

PPP als Zukunftsmodell am Beispiel von PPP Burgdorf

Zürich, 06. November 2012, Forum.Energie.Zürich

Daniel Zbinden, Geschäftsführer Hälg Facility Management AG



Inhalt

1. Definition Infrastruktur PPP
2. Funktionsweise des PPP Neumatt
3. Wieso eignet sich dieses Verfahren für Lebenszyklus Modelle?
4. Erfolgsfaktoren
5. Kundennutzen
6. Schlussbemerkungen

1. Definition Infrastruktur PPP

Public Private Partnership (PPP) verfolgt das Ziel, durch eine **langfristig angelegte Zusammenarbeit** zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft

öffentliche Infrastrukturprojekte **effizienter** zu realisieren als bisher.

Das Besondere dabei ist der **Lebenszyklusansatz**, mit dem das Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und ggf. Verwerten zum Beispiel einer Immobilie in einem ganzheitlicheren Ansatz optimiert werden soll.

Wesentliches Erfolgskriterium ist der **Partnerschaftsgedanke**, der auf einer angemessenen **Risikoverteilung** beruht. Dabei übernimmt jeder Partner die Risiken, die er am besten beherrschen kann.

Quelle: PPP-Handbuch Deutschland, S.9

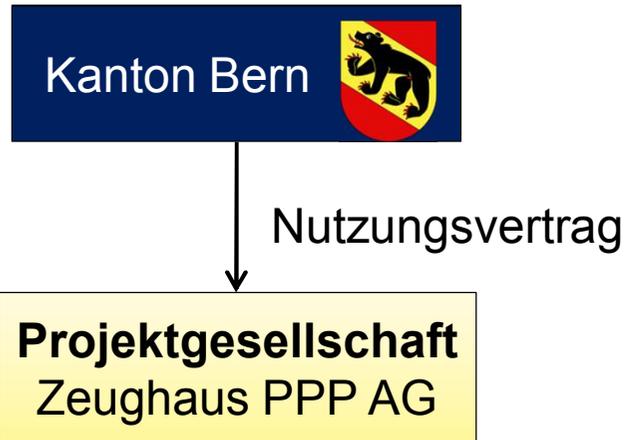


2. Funktionsweise des PPP Neumatt Aufgegliedert nach den 4 Hauptverträgen

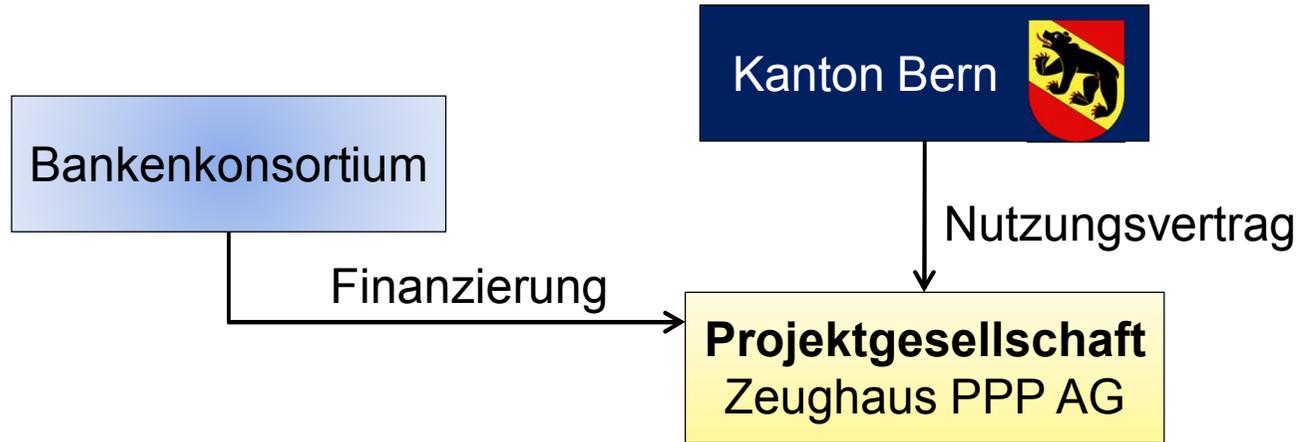
Kanton Bern



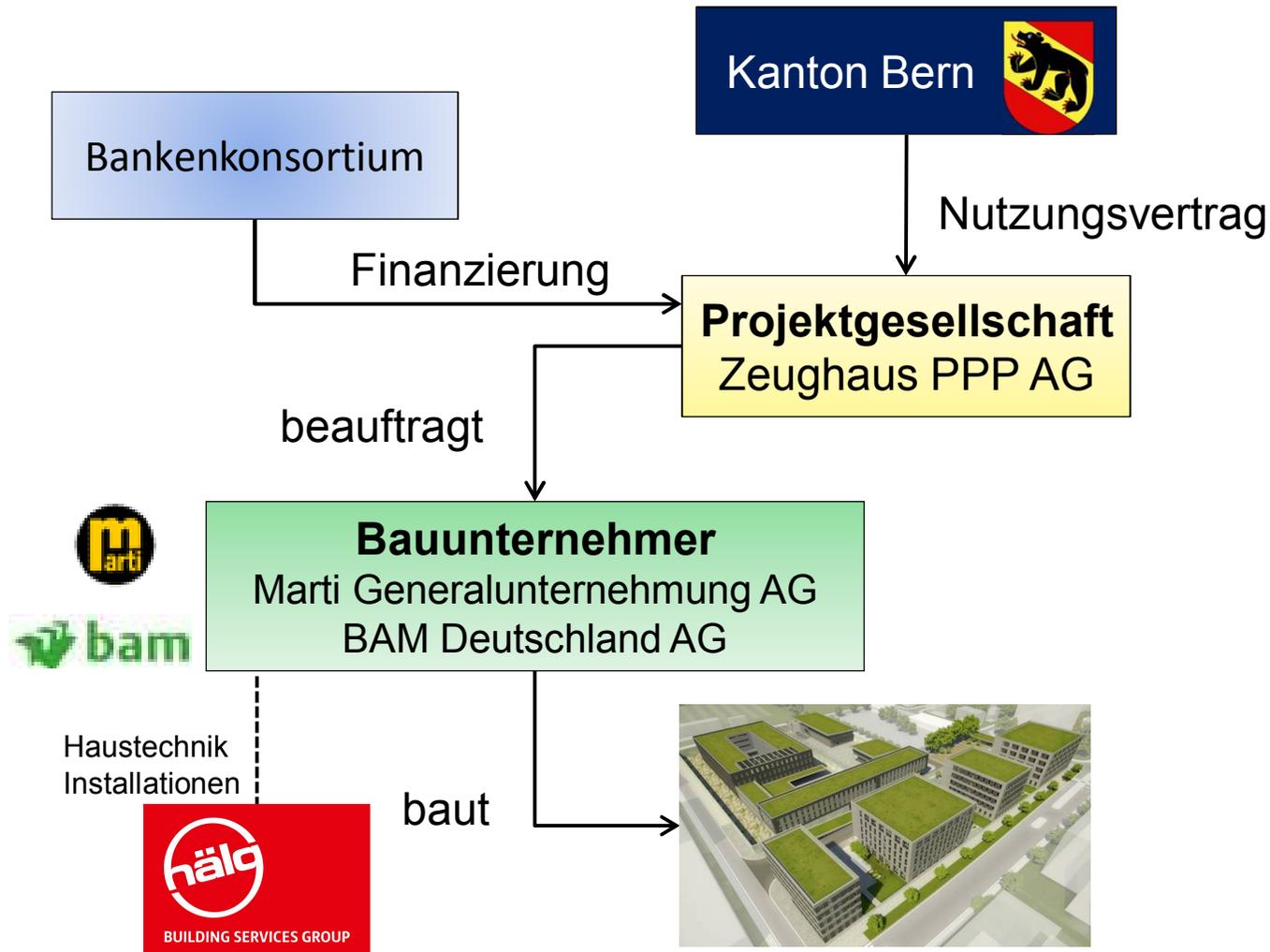
Nutzungsvertrag mit Projektgesellschaft



Finanzierungsvertrag



Bauvertrag



Betreibervertrag











3. Wieso eignet sich das PPP Verfahren für Lebenszyklus Modelle?



3.1 Finanzierung

- Durch die Übernahme der Finanzierung des PPP Projekts steht die Gesamtverantwortung aus finanzieller Sicht beim privaten Partner.
- Dies hat klare Auswirkungen auf die Kostendisziplin über den ganzen Lebenszyklus.
- Die Ausgestaltung der Finanzierungslösung stellt indessen erhebliche Herausforderungen dar.
- Die teurere private Finanzierung bringt gegenüber der rein öffentlichen Finanzierung vor allem Vorteile durch die Risikoübertragung an den privaten Sektor.

3.2 Leistungsübersicht des privaten Betreibers

- Baubegleitendes Facility Management und Implementierung
- Betriebliche Leistungen
- Organisatorische Dienstleistungen
- Verpflegungsleistungen
- Ersatz- und Erneuerungsmassnahmen sowie garantierter maximaler Energieverbrauch

Alle Leistungen zu einem Festpreis bis zum 30. März 2037
(exkl. Teuerung und exkl. Energiepreissteigerungen)

Betriebliche Leistungen

- Bauliches- und Technisches Gebädemanagement
- Reinigung und Entsorgung, Gärtner
- Betreuung Sicherheitsrelevanten Systeme
- Schlüsselverwaltung
- Signaletik
- Energieversorgung und garantierter max. Energieverbrauch
- Ausstattung / Möblierung



Besondere Herausforderung:

Leistungen und Preise für 25 Jahre garantiert und die funktionale und optische Qualität der Anlagen und des Inventars im Jahr 2037 ist klar definiert.

Organisatorische Dienstleistungen

- Zentraler Empfang
- Postdienst
- Arealüberwachung
- Sitzungszimmer-Management
- Parkplatz-Management
- Beschaffung von Verbrauchs- und Büromaterial



Besondere Herausforderung:

Akzeptanz der definierten Dienstleistungen durch die Vielzahl verschiedenster Nutzer.

Verpflegungsdienstleistungen

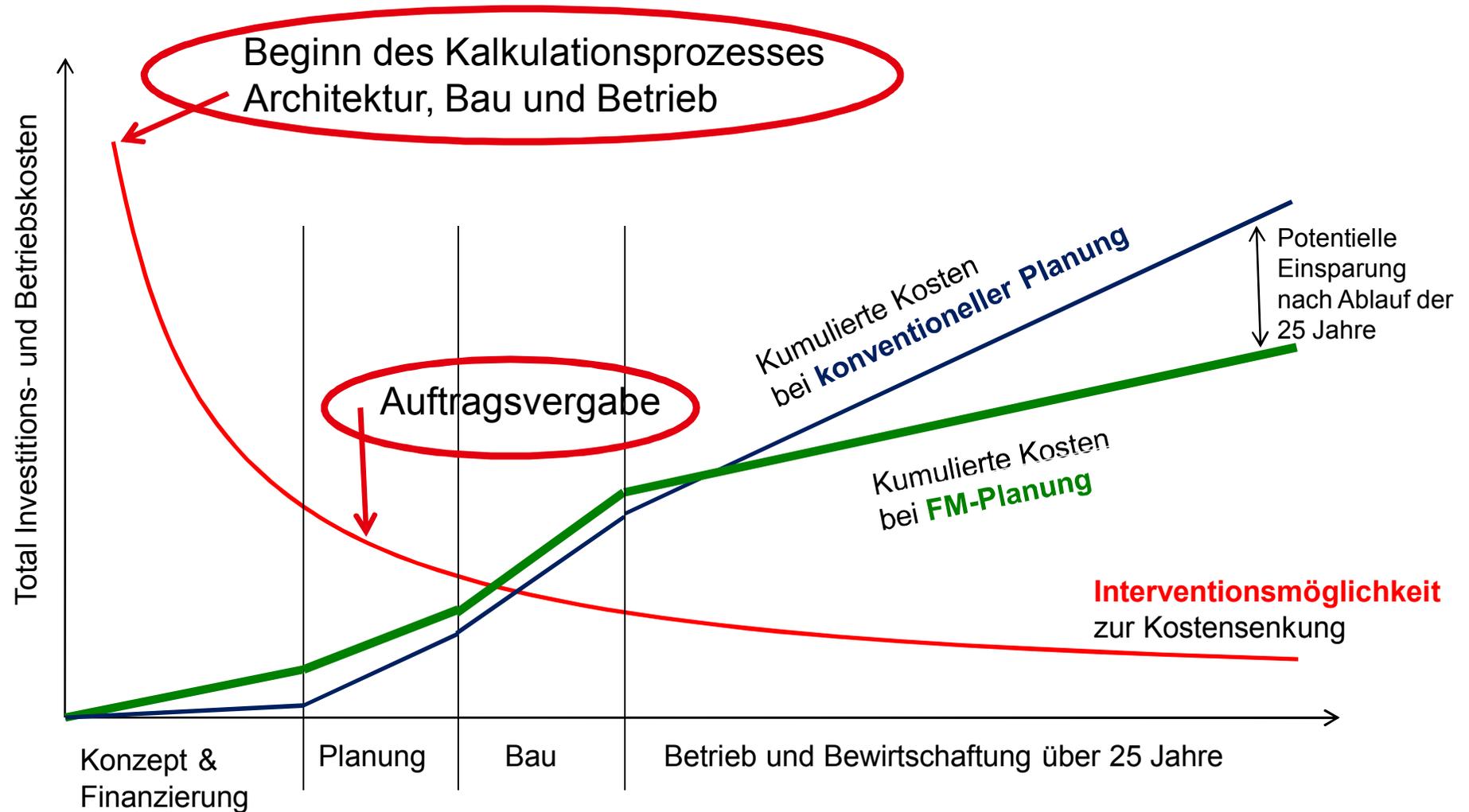
- Restaurant
- Dezentrale Verpflegungsstationen
- Automaten
- Cateringservice



Besondere Herausforderung:

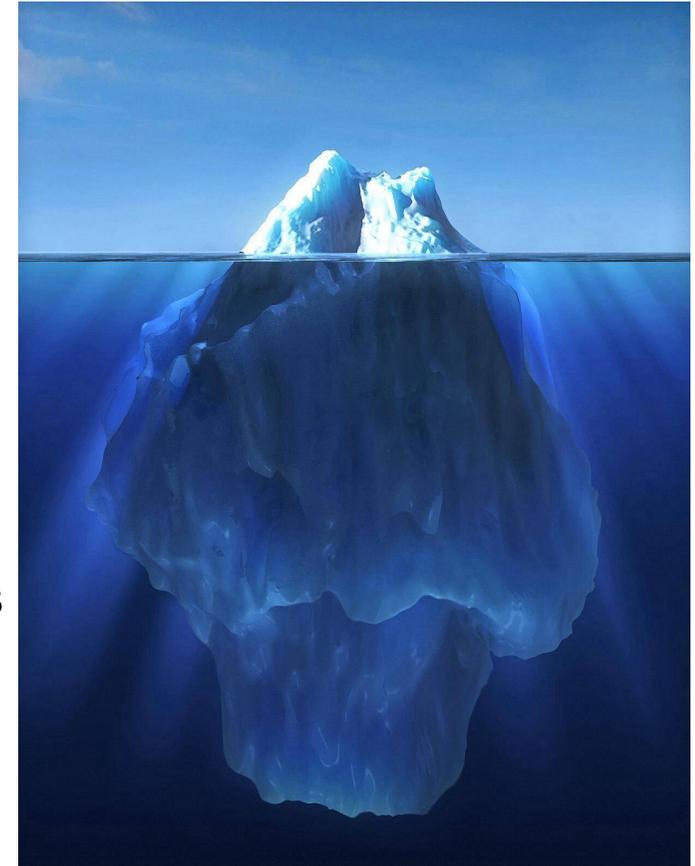
Akzeptanz der definierten Dienstleistungen durch die Vielzahl verschiedenster Nutzer.

Beeinflussung der LifeCycle Kosten



4. Erfolgsfaktoren für das LifeCycle-Modell

- Bau + Betrieb = 1 Team
- Bau + Betrieb = 1 Angebotspreis
- Das Team gewinnt den Auftrag
 - Interessen gleichgeschaltet
 - Optimierte Total Cost of Ownership
 - Bau profitiert vom Know-How des Betreibers
 - Nachhaltigkeit wird wirklich belohnt
 - Alle Partner über lange Zeit verbunden



Bau = Planung und Ausführung

Betrieb = Betreiben, Service, Reparaturen, Ersatzinvestitionen, Energiekosten

5. Vorteile für den Investor / Nutzer

- Die Ausschreibung erfolgt **Ergebnisorientiert** und über den **Lebenszyklus**. Der Auftrag wird als **Gesamtpaket** vergeben und dadurch fallen Schnittstellen weg
- Die **Projektgesellschaft** übernimmt die **finanzielle Verantwortung** und das **gesamte Risiko** über mindestens 25 Jahre
- Der Nutzer hat **garantierte Bau und Betriebskosten** über einen langen Zeitraum
- Hälg als baubegleitender FM hat eine starke Rolle und kann sich **durchsetzen**, dadurch ist der Life-Cycle Gedanke von Anfang an massgeblich vertreten
- Das **Know-How** aus der Planung und der Bauphase **bleibt im Projekt**
- Der öffentliche Nutzer profitiert von der **privaten Innovationskraft**
- Für den privaten Partner ist es einfacher **Verhaltensänderungen** bei den Nutzern durchzusetzen als für die öffentliche Hand
- Spätere **Nutzungsänderungen** sind trotz PPP **möglich** und nicht teurer als bei herkömmlichen Immobilien da volle **Kostentransparenz** gegeben ist
- Durch die relativ hohen Risiken für den Betreiber werden die **besten Mitarbeiter** in diesen Projekten eingesetzt

6. Schlussbemerkungen

- Der Lebenszyklusansatz (mit Einschluss des Betriebs) kann mit PPP konsequent genutzt, umgesetzt und gefördert werden
- PPP schafft Kostentransparenz über das ganze Projekt mit Einschluss der Betriebsphase und unter Einschluss von Risikokosten
- Die Finanzierung muss unserer Meinung nach nicht zwingend vollständig von privater Seite kommen. Aber es sollten die selben Spielregeln bezüglich Kostenbewusstsein / Kostentransparenz gelten
- Reine Rechnungslegungsüberlegungen sollten nicht der Hauptgrund für PPP sein
- Initialaufwand ist wesentlich höher als bei einem herkömmlichen Verfahren. Es braucht eine klare und präzise Bestellung, die Freiraum für Innovation und Know-How der Privatwirtschaft lässt

Hälg Facility Management AG & Public Private Partnership

perfekt kombiniert

Hälg Facility Management AG
Daniel Zbinden, Geschäftsführer
daniel.zbinden@haelg.ch
+41 44 448 20 82
+41 79 378 92 72



Referent:



Daniel Zbinden (1967) ist seit 2009 Geschäftsführer der Hälg Facility Management AG und Mitglied der Gruppenleitung der Hälg Group. Er ist dipl. Ing. (FH) in der Fachrichtung HLK und er hat zudem einen MBA der State University New York erworben. Zuvor arbeitete er in verschiedenen Führungsfunktionen bei in- und ausländischen Gebäudetechnikunternehmen.

Seit Anfang 2011 ist er Mitglied des Beirats des Instituts für Facility Management an der ZHAW.