

Ausgangslage Ist das Projekt wirtschaftlich?

Der Bedarf der öffentlichen Hand an Hochbauflächen erfordert finanzwirksame Entscheidungen. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) durchzuführen. DU Diederichs entwickelte für die Bundesbauverwaltung einen Leitfaden für wirtschaftliche Entscheidungen, von dem auch die Bauverwaltungen der Länder und Kommunen sowie sonstige öffentliche Körperschaften bei ihren Immobilieninvestitionen profitieren können.

Die Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) machen die Variantenuntersuchung für große Baumaßnahmen ab einer Million Euro obligatorisch. Diese wird im Zusammenhang mit der ES-Bau für große Neu-, Um- und Erweiterungsbauten erstellt. Das Ziel besteht darin, belastbare Ergebnisse zur Beurteilung der relativen Vorteilhaftigkeit unterschiedlicher Beschaffungsvarianten (BV) als Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

DU Diederichs wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit der Erarbeitung eines Leitfadens zur Durchführung von Wirtschaftlichkeits- bzw. Variantenuntersuchungen beauftragt. Entwickelt wurde der Leitfaden als Ergänzung zur „Arbeitsanleitung – Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ gem. Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 12.01.2011. Der Leitfaden wurde zwischenzeitlich durch Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom 16.07.2013 mit empfehlendem Charakter eingeführt. Damit bildet er nun offiziell den „Stand der Technik“ ab. Die Empfehlung zur Anwendung des Leitfadens bei der Durchführung von Variantenuntersuchungen wurde zudem im Rahmen der aktuellen Novellierung in der RBBau fest verankert.

Forschungsergebnis „Leitfaden WU Hochbau“

Das Verfahren zur Aufstellung einer ES-Bau ist in Abschnitt E der RBBau geregelt. Nach der Bedarfsfeststellung durch den Nutzer beginnt die Aufstellung der ES-Bau mit der Bedarfsplanung, die ebenfalls dem Nutzer obliegt. Die Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung ist mit dem Ziel durchzuführen, eine Vorentscheidung über die Art oder Variante der Beschaffung zu treffen.

Der „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ (kurz: „Leitfaden WU Hochbau“) bietet eine umfassende Hilfestellung für die Durchführung von Variantenuntersuchungen. Er versetzt Anwender in die Lage, Variantenuntersuchungen richtlinienkonform anhand eines strukturierten und einheitlichen Vorgehens durchzuführen.

In dem Leitfaden werden notwendige Untersuchungsgrundlagen vermittelt wie

- rechtlicher Hintergrund des Verfahrens
- Bedarfsplanung als Verfahrensschnittstelle
- Definition der Beschaffungsvarianten (BV)
- Untersuchungs- und Berechnungsvorgaben
- finanzmathematische Grundlagen
- steuerliche Aspekte
- Ermittlung der Basisparameter
- Analyse und Bewertung von Risiken

Zentraler Bestandteil des „Leitfadens WU Hochbau“ ist ein durchgängiges Berechnungsbeispiel. Sämtliche Untersuchungsschritte, Ermittlungs- und Analyseverfahren sowie Berechnungen einer WU werden anhand eines fiktiven Beispielprojektes für sechs Beschaffungsvarianten mit 84 Abbildungen veranschaulicht und erläutert – vom Eignungstest der BV bis zur Vorentscheidung für eine BV. Ein Glossar erläutert die wichtigsten Fachbegriffe. Vier Anlagen helfen bei der Durchführung von WU: eine Eingangsdatenmatrix mit Quellenangaben, eine Liste der Risikoarten, ein Eignungstest der BV und eine Berechnung von Jahres-Heizenergiekosten anhand eines Beispielprojektes.

Untersuchungsablauf Schritt für Schritt

Die Variantenuntersuchung beginnt mit dem Eignungstest der Beschaffungsvarianten (BV). Es gilt, aus den möglichen BV diejenigen ausfindig zu machen, die zur Deckung des konkreten Bedarfs im Einzelfall in Frage kommen, z.B. Eigenbau, Anmietung, Kauf, Leasing, Mietkauf und ÖPP. Die Vorentscheidung fällt für die BV, die gemäß Eignungstest aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen als

einzig für die Bedarfsdeckung geeignete ermittelt wurde. Sollten mehr als eine BV in Betracht kommen, sind im Rahmen einer vorläufigen WU weitere Untersuchungsschritte unter Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes erforderlich. Die vorläufige WU beinhaltet die monetäre Bewertung der BV einschließlich Risikoanalyse und den abschließenden Vergleich der jeweiligen Summen sämtlicher aus der BV resultierenden Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraums. Zur Überprüfung der Belastbarkeit der Untersuchungsergebnisse sind Sensitivitäts- und Szenarioanalysen durchzuführen.

Eine Nutzwertanalyse (NWA) kommt zum Tragen, wenn außer den monetären noch entscheidende nicht monetär bzw. rein qualitativ bewertbare Aspekte bei dem Variantenvergleich zu berücksichtigen sind. Abschließend wird eine Vorentscheidung für die insgesamt vorteilhafteste BV zur Bedarfsdeckung auf Grundlage der Ergebnisse der monetären und ggf. der qualitativen Untersuchung getroffen.

Mit dem „Leitfaden WU Hochbau“ werden Standards definiert, die dem Anwender helfen, bei einem geplanten Neu-, Um- oder Erweiterungsbau zu einer fundierten und nachhaltigen Entscheidungsgrundlage bzw. zur vorteilhaftesten Lösung zu gelangen.

Als Autor dieses Leitfadens ist DU Diederichs Ihr kompetenter Ansprechpartner für die erfolgreiche Anwendung, für entsprechende Schulungsmaßnahmen und nicht zuletzt für belastbare Untersuchungsergebnisse.

