

# Grosser Erfahrungsschatz ermöglicht seriöse Planung

Auf den Betreiber des ersten PPP-Projektes in der Schweiz kommen grosse Herausforderungen zu. Daniel Zbinden, CEO der Hälg Building Services Group, erklärt, wie diese Herausforderungen gemeistert werden sollen.

**Die Hälg Building Services Group wird für 25 Jahre den Betrieb für das Kantonale Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf übernehmen. Welche Leistungen umfasst das Angebot?**

Wir übernehmen zu einem Festpreis über die gesamte Laufzeit den Betrieb des Areals wie zum Beispiel die Innen- und Aussenreinigung, Umgebungsarbeiten, Empfang, Post- und Hauswartdienste, Catering und vieles mehr. Dazu kommen alle notwendigen Wartungs-, Reparatur- und Ersatzinvestitionen der gesamten Überbauung. Zu guter Letzt garantiert die hfm Hälg Facility Management AG mit einem umfangreichen Energiemanagement den vertraglich vereinbarten Energieverbrauch der nach Minergie-P Eco Standard erstellten Überbauung. Die Bewachung der Gefangenen ist eine staatshoheitliche Aufgabe und deshalb nicht Teil unseres Leistungsumfangs.

**25 Jahre sind eine lange Zeit. Worauf haben Sie Ihre Berechnungen abgestützt?**

Die Hälg Group ist seit 1922 erfolgreich im Bereich der Gebäudetechnik tätig. Diesen immensen Erfahrungsschatz an technischen und finanziellen Daten in der Planung, im Bau, im Unterhalt und im Betrieb von Gebäuden hat uns eine seriöse Kalkulation ermöglicht. Zudem sind wir für dieses Projekt eine Partnerschaft mit der Firma BAM Deutschland AG eingegangen, welche bereits zahlreiche PPP-Projekte in Deutschland realisiert hat. Dieses Know-how ist natürlich ebenfalls eingeflossen.

**Trotzdem sind die Risiken über diese langen Jahre enorm.**



Daniel Zbinden,  
CEO Hälg Building Services Group.

Bei der Kalkulation und Vertragsgestaltung von solch komplexen Projekten benötigen die Anbieter nicht nur sehr erfahrene und engagierte Ingenieure und Vertriebsmitarbeiter, sondern vor allem auch Betriebswirtschaftler und Juristen mit vertieftem Wissen über Risikomanagement und Wahrscheinlichkeitsrechnungen.

**In den 25 Jahren Vertragsdauer kann viel Unvorhergesehenes passieren. Zum Beispiel im Energiebereich. Wie haben Sie die Energiekosten kalkuliert?**

Wir garantieren den Energieverbrauch, nicht die -kosten. Die effektiven Kosten für die Energiebeschaffung sind neben der offiziellen jährlichen Teuerung in der Schweiz

die einzigen variablen Kosten für den Kanton. Eine 25-Jahre-Prognose über die Strompreisentwicklung stand nie zur Diskussion.

**Wären Sie die lange Vertragsdauer auch eingegangen, wenn der Mieter nicht der Kanton Bern gewesen wäre?**

PPP-Projekte bestehen aus dem Dreigestirn Finanzierung, Bau und Betrieb. Wenn der Mieter solvent ist und die geforderten Bankgarantien und Absicherungen beibringen kann, spricht nichts dagegen.

**Wie wichtig war der Nachhaltigkeitsaspekt in Ihrer Offerte?**

Hier liegt meines Erachtens einer der grössten Vorteile von Projekten, bei denen Bau

---

und Betrieb als untrennbare Einheit betrachtet werden. Normalerweise hat der Kunde für den Bau ein Budget, welches es unbedingt einzuhalten gilt. Unterhalts-, Betriebs- und Energiekosten sind oft Probleme, denen man sich erst später annimmt. Bei dieser Form von Projekten, wie jener im Kantonalen Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf, gewinnt das Projektteam den Wettbewerb, welches es schafft, den Bau so zu optimieren, dass die Unterhalts- und Energiekosten über 25 Jahre so tief wie möglich sind. Das kann auch bedeuten, dass der Bau teurer wird, als er es in konventionellen Projekten wäre, der Betrieb diese Zusatzkosten aber mehr als nur einspart. Eine klassische Win-win-Situation!

**Die Vorleistungen waren sehr gross. Wie haben Sie sich abgesichert?**

Die Kosten für eine Angebotserstellung sind in der Tat sehr hoch, hat doch der gesamte Projektwettbewerb fast zwei Jahre gedauert. Natürlich ist eine gründliche SWOT-Analyse bei einem solchen Projekt unabdingbar. Beim Kantonalen Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf waren die geforderten Leistungen genau auf die Stärken der Hälg Group zugeschnitten und unser grosses Know-how im technischen Facility Management für den Erfolg schliesslich ausschlaggebend. Die Anforderungen an das kaufmännische und infrastrukturelle FM entsprechen den Standardanforderungen üblicher FM-Projekte. Dazu muss aber auch gesagt werden, dass die Realisierung von PPP-Projekten grosse, finanzstarke und sehr gesunde Firmen bedingen. Nur diese können die geforderten umfangreichen Bankbürgschaften und Garantien vorlegen.

**Bei Ihrem Engagement in Burgdorf handelt es sich um das grösste PPP-Projekt in der Schweiz. Deshalb gibt es auch noch keine Erfahrungswerte. Wie gehen Sie damit um?**

Wir sind überzeugt, dass wir unsere Hausaufgaben im Vorfeld gemacht haben. Unsere Risikoanalyse lässt uns gut schlafen. Wie bereits erwähnt, verfügt die Hälg Group über langjährige Erfahrungen in der Planung, im Bau, im Betrieb und im Unterhalt von komplexen Gebäuden. Wir freuen uns sehr auf die kommenden Aufgaben in diesem Projekt. Zurzeit sind wir intensiv mit der Erstellung der Überbauung beschäftigt und bringen hier unsere Erfahrungen im baubegleitenden FM ein. Am 1. April 2012 starten wir mit dem Betrieb. ■

*Interview: rem*