

VIETNAM: Strengeres Vergabeverfahren im Rahmen von Bauprojekten

(Autor: Oliver Massmann, Partner, Duane Morris Vietnam LLC)

Am 30. Mai ist der Runderlass des Ministeriums fuer Bauplanung und Investitionen in Kraft getreten. Seither unterliegen Investoren bei der Abgabe von Angeboten der oeffentlichen Hand fuer Bauvorhaben schaeferen Anforderungen.

Der am 16. April ausgestellte Runderlass Nr. 03/2009//TT-KH versucht die Transparenz des Vergabeverfahren zu verbessern. Die Durchsetzung der Gesetze über Flächennutzung und Ausschreibungen sollen vereinheitlicht werden, da sie derzeit im gesamten Land in Widerspruch zueinander stehen.

Gemaess dem Runderlass muessen die Investoren der aufgelisteten und bekannt zu machenden Vorhaben der Flaechennutzung (in Bezug auf institutionelle Anleger) justistische Person oder (bezüglich einzelner Anleger) rechstfähig sein.

Sie sind dazu verpflichtet, in ihrem Angebot die Gesamthöhe der Investition aufzunehmen. Denn aus dieser ergibt sich für Vorhaben, die weniger als 20 ha Fläche vereinnahmen, eine Eigenbeteiligung von mindestens 15 Prozent oder für Vorhaben von 20 ha und mehr eine 20-prozentige Beteiligung. Für gemeinschaftliche Bieter wird der Kapitaleinsatz nach ihren Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag berechnet.

Investoren sollen durch Finazierungsvereinbarungen der Banken oder anderer Finanzinstitutionen erkennen lassen, wie sie ihr Kapital und ihre Finanzmittel, die sie für ihre Vorhaben benötigen, beschaffen.

Bei gemeinschaftlichen Angeboten müssen die Investoren schriftlich bestätigen, dass sie einen Vertreter bestellt haben. Die Haftungsquote jedes einzelnen Mitglieds des gemeinschaftlichen Angebots muss aufgezeigt werden.

Der Runderlas bestimmt, dass die ausgewählten Investoren, deren Vorhaben in den Genuss einer größeren Flächennutzung kommen beziehungsweise deren Bauarbeitenflaeche sich durch den angepassten Flächennutzungsplan vergrößert, dem Staat eine Summe bezahlen. Diese entspricht dem Mehrwert von dem, was sie erhalten haben.

Bauplanungs- und Investitionsministeriumsexperten meinten, dass diese Vorschriften darauf abzielen, die Verantwortung der Investoren zu erhöhen, die kommerziell wertvolle Flächen oder Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung und Nutzung der staatlichen oder lokalen Behörden oder staatlichen Unternehmen besitzen.

Diese Behoerden weisen darauf hin, dass das von den Investoren erwartete Eigenkapital es ermöglichen würde, finanziell tragfähige Investoren zu finden. Zugleich soll die Problematik reduziert werden, dass Bieter ihre Investitionskraft absichtlich künstlich aufblähen, um Vertraege zu gewinnen. Laut Ngyuen Xuan Dao, dem stellvertretenden Direktor des Ministeriums der Agentur für Ausschreibungen, wurden die neuen Anforderungen auch geschaffen, um die Tranzparenz des Vergabeverfahrens zu verbessern und die Effizienz der Flächennutzung zu erhöhen.

Alles in allem trifft die Verordnung durch das Auferlegen einer Mindestquote an Bietern zum Projektbezugswert von 1:3 Vorkehrungen, um die Teilnahme von Investoren im Vergabeverfahren zu sichern. Bislang ist jedoch unklar, was mit dem sogenannten Projektbezugswert gemeint ist bzw. was der Maßstab des Wertes ist. Insoweit verbleibt nur die Möglichkeit, auf ein klares öffentliches Schreiben der Regierung zu warten. Ausschreibende Teilnehmer bedürfen eines Blankokredits oder einer Angebotsgarantie, die 5-10 Prozent des vom Investor zu tragenden Gesamtinvestitionsaufkommens betragen soll (Für Vorhaben, die sich in bestimmte Abschnitte einteilen lassen, ist die Garantie nach dem Level des jeweiligen Abschnitts zu berechnen.)

Falls es nicht zur Umsetzung und Realisierung des Vorhabens dergestalt kommt, wie es im Vertrag festgesetzt wurde oder der Investor das Vorhaben abgetreten hat, bevor die Arbeiten beendet wurden, verliert er den Vorhabenkredit. Zudem wird ihm sein Investorzertifikat entzogen.

Die gleiche Regelung gilt für einen Investor, der es versäumt, die Zahlung vorzunehmen, zu der er sich in seinem Angebot verpflichtet hat. Sie greift auch für Beträge ein, die aus einer erweiterten Flächennutzungsrate oder einer erweiterten Baufläche auf Grund eines angepassten Planes resultieren.

Ferner verlangt der Runderlass von den bietenden Interessenten die Veröffentlichung der Fachgebietsleitungen in drei aufeinanderfolgenden Ausgaben von öffentlichen Zeitschriften, in denen die Ausschreibungen für Bauvorhaben auf einer genehmigten Liste der Vorhaben der Ministerien, der Fachgebietsleitungen, der Gemeinden und der staatlichen Unternehmen beworben wird. Diese Liste muss mindestens 30 Tage vor der Ausschreibungseröffnung bekannt gemacht werden, damit den Investoren genügend Zeit gegeben ist, um sich zu registrieren.

Die bietenden Interessenten können erst dann Investoren wählen, wenn ein detaillierter Bauplan in dem Maßstab 1:2000 genehmigt wurde und eine Begründung des Planes in Bezug auf Entschädigung und Umsiedlung vorbereitet wurde. Zudem müssen sie die endgültige Liste der Bietenden bekannt machen.

Stellungnahme

Der Runderlass erörtert die zeitlichen Vorgaben des Ausschreibungsvorgangs genauer. Angebote können nicht früher als 10 Arbeitstage nach der Bekanntmachung des Ersuchens akzeptiert werden. Danach sollen die Investoren mindestens 30 Tage und für internationale Angebote 45 Tage zur Verfügung haben, um ihre Angebote und Vorschläge für inländische Angebote vorzubereiten. Diese Frist beginnt mit dem ersten Tag, an dem das Ersuchen eingereicht wurde. Die Angebote müssen innerhalb von 60 Tagen bei inländischen und innerhalb von 90 Tagen bei internationalen Angeboten bewertet werden. Die Frist wird hier von dem Tage an gerechnet, an dem das Angebot abgegeben wurde..

Insgesamt ist die Entwicklung des Baurechts positiv zu bewerten. Das gilt auch für die Sicherung einer Mindestanzahl an Bietern. Dennoch muss die Regierung ihr Vorhaben weiter konkretisieren und den Projektbezugswert genau definieren.

Bitte wenden Sie sich an den Autor Oliver Massmann, wenn Sie noch Fragen haben:

Oliver Massmann
General Director, Partner
Duane Morris Vietnam LLC
Pacific Place, Unit V1308, 13th Floor
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District, Hanoi,
Cell: 84.90 4506167
Fixed line:84.4.3 9461310
DID: 84.4.3 9462205
Fax: 84.4.3 9461311
Email: omassmann@duanemorris.com