

UKSH – das Klinikum der Zukunft für das Land Schleswig-Holstein - aktueller Stand -

Prof. Dr. Jens Scholz
Vorstandsvorsitzender UKSH

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Kiel, 6. Februar 2014



Ausschreibung: Amtsblatt der Europäischen Union

ABI./S S85

03/05/2012

Mitgliedstaaten - Bauleistung - Auftragsbekanntmachung - Wettbewerblicher Dialog

1/12

139875-2012-DE

Diese Bekanntmachung auf der TED-Website: <http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:139875-2012:TEXT:DE:HTML>

D-Lübeck: Bau von Kliniken

2012/S 85-139875

Auftragsbekanntmachung

Bauftrag

Richtlinie 2004/18/EG

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

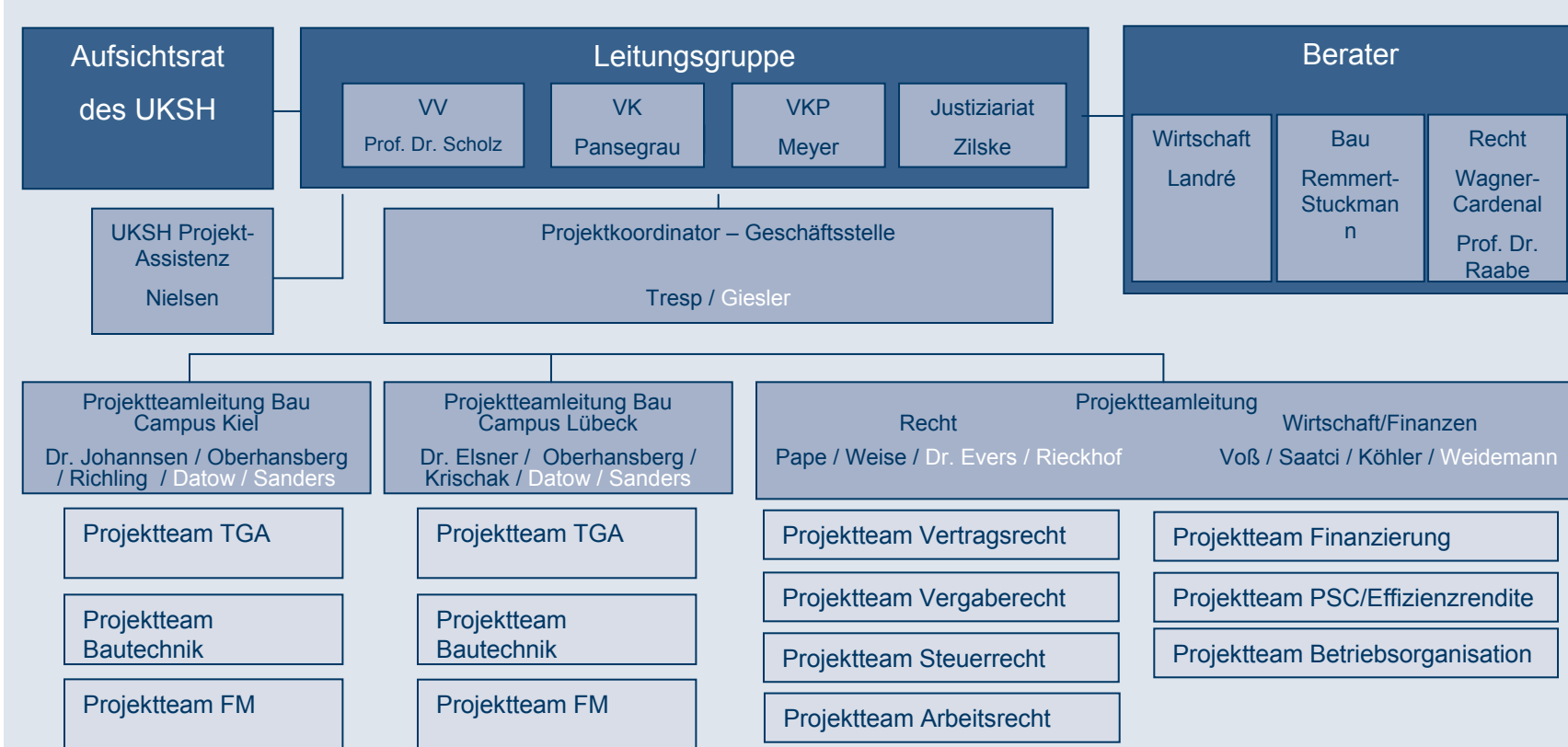
I.1) Name, Adressen und Kontaktstelle(n)

Universitätsklinikum Schleswig-Holstein

Systematik des Wettbewerblichen Dialogs: Charakteristik

- Lösungsoffenes Verfahren zur Vergabe „besonders komplexer Aufträge“
- UKSH formuliert keine detaillierten Leistungsverzeichnisse, sondern
 - „Beschreibung“ der „Anforderungen und Bedürfnisse“ (Outputspezifikation)
 - Zuschlagskriterien
- Teilnehmer konzipieren / planen (verschiedene) Lösungsvorschläge
- Dialog über alle Einzelheiten des Auftrags
- Sukzessive Verringerung der Zahl der Lösungen möglich
- Abschluss, wenn (mind.) eine Lösung die Anforderungen erfüllt
- Angebote auf der Basis dieser Lösung(en) – ohne Verhandlung

Organigramm der Projektorganisation



Beauftragte Berater



Aufgabenprofil wirtschaftlicher Berater

- Strukturierung und Begleitung aller wirtschaftl. Aspekte des Wettbewerblichen Dialogs
- Erstellung der wirtschaftlichen Teile der Vergabeunterlagen und Entwicklung von Anreiz- und Vergütungsstrukturen
- Aufstellung und Dokumentation der notwendigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen



Aufgabenprofil rechtliche Berater

- Vergaberechtliche Konzeption und Begleitung des Wettbewerblichen Dialogs
- Erstellung aller juristischen Unterlagen: Verfahrensbriefe, Vertragsentwürfe, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- Teilnahme an den Dialogen und Präsentationen
- Optional Vertragscontrolling



Aufgabenprofil technischer Berater

- Erstellung einer ergebnisorientierten Beschreibung für die Bau- und Betriebsleistungen
- Mitwirkung an der Erstellung der weiteren Vergabeunterlagen aus technischer Perspektive unter Berücksichtigung des medizinischen Konzepts



Maßnahmenwirtschaftlichkeit und Zuschlagskriterien

	Vorprüfung: Maßnahmenwirtschaftlichkeit (Refinanzierbarkeit aus der Rationalisierungsrendite)	Ja / Nein
1	Barwert der Entgelte aller an den Auftragnehmer während der Laufzeit zu leistenden Zahlungen	65%
2	Barwert der Effizienzrendite	10%
3	Qualität und Gestaltung des Baus	10%
4	Qualität des Betriebs (Gebäudemanagements)	10%
5	Risikostuktur (Vertragsbedingungen, Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept)	5%

Datenraum

Conetics

Datei Dokument Extras Hilfe

Projektwechsel ?

2. UKSH_Dialogphase_Kommunikation
13786HANSTEDT - Login 26.11.12 13:20

powered by conetics

Dokumente	Navigator				
Vordefinierte Filter	1. Bieter	2. Verfasser	3. Art	4. Ebene/ Struktur	5. Dokumentenart
- Inbox - Outbox - Akt. Dokumente - Suche in Dateien		[XXX] Bieterunterlage [UKS] UKSH / Bauherr [TBE] Techn. Berater [JBE] Jur. Berater [WBE] Wirt. Berater	[PKO] Projektkommunikation [LVO] Lösungsvorschläge	[PRO] Protokolle/ Präsentation [SCH] Schriftverkehr [FUA] Bieterfragen / Antworten [EVR] Erläuterung Verfahrensregeln [EGF] Erläuterung Geschäftsmodell und Finanzierung [EVG] Erläuterung Vertragliche Grundlagen [EOM] Erläuterung Outputspezifikation - Med. Konzept [EOA] Erläuterung Outputspezifikation - Leitungsbeschrieb [EOR] Erläuterung Outputspezifikation - techn. Raumtypen [EOE] Erläuterung Outputspezifikation - Leistungsbeschrieb [ESO] Erläuterungen Sonstige [FPR] B.I - entgelt- und finanzierungsrelevante Unterlage [FFM] B.II - entgelt- und finanzierungsrelevante Unterlage [FSI] B.III - entgelt- und finanzierungsrelevante Unterlage [FBA] B.IV - entgelt- und finanzierungsrelevante Unterlage [FVE] B.VI - entgelt- und finanzierungsrelevante Unterlage [PVE] C - Projektvertrag [OMS] D.I - Outputspezifikation - med. Strukturkonzept [OAB] D.II - Outputspezifikation - Architektur & Bau [ORT] D.III - Outputspezifikation - Raum(typen)buch [OBE] D.IV - Outputspezifikation - Betriebskonzept [FOR] E - Formblätter	[XXX] ohne Unterteilung [BOR] D.I.1 - Betriebskonzept [WEG] D.I.2 - Wegekonzept [HYG] D.I.4 - Hygienekonzept [ISO] D.I.5 - Konzept [PLA] D.II.1 - Planung [GES] D.II.2 - Gestaltung [ENE] D.II.3 - Energie [TER] D.II.4 - Termin [SON] D.II.5 - sonstig [ELB] D.IV.1 - einmalig [ÜGM] D.IV.2 - Übergang [TGM] D.IV.3 - technisch [IGM] D.IV.4 - Infrastruktur [KGM] D.IV.5 - kaufmännisch [ELE] D.IV.6 - einmalig [BIF] E.2 - Formblatt I [FLR] E.4 - Formblatt [KOD] E.5 - Formblatt

Filter

3 Filter aktiv

Empfangsstatus:
neu

Status:
akt. version, anlage

Verfügbar seit:
>= heute-14

Filter anzeigen

Systematik des Wettbewerblichen Dialogs: Zeitplan

Bezeichnung der Phase	Beginn	Ende
Dialogphase 1	06.08.2012	14.01.2013
Dialogphase 2	14.01.2013	07.03.2014
Abgabe überarbeiteter Lösungsvorschläge am Ende der Dialogphase 2		30.09.2013
Finanzausschusssitzung	18.11.2013	
Aufsichtsratssitzung	09.12.2013	
Abstimmung Projektvertrag mit dem Land	09.12.2013	07.03.2014
Abforderung eines neuen Preisblatts		21.02.2014
Angebotsaufforderung		07.03.2014
Angebotsabgabe		06.05.2014
Auswahl wirtschaftlichstes Angebot („Preferred Bidder“)	07.05.2014	03.07.2014
Beteiligung Ausschüsse des Landtags	12.06.2013	03.07.2014
Finanzausschuss / Aufsichtsrat des UKSH mit Auswahl des „Preferred Bidder“		bis 03.07.2014
Bankenprojektprüfung („Due Diligence“) / Bestätigungsphase (Ausräumung Gremienvorbehalte)	03.07.2014	18.09.2014
Zuschlag, Vertragsschluss, Financial Close	30.09.2014	

Verlauf der Vertragsverhandlungen

- Version 1.0 – Entwurf und unveränderte Version vom August 2012 als Inhalt der Vergabeunterlagen und als Diskussionsgrundlage für die Dialogphase I
- Version 2.0 – Vertragsversion vom April 2013 als Ergebnis der Expertengespräche Wirtschaft und Recht unter Einbeziehung anderer Expertengespräche (z.B. Technik) während der Dialogphase I
- Version 3.0 – Zwischenergebnis der noch laufenden Dialogphase II, Entwurf vom September 2013. Prüfung und (teilw.) Einarbeitung von weit über 1000 Änderungswünschen von Bietern
- Version 4.0 – Vertragsversion vom 20. Dezember 2012. Prüfung und (teilw.) Einarbeitung von weiteren ca. 250 Änderungswünschen der Bieter und vom Land Schleswig-Holstein
- Aktueller Status: Verhandlung und Abstimmung für die Version 5.0 als Abschluss der Dialogphase II. Prüfung von weiteren Änderungswünschen der Bieter, wirtschaftliche Optimierung der Risikoallokation

Ablauf des Vertragsabschlusses

1. Preferred-Bidder-Entscheidung des Auftraggebers (Zustimmung Land)
2. Projektprüfung (Due Diligence) der finanzierenden Banken
3. Ausräumung der Vorbehalte und Zustimmung des Landes (einschließlich Erlass der VO betr. Bauherreneigenschaft UKSH)
4. Bieterinformation beabsichtigter Zuschlag (Vergaberecht, 10-Tage-Frist)
5. Commercial und Financial Close
 - i. Zuschlagsschreiben und Vertragsschluss am selben Tag
 - ii. Financial Close (Fixierung aktuelle Zinssätze)
 - iii. Abschluss der Finanzierungsverträge
 - iv. Anpassung des Projektvertrags an aktuelle Zinssätze

Zentrale Bedeutung des Projektvertrags (Entwurf 4.0)

- Zentrales „führendes“ Dokument
- Derzeit 172 Seiten, 67 Paragraphen und 32 Anlagen
- Einbeziehung des Bestandsdatenraumes (Positivliste mit > 20.000 Dokumenten)
- Einbeziehung des geprüften Lösungsvorschlags und abschließenden Angebots des erfolgreichen Bieters als Vertragsbestandteil (4-5-stelliger Seitenumfang wg. Planungen und Konzepten)
- Leistungsbeginn (Planung und Bau) ab Zuschlag // Beginn der Betriebszeit ab Juli 2015 // Laufzeit bei regulärer Beendigung des Vertrags bis Ende Juni 2044
- Zu wesentlichen Regelungsthemen vgl. folgende Folien

Gliederung des Projektvertrags

- Präambel
- Teil A: Allgemeine Grundlagen
- Teil B: Grundstücksüberlassung
- Teil C: Planung, Sanierung und Bau
- Teil D: Betriebsleistungen
- Teil E: Entgeltregelungen
- Teil F: Gemeinsame Bestimmungen

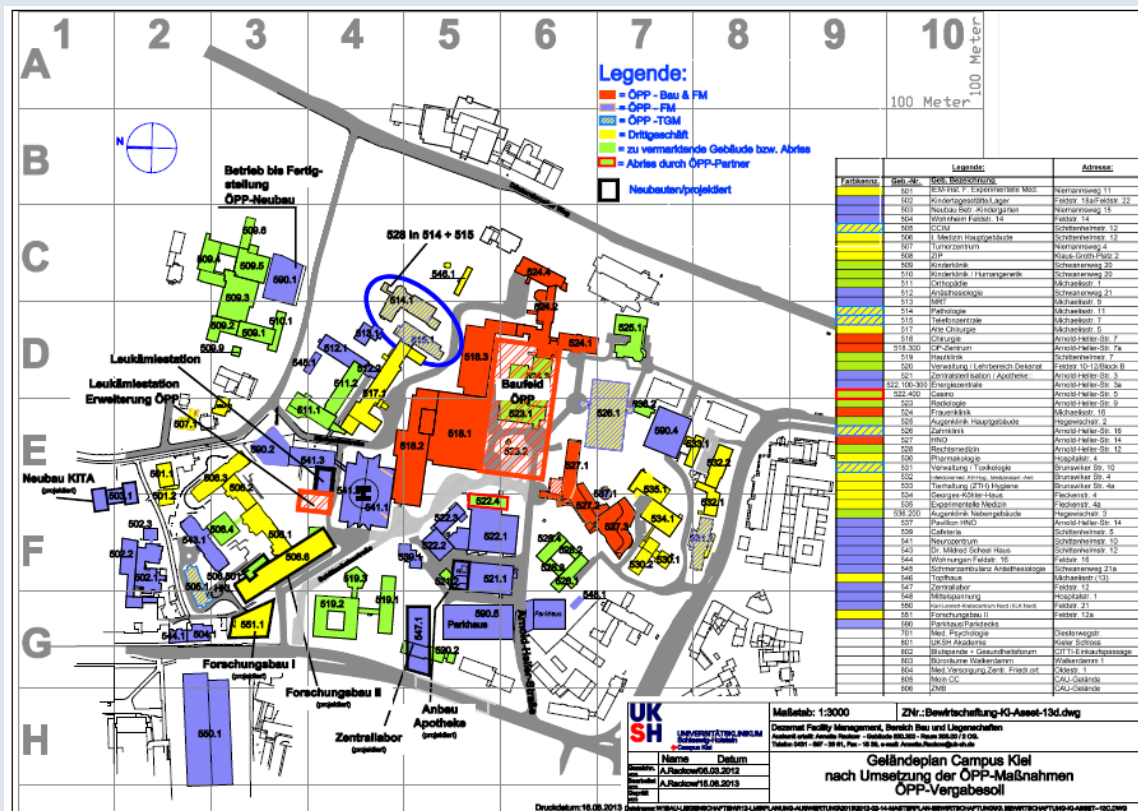
Vertragsgegenstand

- Vertragsgegenstand: Campi Kiel und Lübeck
- „Farbenlehre“ (= Zuordnung von Gebäuden/ Bauteilen zum Leistungssoll)
 - „Rot“ = vom Bieter gemäß seinem Lösungsvorschlag und Angebot zu sanieren bzw. zu errichten sowie mit Instandhaltung/ Betriebsleistungen
 - „Blau“ = ohne Sanierung, aber mit Instandhaltung/Betriebsleistungen
 - „Gelb“ = F&L FM, grds. ohne Betriebsleistungen
 - „Grün“ = aufzugebende Gebäude, grds. ohne Betriebsleistungen
 - „Blau-gelbe Gebäude“ = gemischt-genutzt von F&L sowie UKSH, Übernahme von Betriebsleistungen gemäß Projektvertrag im Einzelfall ohne Lebenszyklusverantwortung

„Farbenlehre“ des Projektvertrags 4.0

Campus Kiel

(Muster des UKSH, wird von den Bietern im Angebot noch individuell angepasst)



Anforderungen an die Projektgesellschaft

- Projektgesellschaft als Vertragspartner
- Einbindung der verantwortlichen Unternehmen durch Back-to-Back-Struktur
- Keine leere Hülle: Projektgesellschaft unterliegt schon von Seiten der Banken erheblichen Eigenkapitalanforderungen
- Change of Control-Regelung bezüglich der Projektgesellschaft sichert die Interessen des UKSH und des Landes ab

Personal

- Personal des technischen Facility Managements des UKSH soll Arbeitsplätze nicht verlieren, sondern im Wege der Personalbeistellung dem privaten Partner zur Verfügung stehen
- Für Arbeitnehmer günstiger als Betriebsübergang
- Arbeitsrechtliche Klärung der Personalbeistellung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt Juli 2015 erwartet
- Als Rückfalllösung dient ein echter Vertrag zugunsten Dritter
- Regelmäßige Abstimmung mit den Arbeitnehmervertretungen vom UKSH und seinen Tochtergesellschaften

Bauleistung und Bestandsrisiko

- Geschuldeter Erfolg: Funktional und global definierter Leistungserfolg
 - Ergibt sich aus Kombination von Leistungsbeschreibung des UKSH und Lösungsvorschlag des erfolgreichen Bieters
- Risiko der Genehmigungsfähigkeit eigener Planungen beim privaten Partner
- Bestandsrisiko: Zentrales Problem bei jedem Sanierungsprojekt
- Bestandsdatenraum: Positivliste sowie DEKRA-Bewertung
- Privater Partner muss alle aus dem Datenraum (Positivliste) ersichtlichen Umstände berücksichtigen
- Für falsch dargestellte oder nicht erkennbare Umstände verbleibt Risiko von Mehrleistungen beim UKSH

Betriebsleistungen: Dauerhafte Pflichtenanspannung

- Instandhaltungspflicht über die gesamte Vertragslaufzeit (Lebenszyklus-Ansatz) statt lediglich kurzer VOB-Verjährung
- Betriebspflicht des Bieters als Kernleistung über den gesamten Vertragszeitraum (für rote und blaue Gebäude)
- Definition von Verfügbarkeits- und Leistungsstandards (Service-Level-Agreements, SLA)

Sicherung der Leistungsgüte: Malus-System

- Malus-System (Mangelpunkte): SLA sind Grundlage für „automatisierte“ Entgeltkürzung bis zur vereinbarten Höchstgrenze
- Detailliertes Procedere zur Mängelmeldung, Mängelbehebung und Dokumentation unter Einhaltung der Reaktionszeiten als Teil des Malus-Systems
- Darüber hinaus bestehen Schadensersatzansprüche des UKSH wie bei sonstigen Verträgen

Dynamik des Vertrages

- Recht des UKSH zur Anordnung von Leistungsänderungen bei Planung und Bau
- Recht zur Anordnung von Änderungen der Betriebsleistungen durch das UKSH
- Differenziertes System der Änderung der Vergütung bei Ausübung des Anordnungsrechts durch das UKSH (gem. Risikoverteilung)
- Einbindung zusätzlicher Bauvorhaben des UKSH in das Projekt während der Partnerschaft gegen zusätzliche Vergütung möglich

Entgelt und Finanzierung

- Detaillierte Aufgliederung der Bestandteile des Nutzungsentgelts in regelmäßige Pauschalen
- Anschubfinanzierung:
 - 75% der Gesamtinvestitionskosten werden anteilig nach Fertigstellung nutzbarer Bauabschnitte vom UKSH gezahlt
 - Dadurch Verbesserung der Konditionen gegenüber rein privater Finanzierung bei gleichzeitiger Erhaltung privater Verantwortung
- Zahlungspflicht des UKSH für die Baumaßnahmen erst nach Übernahme der jeweiligen Übergabeeinheit (Zwischenfinanzierung beim privaten Partner)
- Projekttypische Sicherheiten zugunsten des UKSH (z.B. Bankbürgschaft, Instandhaltungsreservekonto)

Endschaftsklauseln

- Privater Partner baut auf öffentlichem Grund, jur. Eigentum beim Land (Insolvenzschutz), daher
 - bei Vertragsende grundsätzlich keine „Übereignung“, sondern automatischer „Rückfall“ an die öffentliche Hand
 - Recht zur vorzeitigen Vertragsbeendigung und deren Rechtsfolgen für beide Vertragsparteien detailliert geregelt
 - Zustand bei Vertragsbeendigung: Vereinbarter Zustand wird geprüft, kein Instandhaltungsstau zulässig

Ausblick

Planung der weiteren Vertragsüberarbeitungen:

- Abstimmung mit Bietern im Januar und Februar 2014
- Im März 2014 Fertigstellung der Vertragsversion 5.0
- Die Version 5.0 wird Grundlage für die von den Bietern einzureichenden verbindlichen Angebote
- Ggf. wird nach einer Due Diligence durch die Banken eine Endfassung in der Vertragsversion 6.0 nach Abgabe der verbindlichen Angebote notwendig

Herzlichen Dank!

Wissen schafft Gesundheit

