

Kreishaus Unna

Als PPP Projekt



Bilfinger Berger Project Investments GmbH
Jürgen Schönwasser, Geschäftsführer

Die Bilfinger Berger Gruppe

- Geschäftsfeldstruktur -



Ingenieurbau	Hoch- und Industriebau	Dienstleistungen	Betreiberprojekte
Bilfinger Berger Ingenieurbau	Bilfinger Berger Hochbau	Bilfinger Berger Industrial Services	Bilfinger Berger Project Investments
Bilfinger Berger Umwelttechnik		Bilfinger Berger Power Services	
Bilfinger Berger Polska		Bilfinger Berger Facility Services	
		Fru-Con	
Bilfinger Berger Nigeria			
Bilfinger Berger Australia			

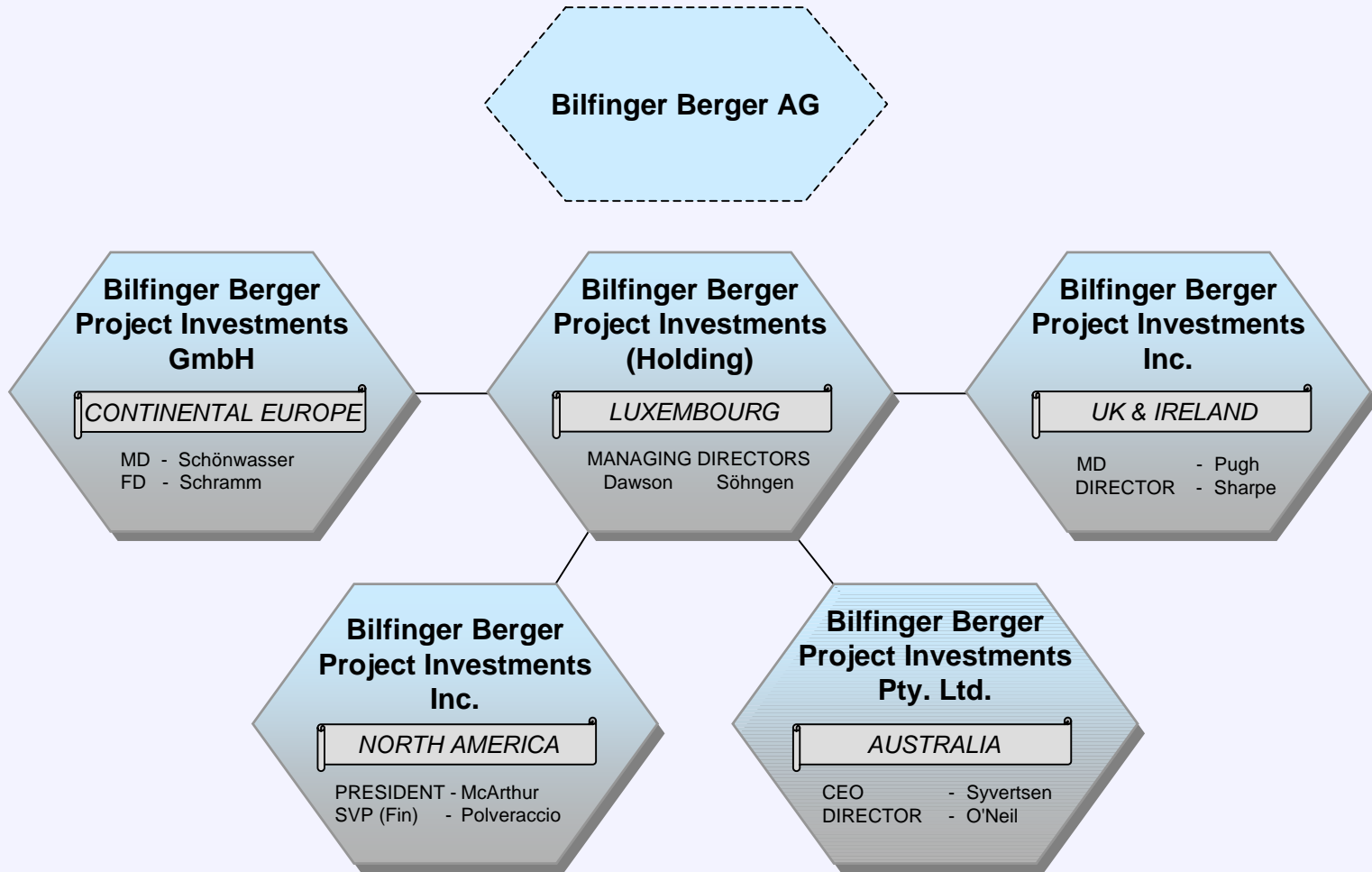


Bilfinger Berger Project Investments GmbH (vorher BOT GmbH)

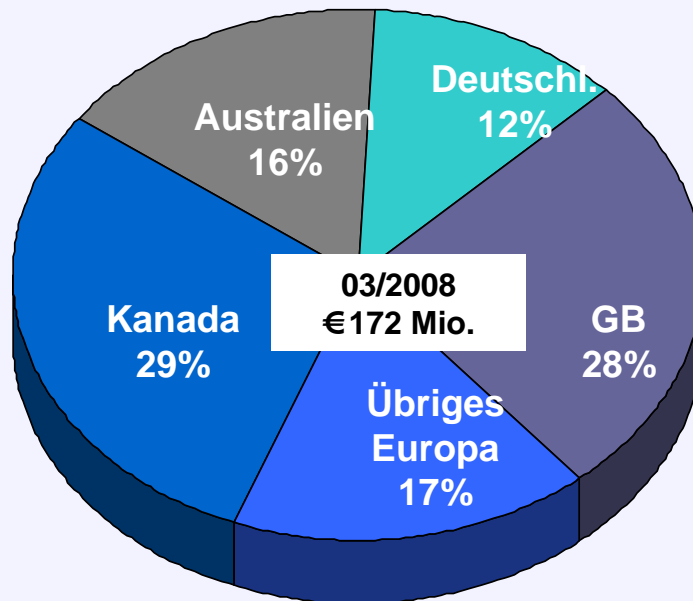
- Gegründet 1999
- Sitz in Wiesbaden
- 100%ige Tochter der Bilfinger Berger AG -
The Multi Service Group
- Verantwortlich für das weltweite Betreibergeschäft
des Bilfinger Berger Konzerns
- Über 120 Mitarbeiter weltweit



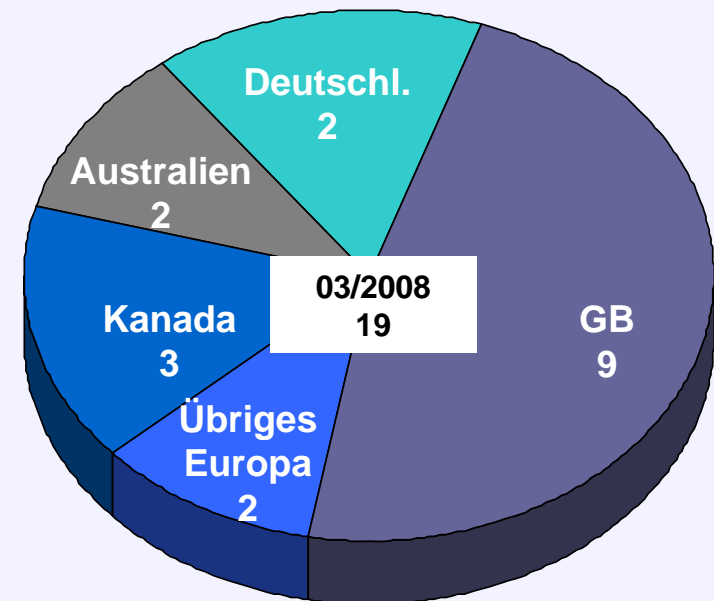
Organisation



Betreiberprojekte – pro Region



Eingebrachtes Eigenkapital
pro Region



Anzahl der Projekte
pro Region

Portfolio Betreiberprojekte - Stand 03/2008 -






Portfolio Betreiberprojekte - Stand 03/2008 -

28 Projekte mit einer Eigenkapitalinvestition von € 343 Mio.

Projekte		Investitions- volumen (in €Mio.)	Eigenkapital (in €Mio.)
Infrastruktur:	6	2,162	90
Hochbau:	13	1,339	82
Wertbericht. Projekt	2	696	63
Direktverkauf:	1	1,500	45
Verkauft:	6	2,840	63
SUMME	28	8,537	343



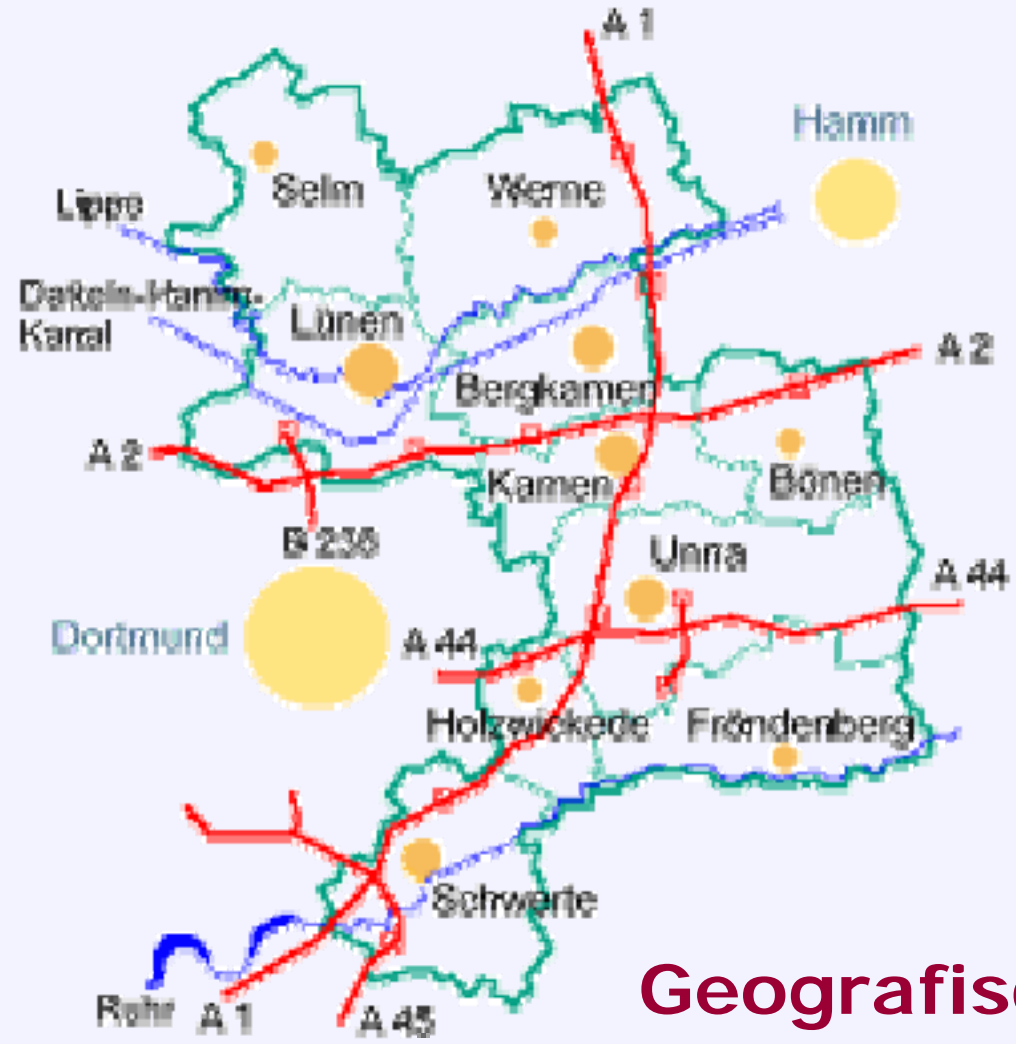
Kreishaus Unna – Ein erfolgreiches PPP-Projekt

- **Wo ist Unna?**
- **Problembeschreibung**
- **Entscheidungsprozess der öffentlichen Hand**
- **Vertragliche Aspekte**
- **Organisationsmodell und Verträge**
- **Risikoverteilung
(beispielhaft: Bausubstanz und Kontamination)**
- **Projektergebnis**





Kreis Unna



Geografische Lage



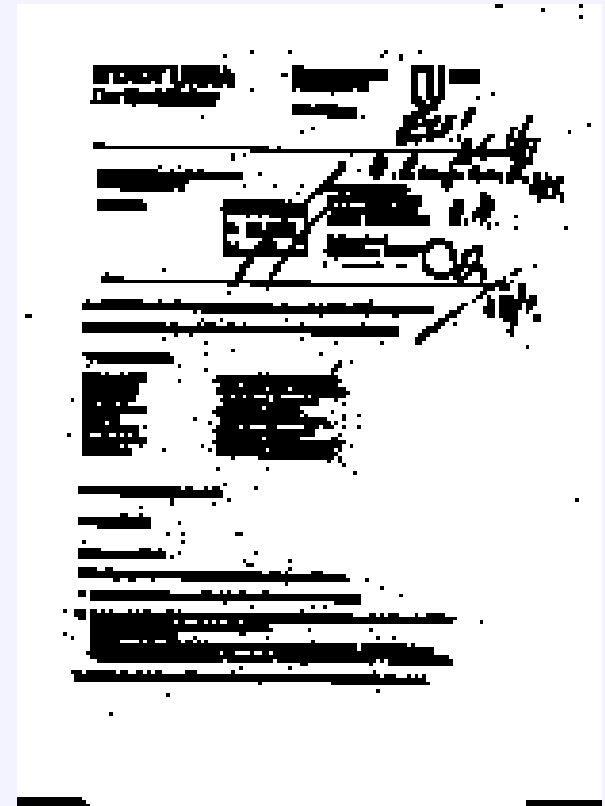
... wie alles anfang!

- Kreishaus gebaut 1962/64
- Seitdem Instandhaltung und Umbauten nach jeweiliger Haushaltslage und unaufschiebbaren Anforderungen



Ergebnis 2002:

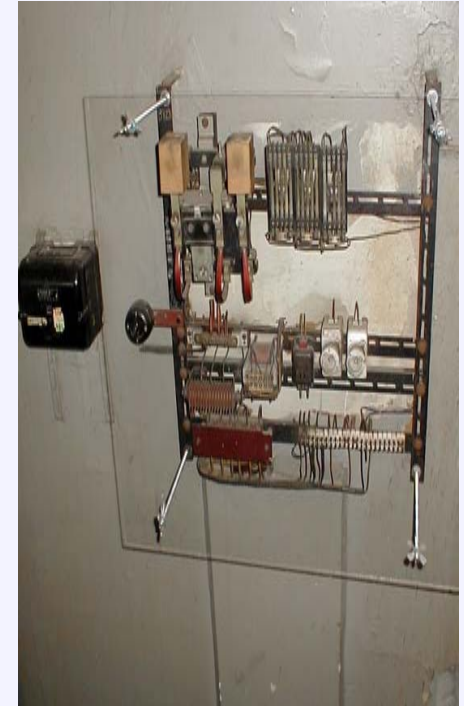
- Verfügung der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Unna mit rd. 60 brandschutztechnischen Auflagen



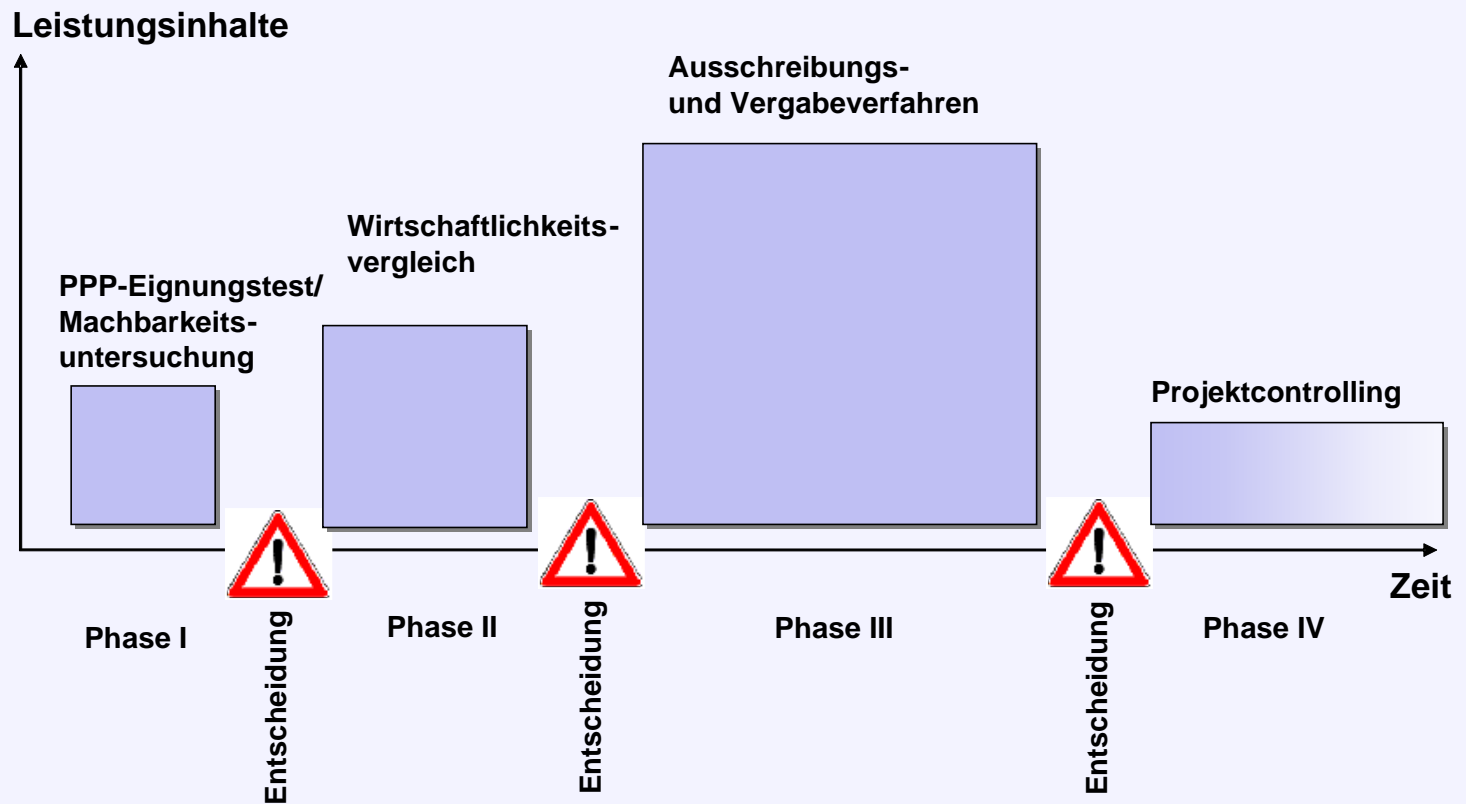


Situationsbeschreibung

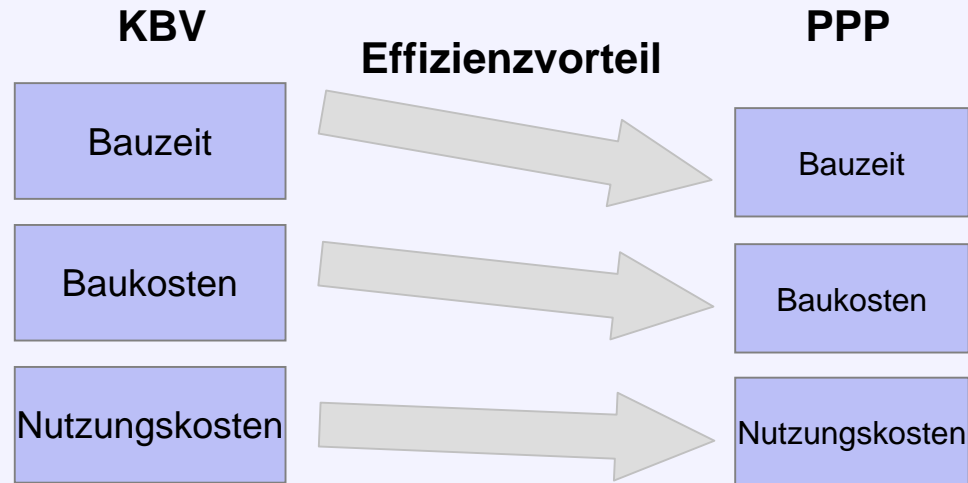
- Bautechnische Mängel
- Sicherheits- und Brandschutz-technische Mängel
- Funktionale Defizite
- Undichte Fenster
- Abgängige Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik
- Sanierungsbedürftige Sanitäreanlagen
- Hohe Betriebskosten



Der Entscheidungsprozess der öffentlichen Hand



Der Wirtschaftlichkeitsvergleich



- Vergleich Lebenszykluskosten (25 + Jahre)
- Verkürzung der Bauzeit um ca. 1 Jahr
- Einschätzung der Projektrisiken, insbesondere des Bausubstanzrisikos, schwierig
- Prognostizierter Effizienzvorteil von PPP: 5,5 %

(Anm. KBV = konventionelle Beschaffungsvariante)

Der Kreistagsbeschluss



Beschluss Kreistag (Dezember 2003)

- Ausschreibung einer Public Private Partnership
- Grundlagen: Nutzungsüberlassung, Projektfinanzierung

Monetäre Aspekte

- PPP-Variante voraussichtlich wirtschaftlichste Variante
- Geschätzter Effizienzvorteil 5,5 %

Nicht-monetäre Aspekte

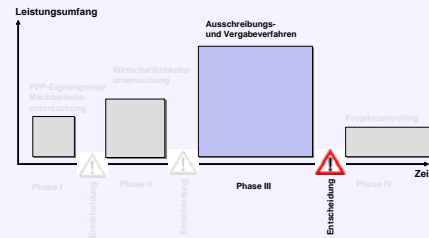
- Termin-, Kosten- und Qualitätssicherheit
- „Alles aus einer Hand“
- Optimale Risikoverteilung



Vorgehensweise / Projektorganisation

- Durchführung des Vergabeverfahrens
 - Auswahl von 5 Bietern zur Angebotsabgabe
 - Besichtigung der Gebäude
 - Klärungsgespräche mit den Bietern
 - Beantwortung von mehr als 500 Bieterfragen
 - Detailverhandlung mit 2 Bietern
- Beschluss Kreistag zur Auftragsvergabe
- Abstimmung mit der Kommunalaufsicht

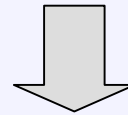




Das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

Was war das Ergebnis?

- Angebot von Bilfinger Berger das wirtschaftliche Angebot
- Optimale Risikoverteilung
- Effizienzvorteil aufgrund des Bilfinger Berger Angebots 6,1 %



Beschluss Kreistag (Juli 2004)

- Zuschlag auf das Angebot des Bieters Bilfinger Berger

Wesentliche vertragliche Aspekte (1)

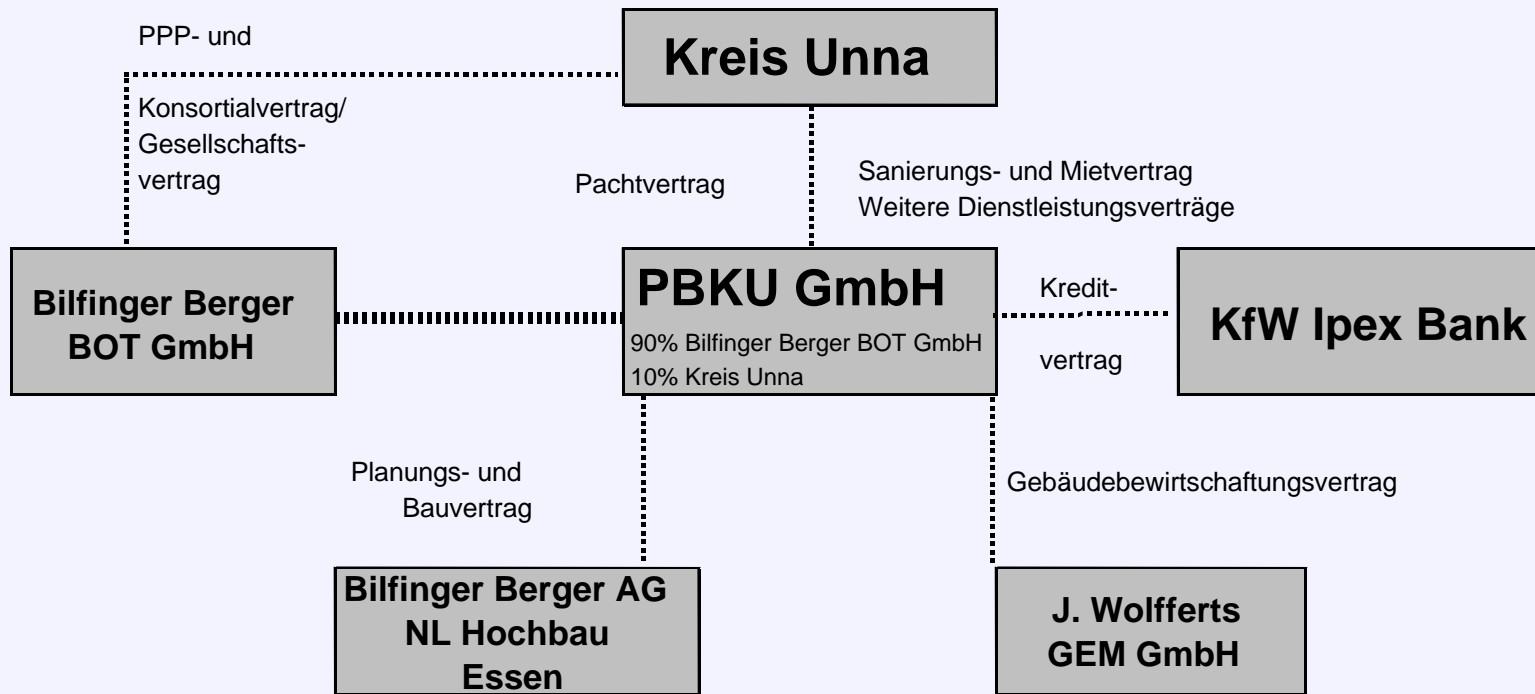
- Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren
- Projektfinanzierung
- Kein Einredeverzicht durch den Kreis
- Gemeinsame Projektgesellschaft des Kreises (10%) mit Bilfinger Berger BOT GmbH (90%)
- Keine Beteiligung des Kreises Unna an der operativen Geschäftsführung und Gewinn oder Verlust der Projektgesellschaft PBKU GmbH



Wesentliche vertragliche Aspekte (2)

- Informations- und Mitspracherecht des Kreises Unna als Gesellschafter der Projektgesellschaft
- Insolvenzsicherung durch Einziehungsmöglichkeit der von Bilfinger Berger BOT GmbH gehaltenen Anteile durch Kreis
- Rein schuldrechtliches Vertragsmodell (keine dinglichen Sicherheiten)
- Vertragsbestandteile sind PPP- und Konsortialvertrag, Gesellschaftsvertrag, Pacht- und Mietvertrag sowie die Service-Level-Verträge
- Service-Level-Verträge enthalten für die Serviceleistungen (z.B. Reinigung, Hausmeister, Außenanlagen, Wach- und Schließdienste etc.) Bonus- bzw. Malusregelungen

Vertragsstruktur



PBKU GmbH: Projekt- und Betriebsgesellschaft Kreishaus Unna mbH



Bereiche für Risikoverteilung (beispielhaft)

- Bausubstanz
- Kontamination
- Veränderungen der Betriebskosten
- Instandhaltungsaufwendungen
- Energieverbrauch
- Vandalismus
- Gesetzesänderungen
- Projektbeendigung / Endschaftsregelungen

⇒ **zu den spezifischen Projektrisiken passende Risikoallokation**





Kreishaus Unna – Risiken aus Bausubstanz und Kontamination (1)

Asbestkontamination:

Vorhandensein aus vorliegenden Gutachten erkennbar.

Bei Durchführung von Sanierungsarbeiten:

Vorfinden höherer Asbestkontamination, vor allem aber bisher nicht bekannte, erhebliche PCB-Belastungen

PCB-Belastungen:

Primärquelle waren Farbbeschichtungen und Spachtelmassen. Durch Ausdünstungen inzwischen gesamtes Mobiliar (eingebaut und mobil) belastet.

Totalenkernung erforderlich:

Komplettbeseitigung von Zwischenwänden, Wandverputz und Estrichen



Kreishaus Unna – Risiken aus Bausubstanz und Kontamination (2)

Mängel an Bausubstanz:

Totalentkernung legte erhebliche, bisher unbekannte Mängel an Bausubstanz offen (offenliegender Bewehrungsstahl, durch Holzblöcke provisorisch verschlossene, ungenutzte Deckendurchbrüche)

Mehrkosten aus Beseitigung Bausubstanzmängel:

Kreis, da für privaten Partner nicht erkennbar


Mehrkosten aus zusätzlicher Asbestkontamination und bisher nicht erkannten PCB-Belastungen?



Hätte ein Fachkundiger, unter Beachtung der für Sanierungsbauleistungen zu erwartenden Risiken auf der Durchführung weiterer Untersuchungen wie z.B. Luft- und Wischproben bestehen müssen?

Kreishaus Unna – Risiken aus Bausubstanz und Kontamination (3)

Public-Private-Partnership:

 schnelle Einigung Kreis / privater Partner, erforderliche zusätzliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Dadurch kein Zeitverlust. Vorfinanzierung durch privaten Partner.

 Unterwerfung beider Partner unter das vereinbarte Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren.

Kreishaus Unna – Projektergebnis

- **Abschluss der Sanierung und Wiedereinzug der Kreisverwaltung in das Kreishaus nach nur 18 Monaten (trotz zusätzlicher PCB-, Asbest- und Bausubstanzsanierung)**
- **Vergabe von 80% der Nachunternehmeraufträge durch Bilfinger Berger an regional beheimatete Unternehmen**
- **Kostenvorteil für Kreis (ermittelt durch Kreis aufgrund fortgeschriebenem Wirtschaftlichkeitsvergleich) in- zwischen bei über 8%**
- **Vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Kreis und Bilfinger Berger, bisher und auch für die kommenden zwei Jahrzehnte.**



Fotografie
Andreas Wiese



Fotografie
Andreas Wiese
Düsseldorf







**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

www.pi.bilfinger.com