



Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Kosten- und Terminalsicherheit durch Investitionsplanung unter Beachtung der Folgekosten

Hartmut Fischer
geschäftsführender Gesellschafter
VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Veranstaltungsreihe TAB
01. April 2014

Inhalt



- Vorstellung VBD
- Ursachen für Kostensteigerungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Investitionskosten
- Folgekosten
- Vergabeverfahren

Unser Unternehmen



Die VBD berät seit 1997

- bundesweit
- ausschließlich die öffentliche Hand

Unser Beratungsschwerpunkt

- Strategische Beratung bei Investitionsentscheidungen
- alternative Beschaffungsvarianten für komplexe Investitionsvorhaben
- Integrierte wirtschaftliche & technische Beratung

Unsere Auftraggeber:

- Bund und Bundesländer
- Regierungspräsidien und Bezirksregierungen
- Landkreise, Städte und Gemeinden
- Kommunale Unternehmen

Wirtschaftliche & technische Beratung



Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



Integrierte Beratungsansatz – unsere Mitarbeiter sind

- Bankkaufleute und Finanzwirte
- Betriebs- und Wirtschaftswissenschaftler
- Architekten, Bauingenieure, Wirtschaftsingenieure
- Energieberater

Projekterfahrung

- mehr als 250 abgeschlossene Ausschreibungen
- Bauvolumen von mehr als 2,5 Mrd. €
- Beratungsleistungen bei insgesamt ca. 350 Projekten

Unser favorisierter Ansatz

- Planungs- und Bauverantwortung in eine Hand legen - wirtschaftliches Bauen ist ein komplexer hoch technisierter Prozess geworden

Referenzen-Länderebene



Landtag in Potsdam



2 Ministerien in Potsdam



Freistaat Thüringen

- Beratung bei Vergabeverfahren für den 2. Bauabschnitt des Neubaus des Universitätsklinikum Jena
- Verschiedene Polizeistationen
- Landtag



Referenzen-Freistaat Thüringen



Thüringer Kultusministerium

- Umbau eines ehemaligen Mannschaftsgebäudes in ein Studentenwohnheim in Weimar

über 30 Projekte im Freistaat Thüringen u.a.

- Landratsamt Hildburghausen,
- Förderschule in Altenburg,
- Grundschule in Eisenach,
- JVA Tonna,
- Landratsamt des Saale-Orla-Kreises

Referenzen - Schulen



Landkreis Osnabrück

- Sanierung und Erweiterung Berufsschule (linkes Foto)

Stadt Eisenach

- Sanierung 4. Grundschule

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

- Neubau einer Grundschule (Passivhaus-Standard)



Referenzen - Schulen



Stadt Papenburg

- Abriss und Neubau der Heinrich-von-Kleist-Schule (Fotos)

Stadt Gera

- Umbau Lichtenberg-Gymnasium zur Berufsschule

Referenzen - Thüringen



Stadt Erfurt

- Riethsposporthalle

Referenzen - Sporthallen



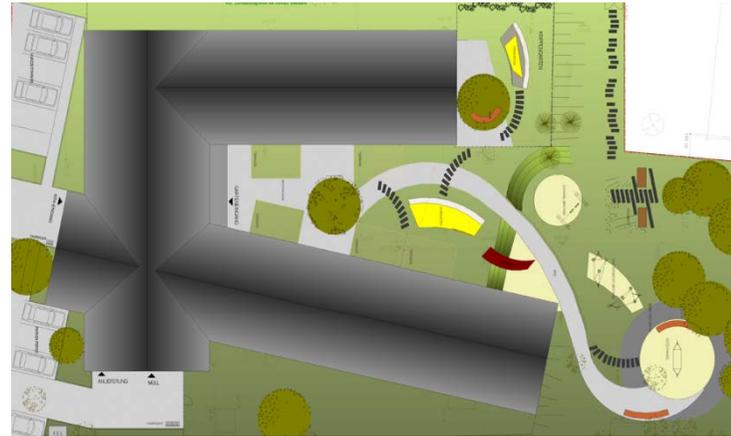
Landkreis Celle (linkes Foto)

- Dreifach-Sporthalle Altenhagen

Stadt Ahrensburg (rechtes Foto)

- Dreifach-Sporthalle

Referenzen - Kitas



Gerolstein(linkes Foto)

- Kita „Kleine Helden“

Dornburg Camburg(rechtes Bild)

- Kita



Referenzen - Feuerwehren



Feuerwehr in Celle



Ursachen für Kostensteigerungen



1. Keine ausreichende Vorbereitung
 - Keine umfassende Betrachtung
 - Rahmenbedingungen werden nicht beachtet
 - Risiken werden ausgeblendet
2. Bauen wird immer komplexer durch zunehmende Technisierung der Gebäude und energetische Anforderungen, z.B.
 - Lüftung, Gebäudeleittechnik
 - Abstimmung/Zusammenarbeit der Planer
 - Koordinierung der Gewerke
3. Planungsmängel/Fehler in Leistungsverzeichnis

Ursachen für Kostensteigerungen



- Kosten- und Terminalsicherheit für Investitionen sind zentrale Fragen für die Verwaltungen
 - angespannte Haushaltssituation
 - Planbarkeit der Investitionen
- Suche nach Methoden und Handlungsempfehlungen

Lösungsansatz



Unsere Empfehlung/Überzeugung

- Planungs- und Bauverantwortung, sowie Kostenverantwortung in eine Hand legen
- Konsequenz mehr Generalunternehmer- und Generalübernehmerausschreibungen
- Gründliche Analyse der Folgekosten (Lebenszyklus)
- zwingt zum gründlichen Durchdenken des Projektes
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in Vorbereitung eines Projektes
- ÖPP/PPP ist ein Ansatz für neue Beschaffungsvariante
- Kein Finanzierungsmodell
- Wettbewerb der Ideen (Entwürfe) mit verbindlichen Preis

Leistungsbestandteile ÖPP



Lebenszyklus

Planen

Bauen

Finanzieren

Betrieb

Verwerten

Ist die Übertragung aller Bestandteile sinnvoll?

Unabhängig von der theoretischen Definition sollte die beste Lösung für das konkrete Projekt gewählt werden!

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



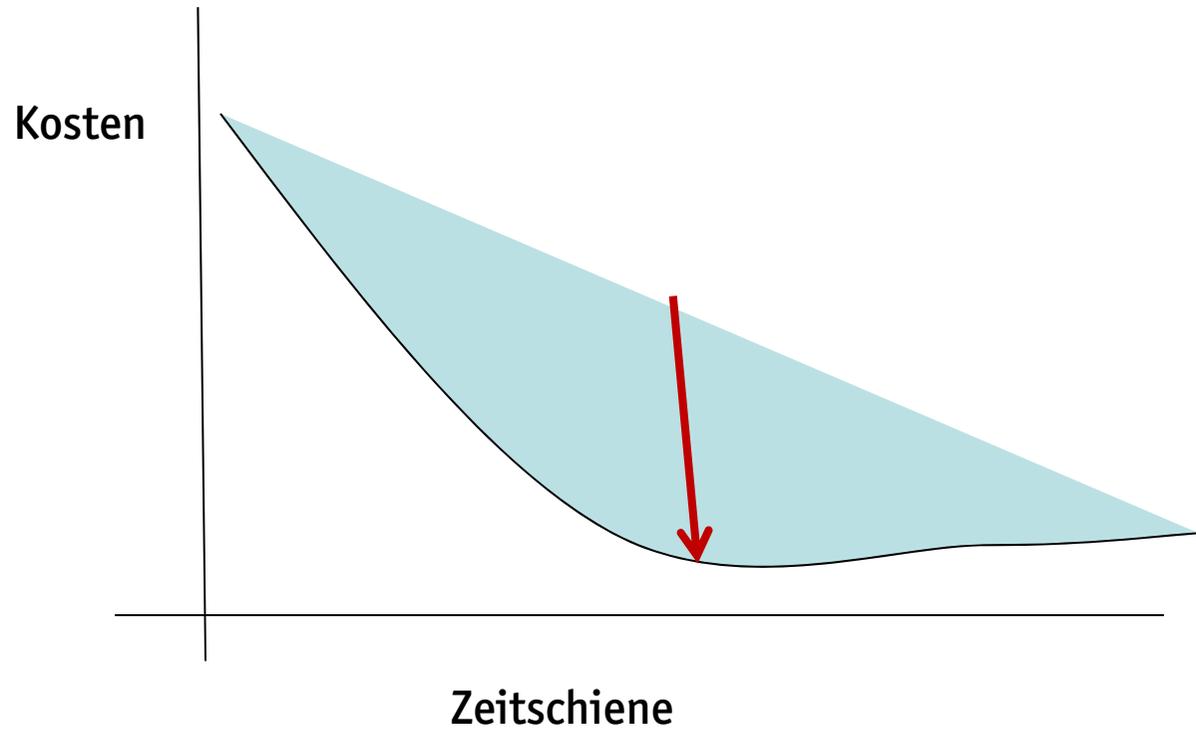
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zwingend erforderlich
- Regelung in Landeshaushaltsordnung § 7, Abs. 2:
„Für finanzwirksame Maßnahmen sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. In geeigneten Fällen ist privaten Anbietern die Möglichkeit zu geben darzulegen, ob und inwieweit sie staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten nicht ebenso gut oder besser erbringen können.“
- Prinzip der Sparsamkeit auch in der Thüringer Kommunalordnung § 53, Abs. 2 verankert

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

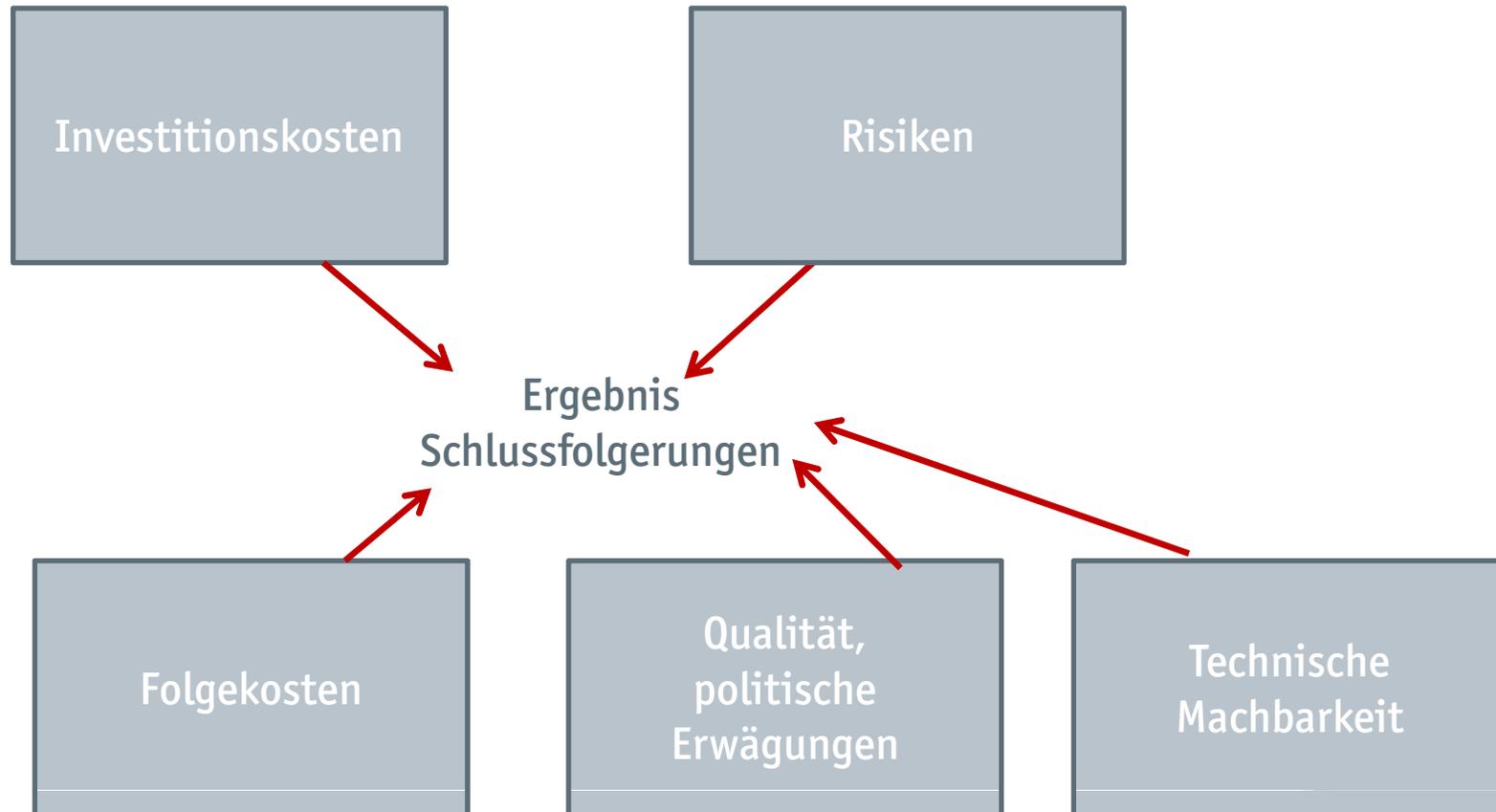


- Feststellung der Bundesrechnungshofes:
85% der konventionell realisierten Investitionen keine angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung!
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen häufig zu einseitig – nur auf einen Aspekt fokussiert
 - technisch: Entwurfskonzept
 - Grundstücksfragen
 - Investitionskosten
 - Finanzierbarkeit
- Anfängliche strategische Entscheidungen werden häufig auf zu geringer Datenbasis ohne Berücksichtigung aller Faktoren getroffen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Investitionskosten

- Maßnahmewirtschaftlichkeit
- Raumprogramm unter Beachtung Budget/Finanzierbarkeit erarbeiten
 - Flächeneffizienz
 - Beachtung Nutzungen
 - Nutzer intensiv einbeziehen
- Empfehlung:
Offensive Kommunikation und „Projektmarketing“ von Anfang an!

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Investitionskosten

- Ermittlung Baukosten
 - Keine „politischen Preise“
 - Zeitpunkt der Ermittlung der Baukosten beachten - Indexierung
 - Entwicklung Energiestandards
 - Projektspezifische Besonderheiten (z.B. Baustellenlogistik, Grundstück)

**HOAI 2013 –
Preissteigerung 10%**

ENEV 2014

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Folgekosten

- Instandhaltung
- Wartung
- Budgets der Verwaltungen orientieren sich in der Regel an der Haushaltslage und weniger an Bedarf
- Bezugsgröße sind Baukosten bzw. Wiederbeschaffungswert
 - Unsere Erfahrung zwischen 0,4% und 1,1%
- Nutzung Benchmarks der KGSt

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Folgekosten

- KGSt

Bemessung der Hochbauunterhaltung nach KGSt		
		Multiplikator
Richtsatz (bei einem Technikanteil von 25 %)	1,20%	
Einflussgröße Technikanteil	25 % Technikanteil	1,0
Einflussgröße Gebäudealter	bis 10 Jahre	0,4
	10 bis 30 Jahre	1,0
	über 30 Jahre	1,2
Einflussgröße Gebäudeart/Renovierungsturnus	Schulen, Jugendeinrichtungen, Kindertagesstätten u. ä.	1,1
erforderlicher Bauunterhalt p. a.	Gebäudealter bis 10 Jahre	0,53%
erforderlicher Bauunterhalt p. a.	Gebäudealter von 10 bis 30 Jahre	1,32%
Mittelwert Bauunterhalt p. a.	Jahr 1 - 20	1,06%

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Folgekosten

- KGSt-Werte nicht ausreichend
- Ergebnisse bei ÖPP-Ausschreibungen liegen in der Regel höher
- Ursachen, u.a.
 - Höherer Grad der Technisierung der Gebäude, Komplexe Gebäudetechnik
 - Höhere Qualität der Serviceleistungen

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Folgekosten

- Höhere Kosten - häufiger Grund für Entscheidung Instandhaltung nicht zu vergeben
- Politik hat Spielraum, wie Haushaltsmittel eingesetzt werden
- Bewertung (Einsparung) Betriebskosten beeinflusst Ergebnis Wirtschaftlichkeit!
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ohne Analyse und Bewertung der Betriebskosten ist unvollständig

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Risiken

- Planungs- und Bauphase
- Nutzungsphase

Eintrittswahrscheinlichkeit	sehr hoch					
	hoch			A-Risiken		
	mittel					
	gering			B-Risiken		
	sehr gering	C-Risiken				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch	
	Schadenshöhe					

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Risiken

- PPP im öffentlichen Hochbau indentifiziert 34 Risiken
- Andere wissenschaftliche Veröffentlichungen 81 Risiken
- Wichtig Plausibilität und Identifikation der Verwaltung mit Bewertung
- Abbildung der Realität

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



Qualität, politische Erwägungen

- Investitionsentscheidungen dürfen nicht nur unter ökonomischen Aspekten getroffen, sondern auch unter politischen Erwägungen
- Nicht messbar und quantifizierbar
- Nutzwertanalyse

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



- Wirtschaftlichkeitsprognose – Prognose, d.h. Blick in die Zukunft
- Annahmen und Prämissen treffen
- Belastbarkeit der Annahmen
 - Sensitivitätsanalysen durch Veränderung der Annahmen und Prämissen, die wesentlich Ergebnis beeinflussen
- bei einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Vorbereitung eines ÖPP-Projektes werden zwei theoretische Varianten untersucht
 - Streit um Zahlen
 - Wichtiger strukturelle Unterschiede herausarbeiten und Frage beantworten sind Vorteile erzielbar

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



- Planungs- und Bauverantwortung in eine Hand legen - wirtschaftliches Bauen ist ein komplexer hoch technisierter Prozess geworden
- Wichtiger Faktor für Termin- und Kostensicherheit

Vergleich Prognose- Ergebnis



Jahr	Projekt	Prognose vWU	Ergebnis WiVgl	
2013	Neubau einer Oberschule	8,82%	17,48%	+
2013	Neubau einer Kindertagesstätte	12,03%	14,01%	+
2013	Sanierung, Neubau und Instandhaltung einer Berufsschule	9,18%	15,24%	+
2013	Neubau und Betrieb eines Bürokomplexes	7,06%	4,20%	-
2013	Neubau einer Zweifeldsporthalle	9,00%	3,44%	-
2012	Neubau einer Kindertagesstätte	9,16%	12,89%	+
2012	Neubau einer Kindertagesstätte	13,70%	22,00%	+
2012	Neubau einer Kindertagesstätte	9,79%	4,81%	-
2012	Neubau und Betrieb eines Verwaltungsgebäudes	9,96%	12,65%	+
2011	Neubau einer Dreifeldsporthalle	8,90%	9,39%	≈
2011	Neubau von 8 Kindertagesstätten	13,18%	8,97%	-
2011	Erweiterung zur Ganztagschule	10,45%	12,89%	+
2011	Neubau einer Feuerwehrhauptwache	8,61%	18,11%	+
2011	Sanierung und Erweiterung eines Gymnasiums	7,23%	7,22%	≈

Daten aus 38 Projekten von 2008 bis April 2013

- Bei 3 von 4 Projekten wie erwartet oder besser
- Bei 1 von 4 Projekten schlechter als erwartet
- \emptyset vWU: 9,90% - \emptyset WiVgl 12,99 %

mögliche Vorteile alternativer Beschaffung - ÖPP



- Lebenszyklusbetrachtung/Nachhaltigkeit
- Kostentransparenz für das gesamte Projekt (inklusive Kosten in der Nutzungsphase)
- Optimierten Entwurf unter Berücksichtigung der Kosten in der Nutzungsphase
- Entwurf mit verbindlichem Preis
- Kosten- und Terminalsicherheit
- kurze Bauzeit
- Gründliche Auseinandersetzung mit dem Projekt – Nachdenken über die eigenen Strukturen
- Verhandlungsverfahren

Vergabeverfahren



- Verhandlungsverfahren
- Bewertungsmatrix
- Funktionale Bauleistungsbeschreibung
- Dauer Vergabeverfahren 6 bis 9 Monate

Fazit



- Kosten- und Terminalsicherheit im öffentlichen Hochbau – zentrales Thema
- allseitige Vorbereitung von Projekten und gründliche Durchdringung aller Rahmenbedingungen – wichtige Voraussetzung
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen dabei wichtiges Instrument
- Alternative Beschaffungsformen nutzen
- ÖPP ein mögliches Instrument

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Litfaß-Platz 2
10178 Berlin
- Tel. 030. 28 52 98 20
- Fax 030. 285 2 98 27
- Hartmut.Fischer@VBD-Beratung.de
- **www.vbd-beratung.de**