

PPP-Projekt Neumatt in Burgdorf: Lebenszykluskosten-Betrachtungen konkret umgesetzt

Lebenszyklus – Megatrend der Immobilienbranche

Einer der Megatrends der Immobilienbranche der nächsten Jahre wird das Thema Lebenszyklusbetrachtung sein. Eine Immobilie wird nicht mehr nur aufgrund der anfänglichen Investitionskosten bewertet, sondern es werden auch die Betriebskosten über eine sehr lange Dauer berücksichtigt – eine Total Cost of Ownership Betrachtung. Wobei es sinnvoll erscheint – um die Komplexität der Fragestellung zu vermindern – nicht die gesamte Lebensdauer der Immobilie inkl. Rückbau zu betrachten, sondern nur einen massgeblichen Zeitraum.



Abb. 1: Übersicht Projekt-Perimeter Neumatt in Burgdorf.

Dieser Zeitraum kann zum Beispiel 20–25 Jahre betragen, da ungefähr zu diesem Zeitpunkt eine Immobilie zum ersten Mal einschneidend renoviert werden muss. Auch ist eine Vorhersage über den Nutzungszweck über einen längeren Zeitraum fast nicht möglich.

Um lebenszyklusgerecht zu handeln, müssen verschiedene Interessen gleichgeschaltet werden:

Finanzinvestoren, Baufirmen, Innenausbauunternehmen, Gebäudetechnik, Betreiber und Nutzer müssen alle dieselben Interessen vertreten. Am einfachsten ist dies zu erreichen, wenn der Investor gleichzeitig der Nutzer der Immobilie ist und über ein überdurchschnittliches Fachwissen im Bau und Betrieb von Immobilien verfügt. In der Praxis trifft dies aber sehr selten zu.

Eine Möglichkeit für die öffentliche Hand, eine solche Konstellation zu erzeugen: mittels einer Public Private Partnership, kurz «PPP» (Öffentlich-Private Partnerschaft). Unter PPP versteht man nach international verbreiteter Auffassung

die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen und Privaten zwecks Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb einer Infrastruktur oder einer Dienstleistung. Allgemein kann PPP als neuer, auf partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft basierender Ansatz zur Effizienzsteigerung oder zur besseren Erfüllung komplexer öffentlicher Aufgaben umschrieben werden. Wesentliches Erfolgskriterium ist der Partnerschaftsgedanke, der auf einer angemessenen Risikoverteilung beruht. Dabei übernimmt jeder Partner die Risiken, die er am besten beherrscht.

Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf

Das erste PPP-Projekt in der Schweiz, welches nach den oben erwähnten internationalen Standards realisiert wird, ist das Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf. Neben vier Verwaltungsgebäuden für Polizei, Gericht, Steuerverwaltung und für verschiedene kantonale Dienststellen umfasst das Gesamtprojekt einen Werkhof und ein Regionalgefängnis mit 110 Haftplätzen. Als Standort hat der Kanton Bern das 26 800 Quadratmeter grosse, ehemalige Zeughausareal evaluiert. Im neuen Verwaltungszentrum werden 19 verschiedene kantonale Dienststellen mit rund 450 Arbeitsplätzen an einem

Autor

Daniel Zbinden *
www.haelg.ch



Abb. 2: Funktionsweise eines PPP-Projekts (PPP = Public Private Partnership, öffentlich private Partnerschaft), Beispiel Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf.

Standort zusammengefasst. Insgesamt sind etwa 16 800 m² Hauptnutzfläche mit einem Bauinvestitionsvolumen von ca. 150 Mio. Franken zu realisieren. Alle Grundstücke und Gebäude sind Eigentum des Kantons. Das Sicherheitskonzept für die Finanzierung basiert auf einem durch den Kanton Bern gesicherten Cashflow.

Die Hälg Facility Management AG übernimmt als Betreiberin diese Überbauung vorerst für eine Laufzeit von 25 Jahren. Nachfolgende Dienstleistungen werden über einen Festpreisvertrag erbracht:

- das **baubegleitende Facility Management (FM)** mit anschließender Implementierung,

- die **betrieblichen Leistungen** wie: bauliches und technisches FM, Reinigung und Entsorgung, Energiemanagement, Betreuung der sicherheitsrelevanten Systeme, Ausstattung und Möblierung usw.
- die **organisatorischen Dienstleistungen** wie: zentraler Empfang, Postdienst, Arealüberwachung, Sitzungszimmer- und Parkplatz-Management, Beschaffung Verbrauchs- und Büromaterial,
- **Verpflegungsdienstleistungen** wie Restaurant, Verpflegungsstationen, Automaten, Catering-service,
- **Ersatz- und Erneuerungsmaßnahmen.**

Mit anderen Worten: Ausser der eigentlichen Bewachung und Betreuung der Gefangenen übernimmt die Hälg Facility Management AG alle notwendigen Dienstleistungen, um dieses Areal zu betreuen. Der Festpreisvertrag wird der jährlichen Teuerung angepasst



www.feuron.com

www.friap.ch

**Haustechnik, individuell
und vielfältig – aus einer Hand**



Projekt-Grafik: Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf, Aussenbereich mit Platzgestaltung.

und der Energieverbrauch wird mit den tatsächlichen Energiepreisen berechnet. Alle anderen Dienstleistungen sind Festpreise bis 2037.

Funktionsweise eines PPP-Projekts

Die organisatorische Umsetzung des PPP-Projekts im konkreten Projekt Neumatt Burgdorf ist in Abb. 2 dargestellt: Der Kanton Bern beauftragt die Projektgesellschaft «Zeughaus PPP AG» (rechtlich ein sogenanntes «Special Purpose Vehicle») mit dem Bau und dem Betrieb der Überbauung. Ein Bankenkonsortium finanziert die Zeughaus PPP AG für den Bau inkl. Betrieb über 25 Jahre. Der Kanton zahlt quartalsweise eine Nutzungsgebühr an die Zeughaus PPP AG, die einerseits das Bankenkonsortium bedient und andererseits den Betrieb und Unterhalt der Überbauung finanziert. Die Projektgesellschaft beauftragt ein Bauunternehmen (ARGE Marti Bern – BAM Deutschland) für den Bau und Innenausbau der Überbauung und andererseits die Hälg Facility Management AG für den Betrieb und Unterhalt in den nächsten 25 Jahren.

Gesamtkosten-Einsparpotenzial vor allem in Konzept/Planung

Weshalb eignet sich gerade eine solche Projektform ausserordentlich gut für die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes? Die Antwort ist in Abb. 3 dargestellt: Die Grafik zeigt den bekannten Effekt, dass am Anfang, bei der eigentlichen Projektentwicklung, die grössten Einsparungen in den Gesamtkosten zu erzielen sind. In der Angebotsphase bieten verschiedene Konsortien das Gesamtleistungsangebot

(Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb) über 25 Jahre zu einem Festpreis an. Das gesamte Team ist über zirka 27–28 Jahre miteinander verbunden und profitiert nur, wenn das Projekt als Gesamtes ein Erfolg wird. Nur das Team gewinnt den Auftrag, welches die günstigsten Gesamtkosten garantieren kann.

Diese Art der Zusammenarbeit fördert ein neues Denken und Handeln zwischen Generalunternehmer und Betreiber. Zum Beispiel ist es in unserm Team dazu gekommen, dass die Hälg Facility Management AG als Betreiber während der Angebotsphase den GU aufgefordert hat, die Qualität der Fenster und Fassade zu erhöhen und diese Position um 0,5 Mio. Franken teurer zu offerieren. Die Einsparung im Unterhalt und bei den Energiekosten von gegen 1,5 Mio. Franken im Laufe von 25 Jahren führen zu einer Reduktion der Gesamtkosten von rund 1,0 Mio. Franken. Solche Beispiele gibt es viele in diesem Projekt, die schliesslich die Gesamtkosten für den Kanton bzw. die Steuerzahler merklich senken.

HLKKS-Gewerke und Gebäudeleittechnik

Die Hälg Group installiert in dieser Überbauung nicht nur die HLKKS-Gewerke, sondern plant und baut auch die Gebäudeleittechnik. Somit haben wir als Betreiber auch tiefste Einblicke in das Herz der Anlage. Dies ermöglicht es uns, den Betrieb schon zu Beginn der Laufzeit best-

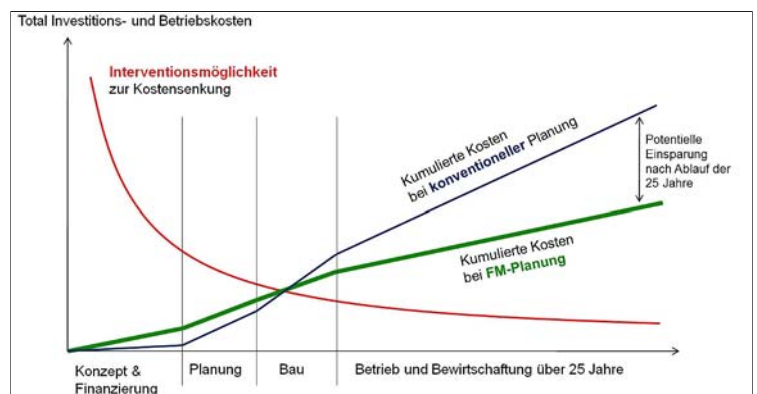


Abb. 3: Betrachtung der kumulierten Investitions- und Betriebskosten über 25 Jahre. In den ersten Projektphasen bei der eigentlichen Projektentwicklung können die grössten Einsparungen bezüglich Gesamtkosten erzielt werden.



Panorama-Aufnahme der Baustelle, Stand April 2011.

möglich zu optimieren. Indem wir nur Produkte und Fabrikate einsetzen, die qualitativ hervorragend sind und einen sehr guten Service bieten, optimieren wir unsere Instandhaltungskosten und vor allem auch die Ersatzerneuerungskosten. Das fundierte Know-how in gebäudetechnischen Belangen ist einer der grössten Erfolgsfaktoren der Hälg Facility Management AG. Wir sind überzeugt, dass uns diese Kompetenz einerseits wesentlich zum Akquisitionserfolg verholfen hat und andererseits auch der Schlüssel zur erfolgreichen Abwicklung über die gesamte Laufzeit ist.

Betriebskosten: Einsparungen durch geschickte Planung

Auch bei der Dienstleistungserbringung kann durch optimierte Bauweise ein ungeheuer grosses Einsparpotenzial erzielt werden. Hierzu folgendes Beispiel: Durch eine geschickte und optimale Anordnung von Reinigungsräumen, die auch noch richtig ausgestattet sind (Wasser-, Stromanschlüsse, Lagermöglichkeit usw.), kann die Reinigungszeit optimiert werden. Angenommen, dass dadurch pro Tag und Stockwerk 10 Minuten eingespart werden können, gibt das auf 25 Jahre folgende Rechnung: 240 Arbeitstage/Jahr x 25 Jahre x 10 Minuten = 60 000 Minuten pro Stockwerk oder 1000 Stunden. Diese 1000 Stunden multipliziert mit den insgesamt 30 Geschossen ergibt 30 000 Stunden oder etwa 15 Mannjahre, was schliesslich zu einer signifikanten Preisreduktion führt. Solche Beispiele gibt es zahlreiche in diesem Projekt. Auch hier profitiert der Kunde direkt von der Erfahrung und Expertise der Hälg Facility Management AG beim baubegleitenden FM.

Wichtig: Konsequente Umsetzung der erkannten Potenziale

Einsparpotenziale werden aber nur realisiert, wenn erstens ein seriöses baubegleitendes Facility Management eingesetzt wird und zweitens die Beratung nicht nur zu Empfehlungen führt, sondern die Resultate und Vorgaben konsequent umgesetzt werden. Bei herkömmlichen Projektentwicklungen scheitert diese Umsetzung aber oft am fehlenden Baubudget, da die Betriebskosten

in der Regel auf andere Kostenträger fallen. Dies bedeutet, dass für eine Lebenskostenbetrachtung zwingend langfristige Sichtweisen erforderlich sind und die entsprechenden Budgets für den Bau und den Betrieb zusammen betrachtet werden müssen.

Praxisleitfaden für PPP-Projekte im Hochbau

Um so wie beschrieben zu arbeiten, müssen nicht nur die Anbieter ihre Strukturen anpassen, auch der Kunde muss seinen Teil dazu beitragen. Er muss seine Anforderungen und die erwartete Qualität genau beschreiben aber gleichzeitig eine offene und outputorientierte Ausschreibung erstellen. Eine solche Beschreibung der Bau- und Betriebsleistungen enthält zwingend eine detaillierte Analyse der nutzerspezifischen Anforderungen. Um das hohe Niveau zu erreichen, die eine PPP-Ausschreibung erfüllen muss, ist zu empfehlen, frühzeitig gute und erfahrene Berater beizuziehen, die dem Ausschreiber helfen, eine outputorientierte Ausschreibung zu erstellen, die möglichst widerspruchsfrei umsetzbar ist.

Die sehr frühe und kontinuierliche Auseinandersetzung mit den baulichen und betrieblichen Anforderungen bei der Erstellung des Angebots führt zwangsläufig zu einer sehr intensiven Lebenszyklusbetrachtung.

Um den potenziellen PPP-Kunden die Details von solchen Modellen näherzubringen, veröffentlicht der Verein PPP Schweiz im Sommer 2011 einen Praxisleitfaden für PPP-Projekte im Hochbau. Zweck dieser Publikation ist, Unsicherheiten über die Realisierbarkeit von PPP in der Schweiz zu klären und die Entwicklungskosten für PPP zu senken. Er soll gleichzeitig helfen, wichtige Mechanismen der Zusammenarbeit zwischen Staat und Privaten nach internationalem Standard aufzuzeigen. (www.ppp-schweiz.ch) ■

* Autor: Daniel Zbinden, dipl. Ing. FH Fachrichtung HLK mit MBA der State University New York, Geschäftsführer der Hälg Facility Management AG, 8037 Zürich, www.haelg.ch

Für ein gutes Klima und gesunde Luft

0848 000 458
www.tiventa.ch

Nur ein sauberes Lüftungssystem garantiert einen sicheren, energetischen, wirtschaftlichen und hygienisch einwandfreien Betrieb.

tiventa
Lüftungshygiene / Brandschutz

0848 000 458
www.tiventa.ch

Wir suchen noch Partnerfirmen im Lüftungsbereich.

Gutschein

für eine Inspektion Ihrer Lüftungs-Klimaanlage und eine Brandschutz-Beratung.
Rufen Sie uns an oder besuchen Sie unsere Homepage.
0848 000 458
www.tiventa.ch