

„Das ist rundum ein

Gregor Stickler, Rechtsanwalt und Partner bei Schramm Öhler Rechtsanwälte, und Baudirektor Wolfgang Lengauer über Private Public Partnership (PPP) beim Fachhochschulbau und die Herausforderungen auf dem Weg dorthin.

NÖN: Wie kann man dieses Lebenszyklus-Modell beschreiben? Was sind die Eckpunkte der Lösung für den FH-Zubau?

Gregor Stickler: Alle Leistungen für das neue FH-Gebäude kommen aus einer Hand: Der Vertragspartner, der über ein öffentliches Vergabeverfahren ausgewählt wurde, baut nicht nur, sondern er finanziert das Gebäude auch und er sorgt für die gesamte Vertragsdauer von 25 Jahren dafür, dass das Gebäude in einem ordentlichen Zustand gehalten wird.

Was sind die Vorteile eines solchen Modells?

Gregor Stickler: Aus Sicht der öffentlichen Hand ist das ein

„Rundum-Sorglos-Paket“: Erstens weiß man von Anfang an, wie hoch die Kosten des Gebäudes sind – und hier sprechen wir nicht nur von den Errichtungskosten, sondern von allen Kosten über die gesamte Dauer von 25 Jahren.

Zweitens hat der Auftraggeber neben der Fixpreisgarantie auch eine Termingarantie.

Drittens gibt es in diesem Projekt über 25 Jahre bei jedem Problem immer einen eindeutigen Verantwortlichen – niemand kann sich auf eine andere Firma ausreden.

Und viertens kann sich die FH damit auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, sie muss sich

im Alltag nicht mit Wartungs- und Instandhaltungsthemen herumschlagen.

Wie erfolgt die Finanzierung?

Stickler: Das läuft denkbar einfach: Die Stadt zahlt dem Auftragnehmer die Kosten der Errichtung über 25 Jahre mit gleichbleibendem Entgelt.

Was bringt es den Beteiligten?

Stickler: Wie gesagt, für Stadt und FH bedeutet es in erster Linie Sicherheit und Entlastung. Vielleicht noch ein Aspekt: In dem Modell liegen Bau und Betrieb des Gebäudes in einer Hand. Damit hat der Auftragnehmer nichts davon, „billig“ zu bauen, weil er

später selbst für die Instandhaltung zu sorgen hat. Das sichert nicht nur die Qualität des Gebäudes, sondern dient auch der Nachhaltigkeit. Apropos Nachhaltigkeit: Es ist auch vorgesehen, dass der Auftragnehmer für Energieeffizienz des Gebäudes zuständig ist. Er garantiert die maximalen Verbräuche hinsichtlich Wärme, Kälte und Strom. Die Vorteile liegen daher in einem klugen Anreizsystem, sowohl was die Errichtung als auch den Betrieb betrifft.

Wolfgang Lengauer: Für die Stadt resultieren vorab bekannte, eindeutig definierte Kosten für die Finanzierung, die Errichtung und den Be-

Sorglos-Paket“

trieb beziehungsweise die Verfügbarhaltung über einen ebenso definierten Zeitraum. Außerdem hat die Stadt über den definierten Zeitraum keinerlei Verantwortlichkeiten für Instandhaltung, Wartung, Servicierung oder auch Energiekosten – also auch keinerlei Aufwendungen.



Wolfgang Lengauer ist Baudirektor der Stadt. Foto: Vorläufer

Was erspart sich die Stadt?

Lengauer: Die Ersparnis für die Stadt liegt in der Vergabe vieler Leistungen aus einer Hand an nur einen Partner – dadurch hat dieser mannigfaltige Möglichkeiten im Zusammenspiel von Finanzierung, Errichtung und Betrieb.

Wo lagen die Herausforderungen, eine derartige Ausschreibung umzusetzen?

Stickler: Wichtig ist es, gute und klare Leistungsbeschreibungen und Verträge zu erstellen. Dabei wurde die Stadt von einem Team aus Spezialisten in den Bereichen Bauplanung, Projektsteuerung, Wirtschaft, Facility Management und Recht beraten.

Dann bestand die Aufgabe sicherlich auch darin, im Vergabeverfahren kompetente Bieter zu finden, die bereit

sind, gute Preise zu machen. Das war – vor allem vor dem Hintergrund der guten Baukonjunktur – eine ziemliche Herausforderung, die Zeit gekostet hat. Was sicherlich geholfen hat, war, dass derartige Modelle mittlerweile üblich geworden sind. 15 Jahre vorher, beim ersten Bauabschnitt der FH, waren wir absolute Pioniere. Heute ist im Markt viel Routine vorhanden.

Bei welchen öffentlichen Bauprojekten sind solche Modelle besonders von Vorteil?

Stickler: Ich sag mal so: Das Projekt sollte schon ein gewisses Volumen haben und nicht durch außergewöhnliche Komplexität oder besondere Risikosituationen gekennzeichnet sein.



Gregor Stickler, Rechtsanwalt und Partner bei Schramm Öhler Rechtsanwälte. Foto: Anna Stöcher

Wie gestaltete sich für die Stadt die Abwicklung einer solchen Ausschreibung?

Lengauer: Die Abwicklung des Vergabeverfahrens ist naturgemäß sehr komplex und ohne Expertise nicht möglich. Es müssen ja nicht bloß Bauleistungen ausgeschrieben werden, sondern alle Belange des PPP-Modells exakt und eindeutig in Worte gefasst und verhandelt werden. Des Weiteren sind nicht nur Vergaberechterexperten erforderlich, sondern auch eine hohe Kompetenz in der Projektsteuerung.

Ist ein solches Modell auch für weitere öffentliche Bauten in St. Pölten eine Option?

Lengauer: Ein maßgeblicher Faktor, der für ein PPP-Modell

spricht, ist zum einen eine gewisse Kostendimension und zum anderen auch eine gewisse Komplexität im Bauwerk und der Haustechnik.

Wie ist die FH abgesichert über die nächsten 25 Jahre?

Stickler: Die Stadt ist in der angenehmen Rolle, Eigentümerin des Gebäudes zu sein. FH und Stadt sind darüber hinaus durch vertragliche Qualitätssicherungssysteme und durch Sanktionsmechanismen abgesichert.

Was passiert nach 25 Jahren?

Stickler: Nach 25 Jahren hat der Auftragnehmer das Gebäude in einem mangelfreien Zustand wieder in die Verantwortung der Stadt beziehungsweise FH zu übergeben.

