

Das Wesentliche in Kürze

Die Eidg. Finanzkontrolle (EFK) hat in der Zeit vom 15. bis 30. August 2013 bei der Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) eine Prüfung zum Thema «Auswirkungen der Entwicklung von Public Privat Partnership (PPP) auf das Budget» durchgeführt. Auf der Basis des bereits realisierten PPP-Vorhabens «Quartier de l'innovation» wurden folgende Schwerpunkte geprüft: Die Grundlagen zur Beurteilung und Genehmigung des Projekts, die Kosten der Phase der Projektentwicklung, die Bestellung beim Investor, die Mitwirkung der EPFL bei Umsetzung und Überwachung, die Baurechtszinsen sowie die Leistungen der EPFL für den Betrieb der betroffenen Gebäude.

Das «Quartier de l'innovation» wurde nach einem für den ETH-Bereich gültigen PPP-Modell von einem Totalunternehmer projektiert und realisiert. Davor hat die EPFL die Projektentwicklung und die Ausschreibung der Gesamtleistungen durchgeführt. Das Vorhaben umfasste mehrere Gebäude für die Vermietung an Grossfirmen bzw. an Start-Up-Firmen und wurde von zwei Investoren finanziert. Geldgeber waren sowohl eine private Gesellschaft als auch eine Stiftung. Die folgenden Angaben beziehen sich auf denjenigen Teil des «Quartier de l'innovation», bei welchem der private Investor rund 135 Mio. Franken investierte und die Gebäude für die Nutzung und den Betrieb durch die einfache Gesellschaft «SQIE» verwaltet werden.

Die Ergebnisse der Prüfung sind differenziert ausgefallen. Positiv zu erwähnen ist, dass die Bestellung durch die EPFL beim Investor auf der Basis einer öffentlichen Ausschreibung der Gesamtleistungen erfolgte. Dieses Vorgehen erlaubte es der EPFL, ihre spezifischen Bestimmungen und Anforderungen in den Werkvertrag zwischen Investor und Totalunternehmer einzubinden. Im Rahmen der Projektierung und Bauausführung hatte die EPFL – entsprechend ihrer Rolle – aktiv mitgewirkt.

Das finanzielle Langfristrisiko trägt der Bund

Es sind insbesondere aus Sicht des Bundes auch Langfristrisiken im Zusammenhang mit dem Miet- und Baurechtsvertrag auszumachen. Aufgrund der Verschiebung des Vermieterrisikos hin zur EPFL könnten sich langfristig, beispielsweise infolge ungenügender Ertragslage oder bei vorzeitigem Heimfall der Immobilien, beträchtliche finanzielle Auswirkungen für die EPFL bzw. für den Bund ergeben. Zudem schränken die sehr langen vertraglichen Laufzeiten die Handlungsfreiheit der EPFL bei gewichtigen Veränderungen im Immobilienmarkt stark ein. Ein vorzeitiger Heimfall der Immobilien – mit entsprechender Entschädigung an den Investor – müsste dann nachträglich im Rahmen seiner verfassungsmässigen Finanzkompetenz durch das Parlament abgesehnet werden.

Im Sinne der Risikominimierung, gerade für PPP-Vorhaben, empfiehlt die EFK der EPFL, bei allen dem ETH-Rat bzw. dem Bund vorzulegenden Geschäften, frühzeitig sowohl die Chancen als auch die Gefahren in einer Risikoanalyse auszuweisen und diese mittels geeigneter Methoden nachvollziehbar zu monetarisieren. Dabei sollen ebenfalls die wesentlichen vertraglichen Auswirkungen berücksichtigt werden.

Erste finanzielle Auswirkungen infolge des PPP-Vorhabens sind in der Rechnung der EPFL erkennbar

Die EFK empfiehlt weiter, die während der Phase der Projektentwicklung angefallenen Kosten, welche in vollem Umfang von der EPFL getragen wurden, zukünftig den PPP-Vorhaben zu belasten. Die Management-Leistungen der EPFL in Rahmen des Betriebs sollten anstelle einer pauschalen Verbuchung durch effektiv erfasste Kosten ersetzt werden.

Die Baurechtszinsen aus dem Baurechtsvertrag werden heute bei der «SQIE» als Ertrag verbucht. Inwieweit diese Vereinbarung unter den heute geltenden Bedingungen von NRM – verbunden mit der

zwischenzeitlichen Einführung des Mietermodells – noch anwendbar ist, muss mit der Eidgenössischen Finanzverwaltung und dem Bundesamt für Bauten und Logistik geklärt werden.

Follow-Up der Prüfung Nr. 9230

Der Bericht dieser Prüfung vom 9. Februar 2010 umfasst insgesamt 25 Empfehlungen an die EPFL bzw. die Direktion Immobilien und Infrastruktur. Diese Empfehlungen beziehen sich auf Verbesserungen hinsichtlich der Organisation, der Prozesse und des Risikomanagements sowie der Beschaffung und der finanziellen Steuerung.

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung sind die Ergebnisse aus dem Follow-Up insgesamt positiv ausgefallen:

- 24 Empfehlungen können als umgesetzt betrachtet werden, denn die inzwischen implementierten Massnahmen dürften die damals festgestellten Risiken klar verringern.
- Eine Empfehlung ist erst teilweise umgesetzt. Infolge organisatorischer Veränderungen sind noch nicht alle Pflichtenhefte vollständig überprüft bzw. angepasst worden.