

## Überbauung Zeughausareal Burgdorf

Der Kanton Bern auf dem  
Weg zu einem  
PPP-Pilotprojekt!

Portfoliomanagement  
Amt für Grundstücke und Gebäude des  
Kantons Bern

**Neue Wege brauchen Kraft**



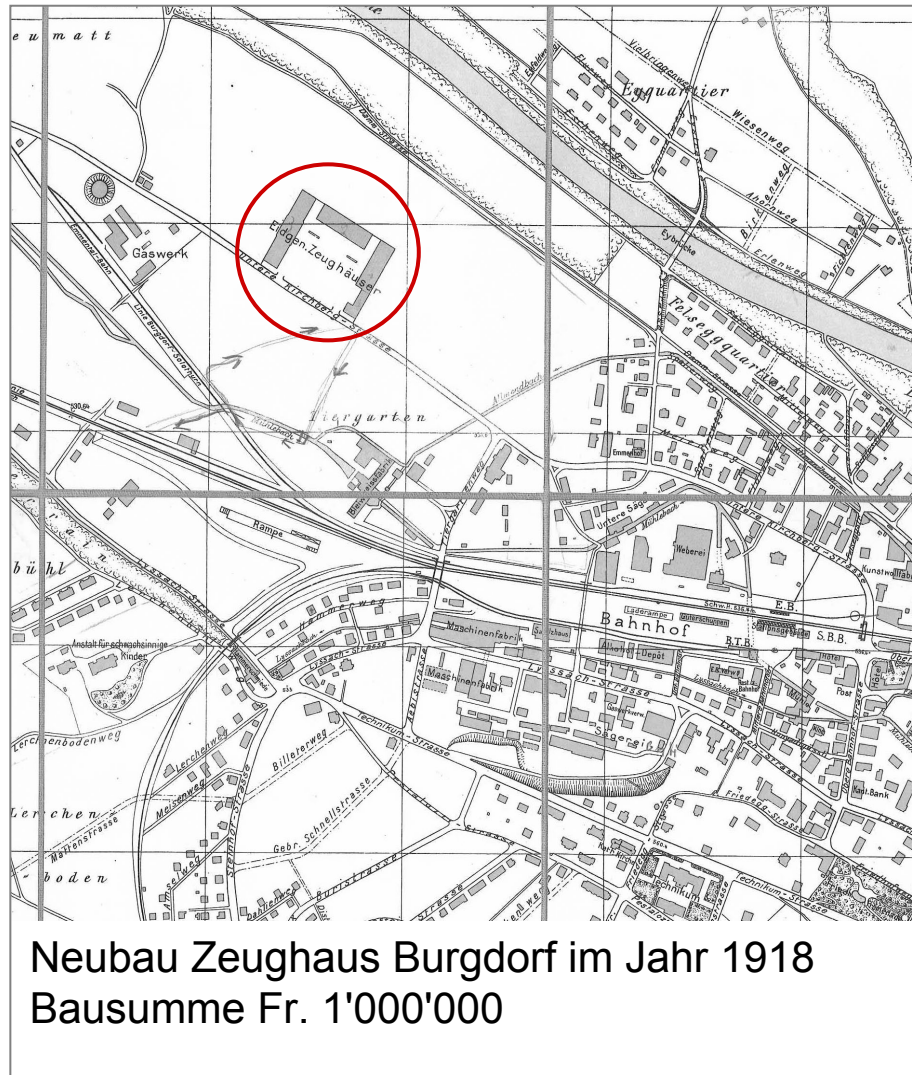
1. Ausgangslage
2. Besondere Auflagen/Vorgaben
3. Stand des Vorhabens, Zeitplan
4. Methodische Folgerungen

- **P**rojekt
- **P**ublic Administration
- **P**olitik

# 1. Ausgangslage

**...keinesfalls aussichtslos!**





# 1. Ausgangslage

## Vorgeschichte Projekt

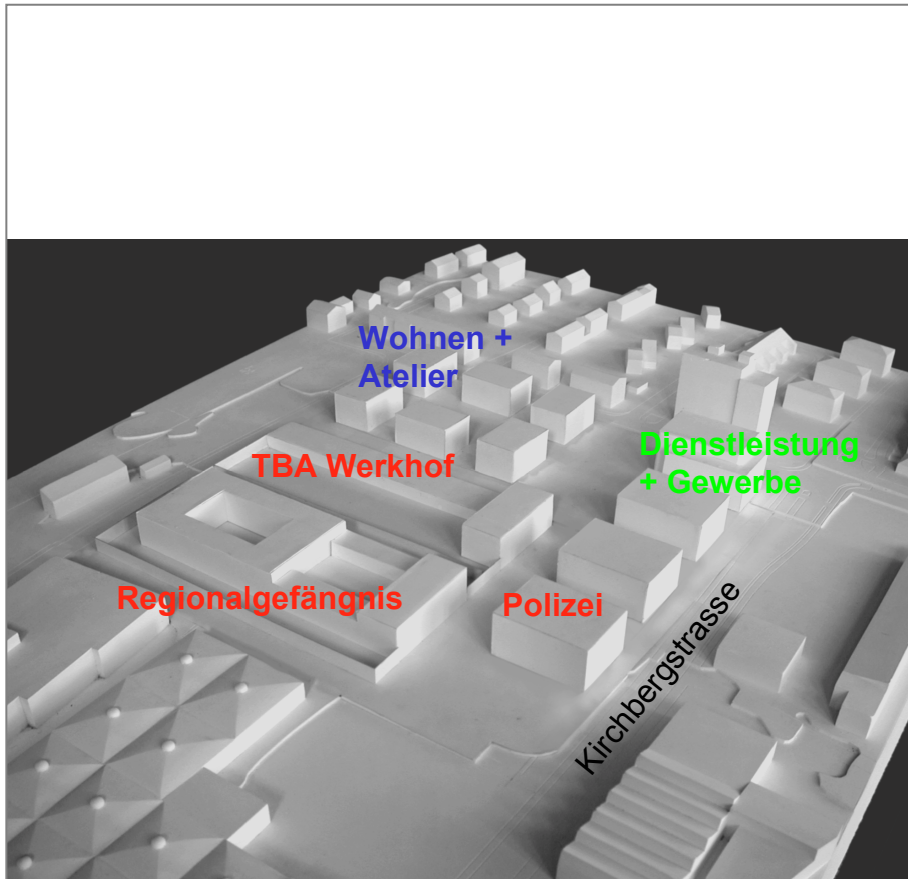
- Oktober 2000  
Entscheidungsvorlage an den Regierungsrat
- 2000/2001  
Wettbewerb zur Überbauung des Zeughausareals
- Januar 2002  
SAR-Bericht zu Händen des Grossen Rates - Sistiert bis 2005
- Juni 2005  
Wiederaufnahme durch Beschluss Regierungsrat

# 1. Ausgangslage

## Wettbewerbsergebnis 2001

- Siegerprojekt als Leitlinie
- Denkmalpflege

## Grundlage für die Überbauungsordnung



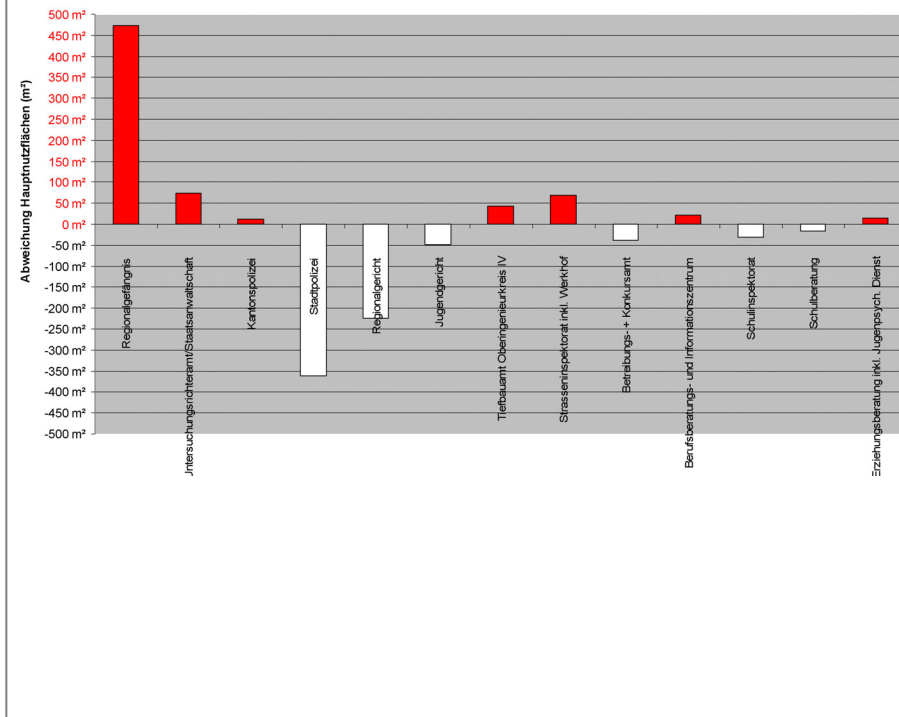
Wettbewerbsergebnis 2001  
geschätzte Bausumme circa Fr. 100'000'000

# 1. Ausgangslage

## Raumbedürfnisse

- 6 Direktionen
- 15 Nutzereinheiten
- ca. 16'000 m<sup>2</sup> HNF

Vergleich HNF im Verlauf der Projektentwicklung (2000 - 2007)





## 1. Ausgangslage

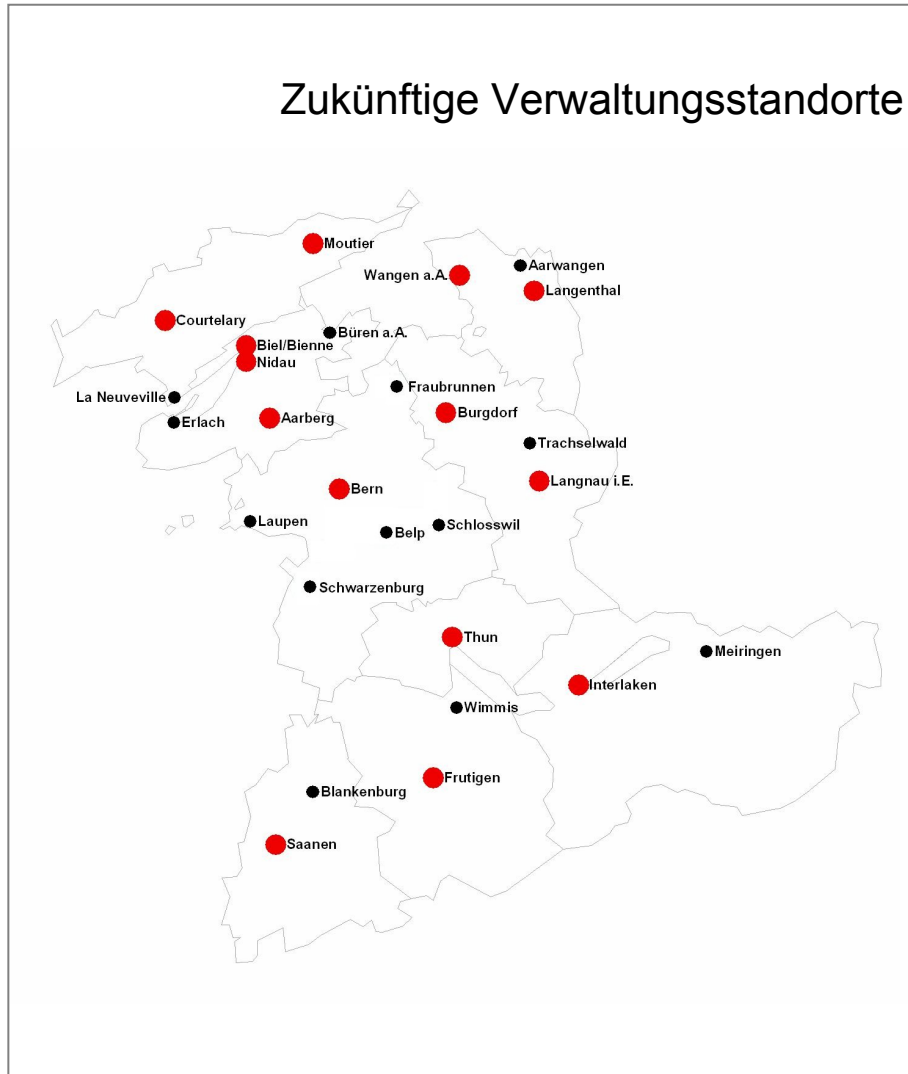
### Markt und PPP

- GU-, TU-Modelle
- Investoren-Modelle
- Mietmodelle, etc.

Der Kanton Bern orientiert sich am europäischen Ausland.

**Orientieren ≠ Übernehmen!**

## Zukünftige Verwaltungsstandorte

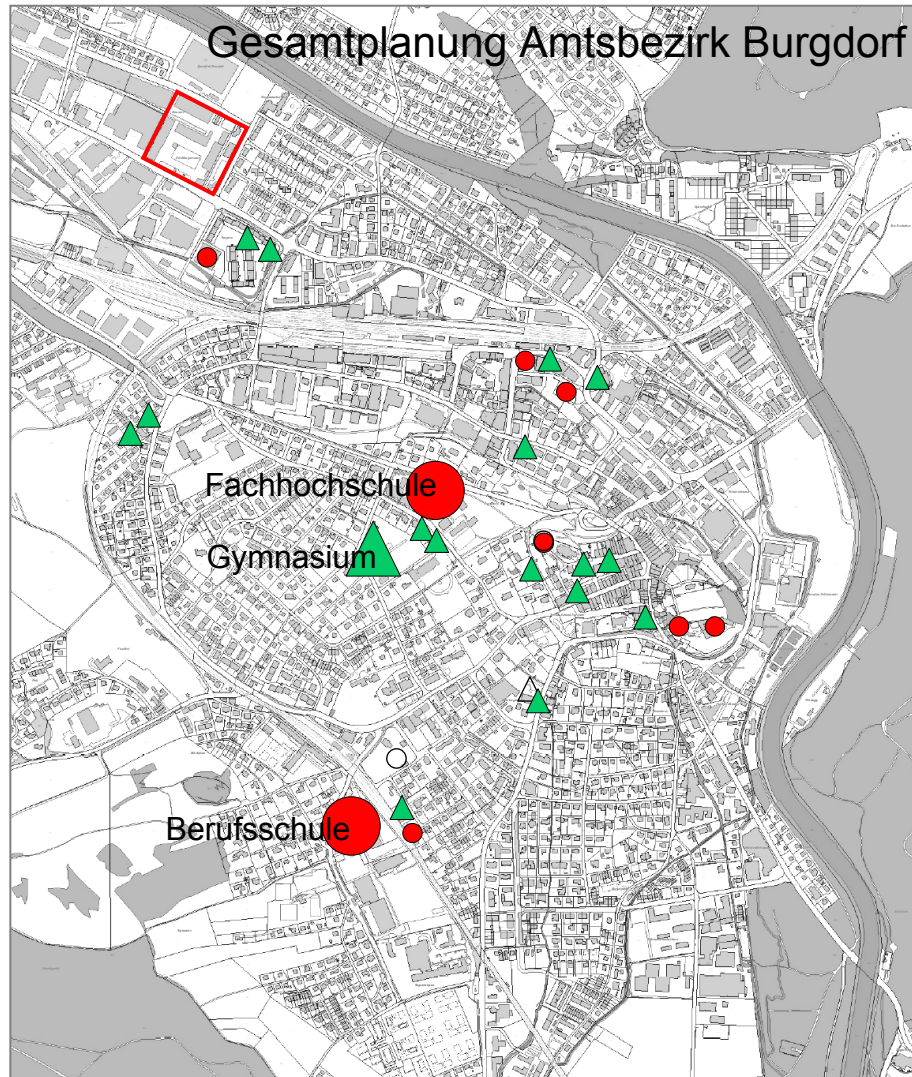


## 1. Ausgangslage

### Reform der dezentralen Kantonalen Verwaltung und Justizreform

- 91 Verwaltungsstandorte betroffen
- 18 neue Standorte
- 7 Neubaumassnahmen
- 21 Umbaumassnahmen
  
- Umsetzung bis 1. Januar 2010





# 1. Ausgangslage

## Gesamtplanung Amtsbezirk Burgdorf

- 18 Einzelstandorte
- Konzentration auf dem Zeughausareal

## Regionalgefängnis

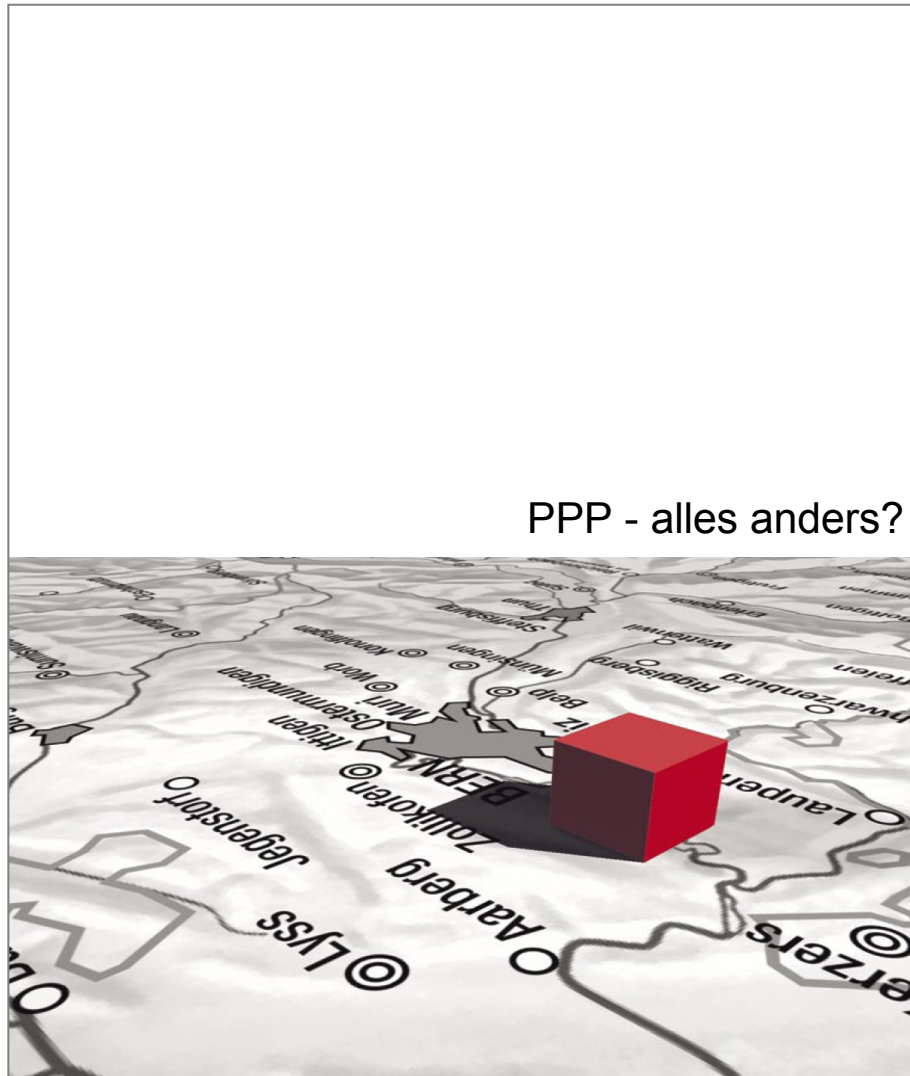
- 110 Haftplätze

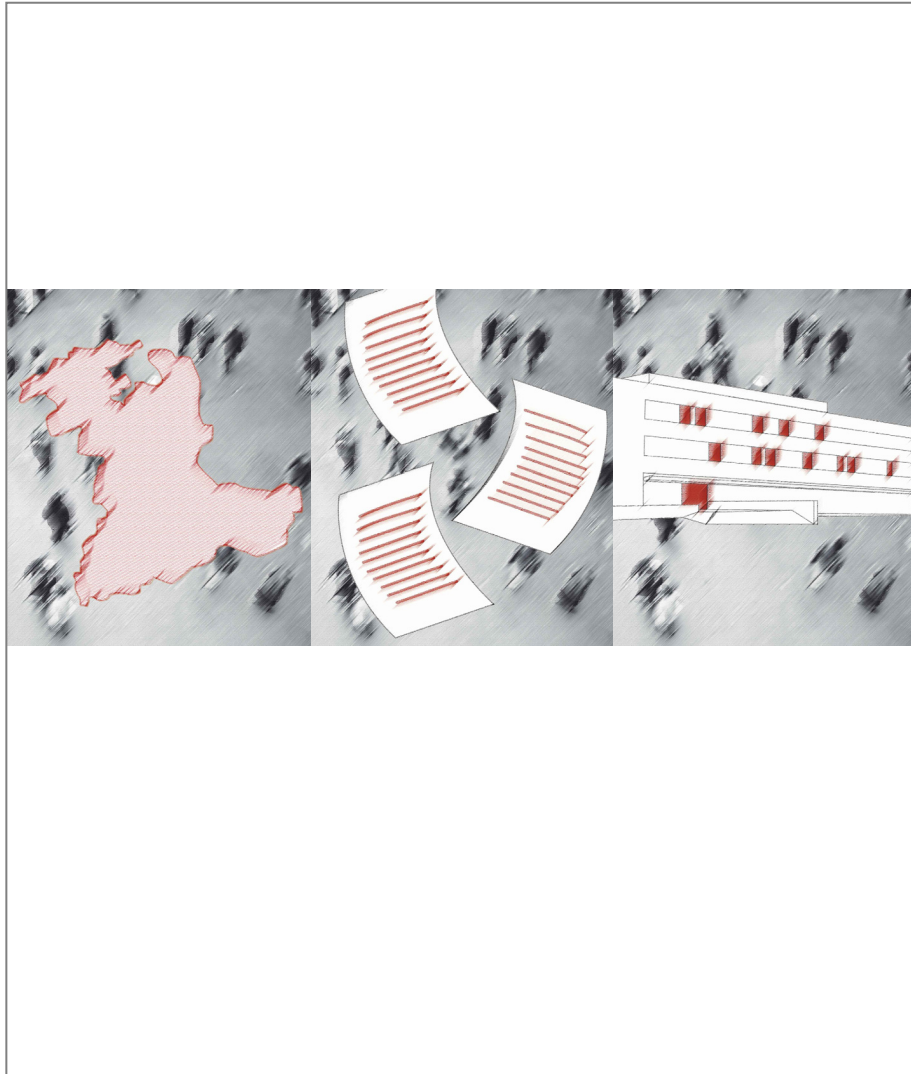
- Eigentum
- ▲ Mietobjekt/Andere

# 1. Ausgangslage

## Direktionen und Nutzer

- Wenig PPP-Grundlagen
- Ressourcen und Struktur auf konventionelle Realisierung ausgerichtet
- Neuorientierung für Pilotprojekt





# 1. Ausgangslage

Amt für Grundstücke und Gebäude

Eigentümer und Bauherr

Kompetenz:

- Portfoliomanagement
- Projektmanagement
- Facilitymanagement

## 1. Ausgangslage

Alle Beteiligten

- PPP-Grundlagen
- Kritik
- Zurückhaltung



## 1. Ausgangslage

### Alle Beteiligten

- PPP-Grundlagen
- Kritik
- Interessiert und aufgeschlossen



## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

**...keinesfalls unerreichbar!**





## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

Einhaltung des  
öffentlichen  
Beschaffungsrechtes

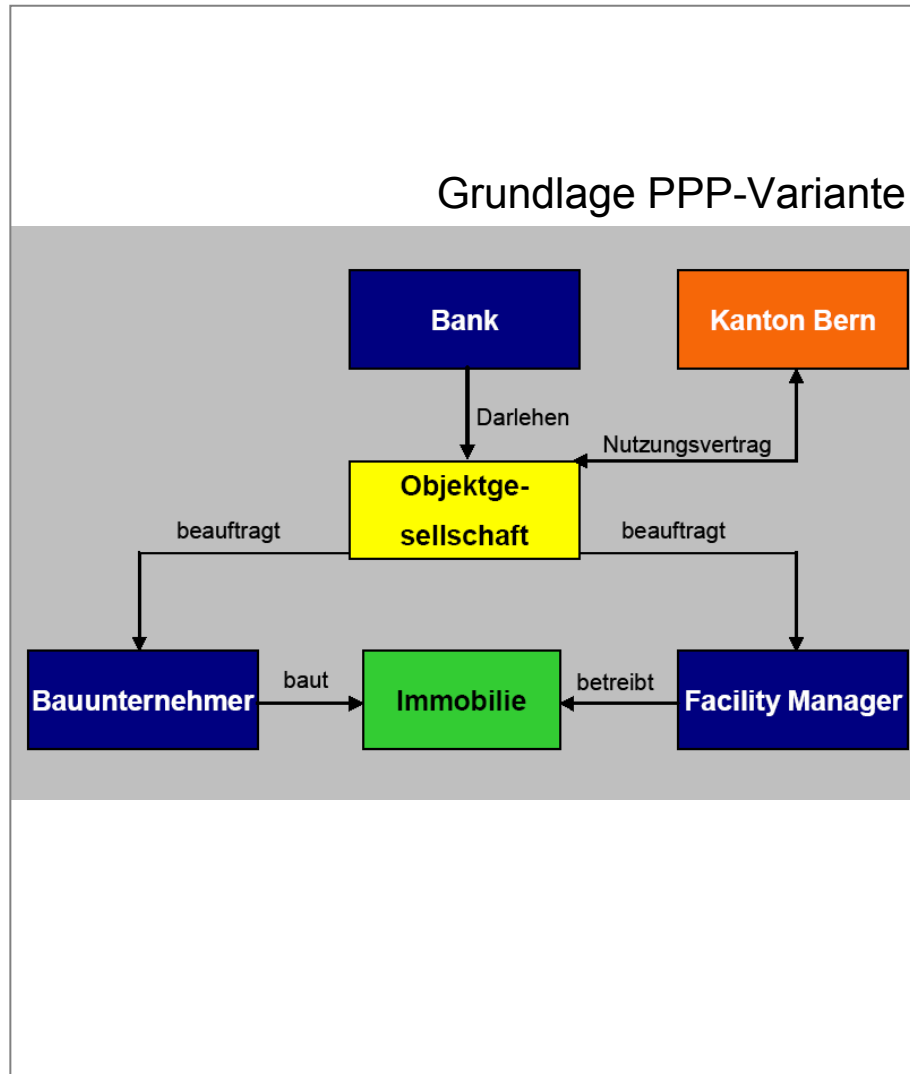
→ kein  
Verhandlungsverfahren

## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

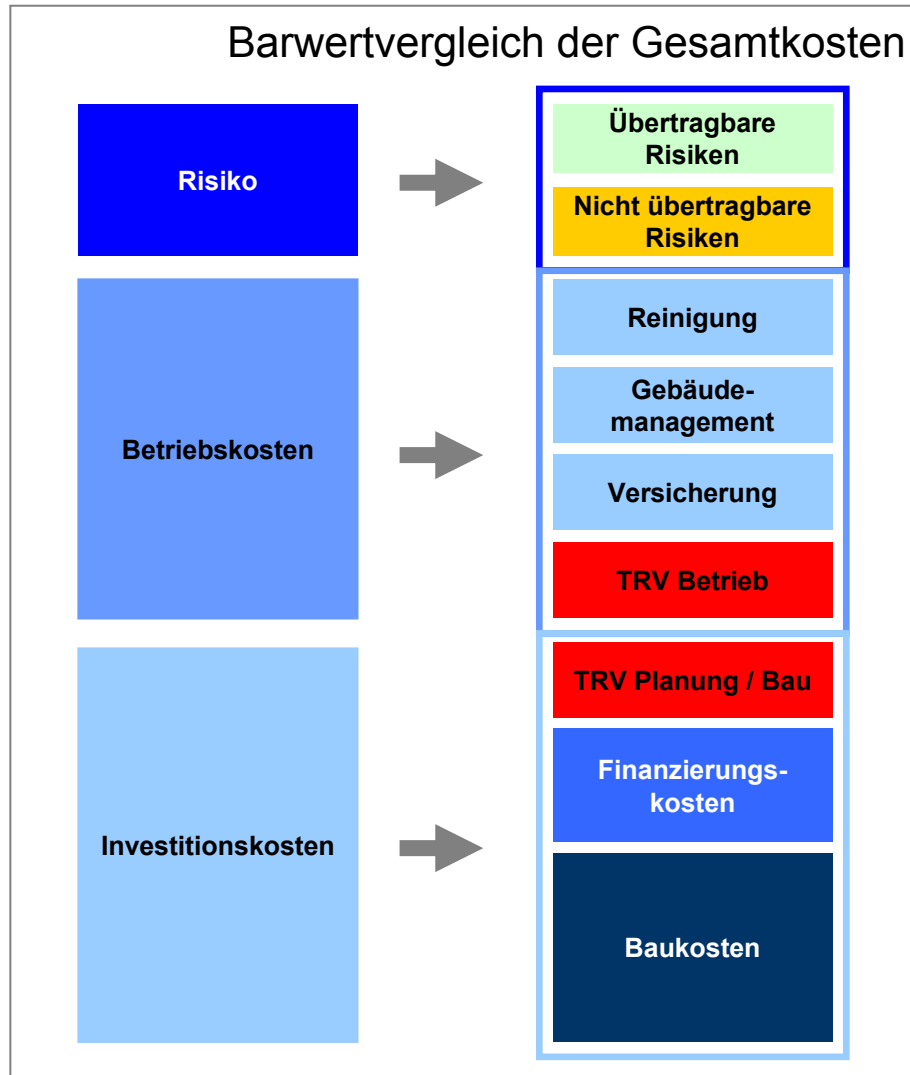
Machbarkeitsstudie  
für die

- baulichen
- wirtschaftlichen
- rechtlichen

Rahmenbedingungen







## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

Wirtschaftlichkeits-  
untersuchung für die  
Beschaffungsvarianten

- Eigenerstellung und Eigenbetrieb (EEB)
- Public Private Partnership-Modell (PPP)

## Risikomanagement

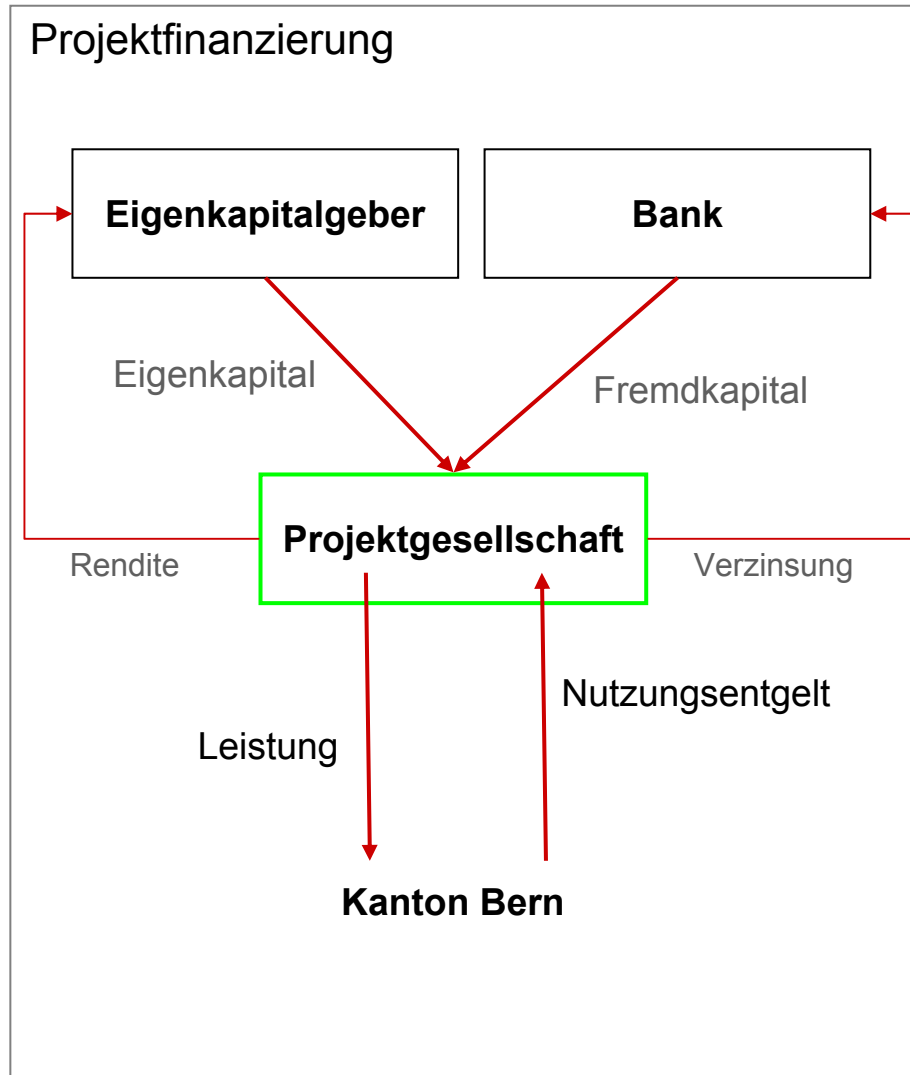
Bezugsgröße	Schadenshöhe	Erläuterung zur Bewertung der Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Erläuterung zur Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit	übertragbares Risiko aus übertragenen Leistungen
5.621.589 CHF	hoch	> Grundstücke derzeit nicht im Besitz des Kantons > Entschädigungszahlungen, Projektabbruch	gering	> Kaufrecht für zwei Liegenschaften > mündliche Verhandlungen mit Eigentümern der weitem Liegenschaften aufgenommen	56.216 CHF
5.621.589 CHF	hoch	> Zusätzliche Mietkosten für Internislösungen	gering	> Bewertung der Erschliessung, Qualität des Standorts, des baulichen Umfelds im Rahmen einer durchgeführten Standortevaluation	56.216 CHF
5.621.589 CHF	hoch	> direkten Einfluss auf die Baukosten (ggf. erhebliche Kostensteigerung)	gering	> Baugrundvorabklärung erfolgt > Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche gewertet	56.216 CHF
5.621.589 CHF	mittel	> Mittlerer Anteil bebauter Fläche > ggf. Denkmalpflegerische Auflagen	mittel	> Keine Untersuchung der Bestandsbauten auf Kontamination > ggf. problematische Bausubstanzen > hoher Anteil Altbau	67.459 CHF
7.765.067 CHF	mittel	> Zusätzliche Kosten für Kontaminationsbeseitigungen	mittel	> Baugrundvorabklärung für Zeughausareal erfolgt > Verdacht auf Bodenverunreinigungen der angrenzenden Parzellen	93.181 CHF
2.143.478 CHF	mittel	> Sanierungskosten abhängig vom Instandhaltungsrückstau	gering	> hohe kantonale Standards	10.717 CHF
5.621.589 CHF	sehr gering	> geringer Anteil > gut kalkulierbar	gering	> Einhaltung von Vorschriften	2.811 CHF

### Beurteilung von 36 Einzelrisiken

- Grundstücks- und Bestandsrisiken
- Planungsrisiken
- Baurisiken
- Betriebsrisiken
- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Rechtliche Risiken
- Übergeordnete Risiken

## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

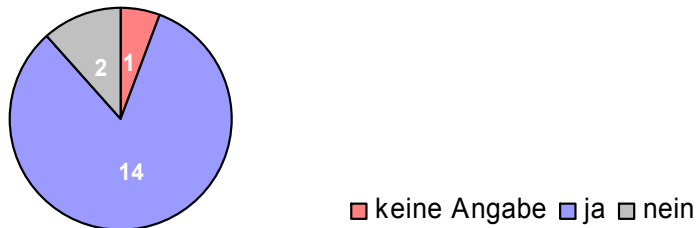
- Risikomanagement
  - Beurteilung
  - Quantifizierung
  - Verteilung



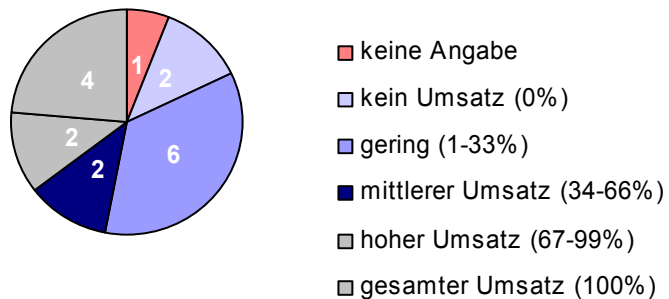
## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

- Projektfiananzierung
- Eigentümer der Grundstücke und Gebäude bleibt der Kanton Bern

### Erfahrung/Referenzen PPP



### Umsatzanteil auf dem Schweizer Markt



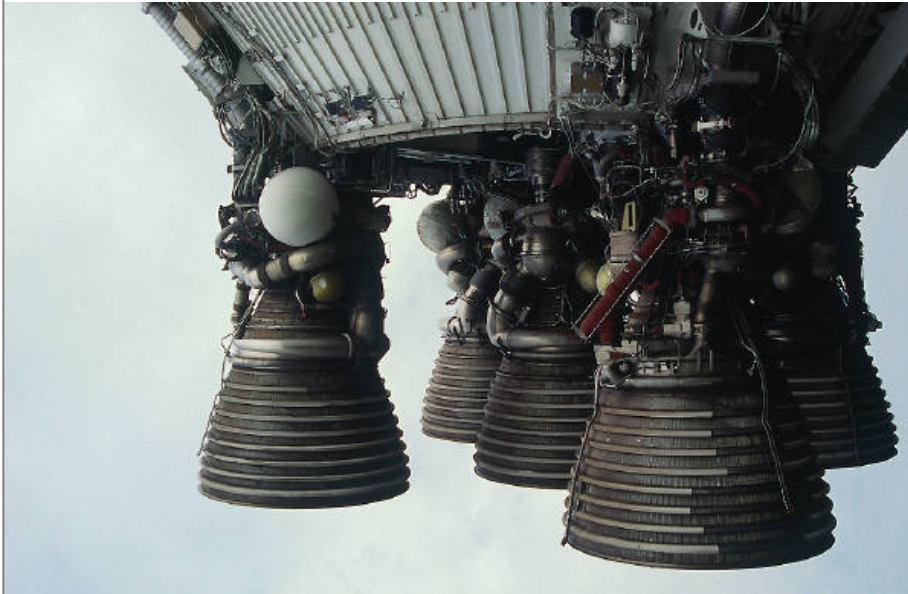
## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

### Durchführung einer Markterkundung

- 34 Unternehmen befragt
- 28 Unternehmen haben sich am Markterkundungsverfahren beteiligt

17 Unternehmen sind am PPP-Verfahren interessiert

*konventionell = PPP*



## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

Anforderungen an den zu  
realisierenden Standard in  
der outputorientierten  
Leistungsbeschreibung

- Architektur
- Qualität
- Minergie P-eco
- Nachhaltigkeit
- Systemtrennung
- Betrieb, Dienstleistungen
- Gebäudeunterhalt
- etc.

Standards definieren



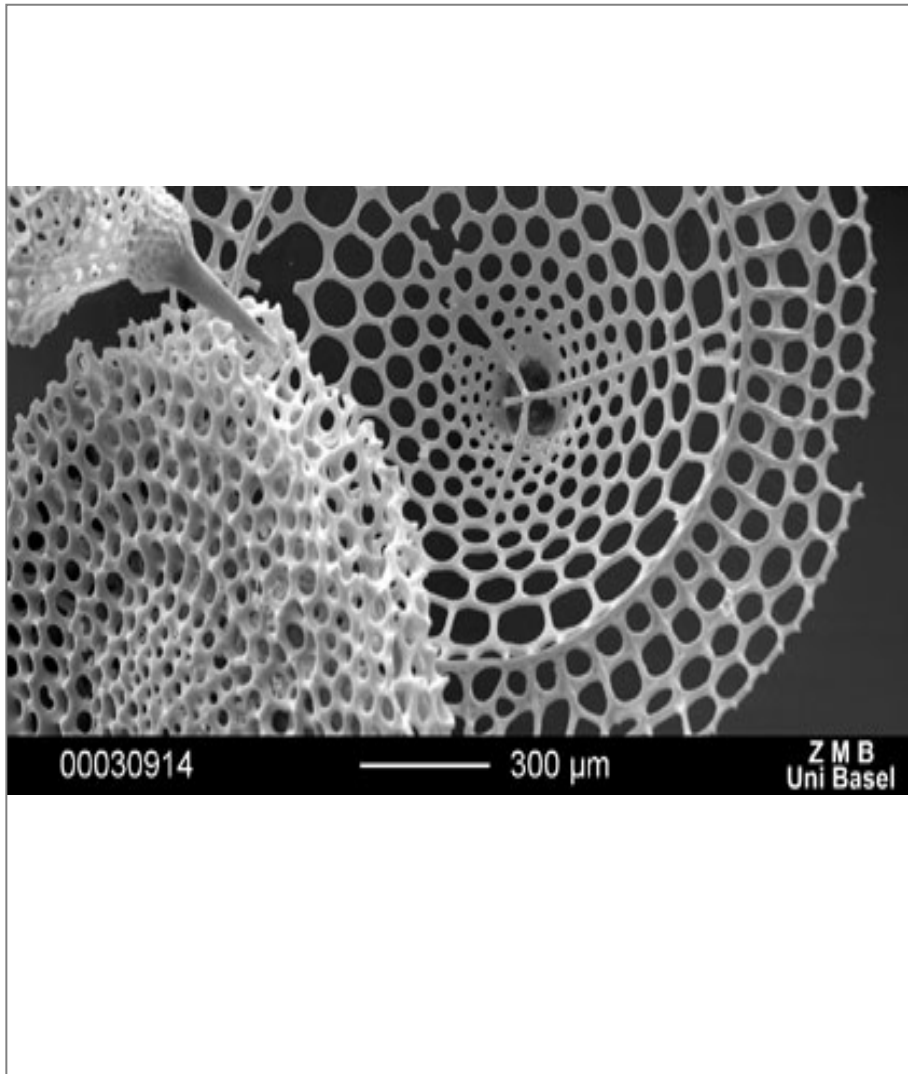
## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

Einschränkungen der outputorientierten Leistungsbeschreibung durch gewohnte Standards der Nutzer

- Arbeitsplatz
- Flächenvorgaben
- Infrastruktur, IT
- Reinigung
- Verpflegung
- etc.

## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

- Grosses Interesse der Steuerungskommission an den Details des PPP-Modells
- Folge: Verschiebung des GR-Entscheids um eine Session



## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

### Nachweise zu

- Arbeitsrechtliche und Umwelt-Standards
- Rechnungslegung
- Kompetenzen
- Schuldenbremse

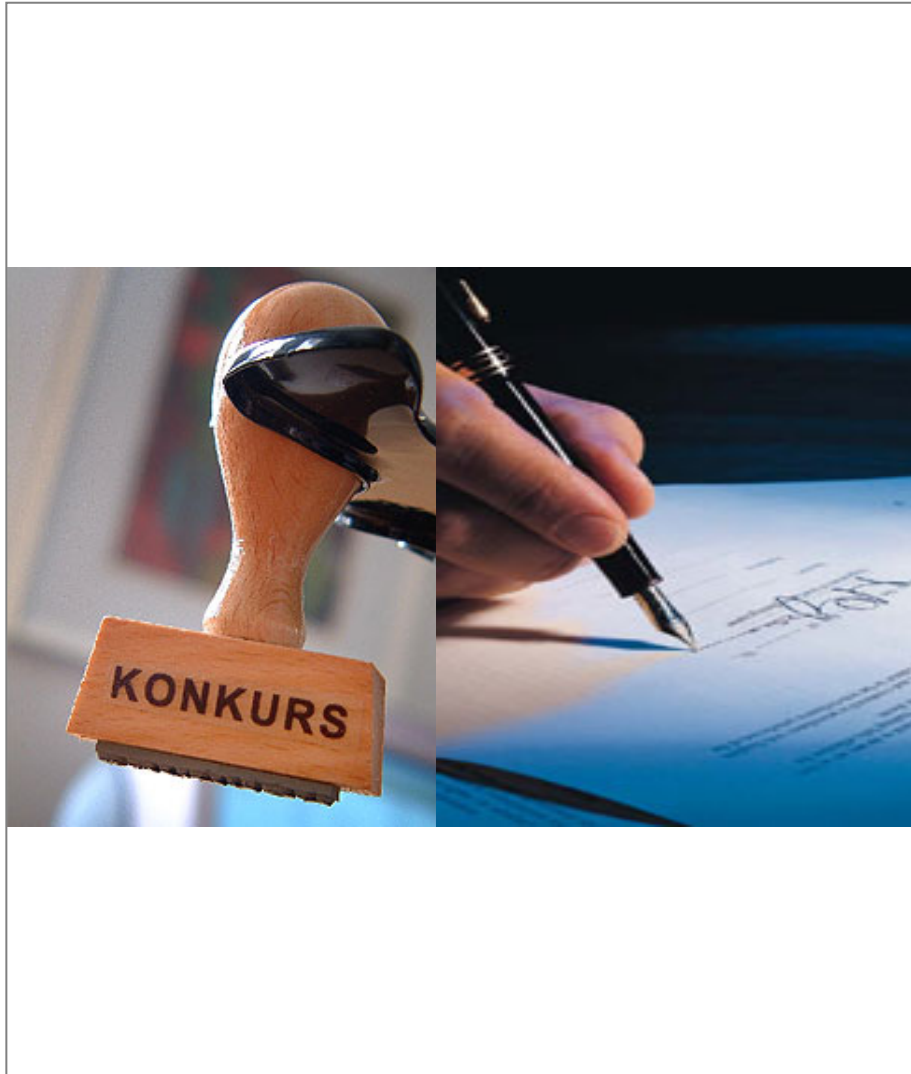




## 2. Besondere Auflagen/Vorgaben

### Nachweise zu

- Konkurs der  
Projektgesellschaft
- Vergabeverfahren und  
Vertragsstruktur



### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan



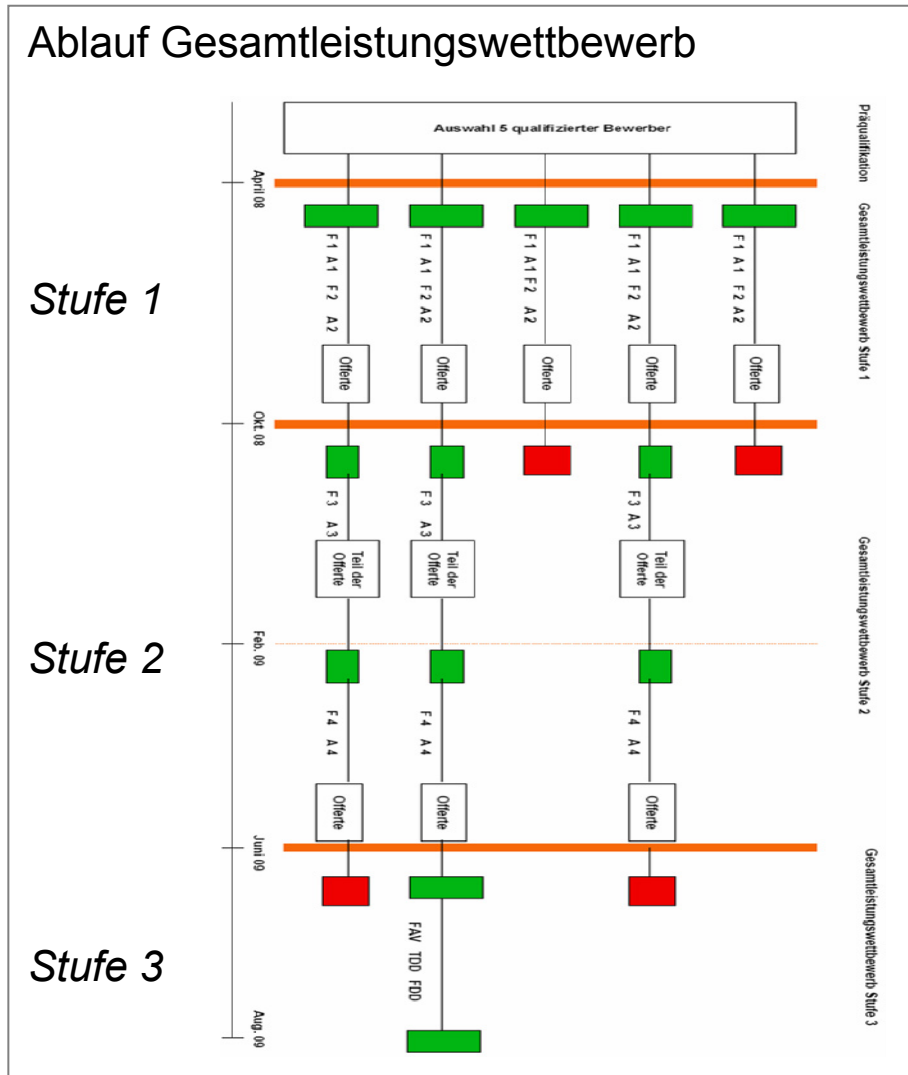
**Ausschreibungsunterlagen**



### **3. Stand des Vorhabens und Zeitplan**

#### **Inhalt:**

- Bestimmungen zum Verfahren
- Verträge
- Preistabelle und finanzielle Eckdaten

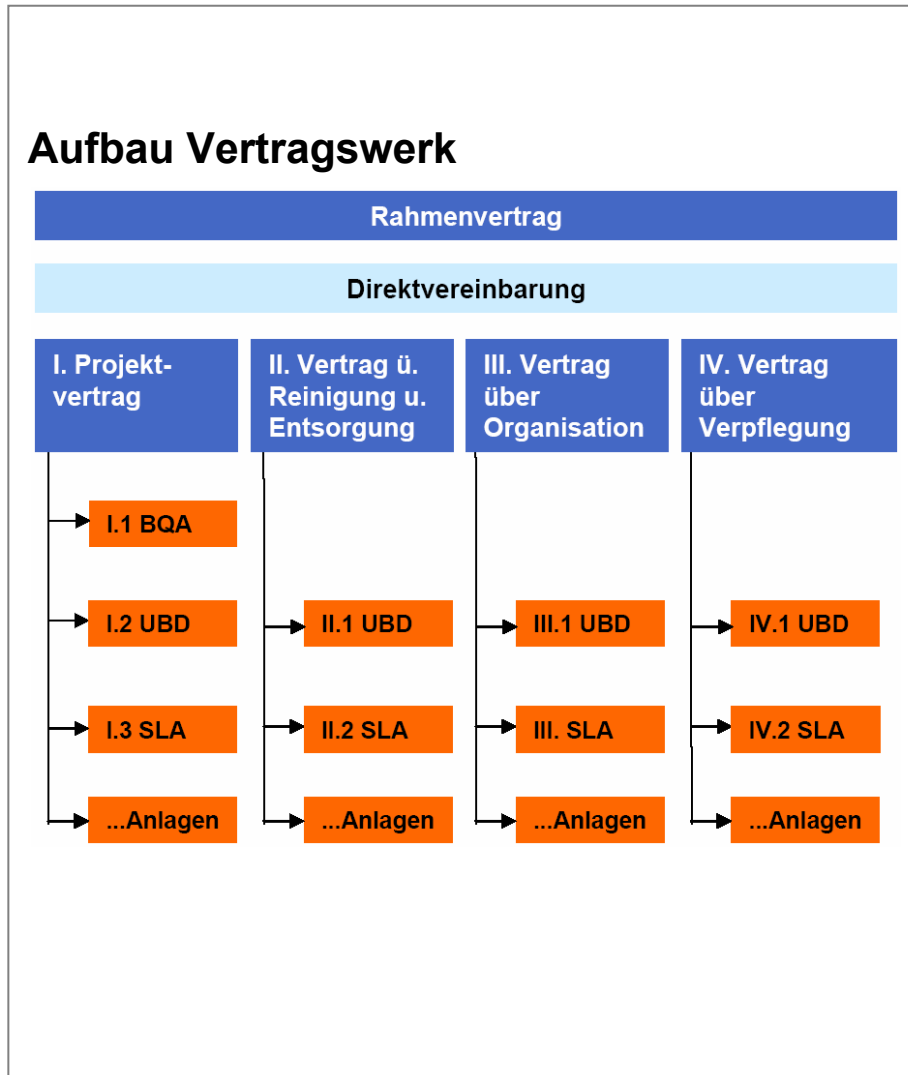


### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan

#### Aufbau Vergabeverfahren

- Hinweise und Bedingungen zum Gesamtleistungswettbewerb
- Bewertungskriterien
- Termine

### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan



### Aufbau Vertragswerk

- Rahmenvertrag
- Projektvertrag
- Finanzierungsvertrag
- Dienstleistungsverträge
- Direktvereinbarung

Beginn Wettbewerb



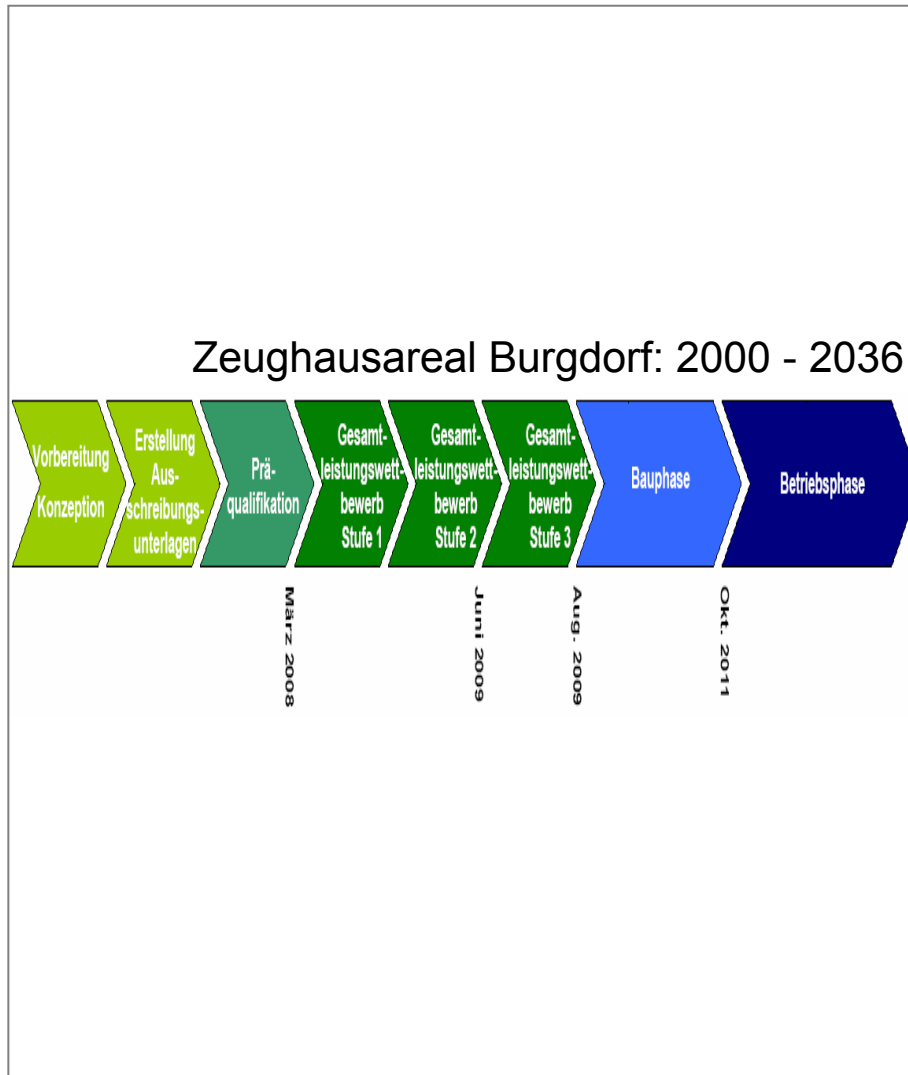
### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan

#### Präqualifikationsverfahren

- Auswahl von 3 - 5 Teilnehmern am Gesamtleistungswettbewerb
- Gute Beteiligung
- Professionelle Bietergemeinschaften

### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan

#### Zeitlicher Ablauf



- Wettbewerb bis Juni 2009
- GR-Entscheid zur Realisierung März 2009
- Vertragsabschluss August 2009
- Bau bis 2011
- Betrieb bis 2036



### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan

Verwaltung ist bereit das Pilotprojekt zu starten

- AGG
- Direktionen und Nutzer



Abstimmungsergebnis 130:1:(1)



### 3. Stand des Vorhabens und Zeitplan

- Grosse Rat hat den Kreditantrag zur Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens bewilligt
- Märzsession 2009 Bewilligung des jährlichen Nutzungsentgeltes

## 4. Methodische Folgerungen

...keinesfalls vollständig!



## 4. Methodische Folgerungen

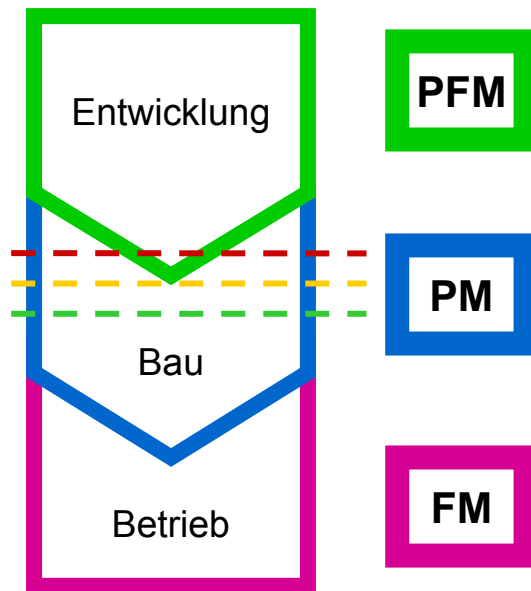
### Outputorientierte Leistungsbeschreibung

- Der Markt steht mit in der Verantwortung eine optimales Ergebnis für die gestellte Aufgabe zu erzielen



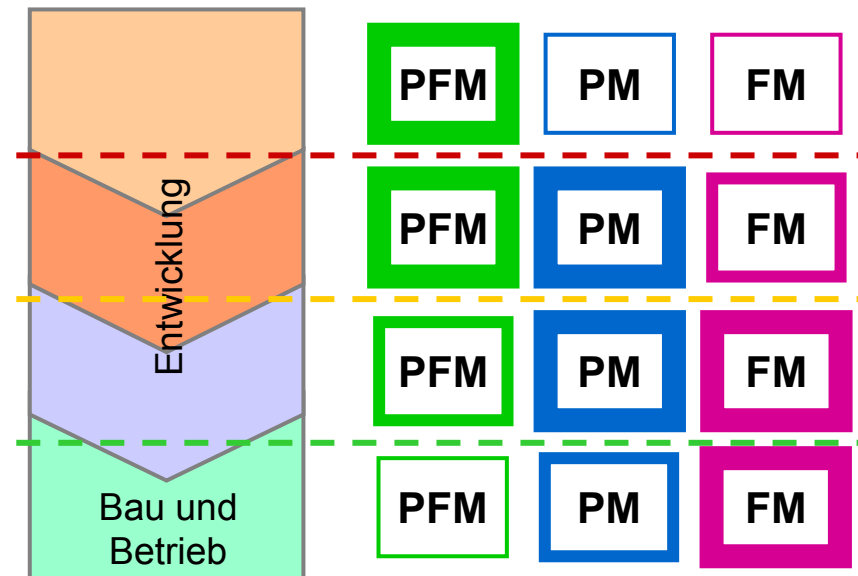
### Konventionelle Realisierung

- - - Vorbereitung
- - - Projektierung
- - - Realisierung



## 4. Methodische Folgerungen

### Verteilung Kompetenzen im PPP-Verfahren



## 4. Methodische Folgerungen

Öffentlichkeitsarbeit und  
Kommunikation als  
Erfolgsfaktor praktizieren



Ein neuer Weg braucht *EINE* Richtung!



## Erfolgsfaktoren

- **P**rojekt
- **P**ublic Administration
- **P**olitik

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit