

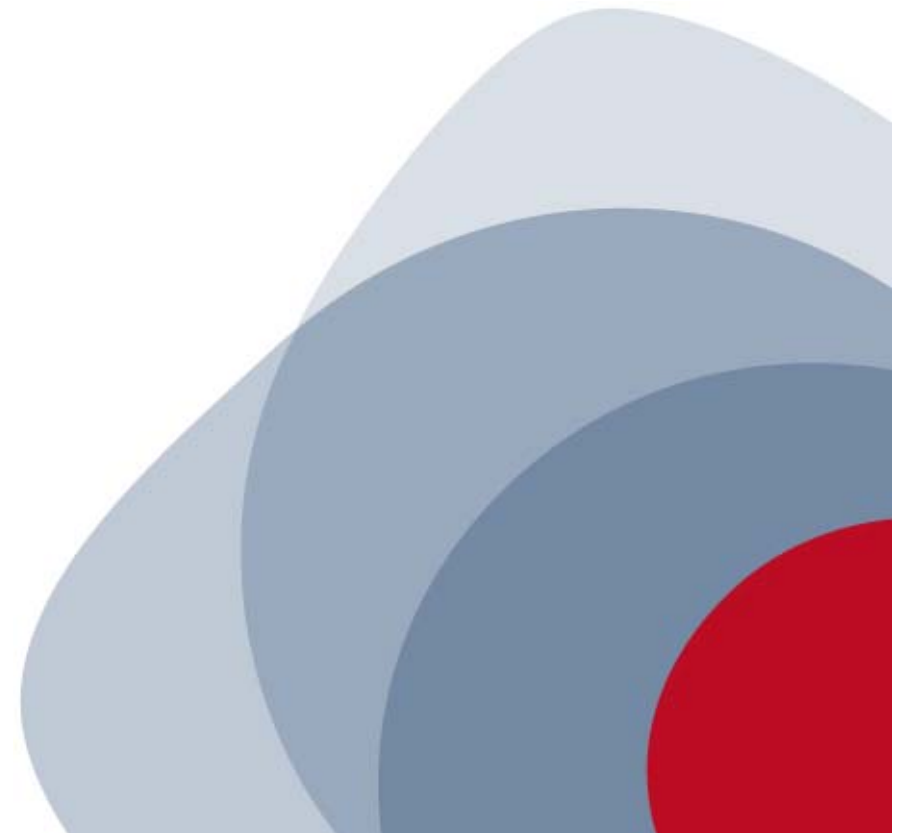


Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

ÖPP-Sporthallenneubau -Erfahrungen nach 5 Jahren Betrieb der Riethsporthalle in Erfurt

6. Sportinfra
Sportstättenmesse und Fachtagung

Frankfurt am Main,
16. November 2016



Unser Unternehmen



Die VBD berät seit 1997

- Bund, Länder, Kommunen und kommunale Unternehmen, AöR
- fast ausschließlich die öffentliche Hand

Unsere Beratungsschwerpunkte

- strategische Beratung bei Investitionsentscheidungen
- Ausschreibungsmanagement für ganzheitliche Beschaffung
- integrierte wirtschaftliche und technische Beratung für Investitionsvorhaben
- Moderation

Unsere Erfahrungen aus

- bundesweit über 400 betreuten Projekte
- mehr 300 europaweite Vergabeverfahren

Standorte

- Berlin, Köln, Stuttgart, München

- VBD

Ziele des ESB

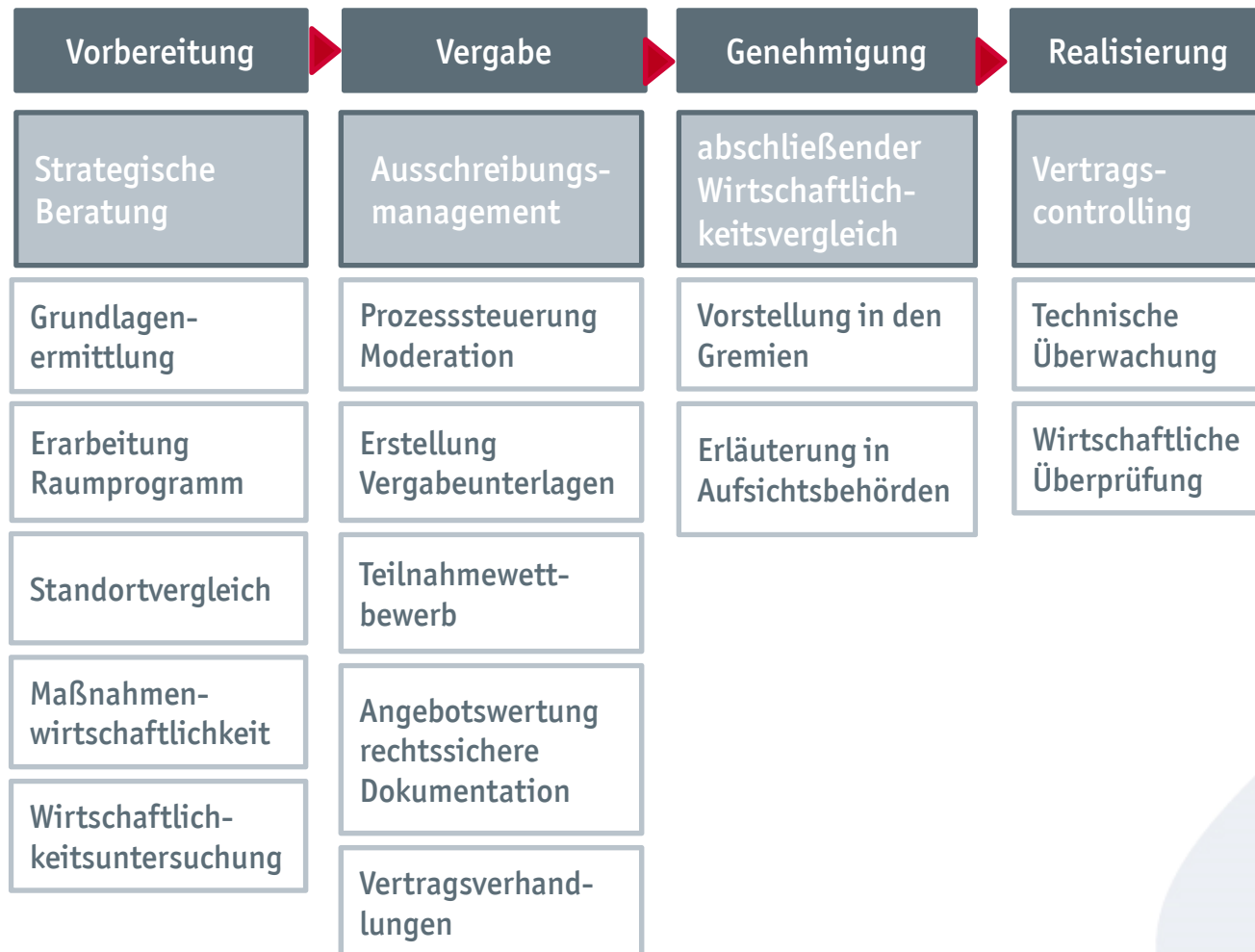
Vergabeverfahren

Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Unsere Leistungen



- VBD
- Ziele des ESB
- Vergabeverfahren
- Ergebnisse
- Betriebsphase
- Fazit

Referenzen VBD



www.VBD-Beratung.de



- VBD
- Ziele des ESB
- Vergabeverfahren
- Ergebnisse
- Betriebsphase
- Fazit

Referenzen Sportstätten



- VBD
- Ziele des ESB
- Vergabeverfahren
- Ergebnisse
- Betriebsphase
- Fazit

www.VBD-Beratung.de

Riethsporthalle in Erfurt

- Ziele des ESB und Verfahren
- Ergebnis des EU-weiten Verfahrens
- Erfahrungen aus 5 Jahren Betrieb
- Erkenntnisse



VBD

- Ziele des ESB

Vergabeverfahren

Ergebnisse

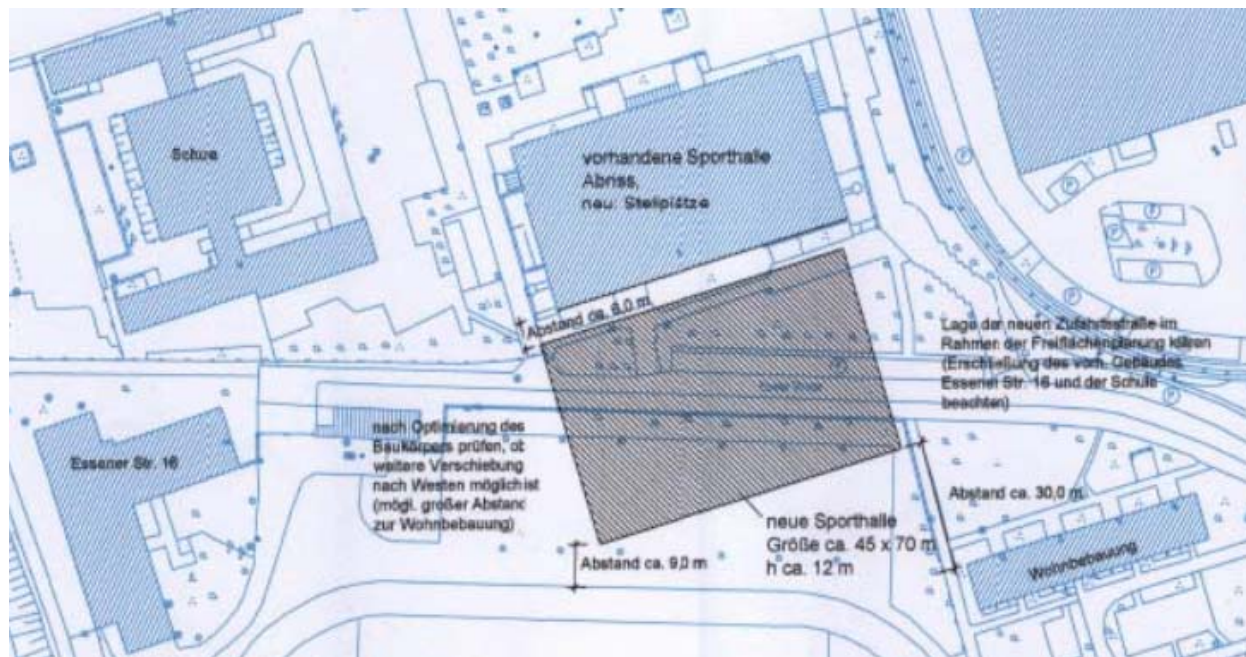
Betriebsphase

Fazit

Ausgangslage



Abriss der alten Halle, Neubau in innerstädtischer Lage,
neue Zufahrtsstraße



Planausschnitt aus Bauvorbescheid

VBD

- Ziele des ESB

Vergabeverfahren

Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Ziele des Erfurter Sportbetriebs



1. Entwurf + Pauschalpreis für die Bauleistung
2. kurze Bauzeit + verbindlicher Fertigstellungstermin
3. Belastung aus Zins und Tilgung p. a. nicht höher als 560 TEUR, Ratsbeschluss 286/2008
4. Risikoübertragung in der Bauzeit und in der 25jährigen Nutzungsphase
5. Verantwortung des privaten ÖPP-Partners für Gebäudemanagement und für Verbrauchsmengen

VBD

- Ziele des ESB

Vergabeverfahren

Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Vergabeverfahren



- Nov. 2008 Thüringer Modellprojekt (Inaussichtstellung von Fördermitteln)
- Jan. 2009 – Stadtratsbeschluss mit Eckpunkten zum Verfahren
- Juli 2009 Vergabebekanntmachung
- Aug. 2009 6 Bewerbungen im ÖTW
- Sept. 2009 Versand Vergabeunterlage für Planen, Bauen, Finanzieren und Betreiben
- Nov. 2009 5 Angebote
- Jan. 2010 1. Runde Verhandlungsverfahren
- März –Apr. 2010 2. Runde mit 2 Bietern
- April 2010 Thüringer Landeshaushalt (Fördermittel gesichert)
- Mai 2010 Beschlussfassung im Stadtrat
- Juni 2010 Genehmigung durch ThLVA
- Juli 2010 Übergabe Fördermittelbescheid

VBD

Ziele des ESB

- Vergabeverfahren

Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Ergebnisse



- mehrere gute architektonische Lösungen
- Beste Lösung: beidseitige Tribüne
- Baukosten ca. 10 Mio. €, inklusive Wettkampfanlage (Option)
- Vorteil von ca. 8,9 % gegenüber der konventionellen Beschaffung
- unter Berücksichtigung der übertragenen Risiken lag der Vorteil für die ÖPP-Lösung bei 15,1 %
- bei Betriebskosten nur geringer Vorteil (4,9 % inkl. Risiko)
- allerdings:
bisherige Betriebskosten nur bedingt vergleichbar, da
Instandhaltungsleistungen in der Vergangenheit nicht ausreichend

VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

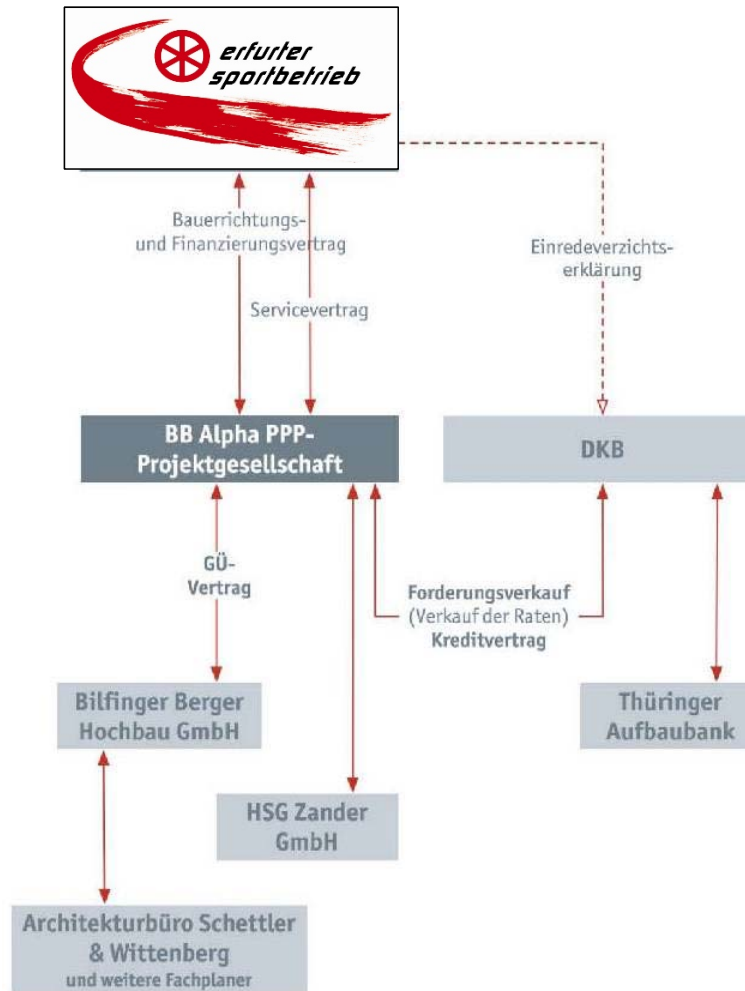
• Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Modell

- ÖPP- Inhabermodell in der Bauphase



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

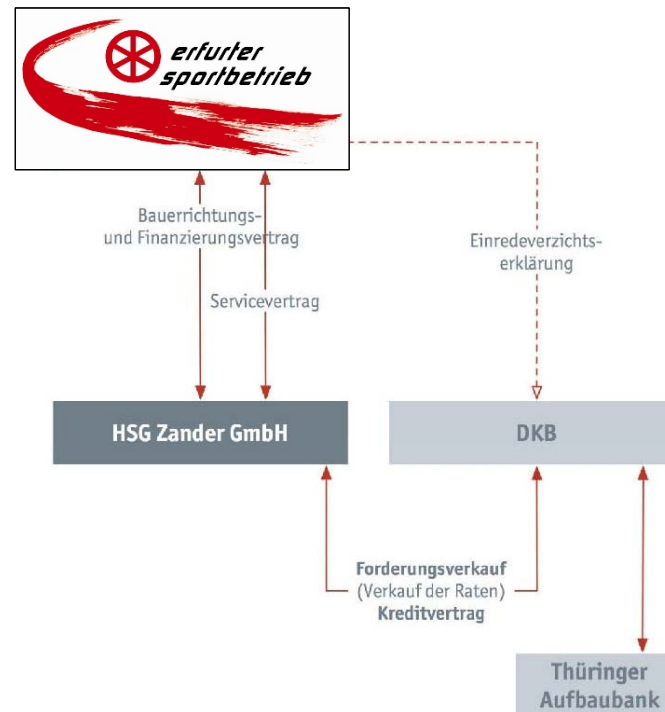
- Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Modell

- ÖPP-Inhabermodell in der Betriebsphase



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

- Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Vertragliche Eckpunkte 1



- ÖPP-Partner trägt Gesamtverantwortung für Planung, Errichtung und Instandhaltung, Hallenwart- und Hausmeisterleistungen sowie für Reinigung
- Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt
- Zahlungen an den ÖPP-Partner erst ab Abnahme der Bauleistungen
- Einbeziehung örtlicher Unternehmen
- 4,1 Mio. Fördermittel reduzieren die Gesamtinvestitionskosten der Stadt
- nach 25 Jahren ist die Investition voll getilgt
- Finanzierung über die DKB AG und die Thüringer Aufbaubank

VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

• Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Vertragliche Eckpunkte 2

- Vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung von Mindest- und Tariflöhnen, Pönale bei Verstoß
- Flächenmanagement bleibt bei ESB
- ÖPP-Partner garantiert Verbrauchswerte für Wärme, Strom, Wasser
- Kosten für Mehrverbräuche trägt ÖPP-Partner
- Einsparungen an Verbrauchskosten werden geteilt
- Malus-System bei Schlechtleistung
- Vertragliche Anpassungsmechanismen für 25jährige Laufzeit vorgesehen, z.B. Anpassung der Pauschalen für Gebäudemanagementleistungen an Indizes



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

• Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Planungs- und Bauablauf

- 8. Juli 2010 Abgabe Bauantrag
- 11. August 2010 Baubeginn
- 2. Oktober 2011 Inbetriebnahme + Probebetrieb
- 9. November 2011 Beginn des Regelbetriebes

Ergebnis:

Gesamtbauzeit: 14 Monate, Endtermin eingehalten

Mehrkosten: 3,06 %,
davon 1,1 % für ZwiFi, wegen steigendem Euribor in
der Bauphase



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

• Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Die neue Riethsporthalle



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

• Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit



Die neue Riethsporthalle



Fotos: Erfurter Sportbetrieb

VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

- Ergebnisse

Betriebsphase

Fazit

Betriebsphase



- + Betriebsleistungen erfolgen vertragsgerecht,
- + Hohes persönliches Engagement des Objektleiters
- + Zugang zu CAFM funktioniert
- + Planmäßige Begehung zum Ende der Gewährleistung im August 2016, nur kleinere Mängel
- + Positives Fazit ESB: „funktioniert wie man es sich wünscht“
- vom AN garantierte Verbrauchsmengen für Strom, Wärme und Wasser (im Ergebnis der Ausschreibung), Toleranz 5%, aber
- Reduzierung der Verbräuche deutlich stärker als erwartet, AN erhält 50% Bonus für eingesparte Verbräuche

VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

Ergebnisse

• Betriebsphase

Fazit

Fazit

- Ganzheitliche Vergabe von Planungs- und Bauleistungen unter Berücksichtigung des Betriebes führte zu wirtschaftlicher Lösung mit hoher Termin- und Kostensicherheit
- Voraussetzung für Erfolg: sorgfältige Vorbereitung des Vergabeverfahrens in Politik und Verwaltung
- hoher Abstimmungsaufwand bei Fördermitteln
- Bieter kalkulieren mit sehr hohen Sicherheitsaufschlägen, wenn sie Verbräuche garantieren
- Voraussetzung für den Erfolg ist ein partnerschaftliches Verhalten aller Beteiligten.



VBD

Ziele des ESB

Vergabeverfahren

Ergebnisse

Betriebsphase

- Fazit



Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

Tel. 030.285298-20

Fax 030.285298-27

Thomas.Schubert@vbd-beratung.de

www.vbd-beratung.de