



Kurzinformation zum Forschungsprojekt

Entwicklung eines standardisierten Verfahrens zur Gesamtkostenkalkulation von PPP-Projekten

Bei Public Private Partnership (PPP)-Projekten bieten privatwirtschaftliche Unternehmen Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung öffentlicher Bauten für Zeiträume bis zu 30 Jahren aus einer Hand gegen einen Festpreis an. Doch die Ermittlung der Kosten für das komplexe Zusammenspiel der verschiedenartigen Leistungen im Lebenszyklus einer Immobilie folgt dabei bisher keinem einheitlichen Standard. Die Kosten für die einzelnen Bereiche werden getrennt voneinander kalkuliert. Abhängigkeiten zwischen den Leistungen und Risiken über die gesamte Projektlaufzeit hinweg bleiben weitgehend unberücksichtigt. Ziel des Forschungsvorhabens PPP-Gesamtkostenkalkulation unter Führung des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart in Kooperation mit weiteren Partnern ist die Entwicklung eines Standardverfahrens, das es ermöglicht, die Angebote verschiedener privater Bieter besser zu vergleichen und auf diese Weise das wirtschaftlichste Gesamtangebot zu ermitteln.

Im Forschungsprojekt wurden Abhängigkeiten, Beziehungen und Einflüsse zwischen den Leistungsbereichen untersucht und deren Relevanz für die Gesamtkosten geprüft. Wird beispielsweise in der Bauphase mehr Geld in eine gut gedämmte Gebäudeaußenhülle gesteckt, fallen später während der Betriebsphase des Gebäudes weniger Heizkosten an. Oder ein Teppich als Bodenbelag zieht andere Reinigungskosten während des Gebäudebetriebs nach sich als Linoleum, zudem muss er öfter erneuert werden. Das entwickelte Verfahren für die Berücksichtigung der verschiedenen Abhängigkeiten ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit der Angebote und zu deren Stabilität.

Im Zusammenhang mit den Kosten von PPP-Projekten sind unterschiedliche Begriffe ohne einheitliche Definition in Gebrauch. In einem ersten Schritt wurden deshalb Begriffe zur klaren Kosten- und Leistungsabgrenzung, wie zum Beispiel Gesamtobjektkosten, Gesamtinvestitionskosten und Gesamtprojektkosten, definiert. Viele verschiedene Normen und Richtlinien beschreiben Leistungen im Lebenszyklus eines Gebäudes. Für PPP-Projekte, die im Allgemeinen immer über Zeiträume von 20 bis 30 Jahren laufen, ist bisher weder eine einheitliche Ausschreibungsstruktur noch eine einheitliche Abfragestruktur vorhanden. Deshalb haben die Stuttgarter Baubetriebsfachleute eine Struktur in Form eines PPP-Standardleistungskatalogs im Rahmen des Forschungsprojekts entwickelt. In den Katalog integriert ist auch das Verfahren zur Berücksichtigung der Abhängigkeiten zwischen den Leistungsbereichen.

Damit ermöglicht er den Nutzern eine bessere Bewertung der Angebote. Nicht nur die Kosten der Angebotsprüfung, auch die Kosten für Risikozuschläge können so gesenkt oder ganz eingespart werden, da die Leistungen und damit verbundenen Ausgaben klar erkennbar werden. Durch die vereinfachte Ermittlung des wirtschaftlichsten Gesamtangebots mit Hilfe des Standardverfahrens ergibt sich für den Nutzer ein optimales Bauwerk zu einem bestmöglichen Baupreis.

Bei dem Forschungsvorhaben PPP-Gesamtkostenkalkulation unter Führung des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart sind folgende weitere Kooperationspartner beteiligt: Das Institut für wirtschaftliches und technisches Immobilienmanagement - IWTI GmbH (Stuttgart), BAM Deutschland AG (Stuttgart), Lehrstuhl für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre der TU Bergakademie Freiberg, Public Sector Participation GmbH (Berlin).