

Vergleich der Qualitätsaspekte von PPPs und konventionellen Beschaffungsvarianten aus Architektensicht

18. Sitzung des Arbeitskreises PPP im Management öffentlicher Immobilien
Thomas Eckert, Dömges Architekten AG

Ziel der Betrachtungen ist es, bei den verschiedenen Beschaffungsvarianten für Architektenleistungen die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die architektonische Qualität herauszuarbeiten und zu vergleichen.

Qualitätsaspekte im Vergleich:

- Vergleich der Verfahren für Vergabe von Architektenleistungen für öffentliche Bauvorhaben
- Qualitätssteuerung
- Fazit

	VOF	ARCHITEKTEN WETTBEWERB	INVESTOREN WETTBEWERB	PPP
Regelung des Verfahrens	Vergabeverordnung VgV 2006 => VOF 2006	Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW, Teil der VOF	freies Verfahren, Planungsleistungen nach RPW	freie Beschaffungsmethode
Ziel des Verfahrens	Geeignetster Bewerber	Bestmöglicher Lösungsansatz Planung	Preiswerteste Lösung für Invest	Preiswerteste Lösung für Nutzungskosten
	Ermittlung des geeignetsten Bewerbers zur Lösung der Aufgabenstellung	Ermittlung des bestmöglichen Lösungsansatzes hinsichtlich der Aufgabenstellung	Lösungsvorschläge und Angebote zur Planung und Errichtung der in der Aufgabenstellung beschriebenen Maßnahme	Angebot zur Nutzung von (Miet-)Flächen oder Infrastruktur bei festgeschriebener Qualität über den vereinbarten Nutzungszeitraum

	VOF	ARCHITEKTEN WETTBEWERB	INVESTOREN WETTBEWERB	PPP
abgefragte Entscheidungskriterien für Auftragsvergabe	<ul style="list-style-type: none"> • Referenzen • Leistungsfähigkeit der Büros • Nachweise zur Sicherung der Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeitrag als Lösungsvorschlag zur Aufgabenstellung • Erläuterungen und Konzepte zu Städtebau, Haustechnik, Tragwerksplanung u. Energie 	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeitrag (Lösungsvorschlag) zur Aufgabenstellung (wie WB) • Herstellkosten • evtl. Finanzierungskosten 	umfassendes Gesamtangebot <ul style="list-style-type: none"> • integrierter Planungsbeitrag (Lösungsvorschlag zur Aufgabenstellung) • Herstellkosten • Finanzierungskosten • Betriebskosten (auf 20-25 Jahre)
Ergebnis am Verfahrensende	Vertrag mit Planungsbüros	Bewertete Lösungsvorschläge, mögliche Auswahl unter den Preisträgern	Bewertete Lösungsvorschläge hinsichtlich Entwurf und Kosten	weitgehend festgezurrtes Komplettangebot
Entscheidungsgremien	Kommune/öffentliche Auftraggeber mit externen Büro	Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern	Jury wie Wettbewerb zusätzlich externe Berater	Gremium der öffentlichen Hand mit externen Beratern

Möglichkeiten der Einflussnahme des Auftraggebers / öffentliche Hand auf die Qualität im Vergleich

VOF-VERFAHREN		KONVENTIONELLE UMSETZUNG		
VERFAHRENSSTUFE	AUSSCHREIBUNG	PLANUNG/AUS-SCHREIBUNG/VERGABE	BAU-DURCHFÜHRUNG	NUTZUNGSPHASE
Steuerungsinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Aufgabenstellung • Kriterienkatalog • Wichtung 	<ul style="list-style-type: none"> • schrittweise Festlegung von Qualitäten, Kosten und Terminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenkontrolle • Qualitätskontrolle • Terminkontrolle 	
Was kann beeinflusst werden?	Auswahl des Planungspartners	Bauherr kann bei Wahrnehmung der Bauherrenrolle auf Planungsschritte direkt einwirken	Bauprozess innerhalb der vertraglichen Regelungen	
Ziel der Verfahrensstufe	Planervertrag	Abgestimmte Planung, hinsichtlich Kosten, Qualität und Termine	konventionelle Realisierung der Bauaufgabe	

Architektenwettbewerbe				
VERFAHRENSSTUFE	VERÖFFENTLICHUNG/ AUSLOBUNG	BEARBEITUNGSZEIT WETTBEWERB	BEWERTUNG	BEAUFTRAGUNG
Steuerungs- instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung Aufgabenstellung • Auswahlkriterien • Teilnehmer • Wertung und Wichtung der Beurteilungskriterien 	<ul style="list-style-type: none"> • Kolloquium • Termine Abgabe 	<ul style="list-style-type: none"> • Jury • Vorprüfung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergabegremium • Vertragsverhandlung
Was kann beeinflusst werden?	<ul style="list-style-type: none"> • Teilnehmerfeld • Breite der Lösungsvorschläge 	hier soll möglichst wenig beeinflusst werden:Fragen zur Aufgabenstellung im Kolloquium	<ul style="list-style-type: none"> • Prüf-Unterlagen Vorprüfung • Jurybesetzung 	Auftragsvergabe unter den Preisträgern
Ziel der Verfahrensstufe	Beschreibung der Aufgabenstellung Grundlage für Planungsansätze	Vielzahl von Lösungsansätzen zur Aufgabenstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Preisträger • Wertung der Arbeiten 	Planervertrag

Architektonische Qualität im PPP-Prozess

Die Angebotsphase

Im Unterschied zum klassischen Bauherren – Architekten Verhältnis gibt es im PPP-Prozess eine sehr lange Phase, in der der Nutzer, in der Regel also die öffentliche Hand, nur einen indirekten Einfluss auf die architektonische Qualität ausüben kann.

Dies ist für die meisten öffentlichen Institutionen ungewohnt, sie müssen in einer sehr frühen Phase des Projektes festlegen, welchen Stellenwert die architektonische Qualität im Projekt für sie hat und welche baulichen und räumlichen Qualitäten vorrangig sind.

In dieser frühen Phase, in der Regel vor der Auftragsvergabe, ist der architektonische Entwurf der Schlüssel zum Erfolg. Die Umsetzung der Anforderungen aus der Aufgabenbeschreibung in eine schlüssige architektonische Lösung, die Optimierung der funktionalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Vergaben führt letztendlich zu einer Lösung, die die Grundlage für ein erfolgreiches Angebot sein kann.

Die Art der Darstellung und Präsentation der gefundenen baulichen Lösung, die Vermittlung der Sinnfälligkeit des Entwurfes sind ein weiterer Schwerpunkt in dieser Phase. Denn letztendlich ist ein wesentliches Entscheidungskriterium neben dem nüchternen Zahlenwerk das subjektive Empfinden für die angebotene Lösung.

Varianten:

- Vorgeschalteter Architektenwettbewerb bis zum Entwurf
- Vorgeschaltete Entwurfsplanung durch Behörde

Bei diesem Verfahren ist der architektonische Entwurf zwingend verknüpft mit dem wirtschaftlichen Angebot für die Erstellung, Nutzung und Investition.

Nicht unerwähnt lassen möchte ich, dass die Phase des größten Einflusses der architektonischen Qualität von den Architekten bislang fast ausschließlich als Akquisitionsleistung erbracht wird.

Architektonische Qualität im PPP-Prozess

Die Planungsphase

Nach Vertragsabschluss und Festschreibung der architektonischen und baulichen und technischen Qualitäten hat der öffentliche Auftraggeber nur noch sehr begrenzten Einfluss auf die architektonische Qualität. Der planende Architekt steht im Vertragsverhältnis mit dem privaten Partner und ist ab diesem Zeitpunkt verpflichtet, unter Einhaltung der vertraglich geschuldeten Qualitäten eine möglichst wirtschaftlich optimierte Planung zu erarbeiten. Dabei sinkt der Einfluss des Architekten auf die architektonische Qualität, die über die vertraglich geschuldete Qualität hinausgeht auf ein Minimum. Es sei denn, die zusätzliche Qualität ist kostengünstiger oder der öffentliche Auftraggeber ist bereit, für die Mehraufwendungen zusätzlich zu bezahlen.

Möglichkeiten der Qualitätssteuerung:

- Abstimmung Farb- und Materialkonzept
- Abstimmung Leitdetails und besondere Raumgruppen

Der Abstimmungsprozess findet dann zwischen öffentlichem Auftraggeber und den PPP-Partnern Bau und Planung statt. In der Regel lassen sich in diesen Abstimmungsprozessen für alle Seiten zufriedenstellende Ergebnisse erzielen.

Die Interessenslagen sind jedoch sehr verschieden. Der private Partner hat sich preislich gebunden und versucht preisgünstige Lösungen zu präsentieren, während der öffentliche Auftraggeber in dieser Phase oft die unterschiedlichen Nutzerwünsche unterzubringen versucht mit dem Ziel eine möglichst hochwertige Qualität zum vereinbarten Preis zu erzielen.

Letztendlich schuldet der private Partner für alles, was nicht vertraglich vereinbart ist die technische notwendige Mindestqualität, was im Hinblick auf eine 20-jährige Laufzeit des PPP-Modells aber oft nicht wirtschaftlich ist.

Architektonische Qualität im PPP-Prozess

Nutzereinbindung in den Planungsprozess

Ein ganz eigenes Kapitel ist die rechtzeitige Einbindung der späteren Nutzer in den Planungsprozess. In der Regel werden in der Angebotsphase aus Gründen der Vergleichbarkeit und der Wettbewerbsgleichheit keine Nutzerabstimmungen speziell für den angebotenen Lösungsvorschlag durchgeführt.

Das heißt, die intensive Auseinandersetzung mit den Nutzerwünschen erfolgt meist erst nach der Auftragsvergabe.

In den meisten Fällen wird diesem Prozess aber im vertraglich festgelegten Terminplan zu wenig Zeit eingeräumt. Bei Vertragsabschluss liegt eben meist noch **kein** in alle Richtungen abgestimmter Entwurf vor, sondern erst jetzt kann die intensive Auseinandersetzung mit allen Beteiligten erfolgen, weil jetzt erst die Partner feststehen. Dieses Abstimmungsproblem ist beim Wettbewerbsmodell mit anschließender Beauftragung des Architekten bis zum Abschluss der LPH 4 besser gelöst.

Architektonische Qualität im PPP-Prozess

Welchen Einfluss hat der Architekt in der Realisierungsphase auf die architektonische Qualität?

In der Regel wird das Planungsbüro bei PPP-Verfahren nur bis zur LPH 5 beauftragt, also bis einschließlich der Ausführungsplanung.

Die Ausschreibung, Vergabe und Beauftragung liegt daher meist in der Hand des Baupartners.

Deshalb ist der Einfluss des Architekten auf die Qualität in der Realisierungsphase nur so groß wie es der Baupartner zulässt.

In dieser Phase wird der öffentliche Auftraggeber lediglich über Bemusterungen eingebunden, eine Mitwirkung bei der Entscheidungsfindung findet in der Regel nicht statt.

Architektonische Qualität im PPP-Prozess

Ist die Sicherung der architektonischen Qualität in der Nutzungsphase nötig?

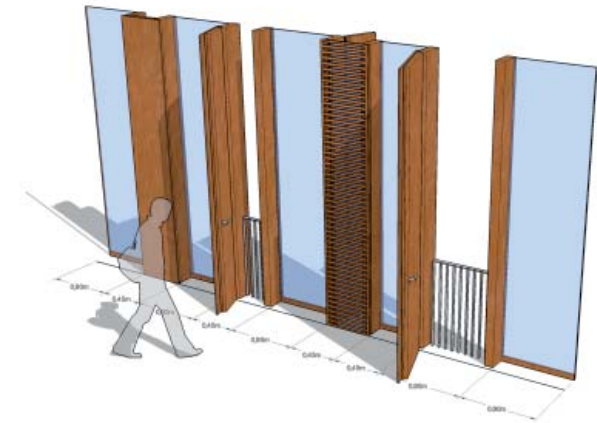
Mit Aufnahme der Nutzung beginnt für ein Gebäude die Bewährungsprobe im PPP-Prozess. Die Nutzungskosten sind die entscheidenden Kosten im PPP-Prozess. Im Gegensatz zu den technischen Nutzungskosten aus Energie- und Versorgungskosten sind die Unterhalts- und Reinigungskosten relativ weichen Einflussfaktoren ausgesetzt.

- Eine hohe **Nutzerakzeptanz** lässt die Menschen sorgsam mit dem Gebäude umgehen, ein gepflegtes Gebäude fördert eine hohe Nutzerakzeptanz.
- Eine sensible und **architektonisch hochwertige Betreuung** des Gebäudes im Laufe seiner Nutzungsphase, bei Umbauten oder Renovierungen erhält die Achtung vor dem Gebäude über seine gesamte Nutzungsphase und lässt es nicht verbraucht aussehen.

Beispiel VOF-Verfahren Goethe-Gymnasium Regensburg



Beispiel Wettbewerb Realschule Obertraubling



Beispiel PPP-Verfahren Justizzentrum Chemnitz



Fazit

Sowohl im VOF-Verfahren als auch beim Architektenwettbewerb behält sich die öffentliche Hand eine über die gesamte Projektlaufzeit durchgehende direkte Einflussnahme auf die architektonische Qualität vor.

Beim PPP-Prozess wird diese Einflussmöglichkeit in einer sehr frühen Phase in die Hand des PPP-Teams gelegt.

Die Ergebnisse aus VOF, Wettbewerb und PPP-Verfahren lassen sich bei entsprechender Wichtung der architektonischen Qualität im PPP-Verfahren durchaus vergleichen.

Die Weichen für das Gelingen oder Scheitern eines PPP-Verfahrens werden in einer sehr frühen Phase gestellt werden, die auf beiden Seiten hohe fachliche Kompetenz erfordert und von der öffentlichen Seite eine präzise Definition der gewünschten Qualität verlangt ohne durch übertriebene Absicherung Kreativität

und Flexibilität einzuengen.

An dieser Schnittstelle liegt wohl auch viel Angst begraben sowohl auf öffentlicher Seite, weil damit in hohem Maße Entscheidungskompetenz abgegeben wird aber auch auf privater Seite, weil sehr viel Risiko und ein sehr hoher Aufwand zur Auftragserlangung notwendig ist.

Hier gilt es, Modelle zu finden, die diese harte Schnittstelle etwas entschärfen.

Eine erweiterte Phase, in der mit dem preferred bidder in einer bezahlten Planungsphase vor Abschluss des Hauptvertrages, gemeinsam intensiv die wesentlichen Eckpunkte des Projektes erarbeitet werden, wäre sinnvoll. Nur so kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geforderter Qualität und Preis erzielt und letztlich der Erfolg von PPP-Verfahren gesichert werden.

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**