



**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# Neubau der Eissporthalle in Nordhorn im Rahmen einer öffentlich-privaten-Partnerschaft

Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Öffentliche Sitzung des Sportausschusses  
09. März 2023

# Inhalt

- VBD
- Aufgabenstellung
- Untersuchte Realisierungsmodelle
- Prämissen der Vergleichsrechnung
- Ergebnisse und Empfehlungen



VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Unser Unternehmen



## Die VBD berät seit 1997

- unabhängig und ergebnisoffen
- bundesweit (Standorte: Berlin, München, Köln, Stuttgart)
- **ausschließlich** die öffentliche Hand

## Unser Beratungsschwerpunkt

- Frühphasenberatung (Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen)
- Gesamtvergaben, General- und Totalübernehmermodelle, Lebenszyklusmodelle und ÖPP, VgV-Ausschreibungen
- wirtschaftliche & technische Beratung der öffentlichen Hand

## Erfahrung aus:

- mehr als 25 Jahren spezialisierter, interdisziplinärer Beratung
- Mehr als 450 komplexen Ausschreibungsverfahren und insgesamt rund 700 Projekten

- VBD

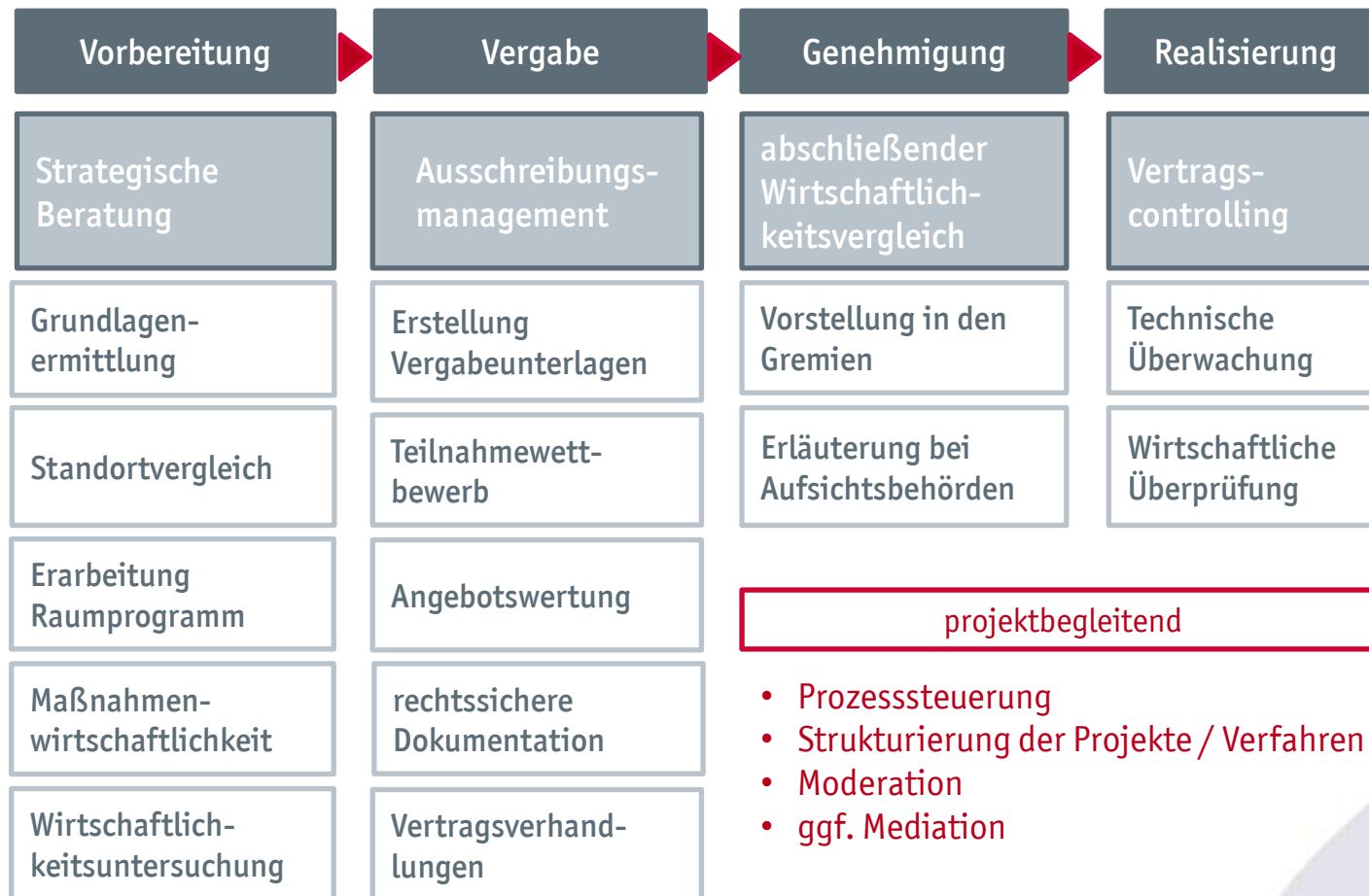
Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Unsere Leistungen im Überblick



- VBD
- Aufgabe
- Modelle
- Prämissen
- Ergebnisse

# Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



Integrierter Beratungsansatz – unsere Mitarbeiter\*innen sind:

- Bankkaufleute und Finanzwirte, Betriebs- und Wirtschaftswissenschaftler
- Architekten, Bauingenieure, Wirtschaftsingenieure

Unser Ansatz:

- Projektziele unseres Auftraggebers definieren
- Projektstrukturen entwickeln und implementieren
- Komplexe Verfahren und Baumaßnahmen beherrschbar machen
- Kosten- und Terminalsicherheit für Auftraggeber
- Erfahrungen nutzen (und auch aus Fehlern lernen)
- fairer und transparenter Wettbewerb für optimale wirtschaftliche Ergebnisse - konsequente Einhaltung Vergaberecht

- VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



## Begleitung bei der Vorbereitung und Realisierung von u.a.

- ca. 200 Schulen
- ca. 85 Sporteinrichtungen
- ca. 45 Kindertagesstätten
- ca. 30 Feuer- und Rettungswachen

## Weitere Leistungen

- Entwicklung von Realisierungsmodellen
- Erstellung von Raumprogrammen
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen / Lebenszykluskostenbetrachtungen wie Vergleich Sanierung/Neubau

- VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



## Landkreis Graftschaft Bentheim

- Neubau einer Zweifeld-Sporthalle in Bad Bentheim (2013)
- Neubau eines Kreis- und Kommunalarchivs (2015)
- Neubau für das Sportzentrum Neuenhaus (2019)

## Gemeinde Salzbergen

- Neubau einer Kindertagesstätte (2019)

## Stadt Papenburg

- Neubau des Schulzentrums in der Kleiststraße (2010)

- VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



## Stadt Fürstenfeldbruck

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Neubau einer Eishalle (2021)

## Nordseeheilbad Cuxhaven GmbH

- Neubau einer Schwimmhalle (2020) (im Betrieb)

## Stadt Hildesheim

- Neubau von zwei Sporthalle (2022) (im Bau)

## Stadt Leichlingen

- Neubau der Sporthalle Balcker Aue (2022) (im Bau)

## Hansestadt Lüneburg

- Neubau und Betrieb von 4 Sporthallen (2021) (im Bau)

- VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse



# Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



## Landeshauptstadt Hannover

- Neubau des Misburger Bades (2021) (im Bau)
- Umbau des Niedersachsenstadions (2002)

## Landeshauptstadt Erfurt

- Neubau und Betrieb der Riethsporthalle (seit 10 Jahren in Betrieb)
- Neubau und Betrieb von 8 Kunstrasenplätzen (2015)

- VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Aufgabenstellung



1. Analyse der Ausgangssituation
2. Darstellung und Erläuterung der Realisierungsvarianten
3. Prognose der jeweiligen Investitions- und Betriebskosten
4. Untersuchung der möglichen Wirtschaftlichkeitsvorteile einer Gesamtvergabe (ÖPP) im Vergleich zur konventionellen, einzelgewerksweisen Vergabe
5. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

VBD

• Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Ausgangssituation



## Historie:

- **23. August 2019:** Schließung aufgrund von Schäden
- **21. März 2021:** Bürgerentscheid zugunsten der Sanierung
- **03. Juni 2021:** Beauftragung der VBD
- **07. Juni 2012:** 1. Workshop – Ermittlung der Anforderungen
- **22. Juni 2021:** 2. Workshop – Anhörung von Experten, Formulierung von Prüfaufträgen
- **30. Juni 2021:** erste Begehung durch das Ingenieurbüro Möller + Meyer Gotha, anschließend Beauftragung eines Gutachtens
- **27. April 2022:** Präsentation der Planungsstudie, Erkenntnisse zum wesentlich höheren Sanierungsbedarf
- **07. Juli 2022:** Kreistag spricht sich für Neubauvariante aus
- **07. September 2022:** Beauftragung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für einen Neubau

VBD

- Aufgabe

Modelle

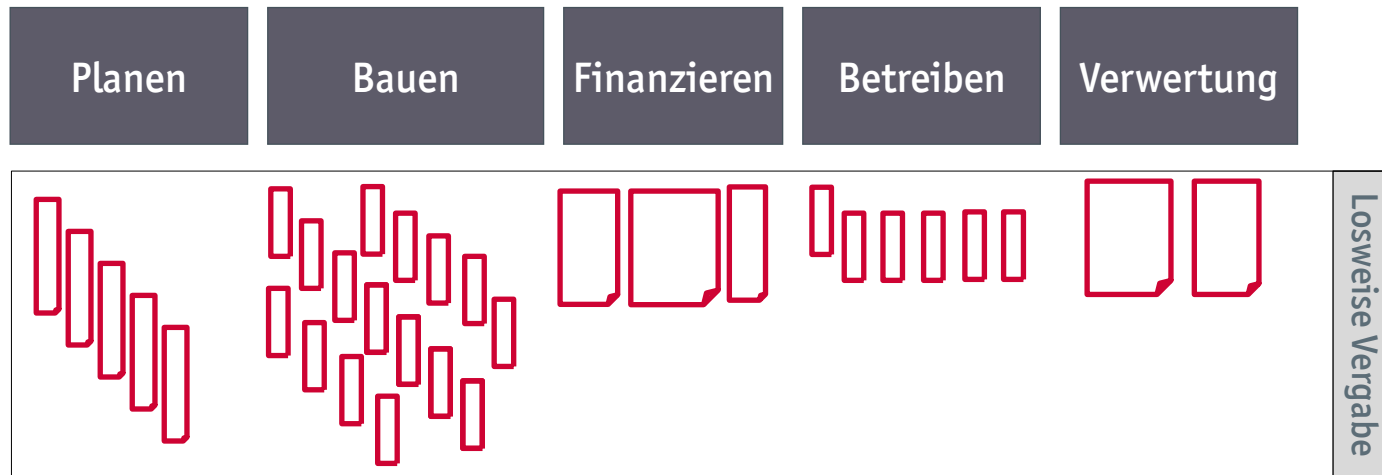
Prämissen

Ergebnisse

# Formen der Gesamtvergabe



Beschaffung zahlreicher Leistungen im Lebenszyklus eines Gebäudes



Generalunternehmer  
Generalübernehmer



VBD

Aufgabe

• Modelle

Prämissen

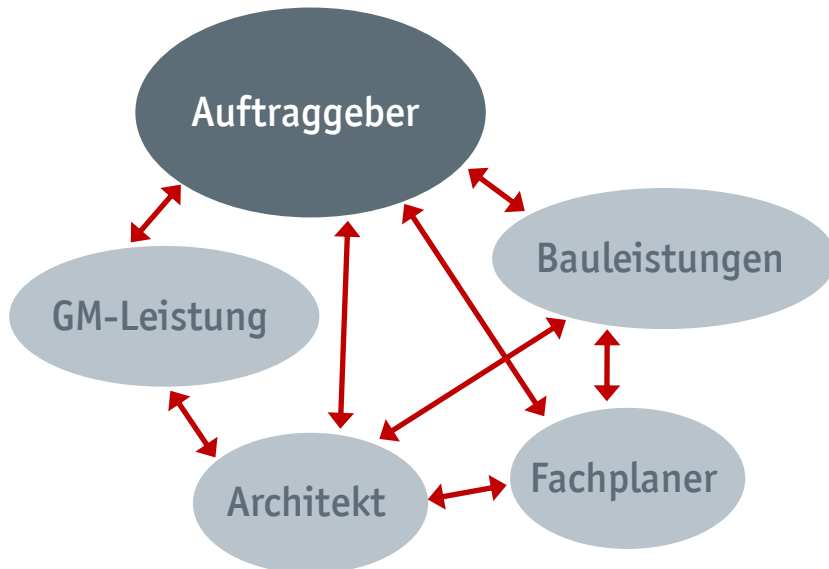
Ergebnisse

# Verringerung der Schnittstellen



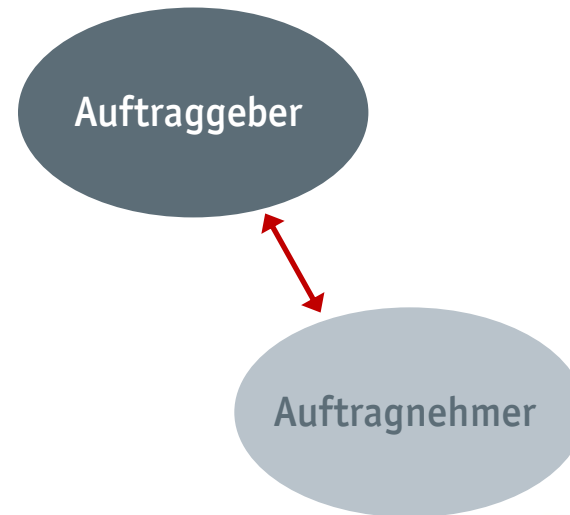
## Konventionelle Vergabe

- vorrangige Eigenzielmaximierung der Beteiligten
- ausgeprägte Schnittstellenproblematik



## Gesamtvergabe

- Gesamtkostenbetrachtung und -minimierung
- klare Struktur



VBD

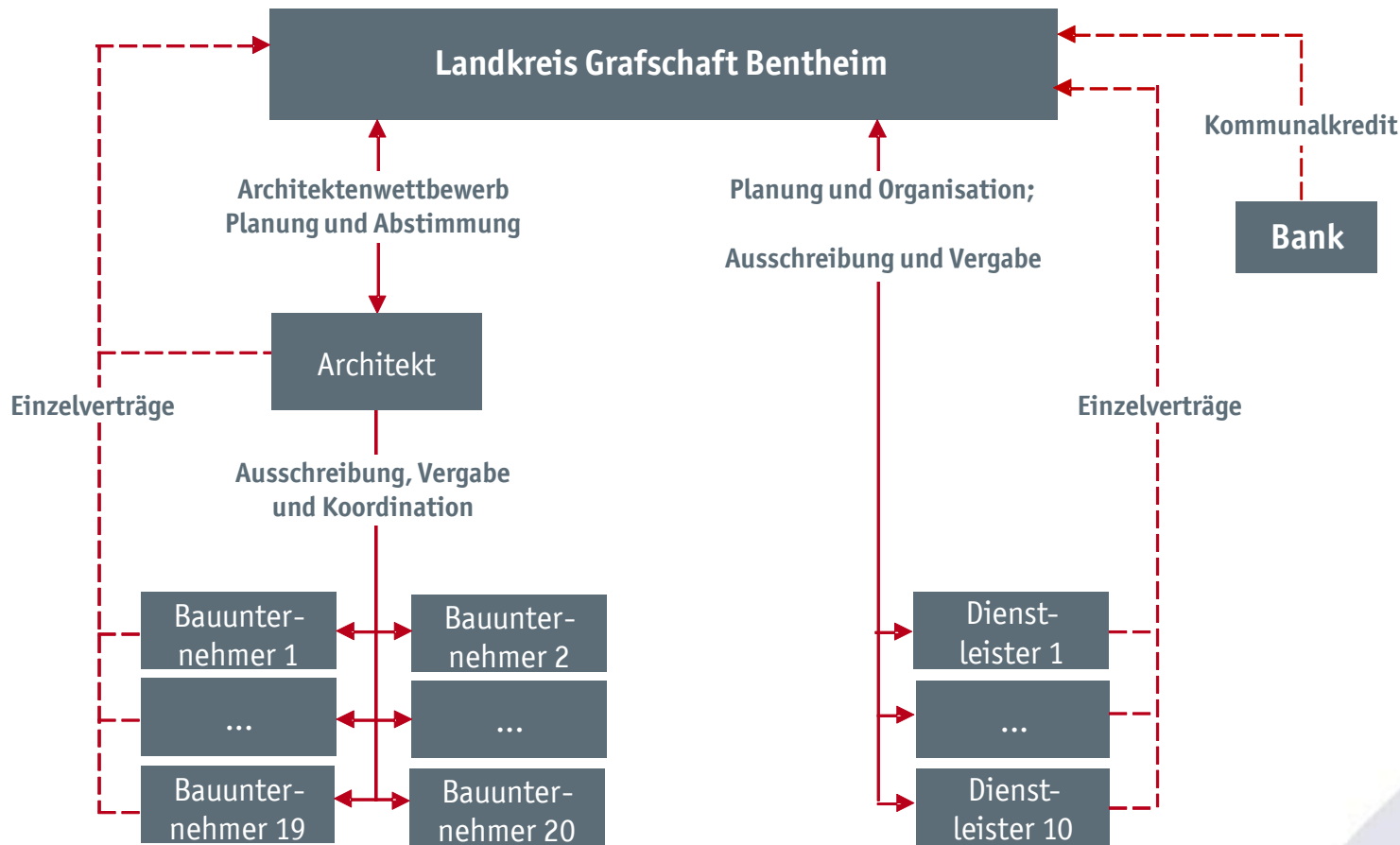
Aufgabe

- Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Konventionelle Eigenbaumaßnahme



VBD

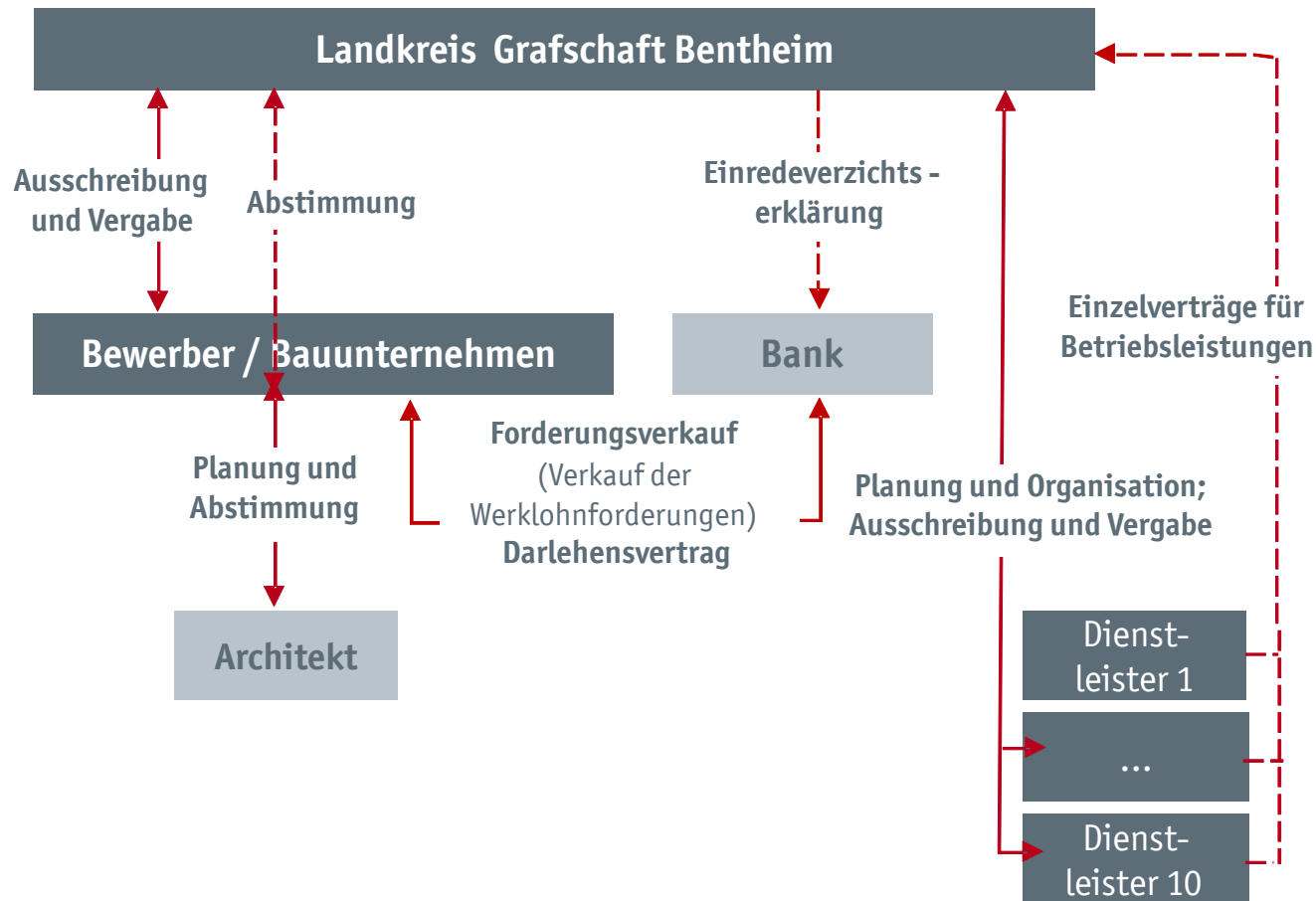
Aufgabe

• Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# ÖPP-Inhabermodell



VBD

Aufgabe

• Modelle

Prämissen



Ergebnisse

# Vergleich der Realisierungsvarianten



## Vergleich der Eigentumsverhältnisse

|       |            | Phasen               |                      |                      |            |
|-------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------|
|       |            | Planung              | Bauen                | Betrieb              | Verwertung |
| Konv. | Grundstück | Grundstück & Gebäude | Grundstück & Gebäude | Grundstück & Gebäude |            |
| ÖPP   | Grundstück | Grundstück & Gebäude | Grundstück & Gebäude | Grundstück & Gebäude |            |

|   |                       |
|---|-----------------------|
|   | Eigentum Auftraggeber |
|  | Eigentum Anbieter     |

VBD

Aufgabe

- Modelle

Prämissen

Ergebnisse





# Vergleich der Realisierungsvarianten



## Vergleich der Risikoverteilung

|       |                 | Phasen   |   |                   |            |
|-------|-----------------|--|---|-------------------|------------|
|       |                 | Planung  | Bauen   | Betrieb           | Verwertung |
| Konv. | Planungsrisiken | Fertigstellungs-,<br>Preis- und<br>Terminrisiken | Instandhaltungs-<br>und Auslastungs-<br>risiken | Verwertungsrisiko |            |
| ÖPP   | Planungsrisiken | Fertigstellungs-,<br>Preis- und<br>Terminrisiken | Instandhaltungs-<br>und Auslastungs-<br>risiken | Verwertungsrisiko |            |

|   |                          |
|---|--------------------------|
|   | Risiko öff. Auftraggeber |
|  | Risiko Anbieter          |

VBD

Aufgabe

- Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Raumprogramm



VBD

Aufgabe

Modelle

- Prämissen

Ergebnisse

| Raum-Nr.                                     | Raumbezeichnung          | Flächen (Soll) |                          |                               |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------|
|  |                          | Anzahl         | Fläche [m <sup>2</sup> ] | gesamt [m <sup>2</sup> ]      |
| <b>I. Nutzungsbereich - Hallenbereich</b>    |                          |                |                          |                               |
|  | Eisfläche                | 1              | 1.800,00 m <sup>2</sup>  | 1800,00 m <sup>2</sup>        |
|  | Umgang                   | 1              | 350,00 m <sup>2</sup>    | 350,00 m <sup>2</sup>         |
|  | Tribüne                  | 1              | 550,00 m <sup>2</sup>    | 550,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>II. Nutzungsbereich - Sportlerbereich</b> |                          |                |                          |                               |
|  | Umkleide                 | 6              | 40,00 m <sup>2</sup>     | 240,00 m <sup>2</sup>         |
|  | Sanitärbereich           | 6              | 25,00 m <sup>2</sup>     | 150,00 m <sup>2</sup>         |
|  | Trainer                  | 2              | 20,00 m <sup>2</sup>     | 40,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Geräte, Trockenraum etc. | 1              | 100,00 m <sup>2</sup>    | 100,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>III. Nutzungsbereich - Nebenräume</b>     |                          |                |                          |                               |
|  | Eingang                  | 1              | 60,00 m <sup>2</sup>     | 60,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Verleih / Kasse          | 1              | 40,00 m <sup>2</sup>     | 40,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Öffentliche Umkleide     | 1              | 50,00 m <sup>2</sup>     | 50,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Toiletten                | 1              | 100,00 m <sup>2</sup>    | 100,00 m <sup>2</sup>         |
|  | Catering                 | 1              | 100,00 m <sup>2</sup>    | 100,00 m <sup>2</sup>         |
|  | Verwaltung               | 1              | 20,00 m <sup>2</sup>     | 20,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Lager                    | 1              | 80,00 m <sup>2</sup>     | 80,00 m <sup>2</sup>          |
|  | Personal                 | 1              | 40,00 m <sup>2</sup>     | 40,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe - NUF</b>                           |                          |                |                          | <b>3.720,00 m<sup>2</sup></b> |

# Ausgangsdaten: Investitionskosten



VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

| Ausgangsdaten Bau   | PSC                    | ÖPP                    |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Gesamtbaukosten (Kostenstand IV/2022)</b><br>Gesamtbaukosten laut Kostenrahmen (KG 200 - 700)  | 20.359.650,00 €        | 19.588.242,86 €        |
| <b>Gesamtbaukosten (indexiert auf die Mitte der Bauzeit mit durchschnittlichen Bausteigerung bis Jahr 2023 gem. Baupreisindex, ab Jahr 2024 mit 5% p.a.)</b><br>Gesamtbaukosten laut Kostenrahmen (KG 200 - 700), indexiert auf voraussichtliche Bauzeitmitte | 23.920.000,00 €        | 22.467.000,00 €        |
| + kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten   | 731.270,96 €           | 876.809,89 €           |
| + einmalige Fixkosten (z.B. Abschlussgebühr Bank)   | 0,00 €                 | 10.000,00 €            |
| <b>Gesamtinvestitionskosten (GIK)</b>   | <b>24.651.270,96 €</b> | <b>23.353.809,89 €</b> |

## Grundlagen

- PSC: Ingenieurbüro Möller + Meyer Gotha, I. Quartal 2022 / HOAI
- ÖPP: Ausschreibungsergebnisse der VBD / Kältetechnik wie PSC
- projektspezifische Zuschläge (Abbruch – ohne Schadstoffe)
- Baupreisanpassung: Baupreisindex

# Ausgangsdaten: Projektnebenkosten



VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

| Ausgangsdaten Bau   |         | PSC                       | ÖPP                    |
|---|---------|---------------------------|------------------------|
| <b>Projektbegleitende Kosten</b>  |         |                           |                        |
| Projektvorbereitung/ Grundlagenermittlung<br>(z.B. für Bodengutachten, Schallgutachten<br>etc.) |         | in Baukosten<br>enthalten | 10.000,00 €            |
| für Bauherrenaufgaben in der Planungs- und<br>Bauphase/Baumanagement des AG                     | 3% 1,5% | 717.600,00 €              | 337.005,00 €           |
| VgV Ausschreibungen der Planungsleistungen  |         | 35.000,00 €               | 0,00 €                 |
| Architektenwettbewerb   |         | 45.000,00 €               | 0,00 €                 |
| Entschädigungen für die Bieter  |         | 0,00 €                    | 90.000,00 €            |
| Verfahrens- und Beratungskosten   |         | 0,00 €                    | 200.000,00 €           |
| <b>Summe projektbegleitende Kosten</b>  |         | <b>797.600,00 €</b>       | <b>627.005,00 €</b>    |
| <b>Summe Projektkosten (GIK + projektbegleitende Kosten)</b>                                    |         | <b>25.448.870,96 €</b>    | <b>23.980.814,89 €</b> |

# Ausgangsdaten: Finanzierung



VBD

Aufgabe

Modelle

- Prämissen

Ergebnisse

| Ausgangsdaten Finanzierung   | PSC                    | ÖPP                    |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Gesamtinvestitionskosten</b> , indexiert auf vor. Bauzeitmitte  | 24.651.270,96 €        | 23.353.809,89 €        |
| - 10 % der GIK als Einmalzahlung durch LK                      10% | 2.465.127,10 €         | 2.335.380,99 €         |
| - Fördermittel Bund  | 1.000.000,00 €         | 1.000.000,00 €         |
| <b>Finanzierungsbedarf nach Abzug Einmalzahlung und Fördermit</b>  | <b>21.186.143,87 €</b> | <b>20.018.428,90 €</b> |
| <b>Bauzwischenfinanzierung</b>                                     |                        |                        |
| Laufzeit der Bauzwischenfinanzierung                               | 31 Monate              | 25 Monate              |
| Beginn der Bauzwischenfinanzierung                                 | 01.01.2024             | 01.01.2024             |
| <b>Laufzeit und Zinsbindung der Endfinanzierung</b>                |                        |                        |
| Endfinanzierung nach Fertigstellung                                | 20 Jahre               | 20 Jahre               |
| Zinsbindung  | 10 Jahre               | 10 Jahre               |
| <b>Zinssätze</b>   |                        |                        |
| Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung                                 | 0,000%                 | 1,400%                 |
| Zinssatz Zwischenfinanzierung                                      | 2,363%                 | 3,763%                 |
| Zinsaufschlag Endfinanzierung                                      | 0,260%                 | 0,460%                 |
| Zinssatz Endfinanzierung   | 3,110%                 | 3,310%                 |
| <b>Restwert nach Ablauf der Endfinanzierung</b>                    | <b>0,00 €</b>          | <b>0,00 €</b>          |

# Ausgangsdaten: Nutzungsphase



## Wartung innerhalb der Gewährleistungsfristen

| Bemessung der Hochbauunterhaltung in Anlehnung an die KGSt |                           |               |
|--|---------------------------|---------------|
|  |                           | Multiplikator |
| Richtsatz (bei einem Technikanteil von 25 %)               | 1,20%                     |               |
| Einflussgröße Technikanteil                                | 40 % Technikanteil        | 1,3           |
| Einflussgröße Gebäudealter                                 | bis 10 Jahre              | 0,4           |
| Einflussgröße Gebäudeart/Renovierungsturnus                | sonstige Gebäude          | 1,0           |
| erforderlicher Kostenansatz Bauunterhalt p. a.             | Gebäudealter bis 10 Jahre | 0,62%         |

VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

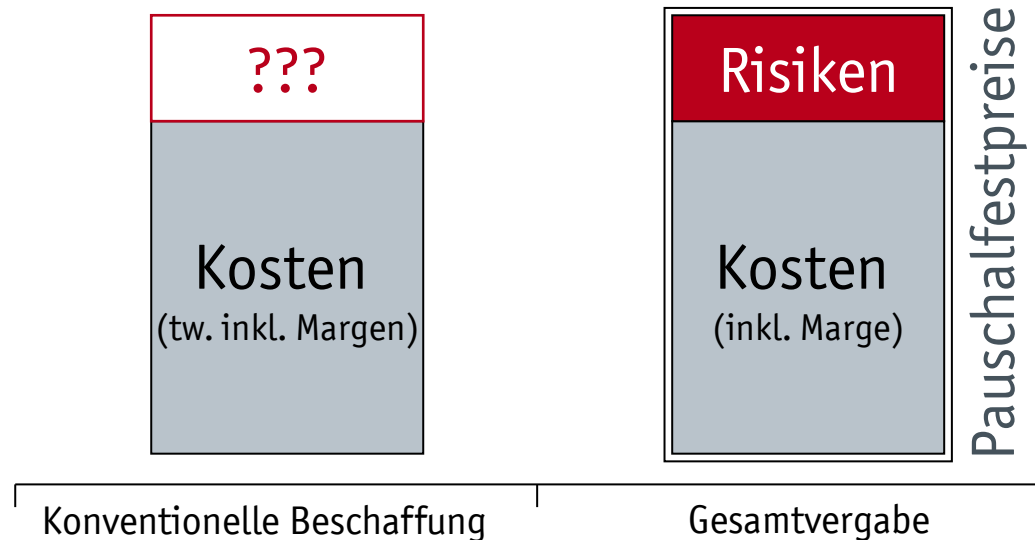
- PSC: anfänglich rund 148.000 € p.a.
- ÖPP: anfänglich rund 139.000 € p.a.
- Berücksichtigung in den ersten 10 Nutzungsjahren
- Indexierung mit 2,90 % p.a.

# Berücksichtigung von Risiken



## »Korrekte« Preisvergleich

- Anbieter, bewertet und bepreist die übernommen Risiken
- ein Vergleich ist wirtschaftlich nur korrekt, wenn bei beiden Alternativen die Risikokosten berücksichtigt werden



VBD

Aufgabe

Modelle

- Prämissen

Ergebnisse

# Berücksichtigung von Risiken



## Risikobewertung

- Risikoidentifikation und Einteilung in Kategorien
- Risikoqualifikation durch Eintrittswahrscheinlichkeit
- quantitative Bewertung des Risikos
- seit 2005 Bestandteil von Wirtschaftlichkeitsvergleichen

VBD

Aufgabe

Modelle

- Prämissen

Ergebnisse

Eintrittswahrscheinlichkeit

|             |                  |        |                  |                  |           |
|-------------|------------------|--------|------------------|------------------|-----------|
| Sehr hoch   |                  |        |                  |                  |           |
| Hoch        |                  |        |                  | <b>A-Risiken</b> |           |
| Mittel      |                  |        |                  |                  |           |
| Gering      |                  |        | <b>B-Risiken</b> |                  |           |
| Sehr gering | <b>C-Risiken</b> |        |                  |                  |           |
|             | Sehr gering      | Gering | Mittel           | Hoch             | Sehr hoch |

Schadenshöhe



# Berücksichtigung von Risiken



## Beispiel einer Bewertungsmatrix

| Risiko der Baukostenerhöhung bei konventioneller Realisierung |   |                    |   |                       |
|---|---|--------------------|---|-----------------------|
| <b>Basis:</b> Baukosten                                       |   |                    |   | 23.920.000,00 €       |
|   | Abweichungen<br>in Prozent der<br>Baukosten | Wahrscheinlichkeit | Schadenshöhe<br>in Prozent der<br>Baukosten | Schadenshöhe<br>in €  |
| geringe Unterschreitung                                       | -5%   | 5%                 | -0,25%                                      | -59.800,00 €          |
| keine Abweichung  | 0%  | 25%                | 0,00%                                       | 0,00 €                |
| geringe Überschreitung  | 5%  | 35%                | 1,75%                                       | 418.600,00 €          |
| moderate Überschreitung                                       | 10%   | 25%                | 2,50%                                       | 598.000,00 €          |
| starke Überschreitung   | 25%   | 10%                | 2,50%                                       | 598.000,00 €          |
| <b>Gesamt</b>   |   | <b>100%</b>        | <b>6,50%</b>                                | <b>1.554.800,00 €</b> |

VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

# Berücksichtigung von Risiken



## Risiken in der Planungs- und Bauzeit

- Planungsrisiko
- Insolvenzrisiko der Bauunternehmen
- Risiko der Bauzeitüberschreitung
- Risiko der Baukostenerhöhung

## Risiken in der Nutzungsphase

- Risiko der Mängelverfolgung

VBD

Aufgabe

Modelle

- Prämissen

Ergebnisse

# Berücksichtigung von Risiken



## PSC: Bewertung übertragbarer Risiken

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>bewertete Risiken während der Planungs- und Bauzeit</b> | <b>2.354.618,37 €</b> |
| Planungsrisiko   | 366.237,94 €          |
| Insolvenzrisiko des Bauunternehmers                        | 358.800,00 €          |
| Risiko der Bauzeitüberschreitung                           | 74.780,44 €           |
| Risiko der Baukostenerhöhung                               | 1.554.800,00 €        |
| <b>bewertete Risiken in der Wartungszeit</b>               | <b>442.520,00 €</b>   |
| Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung                 | 442.520,00 €          |
| <b>Summe der bewerteten Risiken</b>                        | <b>2.797.138,37 €</b> |

VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

# Berücksichtigung von Risiken



## Gesamtvergabe: Bewertung zurückbehaltener Risiken

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>bewertete Risiken während der Planungs- und Bauzeit</b> | <b>1.176.757,86 €</b> |
| Insolvenzrisiko des Bauunternehmers                        | 112.335,00 €          |
| Risiko der Bauzeitüberschreitung                           | 53.407,86 €           |
| Risiko der Baukostenerhöhung                               | 1.011.015,00 €        |
| <b>bewertete Risiken in der Wartungszeit</b>               | <b>85.374,60 €</b>    |
| Risiko der Mehrkosten bei Mängelverfolgung                 | 85.374,60 €           |
| <b>Summe der bewerteten Risiken</b>                        | <b>1.262.132,46 €</b> |

VBD

Aufgabe

Modelle

• Prämissen

Ergebnisse

# Ergebnisse des Barwertvergleichs



VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

• Ergebnisse

| Barwerte   | PSC                 | ÖPP                 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten</b>                             |                     |                     |
| Investitions- und Finanzierungskosten<br>(Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten) | 22.777.084 €        | 21.912.337 €        |
| Einmalzahlung  | 2.465.127 €         | 2.335.381 €         |
| <i>einmalige Nebenkosten (in Finanzierungskosten enthalten)</i>            | <i>0 €</i>          | <i>10.000 €</i>     |
| Wartungskosten   | 1.498.290 €         | 1.407.278 €         |
| projektbegleitende Kosten  | 797.600 €           | 627.005 €           |
| bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase                            | 2.354.618 €         | 1.176.758 €         |
| <b>Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«</b>                               | <b>29.892.720 €</b> | <b>27.458.758 €</b> |
| <b>Barwertvorteil für Gesamtvergabe (absolut)</b>                          |                     | <b>2.433.962 €</b>  |
| <b>Barwertvorteil für Gesamtvergabe (prozentual)</b>                       |                     | <b>8,14%</b>        |
| <b>Summe »Planen, Bauen und Finanzieren« ohne Risiko</b>                   | <b>27.538.102 €</b> | <b>26.282.001 €</b> |
| <b>Barwertvorteil für Gesamtvergabe (absolut) ohne Risiko</b>              |                     | <b>1.256.101 €</b>  |
| <b>Barwertvorteil für Gesamtvergabe (prozentual) ohne Risiko</b>           |                     | <b>4,56%</b>        |

# Ergebnisse des Nominalwertvergleichs



VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

• Ergebnisse

| Nominalwerte   | PSC                 | ÖPP                 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten</b>                             |                     |                     |
| Investitions- und Finanzierungskosten<br>(Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten) | 28.533.382 €        | 27.450.093 €        |
| Einmalzahlung  | 2.465.127 €         | 2.335.381 €         |
| <i>einmalige Nebenkosten (in Finanzierungskosten enthalten)</i>            | <i>0 €</i>          | <i>10.000 €</i>     |
| Wartungskosten   | 1.692.330 €         | 1.589.531 €         |
| projektbegleitende Kosten  | 797.600 €           | 627.005 €           |
| bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase                            | 2.354.618 €         | 1.176.758 €         |
| <b>Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«</b>                               | <b>35.843.058 €</b> | <b>33.178.767 €</b> |
| <b>Vorteil für Gesamtvergabe (absolut)</b>                                 |                     | <b>2.664.290 €</b>  |
| <b>Vorteil für Gesamtvergabe (prozentual)</b>                              |                     | <b>7,43%</b>        |
| <b>Summe »Planen, Bauen und Finanzieren« ohne Risiko</b>                   | <b>33.488.439 €</b> | <b>32.002.010 €</b> |
| <b>Vorteil für Gesamtvergabe (absolut) ohne Risiko</b>                     |                     | <b>1.486.430 €</b>  |
| <b>Vorteil für Gesamtvergabe (prozentual) ohne Risiko</b>                  |                     | <b>4,44%</b>        |

# Ursachen der Vorteilhaftigkeit



## Planen und Bauen aus einer Hand:

- **„Wettbewerb der Lösungen“ & „integrierter Architekturwettbewerb“:**  
direkter wirtschaftlicher Anreiz, das Bauvorhaben bereits in der Planungsphase unter Kostengesichtspunkten zu optimieren, Vergabe an das beste Preis-Leistungs-Verhältnis
- **funktionale Bauleistungsbeschreibung:**  
Spielraum für innovative Lösungsansätze / Kostenoptimierung (Nutzung von Ressourcen / Kompetenzen)
- **Reduzierung der Schnittstellen für den öffentlichen AG:**  
Koordinierung der Planungs- und Bauleistungen aller Projektbeteiligter durch den Auftragnehmer
- **Kürzere Bauzeiten:**  
wirtschaftliche Anreize für die straffere Organisation der Baumaßnahme

VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

- Ergebnisse

# Ursachen der Vorteilhaftigkeit



## Risikoübertragung:

- **Terminsicherheit:**  
wirtschaftliches Interesse des Auftragnehmers an kurzen Bauzeiten und größerer Handlungsspielraum des privaten Auftragnehmers bei Vergaben und bei Schlechtleistungen von Nachunternehmern
- **Kostensicherheit:**  
Pauschalpreis & Vergütung erst nach erfolgreicher Abnahme, jährliche Zahlungsverpflichtung erst ab Nutzungsbeginn (keine Vorfinanzierung)
- **leichtere Mängelverfolgung:**  
nur ein Vertragspartner in der Gewährleistungsphase

VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

- Ergebnisse



# Empfehlungen



## Vorteilhaft unter den untersuchten Rahmenbedingungen

- ÖPP/Gesamtvergabe: Barwertvorteil rund

## Realisierungsmodell

- Inhabermodell: Kosten- und Risikovorteile
- Leistungspaket: Planen, Bauen und Finanzierung

## Vorabstimmung mit:

- Kommunalaufsicht

## Ausschreibung vorbereiten

- Grundlage: funktionale Bauleistungsbeschreibung
- Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb gemäß VOB/A

VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

- Ergebnisse

VBD

Aufgabe

Modelle

Prämissen

Ergebnisse

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Revaler Straße 29  
10245 Berlin
- Tel. 030. 28 52 98-20
- Fax 030. 28 52 98-27
- [www.vbd-beratung.de](http://www.vbd-beratung.de)