

Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau am Beispiel Verwaltungszentrum Burgdorf:

Zusammenfassung einer Kurzpräsentation von Doris Haldner, Leiterin Portfoliomanagement im Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern und stellvertretende Kantonsbaumeisterin

Erste Erfahrungen des Kantons Bern mit dem PPP-Modell rundum positiv

Bern, 3.12.2010 Bei der Realisierung des Verwaltungszentrums Burgdorf, das erstmalig in der Schweiz als PPP-Projekt in einer öffentlich-privaten Partnerschaft verwirklicht wird, bewegen sich nach dem ersten Jahr der Umsetzung die Kosten, die Termine und die angestrebte Qualität auf Kurs. Wie Doris Haldner, Leiterin Portfoliomanagement im Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern und stellvertretende Kantonsbaumeisterin kürzlich im Rahmen einer Abendveranstaltung des Vereins PPP Schweiz feststellte, hat sich auch das ungewöhnlich umfangreiche Vertragswerk bislang vollumfänglich bewährt.

Im Rahmen einer Kurzpräsentation anlässlich eines Treffens von Experten und geladenen Gästen auf Einladung des Vereins PPP Schweiz hat Doris Haldner kürzlich über erste Erfahrungen rund um die Realisierung des Verwaltungszentrums in Burgdorf berichtet. Im Mittelpunkt stand dabei der „Praxisleitfaden“, der derzeit vom Verein PPP Schweiz mit Unterstützung von rund 80 Experten entwickelt wird. Mit dessen Hilfe sollen die Erfahrungen rund um die Realisierung des neuen Verwaltungszentrums „Neumatt“ in Burgdorf gesammelt, ausgewertet und weiterentwickelt werden. Der Kanton Bern unterstützt das Vorhaben mit den erarbeiteten Ergebnissen aus dem PPP-Beschaffungsverfahren, dem PPP-Praxis-Knowhow aus der Projektbearbeitung der vergangenen 4 Jahre sowie personellen Ressourcen.

Doris Haldner orientierte dabei über ihre ersten Erfahrungen aus dem ersten PPP-„Realisierungs-“ oder „Partnerschafts-Jahr“ über die Themenfelder Kosten, Termine, Qualität sowie über das dem Vorhaben zugrunde liegende Vertragswerk.

Bei den Kosten interessieren v.a. mögliche Bestellungen- oder Lieferungsänderungen. Bislang sind bei der Projektleitung rund 50 Änderungsanträge mit Kostenrelevanz (Mehr- oder Minderkosten) für die Bau- und Betriebsleistungen eingegangen, so u.a. die Anträge zur Erhöhung der Bodenlasten und zur Änderung der Wärmeversorgung von Holzschnitzel auf Wärmepumpe mit Grundwasser. Trotz diesen Änderungen sind die Kosten derzeit ausgeglichen.

Die Frage der Realisierungstermine nahm Doris Haldner mit einem Kompliment an die Adresse der Gesellschafter der Zeughaus PPP AG, an die Marti Baugruppe und die niederländische Royal BAM Group vorneweg. Das Tempo auf der Baustelle, auf der gegenwärtig gegen 100 Personen im Einsatz stehen, bezeichnete sie als sehr hoch. Die öffentliche Hand „ticke“ in verschiedenen Abläufen anders. Das Projektteam müsse diesen „Zeit-Kulturunterschied“ im Griff haben, so ihre Feststellung. Abstimmungen zu den Nutzeranforderungen sind zeitintensiv und aufwendig. Auch bezüglich der Termine ist das Vorhaben auf Kurs.

Qualitätssicherung hat im PPP-Modell einen anderen Anspruch und ein anderes Gewicht als bei Investorenmodellen. Das heisst im Klartext: Gebaut wird im Eigentum und mit den quali-

tativen Anforderungen des Kantons. Auch hier richtete sie ein Kompliment an den Auftragnehmer und stellte fest, dass sich das Vorhaben auf Kurs entwickle.

Eine spezielle Würdigung erfuhr das mit rund 3'000 Seiten ungewöhnlich umfangreiche Vertragswerk. Es ist mit den vielen „verzwickten“ Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Vertragsbestandteilen überaus komplex und für Schweizer Verhältnisse ungewohnt und teilweise sogar absolut unverständlich. Alle möglichen Eintrittswahrscheinlichkeiten und Eventualitäten wurden geregelt, was normalerweise nicht der Fall ist. Nach dem ersten PPP-Realisierungsjahr in der Bauphase fällt die Beurteilung jedoch erfreulich aus: Das Vertragswerk ist alltagstauglich! Die detaillierten und präzisen Regelungen in den verschiedenen Einzelverträgen gewährleisten diese „Alltagstauglichkeit“! Das Projektteam kann ohne weitere juristische Abklärungen mit dem Vertragswerk arbeiten. Der Projektfortschritt wird nicht gehemmt, was Ressourcen in Zeit und Kosten spart.

Auch die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes ist mancherorts noch ungewohnt. Er bedingt eine Integration der Betriebsleistungen bereits in der Planungsphase. Der Betrieb nimmt erheblich Einfluss auf die Planung und Ausführung. Alle Änderungswünsche werden sowohl hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Bau- als auch auf die Betriebskosten untersucht und festgelegt! Im PPP-Projekt Neumatt wird nicht nur der Lebenszyklusansatz konsequent umgesetzt, sondern auch eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten gepflegt und weiterentwickelt.