

# **Die Rolle des Architekten im PPP-Verfahren**

## **Architekten bleiben unabhängige Berater ihrer Auftraggeber**

Das Aufgabenfeld der Planer in PPP-Verfahren unterscheidet sich nicht wesentlich von denen einer klassischen Auftragsvergabe.

Auch in PPP-Verfahren geht es darum, die für die individuelle Bauaufgabe bestmögliche planerische Lösung im Interesse von Nutzer (öffentlicher Partner) und Bauherr (privater Partner) zu entwickeln. Aufgrund der langfristigen vertraglichen Bindung und vor dem Hintergrund, dass das Gebäude in der Regel nach Ablauf der Vertragslaufzeit in den Besitz der öffentlichen Hand übergeht, muss sich auch der Nutzer eingehend mit der Planung des Bauwerks beschäftigen.

Der Architekt ist damit bei PPP-Verfahren in einer Doppelrolle tätig: als Planer für den öffentlichen Partner (Nutzer) und als Auftragnehmer des privaten Partners (Bauherr).

## **Architekten als Berater der Kommune**

Die komplexen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge von PPP-Verfahren machen es gerade für die kleineren Kommunen schwierig, die Chancen und Risiken von PPP-Verfahren bei der Bewältigung anstehender Bauaufgaben zu erkennen. Der Planer hat daher die Aufgabe, kommunale Entscheidungsträger darüber aufzuklären, unter welchen Voraussetzungen die Durchführung eines PPP-Verfahrens für die konkret vorzunehmende Baumaßnahme sinnvoll sein kann.

Finanzielle Aspekte stehen hierbei regelmäßig im Vordergrund. Angesichts der Tatsache, dass die erforderlichen Geldmittel für die Durchführung der gesamten Baumaßnahme durch die öffentliche Hand regelmäßig nicht im Gemeindehaushalt unterzubringen sind, ist abzuwägen, ob sich die langfristige Bindung an einen Bieter mit entsprechenden Zahlungsverpflichtungen über mindestens 20 bis 30 Jahre rechnet. Gegen dieses Finanzierungsmodell spricht die Tatsache, dass die Gesamtkosten nach Ablauf der Vertragslaufzeit in der Regel für die Gemeinde höher liegen, als wenn sie selbst als Bauherr auftritt. Für das PPP-Verfahren spricht wiederum, dass mit Hilfe des privaten Bieters die Baumaßnahme überhaupt in Angriff genommen werden kann. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen der PPP-Finanzierung und der Eigenfinanzierung durch die öffentliche Hand spielt daher eine entscheidende Rolle. Der Planer hat eine wichtige Aufklärungsfunktion, um PPP-Verfahren, da, wo sie sinnvoll sind, zu initiieren, damit notwendige Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Im Vorfeld der Entscheidung für ein PPP-Modell berät der Planer die Kommune, damit diese alle Faktoren in ihre Überlegungen einbezieht, die in dem langjährigen Vertragsverhältnis erhebliche Auswirkungen haben können. Da die öffentliche Hand nicht als Bauherr auftritt, sondern lediglich die Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen definiert, ist es wichtig, frühzeitig sämtliche Rahmenbedingungen festzulegen. Zentraler Gesichtspunkt ist die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten des Gebäudes. Daher muss bereits bei den ersten Planungsüberlegungen festgelegt werden, wie das Gebäude in 10, 20 oder 30 Jahren genutzt werden könnte. Stadtplanerische und gestalterische Aspekte spielen dabei eine ebenso große Rolle wie Wirtschaftlichkeit und Ökologie.

Unter Berücksichtigung der Nutzerinteressen erstellt der Planer eine Machbarkeitsstudie und Bedarfsanalysen, definiert die Aufgabenstellung im Sinne eines Pflichtenheftes und erstellt das Raumprogramm. Unter Definition der Projektziele werden die Qualitäten festgelegt, die

Funktion, Wirtschaftlichkeit und soziokulturelle Aspekte umfassen. Auch weiche Faktoren wie Image und Repräsentativität sind bei der Festlegung der Architekturqualität zu beachten.

Je nach Komplexität und Bedeutung des Bauvorhabens ist es sinnvoll, zunächst einen städtebaulichen oder architektonischen Ideenwettbewerb zur Findung der optimalen Lösungsidee für eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Hieraus kann die Beauftragung des Planers mit der Erarbeitung städtebaulicher Planungen, Raumprogramm und Funktionalausschreibung erfolgen.

## **Architekten als Moderatoren von PPP-Verfahren**

Aufgrund der Komplexität von PPP-Verfahren und der langfristigen Bindung der öffentlichen Hand an einen privaten Bieter ist es erforderlich, dass der öffentliche Partner selbst über ausreichend Sachkunde und Kompetenz verfügt, um das Verfahren qualifiziert zu begleiten.

Der zunehmende Abbau der Bauverwaltungen lässt jedoch befürchten, dass diese Kompetenz nur eingeschränkt vorhanden ist. Daher kann es Aufgabe des Planers sein, sachgerecht und umfassend, den Planungsablauf zwischen öffentlichen und privaten Bieter zu moderieren. Dabei ist eine intensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen des öffentlichen Partners und den Möglichkeiten des privaten Partners, diese Anforderungen zu erfüllen, notwendig. Moderation und Mediation spielen gerade angesichts der langjährigen vertraglichen Bindung zwischen beiden Partner eine herausragende Rolle.

## **Architekten als Auftragnehmer des privaten Partners (Bieter)**

Als Auftragnehmer der Bietergemeinschaft erfüllt der Planer seine klassische Rolle als Architekt/Ingenieur des Auftraggebers. Allerdings ist Voraussetzung einer qualifizierten Leistungserbringung die umfassende Kenntnis der besonderen vertraglichen, vergaberechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Lebenszykluskosten) in einem PPP-Verfahren.

Sämtliche Modelle zu PPP gleichen sich in einem Punkt: in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe müssen für die jeweiligen Aufgabenstellung optimierte Antworten gefunden werden zu folgenden Bereichen:

- Planung
- Nutzungskonzept
- Finanzierung
- Betrieb und Unterhaltung
- Qualität in der gestalterischen Umsetzung.

Die Gewichtung der einzelnen Punkte variiert in unterschiedlichen Projekten. Von großer Bedeutung ist jedoch, die Konzeption und Planung mit einer klar definierten Aufgabenstellung an den Beginn eines PPP-Projektes zu stellen. Nur so lassen sich die entscheidenden Weichen in Richtung eines wirtschaftlichen, funktionsgerechten und gestalterisch qualitätvollen Gebäudes oder Gebäudeensembles stellen.

Diese Anforderungen sind nicht grundlegend neu; lediglich die Form ist anders, denn der Planer arbeitet sinngemäß für zwei Bauherren.

## **Die Vertragsgestaltung bei PPP-Verfahren**

### **1. Honorarregelung, allgemeine Vertragsbedingungen**

Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung des Planervertrages zu legen. Anders als von

der öffentlichen Hand gewohnt, ist der Bauherr – trotz Beauftragung mit der Planung eines öffentlich genutzten Bauwerkes – privat. Vertragsregelungen entsprechend öffentlich-rechtlichen Vorgaben (beispielsweise RB-Bau Musterverträge) finden regelmäßig keine Anwendung, es sei denn, der öffentliche Auftraggeber verpflichtet die Bietergemeinschaft vertraglich hierzu. Zur Einhaltung der HOAI oder vergaberechtlicher Vorschriften ist zwar auch der private Bauherr rechtlich verpflichtet; es schadet aber nicht, wenn dieses entsprechend nochmals vom öffentlichen Auftraggeber vertraglich klargestellt wird.

## **2. Haftung**

Die Bietergemeinschaft als einziger Vertragspartner des öffentlichen Auftraggebers bietet regelmäßig alle Leistungen aus einer Hand an. Daher ist es von besonderer Bedeutung für den Planer, seine Haftung für Subplanerleistungen, Auswahlverschulden und Überwachungs- bzw. Hinweispflichten genau zu regeln.

## **3. Urheberrecht**

Aufgrund der langfristigen Abwicklung eines PPP-Verfahrens und dem vorübergehenden Verbleib des Bauwerks im Eigentum der Bietergemeinschaft ist es erforderlich, besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Urheberrechte des Planers zu legen. Sollte sich der öffentliche Auftraggeber für die Errichtung eines architektonisch anspruchsvollen Bauwerks durch den Bieter entscheiden, so stellt sich regelmäßig die Frage des Urheberrechtes. Daher ist es notwendig, dass der Planer in seinem Planervertrag genau die Nutzungsrechte an seinem geistigen Eigentum festlegt.