

# Nordrhein-Westfalen macht Schule

## Neuer Leitfaden der PPP-Task Force NRW: Vertragliche Aspekte am Beispiel von PPP-Schulprojekten

**In Nordrhein-Westfalen wurden mittlerweile zahlreiche PPP-Schulprojekte abgeschlossen. Die Task Force des Landes gibt nun die bereits gesammelten Erfahrungen an alle Interessierten weiter – in Form eines neuen Leitfadens mit einem PPP-Vertragsmuster. Dies soll die Standardisierung der PPP-Verfahren vorantreiben und somit die bislang hohen Transaktionskosten senken.**

Um Public Private Partnership hierzulande zu verbreiten, sind standardisierte Prozesse und Verfahren nötig. Der Grund: Standardisierte Verfahren bieten mehr Rechts- und Handlungssicherheit für alle Beteiligten, also für öffentliche Auftraggeber, potentielle Bieter und auch für Berater. Außerdem können dadurch alle am Projekt Beteiligte erheblich Zeit und Kosten sparen. Und: Es ist davon auszugehen, dass sich PPP-Lösungen für kleine Projekte nur dann anbieten, wenn man hierfür besonders stark vereinfachte Verfahren und PPP-Strukturen findet.

### **Standardisierungsprozess läuft bereits**

Der Standardisierungsprozess läuft bereits. Wesentlicher Bestandteil ist die Entwicklung von Vertragsmustern. Die internationalen Erfahrungen zeigen, dass auf diese Weise die hohen Transaktionskosten sowohl auf Auftraggeber- als auch Auftragnehmerseite deutlich gesenkt werden und damit vor allem auch mittelständische Unternehmen verstärkt Zugang zu diesen Projekten finden können. Eine interessengerechte und faire Vertragsgestaltung ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, damit das Projekt gelingt. Auf die Gestaltung der Verträge ist ein besonderes Augenmerk zu richten, weil sie den Rahmen des Projekts bilden und die Regeln der langfristigen Zusammenarbeit festlegen.

Aus diesem Grund hat die PPP-Task Force NRW gemeinsam mit den Rechtsanwaltskanzleien Freshfields und Simmons & Simmons einen Leitfaden mit einem

PPP-Vertragsmuster am Beispiel von Schulprojekten entwickelt, der im November 2005 erscheinen wird.

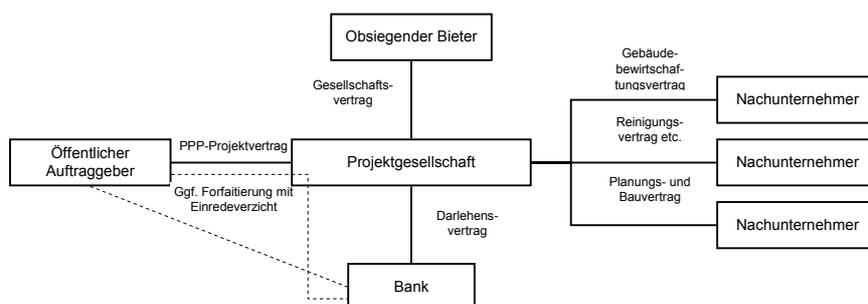
### Orientierungshilfe für Vertragsabschluss

Nachdem in NRW bereits mehrere PPP-Schulprojekte mit Unterstützung der PPP-Task Force zum Vertragsabschluss gekommen und zum Teil evaluiert worden sind, liegen wesentliche Erfahrungswerte zur vertraglichen Gestaltung zukünftiger Projekte in diesem Bereich vor – auch wenn der langfristige Praxistest noch aussteht. Anhand eines Projektvertrages im Schulbereich soll daher eine Orientierungshilfe für den Abschluss von Verträgen gegeben werden, die im Sinne einer fairen Partnerschaft die unterschiedlichen Interessen von öffentlichen Maßnahmenträgern, Bau- und Facility-Management-Unternehmen sowie Banken berücksichtigt und einer markt- und interessengerechten Lösung zuführt.

Dabei handelt es sich in Anbetracht einer Vielzahl von projektspezifischen Besonderheiten nicht um einen Mustervertrag, sondern um ein Vertragsbeispiel mit Vertragscheckliste. Es enthält die – für eine öffentlich-private Partnerschaft beim Neubau und der Sanierung von Schulen – wesentlichen Bausteine und leistet einen Beitrag zu mehr Rechtssicherheit. Auch in Zukunft wird es Aufgabe in jedem einzelnen PPP-Projekt sein, einen auf die jeweiligen Besonderheiten und Interessen der Parteien zugeschnittenen PPP-Projektvertrag zu entwerfen und zu verhandeln. Dies gilt nicht nur hinsichtlich des Leistungsumfangs, sondern auch im Hinblick auf die vertraglich zu regelnde Risikoverteilung.

### Vertragsstruktur eines PPP-Projekts

Der Leitfaden stellt zunächst die grundsätzliche Vertragsstruktur eines PPP-Projekts im Hochbau vor. Typischerweise stellt sich diese Struktur (vereinfacht) wie folgt dar:



Anschließend wird ein Vertragstext ausformuliert, der zwar vorzugsweise für PPP-Schulprojekte konzipiert ist, aber von der Grundstruktur auch für andere PPP-Projekte verwendbar ist, falls ähnliche Vertragsbeziehungen vorhanden sind. Allerdings sollte die Projektgesellschaft nach dem – in diesem Leitfaden behandelten – Projektvertrag in der Grundstruktur folgende Leistungen erbringen:

- den Bau oder die Sanierung/Modernisierung/Erweiterung
- die Planung und Finanzierung
- die Bauunterhaltung
- die Bewirtschaftung

der Gebäude.

Die Laufzeit des beispielhaften Schulprojekts ist auf 25 Jahre angelegt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass das erforderliche Fremdkapital im Rahmen einer Projektfinanzierung, alternativ aber auch durch eine Forfaitierung der Entgeltforderungen der Projektgesellschaft mit (teilweisem) Einredeverzicht des öffentlichen Auftraggebers, aufgebracht wird.

Die PPP-Task Force NRW wünscht allen Leserinnen und Lesern, dass der Leitfaden eine wertvolle Hilfe bei der Gestaltung von PPP-Verträgen leistet.

**Von Dr. Frank Littwin und Regine Unbehauen, PPP-Task Force NRW**