



Langzeitbetrachtung

In Burgdorf wird derzeit das schweizweit erste Projekt nach gängiger PPP-Definition realisiert. Das Projekt ist geprägt von langfristigem Denken und von partnerschaftlicher, interdisziplinärer Zusammenarbeit. Text: Beat Matter // Fotos: zvg.

Seit Jahren geistert die Abkürzung «PPP» durch die Bau- und Immobilienbranche. Die «Öffentlich-Private Partnerschaft» oder zu Neudeutsch eben «Public Private Partnership» geht vom Grundgedanken aus, dass es effizienzfördernd ist, wenn die öffentliche Hand mit privatwirtschaftlichen Unternehmen zusammenspannt, um gewisse, der Öffentlichkeit dienliche Leistungen zur Verfügung zu stellen. Die PPP-Idee ist es, das Effizienzdenken der privaten, im dauernden Wettbewerb stehenden Firmen in die öffentliche Aufgabenerfüllung zu bringen. Die international verbreitete Auffassung des Modells lautet: «Unter PPP versteht man die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen und Privaten zwecks Planung, Bau und Betrieb einer Infrastruktur oder einer Dienstleistung.» Dabei spielt jeder Partner – öffentliche Hand und privater Investor – jene Rolle, die ihm am

ehesten auf den Leib geschneidert ist. Und vor allem: Jeder Partner trägt jene Risiken, die er am besten zu beurteilen in der Lage ist. Das Resultat sind effiziente Prozesse und niedrigere Kosten.

Pilotprojekt Neumatt in Burgdorf

Derzeit wird in Burgdorf ein Verwaltungszentrum nach der gängigen Definition von PPP gebaut. Es ist das erste entsprechend aufgegleiste Projekt in der Schweiz. Auf einer Fläche von rund 17 000 Quadratmetern – auf dem Gelände des ehemaligen Zeughauses – werden vier Verwaltungsgebäude für Polizei, Gericht, Steuerverwaltung und für verschiedene kantonale Dienststellen erstellt. Dazu kommen ein Werkhof und ein Regionalgefängnis für 110 Häftlinge. Insgesamt werden auf dem Areal 450 Arbeitsplätze angesiedelt. Das reine Bauinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 150

Millionen Franken. Im Frühling des kommenden Jahres soll die Anlage in Betrieb genommen werden.

Die «Partnership» stellt sich folgendermassen dar: Der Kanton Bern ging mit der für dieses Projekt gegründeten Gesellschaft Zeughaus PPP AG einen höchst detaillierten, 3000 Seiten starken Nutzungsvertrag ein. Die Projektgesellschaft wird durch ein Bankenkonsortium finanziert und beauftragte einerseits die Arge Marti Generalunternehmung AG, BAM Deutschland AG mit dem Bau, andererseits die Hältig Facility Management AG mit dem Betrieb der Anlage über vorderhand 25 Jahre. Die Grundstücke und Gebäude sind und bleiben Eigentum des Kantons Bern, der für die privat erbrachten Dienstleistungen bezahlt: Rund 18 Millionen Franken pro Jahr für Betrieb, Ersatzerneuerungen, Rückzahlung der Bau- und Baukreditzinsen. Zentrales ▶



Merkmal: Über die Projektgesellschaft bleiben die verschiedenen Player über die gesamte Laufzeit des Vertrags verknüpft. Das heisst: Es ist von Anbeginn des Projekts im Interesse aller Beteiligten, langfristig effiziente Lösungen zu erarbeiten.

Sparpotenzial dank Langzeitbetrachtung

Um dies sicherzustellen, wurde die künftige Betreiberin Hälg bereits von Anfang an in das Projekt involviert, installierte nicht nur die HLKKS-Gewerke, sondern plante und baut zudem die Gebäudeleittechnik. Durch diese zukunftsgerichtete Art der interdisziplinären Zusammenarbeit konnte in der Planungsphase – jene Projektphase, in der sich die grössten Einsparungen in den Gesamtkosten erzielen lassen – der Grundstein für einen effizienten Betrieb über Jahrzehnte hinweg gelegt werden. So stiess Hälg etwa bereits in der Angebotsphase dazu an, 500 000 Franken mehr in die Qualität von Fenstern und Fassaden zu investieren und rechnete sogleich vor, dass sich mit dieser Massnahme über 25 Jahre hinweg Energie- und Unterhaltskosten in der Höhe von 1,5 Millionen Franken sparen liessen. Als weiteres Beispiel nennt Daniel Zbinden, Geschäftsführer der Hälg Facility Management AG, die eingesetzte, «hoch qualitative Flachdachkonstruktion»,

auf welche man bereits in der Kalkulationsphase hingewirkt habe. Man erwarte von dieser Massnahme sowohl geringere Unterhalts- als auch massiv geringere Sanierungskosten. Zentrale Veranschaulichung des langfristigen Denkens: «Erst bei einer Lebenszyklusbetrachtung von über 10 Jahren rechnet sich diese Massnahme», gibt Zbinden an. Dass sich vermeintliche Brosamen in der Langzeitbetrachtung massiv zusammenlappern, veranschaulicht auch eine kleine Rechnung, welche Daniel Zbinden vor Kurzem in einer anderen Zeitschrift anstellte. Es geht darin um die «geschickte und optimale Anordnung von Reinigungsräumen», durch welche die Reinigungszeit optimiert werden könne: «Angenommen, dass dadurch pro Tag und Stockwerk 10 Minuten eingespart werden können, gibt das auf 25 Jahre folgende Rechnung: 240 Arbeitstage pro Jahr x 25 Jahre x 10 Minuten = 60 000 Minuten pro Stockwerk oder 1000 Stunden. Diese 1000 Stunden multipliziert mit den vorhandenen 30 Stockwerken ergibt 30 000 Stunden oder etwa 15 Mannjahre.» Den Einwand, dass wohl nicht über 25 Jahre hinweg täglich jede Etage gereinigt würde, lässt Zbinden nicht gelten. Davon könne man durchaus ausgehen. Das Beispiel ist also real. Das gesparte Geld auch.

Die Zukunft kalkulieren

Stellt sich die Frage, wie ein privatwirtschaftliches Unternehmen in kurzfristigen Zeiten wild schlingernder Börsen- und Konjunkturberichte imstande ist, einen verbindlichen Vertrag abzuschliessen mit einer Laufzeit von mehreren Jahrzehnten. Kantonale Verwaltung, Werkhof und Gefängnis seien Nutzungen, die wenig von Konjunkturzyklen abhängen, betont Zbinden. Zudem sei die gesamte Überbauung nach dem Verfahren der Systemtrennung geplant und konzipiert, so dass eine Umnutzung – sogar des Gefängnisses – möglich sei. In dem umfassenden Vertragswerk ist sowohl das Szenario geregelt, wenn die Betreiberin Konkurs anmelden müsste, als auch jenes, wenn der Kanton Bern inmitten der Vertragslaufzeit seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnte. Solche und andere teils wenig realistische, aber theoretisch mögliche Szenarien vermögen Daniel Zbinden nicht zu erschrecken. Er hält fest, dass weder sein Unternehmen, noch der Kanton Bern im Sinn habe, den Vertrag aufzukündigen. Im Gegenteil. «Eigentlich rechnen wir bereits mit der Verlängerungsoption, die unseren Vertrag im Jahre 2037 um weitere fünf Jahre verlängert», so Zbinden. ■