

Anforderungen an die Planung und Ausführung von ÖPP-Lebenszyklusprojekten aus Betreibersicht

Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) sind eine Variante der Beschaffungsmaßnahmen der öffentlichen Hand, die zunehmend an Bedeutung und Akzeptanz gewinnt. Der Umfang dieser Partnerschaft beinhaltet die Planung, die Finanzierung, den Bau und Betrieb z.B. von öffentlichen Hochbauprojekten im Ganzen oder in Teilen. Oft beziehen sich die Vertragslaufzeiten auf den gesamten Gebäudelebenszyklus, sodass deutlich wird, welchen Stellenwert die Planung im Hinblick auf den langfristig erfolgreichen Gebäudebetrieb einnehmen muss. Vor dem Hintergrund des begrenzten Haushaltsbudgets der öffentlichen Instanz müssen die Kosten, die eine Immobilie verursacht, genau identifiziert werden. Deutlich wird, dass der Fokus nicht nur auf die Erstinvestitionskosten gelegt werden darf, sondern vor allem auf die Baunutzungskosten, die im Durchschnitt nach sieben Jahren die Erstinvestitionskosten übersteigen. Aber auch die Nachhaltigkeit von öffentlichen Gebäuden in ihrer Vorbildfunktion ist ein zunehmend wichtiger Aspekt. Besonders Schulgebäude, die sich durch ihre hohe Nutzer- und Abnutzungsfrequenz von anderen Gebäuden unterscheiden, weisen ein hohes Optimierungspotential auf. Die GOLDBECK Public Partner GmbH (GPP) aus Bielefeld kann inzwischen auf 32 realisierte ÖPP-Projekte zurückblicken, die mit verschiedenen GOLDBECK Bauniederlassungen umgesetzt wurden.

Die GPP kennt somit die Grundlagen und Faktoren, auf die sich der erfolgreiche Gebäudebetrieb stützt. Ziel dieser Arbeit ist, konkrete Anforderungen zu entwickeln und zusammenzustellen, die den Bauniederlassungen für zukünftige Projekte zur Verfügung gestellt werden sollen, um die Betriebsphase hinsichtlich verschiedener, definierter Aspekte zu optimieren.

Der erste informative Teil dieser Arbeit beschreibt wichtige Begrifflichkeiten und Definitionen und gibt einen Überblick über die besonderen Partnerschaften und deren Verfahren, sowie den allgemeinen Gebäudelebenszyklus. Die drei wichtigen Faktoren Nachhaltigkeit, Nutzerzufriedenheit und Lebenszykluskosten werden vertieft. Weiterhin werden wichtige Einflussgrößen auf die Instandhaltung von Gebäuden beschrieben. Auf der Grundlage dieser Kapitel werden die Spannungsfelder beschrieben, die in den verschiedenen Gebäudelebenszyklusphasen zwischen Auftraggeber, Planer und Betreiber entstehen.

Der Analyseteil dieser Arbeit bezieht sich zunächst beispielhaft auf die konkrete Projektabwicklung bei der GPP für ÖPP-Projekte. Als Kern dieses Kapitels ist eine Grafik aufgeführt, die alle bereits entwickelten Kriterien, die den Gebäudebetrieb betreffen, zusammenfasst und in Bezug zueinander stellt. Die Übermittlung und Kommunikation der Erfahrungen zwischen planender und ausführender Seite ist dabei bereits in frühen Projektphasen unerlässlich, - das verdeutlicht dieses Kapitel.

Auf Grundlage dieser Grafik werden in Workshops mit den Mitarbeitern der GPP sowie durch interne Recherchearbeit konkrete Anforderungen entwickelt und ausgearbeitet. Diese werden in einem Katalog nach Kostenstellen sortiert zusammengestellt und bilden das Ergebnis dieser Arbeit. Diese verdeutlichen, dass die frühzeitige Begleitung und Steuerung der Planung durch den späteren Gebäudebetreiber der Grundstein für ein langfristig wirtschaftliches und ökologisches, sowie funktionales Gebäude ist, das seine Nutzer ihre Aufgaben effizient und erfolgreich erfüllen lässt.

Kontakt: Carolin.Eickriede@web.de

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schramm

Zweitprüfer: Sebastian Steckstor (M.Eng), GOLDBECK Public Partner GmbH