

NEUMATT - KANTONALES VERWALTUNGSZENTRUM BURGDORF

Auf dem Zeughausareal in Burgdorf ist seit Frühling 2012 ein Verwaltungszentrum, ein Werkhof sowie ein Regionalgefängnis mit 110 Haftplätzen in Betrieb. Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb (insbesondere Facility Management) wurden als PPP im engeren Sinne gemäss internationalem Standard realisiert. Nach dreijähriger Betriebsphase wurde 2015 eine umfassende Evaluation des Projekts durchgeführt. Die Evaluationsergebnisse weisen eine sehr grosse Zufriedenheit aus. Diese Zufriedenheit ist immer noch aktuell.



Foto: Alexander Gempeler, Bern

Allgemeine Angaben

Projektname:	Kantonales Verwaltungszentrum Neumatt
Projektbeschreibung:	<p>Das erste PPP-Projekt im engeren Sinne der Schweiz „Neumatt - Kantonales Verwaltungszentrum Burgdorf“ wurde durch ein Konsortium aus Gesellschaften der Marti Bauunternehmungen und der Royal BAM realisiert. Die Neugestaltung des Zeughausareals beinhaltete den Rückbau der bestehenden Bebauung sowie die Planung, Finanzierung, den Bau und den Betrieb der neuen Anlage. Auf dem Areal entstanden das neue Regionalgefängnis mit 110 Plätzen, vier Verwaltungsgebäude sowie das Strasseninspektorat/Tiefbauamt inkl. Werkhof. Der Kanton Bern amortisiert das Projektvolumen gestaffelt ab dem Zeitpunkt des Bezugs. Die Hälg Facility Management AG übernimmt während 25 Jahren den Betrieb dieser Anlage.</p> <p>Das PPP-Pilotprojekt wurde nach drei Betriebsjahren extern evaluiert (Bolz/Wüest Rudin, 2015). Zusammenfassend wurde insbesondere auf drei Erkenntnisse hingewiesen:</p>

- «PPP als Mittel zur Stärkung der Kostendisziplin. Das Projekt Neumatt hat die Plankosten bisher exakt eingehalten, die Anreizsysteme funktionieren und stimulieren Optimierungen zum Vorteil beider Partner. PPP kann aus Sicht der öffentlichen Hand demnach zu einer bemerkenswerten Kostendisziplin und -sicherheit führen.
- Keine Entlastung Innovationsrechnung/Verschuldung. PPP sind kein Mittel zur Verhinderung bzw. Beeinflussung der finanzpolitischen Steuerung. Mit PPP sollten keine Projekte realisiert werden, die sich der Staat sonst nicht leisten kann. In der rechnungslegerischen Behandlung sollten alle wirtschaftlich gleichen Modelle gleich behandelt und keines bevorzugt werden. Damit soll das betriebswirtschaftlich beste Modell zum Zuge kommen. Wichtig ist daher auch, dass alle in der Substanz ähnlichen Modelle (wie PPP und Finanzierungsleasing) gleich behandelt werden.
- Bemerkenswert ist die hohe Nutzerzufriedenheit. Diese deckt sich mit Erfahrungen insbesondere aus Deutschland. Wesentlicher Aspekt sind hier die frühe Mitgestaltungsmöglichkeit schon während des Beschaffungs- und Bauprozesses, die Servicebereitschaft und -qualität der Betreiber, reservierte Unterhalts- und Werterhaltungsbudgets sowie klar definierte Unterhalts- und Serviceprozesse, welche Lösungen beschleunigen und die Verwaltung von technisch/organisatorischen Fragen entlasten. PPP sichert damit eine kundenfreundliche und nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien».

Beitrag Public: Öffentliche Ausschreibung (Gesamtleistungswettbewerb) von Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Gebäude. Entrichten von CHF 16.7 Mio. an jährlichem Nutzungsentgelt.

Beitrag Private: Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Gebäude gemäss öffentlicher Ausschreibung mit einem Investitionsvolumen von CHF 150 Mio.. Das private Konsortium, die Zeughaus PPP AG besteht aus nachfolgenden Unternehmen:

- Marti Holding AG
- BAM Deutschland AG
- Hälgi Facility Management AG

Partnerschaftliche Elemente:

- Geschäftsmodell: Ein privater Partner übernimmt nach öffentlicher Ausschreibung (Gesamtleistungswettbewerb) die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb des Verwaltungszentrums über eine Vertragslaufzeit von 25 Jahren zu einem Festpreis, inkl. Risiken.
- Wirtschaftlichkeit/Lebenszyklus: Die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit über den ganzen Lebenszyklus wurde in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich ermittelt. Die Risiken wurden vertraglich verteilt und abgesichert. Der Kanton trägt damit über die ganze Laufzeit keine wirtschaftlichen Risiken mehr.
- Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit ist dank Lebenszyklusvertrag gegeben. Weiter wurden diverse ökologische Standards vertraglich vereinbart.
- Innovation: Erstes PPP-Projekt im engeren Sinne in der Schweiz. Entwicklung von div. methodischen Standards. Die Gesamtleistung hat zu diversen Innovationen im Bereich Facility Management geführt.
- PPP i.e.S. nach internationalem Standard

Weitere Informationen

Website des Projekts: www.verwaltungszentrumneumatt.ch

Literatur: Thomas Wilhelm (2011). Erfahrungsbericht Neumatt. In: Verein PPP (Hrsg.). Praxisleitfaden PPP Schweiz. Bern: Schulthess Verlag, S. 181ff.
 Urs Bolz, David Wüest Rudin (2015). PPP-Pilotprojekt Verwaltungszentrum Neumatt Burgdorf – Erkenntnisse aus 3 Jahren Betriebserfahrung. In:

Verein PPP Schweiz (Hrsg.). Bern: Schriftenreihe Schweiz, S. 19. (vgl. www.sgww.ch/2019/09/18/ausgewaehlte-fachliteratur-zu-public-private-partnership-ppp).

Stand: Oktober 2019.