

Medienmitteilung zur Infoveranstaltung vom 3.12.2014

Lebenszyklusbetrachtung für öffentliche Bauten unverzichtbar

Bern, 3. Dezember 2014 Die Lebenszyklusbetrachtung, das heisst die Abschätzung sowohl der Bau- wie der Betriebs- und Unterhaltskosten von öffentlichen Investitionen und nicht bloss deren Erstellung, ist aus Sicht des Vereins PPP Schweiz aus Kostengründen unverzichtbar. Die Abschätzung von Baukosten umfasst üblicherweise bloss die Investitions-, nicht aber die Folgekosten. Der Verein plädierte daher dafür, dass die Betrachtung der Lebenszykluskosten und damit auch mögliche alternative Vollzugsvarianten für öffentliche Investitionen als Standard festgesetzt werden.

Hansruedi Müller, Bau- und Wirtschaftsingenieur sowie Partner der gsi Bau- und Wirtschaftsingenieure AG, stellte zu Beginn seiner Präsentation fest, dass in aller Regel die Bewirtschaftung einer Immobilie rund 80% der Gesamtlebenskosten eines Gebäudes, die Errichtung jedoch lediglich 20% ausmachen würden. Trotzdem wären es die Baukosten, die zu Diskussionen Anlass geben, kaum aber je diejenigen des Betriebs. Er forderte daher die öffentlichen Verwaltungen dazu auf, vermehrt die gesamten Lebenszykluskosten noch vor dem Start der Detailplanung zu ermitteln und beim Entscheid einzubeziehen. Bei betrieblich anspruchsvollen Vorhaben wäre zudem eine Gegenüberstellung der Kosten der konventionellen Umsetzung und jener der Realisierung nach dem PPP- oder auch TU-Modell angezeigt.

Kurt Signer, Generalsekretär des Baudepartementes des Kantons St. Gallen, präsentierte die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes im neugestalteten kantonalen Immobilienmanagement. Das Immobilienportfolio des Kantons umfasst rund 650 Gebäude mit einem versicherten Neuwert von 2,62 Mia. Fr. Der Blick auf den Lebenszyklus einer Immobilie bestimmt künftig massgeblich die Erneuerungs- und Unterhaltsentscheide. Zeitgerechte Instandsetzungen und Erneuerungen sichern langfristig den kostenoptimierten Wert des Immobilienbestandes. Dementsprechend richten sich auch die Aufbauorganisation des kantonalen Hochbauamtes sowie die Führungsinstrumente am Lebenszyklus aus. Dem Parlament werden in Zukunft die einzelnen Bauprojekte bereits vor der Durchführung des Architekturwettbewerbes und der Detailplanung zum Entscheid vorgelegt.

Roger Krieg, Inhaber der Reso Partners AG, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für integrales Immobilienmanagement, wies in seiner Präsentation darauf hin, dass das Unterhaltsmanagement bereits früh in der Planungsphase berücksichtigt werden müsse. Dabei wird zwischen dem ordentlichen Betrieb, der Instandsetzung und der Nutzungsflexibilität einer Immobilie unterschieden. Ein nachhaltiges und lebenszyklusorientiertes Unterhaltsmanagement erfordert eine frühe Einbindung und Integration in den Planungs- und Bauprozess. Zur Sicherstellung der komplexen Anforderungen an den späteren Betrieb und dessen Anlagen bedarf es eines strukturierten planungs- und baubegleitenden Facility Managements. Die Optik darf hierbei nicht nur auf Funktionalität und Kosten gelegt werden, sondern muss die Wertentwicklung und die Erträge genauso berücksichtigen.

Wie Urs Bolz, Inhaber der Bolz + Partner Politik-, Rechts- und Managementberatung und Präsident des Expertennetzwerk des Vereins PPP Schweiz, darlegte, ist die Optimierung der

Wirtschaftlichkeit eines Investitionsvorhabens über den ganzen Lebenszyklus in der politischen Debatte noch kein zwingendes Thema. Das Finanzhaushaltsrecht bestimmt, wie die öffentliche Hand Ausgaben zu beschliessen hat. Ausgabenbewilligungen der Parlamente betreffen in aller Regel bloss die Investitions-, nicht aber die Folgekosten. Er plädierte daher dafür, dass Lebenszykluskosten und damit auch mögliche alternative Vollzugsvarianten im Zusammenhang mit der Ausgabenbewilligung geprüft und Wirtschaftlichkeitsrechnungen bei wichtigen Vorhaben zum Standard erklärt werden.

Lorenz Bösch, Partner der BHP Hanser und Partner AG und Präsident des Vereins PPP Schweiz, stellte fest, dass die Lebenszykluskosten einer Immobilie mit dem PPP-Modell konsequent betrachtet und gesteuert werden. Das PPP-Modell schaffe Kostentransparenz über das ganze Projekt unter Einschluss der Betriebsphase sowie der Risikokosten. Diese Transparenz wäre bei Investitionen der öffentlichen Hand auch dann erforderlich, wenn nach dem konventionellen Ansatz realisiert würde.

Im Rahmen der zuvor in Bern stattfindenden Generalversammlung des Vereins PPP Schweiz wurde dessen Vorstand verstärkt. Neu gewählt wurden die vormalige Kantonsbaumeisterin des Kantons Bern, Frau Doris Haldner, sowie der Präsident des Verwaltungsrates der Losinger-Marazzi AG, Jacky Gillmann.

Weitere Informationen:

Lorenz Bösch, Präsident Verein PPP Schweiz

Tel. 079 426 54 19

Heinz Gut, Geschäftsführer Verein PPP Schweiz

Tel. 079 400 57 09