

Kantonales Verwaltungszentrum „Neumatt“ Betrieb des ersten PPP-Projektes nach internationalen Standard über 25 Jahre zu einem Festpreis für den Betreiber

Einleitung

Mit dem Neubau und dem Betrieb des Kantonalen Verwaltungszentrums Neumatt wurde in der Schweiz zum ersten Mal eine Vielzahl immobilienbezogener Leistungen und Aufgaben an einen gesamtverantwortlichen Auftragnehmer im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft vergeben. Unter PPP (Public Private Partnership) versteht man die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen und Privaten.

Die Hälg Facility Management AG (HFM) übernimmt seit dem 01.04.2012 den Betrieb des Kantonalen Verwaltungszentrums Neumatt für die nächsten 25 Jahre. Dabei stellt die HFM die Nutzerbedürfnisse in den Mittelpunkt ihres Wirkens und identifiziert sich mit sämtlichen Leistungsbestandteilen im Sinne der geschlossenen Verträge.

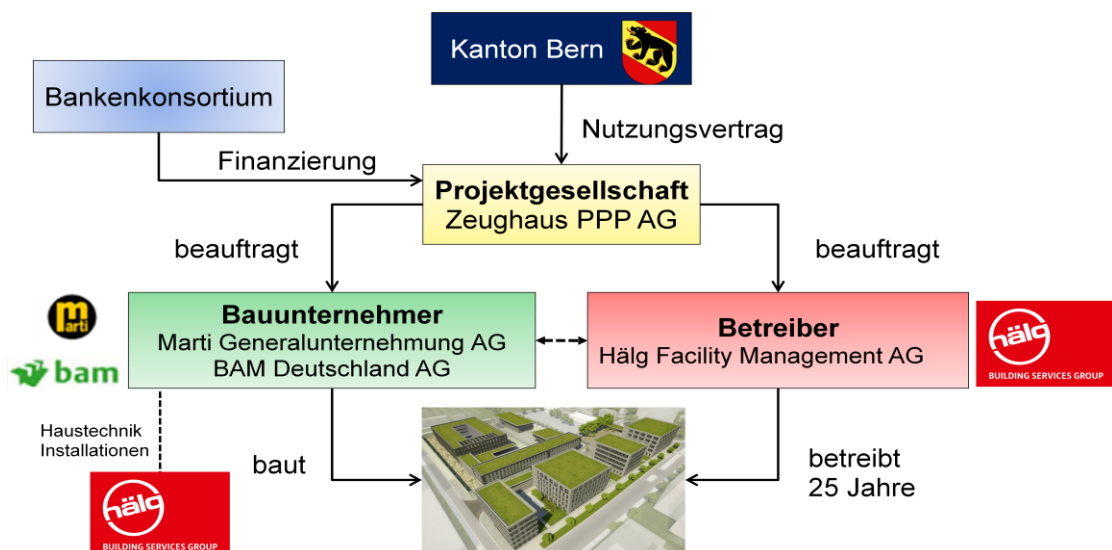


Das Projekt

Das Gesamtprojekt umfasst vier Verwaltungsgebäude (Polizeigebäude, Gerichtsgebäude, Gebäude für die Steuerverwaltung und ein allgemeines Verwaltungsgebäude mit verschiedenen kantonalen Dienststellen), einen Werkhof und ein Regionalgefängnis mit 110 Haftplätzen. Im Verwaltungszentrum Neumatt haben ca. 400 Mitarbeiter aus 19 verschiedenen kantonalen Dienststellen ihren Arbeitsplatz gefunden.

Die Partnerschaft spielt bei diesem Projekt eine besonders wichtige Rolle. Denn nur durch den Partnerschaftsgedanke und einer angemessenen Risikoverteilung kann eine Effizienzsteigerung sowie eine Erfüllung komplexer Aufgaben erreicht werden. Bei einem PPP übernimmt jeder Partner daher das Risiko, welches er am ehesten beherrschen kann. Ein weiteres zentrales Merkmal dieser Partnerschaft ist die Verknüpfung der verschiedenen Partner über die gesamte Vertragslaufzeit.

In dem 3'000-seitigen Vertragswerk ist die Projektgesellschaft die zentrale Auftragnehmerin. Die Projektgesellschaft wird durch ein Bankenkonsortium finanziert und beauftragte einerseits den Generalunternehmer und andererseits die HFM mit dem Betrieb der Anlagen über 25 Jahre.



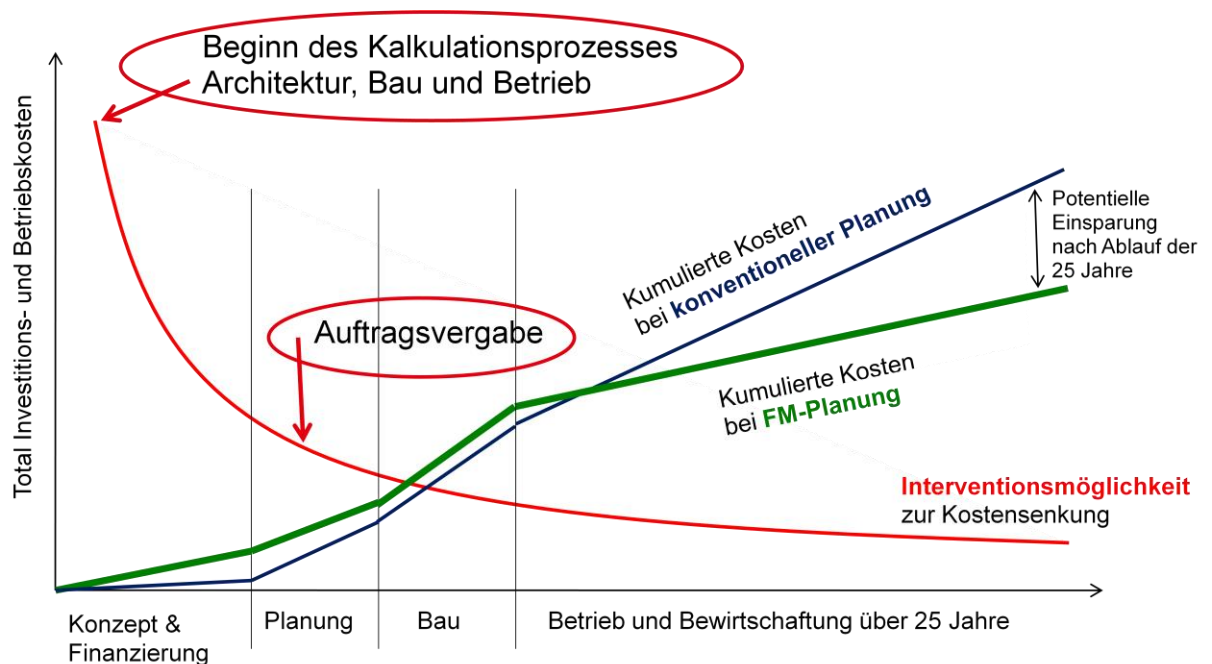
Nachfolgende Dienstleistungen werden über einen Festpreisvertrag von der HFM erbracht:

- o das **baubegleitende FM** mit anschliessender Implementierung
- o die **betrieblichen Leistungen** wie: bauliches- und technisches FM, Reinigung und Entsorgung, Energiemanagement, Betreuung der sicherheitsrelevanten Systeme, Ausstattung und Möblierung etc.
- o die **organisatorischen Dienstleistungen** wie: zentraler Empfang, Postdienst, Arealüberwachung, Sitzungszimmermanagement, Parkplatzmanagement, Beschaffung von Verbrauchs- und Büromaterial
- o **Verpflegungsdienstleistungen** (Restaurant, Verpflegungsstationen, Automaten, Cateringservice)
- o **Ersatz- und Erneuerungsmassnahmen**

Mit anderen Worten, ausser die eigentliche Bewachung und Betreuung der Gefangen übernimmt die HFM alle notwendigen Dienstleistungen um das Areal zu betreuen und dies zu einem Festpreis über die nächsten 25 Jahre.

Die Lebenszyklusbetrachtung

In den nächsten Jahren wird die Lebenszyklusbetrachtung immer mehr an Bedeutung gewinnen. Somit werden nicht mehr nur die anfänglichen Investitionskosten einer Immobilie bewertet, sondern immer mehr die Betriebskosten die über eine sehr lange Dauer berücksichtigt werden – eine Total Cost of Ownership Betrachtung. So auch in diesem Projekt.



Bereits in der Projektentwicklung wurde die HFM an der Planung beteiligt. Denn in dieser Phase lassen sich die grössten Einsparungen in den Gesamtkosten erzielen und zugleich konnte der Grundstein für einen effizienten Betrieb über die nächsten 25 Jahre gelegt werden. So ergab sich manchmal die Situation, dass sich die Partner für ein in der Investition teureres Produkt entschieden, weil es im Unterhalt günstiger sein wird. Auf kostspielige und unterhaltsintensive Materialien oder Systeme wurde verzichtet. Bei allen Entscheidungen wurde immer auch die Auswirkung für den späteren Betrieb und Unterhalt berücksichtigt.

Durch eine optimierte Bauweise kann auch bei der Dienstleistungserbringung ein ungeheuer grosses Einsparpotenzial erzielt werden. Hierzu folgendes Beispiel:

Durch eine geschickte und optimale Anordnung der Reinigungsräume, die auch noch richtig ausgestattet sind (Wasseranschluss, Stromanschluss, Lagermöglichkeit etc.), kann die Reinigungszeit optimiert werden. Wenn man annimmt, dass dadurch pro Tag und Stockwerk 10 Minuten eingespart werden können, gibt das auf 25 Jahre folgende Rechnung: $240 \text{ Arbeitstage/Jahr} \times 25 \text{ Jahre} \times 10 \text{ Minuten} = 60'000 \text{ Minuten pro Stockwerk}$ oder 1'000 Stunden. Diese 1'000 Stunden multipliziert mit den insgesamt 30 Geschossen ergibt 30'000 Stunden oder ca. 15 Mannjahre was schlussendlich zu einer signifikanten Preisreduktion führt. Solche Beispiele gibt es zahlreiche in diesem Projekt. Das baubegleitende FM spielt hier eine wichtige Rolle von dem der Kunde profitiert.

Die Erfolgsfaktoren

Der dreistufige Gesamleistungswettbewerb wurde von dem Team gewonnen, welches die langfristigen und effizientesten Lösungen entwickelt hat.

Das Team bestehend aus Bau, Finanzierung und Betrieb hat durch seine langfristigen und effizientesten Lösungen den Auftrag gewonnen.

Das Know-How aus der Planung und der Bauphase bleibt im Projekt.

Der öffentliche Nutzer profitiert von der privaten Innovationskraft.

HFM als baubegleitendes FM hat eine starke Rolle und kann sich durchsetzen, dadurch ist der Life-Cycle Gedanke von Anfang an massgeblich vertreten.



Der Kanton zahlt für die erbrachten Dienstleistungen einen Festpreis, der an die jährliche Teuerung angepasst wird und der Energieverbrauch wird mit den tatsächlichen Energiepreisen berechnet. Somit hat der Nutzer garantierte Bau und Betriebskosten.

Der Bau und der Betrieb in den ersten 25 Jahren kommen dem Kanton rund acht Prozent günstiger zu stehen und dies bei hervorragenden Nutzerzufriedenheitswerten.

Um den Anforderungen der Auftraggeberin gerecht zu werden, setzt die Hälg Facility Management AG ein CAFM-System ein. Dieses wurde in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Hersteller weiter entwickelt.

„Wir haben etwas gewagt und ich darf sagen: Wir haben gewonnen!“
Barbara Egger-Jenzer, Baudirektorin Kanton Bern