

ÖPP als Beschaffungsalternative in Zeiten angespannter Märkte und eingeschränkter Ressourcen nutzen – Flexibilisierung von Förderbedingungen als wichtige Voraussetzung

Hannover, November 2023

Wer ist die Thüringer Aufbaubank?

- ▶ Förderbank des Freistaates Thüringen
- ▶ Gründung 1992, Sitz: Erfurt
- ▶ Anteilseigner: 100% Freistaat Thüringen
- ▶ Bilanzsumme: 3,6 Mrd. EUR (2022)
- ▶ Beschäftigte: 500 (2022)
- ▶ Geschäftsfelder:
 - Infrastruktur und Kommunales
 - Wohnungsbau
 - Tourismus
 - Wirtschaft und Innovation
 - Umwelt und Landwirtschaft



Investitionsbedarfe in Thüringen 2022

Städte und Gemeinden



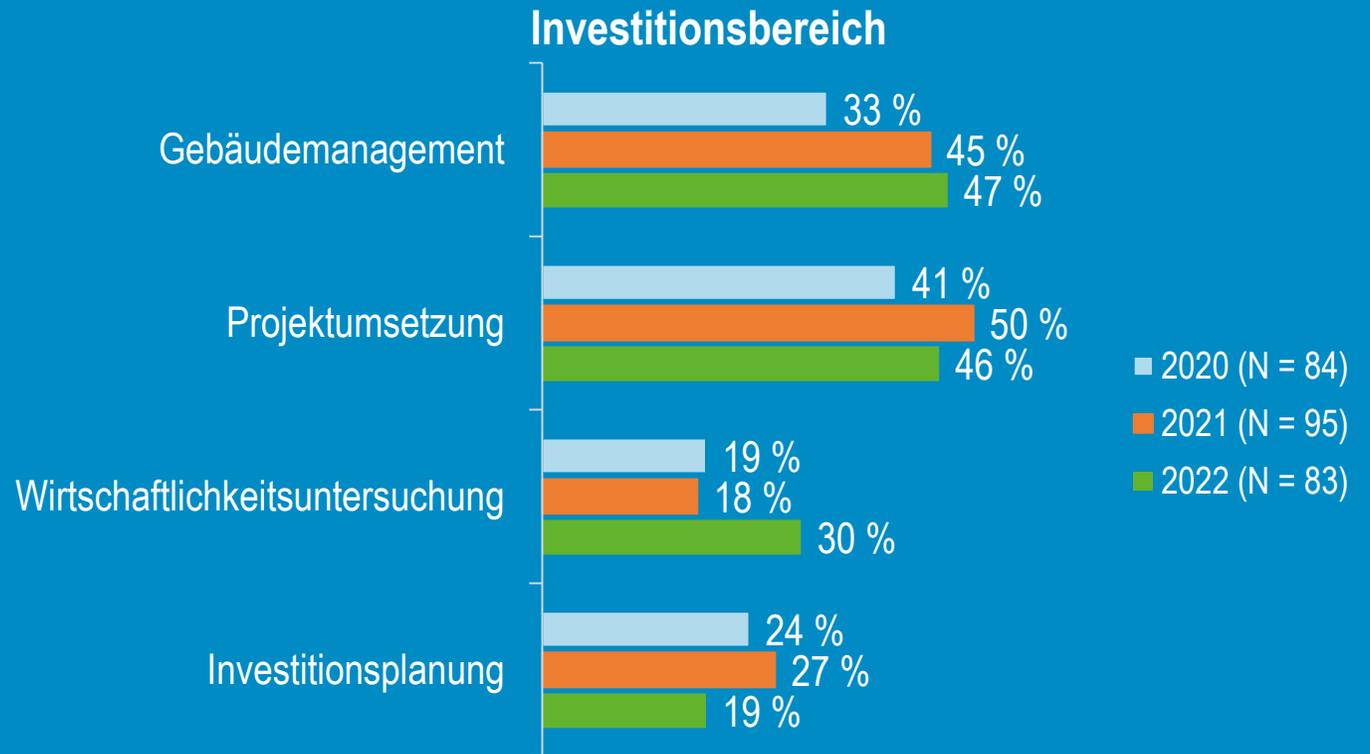
Landkreise



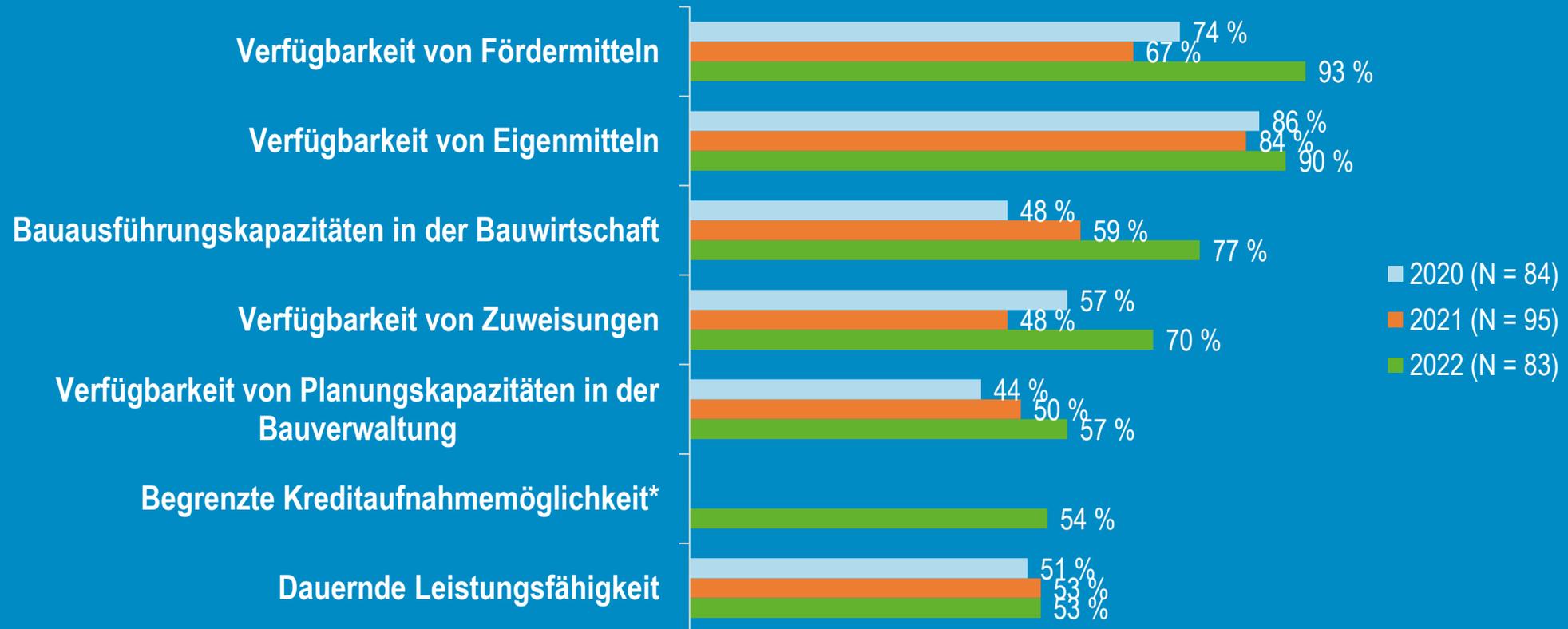
1.171 Mio. €
p.a.

Personalbedarf in den Kommunen

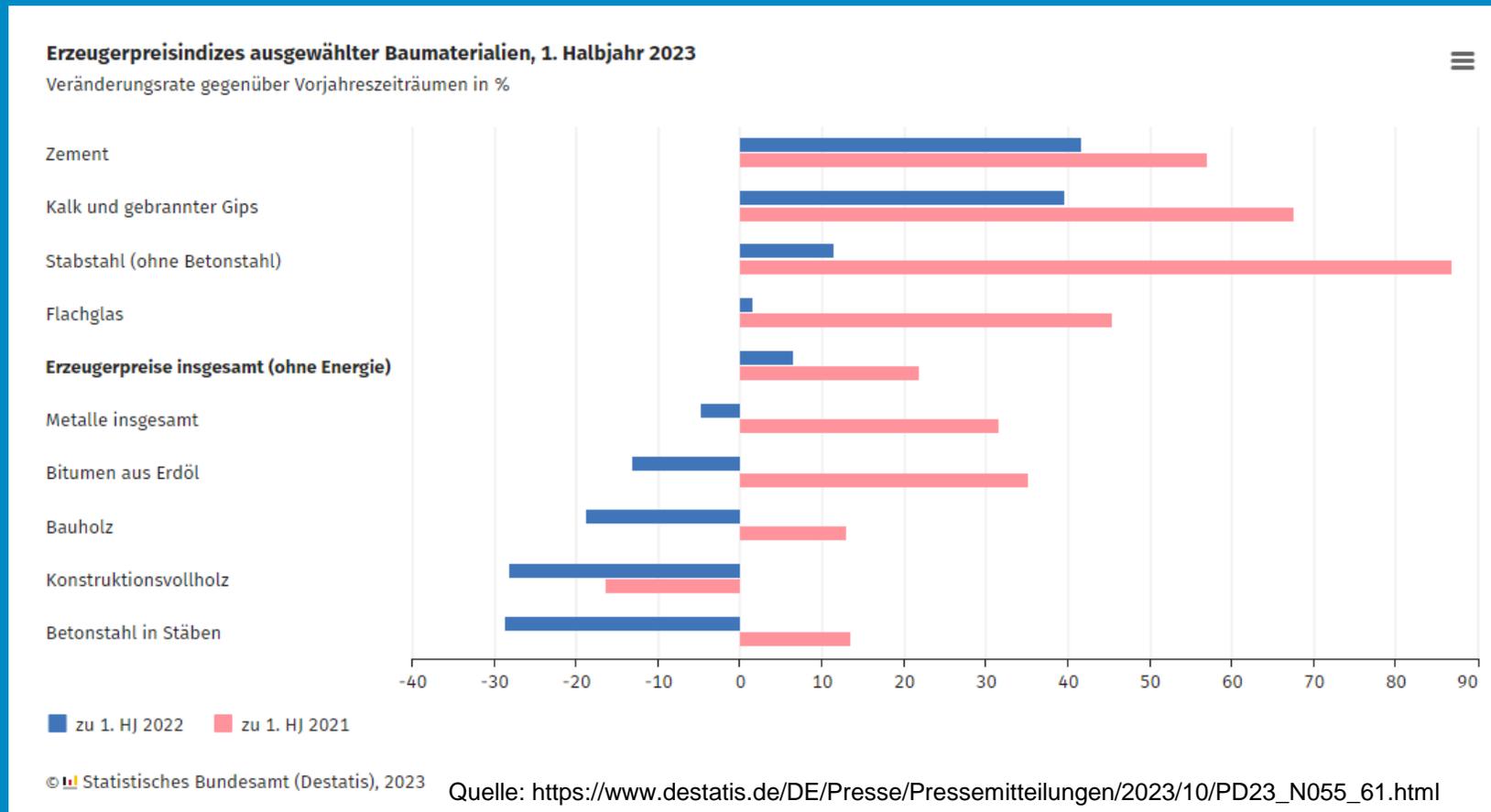
In welchen Bereichen werden in den nächsten drei Jahren zusätzliche personelle Ressourcen gebraucht?



Investitionshemmnisse



Inflation und schrumpfende Baukonjunktur



Inflation und schrumpfende Baukonjunktur

Konjunkturprognose 2023

Umsatzrückgang (real) für 2022 von 5,5 % und für 2023 von 7 % prognostiziert

Quelle: <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2023>



Bauwirtschaft: Droht ein Absturz in der Baubranche?

Die Baubranche steht unter Druck. Vom Wohnungs- über den Wirtschaftsbau bis hin zum öffentlichen Bau ist für die Jahre 2022 und 2023 mit einem realen Minus zu rechnen. Zinssteigerung, Baukostenexplosion und Förderkürzung dürften vor allem im Wohnungsbau zu einem Abwärtstrend führen. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, der Bedarf an einer verlässlichen Verkehrsinfrastruktur und die Aufgaben bei der Umsetzung der Energie- und Klimawende bleiben aber mittel- und langfristighoch. Ist die Stimmung schlechter als die tatsächliche wirtschaftliche Lage?

Quelle: <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-01-schmidt-et-al-bauwirtschaft.pdf>

Zins- und Energiepreisentwicklung



Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2 % zu sorgen. Auf Grundlage seiner aktuellen Beurteilung ist der EZB-Rat der Auffassung, dass sich die EZB-Leitzinsen auf einem Niveau befinden, das – wenn es lange genug aufrechterhalten wird – einen erheblichen Beitrag zu diesem Ziel leisten wird. Die zukünftigen Beschlüsse des EZB-Rats werden dafür sorgen, dass die Leitzinsen so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden.

Quelle: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp231026~6028cea576.de.html>

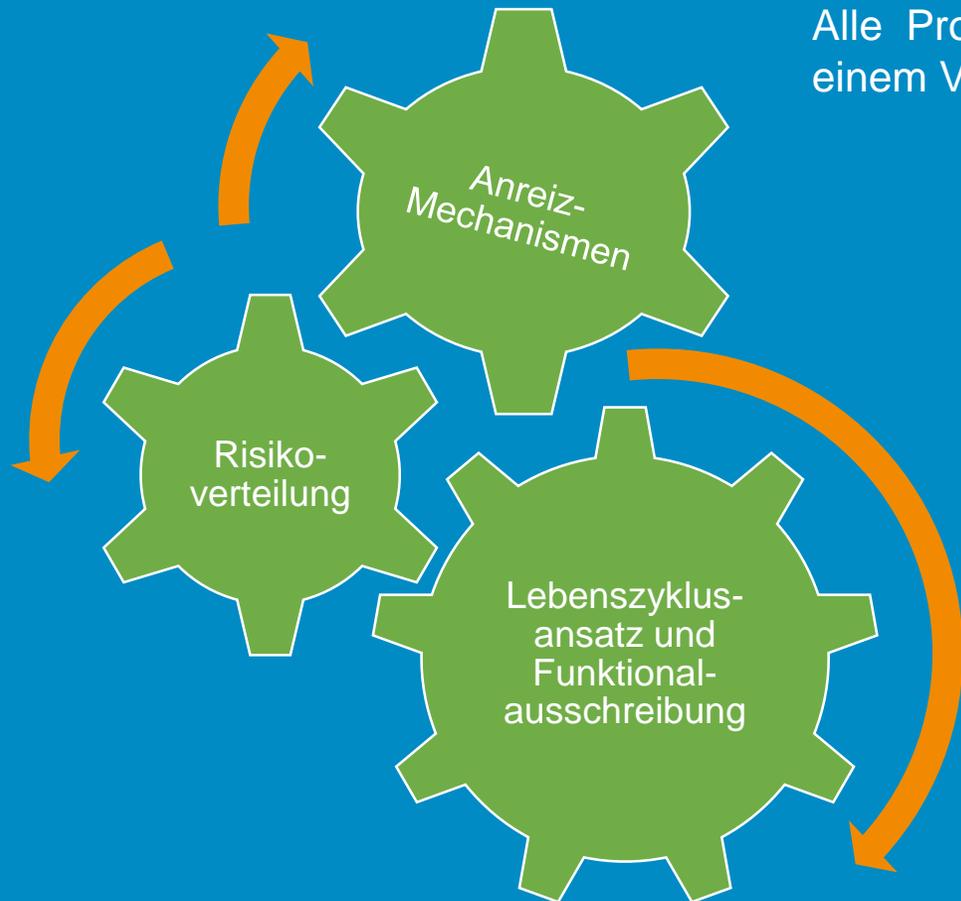
29. September 2023

Gas- und Strompreise für Haushalte im 1. Halbjahr 2023 deutlich gestiegen

Die privaten Haushalte in Deutschland haben im 1. Halbjahr 2023 im Durchschnitt 12,26 Cent je Kilowattstunde Erdgas gezahlt. Strom kostete die Verbraucherinnen und Verbraucher durchschnittlich 42,29 Cent je Kilowattstunde. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, stiegen die Gaspreise damit gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 um 31,3 %, die Strompreise um 21,0 %. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 lagen die Gaspreise um 52,5 %, die Strompreise um 26,2 % höher. In den Preisen sind die Preisbremsen für Strom und Erdgas aus dem dritten Entlastungspaket der Bundesregierung berücksichtigt.

Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Erdgas-Strom-Durchschnittspreise/_inhalt.html

ÖPP als Alternative in Zeiten angespannter Märkte?



Alle Projektelemente (Planung, Bau, Betrieb) werden ganzheitlich betrachtet und in einem Vertrag integriert, sodass alle Mechanismen entsprechend zusammenwirken (Gesamtvergabe).



- Bindung eines leistungsfähigen Partners an das Projekt auch über die Gewährleistungsfristen hinaus
- Risiken der Verfügbarkeit, Kostensteigerung, Fertigstellung, die bei der konventionellen Beschaffung bestehen, können verteilt und somit minimiert werden
- Personalaufwände innerhalb der Verwaltung können reduziert werden, da nur eine Vergabe inkl. Vertragscontrolling notwendig (weniger Schnittstellen)
- Kostentransparenz über den Lebenszyklus
- Sicherstellung der Funktionalität während der Laufzeit (Werterhalt)
- ÖPP Modelle lassen es auch zu, energetische Standards über die Projektlaufzeit festzuschreiben

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU)

Bei der Anwendung von ÖPP als Beschaffungsvariante ist zwingend eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen, um die Vorteilhaftigkeit zu belegen.

Gilt das nur bei ÖPP??

§ 10 ThürGemHV, Abs.2: „Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.“

Grundsätzlich ist immer eine WU durchzuführen, bei der die möglichen Varianten miteinander verglichen werden sollen, um den wirtschaftlichsten Weg zu identifizieren!!

Vergabe

Grundsätzlich soll nach § 97 Abs. 4, GWB die Vergabe in Teillosen erfolgen, um damit mittelständische Interessen zu berücksichtigen. Ausnahmen sind jedoch zugelassen, insofern wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.

„Eine Zusammenfassung von Fachlosen ist dann gerechtfertigt, wenn nur so eine termingerechte Fertigstellung der Maßnahme gewährleistet werden kann und die Terminüberschreitung erhebliche und konkret bezifferbare wirtschaftliche Nachteile erbringen würde. **Allgemeiner Zeitdruck reicht als Rechtfertigung jedoch nicht aus**, insbesondere dann nicht, wenn er auf den zu späten Beginn der Vergabe durch den Auftraggeber zurückzuführen ist.“ – VOB Kommentar 2020, Franke/Kemper et al.

„Allein die Angabe, die Vergabe an einen Generalunternehmer würde den Auftraggeber von der Koordinierung entlasten, oder hätte den Vorzug, nur einen Vertragspartner zu haben oder die einfachere Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen reichen nicht aus, um die Vergabe an einen Generalunternehmer zu begründen.“ – KMPG-Handreichung für die Öffentliche Hand.

„Ein Verzicht auf die Fachlosvergabe ist hingegen gerechtfertigt, wenn durch die zusammengefasste Vergabe eine wesentliche Kostenreduzierung erreicht werden kann. Eine bloß geringfügige Überschreitung reicht als Rechtfertigung nicht aus (als geringfügig gelten jedenfalls Abweichungen von 0,5% bis zu 0,6%)“ - VOB Kommentar 2020, Franke/Kemper et al.

Einbindung von Fördermitteln

- ➔ Zuwendungsverfahren und ÖPP Beschaffungsverfahren sind grundsätzlich nicht deckungsgleich
- ➔ Bei Antragstellung liegen im Rahmen von ÖPP Verfahren nur Kostenschätzungen aus der WU vor, da die Planung Bestandteil der Gesamtvergabe ist
- ➔ Bei Antragstellung liegen bei ÖPP Verfahren i.d.R. nicht alle Unterlagen vor, die seitens der Förderrichtlinie gefordert sind → Problemstellung des unschädlichen Vorhabensbeginn
- ➔ Verwendungsnachweis ist bei ÖPP im Prinzip der Vertrag sowie die Abnahmedokumentation, sodass keine Rechnungen einzelner Gewerke als Voraussetzung für Mittelabrufe vorliegen.
- ➔ Das Investitionsobjekt muss sich i.d.R. im Eigentum befinden
- ➔ **Diese Hürden sind überwindbar, insofern der Zuwendungsgeber dem Verfahren offen gegenüber steht.**

Wie kann die Einbindung von Fördermitteln gelingen?



Förderrichtlinie

Explizite Aufnahme alternativer Beschaffungsformen durch den Fördermittelgeber

Vorhabensbeginn

Zulassung eines förderunschädlichen Maßnahmenbeginn, um zeitliche Flexibilität im Verfahren zu ermöglichen

Zuwendungsbescheid

Zulassung von vorläufigen Zuwendungsbescheiden auf Basis der Kostenschätzung gemäß WU mit Maximalbetrag. Endgültiger Bescheid bei Zuschlagerteilung.

Risikoteilung

Berücksichtigung von Förderauflagen und Voraussetzungen im ÖPP Vertrag um damit auch den privaten Partner ins Boot zu holen.

Verwendungsnachweis

Synchronisierung Zweckbindung und Projektlaufzeit. Zahlung des Zuschussmittels nach Vorlage Vertrag und Abnahmedokumentation.

Wie kann die Einbindung von Fördermitteln gelingen?

- ➔ **Frühzeitige Abstimmung mit dem Fördermittelgeber!!!**
- ➔ Intensive Vorplanung durchführen, um Bedarf, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit sauber zu ermitteln!
- ➔ Aufnahme von Förderbedingungen in der Vergabeunterlage!
- ➔ Neben Zuschüssen gibt es regelmäßig auch günstige Finanzierungsmöglichkeiten durch die Landesförderbanken oder die KfW. Insofern die Finanzierung Bestandteil der Vergabe ist, sollte eine Passage aufgenommen werden, dass seitens der Bieter Förderbanken anzufragen sind, um die günstigsten Finanzierungsbedingungen zu erzielen.

Leistungsphase Null in den Fokus nehmen

www.aufbaubank.de/kommunalberatung

TAB Wirtschaftlichkeitsrechner

Rechenmodell für öffentliche Hochbauinvestitionen in Thüringen

Datum [Datum] 18.05.2021

Grunddaten zum Projekt

Eigentümer [Text] Stadt Musterberg

Bezeichnung des Gebäudes [Text] Schulzentrum

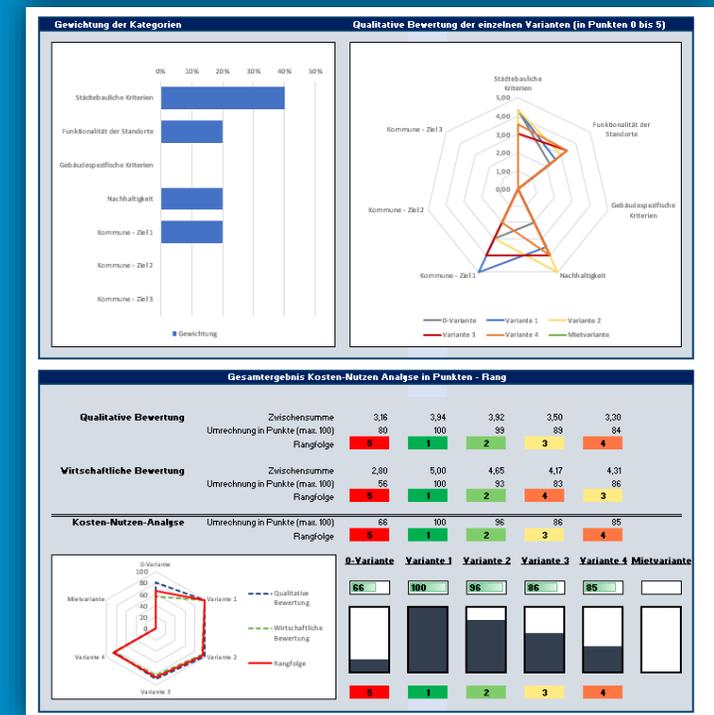
Nutzer [Text]

Auswahl möglicher Vergleichsvarianten

Bezeichnung [Text]	Anzahl Teilprojekte *	Teilprojekt		
		Teilprojekt 1	Teilprojekt 2	Teilprojekt 3
0-Variante	3	Hauptgebäude	Turnhalle	KiTa
Variante 1	3	Instandsetzung	Instandsetzung	keine baul. Maßnahme
Variante 2	3	Sanierung	Sanierung	Neubau
Variante 3	3	Neubau	Neubau	Neubau
Variante 4	3	Partnerschaftsmodell (Inhaber)	Partnerschaftsmodell (Inhaber)	Partnerschaftsmodell (Bestellmiete)
Mietvariante		Partnerschaftsmodell (Inhaber)	Partnerschaftsmodell (Inhaber)	Partnerschaftsmodell (Bestellmiete)

Ergebnis der 0-Variante ausweisen? Ja

* Hier ist die Anzahl der Teilprojekte (bis zu 3) auszuwählen. Ein Teilprojekt ist bspw. ein separater Gebäudeteil oder Bauabschnitt.



Kostenfreie Bereitstellung des Excel-Modells für Thüringer Kommunen samt Anwenderschulung und ggf. Beratungsunterstützung in der Frühphase.

Hochbauprojekt mit jährlichen Zuschusszahlungen

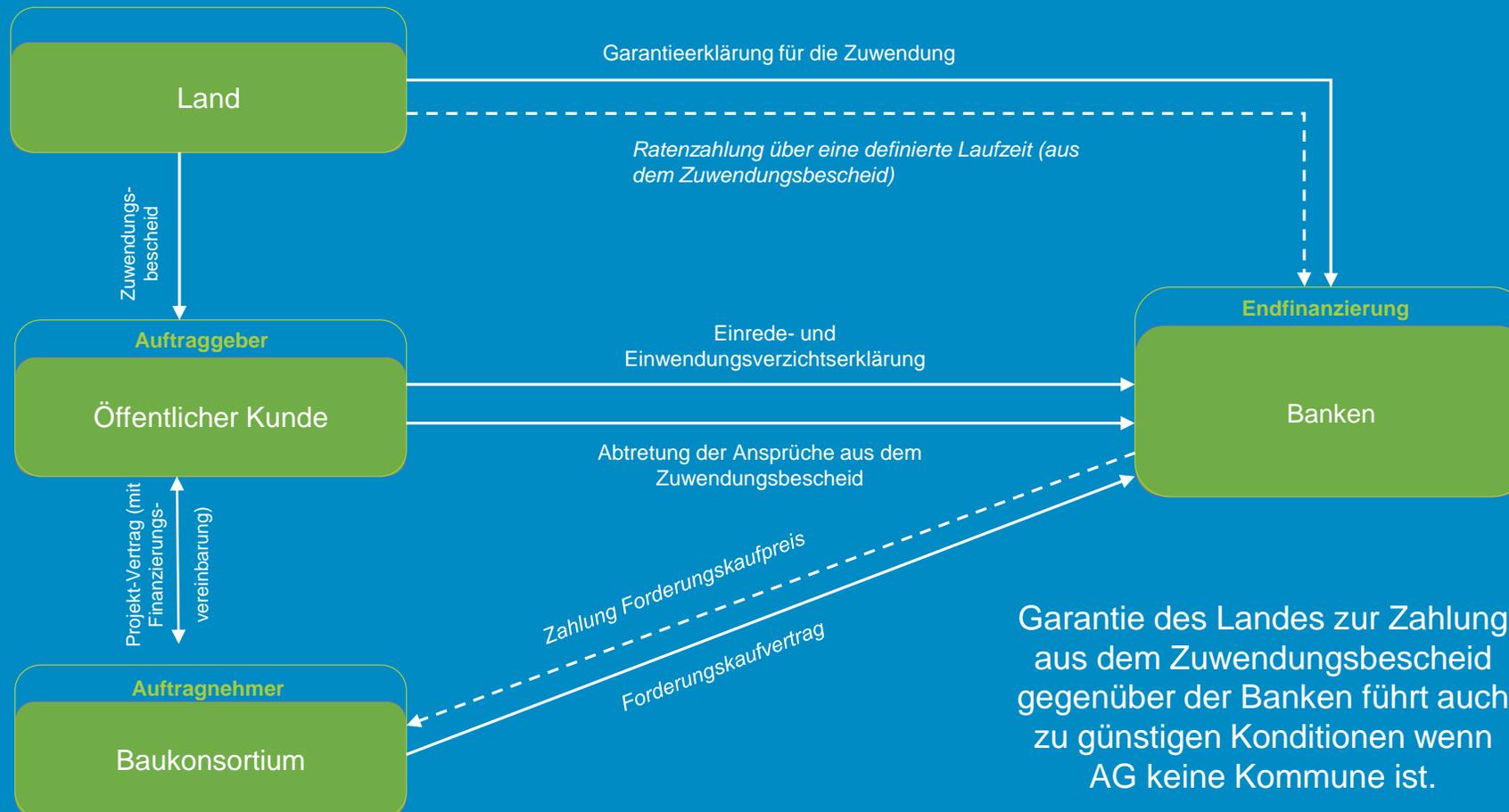


Projektumfang:

- Schlüsselfertige Errichtung
- Planung (ab Ausführungsplanung)
- Ggf. Teile der Betriebsleistungen
- Finanzierung
- Einbindung von Fördermitteln (Zuschüssen)

- Bauzwischenfinanzierung ist durch Bieter zu erbringen
- Zahlung der Öffentlichen Hand erfolgt erst nach Abnahme (wichtig für Fördermittel, da dadurch der Verwendungsnachweis im Prinzip bereits erbracht wird)
- Endfinanzierung durch Bieter mittels Forderungsverkauf, Voraussetzung: Finanzierungsvereinbarung zwischen AG und AN mit entsprechender Stundung der Werklohnforderung
- Fördermittel werden anteilig über eine zu vereinbarende Laufzeit gezahlt (daraus wird Kapitaldienst beglichen, Einstellung von Verpflichtungsermächtigungen durch das Land)
- Durch die Abgabe einer Einredeverzichtserklärung und ggf. einer Garantie der Zuwendung können bestmögliche Finanzierungsbedingungen erzielt werden

Hochbauprojekt mit jährlichen Zuschusszahlungen



Weitere Beispiele aus Thüringen

- ➔ Schulzentrum Bad Lobenstein (Finanzierung durch die TAB)
- ➔ Schulen im Kyffhäuserkreis (Einbindung von Zuschüssen aus der Schulbaurichtlinie, Finanzierung über Kommunalkredite)
- ➔ Riethsporthalle Erfurt (Einbindung von Zuschüssen aus der Sportstättenförderrichtlinie, Refinanzierung der Geschäftsbank durch die TAB)
- ➔ Schulzentrum Bürgel (Einbindung von Zuschüssen aus der Energieeffizienzförderung)
- ➔ **Aktuell sind wieder einige Ausschreibungen zu Partnerschaftsmodellen, Gesamtvergaben, Totalunternehmerverträgen – (ÖPP?) – am Markt**

Fazit



Thüringer Aufbaubank

Daniel Schmidt

Bereichsleiter Öffentliche Kunden und
Wohnungswirtschaft

0361.7447 132

daniel.schmidt@aufbaubank.de

