

Protokoll

der 18. Sitzung des Arbeitskreises PPP im Management öffentlicher Immobilien

Datum:	19. August 2009
Uhrzeit:	13:00 – 17:30
Ort:	Sitzungsraum bei PWC, Frankfurt
Teilnehmer:	Siehe Anlage
Moderation:	Dr. Christian Glock, Prof. Dr. Andreas Pfnür

Top 1 - Begrüßung

Herr Arnold als Gastgeber und Herr Dr. Glock als AK Leiter begrüßen die Teilnehmer (Liste s. Anlage). Herr Dr. Glock stellt die Agenda vor und entschuldigt die Absage von Herrn Walter Schwarz, der kurzfristig seine Teilnahme als Referent zum Thema „Qualitätsaspekte von PPPs aus Nutzersicht“ absagen musste. Herr Dr. Glock weist auf den veränderten Ablauf hin und dankt Herrn Walter Schwarz, der sich als Leiter des Fachdienstes Gebäudewirtschaft des Kreises Offenbach freundlicherweise bereit erklärt hat, einige Aspekte zu dem Thema zu erläutern.

Top 2 - Diskussion des neuen Generalthemas

Herr Prof. Pfnür stellt das neue Generalthema mit dem Arbeitstitel „Vergleich der Qualitätsaspekte von PPPs und konventionellen Beschaffungsvarianten aus unterschiedlichen Perspektiven“ vor. In der sich anschließenden regen Diskussion wird das Thema näher betrachtet und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Am Ende der folgenden zwei AK-Sitzungen muss beantwortet werden, wie Qualität dauerhaft abgesichert werden kann. Im Fokus soll dabei die Gesamtqualität der Beschaffungsvariante stehen. Dazu gehört insbesondere, aber nicht ausschließlich die Nutzerzufriedenheit. Oberstes Ziel ist es, die systemimmanenten Qualitätsunterschiede der Beschaffungsvarianten herauszuarbeiten. Dabei ist zu unterscheiden in die Qualitätsbeeinflussung im Rahmen des Vergabeprozesses und die Qualitätsbeeinflussung in der folgenden PPP-Realisierung.

Über den AK PD soll die Partnerschaften Deutschland über das weitere Vorgehen des AK IM auf dem Laufenden gehalten werden.

Top 3 - Vortrag Andreas Funke, PricewaterhouseCoopers

Herr Andreas Funke stellt in seinem Vortrag die „Qualitätsaspekte von PPPs und konventioneller Beschaffungsvariante aus Beratersicht“ vor. Er stellt dabei konkrete Handlungsempfehlungen in Form von Anreizmechanismen vor, mit denen die Öffentliche Hand langfristig geforderte Qualitätsziele erreicht. In der sich anschließenden Diskussion wird darüber sehr intensiv debattiert.

Top 4 - Vortrag Thomas Eckert, Dömges Architekten AG

Herr Thomas Eckert trägt zu dem Thema „Vergleich der Qualitätsaspekte von PPPs und konventionellen Beschaffungsvarianten aus Architektensicht“ vor. Er grenzt dabei die unterschiedlichen Vergabeverfahren vor dem Hintergrund konventioneller Durchführung und mittels PPP voneinander ab und arbeitet die wesentlichen Merkmale heraus. Die Auswirkung der Beschaffungsvariante auf die Architektur und Planungsprozesse wird umfassend diskutiert. Ein negativer Einfluss von PPP auf die architektonische Qualität kann nicht erkannt werden.

Top 5 - Vortrag Prof. Dr. Andreas Pfnür, TU Darmstadt

Herr Prof. Pfnür erörtert in seinem Vortrag grundsätzliche Aspekte des Qualitätsbegriffs, unter dem er „fitness for use“ oder „fitness for purpose“ versteht. Daran anschließend erläutert er ausgewählte Aspekte der Messung von Qualität im Sinne der „Building-Performance“ und der „Nutzerzufriedenheit“. Nachdem er dazu die Ergebnisse eines Projekts zur Nutzerzufriedenheit an den Schulen im Kreis Offenbach vorgestellt hat, wird in der anschließenden Diskussion insbesondere die Frage gestellt, ob zwischen der Nutzerzufriedenheit und der Beschaffungsvariante ein direkter Zusammenhang besteht. Dieser ist aus den gegenwärtigen Erkenntnissen noch nicht ableitbar. Die Projektergebnisse zeigen aber, dass sich Nutzerzufriedenheit problemlos valide messen lässt. Für zukünftige Projekte wäre unabhängig von der Beschaffungsvariante verbindlich zu fordern, dass eine entsprechende Messung stattfindet. Zukünftig ließen sich so belastbare vergleichende Aussagen zum Zusammenhang von Qualität und Beschaffungsvariante treffen.

Top 6 - Vortrag Karl Schwarz

Angesichts der kurzfristigen Absage von Herrn Walter Schwarz stellt Herr Karl Schwarz in einem kurzen Vortrag die Projekte des Kreises Offenbach vor. Er greift dabei einzelne Punkte aus dem Verlauf der Sitzung auf, um die Qualitätsaspekte aus Nutzerperspektive näher zu bringen.

Er stellt sowohl Los Ost als auch Los West des Kreises kurz vor und erläutert, in welcher Phase sich das Projekt befindet. In das Projekt HLL (Haus des lebenslangen Lernens), zu dem Herr Walter Schwarz referiert hätte, ist Herr Karl Schwarz nur gering eingebunden. Er erklärt jedoch, dass die Grundstrukturen des Offenbacher Schulprojektes die gleichen sind, in das er als Leiter des Fachdienstes Gebäudewirtschaft maßgeblich involviert ist.

Herr Schwarz legt dar, dass er der Einstellung finanzieller Mittel in den Haushalt bei PPP-Projekten hohe Bedeutung zuweist. Aufgrund des festen Budgets hat die Politik

weniger Einfluss auf kurzfristig orientierte Entscheidungen zur Verwendung von Instandsetzungsbudgets als bei konventionellen Bauvorhaben.

Er führt weiter aus, dass ein wichtiger Punkt aufgrund der Langfristigkeit von PPP die Flexibilität der Verträge und damit auch der Projektpartner ist. Die Bedürfnisse der Nutzer spielen dabei eine wichtige Rolle. PPP ist ein dynamischer Prozess, indem sich immer wieder neue Umstände ergeben, die vertraglich zu Beginn nicht fixiert werden können. Das Festhalten am Raumbuch ist daher nicht möglich. Seine These untermauert Herr Schwarz mit Hilfe zweier Beispiele (Entwicklung zu Ganztagschulen; IT Infrastruktur).

Weiterhin bestätigt er die Ergebnisse der Studie über die Nutzerzufriedenheit im Zuge des Schulprojektes des Kreises Offenbach.

Herr Schwarz führt weiterhin konkret zu dem Ablauf der Offenbacher Schulen aus, dass bzgl. der Kommunikation zwischen Projektgesellschaft und dem Kreis jour fixe Termine vereinbart werden, in denen alle anfallenden Aspekte des Projektes angesprochen werden.

Bzgl. des Energieverbrauchs erläutert Herr Schwarz, dass Energieeinsparungen bei Vertragsschluss fixiert wurden. Umgesetzt sind ca. 30%. Weitere Einsparungen sind zu erwarten, da sich das Projekt erst im 4. von 15 Jahren befindet. Der Energieverbrauch blieb allerdings konstant, da neue Technik in die Schulen eingebracht wurde.

Bzgl. des Vandalismus stellt Herr Schwarz fest, dass die Projektgesellschaften genauer „hinschauen“. Schäden werden unter PPP schneller beseitigt. Allerdings gibt es keine Bonus-Malus-Regelungen. Bisher gibt es keine Notwendigkeit, mögliche Konflikte werden mittels Schlichtungsverfahren beseitigt. Die Frage des Verschuldens ist beim Schulbetrieb zudem äußerst schwierig.

Weiterhin erläutert Herr Schwarz, dass ein Personalüberleitungsvertrag mit 20 Mitarbeitern geschlossen wurde. Die Überleitung fand vom Kreis auf die Projektgesellschaft statt. Aufgrund der Überleitung ist allerdings kein Arbeitsplatz seitens der Projektgesellschaft eingespart worden. Den Mitarbeitern können sogar zusätzliche Anreize gesetzt werden, z.B. in Form von Weiterbildungen für Hausmeister, die vom Kreis nicht durchgeführt werden können.

Top 7 - Tagesauswertung

Herr Prof. Pfnür zieht abschließend das Fazit, dass sich Qualität durch PPP besser steuern lässt, dass PPP-Projekte die Qualität positiv beeinflussen und dass Qualität messbar ist und damit steuerbar wird.

Die Veranstaltung endet um 17:30 Uhr. Die Herren Prof. Pfnür und Dr. Glock bedanken sich bei dem Gastgeber PricewaterhouseCoopers, den Referenten und allen Anwesenden für die Vorträge und regen Diskussionen.

Auf Einladung des Gastgebers PricewaterhouseCoopers findet ein informelles „Get together“ im Anschluss statt.

Gez. Julian Thiel