

Beratung für kommunale Infrastrukturprojekte



*Partnerschaft
Deutschland*

PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Herausforderungen bewältigen: Das kommunale Leistungsangebot von Partnerschaft Deutschland

Die Kommunen sind nach wie vor die wichtigsten Träger öffentlicher Investitionen in Deutschland.¹ Sie spielen für eine leistungsfähige Infrastruktur und ein funktionierendes Gemeinwesen eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig beklagen die Kommunen vor allem bei Straßen und Schulen einen enormen Investitionsrückstau.² Neben finanziellen Engpässen liegt eine Ursache hierfür darin, dass viele Kommunen nicht über die personellen Kapazitäten verfügen, um auch komplexere Investitionsvorhaben kurzfristig umzusetzen bzw. zu steuern.

Kommunen müssen als wichtigste Träger öffentlicher Investitionen gestärkt werden.

An dieser Stelle bietet seit 2009 das öffentliche Beratungsunternehmen Partnerschaft Deutschland (PD³) Projektberatung ausschließlich für die öffentliche Hand an. Wir helfen Kommunen, ihre Investitionsprojekte **schneller, kosteneffizienter und termintreuer** zu realisieren. **Wir entlasten Verwaltungskapazitäten** und ergänzen diese sinnvoll durch externes Know-how. Diese Erfahrungen sind das Fundament der neu gestalteten Gesellschaft PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, die seit Dezember 2016 zu 100 Prozent in öffentlichen Händen liegt.

Mit der Neugestaltung greifen wir gleichzeitig den Vorschlag der Kommission zur „Stärkung von Investitionen in Deutschland“ des BMWi vom April 2015 auf⁴ und werden noch breiter als bisher eine **kompetente und erschwingliche Beratung** ge-

- 1 Kommunale Investitionen im Jahr 2015: 23,4 Mrd. Euro; das entspricht 35 Prozent aller staatl. Bruttoinvestitionen. Die Kommunen stellen zudem 54 Prozent aller staatl. Bauinvestitionen.
- 2 KfW-Kommunalpanel 2016: 136 Mrd. Euro
- 3 ÖPP Deutschland AG
- 4 Vgl. Monatsbericht des BMWi, Mai 2015



folia.com / Sauerlandpics; Titel: panthermedia / jbk-photography

zielt für Kommunen zur Verfügung stellen. Unser Beratungsangebot umfasst seit 2017 grundsätzlich **alle Beschaffungsvarianten** (Eigenrealisierung, Miete, Kauf, ÖPP etc.). Wir stehen somit insbesondere auch für den sehr großen Anteil von konventionell realisierten Investitionsprojekten als kompetenter Berater zur Verfügung.

Dabei begleiten wir Kommunen sowohl **über den kompletten Lebenszyklus** eines Projektes, beispielsweise bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, der Vertragsgestaltung und dem Controlling, **als auch bei einzelnen Teilschritten**. Wir beraten Infrastrukturvorhaben und unterstützen bei Vorhaben der Interkommunalen Zusammenarbeit, E-Governance, Verwaltungsmodernisierung oder IT-Konsolidierung.

Nach unserer Erfahrung kann eine Beratung durch uns für Kommunen schon bei Bauvorhaben ab einer Größe von etwa zwei Millionen Euro wirtschaftlich sinnvoll sein. Wir unterstützen die Kommunen insbesondere bei folgenden Schritten:

- Bedarfsermittlungen und Projektstrategiekonzepte
- Machbarkeitsuntersuchungen und Variantenvergleiche
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Vergabeverfahren und Verhandlungen mit Auftragnehmern
- Projektmanagement und Projektcontrolling
- Supervision und Analyse von Projekten und Vergabeverfahren (z. B. in Krisensituationen)

Unser Team setzt sich aus Experten verschiedener Fachdisziplinen wie Betriebs- und Volkswirten, Architekten und Bauingenieuren, Wirtschaftsingenieuren, Juristen und Verwaltungswissenschaftlern zusammen. Zudem arbeiten wir interdisziplinär und sind in der Lage, bei Bedarf auch kurzfristig weitere projekterfahrene Spezialisten einzubinden.

Auf kommunaler Ebene beraten wir schwerpunktmäßig Hochbau- sowie Gesundheitsprojekte und weisen weitreichende Erfahrungen in den Bereichen Infrastruktur, Tiefbau, Verkehr und Energie vor. Zudem arbeiten wir mit über zwanzig, zumeist langjährigen Vertragspartnern zusammen und können dementsprechend auch auf Spezial-Know-how in den Bereichen Bau- und Planungstechnik, Infrastruktur, Energiemanagement und Gesundheitswesen zurückgreifen.

Für **einfache, kurzfristige und flexible Beauftragungen** wurde Partnerschaft Deutschland zu einer 100 Prozent öffentlichen, sogenannten „Inhouse“-Gesellschaft umgewandelt. Von öffentlichen Gesellschaftern kann die PD damit ausschreibungsfrei beauftragt werden. Der Bund bietet den Kommunen die Möglichkeit, sich risikofrei und zu stark vergünstigten Konditionen an der PD zu beteiligen. Somit können diese die PD künftig auch ohne langwierige Ausschreibungsverfahren im Rahmen einer Inhouse-Vergabe beauftragen (nähere Informationen können direkt bei der PD angefordert werden).

Unsere kommunale Beratung für Infrastrukturprojekte umfasst den kompletten Lebenszyklus.

Inhalt

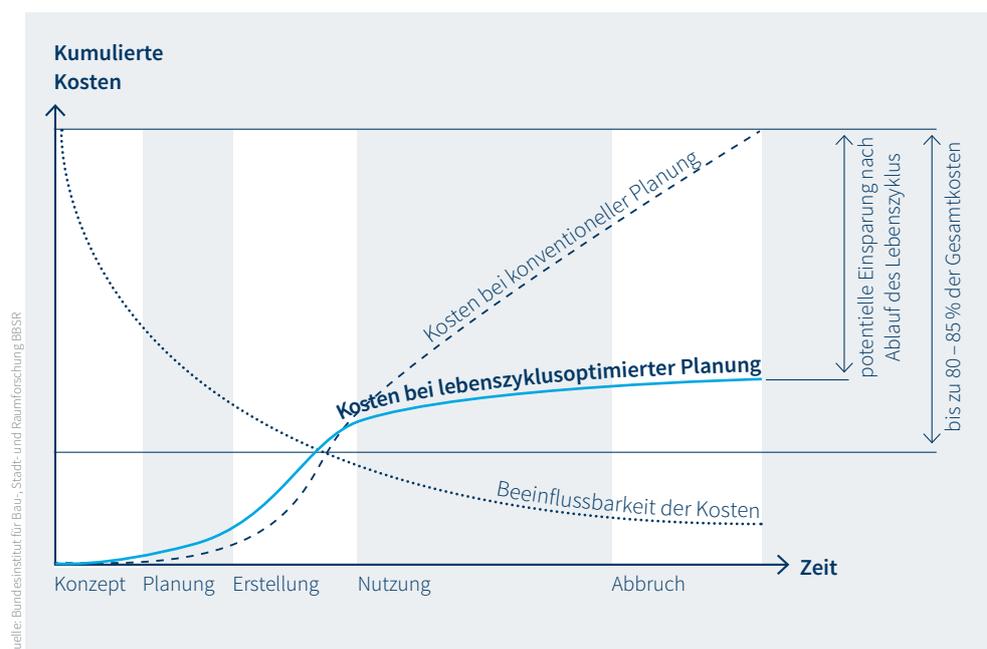
Das kommunale Leistungsangebot von Partnerschaft Deutschland	2
Mehrwert der Beratung durch Partnerschaft Deutschland	4
Das Spektrum unserer Beratungsleistungen	5
Umfassende, maßgeschneiderte Begleitung von Projekten	5
Standardisierte und abgestufte Beratungsmodule	5
Einbindung eines Netzwerkes von qualifizierten technischen „Vor-Ort-Beratern“	5
Einbeziehung von Rechtsberatung	6
Unser Angebot im Detail	7
Leistungsphase „Bedarf und Strategie“	7
Leistungsphase „Konzept“	8
Leistungsphase „Umsetzung“	9
Leistungsphase „Steuerung“	10
Bisherige Erfahrungen aus der Beratungspraxis mit Kommunen	11
Ansprechpartner	12

Mehrwert der Beratung durch Partnerschaft Deutschland

Durch unsere langjährige Projekterfahrung haben wir als Fachberater den notwendigen „kühlen Blick“ auf komplexe Sachlagen und können zusammengefasste Entscheidungen bzw. Problemlösungen in einem überschaubaren Zeitraum realisieren. So heben wir gemeinsam mit unseren Kunden die Qualität der Projektansätze auf ein höheres Niveau, optimieren den Projektaufbau und die Prozessorganisation und stellen die Durchführung des Projekts im geplanten Zeit-, Kosten- und Qualitätsrahmen sicher.

Wesentliche Bestandteile unserer Beratung sind beispielsweise die Bedarfsdefinition, die Projektstrukturierung, die Wahl geeigneter Beschaffungsvarianten sowie die Analyse möglicher Finanzierungsmodelle. Damit ein Ausschreibungsverfahren in dem notwendigen Wettbewerb durchgeführt werden kann, ist vor allem wichtig, den Anbietermarkt im Blick zu haben und einschätzen zu können, was jeweils „markt-gängig“ ist. Gerade bei innovativen oder anspruchsvollen Projekten führen wir für unsere Kunden bereits im Vorfeld ein Markterkundungsverfahren durch und prüfen, ob die geplanten Verfahrensparameter dort durchsetzbar sind. Fallbeispiele aus der jüngsten Vergangenheit sind die Prüfung einer technisch anspruchsvollen Fassadengestaltung im Rahmen einer Rathaussanierung, die Analyse der Auslastungsrisiken eines Veranstaltungs- und Konferenzentrums oder die Bewertung der Vermietungsrisiken in einem Großhandelszentrum.

Abbildung 1:
Die lebenszyklusorientierte Planung bei Hochbauprojekten ermöglicht nachhaltige Kosteneinsparungen (beispielhafte Darstellung);
Quelle: BBSR, in Anlehnung an Jones Lang LaSalle (2008)



Das Spektrum unserer Beratungsleistungen

Umfassende, maßgeschneiderte Begleitung von Projekten

Für klassische Neubauprojekte, aber auch komplexe Sanierungsvorhaben bieten wir ein stringentes Verfahrensmanagement und eine zielorientierte Projektsteuerung an. Wir begleiten Projekte unterschiedlicher Größenordnungen, beispielsweise den Neubau oder die Sanierung von Schulen, Kindergärten, Rathäusern, Verwaltungsgebäuden, Schwimmbädern sowie von Funktionsbauten für die Feuerwehr oder die Polizei.

Mit unserer Expertise beraten wir Neubau- oder Sanierungsprojekte maßgeschneidert sowie standardisiert.

Die Vergütung maßgeschneiderter Beratungsleistungen erfolgt je nach Anforderung der Kommunen entweder nach Aufwand oder – soweit der Verfahrensablauf überschaubar ist – zum Festpreis auf Grundlage einer individuellen Aufwandsabschätzung der Partnerschaft Deutschland. Nach unseren Erfahrungen sind je nach Größenklasse und Komplexität des Verfahrens für die Vorbereitung und Steuerung des Projektvergabeverfahrens durch uns Kosten zwischen 100.000 und 250.000 Euro zu erwarten.

Beratungsmodule zum Festpreis

Vor allem für die kurzfristige Beauftragung durch Kommunen mit je Projekt knappen personellen Ressourcen oder engen finanziellen Spielräumen können im Leistungsbild vordefinierte Beratungsmodule zu Festpreisen einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Umsetzung investiver und insbesondere baulicher Maßnahmen leisten.

Bei den angebotenen Modulen stützen wir uns auf die Ergebnisse einer deutschlandweiten Befragung zum Beratungsbedarf der Kommunen, die das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie unter mehr als 1.000 kommunalen Finanzverantwortlichen durchgeführt hat.⁵ Die daraus hervorgegangenen „Top 3“-Nennungen „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ (hier eingeordnet in der Leistungsphase „Konzept“, siehe Seite 8), „Vertragsgestaltung“ (hier eingeordnet im Baustein „Umsetzung“ ab Seite 9) und „Controlling/Steuerung“ (hier ebenfalls eingeordnet im Baustein „Umsetzung“, siehe Seite 9) gehören zu unseren Kernkompetenzen.

Vorläufige und abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) sind für die öffentliche Hand in der Regel die maßgebliche Grundlage für den Vergleich von Beschaffungsvarianten einer Hochbaumaßnahme. Entscheider in der Verwaltung und in Kontrollbehörden können damit die Varianten Miete, Kauf, Leasing, Mietkauf mit der ÖPP-Alternative und der Eigenrealisierung vergleichen und valide Entscheidungen über den wirtschaftlichen Beschaffungsweg treffen.

⁵ Vgl. Monatsbericht des BMWi, Mai 2015

Wir unterstützen Kommunen bei

- dem qualitativen und quantitativen Vergleich verschiedener Beschaffungsvarianten für kommunale Hochbauprojekte
- der Anwendung des Standardmodells WU-Rechenmodells 2.0 der PD⁶
- der Dokumentation der Ergebnisse in einem Bericht
- der Vorbereitung des Verfahrens zur Beschlussfassung
- der Abstimmung mit der Rechts- und Fachaufsicht

Einbindung eines Netzwerkes von qualifizierten technischen „Vor-Ort-Beratern“

Wir fungieren zudem als „One-Stop-Shop“ für die Einbindung komplementärer technischer Beratungsleistungsanbieter. Wir kooperieren hierfür bereits mit etwa zwanzig weitgehend überregional aufgestellten technischen Partnerbüros. Ergänzend werden wir in Abhängigkeit vom konkreten Bedarf ein Netzwerk mit regionalen Clustern von „Vor-Ort“-Beratern aufbauen. Diese Unternehmen können dann als Nachunternehmer auf Basis der im Rahmenvertrag festgelegten Einheitspreise tätig werden.

Gemeinsam mit anerkannten Sachverständigen bieten wir Expertise zu technischen Fachthemen und folgenden Sonderaufgaben:

- Bestandsaufnahme
- technische Gebäudeausrüstung und Energieeffizienz (Optimierung)
- Baukostenermittlung und -plausibilisierung
- (BNB-)Nachhaltigkeitskoordination
- Denkmalschutz und Energieberater Denkmalschutz
- Bauphysik
- Verkehrssicherung (SiGeKo)
- Standort- und Marktanalysen

Auf technische und juristische Berater können Sie über unser präqualifiziertes Netzwerk zugreifen.

Vergleichbare Ausschreibungen für Rahmenvertragspartner haben wir in der Vergangenheit bereits erfolgreich durchgeführt. Die so gewonnenen Partner können in der Regel sehr kurzfristig in Projekte eingebunden werden und bieten nach unseren Erfahrungen stets ein gesichertes Qualitätsniveau.

Einbeziehung von Rechtsberatung

Im Rahmen unserer Standard-Module können wir rechtliche Fragen vorab klären bzw. eine erste grundsätzliche Rechteeinschätzung leisten. Ein Beispiel hierfür ist die fallbezogene Überprüfung von – bei Großprojekten üblichen – vertraglichen Regelungen wie beispielsweise Anreizstrukturen oder Risikoverteilung, die wir auch in laufende Projekte einbringen können. Bei Bedarf unterstützen wir bei der Auswahl eines qualifizierten Rechtsberaters. Aus dem Pool präqualifizierter Berater können die Kommunen zu den vorteilhaften Konditionen des Rahmenvertrages eine Rechtsberatung beauftragen.

⁶ Bisher über 300 Lizenznehmer, vorrangig Kommunen, die das Tool kostenfrei angefordert haben.

Unsere Angebote im Detail

Maßgeblich für unsere Beratung sind die Anforderungen unserer kommunalen Auftraggeber. Die anstehenden Entscheidungen unterstützen wir mit unseren Beratungsergebnissen und Empfehlungen.



Leistungsphase „Bedarf und Strategie“

- Unterstützung bei der Entwicklung des Nutzer- und Bedarfsprogramms
- Begleitung bei der Identifikation der Projektziele und der Projektdefinition
- Markt- und Bedarfsanalysen
- Entwicklung und Beschreibung von Handlungsalternativen als Grundlage des politischen Entscheidungsprozesses

Folgende Module aus den oben genannten Projektbausteinen bieten wir standardisiert und zu festen Preisgruppen kalkuliert an.

Modul „Bedarfsprüfung“

- Unterstützung bei der Prüfung des Nutzungs- und Raumbedarfs
- Vorbereitung von Gesprächen mit der Fach- und Rechtsaufsicht

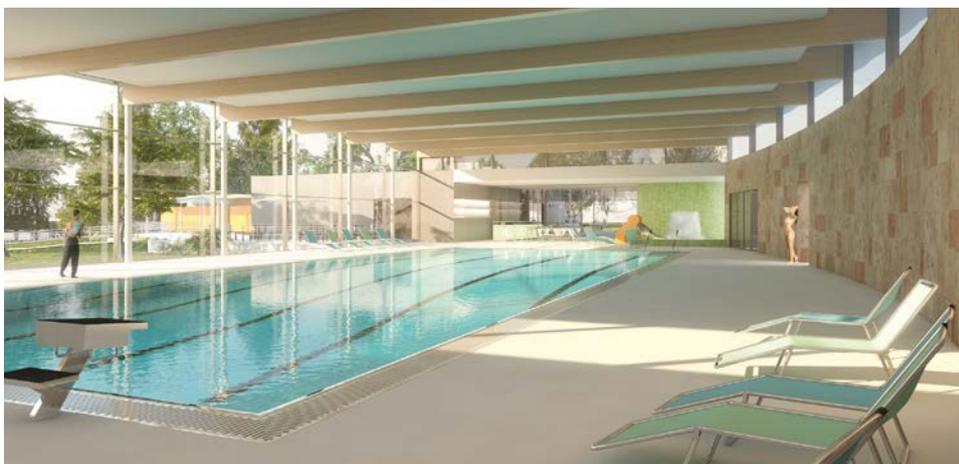
Umfang / Aufwandsschätzung*

Unterstützung bei der Prüfung des Nutzungs- und Raumbedarfs je nach Komplexität und Größenordnung zwischen 15.000 und 30.000 Euro netto

* gemäß unserer Tagessätze aus der Eckpunktevereinbarung

Fallbeispiel Bedarfsanalyse:

Für eine Großstadt haben wir das Raumprogramm und die Realisierungsform für zwei geplante Kombibäder analysiert und eine Handlungsempfehlung erarbeitet.



Beispielbild von Daniel C. Wolf, www.formfest.de



Leistungsphase „Konzept“

- Projektkonzeption (Grob- und Feinkonzepte)
- Standortanalysen (z. B. im Rahmen von Machbarkeitsstudien)
- Untersuchung von Realisierungsvarianten (z. B. Neubau vs. Sanierung)
- Untersuchung von Beschaffungsvarianten (z. B. GU-Modell, Contracting, erweitertes GU-Modell, ÖPP, Miete, Leasing, konventionell etc.)
- Analyse von Finanzierungsmodellen
- Risikobewertungen
- Markterkundungen / Interessenbekundungsverfahren
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Folgende Module aus den oben genannten Projektbausteinen bieten wir standardisiert und zu festen Preisgruppen kalkuliert an.

Modul „Konzeptentwicklung“

- Aufsetzen der Projektstruktur
- Entwicklung eines ersten Konzepts für die Umsetzung der Maßnahmen
- Unterstützung bei der Vorbereitung des Verfahrens zur Beschlussfassung

Umfang / Aufwandsschätzung*

je nach Komplexität zwischen 20.000 und 40.000 Euro netto

Modul „Markterkundung“

- Durchführung einer Markterkundung zur gewählten Realisierungs- oder Beschaffungsvariante
- Vorbereitung eines Interviewleitfadens bzw. Fragenkatalogs
- Auswahl und Ansprache geeigneter Marktteilnehmer
- Durchführung von Interviews bzw. schriftlicher Befragungen
- Auswertung der Ergebnisse

Umfang / Aufwandsschätzung*

je nach Komplexität und Anzahl der Befragten zwischen 15.000 und 20.000 Euro netto

Modul „Variantenvergleich“

- Vergleich unterschiedlicher Realisierungsvarianten (z.B. Sanierung/Neubau oder Zusammenlegung von Standorten)
- Anwendung eines von der PD entwickelten Standardmodells für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Unterstützung bei der Abstimmung mit der Rechts- und Fachaufsicht

Umfang / Aufwandsschätzung*

je nach Komplexität und Größenordnung bzw. Anzahl der Varianten zwischen 10.000 und 20.000 Euro netto

Modul „Vorläufige oder abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“

- qualitativer und quantitativer Vergleich verschiedener Beschaffungsvarianten für kommunale Hochbauprojekte
- Anwendung des WU-Rechenmodells 2.0 der PD
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Bericht

Umfang / Aufwandsschätzung*

je nach Komplexität und Anzahl der Beschaffungsvarianten zwischen 20.000 und 40.000 Euro netto

* gemäß unserer Tagessätze aus der Eckpunktevereinbarung

Fallbeispiel Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen / wirtschaftliche Projektkonzepte

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen stellen einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit dar. Häufig entwickeln wir mit den Auftraggebern in diesem Zusammenhang auch gemeinsam Betriebskonzepte und Wirtschaftspläne. So konnte beispielsweise für eine Kommune die wirtschaftliche Realisierbarkeit eines umfangreichen Neubauvorhabens mit Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau mit einer nachhaltigen Rendite nachgewiesen werden. In Fällen, in denen wir die Wirtschaftlichkeit von Neubau oder (energetischer) Sanierung berechnen, konnten wir nachhaltige Einsparungen über den Lebenszyklus testieren, die eine wichtige Rolle bei der Genehmigung von Investitionsvorhaben durch die Kommunalaufsicht spielten.

Besonders umfangreiche Beratungsmandate aus der vergangenen Zeit betrafen Wohnungsbauvorhaben bzw. Neugründungen von Wohnungsbaugesellschaften, Vorhaben zur Re-Kommunalisierung, Innovationsprojekte für die (Groß-)Medizintechnikbeschaffung einer kommunalen Klinikgruppe und Sanierungen oder Zusammenlegungen von kommunalen Verwaltungssitzen. Ein weiteres Beispiel ist die Beratung einer Flächenkommune, die ihre Feuerwehren nach unserem Modernisierungskonzept auf wenige, neu zu errichtende Standorte konzentrieren möchte. Aus der Erfahrung zahlreicher und langjähriger Investitionsberatungen von Kommunen hat sich deutlich gezeigt, dass der Nutzen einer Beratung in der Frühphase – wenn wichtige Weichen für die langfristige Wirtschaftlichkeit und den Erfolg einer baulichen Maßnahme gestellt werden – besonders hoch ist.

Leistungsphase „Umsetzung“

- Begleitung von Vergabeverfahren
- abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (bei ÖPP-Realisierung)
- Vorbereitung und Begleitung des Zuschlagsbeschlusses und Vertragsabschlusses
- Begleitung des politischen Prozesses
- evtl. Nachsteuerung / Erarbeitung von Anpassungsvorschlägen bei unvorhergesehenen Ereignissen oder Verfahrensstörungen



Leistungsphase „Steuerung“

- verfahrensbegleitende Steuerung der Projekt- und Beraterteams
- Zeitplanung
- Verfahrens- / Prozessstrukturierung
- Kosten- und Vertragscontrolling nach Vertragsschluss
- Auswertung und Evaluation der Projektergebnisse

Folgende Module aus den oben genannten Projektbausteinen bieten wir standardisiert und zu festen Preisgruppen kalkuliert an.

Modul „Projekt-TÜV“

- systematische Prüfung der Angemessenheit der Verfahrens- und Organisationsstrukturen laufender Projekte
- Prüfung in den Phasen „Vorbereitung der Ausschreibung“, „Ausschreibung“ und „Beginn der Umsetzung“

Umfang / Aufwandsschätzung*:

je nach Phase und Komplexität zwischen 10.000 und 40.000 Euro netto

Modul „Second Opinion“ bzw. „Project / Cost Review“

- Supervision in laufenden Vergabeverfahren
- Zweitmeinung zu spezifischen Fragestellungen in laufenden Vergabeverfahren
- ergänzende Einschätzungen zu Benchmarks vergleichbarer Vorhaben
- Kosten- / Ablaufprüfung laufender Investitionsvorhaben z. B. bei Kosten- oder Zeitüberschreitungen

Umfang / Aufwandsschätzung*:

je nach Phase und Komplexität zwischen 10.000 und 40.000 Euro netto

* gemäß unserer Tagessätze aus der Eckpunktevereinbarung

Fallbeispiel: Projektbegleitung („Second Opinion / Cost Review“)

Wir können in vielen Fragen auch als Schiedsgutachter im laufenden Projekt agieren und dabei u.a. die Kostenkalkulationen überprüfen. So haben wir beispielsweise für das Kombibad-Projekt einer großen kreisangehörigen Stadt im Rahmen weniger intensiver Sitzungen das Nachtragsvolumen einvernehmlich auf etwa 30 Prozent des ursprünglich geltend gemachten Betrages reduziert. Somit konnte ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren vermieden werden.

Bisherige Erfahrungen aus der Beratungspraxis mit Kommunen

Der Bedarf und das Interesse der Kommunen an einer externen Beratung bei Investitionsvorhaben wird aus der bisherigen Nachfrage der PD als Berater ausschließlich für die öffentliche Hand – auch in Kooperation und Abstimmung mit den entsprechenden Kompetenzzentren der Länder – deutlich. So wurde im Rahmen eines Auftrags des Bundesministeriums der Finanzen zur Beratung bei der Verwirklichung kooperativer und lebenszyklusorientierter, investiver Projektvorhaben in den Jahren 2015 bis 2016 ein kumuliertes kommunales Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 1.379 Millionen Euro beraten. Vor allem bei strategischen Vorüberlegungen und in der Frühphase eines Projektes, das heißt bei der Einschätzung der Umsetzbarkeit und der ersten Prüfung von Beschaffungsalternativen eines Projektes, hat die PD auf Stadt-, Kreis- sowie Gemeindeebene beraten. Die beratenen kommunalen Projekte waren dabei in den gleichen Sektoren anzusiedeln, die auch die Schwerpunkte der kommunalen Investitionstätigkeit insgesamt bilden.

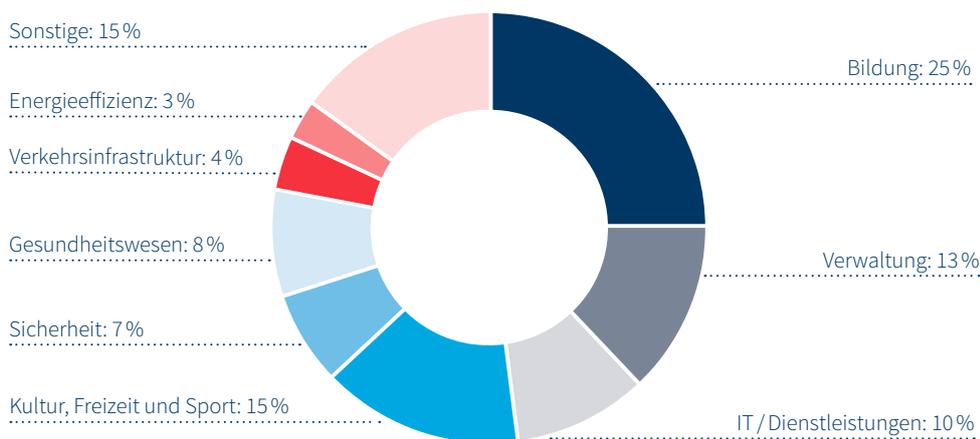


Abbildung 2:
Anteil der beratenen Sektoren im Rahmen der Investitionsberatungen in den Jahren 2015 bis 2016; eigene Darstellung



Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Melanie Kunzmann M. Sc.
Senior Managerin Kommunalberatung
Tel. +49 30 257679 -364
melanie.kunzmann@pd-g.de



Bernward Kulle
Geschäftsführer
Tel. +49 30 257679 -110
bernward.kulle@pd-g.de

Partnerschaft Deutschland
PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH
Friedrichstraße 149 · 10117 Berlin
info@pd-g.de
www.pd-g.de/kommunalberatung

