxis

- Während der Planungs- und Bauphase werden keinerlei Abschlagszahlungen an den Privaten geleistet.
- Nach Fertigstellung und Abnahme werden die anfänglichen Investitionskosten (Planungs- und Baukosten sowie Kosten der Bauzwischenfinanzierung) über die Projektlaufzeit (Zins- und Tilgung) gestundet (Finanzierungsmiete).
- Die Zahlungen beziehen sich nur auf den investiven Teil (Investitionskosten).
- Der Auftraggeber verpflichtet sich, 95% des gestundeten Werklohns in Raten einredefrei zu tilgen. Die Finanzierung erfolgt über eine Dauer von 20 Jahren. (ohne Minderungsrechte)
- Zur Risikoabsicherung des AG wird ein geeignetes Sicherheitenkonzept mit Bürgschaften entwickelt.
- Die restlichen 5% werden einredebehaftet über einen Zeitraum von 5 Jahren finanziert. (mit Minderungsrechten)
- Hintergrund der Implementierung eines einredebehafteten Teils sind die begrenzten Eingriffsrechte bei einer reinen Absicherung über Bürgschaften im Fall von Schlecht- oder Gar nichtleistung während der Instandhaltungsphase.
- Die Minderungsrechte im einredebehafteten Teil werden mit entsprechend höheren Zinsaufschlägen erkaufte, aus diesem Grund erstreckt sich dieser Finanzierungsteil lediglich über die Gewährleistungsphase der KG 400.



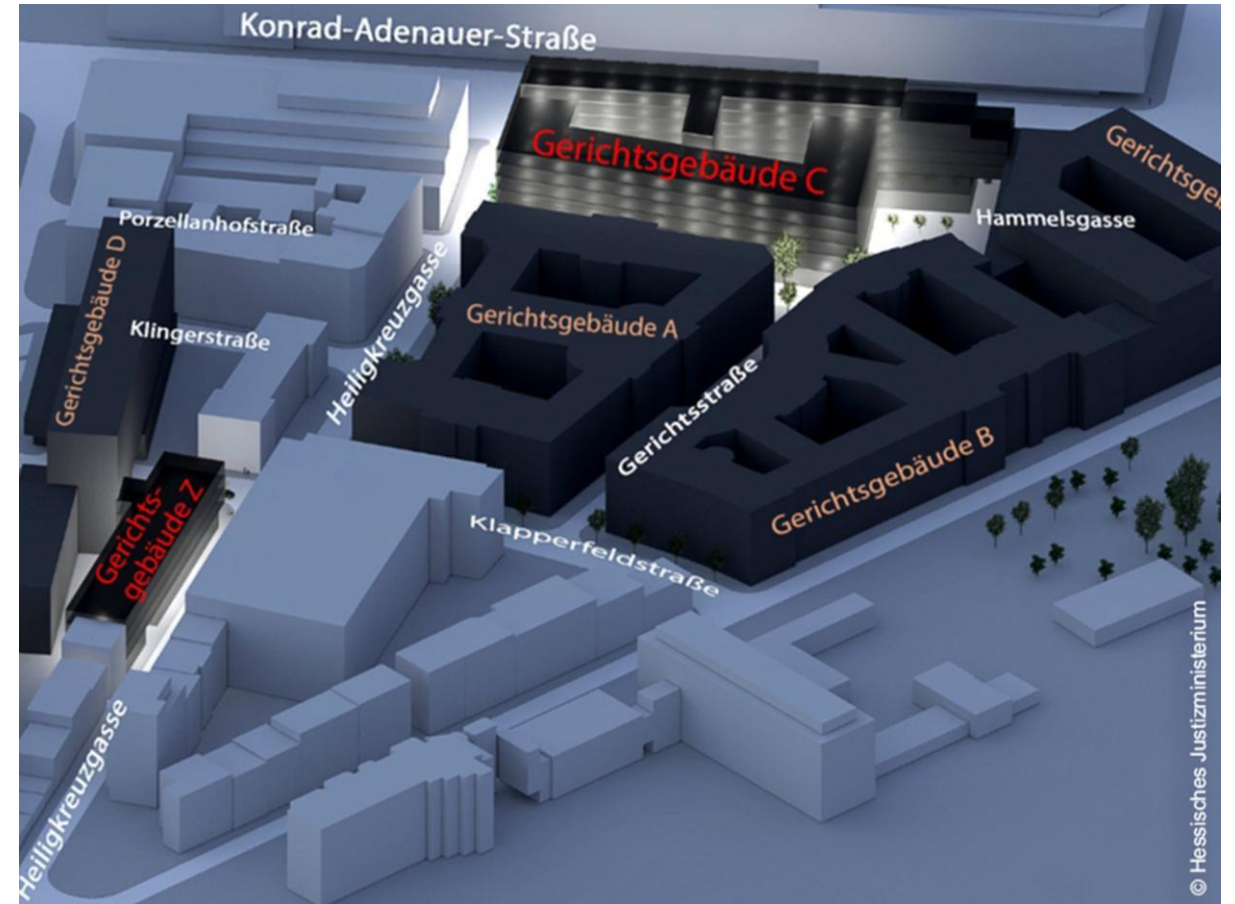
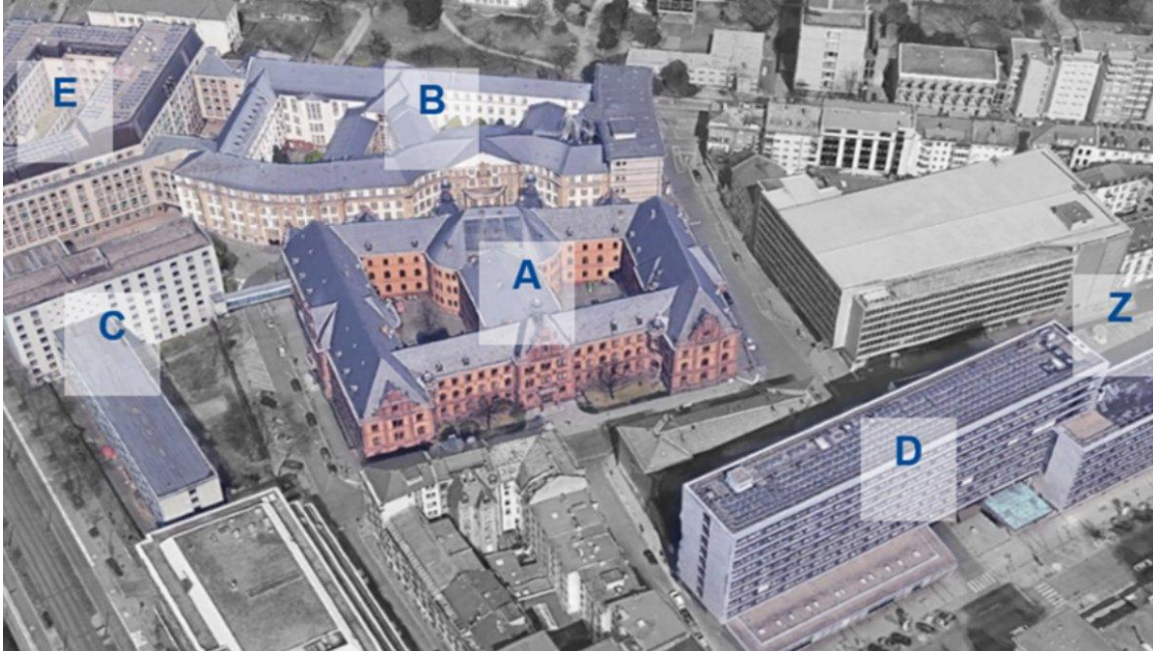
- Alternative Beschaffungsmodelle im Überblick
- PPP-Finanzierungsstrukturen aus der Praxis: Stadt Hannover

PPP-Projekt Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main



Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main

Rahmenparameter



Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main

Eckpunkte ÖPP-Projekt

- Bestand (Ersatz durch Neubauten):
 - Gebäude C (Konrad-Adenauer-Str. 20): Staatsanwaltschaft mit Asservatenstelle, Sicherheitssitzungssaal, Hafttrichterbereich des Amtsgerichts
 - Gebäude Z (Heiligkreuzgasse 15, schon länger leerstehend)
- Neubauten: C
 - Gebäude C: rund 16 Tm² NUF (Verdopplung Bestandsfläche 7.356 Tm²)
 - Gebäude Z: rund 3.150 m² NUF
- Nutzer:
 - Staatsanwaltschaft
 - Generalstaatsanwaltschaft
 - Oberlandesgericht
 - Landgericht
- Kosten für Bau und Betrieb beider Gebäude bewegen sich im mittleren dreistelligen Mio.-Bereich
- Technische Gebäudeausrüstung bzw. Nachhaltigkeitsstandards:
 - Installation von PV-Anlagen auf nutzbaren Dachflächen
 - Versorgung über Fernwärme, Einspeisung über Heiz- und Kühldeckung

Justizzentrum Konstablerwache Frankfurt am Main

Impressionen




Foto: Visualisierung Architekten plan2.

Abgerufen: <https://www.skylineatlas.de/grossprojekt-justizzentrum-frankfurt/>



- 24.12.2020 Vorinformation
 - Februar 2021 EU-Bekanntmachung
 - April 2021 Eingang Teilnahmeanträge
 - Juli 2021 Auswahl 3 Teilnehmer / Bieter
 - März 2022 Vorlage des ersten Angebotes (Reduktion des Bieterkreises auf 2 Bieter)
 - Mehrere Verhandlungs- und Vertragsrunden bis zum finalen Angebot
 - 30.11.2023 Zuschlag auf Bestbieter

 - Vertragsunterzeichnung 12/2023
 - Abriss Gebäude C Anfang 2024
 - Fertigstellung Mitte 2027
-  *Knapp 3,5 Jahre von der Zuschlagserteilung (Lph. 2 bzw. 3) bis zur Fertigstellung*

Quelle: Veröffentlichung TED / Presse

- Grundstück bleibt im Eigentum des Landes Hessen. Das Land hat ein Wahlrecht, ob eine langfristige Finanzierung durch den AN (mit Absicherung durch Einredeverzicht des Landes) bereitgestellt wird oder ob eine Eigenfinanzierung durch das Land erfolgt.
- Leistungsumfang Auftragnehmer:
 - Planung
 - Abriss Bestandsgebäude
 - Neubau
 - Finanzierung
 - Langfristige Vermietung
 - Betrieb (30 Jahre ab Übernahme)

Kriterium	Gewichtung
Kosten <ul style="list-style-type: none">• Miethöhe und Bewirtschaftungskosten	50 %
Qualität: Planerische Qualität und Funktionalität <ul style="list-style-type: none">• Städtebauliche, architektonische Gestaltung und Qualität der baulichen Anlagen• Funktionalität• Technik und Gebäudebetrieb	50 %

- Das Land Hessen hat in den vergangenen PPP-Projekten verschiedene Vertrags- und Finanzierungsstrukturen umgesetzt:
 - Mietmodell: Eigentum an Grundstück und zu errichtender Immobilie liegt beim Auftragnehmer. Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer. Die langfristige Finanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer im Wege einer Projektfinanzierung (Refinanzierung über Mietzahlungen des Landes).
 - Pachtmodell: Das Grundstück im Rahmen eines vertraglichen Nutzungsrechtes bereitgestellt. Das Eigentum bleibt durchgehend beim Land. Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt durch den Auftragnehmer. Die langfristige Finanzierung kann über eine Projektfinanzierung oder eine Forfaitierung mit Einredeverzicht erfolgen (Refinanzierung über Mietzahlungen des Landes).
 - In der Vergangenheit wurden auch Projekte mit einem Wahlrecht zum Abschluss einer langfristigen Finanzierung für den AG realisiert (Zinsrisiko verbleibt beim Auftraggeber).

PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Dr. Corinna Hilbig

Fon: +49 178 7221130

corinna.hilbig@psp-consult.de

Büro Berlin

Brandenburgische Straße 27

10707 Berlin

Fon: +49 30 315199 0

Fax: +49 30 315199 77

info@psp-consult.de

www.psp-consult.de

Büro NRW

Lindenstraße 14

0674 Köln

Fon: +49 221 92428-177, -178

Fax: +49 221 92428-179

- <https://lbih.hessen.de/presse/ein-zentraler-baustein-fuer-die-weiterentwicklung-des-justizzentrums-an-der-konstablerwache>
- <https://www.immobilienfonds-news.de/hochtief-ppp-grossauftrag-fuer-erweiterung-justizzentrum-frankfurt/#prettyPhoto/0/>
- <https://www.kulturexpress.info/2024/02/06/finanzierung-des-justizzentrum-in-frankfurt-am-main-geklart/>
- <https://www.skylineatlas.de/grossprojekt-justizzentrum-frankfurt/>
- <https://ted.europa.eu/de/notice/-/detail/627056-2020>
- <https://ted.europa.eu/de/notice/-/detail/53951-2024>
- <https://ted.europa.eu/de/notice/-/detail/84240-2021>

Projektablaufphasen bei Alternativen Beschaffungsmodellen



§ 7 LHO
§ 97 Abs. 4 GWB

Kostenbeeinflussbarkeit im Lebenszyklus

