

Mehr als eine grosse Investition

Die öffentliche Hand und die Privatwirtschaft spannen erstmals in einem Schweizer Bauprojekt nach dem Modell Public Private Partnership zusammen. Die Hälg Facility Management AG wurde als Partner für den Betrieb und die Gebäudetechnik bereits von Beginn an mit eingebunden. Sie wird das neue Verwaltungsgebäude im Kanton Bern nach Fertigstellung bewirtschaften. **Text** Paolo D'Avino

■ Seit die Hälg Facility Management AG (hfm) am ersten Public Private Partnership (PPP) des Kantons Berns als baubegleitender FM-Berater und späterer Betreiber tätig ist, stehen der Geschäftsführer Daniel Zbinden und der verantwortliche Projektleiter Markus Haldimann vermehrt im Fokus der Öffentlichkeit. «Neu am PPP ist, dass der Kanton das Gebäude von einem privaten Partner in einem Gesamtleistungspaket erbauen und vorerst für 25 Jahre betreiben lässt», sagt Zbinden und fügt an, dass hfm als Partner für Betrieb und Gebäudetechnik während der ganzen Planungs- und Bauphase in die Entscheidungs- und Vergabeprozesse eingebunden ist. So wird in Burgdorf auf dem Gelände des ehemaligen Zeughauses auf einer Fläche von rund 17 000 m² ein moderner Gebäudekomplex (Neumatt) im April 2012 bezugsbereit sein, der ein kantonales Verwaltungszentrum mit rund 400 Arbeitsplätzen, einen Werkhof und ein Regionalgefängnis für 110 Insassen umfasst.

Neues Modell in der Schweiz

«Wesentliches Erfolgskriterium ist der Partnerschaftsgedanke, der auf einer angemessenen Risikoverteilung beruht. Dabei übernimmt jeder Partner die Risiken, die er am besten beherrschen kann.» So erklärt Zbinden, wieso sich der Kanton Bern für ein PPP-Modell entschieden hat. Der Kanton habe nach einem attraktiven Realisierungskonzept gesucht, mit dem sich Investitions- und Betriebskosten sowie die Qualität der Bau- und betrieblichen Dienstleistungen wirkungsvoll steuern lassen. «Auch wenn das Vertragswerk über 3000 Seiten umfasst, ist das PPP-Modell einfach zu erklären», sagt Zbinden. In Burgdorf übernehme die eigens dafür gegründete Zeughaus PPPAG die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb des Gebäudekomplexes. Zur Refinanzierung der Investitionssumme für den Bau von rund 150 Millionen Franken und für den Betriebsaufwand wird das

Unternehmen mit einem jährlichen Nutzungsentgelt über die Laufzeit von 25 Jahren entschädigt. «Eigentümer des Verwaltungszentrums bleibt in diesem PPP-Modell der Kanton», sagt Zbinden und ergänzt, dass die hfm nicht nur als Partner die Planungs- und Bauphase begleitet, sondern nach Fertigstellung des «Neumatt» auch den Betrieb übernehmen wird. «Gemeinsam mit den zwei beauftragten Bauunternehmen bildeten wir ein sehr gutes Team, wo Erfahrungen ausgetauscht wurden und kritische Auseinandersetzungen mit in die Entscheidungen

einfließen», äussert sich Markus Haldimann zur Zusammenarbeit. Diese Konstellation sei Grundlage dafür, dass am runden Tisch von Beginn an Investitionen und spätere Unterhaltskosten des Gebäudes in einer Lebenszyklusbetrachtung in der Kalkulation mitberücksichtigt worden seien.

Lebenszyklusansatz

«Wir haben es auf dem Areal mit 16 unterschiedlichen Nutzern zu tun. Von der Polizei, dem Tiefbauamt bis zur Staatsanwaltschaft sind verschiedene kantonale Ämter vertreten und jeder dieser Nutzer hat ande-



re Bedürfnisse und Wünsche», sagt Markus Haldimann. In der Planungsphase ging es bei der Auswahl der Materialien oder der Gebäudetechniksysteme vor allem darum, darauf zu achten, dass der Fokus bei den Entscheidungen auf dem Lebenszyklusansatz liegt. «So ergab sich manchmal die Situation, dass sich das Team für ein in der Investition teureres Angebot entschied, weil es im Unterhalt günstiger sein wird», erklärt Haldimann die Entscheidungsprozesse. Der langfristige und integrierte Denkansatz ist für ihn der Schlüssel zum Erfolg. «Nur wenn Bauherr, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure und das Facility Management gemeinsam an einem Tisch entscheiden, kann der Lebenszyklusansatz konsequent umgesetzt und somit Synergien wirklich genutzt werden.»

Summe aller Detailfragen

Die Nutzung der Synergien sei für den Kanton ein weiterer Grund gewesen, sich für ein solches Realisierungskonzept zu entscheiden, ist Zbinden überzeugt. In der Vorbereitungsphase hätten Abklärungen ergeben, dass der Bau und der Betrieb in den ersten 25 Jahren dem Kanton dadurch rund 8 Prozent günstiger zu stehen komme. «Dies bestätigen auch Erfahrungswerte von ähnlichen Projekten in Deutschland», sagt Zbinden. Die Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Privaten sei dort wei-

ter vorangeschritten als in der Schweiz und vor allem in den Bereichen des öffentlichen Verkehrs oder von Schulhäusern umgesetzt worden. Es sei die Summe aller Detailfragen, und es sind viele, betont Haldimann, die das Projekt für die Involvierten zu einem attraktiven und kostengünstigeren Modell machen. «Es geht beispielsweise um Fragen, wie durch eine optimale Türpositionierung die Raumausnutzung erhöht werden kann, welche Fenster am besten dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen, welche Kältemaschine die höchste Qualität bietet bis hin zu der Frage über die Anzahl und die optimale Grösse eines Putzraumes», sagt Haldimann und macht ein Rechenbeispiel, um die Bedeutung seiner Aussage zu veranschaulichen. «Jede Investitionsentscheidung mit einem Einfluss auf die Betriebskosten mussten wir mit dem Faktor 6000 gewichten.» Bei 230 Arbeitstagen pro Jahr und bei einer Abweichung von nur 100 Franken können über die Nutzungsdauer von 25 Jahren 600 000 Franken eingespart werden. Haldimann betont nochmals, dass die frühe Einbindung des Facility Managements aus zwei Gründen matchentscheidend gewesen sei. «Zum einen konnten wir von hfm unsere Erfahrung in Gebäudetechnik und Facility Management einbringen. Zum anderen wurden kostspielige und unterhaltsintensive Materialien oder Systeme beim Aus-

wahlverfahren vermieden. So haben wir als künftiger Betreiber auch die Sicherheit, einen qualitativ hochwertigen Gebäudekomplex bewirtschaften zu können.»

PPP-Modelle haben Zukunft

Für Zbinden hat dieses Modell Pilotcharakter und Signalwirkung zugleich. Er ist davon überzeugt, dass der Wettbewerb, die Innovationskraft und letztendlich auch die Effizienzvorteile so voll zum Tragen kommen. «Obwohl der Kanton Eigentümer bleibt, betrachten wir das Verwaltungszentrum in Burgdorf, als wäre es unser eigenes, zu dem wir Sorge tragen müssen», sagt Zbinden. Die hfm werde vorerst über die nächsten 25 Jahre die finanzielle Verantwortung und das bauliche und technische Risiko übernehmen. Für Zbinden ist klar, dass das Modell für alle Parteien gewinnbringend ist. Für den Kanton seien die jährlichen Betriebskosten über die Nutzungsdauer fix. «Da hfm bereits in der Planungsphase als Partner eingebunden wurde, tragen wir die Entscheidungen mit, womit die betrieblichen Anforderungen auch für hfm erfüllt sind.» Die Material- und Systemauswahl erfolgte unter dem Aspekt der damit verbundenen Betriebskosten, auf kostspielige bauliche Investitionen wurde verzichtet, der maximale Energieverbrauch sei ebenfalls vertraglich geregelt und ein detailliertes Reporting gewähre jederzeit die Transparenz. «Als Betreiber des Gebäudes kann hfm zudem die Supportleistungen wie Reinigung, Büromaterialverwaltung, Postdienst, Verpflegung oder die Nachlieferung von Ausstattungsgegenständen alles aus einer Hand anbieten», so Zbinden und Haldimann. Und sie betonen zum Schluss des Gesprächs, dass die Lebenszyklusbetrachtung den Erfolg ausmachen wird. Beide werden gefragte Interviewpartner bleiben, wenn das Modell mit dem integrierten und langfristigen Denkansatz in der Schweiz Schule machen wird.



Das kantonale Verwaltungszentrum in Burgdorf mit rund 400 Arbeitsplätzen wird im April 2012 bezugsbereit sein.

Foto ARGE TU PPP AG

Was ist PPP?

Aufgrund der vielen Anwendungsfelder gibt es (noch) keine allgemeingültige Definition von PPP. Es ist kein geschlossener, streng wissenschaftlich definierbarer Begriff, sondern umfasst eine Bandbreite von Massnahmen zwischen staatlicher und privater Aufgabenerfüllung. PPP ist in diesem Sinne weniger Instrument oder Methode, sondern ein Ansatz, geprägt durch ein neues Kosten- und Leistungsbewusstsein der öffentlichen Hand, die sich am Lebenszyklus orientiert. (Quelle: Jahresbericht 2010 Hälj Building Services Group)