



## PRAXIS BEI PPP-PROJEKTEN FÜR SPORTANLAGEN IM FREIEN

*SPORTINFRA* 2016

**WEGE ZU NACHHALTIGEN  
SPORTSTÄTTEN UND  
BEWEGUNGSRÄUMEN**



**STRABAG**  
TEAMS WORK.



**1 VORSTELLUNG DER  
PPP-PROJEKTE**



**2 INSTANDHALTUNG**



**3 INSTANDHALTUNG  
PPP**



**4 INSTANDHALTUNG  
PPP-LIGHT**



**5 KOSTEN /  
VERGÜTUNG**



**6 DISKUSSION /  
VERZEICHNISSE**

# STRABAG SPORTSTÄTTENBAU GMBH

- **FACHUNTERNEHMEN FÜR SPORTANLAGEN IM FREIEN**
- **EINSATZGEBIET: DEUTSCHLANDWEIT + NACHBARLÄNDER**
- **UMSATZ DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE > 27 MIO. €**
- **SPORTSTÄTTENBAU AUS EINER HAND**
  - Neubau von Sportanlagen mit div. Belägen
  - Umwandlung von Sportanlagen
  - Pflege und Renovation von Sportanlagen
  - zugehöriger Hochbau
  - **PPP- Projekte**



# SPORTANLAGE KÖNIGSWINTER OBERPLEIS



Bild 1: Luftbild Sportanlage Königswinter-Oberpleis

- PROJEKTVOLUMEN: 1,2 MIO. €
- PROJEKTLAUFZEIT: 20 JAHRE ALS INHABERMODELL
- BAUJAHR: 2006/ 2007
- UMFANG: GROß- UND KLEINSPIELFELD IN KUNSTSTOFFFRASEN

# SPORTANLAGE SCHLOSSPARKSTADION BRÜHL



Bild 2: Luftbild Schlossparkstadion Brühl

- PROJEKTVOLUMEN: 3,9 MIO. €
- PROJEKTLAUFZEIT: 20 JAHRE ALS INHABERMODELL
- BAUJAHR: 2008/ 2009
- UMFANG: WETTKAMPFBAHN TYP B MIT NEBENSPIELFELD, TRIBÜNENANLAGEN UND VEREINSHEIM



# SPORTANLAGE PARC DES SPORTS DIFFERDANGE (LUX)



Bild 3: Luftbild Sportzentrum Differdange Luxemburg

# SPORTANLAGE PARC DES SPORTS DIFFERDANGE (LUX)

## ■ PROJEKTVOLUMEN: 31,7 MIO. €

- Herstellkosten 21,6 Mio. €
- Betriebskosten 10,5 Mio. €

## ■ PROJEKTLAUFZEIT: 25 JAHRE ALS INHABERMODELL

## ■ BAUJAHR: 2011/ 2012

## ■ UMFANG:

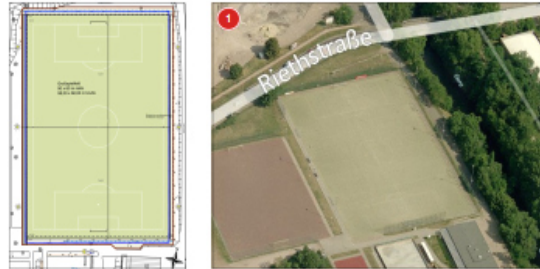
- Tribünengebäude mit 1800 Sitzplätzen, Umkleiden, Gastronomiebereich
- 2 Naturrasenspielfelder, 1 Kunststoffrasenspielfeld
- Außenanlagen mit Flutlicht, Gabionen, Stehtribünen
- Parkhaus mit 600 Parkplätzen



# KUNSTRASENPROGRAMM ERFURT

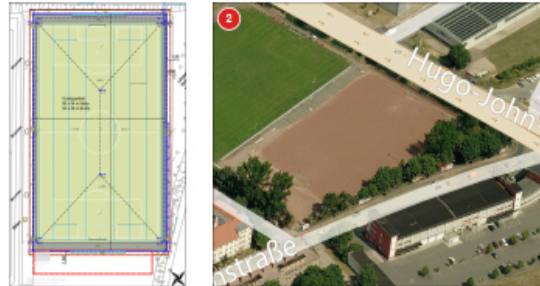
## Sportanlage Am Nordpark, Riethstraße 35

Sanierung von einem Kunstrasenplatz durch die Erneuerung der Belags- und Elastikschicht.



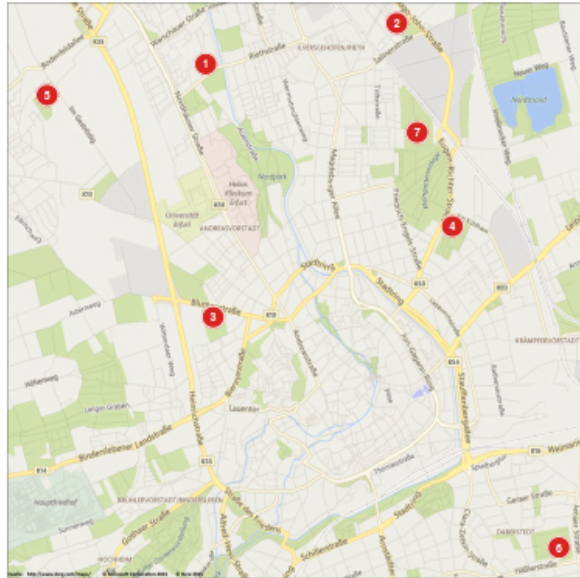
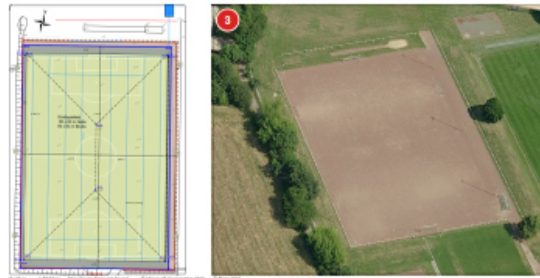
## Sportanlage Grubenstraße 65

Umwandlung von einem Tennisplatz in einen Kunstrasenplatz inkl. Entwässerung, Umgehungswegen und Ballfanggrünen.



## Sportanlage Borntalweg 29

Umwandlung von einem Tennisplatz in einen Kunstrasenplatz inkl. Entwässerung, Barrieren, Umgehungswegen, Ballfanggrünen, Fluschanlage sowie Errichtung einer Tribüne.



## Sportanlage Wustrower Weg 15

Sanierung von zwei Kunstrasenplätzen durch die Erneuerung der Belags- und Elastikschicht.



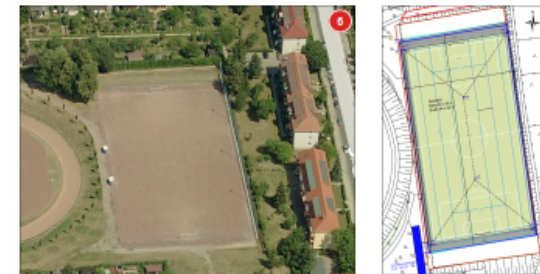
## Sportanlage Marbach, Bodenfaldallee 23

Herstellung eines Kunstrasenplatzes inkl. Entwässerung, Umgehungswegen, Ballfanggrünen und Fluschanlage.



## Sportanlage Wilhelm-Busch-Straße 35

Umwandlung von einem Tennisplatz in einen Kunstrasenplatz inkl. Entwässerung, Umgehungswegen und Ballfanggrünen.



## Sportanlage Johannesplatz, Friedrich-Engels-Straße 50

Umwandlung von einem Tennisplatz in einen Kunstrasenplatz inkl. Entwässerung, Umgehungswegen, Ballfanggrünen und Eintrübung.



Bild 4: Umfang Kunstrasenprojekt Erfurt



# KUNSTRASENPROGRAMM ERFURT

## ■ PROJEKTVOLUMEN: 8,3 MIO. €

- Herstellkosten 2,7 Mio. €
- Betriebskosten 5,6 Mio. €

## ■ PROJEKTLAUFZEIT: 20 JAHRE ALS INHABERMODELL

## ■ BAUJAHR: 2015/ 2016

## ■ UMFANG:

- Sanierung von drei Kunstrasenplätzen
- Umwandlung von vier Tennensportanlagen in Kunstrasensportanlagen
- Neubau von einem Kunststoffrasenkleinspielfeld
- Errichtung zugehöriger Ausstattungselemente wie Flutlicht, Ballfangzäune und Umgehungswege

# PPP- GRUNDLAGEN

## UNABHÄNGIG VOM OBJEKT (SPORTHALLE oder SPORTANLAGE IM FREIEN)

### ■ ZIEL: GANZHEITLICHE OPTIMIERUNG DER LEBENSPHASEN

- Planen
- Finanzierung
- Bauen/ Errichten
- **Betreiben/ Unterhalten**
- Ggf. Verwertung/ Rückbau

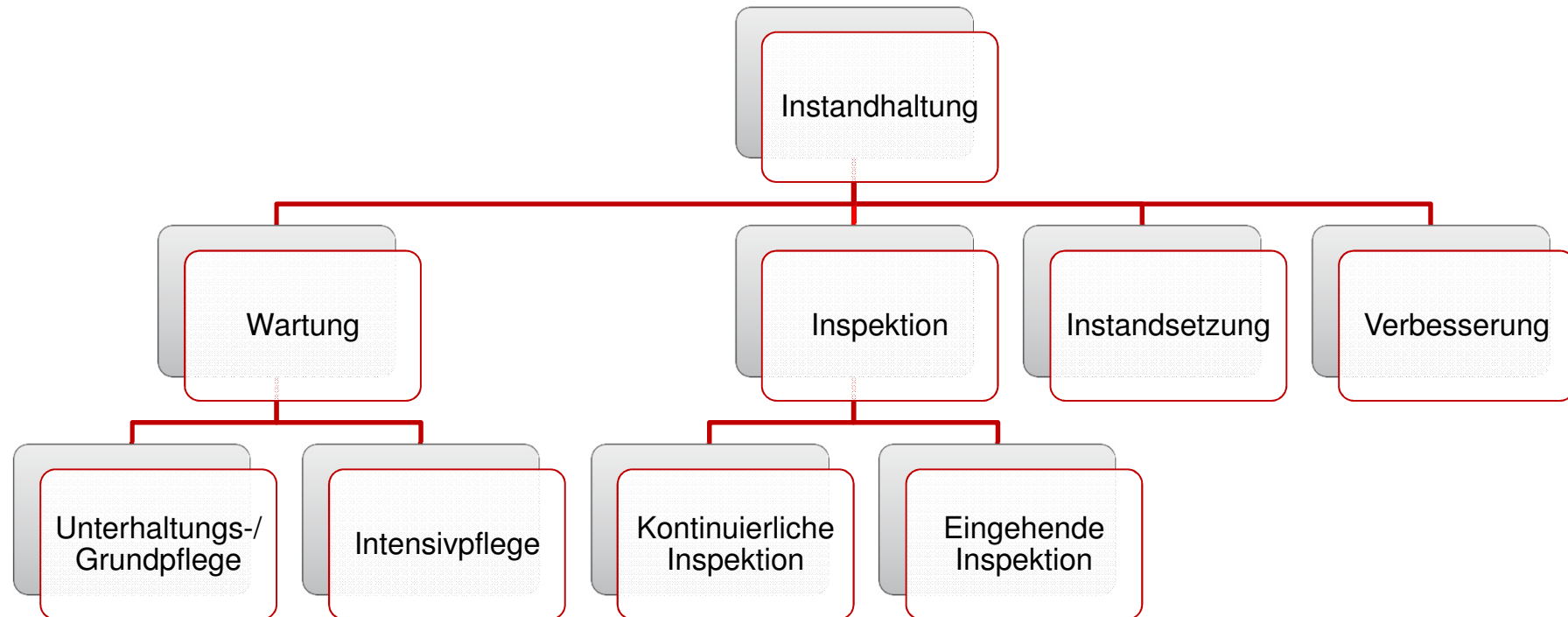


2

# INSTANDHALTUNG NACH DIN 31051

**STRABAG**  
TEAMS WORK.

# GRUNDLAGEN INSTANDHALTUNG NACH DIN 31051



Organigramm 1: Instandhaltung gem. DIN 31051 u. FLL-Richtlinien für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien



# ZIELE DER INSTANDHALTUNG

## ■ NACHHALTIGKEIT

- hohe Lebensdauer
- hoher Werterhalt der Anlage
- Gewährleistung einer optimalen Benutzbarkeit
- Reduzierung der Instandhaltungskosten
- fixierte Kosten zur finanziellen Planungssicherheit
- Sicherung einer Sanierung oder Renovation
- Berücksichtigung der zeitgemäßen Funktionalität und des Nutzungsbedarfs in der Zukunft

# PPP- RAHMENBEDINGUNGEN

## ■ NOTWENDIGE RAHMENBEDINGUNG

- Definition von Pflegestandards beider Parteien
- Festlegung der Pflegeintervalle
- Festlegung der Nutzungsintensität
- Dokumentation der Pflegeleistungen
- Dokumentation der Nutzung
- Durchführung von gemeinsamen Begehungen (Häufigkeit ist vertragsabhängig)
- Ggf. Bonus- Malus- System

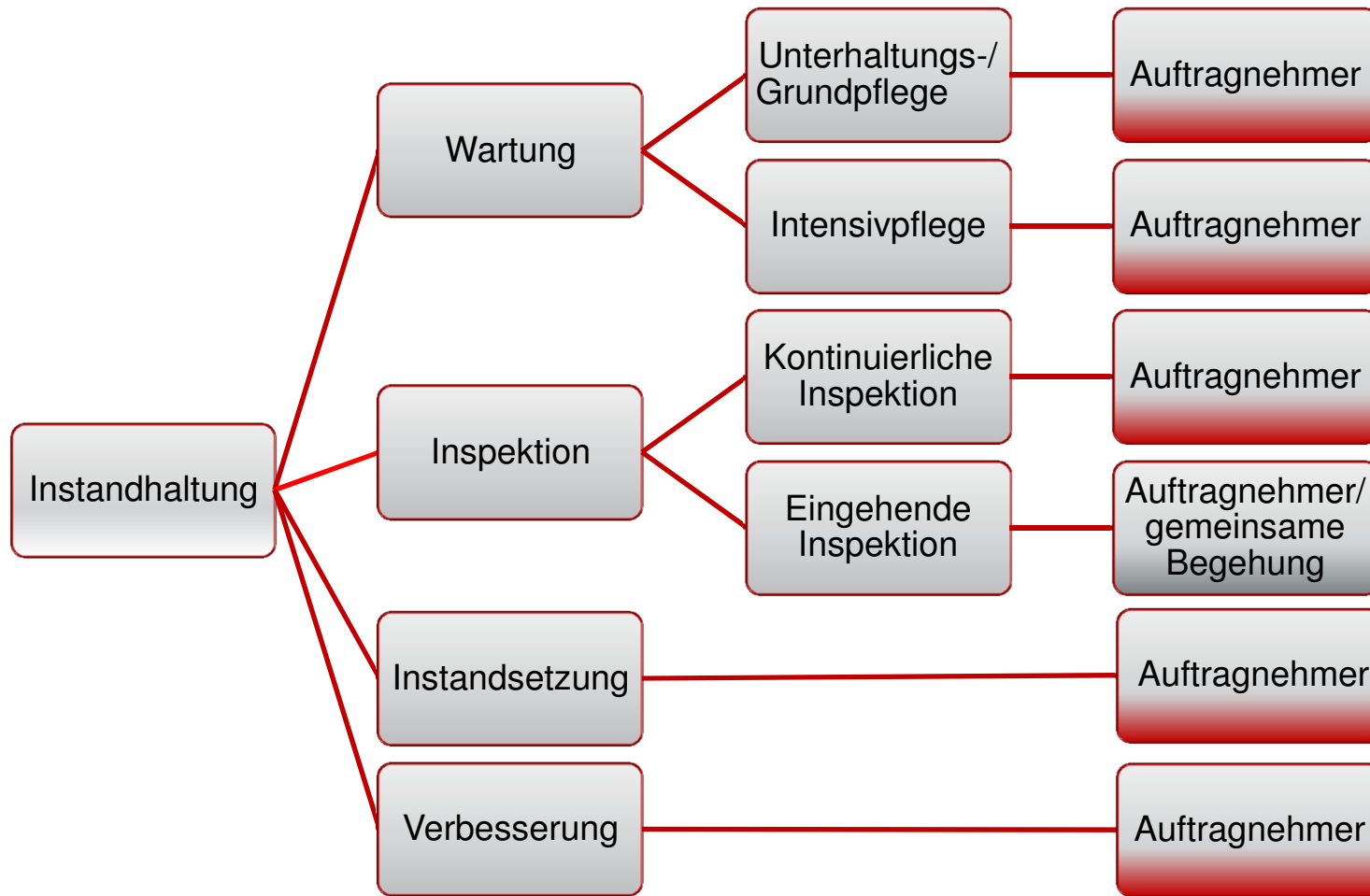


3

# INSTANDHALTUNG PPP

**STRABAG**  
TEAMS WORK.

# INSTANDHALTUNG BEI PPP



Organigramm 3: Instandhaltung mod. PPP



# PPP - INSTANDHALTUNG

## ■ GRUNDLAGE

➤ **Instandhaltung / Lebensphase Betrieb vollständig beim AN**

## ■ VORTEILE

- ganzheitliche Optimierung der Lebensphasen
- **Optimale** Verteilung der Risiken gemäß der besten Beherrschbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Betriebsorganisation durch den Auftragnehmer
- Gewährleistung der **optimalen Beispielbarkeit** und **Nachhaltigkeit** der Sportanlagen über die **gesamte Lebensdauer**

# PPP- VORTEILE

## AUFTRAGGEBER / KOMMUNE

- Schonung personeller Ressourcen
- Effizientere Aufgabenerledigung
- Kein Know-how notwendig  
(Spezialfachkräfte wie Greenkeeper)
- Regelmäßige Kontrolle der Sportanlagen durch Fachunternehmen
- Optimierung der Unterhaltspflege durch dauerhaften Einsatz von Fachpersonal
- Direkter Ansprechpartner vor Ort – kurze Informationswege
- Keine Anschaffung/ Vorhaltung von Spezialgeräten

## AUFTRAGNEHMER

- Optimale Risikoverteilung
- Nur Rentabel bei Schaffung einer Vollzeitstelle
  - Geforderte Vorhaltezeiten
  - Bündelung mehrerer Sportanlagen (Erfurter Modell)
- Effiziente Mangelerschfassung und Beseitigung

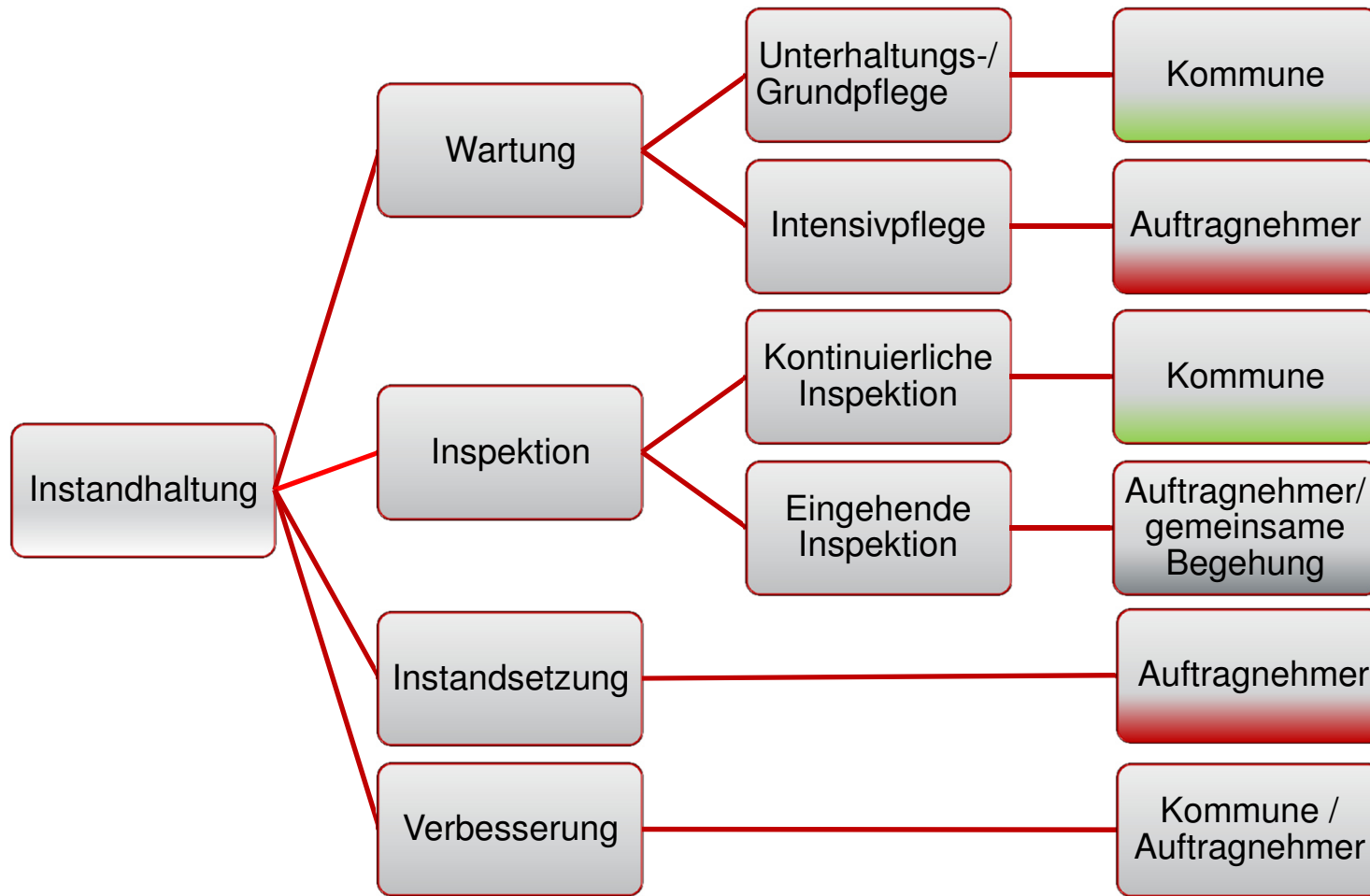
4

# INSTANDHALTUNG PPP-LIGHT

**STRABAG**  
TEAMS WORK.



# PPP-LIGHT - INSTANDHALTUNG



Organigramm 2: Instandhaltung mod. PPP-Light

# PPP-LIGHT - INSTANDHALTUNG

## ■ GRUNDLAGE

- **Aufteilung der Instandhaltung / Lebensphase Betrieb**

## ■ VORTEILE

- ganzheitliche Optimierung der Lebensphasen
- Berücksichtigung vieler Interessensgemeinschaften möglich
- **Kalkulierbare** Verteilung der Risiken gemäß der besten Beherrschbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Gewährleistung der **optimalen Beispielbarkeit** und **Nachhaltigkeit** der Sportanlagen über die **gesamte Lebensdauer**

# PPP-LIGHT - VORTEILE

## AUFTRAGGEBER / KOMMUNE

(Unterhaltungs-/ Grundpflege)

- Auch bei geringen Investitionsvolumina möglich
- Nutzung vorh. Pflegestrukturen
- Kostengünstige Pflege im Eigenbetrieb (Entfall der Mehrwertsteuer)
- Regelmäßige Kontrolle der Sportanlagen durch Fachunternehmen
- Einbringung von Know-How des privaten Partners
- Optimierung der Unterhaltungspflege
- Keine Anschaffung/ Vorhaltung von Spezialgeräten

## AUFTRAGNEHMER

(Intensivpflege)

- Abschätzbare Risikoverteilung
- Einfluss auf sein Instandhaltungsrisiko
  - Gemeinsame Begehung
  - Jährliche Intensivreinigung
  - Dokumentation der Nutzung
  - Dokumentation der Pflege
- Rechtzeitiges gegensteuern bei Pflegemängeln
- Effiziente Mangelerschfassung und Beseitigung

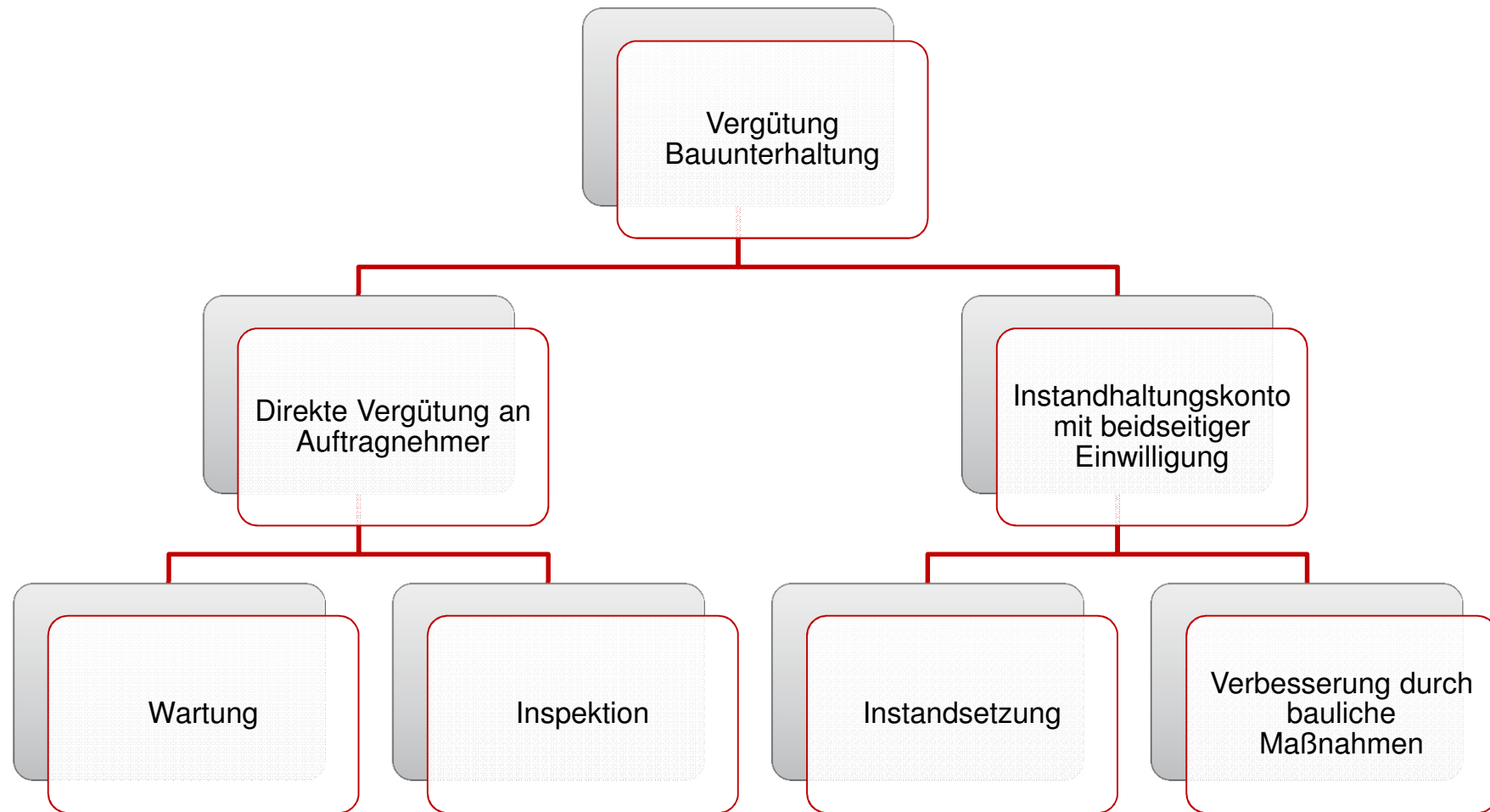


5

# KOSTEN / VERGÜTUNG

**STRABAG**  
TEAMS WORK.

# VERGÜTUNG BAUUNTERHALTUNG



Organigramm 4: vereinfachte Darstellung Zahlungsverkehr

# VORTEILE INSTANDHALTUNGSKONTO

## ■ VERTRAGSTECHNISCH

- Direkte Einzahlung einer Instandhaltungssumme durch den AG
- Entnahme nur mit beidseitigen Einverständnis (Verpfändung)
- Absicherung bei Insolvenz des privaten Partners
- Keine Zweckentfremdung möglich
- Guthaben wird nach Vertragsende geteilt und ausgezahlt (vertragsabhängige Regelung)

## ■ NACHHALTIGKEIT

- **Finanzielle Planungssicherheit** beim Auftraggeber
- **finanzielle Absicherung** sämtlicher **Instandhaltungsmaßnahmen** inkl. Belagswechsel innerhalb der Vertragslaufzeit



# DISKUSSION

Raum zur Diskussion!

# BILDERVERZEICHNIS

## ■ BILDER

- Bild 1: Luftbild Sportanlage Königswinter-Oberpleis
- Bild 2: Luftbild Schlossparkstadion Brühl
- Bild 3: Luftbild Sportzentrum Differdange Luxemburg
- Bild 4: Umfang Kunstrasenprojekt Erfurt (Quelle: google maps)

## ■ ORGANIGRAMME

- Organigramm 1: Instandhaltung gem. DIN 31051 u. FLL-Richtlinien für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien (Quelle: DIN 31051,2012; FLL-Richtlinien für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien, 2014)
- Organigramm 2: Instandhaltung mod. PPP-Light
- Organigramm 3: Instandhaltung mod. PPP
- Organigramm 4: vereinfachte Darstellung Zahlungsverkehr

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!