

Sportplatz-ÖPP - eine kleine, feine Lösung

Von Dana Marke und Matthias Berger

► Am 9. April 2010 wurden die Sanierung, die Finanzierung und der Betrieb der Jacob-Frey-Sportanlage als bundesweit erstes, reines Sportplatz-ÖPP in Heidesheim beauftragt. Die Gebrüder Becker GmbH aus Taunusstein wird die Sanierung durchführen, die Finanzierung während der Bauphase übernehmen und die Sportanlage über 20 Jahre instand halten.

Wegen der Bedeutung für die Weiterentwicklung der Sportstätten-ÖPP wurde das Projekt vom Land Rheinland-Pfalz als Pilotprojekt ausgewählt und von der Projektentwicklungsgesellschaft des Landes Rheinland-Pfalz (ÖPP – Kompetenzzentrum) gefördert und begleitet. Es hat bundesweite Aufmerksamkeit gefunden.

Die beauftragten Leistungen sehen wie folgt aus:

- Sanierung und Erweiterung der Sportanlage

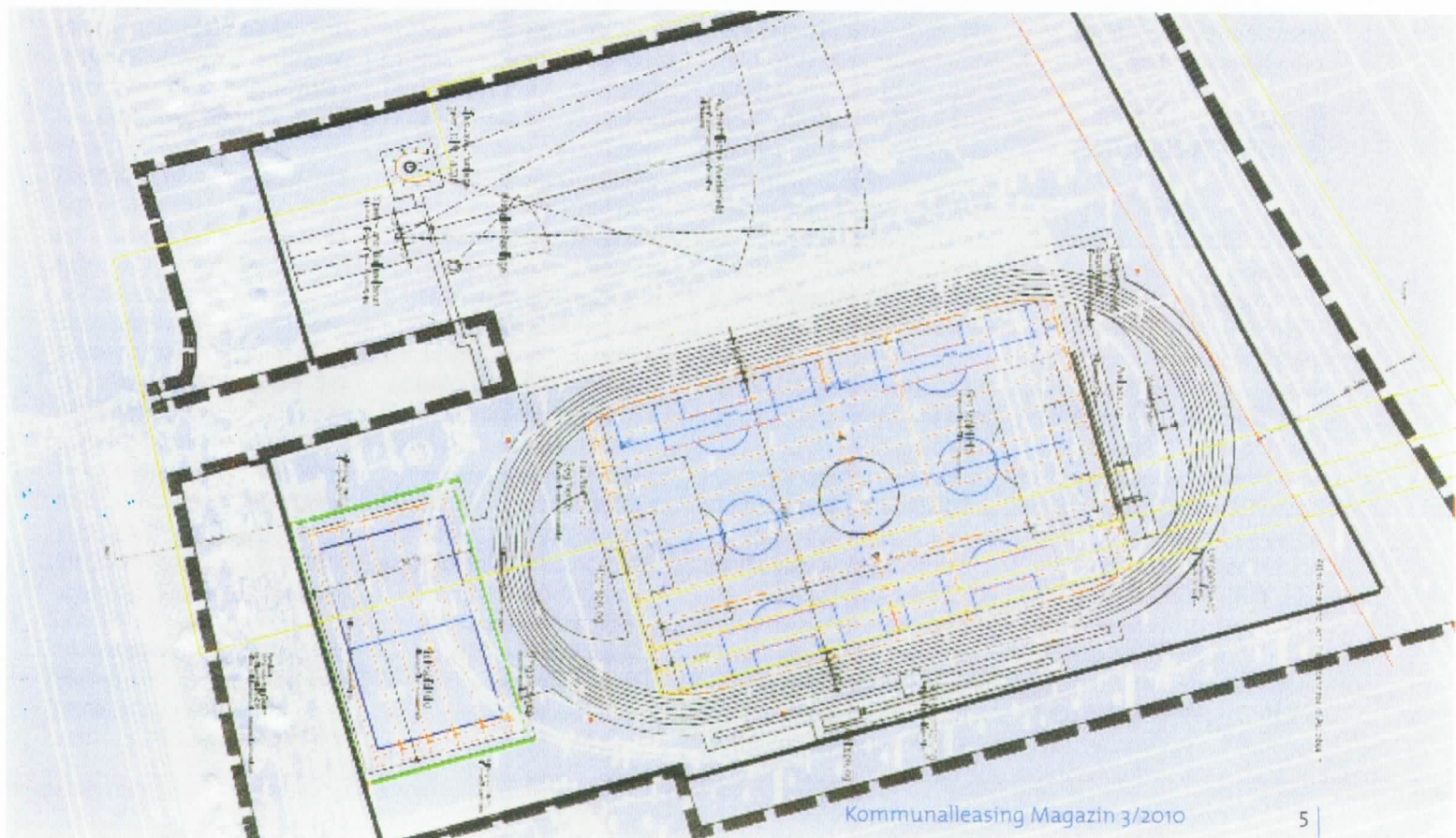
- Sanierung des Großspielfelds und Verlegung eines Kunstrasens, der vorrangig für Fußball geeignet ist; Erweiterung der Anlage um ein Kleinspielfeld mit Kunstrasen, der vor allem für Hockey geeignet sein muss; Sanierung von weiteren Sportanlagen für Weitsprung, Ballwurf, Hochsprung, Stabhochsprung und Erweiterung der Anlage um ein Werferfeld für Speerwurf, Diskus und Kugelstoßen
- Bauunterhaltung und

technische Unterhaltung und Wartung des Objektes

- Betriebsleistungen
- jährliche Pflege, Reinigung, Wartung und Prüfung der Sportflächen sowie der Sportplatztechnik; Bereitstellung der notwendigen Pflegegeräte für den lokalen Sportverein, der die Sportanlage wöchentlich zu pflegen hat.
- Finanzierung der Bauinvestition
- Erbringung der Bauwischenfinanzierung bis zur

Abnahme der Bauleistung.

Anschließend wird das Entgelt für die Bau- und Finanzierungsdienstleistungen in einer Summe durch die Gemeinde vergütet. Das sanierte Großspielfeld und das Kleinspielfeld müssen ab August 2010 bespielbar sein. Die gesamte Anlage soll spätestens im Oktober 2010 fertiggestellt sein. Die anfänglichen Investitionskosten liegen bei knapp 1,8 Millionen Euro brutto (Skizze siehe Seite 5).



ZUSTAND WÄHREND DER BETRIEBSZEIT

Während des Vertragszeitraums von 20 Jahren hat der Auftragnehmer sicherzustellen, dass die Sportanlage entsprechend dem vorgegebenen Nutzungsprofil uneingeschränkt nutzbar ist.

Am Ende der Vertragslaufzeit muss die Sportanlage in einem dem Alter der Immobilie entsprechenden guten baulichen und funktionsgerechten Zustand sein. Darüber hinaus darf sie nicht in einem Zustand sein, der Instandsetzungsarbeiten der in der 430er Gruppe der DIN 18960 näher beschriebenen Art in dem Zeitraum bis zu zwei Jahren nach Vertragsbeendigung erwarten lässt.

Schließlich muss der Belag des Großspielfeldes, des Kleinspielfeldes und der Kampfbahn in der zweiten Hälfte der Vertragslaufzeit mindestens einmal ausgetauscht werden, da er im Zeitpunkt der regulären Vertragsbeendigung nicht älter als zehn Jahre sein darf.

ABLAUF DER AUSSCHREIBUNG

Am 25. September 2009 veröffentlichte die Gemeinde Heidesheim national die Ausschreibung für die Sanierung und den Betrieb der Jakob-Frey-Sportanlage. Elf Unternehmen forderten die Unterlagen ab, drei von ihnen reichten am 18. Januar 2010 verbindliche Angebote ein. Nach der Prüfung der Angebote wurden sämtliche Bieter am 2. Februar 2010 aufgefordert, ihre Angebote zu überarbeiten und bis zum 17. Februar 2010 einzureichen. Die anschließende Auswertung endete am 26. Februar 2010. Nachdem der Vertrag der

Kommunalaufsicht des Kreises Bingen am 18. März 2010 angezeigt wurde und keine Beanstandung erfolgte, entschied der Rat der Gemeinde Heidesheim am 22. März 2010, entsprechend dem Ergebnis der Auswertung den Auftrag an die Gebrüder Becker GmbH zu erteilen. Der Vertrag mit dem Bestbieter wurde am 9. April 2010 abgeschlossen.

SICHERHEITEN DER GEMEINDE

Das Sicherheitskonzept für das Sportstätten-ÖPP unterscheidet in Sicherheiten für die anfänglichen Bauleistungen gegenüber Sicherheiten für die anschließenden Betriebsleistungen.

Während der **Bauphase** bis zum Ablauf der vierjährigen Gewährleistungsfrist hat der Auftragnehmer eine Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe von 82.000 Euro zu stellen. Diese Höhe entspricht der Art und Höhe nach den Vorgaben der VOB/A und der zugehörigen Rechtsprechung.

Während der **Betriebsphase** ist die Gemeinde berechtigt, zum Ausgleich möglicher Schäden durch die Insolvenz oder eine denkbare Schlechtleistung eine Sicherheit durch Einbehalt von vereinbarten Betriebsentgelten zu bilden, soweit der Auftragnehmer den ausreichenden Verwendungsnachweis nicht ausreichend erbracht hat. Konkret vereinbarten die Parteien folgendes:

- Zehn Prozent des vereinbarten Instandhaltungsentgeltes werden ohne Nachweis für Kleinstreparaturen ausgezahlt.
- 40 Prozent des vereinbarten Instandhaltungsentgeltes werden ausgezahlt, wenn eine detaillierte Kostenaufstellung einge-

reicht wird.

- 50 Prozent des vereinbarten Instandhaltungsentgeltes werden ausgezahlt, sobald entsprechende Nachunternehmerrechnungen und Belege für Eigenleistungen vorgelegt wurden.
- Soweit nach der ordnungsgemäßen Beendigung des Projektvertrages und der Erfüllung aller geschuldeten Leistungen auf dem internen Instandhaltungskonto ein Guthaben vorhanden ist, zahlt die Gemeinde dem Auftragnehmer das bestehende Guthaben aus.

MÖGLICHE VERTRAGSSTRAFEN

Heidesheim ist bei Nichteinhaltung von bestimmten Reaktions- und Behebungszeiten berechtigt, vom Auftragnehmer die Zahlung einer Vertragsstrafe zu fordern. Für die Bildung von Reaktions- und Behebungszeiten wurden zunächst die verschiedenen Leistungsgegenstände kategorisiert:

- multifunktionaler Kunststoffrasenbelag
- Kunststoffbelag
- übrige Beläge außer Rasenflächen und Beläge der Ergänzungs- und Verkehrsflächen
- Spielfeldmarkierung
- Entwässerung
- Ausstattung in Sportflächen (Tore, Abdeckungen, Fahnenstangen, Netze, Bodenhülsen, Startblöcke, Sprungkissen, Auflageraster, Sprungständer, Kugelstoßbalken)
- Zaunanlage
- Papierkörbe
- Schutzeinrichtungen (etwa Antikippvorrichtung für Tore, Ballfangzäune, Schutzgitter)
- Flutlichtanlage

Anschließend wurde zu jedem Leistungsgegenstand festgelegt, welcher Zustand der „erforderliche Zustand“ ist, was ein „mittlerer Mangel“ und was ein „gravierender Mangel“ ist. Abhängig davon, welcher Mangeltyp vorliegt, hat der Auftragnehmer zur Einhaltung der Reaktionszeiten vorläufige Maßnahmen oder Einhaltung der Behebungszeiten die Beseitigung der Mängel unterschiedliche Zeiträume zu beachten.

Ein Beispiel: Der „multifunktionale Kunststoffrasenbelag“ hat als „erforderlichen Zustand“ frei von Schäden zu sein, darf nur Gebrauchsspuren durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch aufweisen und darf bestimmte Toleranzbereiche der Belageigenschaften, wie Kraftabbau, Ballreflexion und Ballrollverhalten nicht unterschreiten. Ein „mittlerer Mangel“ läge hier vor, wenn Mängel infolge Überalterung, Absenkungen, kleinere Löcher in größeren Bereichen, größere Löcher, Risse etc. festgestellt werden, wobei der Begriff „Überalterung“ als Überschreitung der durchschnittlichen oder üblichen Lebensdauer des Bauteils definiert ist.

Ein „gravierender Mangel“ wäre etwa gegeben, wenn die Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben ist. Die Reaktionszeit für einen „mittleren Mangel“ ist eine Woche, die Behebungszeit wäre bis zum Ende der nachfolgenden Spielpause. Bei einem „gravierenden Mangel“ hat der Auftragnehmer deutlich schneller zu reagieren: zwei Stunden Reaktionszeit, ein Tag Behebungszeit.

Im Projektvertrag wurden die Verstöße gegen die Reaktions- und Behebungszeiten in die Stufen A bis C klassifiziert.

Bei einer Stufe A wird die Leistung mit einem Mangelpunkt versehen, bei der Stufe C mit drei Mangelpunkten. Jeder Mangelpunkt führt über das Quartal zu einem Abzug von dem Nettoentgelt für die Betriebsleistungen in Höhe von einem Prozent, maximal aber begrenzt auf zehn Prozent des Gesamtentgelts für die Betriebsleistungen.

LANGFRISTIGE KOSTEN

Die Auswertung der Angebote zeigte zunächst ÖPP-typische Unterschiede. Ein Bieter überschritt mit seinen eigenen Investitionskosten die kalkulierten Kosten der Eigenrealisierung geringfügig, unterbot jedoch deutlich die Betriebskosten der Eigenrealisierung. Die Investitionskosten eines anderen Bieters unterschritten die von der Gemeinde kalkulierten Investitionskosten. Dessen Betriebskosten unterschritten die Betriebskosten der Gemeinde ebenfalls, aber weniger deutlich wie die des anderen Bieters.

Der Kostenvergleich zwischen den Angeboten bestätigt die allgemeine Annahme, dass anfänglich höhere Investitionen, sofern diese sich durch eine bessere Qualität begründen lassen, tendenziell zu geringeren Instandhaltungsaufwendungen und anfänglich geringere Investitionen zu höheren Instandhaltungsaufwendungen führen. Das diesen Investitions- und Instandhaltungsstrategien zugrundeliegende Qualitätsniveau ist gleich und entspricht in diesem Projekt der Vorgabe einer Werterhaltungsstrategie. Alle Bodenbeläge werden mindestens einmal während der Vertragslaufzeit ausgetauscht.

Kern der Werterhaltungsstrategie ist eine zustandsorientierte Investitions- und Unterhaltungsstrategie, bei der das

Optimum zwischen präventiven Instandhaltungsmaßnahmen und möglicherweise auftretenden Schäden gesucht wird. Damit werden bereits in einem früheren Stadium Maßnahmen durchgeführt, die zur verkehrssicheren Nutzung und für den Substanzerhalt der Sportanlage notwendig sind. Ein Anstauen von Sanierungsbedarf wird auf diese Weise vermieden.

INVESTITIONSSTRATEGIEN

In der Summe aller Lebenszykluskosten für die Sportanlage und unter Berücksichtigung der beim Auftraggeber weiterhin verbleibenden Kosten erzielte die Gemeinde infolge der ÖPP-Ausschreibung eine Kostenunterschreitung von rund zehn Prozent (als Barwert) und konnte das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsprognose damit deutlich verbessern.

Schließlich erfolgte die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes über das beste Preis-Leistungs-Verhältnis, das aus dem Verhältnis zwischen Qualitäten der Leistungen und Barwert der verlangten Entgelte gebildet wurde. Die Ermittlung der Punkte der Qualitäten der Leistungen erfolgt entsprechend der veröffentlichten Bewertungsmatrix. Der Barwert der verlangten Entgelte erfolgte gemäß dem Modus, der mit den wirtschaftlichen Ausschreibungsunterlagen vorgegeben wurde.

Bei der Auswertung der Bauleistungen wurden fünf Teilkriterien mit weiteren Unterkriterien betrachtet, die insgesamt mit 19 von 30 Punkten in die Bewertung eingingen:

- Qualitäten der Gestaltung,
- Qualitäten der Flächen,
- Qualitäten der Baukonstruktion,
- Qualitäten der technischen Anlagen und

- Qualitäten der Ausstattung in Außenanlagen.

Darüber hinaus wurden die Betriebsleistungen, die mit elf Prozent in die Bewertung eingingen, anhand der Qualität der Organisation und Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bewertet. Dabei wurden insbesondere das Konzept zur Sicherstellung eines störungsfreien Betriebs und der Verfügbarkeit der Anlage sowie die Organisation des Schadens- und Störfallmanagements und die Ausgestaltung eines Nutzerhandbuchs, in die Bewertung einbezogen.

VORTEILE DES ÖPP-PROJEKTES

Die Ausschreibung erbrachte neben dem wirtschaftlichen Vorteil folgende qualitative Vorteile:

Die Auswertung des technischen Angebotes lässt auf eine Leistungserfüllung in guter Qualität schließen. Die vertraglich vereinbarten Qualitätsstandards und das Malussystem garantieren eine gleichbleibend gute Qualität auf nutzungsgerechtem Niveau.

Durch eine gleichbleibend hohe Nutzungsqualität ist die Chance auf ein verbessertes Sportangebot sowie auf die Erhöhung des Spielspaßes über einen Zeitraum von 20 Jahren gegeben. Weiterhin garantiert die vertragliche Konzeption des Projektes eine ausreichende Absicherung der Gemeinde und führt im Vergleich zur Eigenrealisierung in der Bauphase durch den Vorfinanzierungseffekt zu einer höheren Risikoabsicherung.

Alle fünf Jahre wird entsprechend den üblichen Austauschzyklen ein von vornherein angepasstes Instandhaltungsentgelt gezahlt. Durch Kooperation bei der

Bewirtschaftung zwischen Auftragnehmer und örtlichem Sportverein wird die Wirtschaftlichkeit gefördert. Infolge der Rücklagen in dem Instandhaltungskonto hat die Gemeinde gegenüber der Eigenrealisierung eine deutlich höhere Risikoabsicherung.

Das Vertragswerk wurde so gestaltet, dass nach Beendigung des Vertrages kein Sanierungsstau vorhanden sein wird. Die Gemeinde wird dann keine wesentlichen Sanierungsaufwendungen vornehmen müssen.

Der für ein Projekt mit einem vergleichsweise geringen Projektvolumen deutliche, wirtschaftliche wie auch qualitative Vorteil des Ausschreibungsergebnisses für die Kommune hat bundesweit Nachfragen ausgelöst. Zahlreiche kommunale Sportanlagen haben einen hohen Investitionsbedarf. **Es ist davon auszugehen, dass ÖPP in dem sehr großen Bereich der sanierungsbedürftigen, kommunalen Sportanlagen künftig häufiger wird.**

Dipl.-Wirt.-Ing. Dana Marke ist Geschäftsführerin der PSPC GmbH, Bonn/Berlin, und hat die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wie auch die technisch-wirtschaftliche Beratung für das ÖPP-Verfahren der Gemeinde Heidesheim durchgeführt. Rechtsanwalt Matthias Berger, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, ist Partner der Mütze Korsch Rechtsanwälts-Gesellschaft mbH in Düsseldorf. Seine Spezialisierung ist die vertrags- und vergaberechtliche Beratung bei der Vorbereitung und Durchführung von ÖPP-Verfahren.