

Vergleich der Qualitätsaspekte von PPPs und konventionellen Beschaffungsvarianten am Beispiel der Schulen Halle aus AN-Sicht

Heiko May, HSG Zander Ost GmbH

Lutz Löhn, Bilfinger Berger Hochbau GmbH,

PPP Bundesverband, Frankfurt, 24.03.2010



Vergleich der Qualitätsaspekte von PPPs und konventionellen Beschaffungsvarianten am Beispiel der Schulen Halle aus AN-Sicht

Gliederung

1. Beschaffungsvarianten
2. Lebenszyklusphasen
3. Qualitätskriterien
4. Einflussmöglichkeiten auf Qualitätskriterien
5. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)
6. Fazit

Ziel Untersuchung der Möglichkeiten der Einflußnahme unterschiedlicher Projektbeteiligter auf Qualitätskriterien in einzelnen Projektphasen und Vergleich von Qualitätsergebnissen aus AN-Sicht

1. Beschaffungsvarianten der öffentlichen Hand

Konventionell:

Planungsphase:

- VOF, VOL
- Architektenwettbewerb,
- Investorenwettbewerb

Bauphase:

- Einzelvergabe
- Generalunternehmer
- Generalübernehmer

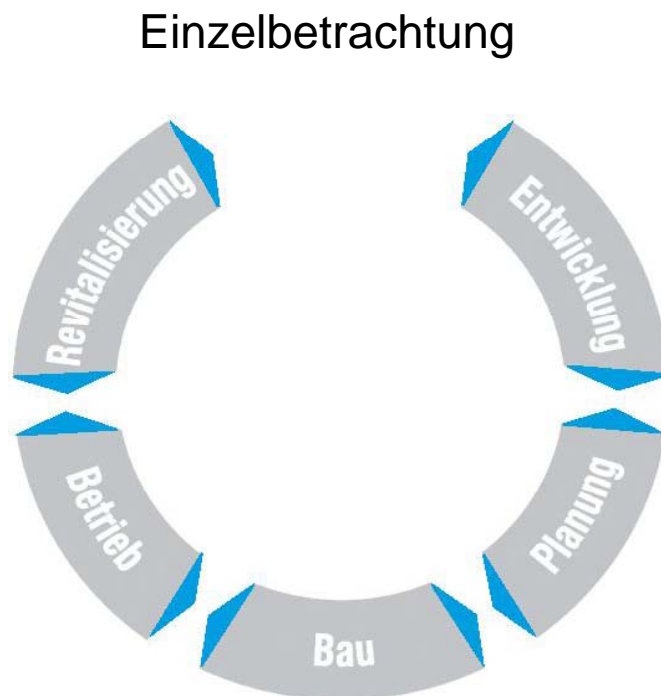
Betriebsphase

- Einzelvergaben
- Generalunternehmer

PPP Verfahren

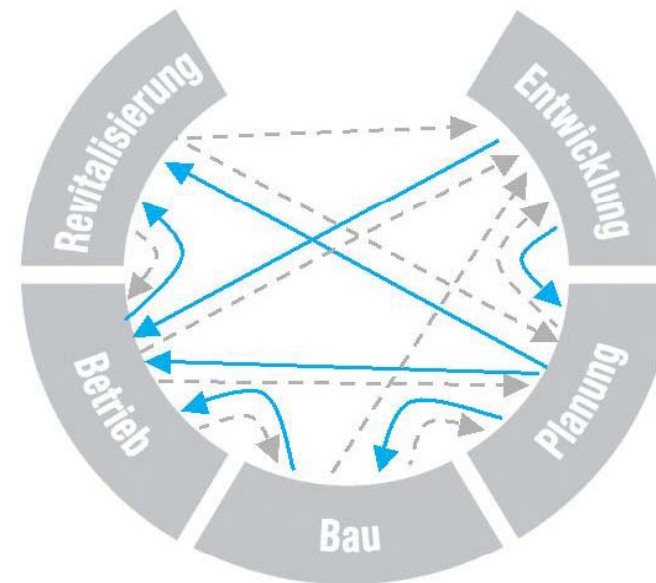
2. Lebenszyklusphasen einer Immobilie und Projektbeteiligte

Konventionell:



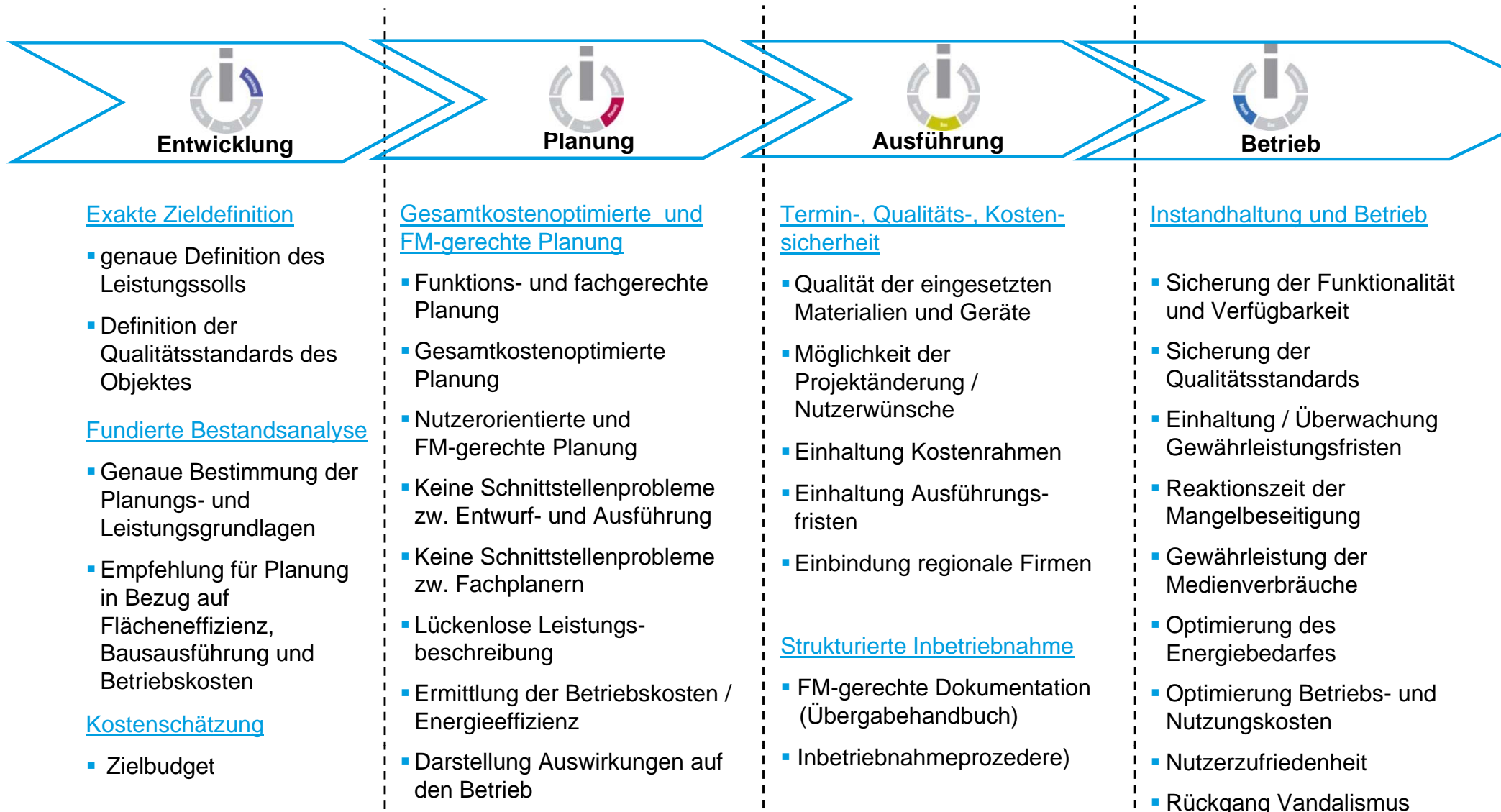
PPP / ÖPP Verfahren

Vernetzte Betrachtung



Projektbeteiligte: Eigentümer, Nutzer, Planer, Bauausführender, FM- Diestleister

3. Qualitätskriterien in einzelnen Lebenszyklusphasen



4. Einflussmöglichkeiten der Projektbeteiligten auf Qualitätskriterien

Projektbeteiligte: Eigentümer, Nutzer, Planer, Bauausführender, FM- Diestleister

Definition Beschaffung	Konventionell					PPP				
	AG	Nutzer	Planer	Bau	FM	AG	Nutzer	Planer	Bau	FM
Lebenszyklus- phasen										
Entwicklung	ja	bedingt	bedingt	nein	nein	ja	bedingt	nein	nein	nein
Planung	ja	bedingt	bedingt	nein	nein	ja	bedingt	ja	ja	ja
Bau	ja	bedingt	bedingt	bedingt	nein	ja	bedingt	ja	ja	ja
Betrieb	ja	bedingt	nein	nein	bedingt	ja	bedingt	ja	ja	ja

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)



Investitionsvolumen Bau:

55 Mio. €

Vertragsbeginn / -ende:

März 2007 – Juli 2009

Betriebszeit:

25 Jahre nach Bauabnahme

Finanzierung:

Forfaitierung mit Einredeverzicht

Einbindung IZBB Fördermittel

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Entwicklung



Konventionell

- i.d.R. auf Auswahl geeigneter Planer fokussiert (Planungsqualität)
- Festschreibung von Planungszielen
- Eventuell Definition von Bau- Qualitätsstandards des Objektes
- i.d.R. kein Bezug auf Betriebsqualitäten

PPP / ÖPP

- Out put Spezifikation (nicht Wie besser Was)
- Architektenwettbewerb mit gesicherten Kosten
- Definition von Bau -Qualitätsstandards des Objektes
- Definition von Betriebsqualitäten
- Notwendigkeit der Bestandsbewertung

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Entwicklung



Lebenszyklusbetrachtung



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Entwicklung



Lebenszyklusbetrachtung



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Entwicklung



Definition von Betriebsqualitäten

Klassifiz. n. Schulnoten		Erforderlicher Zustand	leichter/mittlerer Mangel	gravierender Mangel
Klassifiz. n. Bauteilen		sehr gut / gut	befriedigend / ausreichend	mangelhaft / unzureichend
Dacheindeckung	Mängelfreier Zustand bzw. Mängel, die den optischen Eindruck leicht beeinträchtigen		Mängel, die den optischen Eindruck stark beeinträchtigen bzw. langfristig zum Funktionsverlust führen <i>Bsp.: harte Bedachung: lockere Dachsteine; Scheckenbildung bei Eindeckung; durchhängende Lattung/Schalung; weiche Bedachung: Blasenbildung; poröse Bitumenbahnen an den Randbereichen</i>	Mängel, die zum Funktionsverlust führen <i>Bsp.: harte Bedachung: fehlende oder defekte Dachziegel; nicht tragfähige Lattung/Schalung; Löcher oder Durchdringungen der diffusionsoffenen Unterspannbahn; weiche Bedachung: Fehlstellen, Löcher, Risse oder Durchdringungen in der Dachhaut;</i>
			4 Wochen	3 Tage
Dachklempnerarbeiten	Mängelfreier Zustand		Mängel, die zum Funktionsbeeinträchtigung oder langfristig zum Funktionsverlust führen <i>Bsp.: lockere Kappleisten und Attikaverblechungen; undichte Lötstellen an Dachrinnen; Flugrost; Lochfraß; stark zerbeulte Fallrohre; lockere Rohrschellen; unzureichendes Gefälle der Dachrinne</i>	Mängel, die zum Funktionsverlust führen; <i>Bsp.: lose Blechteile; permanentes Überlaufen der Dachrinne bei Normalregen; defekte Entwässerungsbauteile</i>
			4 Wochen	1 Woche

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



Konventionell

- i.d.R. investiv orientiert
- i.d.R. architekturlastig, Kostenschätzung
- Definition von Bau- Qualitätsstandards des Objektes
- i.d.R. kein Bezug auf Betriebsqualitäten (Wartung, Unterhalt, Medien)

PPP / ÖPP

- Out-put-Spezifikation (nicht Wie besser Was)
- Architektenwettbewerb mit gesicherten Kosten
- Definition von Bau -Qualitätsstandards des Objektes
- Definition von Betriebsqualitäten
- Einbindung FM Dienstleister (Systemauswahl, Wartung, Raumbedarf etc.)

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche

Wort-Bildmarke

Individualität
Forschen und Entdecken
Kultur und Geschichte
Kulturen
Gesamtheit des Universums
Künste
Halt und Hilfe

Eigenverantwortlichkeit
deutsche Sprache,
internationale Sprachen
Wissenschaft
neue Medien
Unterstützung

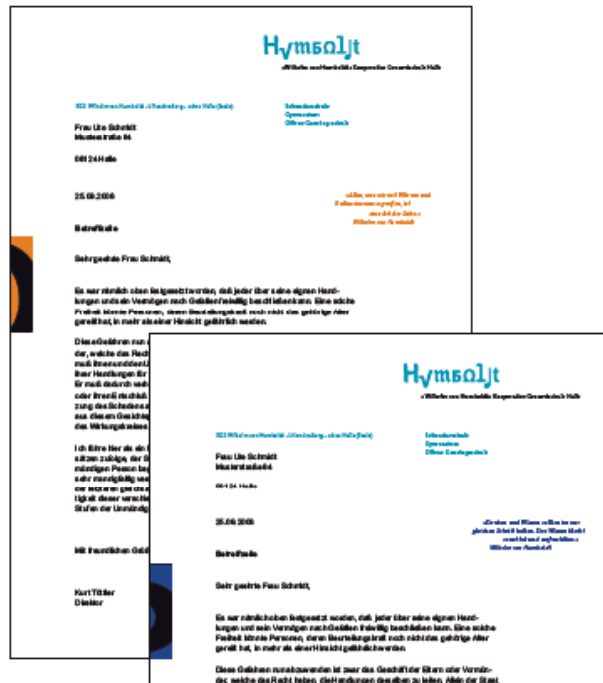
6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche

Briefbogen



Imagebroschüre



Plakate



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

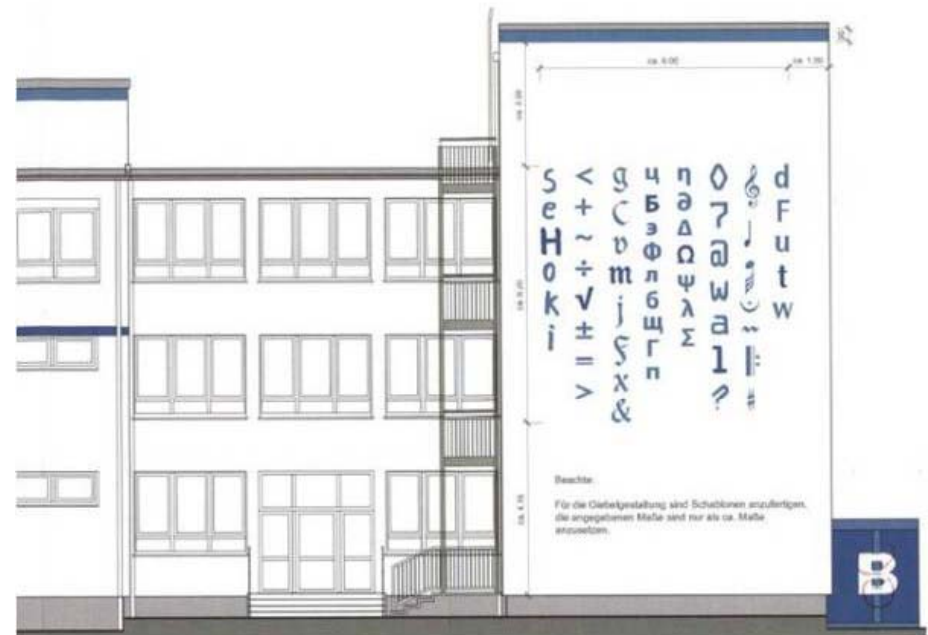
Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche



Osten Haus C
Ansicht 8-8



Haus B

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche

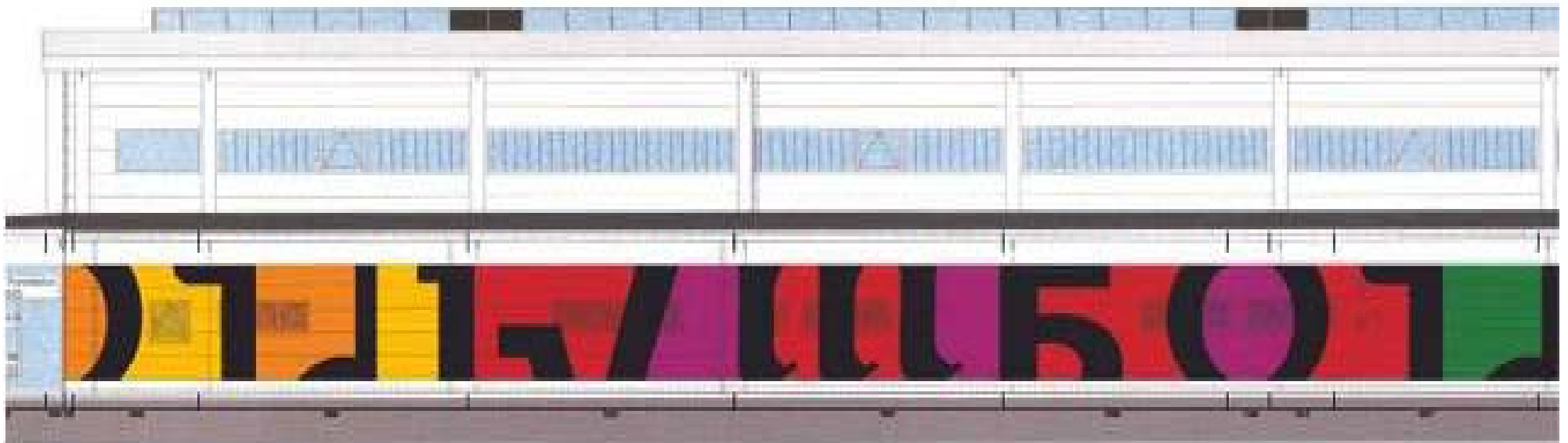


6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Planung



FM gerechte Planung und Nutzerwünsche



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Ausführung



Konventionell

- Reichhaltige Erfahrungen und Kompetenzen bei AG vorhanden
- Schnittstellenprobleme zw. Fachplanern und Gewerken (Qualität, Termine)
- Unflexible Strukturen bei Projektänderungen / Nutzerwünschen
- i.d.R. kein Bezug auf Betriebsqualitäten (Wartung, Unterhalt, Medien)

PPP / ÖPP

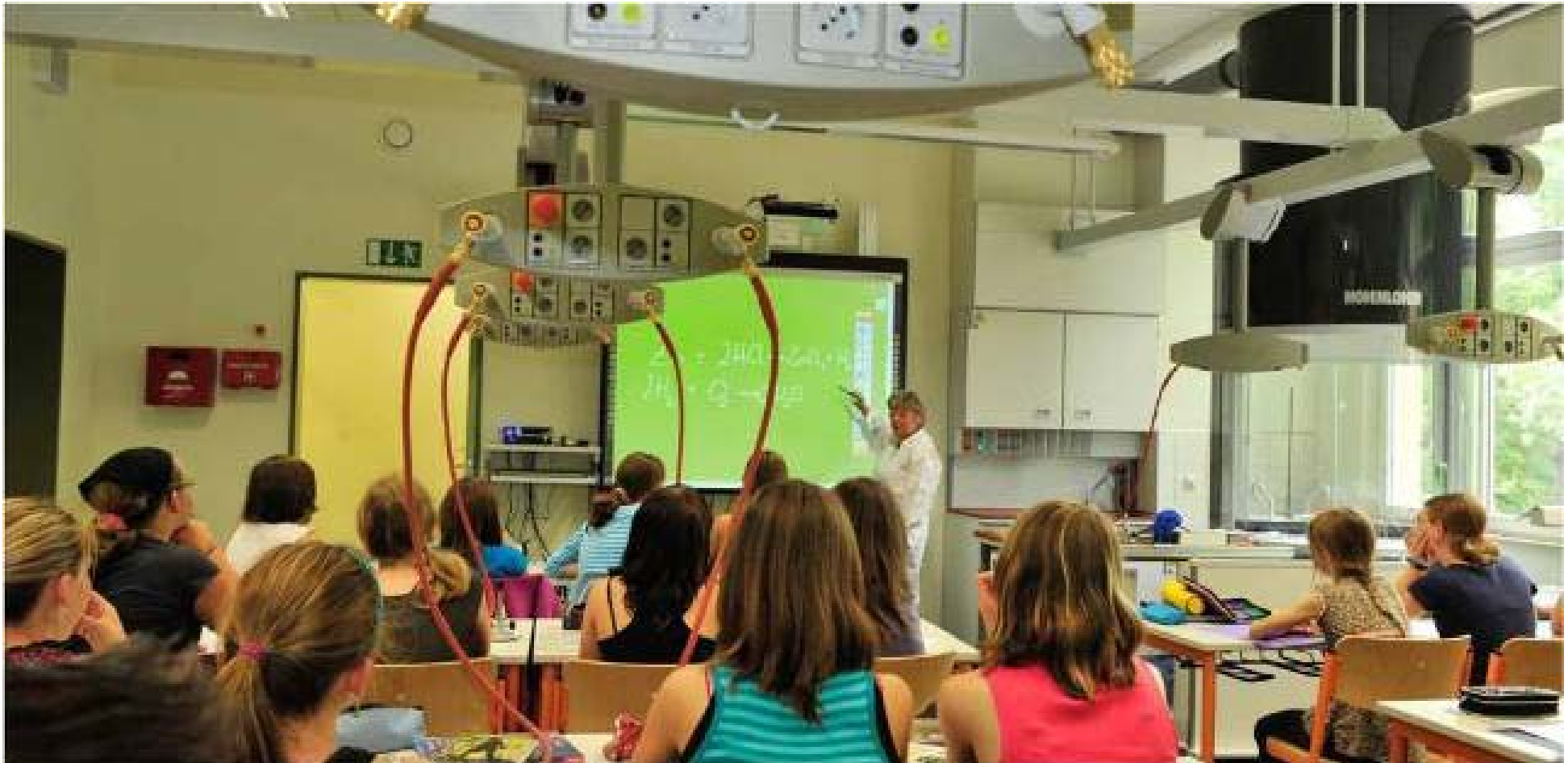
- Einfluss und Kontrolle der Qualitäten durch AG (Bemusterung, Bauüberwachung)
- Keine Schnittstellenprobleme zw. Fachplanern und Einzelgewerken
- Einbindung FM Diestleister (Abnahmen, Wartungsfreundlichkeit, Reaktionszeiten)
- Flexible Reaktion auf Projektänderungen möglich unter Berücksichtigung von Betriebsfaktoren
- Gemeinsames Inbetriebnahmekonzept zw. Bau und Betrieb

6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Ausführung



Reaktion auf Nutzerwünsche



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Ausführung



Reaktion auf Nutzerwünsche



6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Betrieb



Konventionell

- i.d.R. erster Projektkontakt des FM-Dienstleisters nach Bauphase
- Keine Einflussnahme des FM Dienstleisters auf Qualitäten
- Kurze Vertragslaufzeiten – geringes Optimierungspotential
- i.d.R. keine Definition von Reinvestitionen

PPP / ÖPP

- Einziges Verfahren mit Definition von Reinvestitionsqualitäten
- Bonus Malus System als Bewertungssystem für Qualitätseinhaltung
- Flexible Reaktion auf Projektänderungen
- Gemeinsame Optimierungsansätze zw. AG und AN
- Kundenzufriedenheit als Qualitätsmerkmal

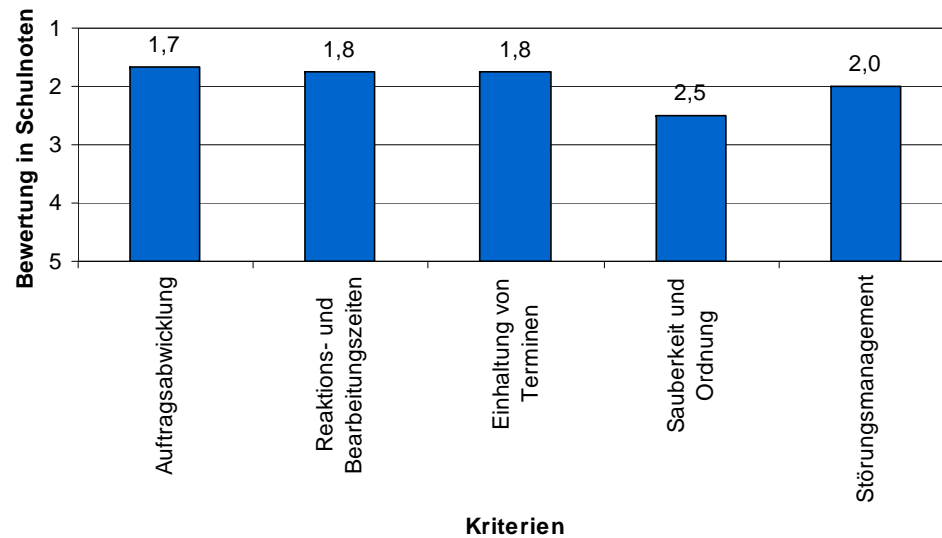
6. Beispiele und Erfahrungen aus Schulen Halle (Saale)

Phase Betrieb

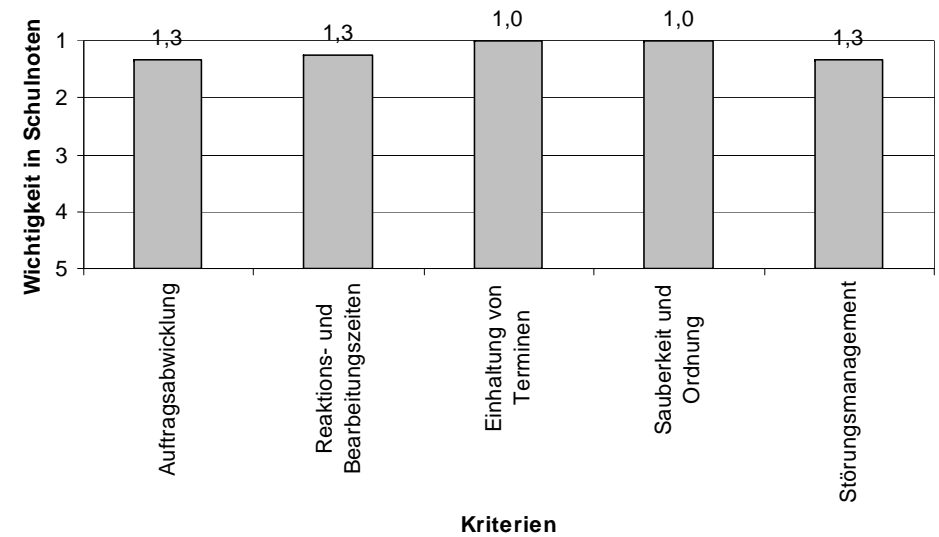


Kundenzufriedenheit als Qualitätsmerkmal

Zufriedenheit mit der Qualität der FM-Dienstleistung



Wichtigkeit der Qualität der FM-Dienstleistung



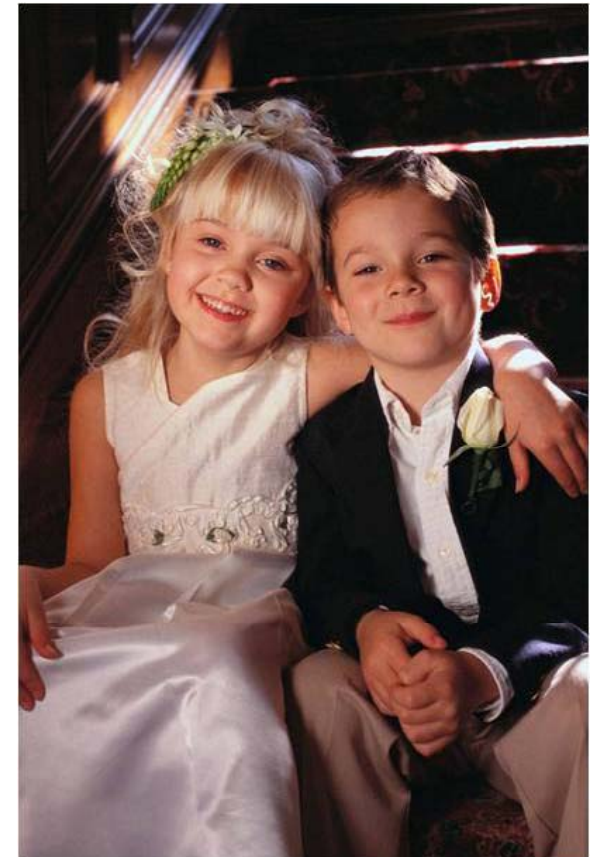
6. Fazit

- Die Einflussmöglichkeiten des Auftraggebers auf Qualitäten und deren Änderungen sind unabhängig von der Beschaffungsvariante
- Beim Vergleich von Qualitätsmerkmalen von konventioneller Beschaffung und PPP sind die Maßstäbe gleichzustellen, insbesondere Betriebsqualitäten
- Die Einflussmöglichkeiten aller anderen Projektbeteiligten wächst mit Phasenüberschneidung, da Betrachtungsweise ganzheitlich notwendig
- Lebenszyklusorientierte Beschaffungsansätze bedingen eine Definition von Qualitätskriterien jeder Projektphase, sichern gleichzeitig deren Einhaltung über den gesamten Projektzeitraum
- Qualitäts- und Kostenfaktoren können über einen Lebenszyklusansatz optimiert werden
- Wenn Qualität potentiell Leistungsmerkmal werden soll, darf der Preis nicht vorherrschendes Bewertungskriterium sein

6. Fazit

- Langfristige Bindung erzeugt Zwänge einer konstruktiven Zusammenarbeit
- Gemeinsame Ziele führen zu lösungsorientiertem Arbeiten

Public **P**rivate **P**artnership
Öffentlich **P**rivate **P**artnerschaft



6. Fazit

These: Beste Qualität bedeutet nicht – so gut wie möglich
sondern Das Optimum finden zwischen Funktionalität, künstlerischem
Anspruch und Gesamtkosten über den Lebenszyklus

