



Für Schnellleser steht eine Kurzfassung des Praxisleitfadens PPP Schweiz Hochbau auf der Website des Vereins PPP Schweiz (www.pppschweiz.ch) zum Download bereit.

Der Praxisleitfaden in gebundener Form kann beim Verein PPP Schweiz bestellt werden.

Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau, 2011
 206 Seiten
 Projektleiter: Dr. Urs Bolz
 Herausgeber: Verein PPP Schweiz
 Verlag: Schulthess
 ISBN: 978-3-7255-6333-3

Ja, bitte stellen Sie mir den Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau zu:

- Mitglied Verein PPP Schweiz: Fr. 58.- (plus Porto/Verpackung)
- Nichtmitglied: Fr. 98.- (plus Porto/Verpackung)

Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau

- Der Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau richtet sich an Entscheidungsträger der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft, die sich für die Abwicklung einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit nach dem PPP-Modell im Bereich Hochbau in der Schweiz interessieren. Ihnen bietet der Leitfaden konkrete Einstiegshilfen, Handlungsempfehlungen, Leitsätze und Checklisten.
- Der Leitfaden basiert auf den Erkenntnissen des ersten PPP-Projekts in der Schweiz nach internationalem Standard, dem Neubau des Kantonalen Verwaltungszentrums Neumatt auf dem Zeughausareal in Burgdorf.
- Mit PPP sucht die öffentliche Hand einen Partner, der ihr auf der Basis eines ergebnisorientierten Leistungsbeschreibs über eine längere Zeit ein Gebäude plant, baut, finanziert und für die öffentlichen Nutzer betreibt.

„Die bisher mit PPP gemachten Erfahrungen sind gut. Ich wünsche mir weitere PPP-Pilotprojekte, damit der vielversprechende Lösungsansatz in der Praxis noch mehr überprüft werden kann.“
 Barbara Egger-Jenzer, Regierungsrätin Kanton Bern
 Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Finanzierungspartner Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau:
 Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz BPUK, Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren, Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, armasuisse Immobilien, Kanton Aargau, Kanton Solothurn, Stadt Baden, Stadt Zürich
 HRS Real Estate AG, ISS Schweiz AG, Karl Steiner AG

Von der Eignungsabklärung bis zum Projektbetrieb

Der Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau hilft mit, die Unsicherheiten bezüglich der Realisierbarkeit von PPP in der Schweiz zu klären und die Aufstart- und Entwicklungskosten (Transaktionskosten) für PPP zu senken. Er zeigt gleichzeitig wichtige Mechanismen der Zusammenarbeit zwischen Staat und Privaten nach internationalem Standard auf.

Der Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau konzentriert sich auf den Bereich des öffentlichen Hochbaus von der Eignungsabklärung bis zum Betrieb des Projekts. Für Nicht-Hochbauprojekte können die allgemeinen Grundsätze und Prinzipien verwendet werden.

Der Leitfaden umfasst 4 Teile:

- I. Einleitung**
 - Grundlagen zu PPP
 - Perspektiven für PPP Hochbau in der Schweiz
 - Zusammenfassende Empfehlungen
- II. Leitsätze zu PPP in der Schweiz**
 - Handlungsempfehlungen für die Vorbereitung und Abwicklung eines PPP-Vergabeverfahrens
- III. Erfahrungsbericht PPP Neumatt Burgdorf**
 - Darstellung des Verfahrensablaufs im PPP-Pilotprojekt Neumatt
- IV. Anhänge**
 - Praxishilfen für die Vorbereitung von PPP

Handlungsempfehlungen für die Vorbereitung und Abwicklung

Die Leitsätze zu PPP im Bereich Hochbau Schweiz (Teil II) sind in 9 Kapitel gegliedert:

PPP-Verfahren vom Start bis zur Auswahl des privaten Partners	1. Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • PPP-Schnelltest • Eignungsprüfung • Wirtschaftlichkeitsuntersuchung • Organisation
	2. Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung für Bau und Betrieb • Integration verschiedener Fachdisziplinen • Gewährleistung von Qualitätsanforderungen
	3. Vergabeverfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschreibung über den ganzen Lebenszyklus • Wahl des zweckmässigen Beschaffungsverfahrens
Übergreifende Fachfragen im PPP-Verfahren	4. Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Risikoübertragung durch private Finanzierung • Adäquate Sicherheitenstruktur
	5. Vertragsgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Bedeutung • Aufwandreduzierung durch Standardisierung

Beschreibung des (politischen) Entscheidungsprozesses des öffentlichen Partners und der Optik des privaten Bieters	6. Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Mehrbelastungen frühzeitig prüfen
	7. Öffentliche Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung und Bewilligung der nötigen Kredite • Rechnungslegerische Behandlung und Einhaltung der finanzpolitischen Steuerungsinstrumente
	8. Bietersicht	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwand versus Erfolgswahrscheinlichkeit • Sicherstellung der Marktfähigkeit
	9. Politischer Prozess	<ul style="list-style-type: none"> • PPP setzen einen klareren politischen Willen voraus • Anpassung gesetzlicher Grundlagen könnte die Verfahren vereinfachen und die Anwendungspotenziale vergrössern

Absender:

Firma
Name
Vorname
Adresse
PLZ/Ort
E-Mail
Unterschrift

Modell Kantonales Verwaltungszentrum Neumatt, Burgdorf

Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem PPP-Projekt Neumatt

Im Teil III des Praxisleitfadens sind die wesentlichen Erkenntnisse und Erfahrungen aus dem Projekt Neumatt aus verschiedensten Blickwinkeln dargestellt (Auswahl):

- Durchführung eines PPP setzt klaren politischen Willen voraus
- Projektorganisation des Auftraggebers unterscheidet sich deutlich von einem konventionellen Realisierungsprozess
- Vorbereitung: innerhalb eines kurzen Zeitraums ist ein hohes Mass an Fachkompetenz und Ressourcen nötig
- Wirtschaftlichkeitsvergleich ist für Entscheid für oder gegen PPP zentral; daraus resultiert deutlich höhere Kostentransparenz als bei konventionellen Projekten; Ergebnisse haben eine herausragende Bedeutung für den politischen Prozess
- Offene, ergebnisorientierte Beschreibung der Bau- und Betriebsleistungen beinhaltet eine präzise und detaillierte Formulierung der nutzerspezifischen Anforderungen
- Auswahl der Bietergemeinschaften in der Präqualifikation entscheidend für Qualität der Angebote
- Durch Verbindung der Leistungsbestandteile Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb im Beschaffungsprozess werden Bietergemeinschaften zu einer umfassenden Lebenszyklusbetrachtung motiviert
- PPP-Projekte sind innerhalb des Beschaffungsrechts realisierbar; Ausgestaltung stellt hohe Anforderungen, da sichergestellt werden muss, dass Ideen und Innovationen des Privaten einfließen können; Anreize notwendig, damit Bietergemeinschaften möglichst viel Know-how investieren
- Privatfinanzierung führt zu höheren Finanzierungskosten; Effizienzvorteile für PPP ergeben sich aus Optimierung der Gesamtkosten über den Lebenszyklus
- PPP-Vertragswerk muss alltagstauglich sein

Nutzen von PPP

- Lebenszykluskosten einer Immobilie werden durch PPP konsequent betrachtet und gesteuert
- PPP schafft Kostentransparenz über das ganze Projekt mit Einschluss der Betriebsphase unter Berücksichtigung von Risikokosten
- Realisierungszeit kann reduziert werden
- Auseinandersetzung mit PPP führt zu Lerneffekten
- PPP kann den Aufwand für die öffentliche Verwaltung durch die Externalisierung von Vorbereitungsarbeiten reduzieren
- Mit PPP können für die öffentliche Hand wirtschaftliche Vorteile entstehen

Portrait PPP-Pilotprojekt Verwaltungszentrum Neumatt, Burgdorf

- 4 Verwaltungsgebäude (Polizei, Gericht, Steuerverwaltung, allgemeine Verwaltung), Werkhof, Regionalgefängnis (110 Haftplätze)
- 19 verschiedene kantonale Dienststellen
- 450 Arbeitsplätze
- Hauptnutzfläche: 16'800 m²
- Investitionsvolumen: rund 150 Mio. CHF
- Alle Grundstücke und Gebäude: Eigentum des Kantons Bern

Sponsoren Kurzfassung und Flyer Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau:
BAM Deutschland AG, Ernst & Young Real Estate GmbH, Hälg Facility Management AG,
Marti Bauunternehmungen AG, UBS AG, Walder Wyss AG

Empfehlungen...

... an Auftraggeber (öffentliche Hand):

- PPP-Neumatt zeigt: PPP ist in der Schweiz machbar; öffentliche Hand soll motiviert werden, den Weg PPP weiter zu erproben
- Massnahmen zur Standardisierung sowie die Weiterentwicklung von Finanzierungsmodellen, welche die schweizerischen Rahmenbedingungen berücksichtigen, sind nötig
- Eignung von Projekten für PPP ist seriös zu prüfen und die Wirtschaftlichkeit mittels Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über den ganzen Lebenszyklus abzuklären
- Gestaltung und Durchführung des Vergabeverfahrens spielen eine Schlüsselrolle; Vorbereitung und Durchführung sind entsprechend sorgfältig zu planen
- Finanzierungsfragen von hoher Bedeutung; früh im Projekt adressieren und zuständige Stellen in der öffentlichen Verwaltung in Projektorganisation integrieren

... für künftige Bieter:

- Interne Organisation der Bietergemeinschaften unter Einbezug eines erfahrenen PPP-Partners als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche Teilnahme
- Lebenszyklusansatz stellt auch Bieter vor grosse Herausforderungen; innovative Verfahren erhöhen Gewinnchancen
- Zusammenwirken von internationaler PPP-Erfahrung und schweizerischem Wissen von Vorteil
- Bauunternehmer und Betreiber möglichst gleichberechtigte Partner

Verein PPP Schweiz
Fraumünsterstrasse 19, Postfach, 8022 Zürich
info@pppschweiz.ch, www.pppschweiz.ch

Public Private Partnership
Praxisleitfaden PPP Schweiz Hochbau

Praxishilfe für PPP-Interessierte im Bereich Hochbau