Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen

29. Infrastruktur-/ÖPP-Forum

Aktuelle Entwicklungen zu finanzwirtschaftlichen Infrastrukturfragen des Landes Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf, 10. November 2021

Regine Unbehauen, Leiterin Kompetenzzentrum für finanzwirtschaftliche Fragen bei Infrastrukturmaßnahmen und ÖPP im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Inhalt

- Kommunale Themen und Entwicklungen
- Themen und Entwicklung auf Landesebene

Inhalt

- **Kommunale Themen und Entwicklungen**
- Themen und Entwicklung auf Landesebene

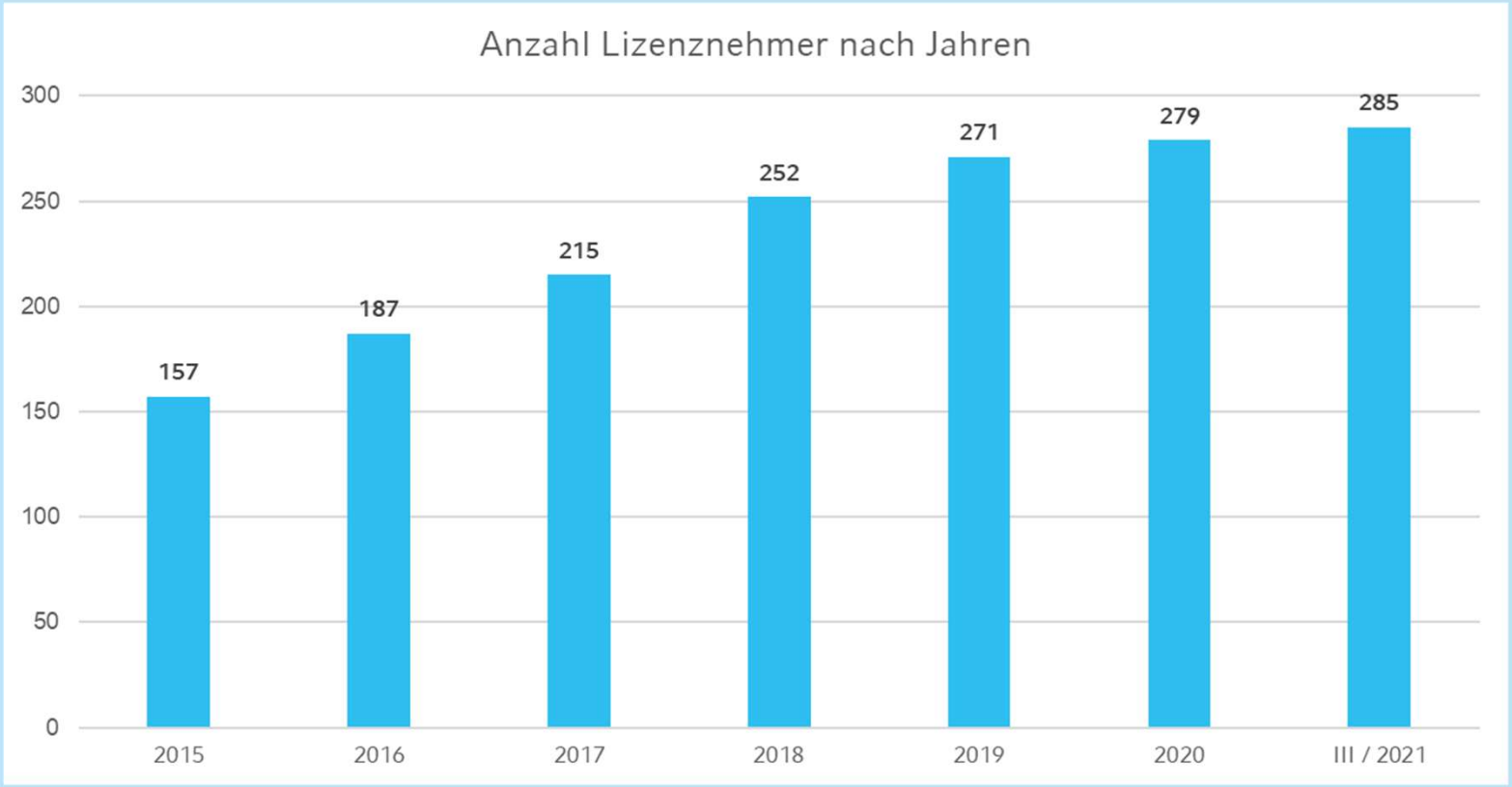
Überblick Kommunen – Sachstand der Frühphasenberatungen

- In 2021 starke Nachfrage nach Unterstützungsleistungen / Frühphasenberatungen aus den Kommunen
- Investitionsschwerpunkte lagen neben Schulen im Bereich Feuerwehrgerätehäuser / Rettungswachen und Schwimmbäder
- Erhöhtes Interesse an Paketvergaben (GU / TU, ÖPP)
- Weiterhin knappe Personalressourcen in Bauverwaltungen
- Zunehmende Thematisierung von Co2-Minderung und Klimaschutz

Überblick Kommunen – Rechenmodell für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach NKF

- Weiterhin bestehende Nachfrage / lfd. Vertrieb
- Mit Stand 10/2021 insgesamt 287 Lizenznehmer, davon:
  - 197 Kommunen NRW
  - 19 Kommunen außerhalb NRW
  - 71 Weitere Nutzer (Ministerien, Behörden, Berater etc.)
- Verbreitungsgrad in den Kommunen in NRW (nach drei Größenklassen)
  - 28 % der Kommunen mit bis zu 20.000 Einwohnern
  - 54 % der Kommunen mit bis zu 100.000 Einwohnern
  - 82 % der Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern

Entwicklung der Lizenznehmer des WU-NKF-Rechenmodells im Jahresverlauf



Sachstand der Weiterentwicklung von Leitfaden, Rechenmodell und Handbuch für Kommunen

- Leitfaden und Rechenmodell derzeit in Überarbeitung / Weiterentwicklung: Rollout ist für 2022 geplant
- Erster Ausblick zur Weiterentwicklung des Rechenmodells
  - verbesserte Anwenderfreundlichkeit
  - erhöhte Funktionalität, z. B.:
    - Einbindung von (nichtmonetären) Nutzenaspekten in den Variantenvergleich
    - Abbildbarkeit von bis zu drei Teilobjekten je Variante
    - Bereitstellung eines Sensitivitätsrechners
    - Berücksichtigung des Komponentenansatzes gemäß KomHVO

Sachstand der Pilotprojekte (WU – NKF)

- Im Jahr 2021 wurden die letzten WU-NKF-Pilotprojekte abgeschlossen
  - Rathaus der Stadt Dorsten
  - Stadtmittelpunktzentrum der Stadt Castrop-Rauxel

- Seit 2012 wurden 10 kommunale Vorhaben intensiv in der Anwendung der WU-NKF-Methodik begleitet / pilotiert

- Start neuer Pilotvorhaben nach Einführung von weiter-entwickeltem Leitfaden, Rechenmodell und Handbuch

Bisherige Pilotprojekte zur WU-NKF-Methodik

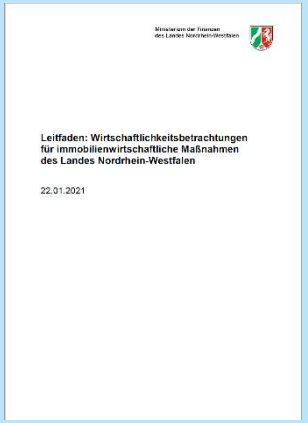
Kommune / Projekt	Jahr	Inhalt der Pilotierung
• Stadt Dorsten / Rathaus	2021	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Stadt Castrop-Rauxel / Stadtmittelpunktzentrum	2021	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Stadt Euskirchen / Verwaltungsgebäude	2018	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Stadt Kaarst / Gesamtschule Kaarst-Büttgen	2017	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Stadt Werl / Walburgisschule	2017	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Kreis Recklinghausen / Kreishaus	2015	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell
• Stadt Marl / Rathaus	2015	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Witten / Rathaus	2013	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Greven / Rathaus	2013	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Schwelm / Rathaus	2012	• WU-NKF-Methodik

Inhalt

- Kommunale Themen und Entwicklungen
- **Themen und Entwicklung auf Landesebene**

Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens – Einführung

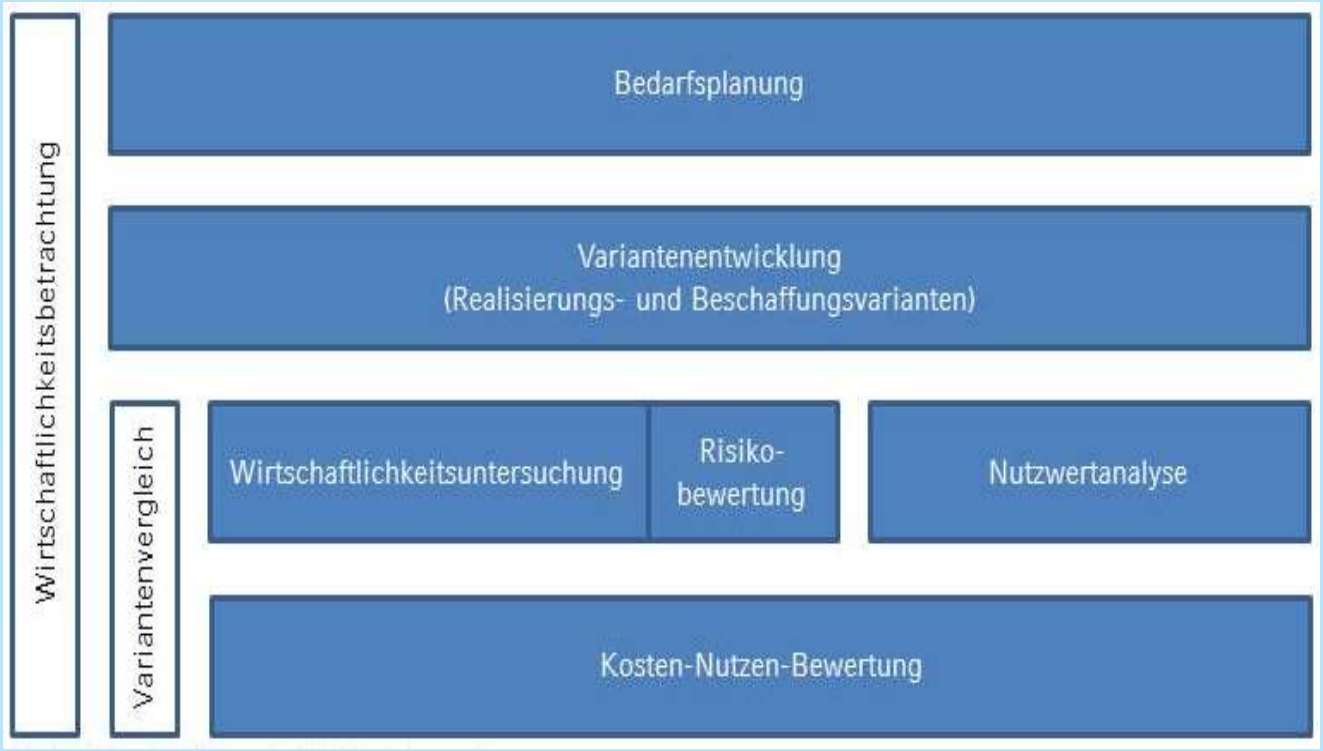
- Leitfaden: Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen (WB-Leitfaden)
- verbindliche Inkraftsetzung WB-Leitfaden zum 1. Februar 2021
- Konkretisierung der Anforderungen aus § 7 LHO NRW für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes
- Festschreibung der Perspektiven (Landessicht) und Inhalte einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WB)
- Regelung der Methodik und Durchführung von WB


Leitfaden: Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen
des Landes Nordrhein-Westfalen

22.01.2021

Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens –

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Variantenvergleich

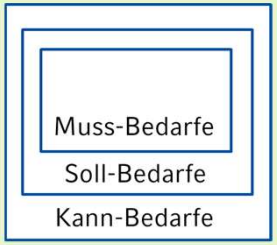


Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und zum Variantenvergleich gemäß WB-Leitfaden (Kap.1)

Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens – Teilschritt Bedarfsplanung

- Notwendigkeit einer Bedarfsplanung und deren wesentlichen Inhalte ergeben sich aus der LHO NRW und den dazu erlassenen VV (vgl. insbes. Nr. 2.1 der VV zu § 7 LHO NRW)
- vollständige, möglichst konkrete und verbindliche Formulierung von Anforderungen an die Maßnahme zur Bedarfsdeckung
- Beachtung aller einschlägigen rechtlichen und ggf. ressortspezifischen Normen (z. B. Vorgaben zur Energieeffizienz)
- Beachtung der für das Land definierten bau- und landespolitischen Ziele

Formulierung von Anforderungen zur Bedarfsdeckung (Basis DIN 18205):



Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens

Teilschritt Variantenentwicklung - Realisierungsvarianten

Was kommt zur Bedarfsdeckung grds. in Frage?

Realisierungsvarianten

Im Bestand:

- Nutzungs-/Flächenverdichtung
- Sanierung, Umbau, Modernisierung, Instandsetzung
- Entmietung von „Untermietern“
- Nutzung von Leerständen beim BLB NRW
- Flächentausch mit anderen Liegenschaften
- …

Außerhalb des Bestands:

- Neubau
- Erweiterung / Anbau
- Erwerb
- …

Unterschiedliche bauliche Lösungen zu den o. g. Varianten, z. B.

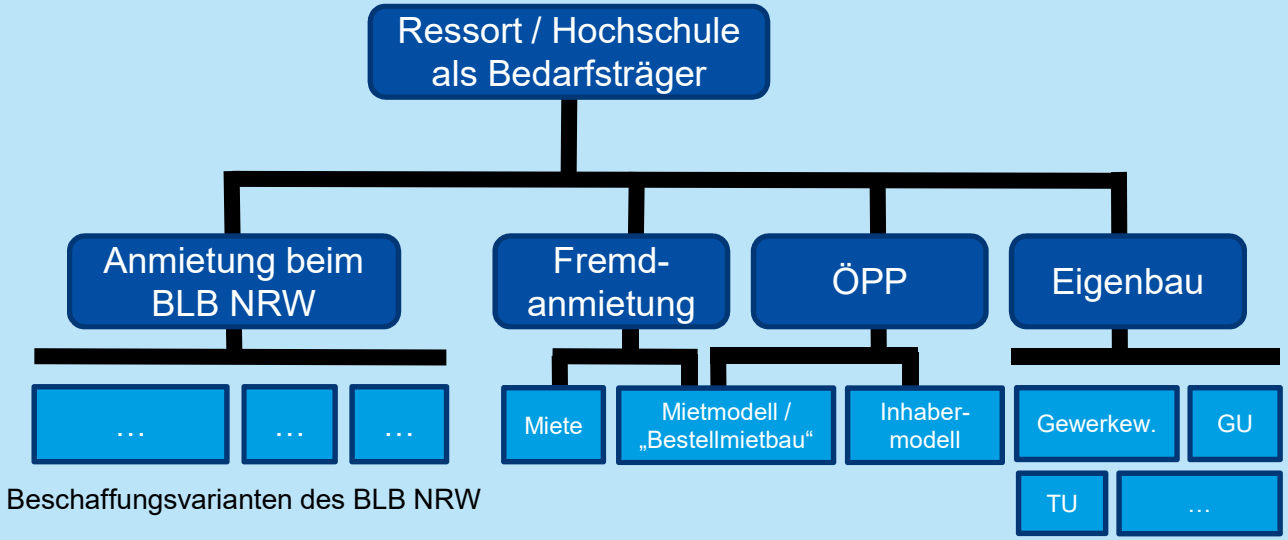
- Neubau als Standard-Gebäude (EnEV)
- Neubau als Plusenergiehaus

Mischlösungen aus den vorgenannten Varianten

Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens

Teilschritt Variantenentwicklung - Beschaffungsvarianten

Wie kann der Bedarf gedeckt werden?



Beschaffungsvarianten des BLB NRW

Wesentliche methodische Anforderungen des WB-Leitfadens – Teilschritt Variantenvergleich

Methodische Teilschritte für den Variantenvergleich gemäß WB-Leitfaden = Module im Landesrechenmodell

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- monetäre Betrachtung der verschiedenen Umsetzungs-varianten
- Lebenszyklusbetrachtung (Investitions- u. Folgekosten)
- Ressourcenverbrauch (Kostenbelastungen und Vermögenseffekte)
- Opportunitäts- und Leerstandskosten
- Risikobewertungen

Nutzwertanalyse (NWA)

- Berücksichtigung des Nutzens für Nutzer / Ressort / Hochschule
- Bewertung zur Erfüllung der baupolitischen Ziele des Landes (mind. 20%)
- Auswahl und Gewichtung von Nutzenkriterien für die restl. 80% ist durch den Nutzer frei wählbar

fix: 60% Gewichtung (max. 600 Punkte)

fix: 40% Gewichtung (max. 400 Punkte)

Zusammen-führung in **Kosten-Nutzen-Bewertung** mittels Punkte-addition und Ableitung einer **Rangfolge**

Landesrechenmodell – Anwendung und Funktionalitäten

Funktionalitäten (1 / 4)

Landesrechenmodell – Anwendung und Funktionalitäten

Funktionalitäten (2 / 4)

Landesrechenmodell – Anwendung und Funktionalitäten
Funktionalitäten (3 / 4)

- Zusammenführung von Ergebnissen der Wirtschaftlichkeits-untersuchung einschließlich Risikobewertung (monetäre Betrachtung) mit denen der Nutzwertanalyse (nicht-monetäre Betrachtung) im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Bewertung

- Transparenter Ergebnisausweis: Differenzierte Darlegung von Teilergebnissen und des Gesamtergebnisses, welche Variante unter Berücksichtigung sowohl der monetär messbaren Effekte als auch der Nutzenwirkungen die insgesamt vorteilhafteste Variante ist

Landesrechenmodell – Anwendung und Funktionalitäten
Funktionalitäten (4 / 4)

- Möglichkeit zur Durchführung einer Sensitivitätsanalyse (untere und obere Wertgrenze) zur Prüfung, wie empfindlich der Variantenvergleich auf die Veränderung von einzelnen Eingangsparametern reagiert bzw. wie stabil das ausgewiesene Ergebnis ist (bspw. Finanzierungszinsen)

- Möglichkeit zur Erstellung eines Wirtschaftlichkeits-nachweises, um nach erfolgter Wirtschaftlichkeits-betrachtung in weiteren Phasen der Maßnahmenumsetzung (z. B. nach verbindlichem Mietangebot oder Baufertigstellung) die insgesamt vorteilhafteste Variante fortzuschreiben und auf diesem Wege eine begleitende Erfolgskontrolle durchzuführen

Zusammenfassung/Fazit

- Erste Meilensteine erreicht
- Einheitliche Methodik
- Verbindliche landesweite Anwendung
- Transparenz
- Aufzeigen von Entscheidungswegen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Regine Unbehauen

Leiterin Kompetenzzentrum
für finanzwirtschaftliche Fragen bei Infrastrukturmaßnahmen und ÖPP im Ministerium der Finanzen des Landes NRW

E-Mail: regine.unbehauen@fm.nrw.de

Weitere Informationen:
www.kompetenzzentrum-infrastruktur.nrw.de