

1435

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Berliner Bäder-Betriebe – Antrag auf Freigabe von gesperrt veranschlagten Ausgaben des Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) und Antrag auf Zustimmung zur Abweichung vom Regelverfahren für die Baumaßnahmen Sport- und Freizeitbad in Mariendorf und Pankow

Kapitel 9810 SIWANA

Titel 80034 - Zuwendung an die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG zum Bau eines Multifunktionsbades in Mariendorf, Ankogelweg

Titel 80035 - Zuwendung an die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG zum Bau eines Multifunktionsbades in Pankow, Wolfshagener Straße

Vorgang: 19. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14. Dezember 2017

Ansatz zu Titel 80034

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2015):	31.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	30.928.597,69 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	71.402,31 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktuelles Ist:	71.402,31 €

Ansatz zu Titel 80035

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2015):	29.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	28.916.816,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	83.184,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktuelles Ist:	83.184,00 €

Gemäß § 6 Satz 2, 3 Haushaltsgesetz 2018/2019 gilt:

„Alle Maßnahmen im Sinne des § 24 LHO, für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine geprüften Bauplanungsunterlagen vorliegen, sind gemäß § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO gesperrt; solche mit einem Kostenrahmen über 500.000 Euro sind gemäß § 22 Satz 3 LHO gesperrt. Satz 2 gilt nicht für Maßnahmen, die über das SIWA finanziert werden.“

Das Abgeordnetenhaus hat zum Haushaltsplan 2018/2019 u.a. folgende Auflage beschlossen:

Auflage Nr. 1:

„Die **Veranschlagungen nach § 24 Abs. 3 LHO** sind zukünftig auf einzelne Ausnahmefälle zu beschränken.

Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Aufhebung der nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrten Ausgaben und/oder Verpflichtungsermächtigungen durch den Hauptausschuss mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU gesondert zu beantragen. Mit diesem Bericht ist sowohl die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen als auch der Berlin, bei einem Verzicht der Baumaßnahme, erwachsende Nachteil darzustellen. Ferner muss der Bericht eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt für den Bau der beiden Multifunktionsbäder in Mariendorf und Pankow der Abweichung vom Regelverfahren von Baumaßnahmen (Nr. 2.1.2 der AV § 24 LHO in Verbindung mit den ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO) und der Vergabe der jeweiligen Ausführungsplanungen und Bauleistungen sowie der Instandhaltung der baulichen und technischen Anlagen an einen Generalübernehmer zu. Darüber hinaus stimmt der Hauptausschuss der Freigabe der nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrt veranschlagten Ausgaben im Haushaltsplan des SIWANA bei den Titeln 80034 und 80035 zu und nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Notwendigkeit der Baumaßnahme

Der Senat hat am 10. Februar 2015 das „Berliner Bäderkonzept 2025“ beschlossen. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die künftige Errichtung von vier, über das Stadtgebiet verteilten, 365-Tage-Multifunktionsbädern (MFB).

In einer ersten Umsetzungsphase hat das Land Berlin im Rahmen der Projektliste zum SIWANA Mittel für zwei Bäderneubauten in Pankow und Mariendorf in der Gesamthöhe von 60 Mio. € bereitgestellt.

Die Ansprüche und Bedürfnisse der Badegäste haben sich geändert. Bei modernen öffentlichen Bädern geht es schon längst nicht mehr nur darum, lediglich sportliche Aktivitäten zu ermöglichen. Freizeit- und Erholungsaktivitäten, gemeinsame Erlebnisse und Interaktion ste-

hen neben dem Wunsch nach Sport- und Gesundheitsangeboten. Dem sollen die geplanten MFB in ihrer Ausprägung als Sport- und Freizeitbäder gerecht werden.

Pankow ist der einwohnerstärkste Bezirk der Stadt: Hier leben etwa 400.000 Menschen. Auch in Zukunft rechnet man hier mit der stärksten Bevölkerungszunahme innerhalb Berlins – bis 2030 um mehr als 16 %. Der Bezirk hat neben dem Sommerbad Pankow und dem Strandbad Weißensee nur drei Schwimmhallen, zwei in Prenzlauer Berg und eine in Buch. Der Bezirk Pankow hat darüber hinaus auf Grund der anhaltenden Prognosen für den Zeitraum bis 2030 und der damit verbundenen ansteigenden Bevölkerungsentwicklung durch nächste Neubauvorhaben und Nachverdichtungen der Baustruktur auch in der Schulregion rund um das Sommerbad Pankow einen dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Grundschulschulplätze. Daraus erwächst ein ebenso dringender Bedarf an gedeckten Schwimmbadflächen zur Durchführung des Schulschwimmens der Grundschulen.

Am Standort des Sommerbades Pankow soll deshalb das Freibad um ein modernes, familienorientiertes Sport- und Freizeitbad erweitert werden. Das Multifunktionsbad soll insbesondere Familien und Erholung Suchende ansprechen und separate Wasserflächen vorrangig für den Schwimmunterricht der Schulen bereitstellen. Damit wird eine gravierende Versorgungslücke in Pankow geschlossen und insbesondere die ortsnahe Versorgung für das Schulschwimmen der ansässigen Grundschulen sichergestellt.

Am Standort des heutigen Kombibades Mariendorf ist der Neubau eines Sport- und Freizeitbades als Ersatzneubau geplant. Das heutige Kombibad wurde 1975 erbaut und ist somit bereits über 40 Jahre alt. Auf Grund der gravierenden Schäden an Technik und Bauwerk ist aus heutiger Sicht mit einem Sanierungsbedarf von mindestens 15 Mio. € zu rechnen. Ein Neubau ermöglicht deutlich besser als eine Sanierung im Bestand ein modernes, betriebswirtschaftlich und ökologisch optimiertes Bäderangebot.

Das Multifunktionsbad Mariendorf wird als Ersatzneubau ein sportorientiertes Sport- und Freizeitbad am Standort des jetzigen Kombibades Mariendorf und wird gleichermaßen Angebote für Schulen, Vereine und Öffentlichkeit vorhalten. Die ansässigen Vereine und Schulen sollen das neue Bad in einem separaten Sportbecken in gleichem Umfang wie heute mit zeitgemäßer Ausstattung nutzen können.

Bereits heute sind aufgrund des vorhandenen Bauzustands Interimsmaßnahmen zur Sicherstellung des Weiterbetriebs des Standorts Mariendorf zwingend erforderlich. Dabei ist von einer jährlichen Verschärfung des bereits vorhandenen Instandhaltungszustaus auszugehen. Bei einem Verzicht auf die Ersatzneubaumaßnahme ist davon auszugehen, dass mindestens umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Schätzkosten wie o.g. von 15 Mio. €) erforderlich sind, um den Weiterbetrieb an dem Standort sicherzustellen. Sollte dies nicht erfolgen, ist langfristig mit einem Verlust des Badstandortes zu rechnen.

Die zu erwartenden Nutzungskosten für die jeweiligen MFB ergeben sich aus den beigefügten **Anlagen 1a und 1b**.

2. Bisheriger Projektverlauf / Projektstand

Für die beiden Bäderprojekte liegen Flächen-, Funktions- und Raumprogramme vor, welche von den Berliner Bäder-Betrieben (BBB) zusammen mit einem spezialisierten Planungsbüro, der Kannewischer Management AG, erstellt wurden. Für die sportbaufachliche Prüfung durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) und die baufachliche Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sind weitergehende Ausarbeitungen zu den vorliegenden Bedarfsformulierungen (**Anlagen 2a und 2b**) erforderlich.

Da die Tiefe und Art dieser Ausarbeitungen von der Form des Beschaffungsmodells abhängt und zudem finanzielle Aufwände erfordert, wird diese Prüfung erst nach der erforderlichen Entscheidung zur Vergabe in Form eines Generalübernehmer-Modells durch den Hauptausschuss durchgeführt.

Im Folgenden werden wesentliche Unterschiede dargestellt:

Regelverfahren:

1. Verfahren nach der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins - ABau (Bedarfsprogramm - BP, Vorplanungs- und Bauplanungsunterlagen – VPU/BPU)
2. Getrennte Vergabe von Planungsleistungen und Bauleistungen
3. Beauftragung und Abnahme der Planungsleistungen - phasenweise nach den Honoraren für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)
4. Fachlos-/ Gewerkeweise Vergabe der Bauleistungen
5. Getrennte Aufträge für die verschiedenen Planungs- und Bauleistungen und mehrjährige Instandhaltung

Geplantes Verfahren (nachfolgend erweitertes Generalübernehmer-Modell = „E-GÜ-Modell“):

1. Erweitertes Bedarfsprogramm - BP
2. Auslobung der Planungs-, Bau- und Instandhaltungsleistungen mit integriertem Planungswettbewerb über eine funktionale Leistungsbeschreibung auf Basis des BP.
3. Alle Planungs-, Bau- und Instandhaltungsleistungen in einem Auftrag

Diese Vorgehensweise ist mit allen beteiligten Senatsverwaltungen (SenInnDS, SenStadt-Wohn [vergaberechtlich] und der Senatsverwaltung für Finanzen - SenFin) abgestimmt.

Maßgebliche Kriterien bei der Entwicklung eines geeigneten Umsetzungskonzeptes für den Neubau der beiden Sport- und Freizeitbäder waren u.a., den Grundsätzen der Landeshaushaltsordnung (LHO) entsprechend, die Wirtschaftlichkeit sowie die damit verbundene zu erwartende Kosten- und Termintreue.

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde mit externer Unterstützung ein speziell auf die Rahmenbedingungen der BBB / BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) zugeschnittenes Beschaffungsmodell („E-GÜ-Modell“) entwickelt und mit einer konventionellen Realisierung in fachlosweiser Einzelvergabe aus wirtschaftlicher Sicht verglichen. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen weisen im Ergebnis wirtschaftliche Vorteile des „E-GÜ-Modells“ in Höhe von ca. 7 % (Barwertvorteil) aus. Darin berücksichtigt sind Baukostenvorteile in Höhe von 1,7 Mio. € bei der Errichtung des „MFB Mariendorf“ und 1,6 Mio. € beim „MFB Pankow“ (siehe Anlagen 2a und 2b).

3. Grundzüge des „E-GÜ-Modells“ / Gründe zur Wahl des „E-GÜ-Modells“

a) Grundzüge

Die speziell für die BBB entwickelte Projektkonzeption weist folgende grundsätzliche Charakteristika auf:

- Der Generalübernehmer (E-GÜ) erbringt im Auftrag der BBB die Planung (ab Leistungsphase 2 = Vorplanung mit Kostenschätzung), den Bau sowie die Instandhaltung (Instandsetzung, Inspektion und Wartung) der baulichen und technischen Anlagen. Der E-GÜ erhält keine Möglichkeit, Änderungen am Bedarfsprogramm vorzunehmen,

kann aber im Rahmen des Verhandlungsverfahrens wirtschaftliche Optimierungsvorschläge einbringen.

- Die Instandhaltung erbringt der E-GÜ über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Baufertigstellung. In dieser Zeit wird er für die Verfügbarkeit der baulichen und technischen Anlagen verantwortlich sein. Die Vergütung der Leistungen erfolgt über ein separates Instandhaltungsentgelt (gegebenenfalls weiter unterteilt in Entgelte für Instandsetzung, Schönheitsreparaturen sowie Inspektion und Wartung) und wird an die tatsächliche Verfügbarkeit (anreizorientiert) gekoppelt sein. Wesentliches Instrument des Anreizsystems ist ein vertraglich definiertes Malus-System, welches bei Schlechtleistung (z.B. Überschreiten von Reaktions-/ Behebungszeiten bei auftretenden Mängeln) zu automatischen Entgeltkürzungen führt. Die Definition von Mängeln und entsprechenden Entgeltkürzungen erfolgt in Kategorien (schwerer / leichter Mangel an betriebsrelevanten / nachrangigen Bauteilen oder Anlagen), so dass Mängel an betriebsrelevanten Bereichen, die gegebenenfalls auch zu Nutzungseinschränkungen und Einnahmeausfällen führen mit höheren Entgeltkürzungen verbunden sind, als Mängel an weniger relevanten Bauteilen/Anlagen. Damit ist die Vertragspartnerin / der Vertragspartner zur Risikominimierung bestrebt, bereits bei der Planung im gesamtwirtschaftlichen Kontext (im Wettbewerb) auf hochwertige Materialien und Anlagen zu setzen. Auf Anreize über Bonusregelungen werden die BBB verzichtet. Die notwendigen Kosten der Instandhaltung trägt der E-GÜ und refinanziert diese über das o.g. Entgelt. Die genaue Struktur der Entgelte (Zahlungsmodus monatlich/quartalsweise/jährlich, Aufgliederung in einzelne Entgeltbestandteile entsprechend Leistungsspektrum etc.) erfolgt im Rahmen der Vertragsgestaltung und der Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibungen inklusive Preisblättern.
- Das Eigentum am Grundstück bzw. an der Immobilie insgesamt verbleibt bei der BBB Infra.
- Dem E-GÜ werden keine Marktrisiken übertragen. Der E-GÜ hat damit keine „Investoren- oder Projektentwickler-Rolle“ inne.
- Die BBB bleiben verantwortlich für den eigentlichen Betrieb der Bäder (Management, Kasse, Reinigung, Sicherheit, Aufsicht, Bedienen der technischen Anlagen etc.). Eine etwaige Verpachtung - von z. B. Cateringflächen - erfolgt durch die BBB.
- Im Rahmen des „E-GÜ-Modells“ werden keine langfristigen Finanzierungsleistungen übertragen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt vollständig über die bereitgestellten SIWANA-Mittel.

Mit diesem Leistungsspektrum entspricht das Modell weder einem reinen Generalunternehmer (alle Bauleistungen in einem Auftrag und werden selbst ausgeführt) oder Generalübernehmer-Modell (teilweise Planungs- und Bauleistungen im Auftrag, werden aber nicht zwingend selbst ausgeführt), noch einem umfänglichen Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP)-Ansatz (gebündelte Vergabe von umfänglichen Planungs-, Bau- Instandhaltungs- und Betriebsleistungen sowie gegebenenfalls der Finanzierung), da, wie oben beschrieben, wesentliche Betriebsleistungen (Management, Kasse, Reinigung, Sicherheit, Aufsicht, Bedienen der technischen Anlagen etc.) bei den BBB verbleiben, keine Nutzungs- und Einnahmerisiken übertragen und keine langfristigen Finanzierungsleistungen inbegriffen sein werden. Damit kann die Konzeption vergleichsweise als „E-GÜ-Modell“ verstanden werden, weil neben dem vorgenannten GÜ-Modell zusätzlich - die Instandhaltung (Instandsetzung, Wartung und Inspektion) der baulichen und technischen Anlagen auf eine Vertragspartnerin / einen Vertragspartner (Auftragnehmerin bzw. Auftragsnehmer) für einen Zeitraum von 15 Jahren übertragen werden soll.

Das Modell entspricht dem Grundgedanken eines Lebenszyklusprojektes (Planen, Bauen und Instandhalten von baulichen und technischen Anlagen), bei dem im Rahmen einer langfristigen vertraglich geregelten Zusammenarbeit Leistungen und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Managementkompetenz der Projektpartner verteilt werden. Die im Wettbewerb stehende Gesamtwirtschaftlichkeit dieser Leistungsbestandteile erzeugt Anreize zu einer kostenoptimierten Planung unter Einhaltung aller von der Auftraggeberin / vom Auftraggeber vorgegebenen Mindestqualitäten in Verbindung mit der vertraglichen Übernahme von leistungsbezogenen Risiken (im Zusammenwirken von funktionaler Leistungsbeschreibung, Festpreisen, Malus-System). Über das Verhandlungsverfahren (welches wegen der bestehenden Komplexität des Gesamtprojektes bei derartigen Projekten das Regelverfahren ist) ist die Wahrung der Interessen der Auftraggeberin / des Auftraggebers gesichert.

Der gewählte Zeitraum von 15 Jahren orientiert sich an den Lebensdauern wesentlicher technischer Anlagen (Wasseraufbereitung, Heizungsanlage, Lüftung etc.) in Verbindung mit qualitativen Vorgaben zum Zustand der Bäder am Vertragsende. Ziel ist es, die Vertragsdauer so zu wählen, dass das Gebäude keinen hohen kurzfristigen Investitionsbedarf nach Vertragsende aufweist, ohne dass der E-GÜ zur Wahrung der vorgegebenen Qualitäten (Reststandzeiten) seinerseits kurz vor Vertragsende Investitionen durchführen muss (die er im Angebotspreis einkalkuliert hat), die technisch nicht zwingend zu diesem Zeitpunkt erforderlich wären. Die aktuell gewählten 15 Jahre werden im Rahmen der weiteren vertieften Projektplanungen überprüft und ggf. zur wirtschaftlichen Optimierung angepasst. Gemeinsam mit einer noch einzubindenden rechtlichen Beratung soll geprüft werden, inwieweit eine diesbezügliche wirtschaftliche Optimierung auch noch im Rahmen des Vergabeverfahrens realisiert werden kann.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Rahmen der gewährten SIWANA-Mittel. Die genaue Planung zum Abruf der Mittel erfolgt im weiteren Projektverlauf in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung. Nach aktuellem Stand erfolgt der Abruf nach Baufortschritt entsprechend gegenseitiger Leistungsfeststellung (BBB und E-GÜ). Die Finanzierung der laufenden Aufwände für die Instandsetzung, Inspektion und Wartung erfolgt aus dem Haushalt der BBB.

b) Gründe zur Wahl des „E-GÜ-Modells“

Für die Wahl des „E-GÜ-Modells“ sprechen wirtschaftliche und technische Aspekte:

- Wirtschaftliche Vorteile

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, welche die Gesamtkosten aus Planung, Bau sowie 15 Jahren Instandsetzung, Inspektion und Wartung berücksichtigen, weisen im Ergebnis wirtschaftliche Vorteile des „E-GÜ-Modells“ in Höhe von ca. 7 % (Barwertvorteil) aus. Darin berücksichtigt sind Baukostenvorteile in Höhe von 1,7 Mio. € für das „MFB Mariendorf“ und 1,6 Mio. € für das „MFB Pankow“ sowie wirtschaftliche Vorteile im Bereich der Instandhaltung über 15 Jahre. Die gutachterlichen Stellungnahmen (Abschlussberichte zu den durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen) sind als **Anlagen 3a und 3b** beigelegt.

Wie in den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ausführlich erläutert, ermöglicht das „E-GÜ-Modell“ die Erschließung von Effizienzvorteilen für die BBB, die Sicherstellung von vergleichsweise hohen Leistungs- und Verfügbarkeitsstandards über die gesamte Vertragslaufzeit sowie überdurchschnittlich hohe Kosten- und Terminalsicherheit.

- Schnellerer Beschaffungsprozess

Im „E-GÜ-Modell“ wird erwartet, dass die Projekte bis zu 12 Monate früher fertiggestellt werden als bei einer fachlosen Vergabe. Das liegt im Wesentlichen an einem im Wettbe-

werb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inklusive verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung begründet. Der E-GÜ schuldet eine genehmigungsfähige Planung und bindet sich an einen garantierten Fertigstellungstermin in Verbindung mit hohen Vertragsstrafen. Im Ergebnis steht ein weitgehender Risikoübertrag für Bauzeitverzögerungen. Die Erfahrungen vergleichbarer Vorhaben zeigen eine sehr hohe Kosten- und Termintreue. Mit der verkürzten Bauzeit verringert sich gleichzeitig der wirtschaftliche Verlust der BBB insbesondere im Projekt Mariendorf, da hier das Bestandsbad zunächst geschlossen und zurückgebaut werden muss und somit die Einnahmen verloren gehen. Auch in Pankow werden durch die Baumaßnahme Beeinträchtigungen am Sommerbad erwartet. Mit den wirtschaftlichen Verlusten geht der Verlust des Nutzungsangebotes für die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Schulen einher. Eine kürzere Bauzeit reduziert zudem länger anhaltende Lärm- und Staubimmissionen und berücksichtigt dadurch stärker die nachbarschaftlichen Belange.

- Baustellenlogistik

Mit der hohen bauleistungslogistischen Komplexität der Vorhaben geht für die Bauherrin / den Bauherrn das sehr große Risiko einher, dass es bei einer Einzelvergabe zu massiven Behinderungsstatbeständen an der Schnittstelle zwischen den Einzelgewerken kommen kann. Hieraus ergeben sich erhebliche Risiken hinsichtlich der Einhaltung der Projektziele. Dieses Risiko kann mit einer Gesamtvergabe signifikant reduziert werden.

- Projektmanagementkapazitäten

Der Planungs- und Baubereich der BBB ist mit seinen vorhandenen personellen Kapazitäten aktuell nicht für die Realisierung von Vorhaben der Größenordnung der beiden Neubauprojekte ausgestattet. Kurzfristig kann hier keine Abhilfe geschaffen werden. Mit einer Entscheidung zu Gunsten des „E-GÜ-Modells“ werden die BBB in die Lage versetzt, die beiden Projekte parallel umzusetzen. Bei einer konventionellen fachlosweisen Einzelvergabe ist dies nicht möglich, was im Zweifel zu mehrjährigen Verzögerungen in der Projektrealisierung führen würde. Darüber hinaus könnten im „E-GÜ-Modell“ auch die erfahrungsgemäß hoch ausgelasteten Verwaltungsbereiche des Landes Berlins, die mit der praktischen Realisierung von Bauvorhaben befasst sind, entlastet werden. Erwartbaren Kapazitätsengpässen, insbesondere durch die wahrscheinliche hohe Zahl von Investitionsvorhaben aus der Nutzung des SIWANA, könnte vorgebeugt und hieraus entstehende zeitliche Verschiebungen der Maßnahme vermieden werden. Eine Realisierung, die stärker im Verantwortungsbereich der BBB liegt, unterstreicht zudem die Kompetenzbündelung im Bäderbereich und unterstützt somit auch die langfristige organisatorische und wirtschaftliche Optimierung des gesamten Bäderbetriebs.

- Sicherheiten

In der Konzeption des „E-GÜ-Modells“ wurde ein umfangreiches Sicherheitspaket unterstellt. Dieses bietet im Ergebnis den BBB ein höheres Sicherungsniveau gegenüber einer konventionellen Realisierung als auch gegenüber klassischen GU- oder GÜ-Modellen. Aktuell sieht die Modellkonzeption die vertragliche Stellung von Vertragserfüllungsbürgschaften für die Bauleistungen (5% der Baukosten), die Mängelgewährleistung (3% der Baukosten), der Instandsetzungsleistungen (1,5-fache des Instandhaltungsjahresentgeltes über 15 Jahre) sowie für die Endschaft des Vertrages (zusätzliche Bürgschaft in den letzten drei Vertragsjahren in Höhe des 1-fachen Instandhaltungsjahresentgeltes zur Absicherung des vertragsgemäßen technischen Gebäudezustands) vor. Zusätzlich ist es üblich, das Entgelt für Instandsetzungsmaßnahmen auf ein Sicherungskonto einzuzahlen, auf welches der E-GÜ nur unter Nachweis tatsächlicher vertragsgemäßer Leistungen Zugriff hat. Diese zusätzlichen Sicherheiten stellen insbesondere auf den Fall einer möglichen Insolvenz der Vertragspartnerin /

des Vertragspartners ab. Bei reiner Schlechtleistung greift zunächst das vertragliche Malus-System.

Die Risikoabsicherung bei Insolvenz des E-GÜ erfolgt grundsätzlich über mehrere Instrumente:

In der Ausschreibung wird dem eigentlichen Verhandlungsverfahren ein so genannter Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet. Über diesen können sich interessierte Unternehmen bewerben und müssen hierzu ihre Eignung nachweisen. Im Rahmen der Eignungsprüfung wird neben den üblichen Nachweisen und Eigenerklärungen u.a. zusätzlich eine aktuelle und projektspezifische Bankenerklärung abgefordert, in der eine in der Europäischen Union (EU) zugelassene Bank ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Finanzierung des Unternehmens für das konkrete Projekt bescheinigt. Derartige Bescheinigungen werden nur bei vorliegender Grundbonität und reibungsloser Geschäftsbeziehung ausgestellt. Des Weiteren müssen die Unternehmen aktuelle Referenzen vergleichbarer Projektgröße nachweisen. Über die vorgenannten Nachweise wird sichergestellt, dass nur wirtschaftlich leistungsfähige Unternehmen am Verfahren teilnehmen und das Insolvenzrisiko vom Grunde her sinkt.

Dadurch, dass das E-GÜ-Konzept grundsätzlich eine Vergütung der Investitionsleistungen über Einmalzahlungen zu Bauende oder maximal zu einzelnen Meilensteinen im Bauprozess vorsieht (je nach Abstimmung zum Abruf der SIWANA-Mittel mit SenFin), muss der GÜ eine Bank für die Zwischenfinanzierung einbinden. Diese Bank muss bereits im Angebot benannt werden und die Konditionen sind inklusive Baubeginn- und Baufertigstellungstermin sowie Baukosten fix vertraglich vereinbart. Somit steht auch die Bank maßgeblich mit im Risiko (inklusive Insolvenzrisiko) und tritt als zusätzliche Kontrollinstanz auf.

Mit Vertragsschluss muss der E-GÜ eine Vertragserfüllungsbürgschaft in üblicher Höhe übergeben, die erst nach im Wesentlichen mängelfreier Baufertigstellung zurückgegeben wird. Im Insolvenzfall deckt diese Bürgschaft die Kosten für eine Neuausschreibung und ggf. erhöhte Projektkosten.

Durch den Einsatz eines externen Controllings durch den Auftraggeber, kann das Risiko von Schlechtleistungen mit nachfolgender Insolvenz weiter verringert werden, da eventuelle Konflikte frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

- Optimierter Einsatz der Investitionsmittel aus dem SIWANA

Durch die beschriebenen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale im „E-GÜ-Modell“ wird erwartet, dass bis zu 3,3 Mio. € an investiven Mitteln frei werden und als Risikopuffer zur Verfügung stehen.

- Hinweis zum vorhandenen Kostenrisiko

Für beide Bauprojekte besteht auf Grund der Entwicklung des Baupreisindex ein Kostenrisiko. Eine zukünftige Entspannung ist aufgrund der derzeitigen Situation im Bausektor nicht zu erwarten. Vielmehr ist seit 2015 eine jährliche Steigerung des Baupreisindex festzustellen. Dies hat Auswirkungen auf die geplanten Bäderneubauten wie oben genannt, da die Ausschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt - wie ursprünglich vorgesehen - erfolgen. Im Ergebnis ist mit den Baupreisen zum Zeitpunkt der Ausschreibung zu rechnen.

Erweiterungsmaßnahmen, die mit den bisherigen SIWANA-Mitteln in Höhe von 60 Mio. € nicht ausfinanziert und deshalb im Zuge der Bebauungsplan-Verfahren nur optional berücksichtigt sind (u.a. zusätzliche Saunaanlagen, weiteres 25m-Becken in Pankow in Berücksichtigung des Themas „Wachsende Stadt“, Wiedererrichtung eines Außenbeckens in Mariendorf) müssten dann ebenfalls dauerhaft entfallen.

4. Synoptische Gegenüberstellung des Umsetzungskonzeptes der BBB zu den Festlegungen der Ergänzenden AV zu § 24 LHO inklusive des Ablaufplans

Die als **Anlage 4** beigefügte tabellarische Darstellung zeigt eine synoptische Gegenüberstellung des konventionellen Beschaffungsvorgangs (Regelverfahren nach LHO, gemäß den Festlegungen der ergänzenden AV zu § 24 LHO) mit dem vorab beschriebenen alternativen Beschaffungsvorgang im „E-GÜ-Modell“.

Für die konventionelle Realisierung wird eine stufenweise Beauftragung von Bau- und Fachplanern sowie die anschließende gewerkeweise Ausschreibung der Bauleistungen unterstellt. Für das „E-GÜ-Modell“ wird im Hinblick auf das Vergabeverfahren ein Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe c der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB / A – EU) unterstellt.

Dabei wählt die Auftraggeberin / der Auftraggeber nach europaweiter elektronischer Bekanntmachung anhand zuvor bekannt gemachter Eignungskriterien mehrere (vier bis sechs) geeignete Unternehmen aus. Aus diesem Kreis wird über einen Planungs- und Preiswettbewerb die Auftragnehmerin / der Auftragnehmer ausgewählt, die / der nach den zuvor veröffentlichten Zuschlagskriterien das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat. Die BBB beabsichtigen hierbei ein zweistufiges Verfahren als Verhandlungsverfahren. Die Zulässigkeit ist mit der für Vergabefragen zuständigen Stelle des Landes Berlin noch abzustimmen.

Die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ist nur ausnahmsweise zulässig, insbesondere gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe c VOB/A - EU, wenn der Auftrag aufgrund konkreter Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden kann. In vergleichbaren Projekten (u.a. alle in der ÖPP-Projekt-Datenbank des Bundesministeriums der Finanzen <https://www.ppp-projektdatenbank.de> gelisteten über 200 Projekte, da auch diese einen Lebenszykluscharakter aufweisen) ist diese Wahl der Verfahrensart einschlägig, weshalb sie auch zunächst bei der Modellkonzeption im Rahmen der Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das vorliegende Projekt angenommen wurde. Ein entsprechender rechtlicher Vergabevermerk wird vor Einleitung des Verfahrens erstellt.

5. Ausblick / Nächste Verfahrensschritte

a) Sicherstellung der Einhaltung aller qualitativen und quantitativen Anforderungen der BBB bzw. des Landes Berlin im „E-GÜ-Modell“

Auf Basis der Vorgaben der BBB wird der E-GÜ für die Planung ab Leistungsphase 2 der Verordnung über die HOAI (= Vorplanung mit Kostenschätzung), die bauliche Umsetzung sowie anschließend die Instandhaltung der Bäder über mindestens 15 Jahre verantwortlich sein.

Im Rahmen der Vorbereitung des geplanten Vergabeverfahrens (gebündelte Vergabe von Planung und Bau sowie Instandhaltung der Bäder in einem Verfahren) werden durch die BBB funktionale Leistungsbeschreibungen erarbeitet. Diese funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) geben qualitative und quantitative Anforderungen der BBB verbindlich vor. Grundlage aller weiteren Planungen, und damit wesentlicher Bestandteil der FLB, ist das von den BBB entwickelte und mit den Senatsverwaltungen abgestimmte sowie freigegebene VgVBedarfsprogramm.

Im Bedarfsprogramm werden alle gewünschten und zwingend erforderlichen Vorgaben an Quantitäten und Qualitäten in architektonischen, baulichen und technischen (technische Gebäudeausrüstung) Belangen definiert. Dazu gehören u. a. Anforderungen zu folgenden Themenbereichen:

- Energiekonzept / Einsatz erneuerbarer Energien mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung,
- Farb- und Materialkonzept (Auswahl, Qualität von Baustoffen und Materialien, z. B. Rutschfestigkeit von Fliesen, Sicherheitsstandard von Fenstern),
- Raumspezifische klimatische Bedingungen,
- Wassertemperaturen,
- Lärm- und Schallschutz (Gutachten Immissionen und Emissionen),
- Verfügbarkeit von technischen Anlagen, Reaktionszeiten zur Mängelbehebung,
- Verkehrliche Erschließung (Verkehrsgutachten),
- Sommerlicher Wärmeschutz,
- Monitoringkonzept,
- Abfallkonzept,
- Wasserkonzept,
- Bodengutachten,
- Abrisskonzept.

Bei der Ausgestaltung der FLB werden allgemeine Standards der BBB berücksichtigt. Gegebenenfalls wird auf Referenzprojekte der BBB verwiesen. Allgemeingültige rechtliche Vorgaben z. B. bezüglich Hygiene, Sicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit etc., sind ohnehin Bestandteil des Anforderungskataloges an den E-GÜ und müssen von diesem im Rahmen seiner Verpflichtung zur genehmigungsfähigen Planung berücksichtigt und die Einhaltung nachgewiesen werden.

Zur Bewertung und Sicherstellung der Einhaltung der vorgegebenen und zugesagten Qualitäten werden die BBB z. B. ein intensives Baucontrolling sicherstellen und umfangreiche Bemusterungen vorsehen lassen.

b) Terminplan „E-GÜ-Modell“

Im Rahmen der Projektkonzeption wurden für die Realisierungsmodelle individuelle Zeitpläne entwickelt. Die terminlichen Annahmen im Modell der Eigenrealisierung basieren auf Erfahrungswerten der BBB sowie der beteiligten Beraterinnen und Berater mit vergleichbar komplexen Investitionsvorhaben. Die Annahmen für das „E-GÜ-Modell“ beruhen auf Erfahrungswerten der beteiligten Beraterinnen und Berater mit umgesetzten Projekten in vergleichbaren Beschaffungsformen (nur ein Vergabeverfahren, Verhandlungsverfahren).

Aufgrund neuer Erkenntnisse zum planungsrechtlichen Rahmen (Bebauungsplanverfahren) sind zeitliche Verzögerungen am Standort Mariendorf (ca. 2 Jahre) und am Standort Pankow (ca. 2,5 Jahre) zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Neukalkulation kann nach derzeitigem Kenntnis- und Sachstand mit einer Fertigstellung des MFB am Standort Mariendorf im Frühjahr 2024 und für das MFB am Standort Pankow für Mitte 2025 gerechnet werden. Für die reine Bauzeit des E-GÜ sind dabei ca. 24 Monate auf Grundlage der Erfahrungen der Beraterinnen und Berater der BBB einkalkuliert, hinzukommen noch die Fristen für den Rückbau und die Schadstoffsanierung der vorhandenen Bestandsbauten. Ergänzend beigefügt sind die Terminpläne zu den einzelnen Multifunktionsbädern, **vgl. Anlage 5a und 5b.**

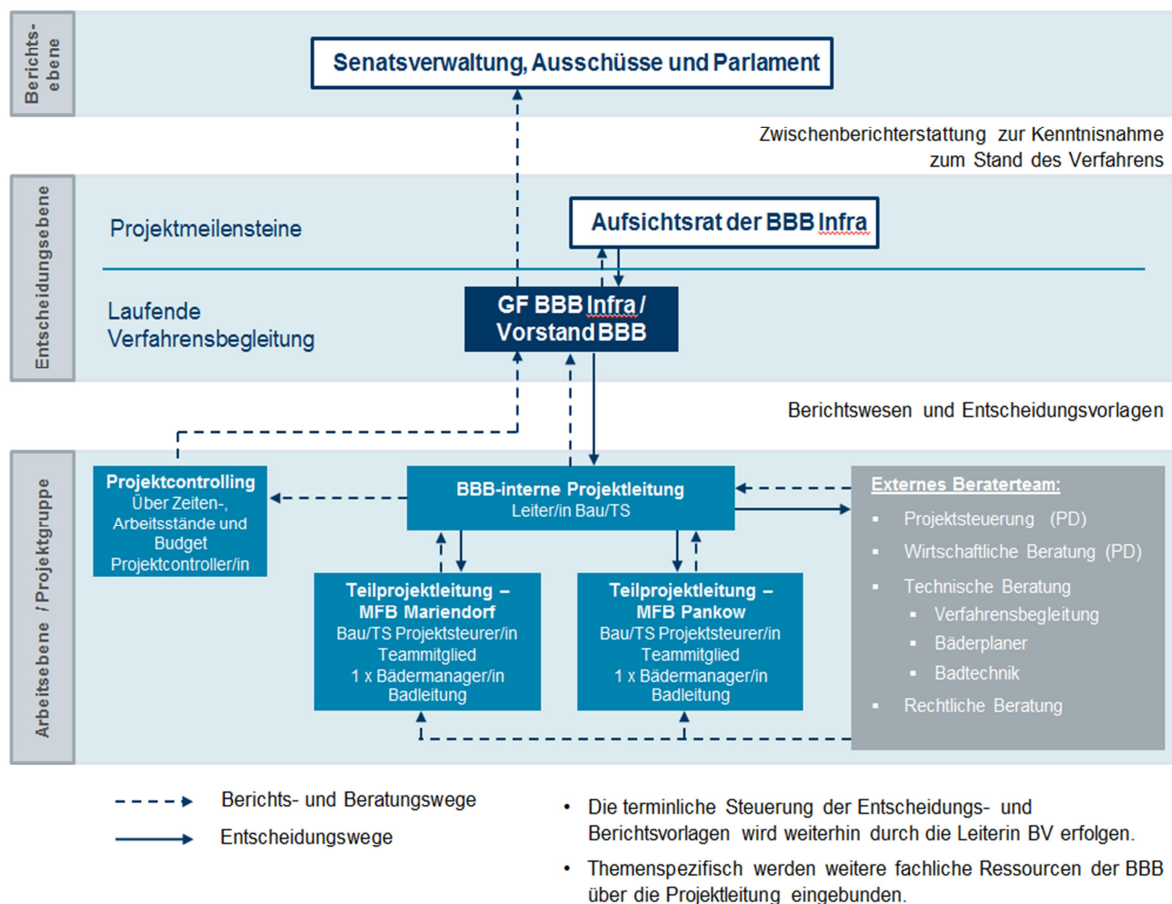
c) Projektorganisation

Die Organisationsstruktur für die Umsetzung der beiden Bäderprojekte im GÜ-Modell sieht eine intensive Einbindung der Gremien der BBB vor.

Zentrales Entscheidungsorgan ist nach dem Grundsatzbeschluss des Hauptausschusses der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH sowie auf Informationsebene der Aufsichtsrat der BBB.

Zentrales Arbeitsorgan wird eine auf Ebene der BBB eingerichtete Projektgruppe sein. In der Projektgruppe werden alle verfahrensrelevanten Unterlagen erarbeitet und das Vergabeverfahren operativ geführt. Zu wesentlichen Meilensteinen im Verfahrensverlauf (z. B. vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen, zur Auswertung der Teilnahmeanträge und Angebote, vor Zuschlagserteilung) wird der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH eingebunden.

Zu den Aufgaben der Projektgruppe zählt auch die bedarfsgerechte Einbindung und Information der beteiligten Bezirke. Diese ist insbesondere im Hinblick auf die Aufgaben der Bauaufsicht (Baugenehmigung) intensiv erforderlich. Es ist geplant, die Bezirke bereits bei der Erstellung der Vergabeunterlagen zur Definition von Leitlinien zur Genehmigungsfähigkeit einzubinden.



GF = Geschäftsführer; Bau/TS: Abteilung Bau / Technischer Service; PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD)

Der BBB-internen Projektleitung obliegt die Federführung im Verfahren. Sie ist zentrales Arbeitsorgan. Die BBB treten im Verfahren als verantwortliche Bauherrin auf und sind insofern allein zuständig für das Projektcontrolling. Die Projektgruppe untersteht direkt dem / der Ge-

schäftsführung der BBB Infra bzw. dem Vorstand der BBB. In der Projektgruppe werden alle Entscheidungen unterhalb von Projektmeilensteinen im laufenden Verfahren getroffen. Die Projektgruppe wird unterstützt durch ein externes Beraterteam.

Für die Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens in der Form eines gestuften Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ist die Einbeziehung externen Fach-Knowhows erforderlich. Zum einen werden hierüber erforderliche fachliche Kompetenzen mit entsprechendem Erfahrungshintergrund und zum anderen personelle Ressourcen zur fokussierten und konzentrierten Durchführung des Verfahrens eingebunden.

Erforderlich sind erfahrungsgemäß folgende Fachdisziplinen:

- Projektsteuerung (als zentrale Ansprechpartnerin / zentraler Ansprechpartner der BBB mit Erfahrungen in der Steuerung und Abwicklung vergleichbarer Vergabeverfahren, der sämtliche externe und interne Schnittstellen im Vergabeverfahren koordiniert und somit einen reibungsarmen und termingerechten Verlauf gewährleistet),
- Wirtschaftliche Beratung (Beratungsunternehmen mit Erfahrung in der Begleitung von Verhandlungsverfahren sowie in der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen),
- Technische Beratung (Architekten- / Ingenieurbüro mit Erfahrung im Bereich funktionaler Leistungsbeschreibungen und im Bereich Bäderplanung, ggf. auch mehrere spezialisierte Unternehmen)
- Rechtliche Beratung (mit Erfahrungen bei der Aufstellung und Umsetzung von entsprechenden Vertragswerken sowie der Strukturierung und Begleitung öffentlicher Vergabeverfahren zur Wahrung und Sicherung aller Interessen der BBB).

Für die Leistungen der Projektsteuerung und der wirtschaftlichen Beratung liegt den BBB eine unverbindliche Zusage des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) über eine Aufnahme in den Investitionsberatungsauftrag an die Partnerschaften Deutschland (PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH) vor.

Der Investitionsberatungsauftrag (IBA) ist ein Unterstützungsprogramm des BMF zur Initiierung von öffentlichen Investitionsmaßnahmen im Infrastrukturbereich mit dem Fokus auf alternativen Beschaffungsmodellen im Lebenszyklusansatz. Das Programm ist in der Bund-Länder-Kommission abgestimmt. Für die Umsetzung des Programms bedient sich das BMF der PD im Rahmen eines förmlichen Auftrages. Die PD erbringt ihre Beratungsleistungen demnach im Auftrag des BMF. Die Kommunen (als auch kommunale Unternehmen) sind Leistungsempfängerinnen, treten jedoch nicht als Beschafferinnen entgeltlicher Leistungen in Erscheinung. In den zurückliegenden zwei Jahren wurden bereits mehr als 100 öffentliche Projektträger über den IBA unterstützt.

Die PD ist ein zu 100 % öffentliches Unternehmen. Anteilseigner sind der Bund, einzelne Bundesländer sowie die drei kommunalen Spitzenverbände Deutscher Landkreistag, Deutscher Städte- und Gemeindebund und Deutscher Städtetag.

Eine endgültige Entscheidung unterliegt nach formaler Beantragung (durchgeführt und koordiniert durch PD) einer Einzelfallentscheidung des BMF. Eine Aufnahme in das Projektportfolio des Investitionsberatungsauftrages ist in 2018 möglich.

Sollte dies nicht erfolgreich sein, so werden die Leistungen der Projektsteuerung und Beratung nach der Vergabeverordnung (VgV) ausgeschrieben. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der BBB.

Die Kosten für die technische und rechtliche Beratung sind von den BBB zu tragen. Entsprechende Beratungskosten wurden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Hier wurden Kosten insgesamt für externe Beratung zur Vorbereitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens in Höhe von 500.000 € je Projekt veranschlagt. Sollten beide Projekte im „E-GÜ-Modell“ umgesetzt werden, ergeben sich Synergien. Unter Berücksichtigung dieser Synergien sowie der avisierten BMF-Unterstützung werden die Kosten für technische und rechtliche Beratung in der Ausschreibungsphase auf insgesamt 400.000 bis 500.000 € geschätzt.

Für externe Controllingleistungen in der Bauphase (Bau- und Vertragscontrolling) wurden in den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen 65.000 € pro Jahr für jedes der beiden Projekte angesetzt. In Anbetracht der aktuellen Entwicklungen am Ingenieurmarkt muss diese Annahme gegebenenfalls korrigiert werden. Aufgrund der Einzelgröße ist dies jedoch nicht entscheidungsrelevant. Die Deckung von Mehrkosten erfolgt aus Mitteln der BBB. Die Vergabe der technischen und rechtlichen Beratungsleistungen erfolgt in Einhaltung des öffentlichen Vergaberechts in beschränkter oder offener Ausschreibung durch die BBB. Unterstützt werden die BBB in der Ausschreibung durch die PD (Koordinierung und Steuerung der Ausschreibung, Erstellung Leistungsbeschreibung und Entwurf Wertungsmatrix etc.). Die Finanzierung dieser bauvorbereitenden Beratungskosten soll über SIWANA-Mittel erfolgen.

Mit dem vorliegenden Antrag möchte SenInnDS die Genehmigung zur Umsetzung der Projekte im dargestellten, vom Regelverfahren im Bereich Haushaltsrecht und Vergabe abweichenden Verfahren, erhalten sowie die Aufhebung der Sperre der SIWANA-Mittel erwirken.

6. Bewertung der Voraussetzungen des § 7 Haushaltsgesetz (HG) 18/19

§ 7 HG ist nicht einschlägig, da es sich beim geplanten und vorgenannt beschriebenen Umsetzungsmodell der Multifunktionsbäder nicht um eine Sonderfinanzierung und/oder eine öffentlich-private Partnerschaft handelt.

Anlagen

- 1a Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02 „MFB Mariendorf“
- 1b Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02 „MFB Pankow“
- 2a Bedarfsformulierung „MFB Mariendorf“
- 2b Bedarfsformulierung „MFB Pankow“
- 3a Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „MFB Mariendorf“
- 3b Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „MFB Pankow“
- 4 Synoptische Gegenüberstellung
- 5a Terminplan „MFB Mariendorf“ Stand 11.06.2018
- 5b Terminplan „MFB Pankow“ Stand 11.06.2018

In Vertretung

Sabine Smentek
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Angaben zu den**Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02**

Ermittlung der nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. 1 LHO)

Baumaßnahme: ¹⁾ Neubau Sport- und Freizeitbad	Liegenschaftsbezeichnung: Bad Mariendorf, Ankogelweg
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Sport- und Freizeitbad

Fläche: ²⁾	5.180,00 m²	BRI:	45.467,00 m³	Gradtagszahl:	
Wärmeleistung:	1.813,00 MW	Elektr. Anschlussleistung:	1.250,00 kW		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten ²⁾ (€/m² * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch ²⁾ (Einh./m² * a)
Wasser	311	m³	18,15	2,10	94.000,00	4,56	45.000,00	8,69
Abwasser	321	m³	23,17	3,10	120.000,00	5,82	39.000,00	7,53
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	73,94	69,60	383.000,00	18,57	5.500,00	1,06
Strom	316	MWh	223,55	241,20	1.158.000,00	56,16	4.800,00	0,93
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				92.000,00	4,46		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				215.000,00	10,43		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					2.062.000,00	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410		271.000,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		45.000,00	
Instandsetzung Außenanlagen	430		4.000,00	
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)			320.000,00	

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	2.382.000,00	
---	---------------------	--

Aufgestellt _____ Berlin, _____ (PLZ) (Datum) Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ _____ _____ _____ _____ _____
--	--

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)

Angaben zu den**Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02**

Ermittlung der nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. 1 LHO)

Baumaßnahme: ¹⁾ Neubau Sport- und Freizeitbad	Liegenschaftsbezeichnung: Bad Pankow, Wolfshagener Straße
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Sport- und Freizeitbad

Fläche: ²⁾	5.100,00 m²	BRI:	41.833,00 m³	Gradtagszahl:	
Wärmeleistung:	1.699,00 MW	Elektr. Anschlussleistung:	1.250,00 kW		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten ²⁾ (€/m² * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch ²⁾ (Einh./m² * a)
Wasser	311	m³	21,96	2,10	112.000,00	4,97	54.000,00	10,59
Abwasser	321	m³	27,84	3,00	142.000,00	6,30	47.000,00	9,22
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	70,98	69,60	362.000,00	16,06	5.200,00	1,02
Strom	316	MWh	260,14	241,20	1.326.695,00	58,87	5.500,00	1,08
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				102.000,00	4,53		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				209.000,00	9,27		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00		
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					2.253.695,00	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410		223.000,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		60.000,00	
Instandsetzung Außenanlagen	430		7.000,00	
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)			290.000,00	

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	2.543.695,00	
---	---------------------	--

Aufgestellt _____ Berlin, _____ (PLZ) (Datum) Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ _____ _____ _____ _____ _____
--	--

- ¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer
²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)

ml. 2(a)

III 131.H F
(Vorblatt zum Bedarfsprogramm)

Bedarfsträger/in

BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG

Telefon

030/787 32 601

Datum

Baudienststelle (wenn baufachlich zuständig)

Telefon

Datum

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

902 23 29 54

BEDARFSPROGRAMM *formulierung*

Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme

Neubau "Sport- und Freizeitbad Mariendorf"

Kapitel

Titel

Der ermittelte Kostenrahmen für die Baumaßnahme beträgt: 31.000.000,00 €

Anlagen

III 1311.H F Angaben zum Bedarfsprogramm

Unterschrift Bedarfsträger/in

Genehmigung

Das Bedarfsprogramm wird genehmigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden festgesetzt auf:

€

Baupreisindex (Monat/Jahr)

Mit der Genehmigung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Berlin,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
(bzw. zuständige Prüfinstanz)

Im Auftrag

Unterschrift

<p>Angaben</p> <p>zum</p> <p>BEDARFSPROGRAMM <i>formulierung</i></p> <p>(Bitte Hinweise am Ende des Vordrucks beachten)</p>

1.	Allgemeines		Anlage
1.1	Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit		
1.1.1	Notwendigkeit: (ggf. besonderes Blatt verwenden)	Gemäß Senatsbeschluss vom 10.02.2015 soll am Standort Kombibad Mariendorf ein multifunktionales Bad errichtet werden.	
1.1.2	Mehrfachnutzung:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung ist <input type="checkbox"/> keine Mehrfachnutzung möglich <input checked="" type="checkbox"/> eine Mehrfachnutzung mit folgenden Nutzungsarten möglich: Schwimmbad, Sauna, Gastronomie	
1.1.3	Auswirkungen auf die künftige Haushaltswirtschaft:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung entstehen zusätzliche Einnahmen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche persönliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche sächliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	01
2.	(Bau-) Grundstück		
2.1	Eigentum und Nutzung		
2.1.1	Grundstückssituation: (Anschrift, Fläche, Zuschnitt)	Kombibad Mariendorf, Ankoaelwea 95, 12107 Berlin Fläche: 72.006 qm Lageskizze i.M. 1: ohne Maßstab beigefügt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein oder Ausdruck aus dem FIS-Broker beigefügt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1
2.1.2	Eigentümer: (Eigentumsverhältnisse, Anschrift des Eigentümers)	BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG Hindenburgdamm 10 12203 Berlin	
2.1.3	Stand des Erwerbs: (Stand von Kaufverhandlungen, Enteignungsverfahren)	Eigentum der BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG	

III 1311.H F

(Angaben zum Bedarfsprogramm)

2.1.4	Gegenwärtige Nutzung: (Art und Umfang)	Kleingärten:	Anlage
		Industrie / Gewerbebetriebe:	
		Wohnen:	
		Andere Nutzung: Kombibad	
		Abriss genehmigt durch: Bauaufsicht SenStadt LKS <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht erforderl. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht erforderl. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht erforderl.	
2.1.5	Miet- und Pachtverträge: (Umfang und Laufzeit)	- Gastronomie, Laufzeit bis 31.12.2018 - Massagepraxis, Laufzeit bis 31.12.2017 - Mietwohnung, Vertragslaufzeit unbefristet	
2.1.6	Dingliche Rechte und Baulasten: (gem. BGB und BauO Bln)	siehe hierzu Anlage	2
2.1.7	Stand des Freimaachens: (Angaben zum Verfahrensstand)	Abbruch des bestehenden Kombibades notwendig (noch keine Anzeige an die Bauaufsichtsbehörde zum Abbruch gestellt)	
2.2	Städtebauliche Situation		
2.2.1	Städtebauliche Lage des Baugrundstücks: (Beschreibung der angrenzenden Bebauung)	Westlich vom Grundstück- Wohnbebauung Südlich - Wohnbebauung Östlich- Sportanlage Nördlich- Wohnbebauung	
2.2.2	Planungsrechtliche Festlegungen:	Ausweisung im FNP: _____ Bebauungsplan Nr.: _____ vom: _____ Entw. B-Plan Nr.: _____ vom: _____ Verfahrensstand: _____	3 3
2.2.3	sonst. Festlegungen: (z.B. bei nicht vorhandenem B-Plan oder bestehendes Städtebaufördergebiet und Gebiet des Besonderen Städtebaurechts)	Nordöstlicher Bereich ist Nichtbaugebiet, hierfür gilt § 34 BauGB Es ist ein B-Planverfahren notwendig. Notwendige Abstimmungen mit dem Bezirksamt laufen.	3a

2.2.4	Denkmalgeschützte Anlagen: (einschl. Naturdenkmale)	keine auf dem Grundstück	Anlage
	Beeinträchtigung im Hinblick auf Umweltschutz:	Lage zu Verkehrsstraßen: (Angabe der Verkehrsstraße, Entfernung in m) Bundesstr. B 96, Mariendorfer Damm ca. 250 m, Angkogelweg 150	
		Lage zu Bahnanlagen: (Angabe der Bahnanlage, Entfernung in m) S-Bahntrasse ca. 1600 m	
		Lage zu Gewerbe/Industrie: (Art des Betriebes und der Emission) Gewerbegebiet ca. 1500 m	
		Lage zu Einflugschneisen: (Zone, Entfernung in m) zzt. nicht bekannt, vorauss. mit Eröffnung BER	
2.3	Baulicher Zustand		
2.3.1	Vorhandene bauliche Anlagen: (Beschreibung und Grobeinschätzung / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Sämtliche vorhandene bauliche Anlagen wie Kombibad mit Außenbecken, Umkleide- und Sanitärbereiche des Sommerbades sind zum Abbruch vorgesehen. Ein Schadstoffgutachten wurde beauftragt, das Ergebnis liegt noch nicht vor.	
2.3.2	Vorhandene Technische Anlagen: (Beschreibung und Grobeinschätzung / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Sämtliche technische Anlagen im Bestand werden zurückgebaut und entsorgt. Ein Schadstoffgutachten wurde beauftragt, das Ergebnis liegt noch nicht vor.	
2.3.3	Vorhandener Baum- und Gehölzbewuchs: (Beschreibung und Grobeinschätzung)	siehe Anlage	4
2.3.4	Baugrundverhältnisse: (Aussagen über Tragfähigkeit, Grund- und Schichtenwasser; Einschätzung, ob besondere Gründungen erforderlich / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Ein Baugrundgutachten wurde am 26.05.2016 beauftragt. Ein Ergebnis liegt vor. Baugrunduntersuchungen sind <input type="checkbox"/> noch nicht durchgeführt <input checked="" type="checkbox"/> durchgeführt <input type="checkbox"/> nicht erforderlich Ergebnis der Untersuchungen (in Stichworten): Im Zuge der weiteren Planung ist die tatsächliche Anordnung der Anlagen / Becken etc. in Bezug auf weiterführende Erkundungsmaßnahmen abzustimmen.	
2.3.5	Wasserschutzgebiet: (Angabe der Wasserschutzzone)	kein Wasserschutzgebiet	

III 1311.H F

(Angaben zum Bedarfsprogramm)

3.	Erschließung (gem. DIN 276, Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen)			Anlage	
3.1	Angaben zur öffentlichen Erschließung (KG 220)				
3.1.1	Abwasserentsorgung (speziell: Regen- /Schmutzwassertrennung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.2	Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.3	Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.4	Fernwärmeversorgung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.5	Stromversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.6	Telekommunikation	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.7	Verkehrerschließung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.8	Öffentliche Erschließung, sonstiges	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
4.	Bauwerk - Baukonstruktionen (gem. DIN 276, Kostengruppe 300)				
4.1	Rahmenbedingungen des Baugrundstücks: (z.B. Forderungen aufgrund der städtebaulichen Situation / des baulichen Zustandes)				
4.2	Forderungen zur äußeren Entwurfskonzeption: (z.B. Forderung zur Flächenbebauung, Verwenden bestimmter Gebäudetypen, Erweiterungsmöglichkeiten)	noch keine vorhanden			
4.3	Forderungen zur inneren Entwurfskonzeption				
4.3.1	Innere Erschließung: (z.B. über die Forderungen des Baurechts hinausgehende Ansprüche an die Wegeführung im Gebäude, barrierefreies Konzept)	barrierefreies Konzept			
4.3.2	Organisation der Nutzungsbereiche: (z.B. Anordnung von zusammenhängenden Nutzungsbereichen in einer Ebene Barrierefreiheit)	s. Bedarfsprogramm der BBB mit Funktionsschema, Raum- und Flächenprogramm			
4.3.3	Veränderbarkeit: (z.B. spätere Ausdehnung/Flexibilität einzelner Funktionsbereiche ist bei der Planung zu berücksichtigen)	ein weiterer Anbau und Ausbau von zusätzlichen Funktionsbereichen wird vorgesehen			
4.3.4	Systeme zur technischen Versorgung der Nutzungsbereiche: (z.B. Lüftungstechnisch zu behandelnde Bereiche, Art und Umfang der Essenversorgung)	Für alle Funktionsbereiche werden die erforderlichen technischen Ausstattungen nach den geltenden Vorschriften vorgesehen			
4.4	Forderungen zur Bauart:				
	Statik / Konstruktion: (z.B. Verwendung von bestimmten Modulordnungen; Bausysteme für Wand und Decke)	noch offen			
	Energiesparendes Bauen / betriebstechnische Systeme: (z.B. besondere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz, Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser, Wärmerückgewinnung, Solaranlagen, Auswahl der Heizenergie)	der neue Gebäudekomplex wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nach der gültigen EnEV geplant			
4.5	Baurechtliche Anforderungen				
	Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder: (z.B. Angaben über vom Nutzer geforderte Stellplätze / Abstellmöglichkeiten, über notwendige behindertengerechte Stellplätze, über auf dem Grundstück mögliche Stellplätze / Abstellmöglichkeiten und über abzulösende Abstellmöglichkeiten (nach BauO Bln))	Es werden 162 PKW- und 105 Fahrradstellplätze sowie Behindertenparkplätze bereitgestellt.			
	Maßnahmen des Umweltschutzes: (z.B. Maßnahmen zur Vermeidung von Bau- und Verkehrslärm, Maßnahmen zur Sicherung der Umweltverträglichkeit während der Bauvorbereitung und Durchführung)	Maßnahmen des Umweltschutzes im Rahmen der Baudurchführung werden entsprechend der geltenden Richtlinien umgesetzt.			

5.	Bauwerk - Technische Anlagen (gem. DIN 276, Kostengruppe 400)		Anlage
5.1	Technische Anlagen der KG 410 bis 490: (besondere Rahmenbedingungen, die ggf. auch zu besonderem Kostenaufwand führen, nach Anlagegruppen getrennt)	Die Einleitung von Spülabwasser aus der Schwimmbadwasseraufbereitung in die öffentliche Kanalisation erfolgt nach spezieller Aufbereitung gemäß Anhang 31 Abwassereinleitungsgesetz (KG 470). Abwasser aus dem gastronomischen Bereich wird vor Einleitung in die Kanalisation über einen Fettabscheider geführt (KG 410).	
6	Außenanlagen (gem. DIN 276, Kostengruppe 500)		
6.1	Außenanlagen (KG 510 bis 520 und 550 bis 590): (Angabe wesentlicher Anforderungen)	Sport- und Liegeflächen sind im Außenbereich vorhanden und werden den neuen Nutzungsbedingungen angepasst.	
6.2	Baukonstruktionen und Technische Anlagen in Außenanlagen (KG 530 und 540): (Angabe wesentlicher Anforderungen)	Errichtung eines Ganzjahresaußenbeckens	
7.	Ausstattung und Kunstwerke (gem. DIN 276, Kostengruppe 600)		
7.1	Ausstattungen (KG 610): (z.B. besondere Überlegungen zur Ausstattung, Barrierefreiheit)	Ausstattungen zur barrierefreien Nutzung des Schwimm- und Badebeckens werden durch mobile Lifte ergänzt.	
7.2	Kunstwerke (KG 620): (z.B. konzeptionelle Überlegungen zur Zielrichtung für Kunst am Bau)	Die Gestaltung von Wandflächen im Eingangsbereich der Schwimmhalle kann über einen Wettbewerb mit ansässigen Künstlern erfolgen.	
8.	Ablauf unter Einbeziehung der notwendigen Planungs-, Prüfungs- und Baudurchführungsschritte und Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen	Rahmenterminplan Der Rahmenterminplanes ist unter Berücksichtigung der Vergabe an einen Generalübernehmer, der notwendigen Planungs- und Baudurchführungsschritte und unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen erstellt.	6

Hinweise zum Formblatt III 1311.H F:

1. Das Formblatt ist von der Baudienststelle in enger Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle aufzustellen.

Angaben zur Baumaßnahme nach DIN 276 / 2008-12

2. Die Angaben der Nummern 1 bis 4.2 beinhalten eine von der Baudienststelle zu fertigende grobe Beschreibung des Grundstücks und der erforderlichen Erschließung. Die Nummern 4.3 bis 7 beinhalten die seitens der fachlich zuständigen Stelle erhobenen Forderungen an das Bauwerk und die Außenanlagen, die besondere Rahmenbedingungen für die Planung darstellen und ggf. auch zu besonderem Kostenaufwand führen können.
3. Die Angaben sind gemäß der im Rahmen der Bauplanungsunterlage anzufertigenden Projektbeschreibung gegliedert.

Bäderneubau Multifunktionsbad Mariendorf
Wirtschaftlichkeitsberechnung
Berliner Bäder-Betriebe, 22.06.2016

Anlage 01 zum Bedarfsprogramm Sport- und Freizeitbad Mariendorf –

Mariendorf - Laufender Cash Flow/operatives Ergebnis

Angaben in Tsd.€ / Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Umsatzerlöse netto	0	0	0	0	2.749	3.135	4.181	4.184	4.189	4.589	4.594	4.597	5.039	5.042	5.047	5.530	5.536	5.541	6.076
dv. entgeltpflichtig	0	0	0	0	2.287	2.672	3.626	3.629	3.634	3.978	3.984	3.986	4.367	4.370	4.375	4.791	4.797	4.802	5.263
dv. entgeltfrei	0	0	0	0	463	463	555	555	555	611	611	611	672	672	672	739	739	739	813
Sontige betriebliche Erträge (Pacitt Gastro)	0	0	0	0	55	55	65	65	65	72	72	72	79	79	79	87	87	87	96
Kosten netto	29	30	30	231	4.134	4.193	4.277	4.335	4.443	4.736	4.847	4.969	5.061	5.153	5.249	5.344	5.443	5.544	5.646
lfd. Instandhaltung / Wartung	0	0	0	0	1.110	1.160	1.210	1.260	1.310	1.460	1.510	1.570	1.598	1.627	1.656	1.686	1.716	1.747	1.779
Marketing / Vertrieb	0	0	0	0	267	273	279	285	292	383	392	400	409	418	427	437	446	456	466
Sonstige	29	30	30	31	628	593	582	544	556	565	577	587	598	609	621	631	644	656	669
Personal	0	0	0	0	1.925	1.960	1.995	2.031	2.067	2.105	2.142	2.181	2.220	2.260	2.301	2.342	2.384	2.427	2.471
Deckungsbeitrag nominal	-29	-30	-30	-231	-1.330	-1.004	-30	-86	-188	-75	-181	-299	57	-32	-122	273	180	84	525
Deckungsbeitrag ohne entgeltfreien Umsatz	-29	-30	-30	-231	-1.793	-1.467	-585	-641	-744	-685	-791	-910	-614	-704	-794	-466	-559	-655	-288

Die folgenden Kennzahlen sind Durchschnittswerte p. a. berechnet auf den Zeitraum von 15 Jahren (2020 bis 2034) und beziehen ausschließlich auf die laufende Bewirtschaftung ohne Reinvestition in das Bad, um es in einem zeitgemäßen Standard zu halten. Wesentlicher Unterschied zum Bäderkonzept 2025 ist, dass hier mit Teuerungs- und Preissteigerungsraten gerechnet wurde. Im Bäderkonzept wurde dies sowohl auf der Umsatz wie Kostenseite unterschlagen.

Umsatz öffentliche Nutzung	4.112 Tsd.€
bewerteter Umsatz für entgeltfreie Nutzung Schule und Vereine	631 Tsd.€
Personal (sog. Vollbeschäftigteinheiten)	37
Betriebstage	365
Besuchszahlen	383.000
Kosten (Personal und lfd. Betrieb)	4.892 Tsd.€
Deckungsbeitrag ohne bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	-780 Tsd.€
Kostendeckungsgrad ohne bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	84%
Deckungsbeitrag mit bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	-149 Tsd.€
Kostendeckungsgrad mit bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	97%

Deckungsbad KB Mariendorf lt.
Bäderkonzept 2025 S. 9 Ringbuch

-1.342 Tsd.€

Ergebnisverbesserung

563 Tsd.€

Betreibung des Neubauprojektes am Standort Mariendorf

Model: Betrieb

Betrieb ab

2020

ersparter Investitionsstau

Investitionsbedarf (in Tsd. €, netto)	15.900
Instandhaltungsstau (Wiederherstellung des technischen Ursprungszustandes)	15.900

Kosten der Betriebsführung

Jahr	2020 - 2034 (Ø Betrachtung)	2020	bis 2034
Inflationsrate p.a.	1,8%	1,8%	
Inflationsrate für Baukosten p.a.	2,2%	2,2%	
Tarifanstieg p.a.	1,8%	1,8%	
Preisanpassung Eintritt p.a.	5,5%	0,0%	
Preisanpassung sonstige Erlöse p.a.	1,8%	1,8%	
Besuche insgesamt	383 000	320 000	
davon nicht öffentlicher Badebetrieb	110 000	110 000	
Ø Umsatz/Besuch (netto)	10,84	7,61	
Personaleinsatz VBE	37,00	37,00	
Angaben in Tsd.€			
Umsätze (netto)	4.153	2.435	
dv. bewerteter Umsatz entgeltfreie Nutzung	631	463	
Nebenumsätze (netto)	515	314	
sonstige betriebliche Erträge	74	55	
Einnahmen	4.743	2.804	
Aufwand für Lieferungen und Leistungen	1.493	1.110	
Personalaufwand	2.187	1.925	
Sonstiger betrieblicher Aufwand (inkl. Ersatz Ausstattung)	1.211	1.099	
Kosten	4.892	4.134	
EBITDA (ohne bewerteten Umsatz)	-780	-1.793	
Überschuss/Defizit pro Besuch in€	-2,04	-5,60	
Kostendeckungsgrad Cash flow in %	84%	57%	
Kostendeckungsgrad kalkulatorisch bei bewerteten Umsatz in %	97%	68%	
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (absolut)			-2.228
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (Barwert laufzeitabhängiger Zins p.a.)			-2.180

Vorlaufkosten

Jahr	bis 2019
Kosten vor Inbetriebnahme (Marketing, Bürgerbeteiligung, etc.) (in Tsd. €, netto)	
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (absolut)	-321
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (Barwert laufzeitabhängiger Zins p.a.)	-301

Kapitalwert

Summe der Barwerte (ersparte Investition + kum. Überschuss/Defizit des Betriebs + kum. Überschuss/Defizit vor Inbetriebnahme, netto)	13.419
---	---------------

Erläuterung der Annahmen und Prämissen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung Multifunktionsbad Mariendorf:

Das Modell sieht einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren vor. Die Kostensteigerungsrate wird mit 1,8 % p.a. und die Steigerung der tariflichen Personalkosten mit 1,8 % p.a. angesetzt. Für Preissteigerungen im Bereich der Instandhaltung werden 2,2 % p.a. zugrunde gelegt. Eine Preissteigerung/Veränderung der Tarifsatzung fließt wie folgt in die Kalkulation. Im 3. Jahr des Betriebes erfolgt eine Anpassung um 20%, danach steigen die Preise zum Ausgleich inflationärer Kostensteigerungen um 10 % in jedem 3. Folgejahr. Für andere Erlöse fließen Preissteigerungsraten von 1,8 % p.a. ein.

Besuche, Umsatz und andere Erträge/Einnahmen:

Ausgehend von den Standortkapazitäten von 390 000 Besuchen pro Jahr ausgegangen. In den ersten beiden Betriebsjahren wird dieses noch nicht voll umfänglich erreicht, so dass für das Jahr der Eröffnung rd. 320 000 Besuche und im Folgejahr 355 000 Besuche realisiert werden. Aufgrund der Verkleinerung des Standortes zur Einhaltung des Investitionsrahmens wird anders als bei den früheren Berechnungen nicht ab dem 6. Betriebsjahr von einem jährlichen Besucherrückgang von -5 % ausgegangen, der sich bis in das 8. Betriebsjahr fortsetzt. Dies unterliegt der Annahme, dass der Standort deutlich weniger Kapazitäten ausnimmt, als das Potential hergibt. Aus diesem Grund wird sich innerhalb der ersten 15 Betriebsjahre noch keine Sättigung des Potentials einstellen.

Der Umsatz pro Besuch wird unter Berücksichtigung der Brutto-Eintrittspreise für Sportliches und Freizeitschwimmen mit anfänglich 6 € bzw. 17 € und 25 € für Sauna zugrunde gelegt. Dies entspricht den Preisen, welche Vergleichsobjekte im Umland bereits 2015 erzielen. Das sportliche Schwimmen unterliegt einem USt-Satz von 7 %, die übrigen Leistungen unterliegen 19 % Mehrwertsteuer. Darüber hinaus gibt es pauschale Abschläge für Kurzzeit-, Kinder- sowie weitere Ermäßigungen von insgesamt 30 %.

46 000 der Besuche im Freizeitbereich werden mit einer Teilnahme an Kursen kombiniert. Kurseintritt und Kursgebühr werden zusammen mit anfänglich 11 € bzw. 8 € (ermäßigt) kalkuliert und sind zeitlich beschränkt. Bei längerem Aufenthalt ist der Aufpreis zum Freizeit tariff zu entrichten. Das Kursangebot wird mit eigenem Personal realisiert.

Gastronomie und Wellnes-Angebote werden durch Dritte angeboten. Der Pachtzins kalkuliert sich mit 9 % der erwarteten Umsätze für einen Pächter (ausgehend von 1,80 € bzw. 4,35 € pro Freizeit- bzw. Saunagast, Benchmark).

Für den Verkauf von Merchandising-Artikeln und anderen Badeartikeln durch das eigene Kassenpersonal werden pro Freizeit- bzw. Saunagast anfänglich 0,70 € veranschlagt.

Kosten:

Die Ansätze für die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Medien u. a. Be- und Entwässerung, Energie) sowie Teile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (laufende Instandhaltung und Wartung analog PD) basieren auf aktuellen Annahmen zur Kosten- und Verbrauchsentwicklung. Hierbei konnte lediglich anhand der Bedarfsplanung (u.a. Anzahl der Saunen, Flächen etc.) eine Annahme zu Architektur bzw. technische Ausstattung getroffen werden. Konkrete Angaben lassen sich erst mit Abschluss der Ausführungsplanung treffen.

Die übrigen Aufwendungen (Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Pachtzins sowie Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen) wurden unter der Annahme des gleichen Betriebs (Ersatzinvestition am gleichen Standort) analog der Vorjahre fortgeschrieben.

Um eine gleichbleibend hohe Qualität der Atmosphäre zu gewährleisten und um die Besucherabwanderung zu begrenzen, werden jährlich ca. 100 T€ für den Ersatz von Ausstattungsgegenständen eingeplant, dies entspricht 1/5 der geplanten Investition für Erstausrüstung. Darüber hinaus liegt das jährliche Marketingbudget bei schätzungsweise 100 T€.

Die Aufwendungen für Personal basieren auf einer Einschätzung des Mindestpersonalbedarfs für eine Öffnungszeit von 6:30 bis 22:00 (24:00) gestaffelt nach Nutzungsbereich bzw. Wochentag. Insgesamt werden umgerechnet 37 VBE bzw. FTE angesetzt. Diese werden sowohl durch Voll- als auch Teilzeitbeschäftigte ergänzt durch Aushilfen gestellt. Eine Bewertung erfolgt auf Basis der aktuell durchschnittlich geltenden Entgeltgruppen/-stufen (Ausgangsbasis aktuelle Entgelttabelle TVöD zzgl. Zulagen bei bestehenden Personal).

EBITDA und kumuliertes Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge ergibt sich für das 1. Betriebsjahr ein Defizit von rd. -1.793 T€. Im gesamten Betrachtungszeitraum ist mit einem durchschnittlichen Ergebnis von rd. -780 T€ p.a. zu rechnen. Das kumulierte Ergebnis nach 15 Jahren liegt bei rd. -2.228 T€. Abgezinst auf den Bewertungszeitpunkt (jeweils laufzeitabhängiger Diskontierungszinssatz gemäß Bundesbanktabelle vom Juni 2015) beträgt dieses rd. -2.180 T€.

Das Ergebnis pro Besuch liegt für den gesamten Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich -2,04 €. Der Kostendeckungsgrad (kalkulatorisch, ohne Verrechnung des Eigenverbrauch; umsatzwirksame Berücksichtigung von Eigenverbräuchen) liegt bei durchschnittlich 97 %.

Die Kosten der Markteinführung kumulieren sich in den Jahren vor Inbetriebnahme auf -321 T€, Abgezinst auf den Bewertungszeitpunkt (jeweils laufzeitabhängiger Diskontierungszinssatz gemäß Bundesbanktabelle vom Juni 2015) betragen diese rd. -301 T€.

Den Ergebnissen für Bewirtschaftung und Markteinführung stehen ersparte Kosten für Instandhaltung und notwendige Attraktivierung von aktuell 15.900 T€ gegenüber.

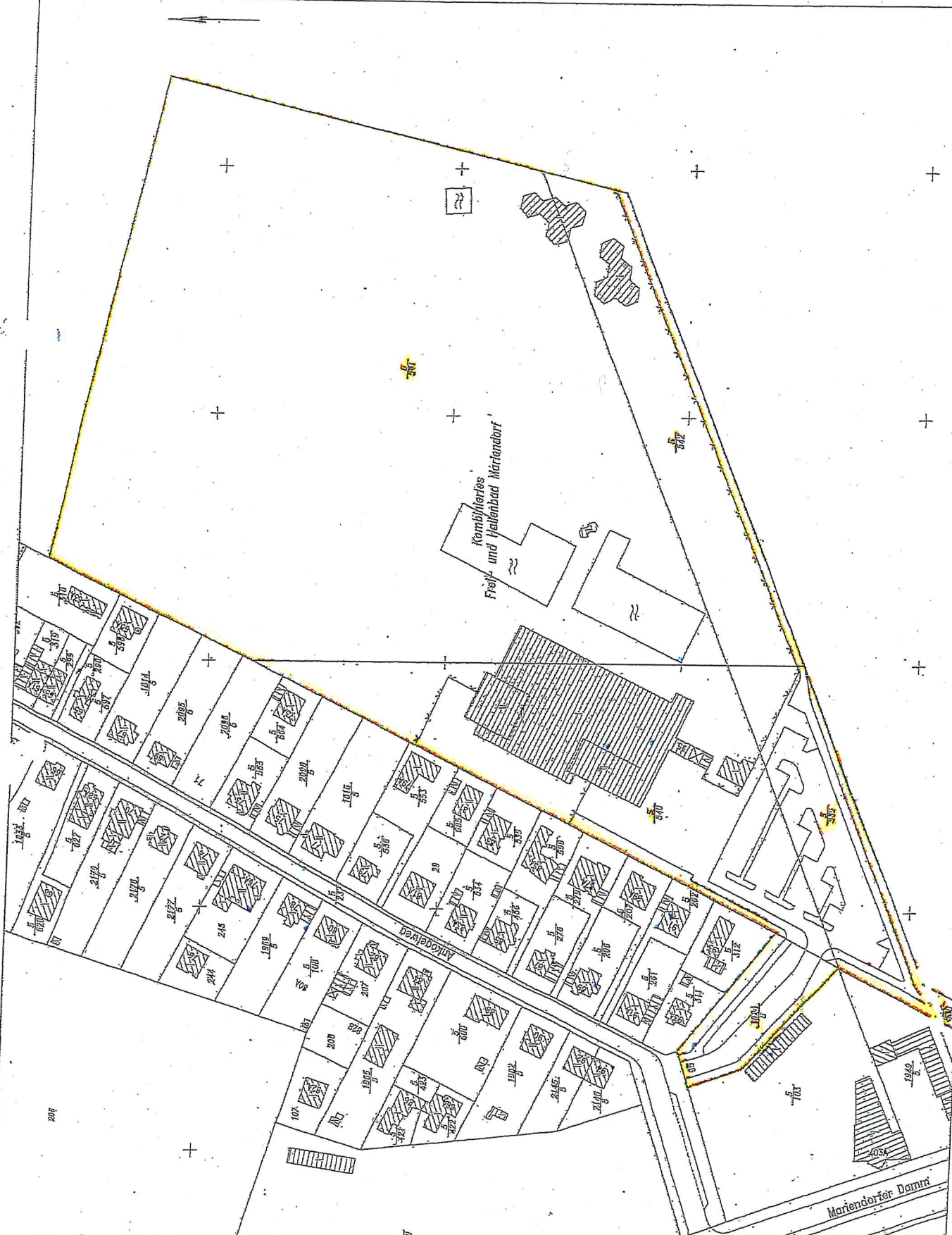
Fazit:

Der Betrieb des Neubauprojektes führt in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der ersparten Instandhaltung und unter Hinzurechnung der Vorlaufkosten zu einem positiven Liquiditätsfluss von rd. 13.419 T€.

Berlin, den 24.02.2004

Maßstab 1 : 1000

1. <input type="checkbox"/> 2. <input type="checkbox"/> 3. <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 11. <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/> 13. <input type="checkbox"/> 14. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 16. <input type="checkbox"/> 17. <input type="checkbox"/> 18. <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/> 20. <input type="checkbox"/> 21. <input type="checkbox"/> 22. <input type="checkbox"/> 23. <input type="checkbox"/> 24. <input type="checkbox"/> 25. <input type="checkbox"/> 26. <input type="checkbox"/> 27. <input type="checkbox"/> 28. <input type="checkbox"/> 29. <input type="checkbox"/> 30. <input type="checkbox"/> 31. <input type="checkbox"/> 32. <input type="checkbox"/> 33. <input type="checkbox"/> 34. <input type="checkbox"/> 35. <input type="checkbox"/> 36. <input type="checkbox"/> 37. <input type="checkbox"/> 38. <input type="checkbox"/> 39. <input type="checkbox"/> 40. <input type="checkbox"/> 41. <input type="checkbox"/> 42. <input type="checkbox"/> 43. <input type="checkbox"/> 44. <input type="checkbox"/> 45. <input type="checkbox"/> 46. <input type="checkbox"/> 47. <input type="checkbox"/> 48. <input type="checkbox"/> 49. <input type="checkbox"/> 50. <input type="checkbox"/> 51. <input type="checkbox"/> 52. <input type="checkbox"/> 53. <input type="checkbox"/> 54. <input type="checkbox"/> 55. <input type="checkbox"/> 56. <input type="checkbox"/> 57. <input type="checkbox"/> 58. <input type="checkbox"/> 59. <input type="checkbox"/> 60. <input type="checkbox"/> 61. <input type="checkbox"/> 62. <input type="checkbox"/> 63. <input type="checkbox"/> 64. <input type="checkbox"/> 65. <input type="checkbox"/> 66. <input type="checkbox"/> 67. <input type="checkbox"/> 68. <input type="checkbox"/> 69. <input type="checkbox"/> 70. <input type="checkbox"/> 71. <input type="checkbox"/> 72. <input type="checkbox"/> 73. <input type="checkbox"/> 74. <input type="checkbox"/> 75. <input type="checkbox"/> 76. <input type="checkbox"/> 77. <input type="checkbox"/> 78. <input type="checkbox"/> 79. <input type="checkbox"/> 80. <input type="checkbox"/> 81. <input type="checkbox"/> 82. <input type="checkbox"/> 83. <input type="checkbox"/> 84. <input type="checkbox"/> 85. <input type="checkbox"/> 86. <input type="checkbox"/> 87. <input type="checkbox"/> 88. <input type="checkbox"/> 89. <input type="checkbox"/> 90. <input type="checkbox"/> 91. <input type="checkbox"/> 92. <input type="checkbox"/> 93. <input type="checkbox"/> 94. <input type="checkbox"/> 95. <input type="checkbox"/> 96. <input type="checkbox"/> 97. <input type="checkbox"/> 98. <input type="checkbox"/> 99. <input type="checkbox"/> 100. <input type="checkbox"/>	1. <input type="checkbox"/> 2. <input type="checkbox"/> 3. <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 11. <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/> 13. <input type="checkbox"/> 14. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 16. <input type="checkbox"/> 17. <input type="checkbox"/> 18. <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/> 20. <input type="checkbox"/> 21. <input type="checkbox"/> 22. <input type="checkbox"/> 23. <input type="checkbox"/> 24. <input type="checkbox"/> 25. <input type="checkbox"/> 26. <input type="checkbox"/> 27. <input type="checkbox"/> 28. <input type="checkbox"/> 29. <input type="checkbox"/> 30. <input type="checkbox"/> 31. <input type="checkbox"/> 32. <input type="checkbox"/> 33. <input type="checkbox"/> 34. <input type="checkbox"/> 35. <input type="checkbox"/> 36. <input type="checkbox"/> 37. <input type="checkbox"/> 38. <input type="checkbox"/> 39. <input type="checkbox"/> 40. <input type="checkbox"/> 41. <input type="checkbox"/> 42. <input type="checkbox"/> 43. <input type="checkbox"/> 44. <input type="checkbox"/> 45. <input type="checkbox"/> 46. <input type="checkbox"/> 47. <input type="checkbox"/> 48. <input type="checkbox"/> 49. <input type="checkbox"/> 50. <input type="checkbox"/> 51. <input type="checkbox"/> 52. <input type="checkbox"/> 53. <input type="checkbox"/> 54. <input type="checkbox"/> 55. <input type="checkbox"/> 56. <input type="checkbox"/> 57. <input type="checkbox"/> 58. <input type="checkbox"/> 59. <input type="checkbox"/> 60. <input type="checkbox"/> 61. <input type="checkbox"/> 62. <input type="checkbox"/> 63. <input type="checkbox"/> 64. <input type="checkbox"/> 65. <input type="checkbox"/> 66. <input type="checkbox"/> 67. <input type="checkbox"/> 68. <input type="checkbox"/> 69. <input type="checkbox"/> 70. <input type="checkbox"/> 71. <input type="checkbox"/> 72. <input type="checkbox"/> 73. <input type="checkbox"/> 74. <input type="checkbox"/> 75. <input type="checkbox"/> 76. <input type="checkbox"/> 77. <input type="checkbox"/> 78. <input type="checkbox"/> 79. <input type="checkbox"/> 80. <input type="checkbox"/> 81. <input type="checkbox"/> 82. <input type="checkbox"/> 83. <input type="checkbox"/> 84. <input type="checkbox"/> 85. <input type="checkbox"/> 86. <input type="checkbox"/> 87. <input type="checkbox"/> 88. <input type="checkbox"/> 89. <input type="checkbox"/> 90. <input type="checkbox"/> 91. <input type="checkbox"/> 92. <input type="checkbox"/> 93. <input type="checkbox"/> 94. <input type="checkbox"/> 95. <input type="checkbox"/> 96. <input type="checkbox"/> 97. <input type="checkbox"/> 98. <input type="checkbox"/> 99. <input type="checkbox"/> 100. <input type="checkbox"/>	1. <input type="checkbox"/> 2. <input type="checkbox"/> 3. <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 11. <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/> 13. <input type="checkbox"/> 14. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 16. <input type="checkbox"/> 17. <input type="checkbox"/> 18. <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/> 20. <input type="checkbox"/> 21. <input type="checkbox"/> 22. <input type="checkbox"/> 23. <input type="checkbox"/> 24. <input type="checkbox"/> 25. <input type="checkbox"/> 26. <input type="checkbox"/> 27. <input type="checkbox"/> 28. <input type="checkbox"/> 29. <input type="checkbox"/> 30. <input type="checkbox"/> 31. <input type="checkbox"/> 32. <input type="checkbox"/> 33. <input type="checkbox"/> 34. <input type="checkbox"/> 35. <input type="checkbox"/> 36. <input type="checkbox"/> 37. <input type="checkbox"/> 38. <input type="checkbox"/> 39. <input type="checkbox"/> 40. <input type="checkbox"/> 41. <input type="checkbox"/> 42. <input type="checkbox"/> 43. <input type="checkbox"/> 44. <input type="checkbox"/> 45. <input type="checkbox"/> 46. <input type="checkbox"/> 47. <input type="checkbox"/> 48. <input type="checkbox"/> 49. <input type="checkbox"/> 50. <input type="checkbox"/> 51. <input type="checkbox"/> 52. <input type="checkbox"/> 53. <input type="checkbox"/> 54. <input type="checkbox"/> 55. <input type="checkbox"/> 56. <input type="checkbox"/> 57. <input type="checkbox"/> 58. <input type="checkbox"/> 59. <input type="checkbox"/> 60. <input type="checkbox"/> 61. <input type="checkbox"/> 62. <input type="checkbox"/> 63. <input type="checkbox"/> 64. <input type="checkbox"/> 65. <input type="checkbox"/> 66. <input type="checkbox"/> 67. <input type="checkbox"/> 68. <input type="checkbox"/> 69. <input type="checkbox"/> 70. <input type="checkbox"/> 71. <input type="checkbox"/> 72. <input type="checkbox"/> 73. <input type="checkbox"/> 74. <input type="checkbox"/> 75. <input type="checkbox"/> 76. <input type="checkbox"/> 77. <input type="checkbox"/> 78. <input type="checkbox"/> 79. <input type="checkbox"/> 80. <input type="checkbox"/> 81. <input type="checkbox"/> 82. <input type="checkbox"/> 83. <input type="checkbox"/> 84. <input type="checkbox"/> 85. <input type="checkbox"/> 86. <input type="checkbox"/> 87. <input type="checkbox"/> 88. <input type="checkbox"/> 89. <input type="checkbox"/> 90. <input type="checkbox"/> 91. <input type="checkbox"/> 92. <input type="checkbox"/> 93. <input type="checkbox"/> 94. <input type="checkbox"/> 95. <input type="checkbox"/> 96. <input type="checkbox"/> 97. <input type="checkbox"/> 98. <input type="checkbox"/> 99. <input type="checkbox"/> 100. <input type="checkbox"/>	1. <input type="checkbox"/> 2. <input type="checkbox"/> 3. <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 11. <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/> 13. <input type="checkbox"/> 14. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 16. <input type="checkbox"/> 17. <input type="checkbox"/> 18. <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/> 20. <input type="checkbox"/> 21. <input type="checkbox"/> 22. <input type="checkbox"/> 23. <input type="checkbox"/> 24. <input type="checkbox"/> 25. <input type="checkbox"/> 26. <input type="checkbox"/> 27. <input type="checkbox"/> 28. <input type="checkbox"/> 29. <input type="checkbox"/> 30. <input type="checkbox"/> 31. <input type="checkbox"/> 32. <input type="checkbox"/> 33. <input type="checkbox"/> 34. <input type="checkbox"/> 35. <input type="checkbox"/> 36. <input type="checkbox"/> 37. <input type="checkbox"/> 38. <input type="checkbox"/> 39. <input type="checkbox"/> 40. <input type="checkbox"/> 41. <input type="checkbox"/> 42. <input type="checkbox"/> 43. <input type="checkbox"/> 44. <input type="checkbox"/> 45. <input type="checkbox"/> 46. <input type="checkbox"/> 47. <input type="checkbox"/> 48. <input type="checkbox"/> 49. <input type="checkbox"/> 50. <input type="checkbox"/> 51. <input type="checkbox"/> 52. <input type="checkbox"/> 53. <input type="checkbox"/> 54. <input type="checkbox"/> 55. <input type="checkbox"/> 56. <input type="checkbox"/> 57. <input type="checkbox"/> 58. <input type="checkbox"/> 59. <input type="checkbox"/> 60. <input type="checkbox"/> 61. <input type="checkbox"/> 62. <input type="checkbox"/> 63. <input type="checkbox"/> 64. <input type="checkbox"/> 65. <input type="checkbox"/> 66. <input type="checkbox"/> 67. <input type="checkbox"/> 68. <input type="checkbox"/> 69. <input type="checkbox"/> 70. <input type="checkbox"/> 71. <input type="checkbox"/> 72. <input type="checkbox"/> 73. <input type="checkbox"/> 74. <input type="checkbox"/> 75. <input type="checkbox"/> 76. <input type="checkbox"/> 77. <input type="checkbox"/> 78. <input type="checkbox"/> 79. <input type="checkbox"/> 80. <input type="checkbox"/> 81. <input type="checkbox"/> 82. <input type="checkbox"/> 83. <input type="checkbox"/> 84. <input type="checkbox"/> 85. <input type="checkbox"/> 86. <input type="checkbox"/> 87. <input type="checkbox"/> 88. <input type="checkbox"/> 89. <input type="checkbox"/> 90. <input type="checkbox"/> 91. <input type="checkbox"/> 92. <input type="checkbox"/> 93. <input type="checkbox"/> 94. <input type="checkbox"/> 95. <input type="checkbox"/> 96. <input type="checkbox"/> 97. <input type="checkbox"/> 98. <input type="checkbox"/> 99. <input type="checkbox"/> 100. <input type="checkbox"/>	1. <input type="checkbox"/> 2. <input type="checkbox"/> 3. <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9.
---	---	---	---	--

[illegible]

BAK

Page 7

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

Grundbuch

von

Mariendorf

Blatt 13096

Anlage 2

BAD 47

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

lfd. Nr. der Eintra- gungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Besands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2	<p>Nur lastend auf den Flurstücken 1824/5, 5/540 und 5/541: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasdruckregelanlagen- und Wegerecht) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesell- schaft, Berlin. Gemäß Bewilligungen vom 20.12.2007 und 12.01.2009 (UR-Nrn. 126/2007 und 5/2009, Notar Robin Maletz in Berlin) eingetragen am 20.01.2009.</p> <p>Mokelke</p>

Berlin - Mariendorf, Ankogelweg 95

Flurstücke: 1824/5, 5/539, 5/540, 5/541 und 5/542 (Kombibod Mariendorf)

Die Flurstücke 1824/5 und 5/541 werden gemäß Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) i. V. mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (GRZ: 0,2, GFZ: 0,40, Z: 2) ausgewiesen. Gemäß § 7 Nr. 16 BauO Bln 58 gilt in der Baustufe II/2 die offene Bauweise und gemäß § 8 Nr. 1a BauO Bln 58 eine zulässige Bebauungstiefe von 13 m, gerechnet von der f.f. Baufluchtlinie an.

Das Flurstück 5/541 wird gemäß vorgenannten Bebauungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (GRZ: 0,2, GFZ: 0,40, Z: 2) ausgewiesen bzw. teilweise als Nichtbaugelände dargestellt (siehe beiliegend Planskizze).

Gemäß Bebauungsplan XIII-A (GVBl. 1971 S. 1234) gelten für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968.

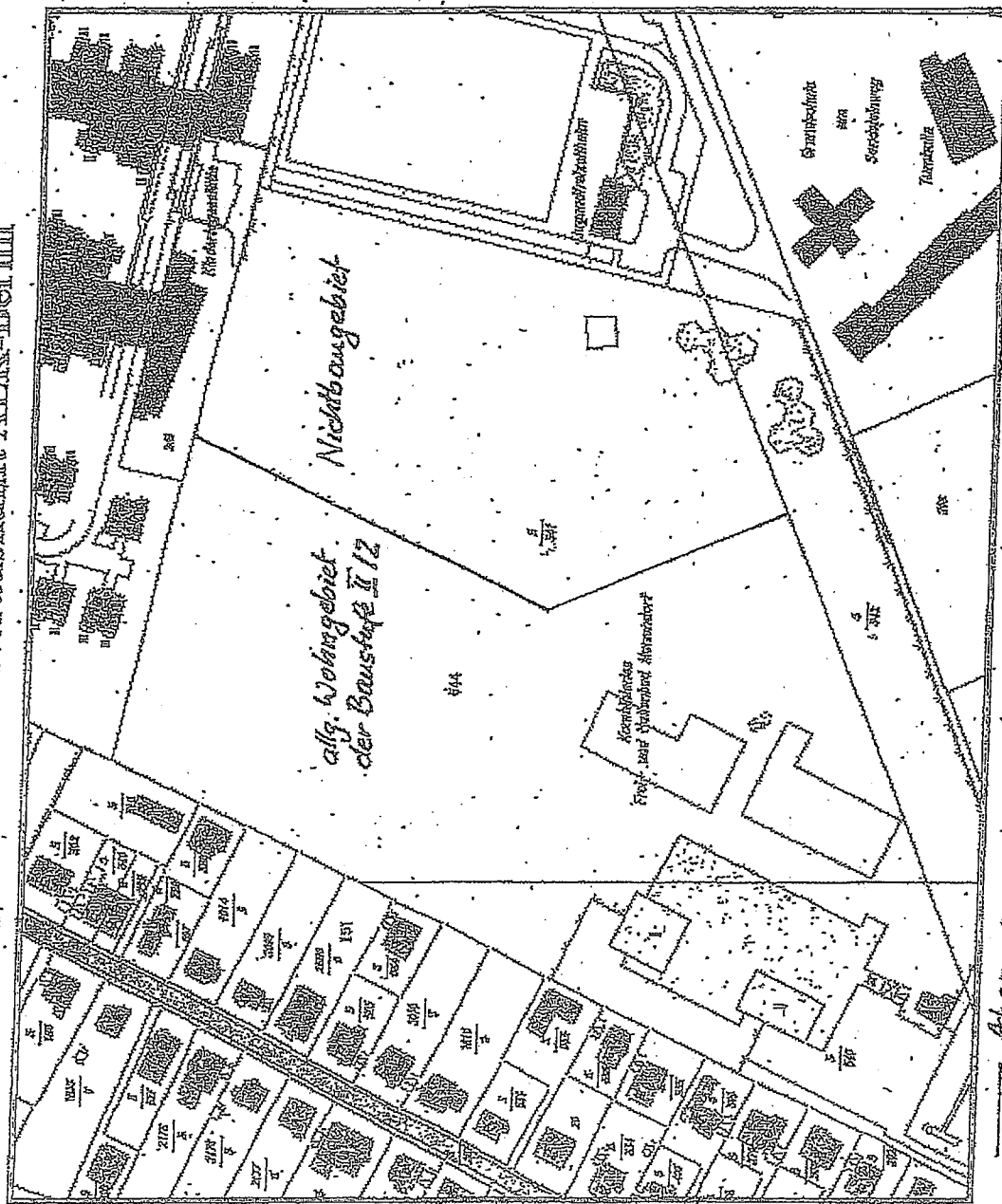
Da die Ausweisung „Nichtbaugelände“ nicht als verbindliche Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB übergeleitet wurde, beurteilt sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des „Nichtbaugeländes“ nach § 34 bzw. nach § 35 BauGB. Aufgrund der Größe des „Nichtbaugeländes“ (ca. 20000 m²) dürfte hier jedoch die Vorschrift des § 35 BauGB zur Beurteilung heranzuziehen sein.

Gemäß § 8 Nr. 1a BO 58 beträgt die zulässige Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet der offenen Bauweise 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baufluchtlinie an.

Der vom Bezirksamt Neukölln am 24.03.1959 festgesetzte Bebauungsplan XIV-14 weist das Flurstück 5/38 als öffentliche Grünfläche und die Flurstücke 5/39 und 5/42 als öffentliche Freifläche aus.

Anlage zum Sen
Flur vom 4.4.2007

Liegenschaftskatastrauskunft ALK-Berlin



Legende

Datenquelle:

Liegenschaftskatastrauskunft
ALK-Berlin

Druckdatum:

14.03.2007

Höhe (m):

336

Breite (m):

403

X-Koordinate (m):

24892.7766

Y-Koordinate (m):

10430.2880

ALK-Folie:

Flurstücke

Gemarkung, Flur,

Politische Grenzen

Gebäude,

Grundstücksnummern

Basis- und

Ergänzungstopographie,

Straßenbäume

Statistische Blöcke

Hinweis:

Die Hardcopy ist nicht maßstabsgerecht und daher zum Abgreifen von Maßen nicht geeignet.

Abgrenzung zwischen allg. Wohngebiet und Nichtbaugelbiet

Hinweise:

Baumbestand

Von insgesamt 614 Bäumen, sind 366 Bäume gem. Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Gehölzflächen

Die Gehölzflächen befinden sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand.

Rasenflächen

Die Rasenflächen werden überwiegend als Liegewiese genutzt und befindet sich in einem vergleichsweise guten Zustand

Legende

Baum

(10)

Gehölzfläche

Rasenfläche

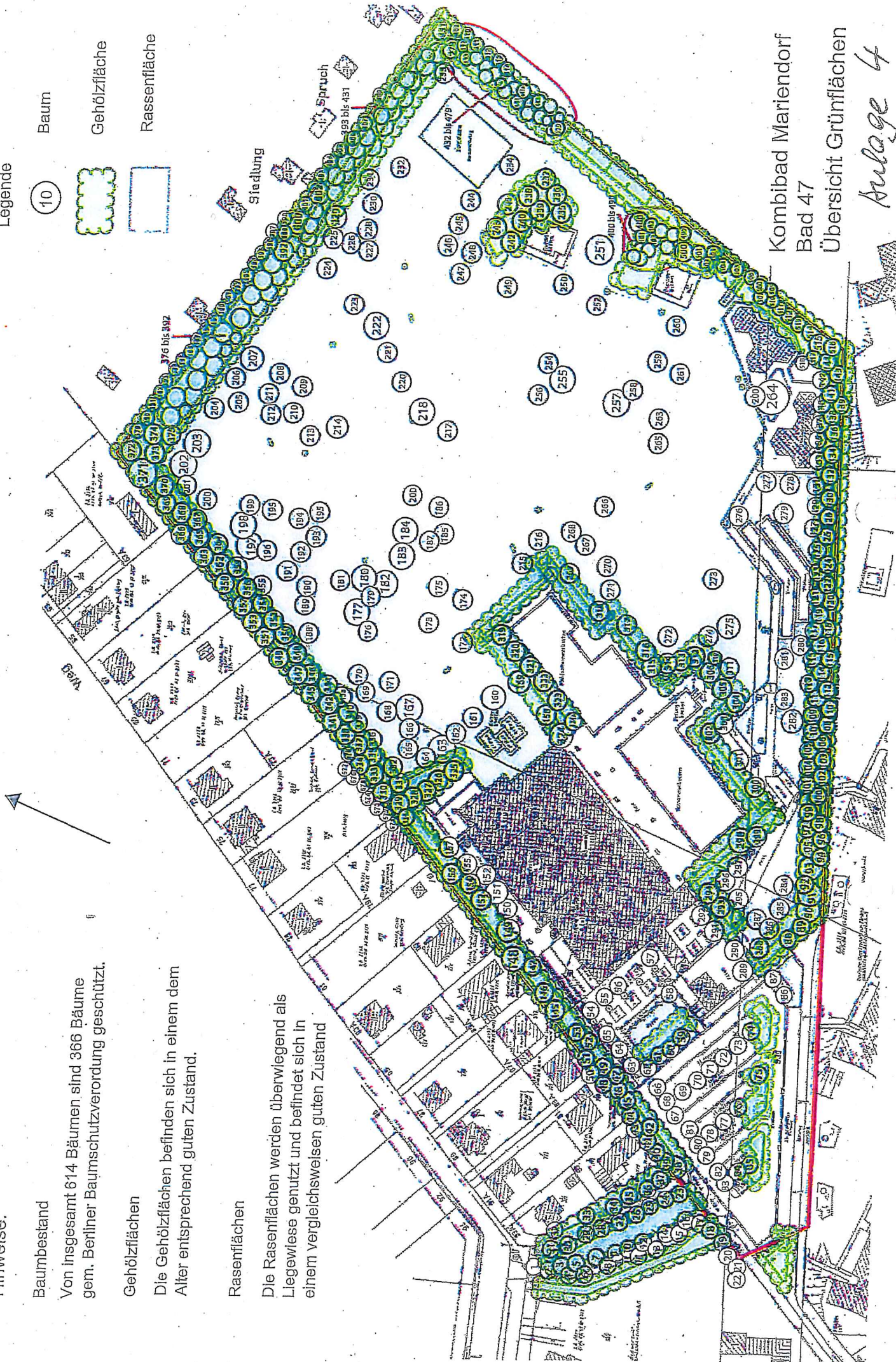



Kombibad Mariendorf

Bad 47

Übersicht Grünflächen

Anlage 4



	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 1 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

1. Grundsätze des Betriebskonzeptes

Für die weitere Vorgehensweise des Neubauprojektes Mariendorf wurden zunächst Funktionsdiagramme und entsprechende Wasserflächenprogramme erarbeitet, in dem die Angebotsbausteine der neuen freizeitorientierten Bäder entsprechend des „Bäderkonzeptes 2025“ enthalten sind.

Auf der Grundlage dieser Funktionsdiagramme wurden dann Raumprogramme erarbeitet, aus dem die einzelnen Nutzflächen der unterschiedlichsten Funktionsbereiche deutlich werden. Die Arbeitsergebnisse aus dem Funktionsdiagramm und dem Raumprogramm sind Bestandteil der Bedarfsplanung für das jeweilige Projekt und jeweils in die entsprechenden Funktionsbereiche untergliedert.

Das Multifunktionsbad Mariendorf wird ein sportorientiertes Sport- und Freizeitbad am Standort des jetzigen Kombibades Mariendorf und wird gleichermaßen Angebote für Schulen, Vereine und Öffentlichkeit vorhalten. Es ist unter Zugrundelegung optimaler Effizienzkriterien zu planen und auszuführen, um insbesondere die während des Betriebes anfallenden Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Die gesamte Anlage wird barrierefrei gestaltet. Für eine reibungslose Abwicklung des Besucherverkehrs ist ein modernes Kassensystem und eine optimale Lenkung der Besucherströme Grundvoraussetzung.


Das Raumkonzept ist so entwickelt, dass eine multifunktionale Raumnutzung für verschiedene Nutzergruppen möglich ist. Beispielsweise ist es vorgesehen, dass bei einem erforderlichen Reinigungs- bzw. Wartungsintervall eines Bereiches nur dieser spezielle Bereich geschlossen werden muss und der Betrieb in den übrigen Bereichen weiterlaufen kann. Durch zu öffnende Glastrennwände können einzelne Bereiche für bestimmte Veranstaltungen getrennt oder zusammengefügt werden. Zukunftsorientiert ist die Bedarfsplanung so ausgelegt, dass einzelne Bereiche modular und in verschiedenen Abschnitten erweiterbar sind.

Besucherzahlen

Für den Standort Mariendorf am Ankogelweg werden folgende Besucherzahlen erwartet:

Sportbereich:	jährlich 120.000 Nutzer	Spitzenlast/Tag ca.	986 Nutzer
Freizeitbereich:	jährlich 230.000 Gäste	Spitzenlast/Tag ca.	945 Gäste
Saunabereich:	jährlich 40.000 Gäste	Spitzenlast/Tag ca.	164 Gäste

Die Besucherspitzenlast des Bades liegt bei ca. 2.096 Gästen am Tag.

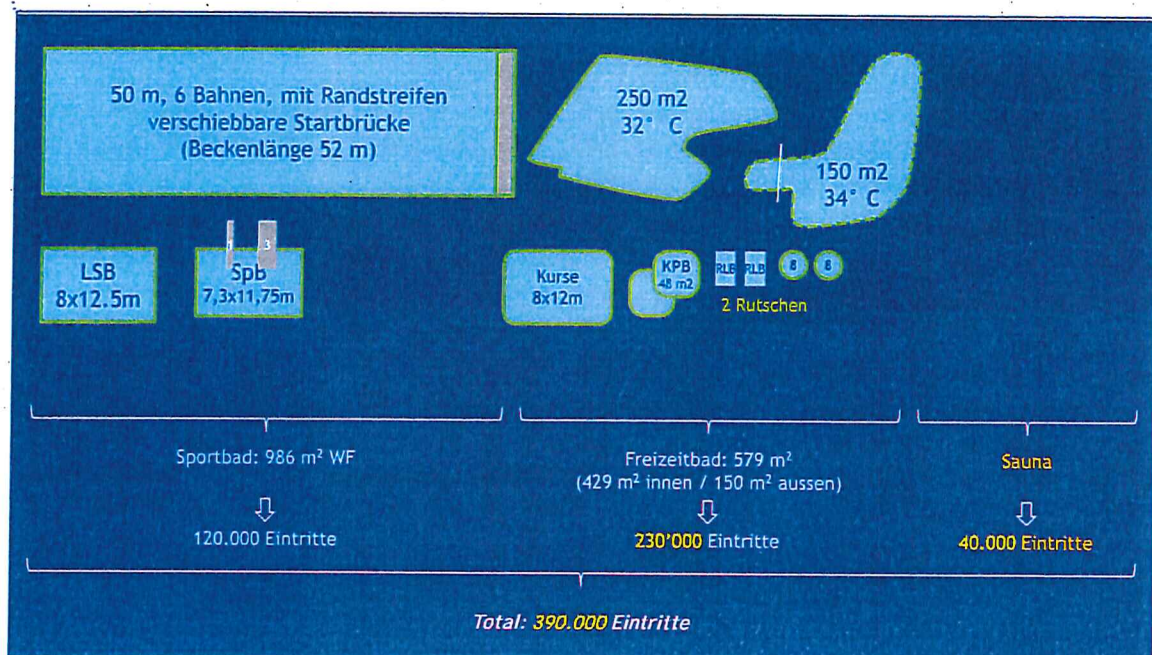
SIWA_01	Bäder Neubau Bedarfsplanung Mariendorf Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	
Stand 05/2017		
Seite 2 von 13		

Maximal können sich ca. 710 Gäste gleichzeitig in den unterschiedlichen Bereichen des Bades aufhalten.

Die maximale Jahresbesucherzahl liegt bei ca. 390.000 Besuchern.


Wasserflächen

Die Wasserflächen werden insgesamt 1.565 m² betragen. Davon befinden sich 1.415 m² im Innenbereich und 150 m² im Außenbereich. Das neue 365-Tage-Multifunktionsbad wird baulich über weniger Wasserfläche als das derzeit bestehende Kombibad Mariendorf verfügen, jedoch stehen den Gästen im neuen Bad effektiv gut 25 Prozent mehr Wasserzeiten zur Verfügung, weil hier die gesamte Wasserfläche ganzjährig bereitgestellt wird.



Parkplatzstellflächen

Die Gesamtkubatur geht von der erforderlichen Grundstücksfläche des jetzigen Standortes des Kombibades am Ankogelweg aus. Das neue Bad benötigt eigene Parkplatzstellflächen, die ausschließlich den Gästen bereitgestellt werden sollen. Hier ist ein Parkschranksystem vorzusehen, dass mit dem im Bad eingesetzten Kassensystem kompatibel ist. Die Gäste, die bereits Eintrittsmedien des Bades haben (z. B. Mehrfachkarteninhaber, aber z. B. auch Vereinsgäste) können die Parkplatzschranken dann mit dem Eintrittsmedium bedienen. Der

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 3 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Parkplatz soll gem. des Verkehrsgutachtens u. a. 162 PKW-Stellplätze, 105 Fahrradstellplätze und mehrere Behindertenstellplätze vorhalten.


1.1. Sportbereich

Der Sportbereich wird eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 1.700 m² aufweisen. Hier ist ein normgerechtes Sportbecken mit sechs 50-Meter-Bahnen, durch eine verfahrbare Wendebrücke unterteilbar in 12 Bahnen à 25 m, mit einer Wassertiefe von 2,00 m vorgesehen. Auf Grund der vorrangigen Schul- und Vereinsnutzung wird das Becken mit einer Maßhaltigkeit errichtet, dass Schul- und Vereinswettkämpfe stattfinden können. Andere Wettkämpfe sind hier nicht vorgesehen. Die Wasserfläche im Sportbecken wird 800 m² (50 m x 16 m) betragen. Die tatsächliche Länge des Beckenkörpers beträgt 52 m.

Das-Sportbecken soll in erster Linie den schwimmsportorientierten Bedarf abdecken. Dieses Becken wird vor allem durch Schulen und Vereine genutzt werden. Darüber hinaus soll im Sportbereich das öffentliche Frühschwimmen durchgeführt werden. Nicht für das Schul- und Vereinsschwimmen benötigte Wasserflächen sollen dem öffentlichen Schwimmen zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, dass montags bis freitags über den gesamten Tageszyklus hinweg zwei Bahnen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und darüber hinaus auch an Wochenenden außerhalb von Schul- oder Vereinswettkämpfen öffentliches Schwimmen möglich ist.

Die Bedarfsplanung des Sportbereiches sieht ebenfalls die Einrichtung eines separaten Sprungbeckens mit einer Wasserfläche von ca. 90 m² (7,66 m x 11,75 m) vor. Dieses Becken wird mit einem 1-m-Federbrett und einem 3-m-Sprungturm ausgestattet und eine Wassertiefe von 3,50 m aufweisen. Durch die beabsichtigten Sprunganlagen ist es möglich, in diesem Bad die Abnahmen von Prüfungen für das Deutsche Jugendschwimmabzeichen und DLRG-Rettungsabzeichen durchzuführen. Eine wettkampfgerechte Errichtung der Sprunganlage ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus soll der Sprungbereich in den Nachmittagsstunden von Gästen des Freizeitbereiches genutzt werden. In den Abendstunden ist vorgesehen, im Sprungbecken Aquafitnesskurse durchzuführen, für die Tiefwasserbereiche erforderlich sind.

Durch die Separierung von Sportbecken und Springerbecken wird gewährleistet, dass beide Nutzungsangebote parallel und gleichzeitig von unterschiedlichen Gruppen genutzt werden können.

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 4 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Darüber hinaus wird am Sprungbecken eine speziell für die Anforderungen in öffentlichen Schwimmbädern entwickelte Kletterwand (Anlage 5 c) errichtet, so dass auch der Sportbereich ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Kletterwände für Schwimmbäder vereinen auf besondere Art und Weise die Faszination des Trendsports Klettern mit der Erlebniswelt Wasser und sind eine zusätzliche Attraktion eines Bades. Geklettert wird ohne Seil. Wer den obersten Griff erreicht hat, springt, wenn die Kräfte vorher verlassen, fällt ins Wasser. Es sind weder Erfahrung noch ein Sicherungspartner und auch keine spezielle Ausrüstung erforderlich.

Die Kletterwände werden speziell für die hohen konstruktiven, architektonischen und sicherheitstechnischen Anforderungen in öffentlichen Schwimmbädern entwickelt. Materialien und Konstruktion sind auf Langlebigkeit, Chlorwasserbeständigkeit und einfache Wartung ausgelegt. Die Kletterwand-Anlagen erfüllen die neuesten Anforderungen an die DIN 79001 sowie aller weiteren relevanten DIN und EN Normen sowie die BFU-Richtlinien. Sie sind TÜV-geprüft.

Als drittes Modul wird der Sportbereich mit einem Lehrschwimmbecken ausgestattet. Das Lehrschwimmbecken wird eine Wasserfläche von 100 m² (8 m x 12,50 m) aufweisen. Die Wassertiefe wird 0,60 m bis 1,35 m betragen. Wie bei Lehrschwimmbecken üblich, ist hier an einer Beckenseite eine breite Einstiegstreppe vorzusehen. Die personenbezogene Wasserfläche beträgt 2,7 m², so dass das Becken gleichzeitig bis zu 35 Personen nutzen können. Das Lehrschwimmbecken soll außerhalb des Schul- und Vereinsschwimmens für das Kursangebot der BBB genutzt werden.

Der gesamte Sportbereich wird entsprechende Beckenumgänge und Aufenthaltsflächen aufweisen sowie mit einem Sanitäts- und einem Aufsichtsraum ausgestattet sein. In unmittelbarer Nähe des Lehrschwimmbeckens sind ein Geräteraum und eine geeignete Aufenthaltsfläche für Trockentraining vorgesehen. Der Sportbereich wird mit notwendigen Einrichtungsgegenständen, beispielsweise Startblöcken, Trennleinen und Uhren ausgestattet, damit für die Nutzergruppen unterschiedliche schwimmsportliche Übungsvarianten ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels wird für das Sportbecken eine seitliche Einstiegstreppe (Breite ca. 1,60 m) vorgesehen. An den Längsseiten des Beckens sind Sitzflächen, möglichst in zwei Ebenen, vorzusehen, welche den unterschiedlichen Anforderungen an die spätere Nutzung gerecht werden sollen (z. B. genügend Verweilbereiche für die Teilnehmer bei Veranstaltungen).

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 5 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Für Schulen und Vereine, die im Rahmen der Nutzungssatzung der BBB Wasserfläche im Sportbereich für den Schulschwimmunterricht bzw. den schwimm- und wassersportlichen Übungs-, Lehr- und Wettkampfbetrieb nutzen, ist die Nutzung des Sportbereiches entgeltfrei. Öffentliche Gäste des Sportbereiches zahlen den für den Sportbereich geltenden Tarif, können jedoch in andere Bereiche des Bades durch entsprechende Übergänge und Drehkreuze in den Freizeitbadebereich oder Saunabereich aufbuchen. Umgekehrt ist für die Saunagäste der Eintrittspreis für die Nutzung des Freizeitbades und des Sportbereiches bereits inklusive.

Planerisch sind entsprechende schalldämmende Maßnahmen vorgesehen, damit auch bei starker Frequentierung eine angemessene Raumakustik im Rahmen der Richtwerte eingehalten wird.


1.2. Freizeitbereich

In der Bedarfsplanung ist ein Freizeitbereich mit einer Fläche von ca. 1.200 m² und einer Wasserfläche von rd. 580 m² vorgesehen. Der lichtdurchflutete Freizeitbereich ist in die Abschnitte „Innenbereich“ mit dem Bereich des Rutschenturms und dem ganzjährig nutzbaren „Außenbereich“ untergliedert.

Der **Innenbereich** des Freizeitbades beinhaltet ein Erlebnisbecken mit ca. 250 m² inklusive Schwimmzone, einen Rutschenturm mit zwei Rutschen und getrennten Rutschenlandebecken von 10 m², ein Kindererlebnisbecken mit Wasserspielplatz (ca. 48 m²) und angrenzenden Kinder-WC und Kinder-Wickeltisch.

Darüber hinaus sind im Freizeitbereich gastronomische Aufenthaltsflächen mit ca. 50 Plätzen innen und 50 Plätzen auf einer Außenterrasse vorgesehen, von denen aus die Gäste interessante Blickachsen ins Badegeschehen haben. Im Freizeitbereich sind Verweilzonen mit Platz für ca. 140 Liegestühle in der Nähe des Nichtschwimmerbeckens und ca. 30 Liegen in einem separaten, geschlossenen Ruhebereich vorgesehen. Es wird außerdem Sitzflächen am Kindererlebnisbereich geben. Dem Freizeitbereich sind auch Geräteräume und notwendige technische Betriebsbereiche zugeordnet.

Durch einen Schwimmkanal wird für die Gäste ein schwimmender Übergang vom Freizeitinnen- in den Freizeitaußenbereich ermöglicht. Der **Freizeitaußenbereich** wird ganzjährig nutzbar sein und eine Wasserfläche von ca. 150 m² (Warmaußenbereich) aufweisen. Im Außenbereich sollen großzügige Liegewiesen erhalten bleiben, damit der Freibadcharakter an diesem Standort ganzjährig erhalten bleibt. Darüber hinaus werden optional lichtdurchflutete

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 6 von 13.	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Dachkonstruktionen integriert. Damit zukünftige Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität unproblematisch realisierbar bleiben, wird der Rutschenturm so geplant, dass weitere Rutschbahnen nachrüstbar sind.

Neben dem Kindererlebnisbecken mit integriertem Wasserspielplatz werden im Freizeitbereich noch zwei Whirlpools (Warmsprudelbecken) mit insgesamt 16 m² Wasserfläche errichtet.

Das Erlebnisbecken wird mit einem Strömungskanal, Wasserkanonen, Unterwassermassagedüsen und Geysiren ausgestattet, so dass eine hohe Attraktivität für die Besucher aller Altersgruppen erreicht wird.

Um den Bedarf an Kursangeboten im Wasser abdecken zu können, ist im Freizeitbereich ein Kursbecken mit einer Wasserfläche von ca. 96 m² vorgesehen. Auch hier ist in unmittelbarer Nähe des Beckenumganges ein Geräteraum vorgesehen. Der Beckenumgang am Kursbecken wird an zwei Seiten abgesenkt sein, so dass zwischen den Trainern und Kursteilnehmern optimale Nähe und Kommunikation ermöglicht wird. Das Kursbecken wird vom übrigen Freizeitbereich durch Glastrennwände separiert, so dass keine Konfliktsituationen zwischen übrigen Freizeitgästen und Kursnutzern entstehen. Das Kursbecken ist mit besonderen Beschallungsanlagen über und unter Wasser ausgestattet.

Gegenüber dem Sportbereich, der eher funktional gestaltet wird, wird im Freizeitbereich eine für den Gast deutlich spürbare höhere Aufenthaltsqualität realisiert.

1.3. Sauna- und Wellnessbereich

In der Bedarfsplanung sind für den Sauna- und Wellnessbereich eine Nutzfläche von ca. 790 m² für den Innenbereich und für den Saunaaußenbereich von ca. 2000 m² (Saunagarten) vorgesehen. Der Saunabereich unterteilt sich in **zwei Saunathemenbereiche**, einen **Saunagastronomiebereich** sowie eine **Saunalandschaft im Außenbereich**.

Vorgesehen sind drei unterschiedliche Saunaangebote im Innen- und ein Saunaangebot im Außenbereich. Darüber hinaus sind ein Medienraum, ein Kaminraum, Abkühlbereiche, Duschen, sanitäre Einrichtungen, Tauch- bzw. Bewegungsbecken und entsprechende Verweilflächen vorgesehen, die den Ansprüchen einer gehobenen Premiumsauna gemäß der Klassifizierung des Deutschen Saunabundes entsprechen.

Der Saunabereich soll attraktiv und mit einer hohen Aufenthaltsqualität errichtet werden. Die zu entwickelnden Angebote sollen sich vom üblichen Standard-Saunaangebot abheben. Bei-

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 7 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

spielsweise können die Eventduschen (Schwallregenduschen) nicht aus einer üblichen Höhe von 2,50 m vorgesehen werden, sondern deutlich höher installiert und mit Lichteffekten ausgestattet werden.


Bei den Planungen ist zu berücksichtigen, dass genügend Abstellflächen für die Badeutensilien der Gäste in Wandnischen bereits planerisch vorgesehen sind. Vor jeder Sauna werden Ablageflächen u. a. für Brillen und mindestens 30-40 Garderobenhaken installiert. Die zu entwickelnden Saunaangebote werden einerseits die Bedürfnisse des typischen Saunagastes befriedigen, andererseits aber auch so besonders sein, dass sich Alleinstellungsmerkmale bilden, die entsprechend am Markt positioniert werden können. Idealerweise werden hier Saunaangebote mit verschiedenen Temperaturen angeboten. Die Außen- und eine Sauna im Innenbereich werden auch als Event- und Aufgussauna vorgesehen.

Die Sauna im Außenbereich wird als einzelnes Saunahaus großzügig in der freien Fläche implementiert. Neben der Außensauna (Panoramasauna, 60 m²) befinden sich winterfeste Außenduschen, so dass ein Ganzjahresbetrieb jeweils mit Warm- und Kaltwasser durchgeführt werden kann. Die Saunagartenlandschaft wird entsprechend hochwertig gestaltet. Für die Eisfreihaltung der Gehwege zur Außensauna ist ein Heizsystem einzusetzen.

Im gesamten Saunabereich sind unterschiedliche thematisierte Ruheräume vorzusehen. Da sich bis zu 94 Saunagäste gleichzeitig in Saunabereich aufhalten werden, ist auch eine entsprechende Anzahl von Ruheflächen vorzusehen. Im Saunainnenbereich sind 70 Ruheplätze, davon 30 in einem abgeschlossenen Raum, vorgesehen. Im Saunaaußenbereich sind 70 Liegestühle und attraktive Freiflächen geplant.

In den Planungen sollen künftige Angebotserweiterungen berücksichtigen werden.

Für den **Wellnessbereich** sind entsprechende Anwendungsräume für unterschiedliche Massageangebote vorgesehen. Planerisch ist es vorzusehen, dass der Wellnessbereich auch von externen Gästen erreichbar ist. Da der Wellnessbereich durch einen Dritten betrieben werden soll, werden die Räume im erweiterten Rohbau fertiggestellt und sind durch einen späteren Pächter entsprechend auszubauen und zu komplettieren.

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 8 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

1.4. Infrastruktur

Zur Infrastruktur zählen das Foyer bzw. der Eingangsbereich, die Verwaltung, der Gastronomiebereich mit Küche und Lager, die Umkleidebereiche für die Gäste, der Technikbereich sowie der Parkplatz inkl. Vorplatz und die Warenanlieferung.

Zum **Eingangsbereich** gehören: Foyer mit dem Kassencounter und einem Kassenraum, Wertschließfächer für Gäste, Treppenhaus, ~~der Fahrstuhl~~ Aufzug, Shop, Büros, Brandmeldezentrale, Gastronomiebereich, Wartzone und WC-Einrichtungen. Der Eingangsbereich wird so gestaltet, dass eine direkte Lenkung der Nutzerinnen und Nutzer, vor allem der Schulen und Vereine, in den Sportbereich erfolgt, ebenso eine Lenkung des Besucherstromes in den Freizeit- bzw. Sauna- und Wellnessbereich.

Der **Verwaltungsbereich** umfasst einen Bürobereich und die für das Personal erforderlichen Sozialräume. Hier müssen entsprechende Personalumkleideräume mit separaten Duschen, WC-Einrichtungen und Umkleideschränken entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinie bereitgestellt werden.

Der zu verpachtende **Gastronomiebereich** bildet mit seinem Lager, den Kühl- und Küchenräumen sowie der sanitären Einrichtungen bildet einen zentralen Punkt innerhalb der Gebäudekubatur. Er wird im erweiterten Rohbau fertiggestellt und ist durch den späteren Pächter auszubauen und entsprechend auszustatten, d. h. insbesondere mit Küchengeräten und der Gastronomieausstattung zu versehen. Durch die zentrale Lage wird erreicht, dass unter Berücksichtigung eines minimalen Personalaufwandes für diesen Bereich, alle Funktionsbereiche des Bades gastronomisch aus einer Küche heraus versorgt werden. Das Gastronomiekonzept sieht hier Sitzplätze im Freizeitbereich und Sitzplätze im Sauna- und Wellnessbereich vor. Während die Versorgung im Freizeitbereich über einen Free Flow, also durch Selbstbedienung vorgesehen ist, werden im Saunabereich ein Tresen und Tische vorgesehen. Damit möglichst zu jeder Jahreszeit eine maximale Aufenthaltsqualität für die Gäste erreicht wird, werden gastronomische Verweilflächen in allen Bereichen innen und außen ~~sezusagen~~ gleichermaßen geplant. Dabei wird berücksichtigt, dass die Gastronomiesitzplätze so positioniert werden, dass sich für den Gast interessante Blickachsen bilden. Beispielsweise wird der Gastronomiebereich im Freizeitbad in unmittelbarer Nähe des Kinderbeckens dazu beitragen, dass Eltern auch während ihres Gastronomieaufenthaltes ihre Kinder weiterhin im Auge behalten können.

Im **Umkleidebereich** des Sport- und Freizeitbades sind insgesamt 660 Garderobenschränke, 8 Sammelumkleiden (ausgestattet mit Garderobenschränken) und 60 Wechselkabinen

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 9 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

vorgesehen. Dabei soll erreicht werden, dass die unterschiedlichen Nutzergruppen Sport, Freizeit, Sauna auch in unterschiedliche Umkleidebereiche gelangen und somit voneinander getrennt sind. Die Qualitäten der Umkleidebereiche werden hier entsprechend der Nutzergruppen und Erwartungshaltung unserer Gäste in unterschiedliche Art und Weise gestaltet.

Attraktive **Fönbereiche** in den Wartezonen sowie WC-Einrichtungen und Duschräume sowie entsprechende Umkleidekabinen ermöglichen hier dem Gast die Umkleidemöglichkeit und die Aufbewahrung der Kleidungsstücke. Wertfächer sind im Foyer in unmittelbarer Nähe des Kassencounters vorgesehen. Erfahrungsgemäß sind hier 150 Wertfächer für ein Bad dieser Größenordnung absolut ausreichend.

Durch ein **modernes Kassensystem** wird es dem Gast möglich sein, mit seinem Eintrittsmedium den Schrank zu verschließen und weitere Leistungen im Bad in Anspruch zu nehmen. Auch der Wechsel von Bereichen, z. B. das Einchecken vom Sport- in den Freizeitbereich und das Einchecken und Aufbuchen vom Freizeit- in den Sportbereich wird möglich sein. Die Gäste, die im Sauna-Wellnessgesundheitsbereich einchecken und somit den höchsten Eintrittspreis gezahlt haben, können alle Bereiche des Bades, also Freizeit und Sport mit benutzen. Diese Leistungen sind im Saunapreis inkludiert.

Dem Oberbegriff „Infrastruktur“ sind auch die **Technikräume** und Flure zugeordnet worden. Außerdem sind hier die Ertüchtigung einer **Parkplatzfläche** inkl. Beleuchtung, Vorplatz und Verkehrswegen vorgesehen. Für die **Anlieferung** der Waren und Materialien sind ein Betriebshof und eine Zufahrt zum Technikeller eingeplant. Auch hier sind die Stellplätze für Betriebsstoffe integriert sowie ein **Müllsammelplatz** vorgesehen.

2. Ausrichtung des Bades auf dem Grundstück ,

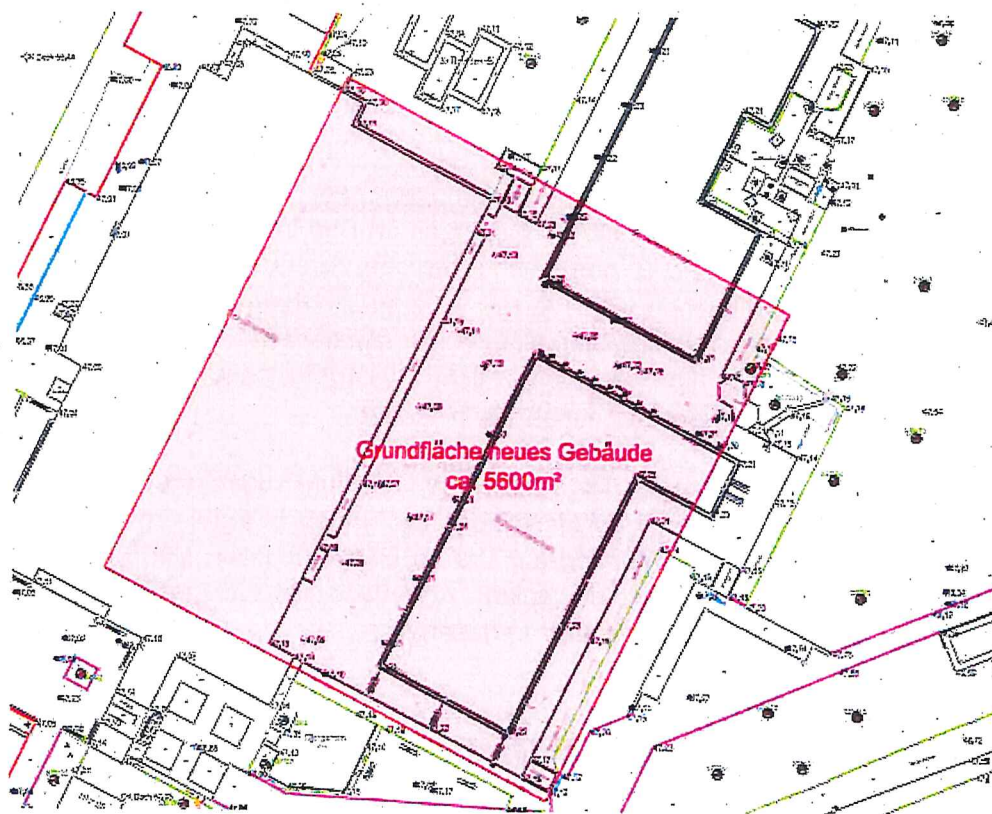
2.1. Lage auf dem Grundstück, Anordnung der Funktionsbereiche

Aus der untenstehenden Visualisierung (Grobdarstellung der Funktionsbereiche) wird deutlich, dass die Flächen am Standort des heutigen Kombibades Mariendorf weitgehend wieder genutzt werden.


Mit der Planung der zukünftigen Lage des multifunktionalen Bades auf der vorhandenen Grundstücksfläche soll das Ziel erreicht werden, den bereits vorhandenen Parkplatz mit seiner Zufahrt auch zukünftig weiter zu nutzen. An der Erschließung des Objektes ändert sich somit nichts.

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 10 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Der neue Baukörper wird im Wesentlichen auf den Flächen der heutigen Schwimmhalle und der Freibadbecken errichtet. Ein vollständiger Abriss der derzeitigen Gebäude, der Becken und Einrichtungen ist daher erforderlich.

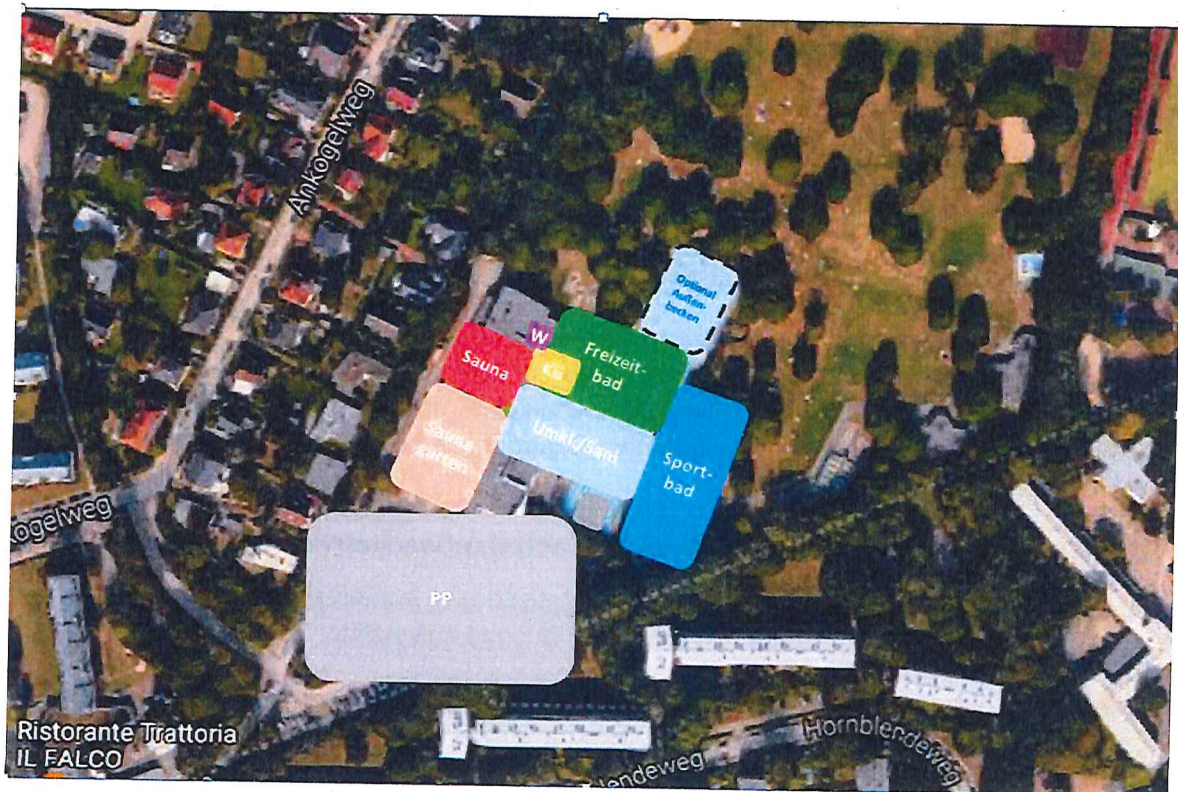


Ein multifunktionales Bad hat unterschiedliche Bereiche für unterschiedliche Nutzergruppen die wiederum unterschiedliche Bedürfnissen und Erwartungen an einen Badebesuch haben. Somit hat der Badbetreiber selbst ein ureigenes Interesse die ruhigen Bereiche (Sauna, Wellness, und Gesundheit) von Bereichen mit hoher sportlicher und freizeitorientierter Ausrichtung (Sportbecken, Freizeitbereich und Rutschen) auch baulich zu trennen. Dies hilft im operativen Betrieb Konflikte zwischen den Besuchergruppen von Beginn an zu vermeiden und sorgt für ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit. Zugleich werden damit auch die Anforderungen an den Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.


	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 11 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Die Planung berücksichtigt, dass Badbereiche mit spezifisch hoher Geräuschentwicklung (Freizeit- und Rutscherbereich) so platziert werden, dass diese möglichst weit weg von der im westlichen Bereich gelegenen Wohnbebauung liegen. Der Freizeit- und Außenbereich liegt also im Bereich des heutigen Freibades und der Sauna und Sportbereich liegt zukünftig auf der Fläche des derzeitigen Hallenbades. Damit keine Blickachsen von außen in den Saunabereich entstehen ist es vorgesehen, den Saunagarten aus Richtung der Wohnbebauung und aus Richtung der Parkplatzflächen gesehen durch geeignete Maßnahmen, z. B. einen begrünten Wall, abzuschirmen.

Die vornehmlich im Sommer genutzten Außenbereiche orientieren sich auf den bisher als Freibadliegewiesen ausgewiesenen Flächen der Liegewiesen. Das hier dargestellte Freibadbecken ist als Option berücksichtigt, sofern sich noch eine Finanzierung darstellen lässt. In den derzeitigen Planungen ist es nicht berücksichtigt.



Grobdarstellung der Funktionsbereiche

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 12 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

2.3. Architektonischer Ansatz

Das Gebäude wird durch eine unterschiedliche Höhenstaffelung geprägt und ist 3 geschos-
sig mit Unter-, Erd- und Oberschoss vorgesehen.

Dabei wird das Untergeschoss mit einer Fläche von ca. 2.250 m² vorwiegend für die techni-
schen Anlagen benötigt. Hier ist eine Höhe von 3,80 m vorgesehen, welche insbesondere
durch die zu installierende Schwimm- und Badebeckenwasseraufbereitung, die Heizungs-
und Warmwasserbereitungsanlage geprägt ist.

In der Erdgeschoßebene, mit einer Fläche von ca. 5.600 m², befinden sich neben den Ein-
gangs- und Foyerbereich, das Freizeit- und Sportbad mit seinen notwendigen Aufsichts- und
Versorgungsräumen sowie die Sauna einschließlich der dazugehörigen Umkleide- und
Sanitärbereiche. Ergänzt wird dieser Bereich durch die gastronomischen Einrichtungen. Es
ist sowohl vom Freizeitbad als auch von der Sauna möglich in die jeweiligen Außenbereiche
zu gelangen. Der sich in dieser Ebene befindliche Zugang für Schulen und Vereine soll sepa-
riert werden.

Die Räume im Obergeschoss des Gebäudes werden für Personal-, den Wellness- und
Technikbereiche vorgehalten. Der Flächenbedarf liegt bei ca. 1.350 m², wobei der größte Teil
von ca. 900 m² für den technischen Bereich vorgesehen ist.

Die Dachflächen sollen in Abhängigkeit des Energiekonzeptes (optional) für die Aufstellung
solarthermischer Komponenten genutzt werden.

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungsformen haben die Schwimmhallenbereiche
(Sport- und Freizeit) eine Mindestraumhöhe von bis zu 7,00 m. Der vorgelagerte Eingangs-
und Foyerbereich sowie die sich anschließenden Umkleide- und Sanitärbereiche haben eine
Höhe von ca. 4,00 m. Gleiches trifft auch auf die Gastronomie sowie die Sauna- und Well-
nessbereiche zu.

3. Energiekonzept / Energieeffizienz – Technisches Betriebskonzept

Das technische Betriebskonzept basiert auf energetisch und betriebswirtschaftlich optimier-
ten Anlagen zur nachhaltigen Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Die Energieversorgung erfolgt unter anderem durch den Einsatz gasbetriebener BHKW Mo-
dule die die Wärmegrundlast decken. Der erzeugte Strom wird weitestgehend zur Deckung
des Eigenbedarfs verwendet und nur Überschussstrom ins öffentliche Netz eingespeist.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Mariendorf	
Seite 13 von 13	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Die BHKW Module übernehmen zugleich die Funktion der Notstromanlage. Es werden in allen energierelevanten technischen Anlagen Wärmerückgewinnungssysteme mit minimalem Strom- und Energiebedarf sowie optimalem Wirkungsgrad eingesetzt.

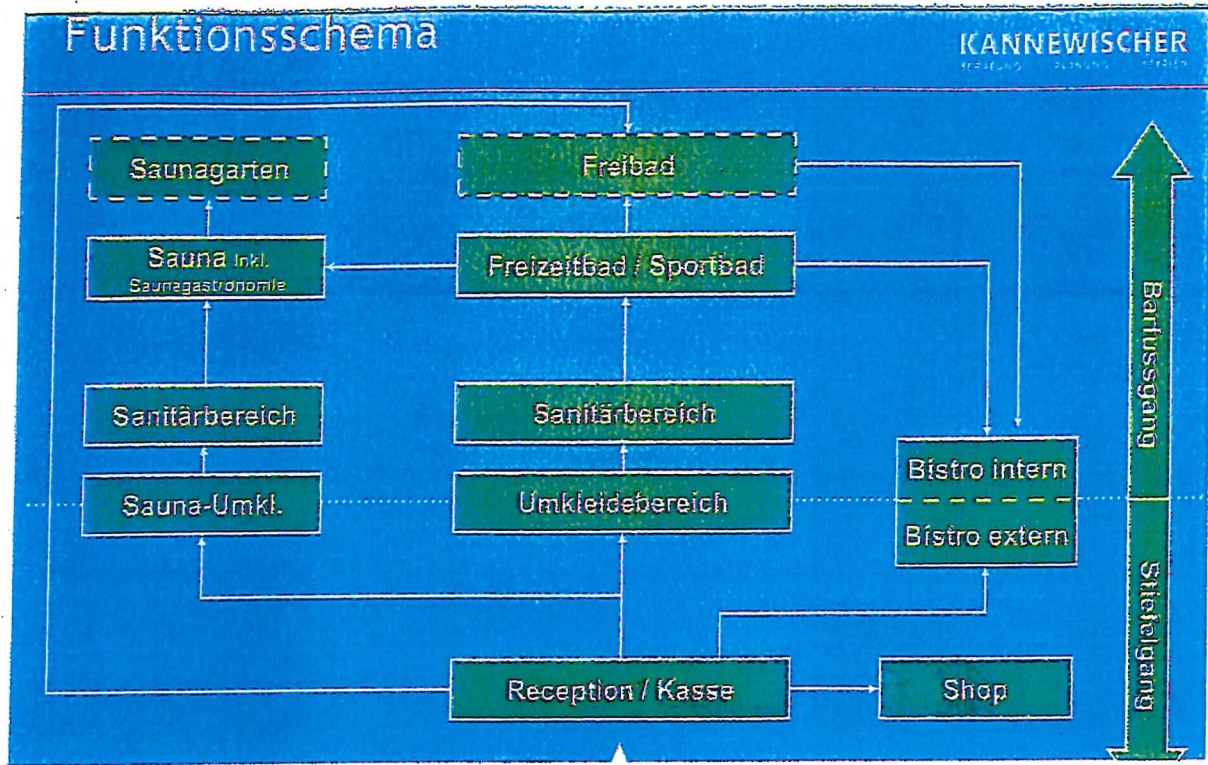
Es sollen ausschließlich hochwertige Anlagensysteme und -komponenten eingesetzt werden, die den qualitativ hohen Anforderungen eines Schwimmbades gerecht werden und einen nachhaltigen Betrieb sichern.

Grundlage für das Energiekonzept (siehe Übersichtsschema – Anlage 5c) sind die angenommenen Bedarfe für Strom, Wärme und Wasser, abgeleitet aus der Bedarfsplanung (Wasserfläche, Besucher, Wassertemperatur etc.). Für die Gebäudehülle wird der derzeit Standard nach EnEV 2016 (gültig ab 1.1.2016) angesetzt.

Wärmeseitig soll es ein zusätzliches Niedertemperaturverteilnetz geben, in das Solar-, und WRG-Systeme einspeisen und das vorrangig die Niedertemperaturbedarfe wie Beckenwassererwärmung und Fußbodenheizung sichert.

Für die Eisfreihaltung der Wege zur Außensauna kommt ein separater Glykolkreislauf zum Einsatz. Die Bodentemperierung dieser Sauna erfolgt mit Heizmatten.

Die Beleuchtung basiert auf hocheffizienter LED-Technologie mit nutzungsgerechter Steuer- und Regelungstechnik, die RLT-Anlagen sind mit Wärmerückgewinnungssystemen der Effizienzklasse H1, sie müssen den aktuellen Ökodesign-Anforderungen und der Energieeffizienzklasse A+ entsprechen.



Raum Nr.	Bezeichnung	Anz.	Fläche (ca.)	Bemerkungen
Vorbemerkungen				
<p>1. Die Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben ist Sache des Architekten.</p> <p>2. Die im folgenden angegebenen Flächenangaben verstehen sich inkl. Verkehrsflächen, exkl. Konstruktionsflächen.</p> <p>3. Die Flächen sind auf das funktionale Minimum ausgelegt und sollten bei der Grundrissfindung aus wirtschaftlichen Gründen möglichst eingehalten werden. Natürlich können sich aufgrund der architektonischen Gestaltung Veränderungen/Verschiebungen zwischen einzelnen Bereichen ergeben.</p> <p>4. Für Abstände und Detailmasse sind die KOK-Richtlinien heranzuziehen, ggf. auch die DSV-Richtlinien</p>				
0.	Zufahrt und Parkierung			
0.1	Zufahrt			Gästekzufahrt für PKW, Busse, ausserdem getrennte Zufahrt zur Anlieferung für Technik, Kiosk, Notarzt usw.
0.2	Parkplätze	162	4.050 m ²	(ohne Spitzentage Freibad) Auf kurze Wege zum Badeingang ist zu achten.
0.3	Fahrradstellplätze nahe Eingang	105	158 m ²	Anz. ist in der Vorplanung zu klären (Ableitung von heutigem Angebot oder gem. Stellplatzsatzung) je 1,5 m ² inkl. Bewegungsflächen mit möglichst kurzen Wegen zum Badeingang.
0.4	Anlieferung			Für Technik, Bistro, Abfallentsorgung. Getrennte Zufahrt, welche mit Toren geschlossen werden kann. Bodenebene Zuwegung in die Technik zur Anlieferung von Betriebsmitteln und Ersatzteilen. Bei einer Lage im Untergeschoss ist eine entsprechende Andienung sicherzustellen. Eine Schachtdandienung ist zweite Wahl aber ebenfalls denkbar.
1.	Eingangszone		210 m ²	
1.1	Eingangsvorplatz: ca. 200 m ²			Teilweise überdacht, bei Höhendifferenzen schwach geneigte Rampen Vorgesehene Ausstattung des Vorplatzes: Beschriftungen, Ruheplätze, Uhr, Papierkörbe, Anschlagtafeln, Fahnenmaste mit Beleuchtung.
1.2	Eingang/Windfang		5 m ²	Zutritt in die Eingangshalle über einen Windfang.

1.3	Eingangshalle	100 m2	<p>Repräsentative Eingangshalle, in welcher sich folgende Einrichtungen befinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine zentrale Theke für Kasse und Shopartikel - beides für Hallenbad und Freibad kombiniert, d.h. in Schwachlastzeiten von 1 Person bedienbar; Freibad-Gäste werden aussen am Gebäude entlang geführt - Drehkreuze für Eingang und Ausgang, möglichst direkt bei Kassentresen oder zumindest gut einsehbar; zudem Schwenktür für Kinderwagen, Rollstühle etc. - 1 - 2 Selbstbedienungs-Kassenautomat(en) - 1 Nachzahlautomat vor Ausgangsdrehkreuz - Aufenthaltsbereich mit Informationen zum Bad <p>Von der zentralen Eingangshalle wird der zentrale Umkleebereich erreicht (im Kombibadbetrieb können auch Freibad-Gäste die Hallenbad-Umkleiden nutzen). Attraktive Einblicke in die Badehalle wünschenswert.</p>
1.4	1 WC-Gruppe für Eingangshalle	20 m2	<p>Herren: 1 WC, 1 Urinal, 1 Vorraum Damen: 2 WC, 1 Vorraum Behinderten-WC: 1 WC, 1 Vorraum, rollstuhlgängig</p> <p>Diese WC-Anlage befindet sich vor dem Drehkreuz und dient dem Aufenthaltsbereich der Eingangshalle.</p>
1.5	Bistro Eingangshalle (Sitzbereich)	ca. 50 m2	<p>für Passanten mit Einblick in den Badebereich Vorgesehene Platzzahl in der Eingangshalle: ca. 25 Dieser Bereich ist in Pos. 3.6 nochmals aufgeführt.</p>
1.6	Kassen - Backoffice	10 m2	möglichst in Nähe des Kassentresens
1.7	Lager Shopartikel	10 m2	evtl. mit Kassen-Backoffice kombinierbar
1.8	Wert- / Helmächer	15 m2	<p>ca. 100 Wertfächer 20 x 20 x 20 cm ca. 20 Helmächer 50 x 50 x 50 cm</p>
	Zugang für Schulen und Vereine		ggf. separater Eingang / Zugang für Schulen und Vereine, direkt zu den Sammelumkleiden
2,	Verwaltungs- und Personalbereich	175 m2	Wenn möglich alle Räume in der Nähe des Eingangsbereichs, sonst zumindest der Fundsachenraum.
2.1	Verwaltung		
2.1.1	Betriebsleiterbüro	15 m2	mit Besprechungsecke
2.1.2	2 Arbeitsplätze	20 m2	Für Büroarbeiten, aber auch als temporärer Arbeitsplatz (z.B. für Azubis). Theke für kurze Besprechungen mit Kunden, Lieferanten.
2.1.3	Fundsachenraum	10 m2	Raum ca. 4 x 2.5 m mit beidseitigen Gestellen
2.1.4	Computerzentrale	10 m2	Idealerweise im Verwaltungsbereich, gekühlt
2.2	Personalbereich		

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

2.2.1 Aufenthaltsraum	15 m2	für ca. 8 Betriebsangehörige mit Teeküche
2.2.2 Umkleideräume	2 30 m2	je 15 m2 und mit ca. 15 Garderobenschränken (180 x 30 x 50) und je 1 Dusche (Empfehlung 60% Damen, 40% Herren)
2.2.3 WC-Gruppe	15 m2	Herren: 1 WC, 1 Urinal, 1 Vorraum Damen: 2 WC, 1 Vorraum
2.2.4 Lager Verwaltung / Putzmittelraum	10 m2	
Zuschlag Verkehrswege Verwaltung + Personal	30 m2	
3, Küchenbereich	250 m2	
3.1 Lager und Anlieferung	50 m2	Gesamtfläche für Lager, Leergut, Kühlräume usw. mit Verbindung zum Küchenbereich gem. 3.2 / Anlieferung gem. Kap. 0.4
3.2 Küche und Versorgungsbereich	90 m2	Ebene Eingangshalle/Badehalle/Freibad: Zubereitung, Anrichten, Abwaschen. Die Flächen sind so anzuordnen, dass eine optimaler Zugang zu den 3 Ausgabebereichen (Eingangshalle, Badehalle und Freibad) gegeben ist. Eine Anbindung der Sauna wäre ebenfalls wünschenswert, aber nicht zwingend. Für den Freibadbereich ist ein zusätzlicher Ausgabepunkt für Spitzentage vorteilhaft.
3.3 Aufenthaltsraum Personal	1 15 m2	
3.4 Umkleideräume Personal	2 20 m2	je 10 m2; 5 - 10 Garderobenschränke (180 x 30 x 50) und je 1 Dusche
3.5 Büro	1 10 m2	
3.6 Sitzbereich Eingangshalle		im Kap. 1.6 beschrieben
3.7 Sitzbereich Badehalle		im Kap. 7.3.4 beschrieben
3.8 Sitzbereich Freibad (zu klären)		
3.9 Saunabar		im Kap. 8.1.13 beschrieben

4,	Umkleidebereich	640 m2	<p>Der gesamte Umkleidetrakt ist übersichtlich anzuordnen. Für Abstände und Detailmasse sind die KOK-Richtlinien heranzuziehen.</p> <p>Der Umkleidebereich wird über den Stiefelgang erreicht. Die Badegäste ziehen sich in der Wechselkabine um und deponieren ihre Sachen in einem Umkleideschrank, ziehen ihre Badebekleidung an und gehen in eine der Badehallen, in die Sauna oder ins Freibad. Gruppen (wie Schulen und Vereine) benützen die Sammelumkleiden (geschlechtergetrennt).</p> <p>Aus Kapazitäts- und Flexibilitätsgründen empfiehlt sich eine zentrale Anordnung für alle 3 Bereiche (Sportbad, Freizeitbad, Sauna). Eine räumliche Trennung der Saunäumkleide wäre akzeptabel, falls sich daraus für den Gesamtentwurf wesentliche Vorteile ergeben. Ggf. können im weiteren Planungsverlauf akustische Abtrennungen untersucht werden.</p>
4.1	Stiefelgang		Vom Eingangsdrehkreuz zu den Wechselkabinen und den Sammelumkleiden. Gestaltet mit den Bijoubereichen, Wertfächern, Schaukästen etc. Zwischen Eingangshalle und Stiefelgang ist ein Abschluss zur Klimazonentrennung notwendig (Empfehlung: automatische Glasschiebetüre).
4.2	Wechselkabinen	60	Empfohlene Grösse der Wechselkabinen 125 x 100 cm, 6 Stk. als Behinderten-/Familienumkleide mit einer Fläche von mind. je 150 x 195 cm (idealerweise 1 - 2 mit Liege); als Durchschreitekabine konzipiert
4.3	Kleiderschränke	550	Vollschränke: 530 Stk. mit Breite 30 cm, Höhe 180 cm, Tiefe 50 cm plus 20 Stk. mit Breite 50 cm, Höhe 130 cm (mit dem Rollstuhl unterfahrbar). Kann im weiteren Planungsverlauf ggf. noch weiter ausdifferenziert werden (bspw. mehr Komfort im Saunabereich, evtl. teils Halbschränke im Badbereich etc.). Die Gänge der Kleiderschränke sind mit Video-Überwachung auszustatten.
4.4	Sammelumkleiden	8	Dem Sportbad zugeordnet. Jede Einheit mit 25 Vollschränken Breite 25 cm, Höhe 180 cm, Tiefe 50 cm und 2 Wechselkabinen. Sammelumkleiden können zeitweise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
4.5	Barfussgang		Als Verbindung der Umkleiden zu den Sanitärbereichen und ggf. direkt in die Sauna / direkt in das Freibad.
4.6	Bijoubereiche	2	Im Stiefelgang verteilt über die ganze Länge mit Frisiertisch, mind. 1 Waschbecken, Fön, Spiegel, Hocker usw.
	Erweiterungsmöglichkeiten		speziell sollte untersucht / dargelegt werden, wie die Umkleiden bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden können (z.B. zweites Geschoss o.Ä.)
5,	Sanitärbereich	215 m2	Dem Umkleidebereich einerseits, sowie dem Badbereich andererseits zugeordnet. Formal als langgezogene Durchgangsschleuse ("Zwangsführung"). Schwerpunkte: gut zu finden, übersichtlich gestaltet

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

5.1	Duschenraum Herren mit WC-Raum	1	35 m2	Singemäss KOK-Richtlinien mit 10 Duschen, 3 WC, 3 Urinale, 1 Waschbecken. Mind. 50 % der Duschen als Kabinen. Die Duschen sollten weder von den Umkleiden noch von der Badehalle leicht einsehbar sein. Die Duscheinheit sollte über einen genügend grossen Vorraum verfügen, wo sich die Gäste nach dem Duschen trocknen können.
5.2	Duschenraum Damen mit WC-Raum	1	45 m2	Singemäss KOK-Richtlinien mit 10 Duschen, 6 WC, 1 Waschbecken. Mind. 50 % der Duschen als Kabinen. Die Duschen sollten weder von den Umkleiden noch von der Badehalle leicht einsehbar sein. Die Duscheinheit sollte über einen genügend grossen Vorraum verfügen, wo sich die Gäste nach dem Duschen trocknen können.
5.3	Behinderten-Sanitäreinheiten	2	16 m2	Grösse mind. 280 x 220 cm, mit Dusche und WC, möglichst in Sanitärspace, den Behinderten-/Familienumkleiden zugeordnet
5.4	Schüler-/Vereinsduschen Jungen	1	30 m2	mit 8 - 10 Duschen; 1 WC, 1 Urinal
5.5	Schüler-/Vereinsduschen Mädchen	1	30 m2	mit 8 - 10 Duschen; 2 WC
5.6	Badezonentrückgang aus Badehalle(n)	1 - 2		2.0 m breit, zwischen Barfussgang und Badehalle mit Türen. (Temperatur Badehalle 30-32 Grad C, Garderobe 24-26 Grad C)
5.7	Putzmittel- und Putzmaschinenraum	1	20 m2	zwischen Bad und Barfussgang gelegen
5.8	Geräteräume	1 - 2	20 m2	zwischen Bad und Barfussgang, für Beckenreiniger, Schwimmhilfen, Schwimmleinen, Wasserballtore, Pool-Noodles etc.
5.9	Installationsschächte	2	8 m2	je 4 m ² in Sanitärabspange gelegen (Aufstieg von Lüftung, Sanitär etc.)
5.10	Sanitätsraum	1	12 m2	mit Liege, Medikamentenschrank, von Badehalle gut erreichbar, kurzer Weg zum Ausgang in die Nähe der Vorfahrt des Krankenwagen
6,	Badehalle Sport		1.700 m2	Mindest-Beckenumgänge gem. KOK: 3,0 m auf Hauptzugangsseite und hinter Startsockel / bei Sprunganlage 4,5 m (freier Durchgang hinter Sprunganlage mind. 1,25 m) / zwischen Nichtschwimmer- und Schwimmbecken 4,0 m etc.
6.1	Becken			WF = Wasserfläche
6.1.1	Schwimmbecken 50 x 16 m (Wasserfläche)	1	800 m2 WF	Sportbecken mit 6 Bahnen à 50 m, unterteilbar in 12 Bahnen à 25 m durch verschiebbare Startbrücke (Beckenkörper dadurch ca. 52 m lang). Beckentreppentreppe an einer Längsseite (ausserhalb der Beckenmasse). Bodendurchführungen für Schwimmleinen (zur Lagerung im Keller). Wassertemperatur ca. 27° C, Wassertiefe 2,00 m - 2,10 m. Lichte Raumhöhe mind. 4,0 m
6.1.2	Lehrschwimmbecken 8 x 12,5 m	1	100 m2 WF	Wassertemperatur 31 - 33° C, Wassertiefe 0,60 - 1,35 m, flache Einstiegstreppe entlang der Breitseite für Lehrschwimmen (3 Treppenstufen).

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

6.1.3	Sprungbecken 7,66 m x 11,75 m	1	90 m2 WF	Normgerechtes Sprungbecken mit 1m Sprungbrett und 3m-Plattform sowie einer Kletterwand. Bodenhülsen für Slackline-Montage. Wassertiefe 3.50 m. Lichte Höhe über Wasserspiegel mind. 6,25 m.
6.2	Ausstattung der Badehalle			
6.2.1	Schwimmeraustauschraum	1	12 m2	Zwischen Sportbadehalle und Freizeitbadehalle und nach Möglichkeit an Fassade gelegen, mit Blick auf Innen- und Aussenbecken. Mit Wendeltreppe in Technik.
6.2.2	Ablagen			Nach Sanitärbereich-Ablagen für Handtücher, Badetaschen etc. für ca. 250 Personen.
6.2.3	Sitzstufe(n) in Beckennähe			Als Aufenthaltsbereich und für Instruktionen durch Lehrperson u.Ä. - auch als Raumteiler zwischen Schwimm- und Nichtschwimmerbecken möglich.
6.2.4	Zugang Freibad			Möglichst direkte Verbindung zu den Freibad-Becken, evtl. mit Windfang. Kurze Distanz zu den Becken (insbes. Schwimmbecken) ist erfolgskritisch für den Kombibadbetrieb.
7,	Badehalle Freizeit		1.200 m2	
7.1	Becken			WF = Wasserfläche
7.1.1	Kleinkinderplanschbecken	1	48 m2 WF	Wassertemperatur 32° C, Wassertiefe von 5 - 40 cm attraktiv gegliederte Wasserfläche mit Bereichen für die unterschiedlich alten Kleinkinder und deren Aufsichtspersonen: Strand, Kurzrutsche, Wasserpilz, Schiffschiffkanal, Wasserfall, Sitzflächen direkt am Becken etc. Genügend Aufenthaltsfläche im Beckenumgang vorsehen. Nähe zu Bistro.
7.1.2	Nichtschwimmer-Erlebnisbecken	1	250 m2 WF	Wassertemperatur 32° C, Wassertiefe 1,25 - 1,35 m Dieses Becken ist frei geformt und ist vor allem auf Spiel + Spass im Wasser ausgerichtet. Kann Wasserattraktionen enthalten wie z.B. einen Wasserpilz, Bodensprudler, Sprudelliegen und/oder -sitze. Aufgrund der höheren Wassertemperatur und der niedrigen Wassertiefe kann es auch für gemütliches Schwimmen und für Wassergymnastik verwendet werden. Ein Teil der Wasserfläche ist deshalb für (zeitweises) Schwimmen mit parallelen Beckenwänden auszugestalten.
7.1.3	Kursbecken 8 m x 12 m	1	96 m2 WF	Wassertemperatur 29 - 31° C, Wassertiefe veränderbar (Hubboden) von 0 cm - 1,80 m Separates Becken für Kurse aller Art. Akustisch möglichst vom übrigen Badbetrieb abgegrenzt.
7.1.4	Rutschenturm mit Landebecken	2		Turm mit zwei Rutschen (z.B. Black Hole 110 m und Reifenrutsche) und getrennten Landebecken je 10 m² (Sicherheitsauslauf - i.R. von Rutschenhersteller geliefert). Der Turm hat je einen Zugang vom Hallenbad und vom Freibad, mit abschliessbaren Türen um den Rutschenturm teilweise dem einen oder anderen Bereich zugänglich zu machen. Rutschenturm in der Nähe des KPB und Erlebnisbeckens. Spätere Erweiterung um zwei zusätzliche Rutschen vorgesehen.
7.1.5	Wassersprudelbecken	2	16 m2 WF	Wassertemperatur 37° C, Wassertiefe ca. 1.00 m Zwei runde Becken mit einer Sprudelsitzbank entlang der Beckenumrandung

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

7.2	Aussenbecken ganzjährig		Das Aussenbecken liegt auf einer Aussenbadeplatte mit Liegestuhlbereich. Möglichst unsichtbare Einzäunung des Aussenbereiches. 1 - 2 direkte Ausgänge aus der Badehalle auf die Aussenbadeplatte.
7.2.1	Warmmaussenbecken	150 m2 WF	Wassertemperatur im Winter bis 34° C, im Sommer 28 - 30° C, Wassertiefe 1.25 - 1.35 m Einstiegsbereich in der Badehalle mit Ausschwimmkanal in das Aussenbecken. Becken mit Strömungskanal, Sprudelliegen, Massagedüsen, Sprudelsitzen, Sprudelgrotte. Becken mit Abdeckung.
7.3	Ausstattung der Badehalle		Nach Sanitärbereich Ablagen für Handtücher, Badetaschen etc. für ca. 500 Personen.
7.3.1	Ablagen		Platz für ca. 140 Liegen in der Nähe der Nichtschwimmerbecken, Sitzmöglichkeiten beim Kinderplanschbecken für ca. 30 Liegen, z.B. als Wintergarten
7.3.2	Aufenthaltsfläche		In Badehalle mit ca. 50 Plätzen, Selbstbedienung im free-flow System, Blickbeziehung zum Kinderplanschbecken und Erlebnisbecken
7.3.3	geschlossener Ruheraum		Aussenterrasse Badebereich mit ca. 50 Plätzen
7.3.4	Bistro Badehalle (Sitzbereich) (auch in Pos. 3.7 aufgeführt)	ca. 100 m2	möglichst direkte Verbindung zu den Freibad-Becken, evtl. mit Windfang
7.3.5	Zugang Freibad (sofern Freibad erhalten bleibt)		möglichst nahe dem Sanitärbereich, gut sichtbar
7.3.6	Zugang Sauna		Gesamtkapazität ca. 100 Personen.
8,	Sauna		
8.1	Sauna-Innenbereich	660 m2	Die Saunalandschaft kann von der Badehalle und evtl. direkt aus dem Umkleidebereich erreicht werden.
8.1.1	Badekleiderablage		nach Eingang mit Sichtschutz; Ablagen für Badehosen, Badetücher + (grosse) Taschen für ca. 100 Gäste
8.1.2	Reinigungsduschen	4 6 m2	je 1.5 m ² , nahe Zugang
8.1.3	WC-Gruppe	1 12 m2	Herren: 1 WC, 1 Stand, 1 Vorraum, Damen: 2 WC, 1 Vorraum
8.1.4	Sanarium, 55 - 60 °C	1 25 m2	mit Farblicht + Aroma, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.5	Sauna, 85 - 90 °C	1 30 m2	Klassische finnische Sauna mit bestimmter Ausrichtung, z.B. Salzauna. Ofen in der Mitte für Aufgüsse, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.6	Dampfbad, 47 °C	1 25 m2	47° C, 100 % relative Luftfeuchtigkeit, evtl. mit Aromazugabe, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.7	Warmsprudelbecken	1 20 m2 WF	Wassertemperatur 37° C, Wassertiefe ca. 1.00 m Rundes Becken mit einer Sprudelsitzbank entlang der Beckenumrandung und Bodensprudler in der Mitte.

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

8.1.8	Fußwärmeecken-Gruppen	2	Mit je 4 Plätzen und dazugehörigen Bestuhlungen. Ausrichtung beachten (kein Blick auf Saunakabinen oder Kaltwasserbereich) - alternativ auch eine Gruppe mit 6 Fußwärmeecken möglich.	
8.1.9	Kaltwasserbereich (Duschen- u. Giessraum)	2	mit insgesamt 8 Kaltwasserangeboten (Duschen verschiedener Art, Kübel etc.)	
8.1.10	Kaltwasser-Tauchbecken	1	6 m2 WF	Wassertemperatur ca. 18 - 20 °C, sichtgeschützte Lage Alternativ: Mini-Tauchbecken mit max. 2 m2 WF um Wasseraufbereitungstechnik einzusparen (nicht empfohlen)
8.1.11	Offene Ruhe- und Aufenthaltsbereiche			mit mind. 40 Plätzen, evtl. in Form eines Kaminraums
8.1.12	geschlossener Ruheraum	1	100 m2	mit ca. 30 Plätzen, z.B. als Wintergarten
8.1.13	Saunabar	1		als Standort für den Saunameister mit den notwendigen Einrichtungen (Kaffee-/Saftmaschine etc.) Dazu Barhocker und 4-6 Bistrotische
8.1.14	dazu Lagerraum	1	10 m2	für Getränke, Geräte etc.; Wegeführung + Anlieferung beachten
8.1.15	Abstell- und Putzraum	1	15 m2	auch für Aufgussöle etc. Zudem Aufhängemöglichkeit für nasse Saunatücher der Mitarbeitenden.
8.1.16	Ausgang in den Saunagarten			mit Windfang
8.2	Saunagarten		2.000 m2	Der Saunagarten mit Bäumen, Pflanzen und notwendigem Sichtschutz ist attraktiv zu gestalten. Kurze Wege zu der Aussensauna und Wege eisfrei halten durch entsprechende Heizung.
8.2.1	Panoramasauna, 90 °C	1	60 m2	Finnische Sauna mit viel Fensterfläche und Blick in die Natur, für (Event-)Aufgüsse durch Mitarbeiter. Vorraum für Bademantelablage etc.
8.2.2	Duschen	6		Möglichst direkt neben der Aussensauna. Evtl. in Vorraum integriert.
8.2.3	Aussenbewegungsbecken	1	40 m2 WF	Wassertemperatur 24 - 26° C, nicht zu weit von Fassade entfernt.
8.2.4	Liegebereiche für Liegestühle			ca. 70 Liegestühle, Sonnenschirme etc.
Erweiterungsmöglichkeiten				
9,	Wellnessbereich		130 m2	Bereits in der Planung ist eine spätere Erweiterung um ca. 1.000 m2, z.B. für weitere Aussensaunen, zusätzliche Liegeflächen, evtl. ein Naturbadeteich o.Ä., vorzusehen und als solche darzustellen.
				Soll von Sauna und Bad auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein. Idealerweise auch von der Eingangshalle für externe Gäste zugänglich.
9.1	Massageraum	1	12 m2	für Massagen aller Art (klassische Massagen, Wellness-Massagen etc.)

Berlin - Bäderneubau Mariendorf

9.2	Paar-Massageraum	1	16 m2	für Massagen aller Art mit 2 Massageliegen
9.3	Nassmassageraum	1	12 m2	für Nassmassagen, Peelings etc. mit beheizter Steinplatte und Dusche
9.4	Beautykabinen	1	12 m2	für Schönheitsbehandlungen (auch Maniküre, Pediküre etc.)
9.5	Empfangsbereich mit Ruhefläche		40 m2	Empfangstheke (Therapeutenstandort) mit Ruhe- und Wartebereich, Ausblick
9.6	WC-Gruppe	1	10 m2	Herren: 1 WC, 1 Stand, 1 Vorraum Damen: 1 WC, 1 Vorraum
9.7	Material- und Vorbereitungsraum	1	10 m2	Lageraum für Wäsche, sowie Produkte, die für die Wellnessanwendungen notwendig sind. Dieser Lagerraum ist neben der Empfangstheke anzuordnen.
10,	Technikbereich		3.115 m2	Das Gebäude soll weitgehend unterkellert sein. Ohne Keller können sein: Eingangsbereich, Küche, Verwaltung, Sauna und Wellness.
10.1	Eingangspufferzone zum Abladen, etc.		125 m2	in Zusammenhang mit der Anlieferung 0.4 inkl. Aufstellfläche für Müllcontainer etc.
10.2	Umkleide + Sanitär Reinigungspersonal (intern/extern)	2	20 m2	je Geschlecht 5 Garderobenschränke, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
10.3	Umkleide + Sanitär Technikpersonal/Hausmeister	1	10 m2	8 Garderobenschränke, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
10.4	Technikbereich Gesamtfläche inkl. Schwallwasserbecken (die z.T. unter den Becken angeordnet werden können), Wasseraufbereitung, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro			Dieser Bereich wird im weiteren Planungsverlauf detaillierter spezifiziert, es sind jedoch unterschiedliche Bereiche notwendig: Generell im Technikbereich, Höhe im Licht mindestens 3.20 m Im Bereich der Filter und der Lüftungsgeräte wird eine lichte Höhe von 4.50 m erforderlich Anteil Freibad-Technik ca. 200 m2 In der Technikfläche sind folgende Spezialräume enthalten: 15 m2 Elektro-Chlorraum mit Lichtschacht 10 m2 Chlordosiererraum neben Elektrochlorraum 12 m2 Chemikalienräume 8 m2 Flockungsmittelraum 40 m2 Elektroräume (nahe Anlieferung mit dir. Ausgang zur Auslieferung) 20 m2 Werkstatt 12 m2 Büro
10.5	Abgänge in Technik			1 x vom Bademeister-Raum an Fassade 1 x vom Treppenhaus, welches ins EG und evtl. ins OG führt ausserdem von extern: Zufahrt / Anlieferung

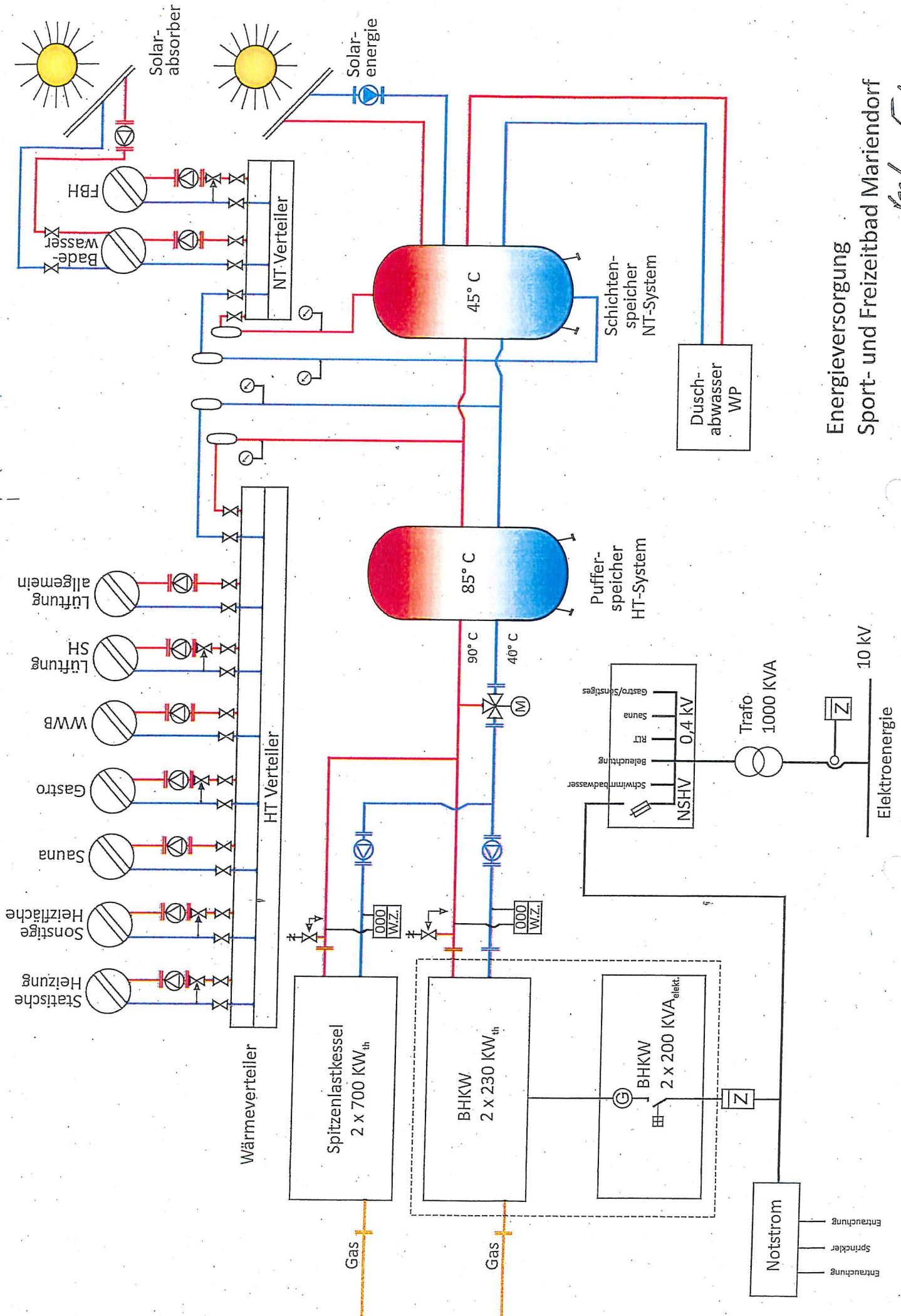
Aul. 5c

-1-



Anal. 5c-2





	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Rahmenterminplan Mariendorf	
Seite 1 von 2	Anlage 6 zu Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau) Stand 09.05.2017	

Im Rahmen der Entwicklung einer Projektkonzeption wurde für das Realisierungsmodell „erweitertes GÜ-Modell“ mit Unterstützung eines externen Beraters ein individueller Zeitplan entwickelt. Dieser berücksichtigt die mit den beteiligten Senatsverwaltungen (SenInnDS, SenFin und SenStadtWohn) abgestimmte Verfahrensgestaltung (Synopsis) sowie den aktuellen Abstimmungstand mit der zuständigen Bezirksverwaltung zur Schaffung des erforderlichen bauplanungsrechtlichen Rahmens.

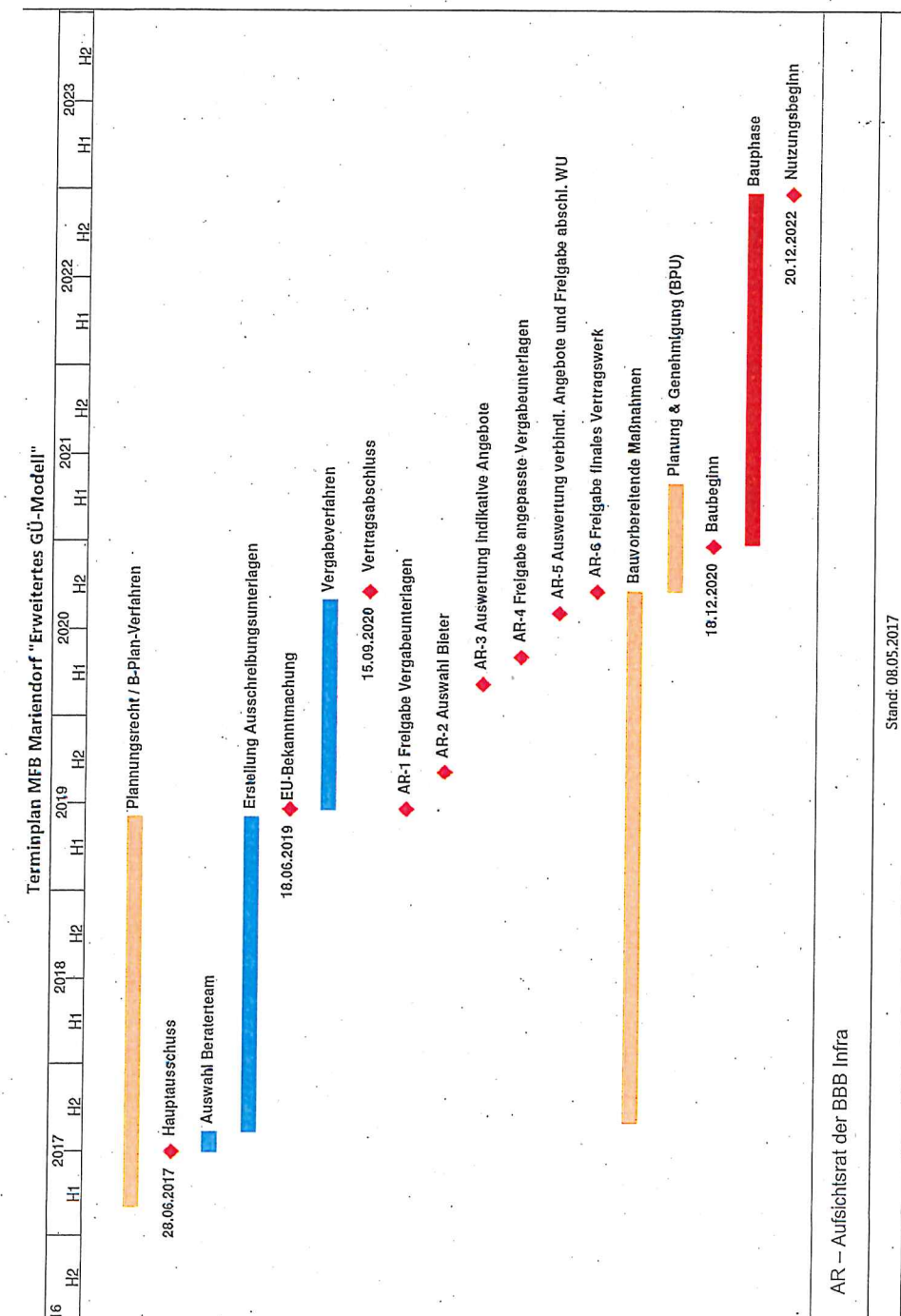
Die Rahmenterminplanung hängt entscheidend von zwei Faktoren ab:

- Notwendigkeit und Dauer eines B-Planverfahrens (voraussichtliche Dauer: zwei Jahre)
- Art und Gestaltung des Beschaffungsverfahrens

Nach Aussagen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ist davon auszugehen, dass ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss. Im folgend dargestellten Rahmenterminplan ist das B-Planverfahren mit einer Dauer von 2 Jahren berücksichtigt. Demnach ist aktuell von einem Eröffnungstermin des neuen Bades Ende des Jahres 2022 auszugehen. Die BBB werden in einvernehmlicher Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit dem Bezirksamt auf eine Beschleunigung des B-Planverfahrens hinwirken. Die Gespräche mit dem Bezirksamt verlaufen diesbezüglich äußerst konstruktiv.

Die terminlichen Annahmen zum Vergabeverfahren basieren auf Erfahrungswerten der BBB sowie der beteiligten Berater mit vergleichbar komplexen Investitionsvorhaben in vergleichbar umgesetzten Beschaffungsmodellen. Im geplanten Beschaffungsmodell führen die immanenten Anreizstrukturen (z.B. aus den gewählten Finanzierungsmodalitäten, dem Risikotransfer bezüglich Kosten- und Terminüberschreitungen) zu verkürzten Planungs- und Bauzeiten.

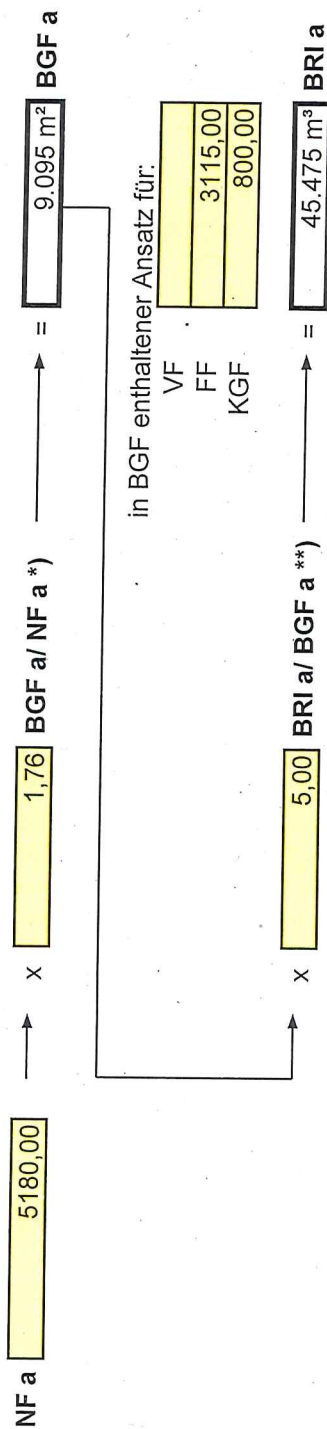
	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Rahmenterminplan Mariendorf	
Seite 2 von 2	Anlage 6 zu	
	Bedarfsprogramm III 131. H F (ABau)	
	Stand 09.05.2017	



Planungsrahmen

B) Flächen nach DIN 277

Baumaßnahme: Berliner Bäder-Betriebe
Sachsendamm 2-4 10829 Berlin
Multifunktionsbad Mariendorf



*) Umrechnungsfaktor
**) mittlere Höhe

Hinweise zu den Angaben zum Planungsrahmen

1. Das Formblatt ist von der Baudienststelle in enger Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle aufzustellen.
2. Der Planungsrahmen setzt sich aus den Angaben zum Kostenrahmen (A) entsprechend DIN 276 und den Angaben zum Flächenrahmen (B) zusammen. Zur Berechnung des Kostenrahmens kann die Ermittlung über Kostenflächenarten oder alternativ über Richtwerte erfolgen (Formblätter A1 bzw. A2). Für die Ermittlung des Flächenrahmens gilt Formblatt B. Hier sind die als Grundlage für die Entwurfsplanung überschlägigen vorzugebenden Verhältnisse von Grundflächen und Rauminhalten einzutragen.
3. Dem Planungsrahmen sind vorhandene Richt-, Vergleichs- oder Erfahrungswerte oder Vergleichsbauten zugrunde zu legen. Die Daten der Berliner Baumaßnahmen werden gemäß Formblatt F III 134.H zentral gesammelt. Auf die gemeinsame Datenerfassung der Länder (PLAKODA) wird verwiesen (s. II 150 H).

A) Kosten nach DIN 276 / 2008-12

4. Die Angaben über die erforderlichen Einheiten bzw. den Flächenbedarf sind auf diesem Vordruck zusammenzustellen. Hieraus sind überschlägig die Bauwerkskosten (BWK) zu ermitteln.
Bezugsgröße für die Kostenermittlung ist in der Regel die Nutzfläche.
5. Der Flächenbedarf (Nutzfläche - NF) ist in der Regel aus Anzahl und Art der geplanten Einheiten (z.B. Arbeitsplätze, Studienplätze, Krankbetten) zu ermitteln. Die verwendeten Flächenverhältnisse (z.B. m² je Arbeitsplatz) sind gesondert zu erläutern. Die Angaben über die Einheiten sind soweit wie möglich für die anschließende Kostenermittlung aufzugliedern.
6. Aus dem Flächenbedarf sind die Kosten zu ermitteln. Zuerst werden aus den Nutzflächen die in der Regel als unabhängig von der baulichen Lösung und der Grundstückssituation anzusehenden Kosten gemäß DIN 276 Kostengruppe 300 und 400 (Bauwerkskosten - BWK) bestimmt.
7. Die NF können in den angelegten Feldern des Vordrucks nach einem besonderen Schlüssel nach „Kostenflächenarten“ aufgegliedert werden. Auf Grund der unterschiedlichen bautechnischen Anforderungen an die Räume bzw. Flächen werden verschiedene Kategorien gebildet, die mit unterschiedlichen Kostenbeträgen versehen werden können.
8. Besondere Anforderungen, die über den Standard entsprechender Vergleichsbauten hinausgehen bzw. Besonderheiten bei den Kostengruppen, können gesondert berücksichtigt werden.
9. Anschließend sind die Kosten gemäß DIN 276 Kostengruppe 100 bis 700 (Gesamtkosten - GK) zu ermitteln.
10. Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) sind ebenfalls als Zuschlag anzugeben (prozentual über die KG 300-600).
11. Der Indexstand, auf den sich die Kostenermittlung bezieht, ist anzugeben.

B) Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

12. In diesem Teil des Vordruckes werden, ausgehend von den Nutzflächen, die zu erwartenden Bruttogrundflächen, die Verkehrsflächen, die technischen Funktionsflächen und die Konstruktions-Grundflächen sowie die Bruttorauminhalte abgeschätzt. Dies geschieht durch entsprechende Zuschläge (Faktoren) zu den Nutzflächen.

Fußnoten

- ¹⁾ Index gem. der Quartalsberichte des Statistischen Bundesamtes
- ²⁾ Siehe Nummer 7 der Erläuterung
- ³⁾ Siehe Nummer 8 der Erläuterung
- ⁴⁾ Siehe Nummer 10 der Erläuterung

Bezeichnung der Baumaßnahme		Anzahl der Bauwerke ZBW		Planungs- und Kostendaten							
Multifunktionsbad Mariendorf		1									
Bezeichnung des Bauwerks		Laufende Nr. des Bauwerks Z		Bezirk	Tempelhof- Schöneberg		Datum	20.03.2016			
				Dateiname							
Bund-Länder-Kennung	BLK	BE		Bauw.-Zuord.-Nr.	BWZ ³⁾	5200		Untergeschosse	UG		
Kennzeichng. Baumaßn.	KZB	MFM						Obergeschosse	OG		
Kapitel / Titel				NutzEinheiten				Dachgeschosse	DG		
Bearbeiter Datum geprüf. Bedarfsprogramm Datum geprüf. Vorplanung Datum geprüf. BPU Baubeginn ¹⁾ Baufertigstellung ¹⁾ Index ²⁾				Grundflächen nach DIN 277 Nutzfläche 1 NF 1 Nutzfläche 2 NF 2 Nutzfläche 3 NF 3 Nutzfläche 4 NF 4 Nutzfläche 5 NF 5 Nutzfläche 6 NF 6 Nutzfläche (1 - 6) NF 1-6 Nutzfläche 7 NF 7 Nutzfläche NF Funktionsfläche FF Verkehrsfläche VF Netto- Grundfläche NGF Konstr.- Grundfläche KGF Brutto- Grundfläche BGF		Fläche "a" .../ NF a .../ BGF a					
Basisjahr Monat/Jahr Indexstand 2015 Okt. 2015											
Fläche des Baugrundstücks Bebaute Fläche BF Unbebaute Fläche UBF Fläche des Baugrundstücks FBG				m²							
BAW Bauart/ Bauweise 4)				3/1							
gefordert erfüllt Stellplätze				165 205							
				Bruttorauminhalt nach DIN 276		BRI a BRI b BRI c BRI					
						45.467,00			45.467,00		
Kostenübersicht nach DIN 276/2008-12											
		Kosten Euro	Kosten/ NF a	Kosten/ NGF a	Kosten/ BGF a	Kosten/ BRI a	Kosten/ KG. 300	Kosten/ BWK			
100	Grundstück	0									
200	Herrichten und Erschließen	1.056.000									
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	12.800.000	2.471	1.543	1.407	282	100,00%	66,67%			
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.400.000	1.236	772	704	141	50,00%	33,33%			
BWK	Bauwerk (300 + 400)	19.200.000	3.707	2.315	2.111	422	150,00%	100,00%			
500	Außenanlagen	1.094.400	211	132	120	24	8,55%	5,70%			
600	Ausstattung und Kunstwerke	499.200	96	60	55	11	3,90%	2,60%			
700	Baunebenkosten	5.198.400	1.004	627	572	114	40,61%	27,08%			
100 bis 700	Unvorhergesehenes (in KG. 100 - 700 enthalten)	UV	0	0	0	0	0,00%	0,00%			
GBK	Gesamtbaukosten (200-600)	21.849.600	4.218	2.634	2.402	481	170,70%	113,80%			
GK	Gesamtkosten (100 - 700)	27.048.000	5.222	3.261	2.974	595	211,31%	140,88%			
Flächen- / Kubusrelationswerte											
				Hinweise							
BRIa/ NFa		8,78		NFa/ E		0,00		BGFa/ NFa		1,76	
BRIa/ NGFa		5,48		NGFa/ E		0,00		BGFa/ NGFa		1,10	
BRIa/ BGFa		5,00		BGFa/ E		0,00					
				BRIa/ E		0,00					
Weitere Kostenrelationswerte											
300/ E		0		KG. 700/ KG. 200- 600		23,79%					
400/ E		0		UV- Anteil/GK		0,00%					
BWK/ E		0									
GK/ E											

Anmerkungen zum Formblatt 1313.H F

Das Formblatt ist von der Baudienststelle auszufüllen und ist für Bedarfsprogramme, Vorplanungen, Bauplanungen und abgerechnete Maßnahmen zu verwenden.

Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauwerken, so ist ein Formblatt für die Baumaßnahme und je ein Formblatt für jedes Bauwerk auszufüllen.

1) Datum Baubeginn

Es sind Tag, Monat und Jahr des Baubeginns/der Baufertigstellung (Abschluss des ersten Bauvertrages/Bauübergabe) als volles Datum einzutragen.

2) Index

Es ist jeweils der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohnungsbauten insgesamt einschließlich Mehrwertsteuer einzutragen. Für das BP, die VPU und die BPU ist der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültige Quartalsindex und für fertiggestellte Maßnahmen das arithmetische Mittel aller während der Zeit zwischen Baubeginn und Übergabe veröffentlichten Indizes einzutragen. Bei allen Indexangaben ist der Eintrag des vereinbarten Basisjahres (z.B. 2005 = 100) in den vorderen Teil der Zeile unerlässlich.

3) BWZ - Bauwerkszuordnung

Die Angaben sind dem Bauwerkszuordnungskatalog (2011) zu entnehmen.

4) BAW - Bauart- und Bauweise

Für die Bestimmung sind nur die Geschosse über dem Erdreich heranzuziehen. Geschosse im Erdreich nur dann, wenn keine anderen Geschosse vorhanden sind.

Es gelten folgende Schlüsselzahlen:

Bauart:	1 Mauerwerksbau	Bauweise:	1 Ortbauweise
	2 Massenbetonbau		2 Fertigteilbauweise
	3 Stahlbetonskelettbau		3 Mischbauweise
	4 Großtafelbau		
	5 Raumzellenbau		
	6 Stahlskelettbau		
	7 Holz		
	8 Sonstiges		

Es ist eine dreistellige Schlüsselzahl einzutragen. Die beiden ersten Ziffern stehen für die Bauart, die dritte für die Bauweise. Soweit nur eine Bauart vorkommt, ist als zweite Ziffer eine Null einzutragen. Beim Zusammentreffen mehrerer Bauarten ist die erste Stelle für die überwiegende, die zweite Stelle für die sekundäre Bauart zu verwenden (Beispiel: Stahlbetonskelettbau in Ortbauweise - Eintrag 301).

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

zum Projekt „Neubau Sport- und Freizeitbad Mariendorf“



Erstellt für:
BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG

Berlin, den 18. August 2015

Zusammenfassung

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) haben für ihre strategische Mittel- und Langfristplanung ein Konzept zur zukünftigen Gestaltung der Berliner Bäderlandschaft entworfen („Bäderkonzept 2025“). Im Rahmen dieses Konzeptes sollen insgesamt vier 365-Tage-Multifunktionsbäder im Berliner Stadtgebiet entstehen, die das bestehende Angebot von einzelnen Saisonbädern konzentrieren bzw. ergänzen. Im Ergebnis soll das Freizeit-, Sport- und Schulanangebot insgesamt qualitativ aufgewertet werden.

In einer ersten Umsetzungsphase hat das Land Berlin den BBB im Rahmen der Projektliste zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) Mittel in Höhe von insgesamt 60 Mio. Euro zugeschrieben. Diese teilen sich auf zwei Projekte des Bäderkonzeptes auf:

- Standort Kombibad Mariendorf: Ersatzneubau
- Standort Sommerbad Pankow: Ergänzungsneubau

Ziel der BBB ist es, die Projekte in Bezug auf ihre Lebenszykluskosten wirtschaftlich optimiert sowie mit maximaler Kosten- und Termintreue umzusetzen. Unter dieser Prämisse prüfen die BBB auch alternative Beschaffungsvarianten.

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) wurde in diesem Zusammenhang zur Erstellung eines Eignungstests sowie einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aufgefordert. Im Rahmen des Eignungstestes soll untersucht werden, in wie weit das Projekt für eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Lebenszyklusansatz) geeignet ist. Diese Eignungsprüfung wird über die Bewertung einschlägiger Eignungskriterien (Ausschluss- und Kannkriterien) geführt. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient der wirtschaftlich-quantitativen Bewertung des Projektes und ist Grundlage zur Wahl der wirtschaftlichsten Beschaffungsform.

Über den vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Untersuchungen dokumentiert. Der Bericht soll als Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat der BBB zum weiteren Projektfortschritt dienen.

Dabei bauen die im vorliegenden Bericht dokumentierten Untersuchungen auf einer von den BBB erstellten Projektkonzeption auf. Im Rahmen dieser Projektkonzeption wurden ein Flächen- und Raumprogramm entwickelt, Investitions- und Nutzungskosten geschätzt sowie die Finanzierung des Projektes vorstrukturiert. Diesen Entwicklungsprozess begleitete die PD in der Rolle als Steuerer und Moderator.

Im Zuge der Arbeiten wurde die **Konzeption für das Modell der alternativen Beschaffung** aufgestellt. Im Ergebnis kann die Konzeption vergleichsweise als „erweitertes GÜ-Modell“ verstanden werden, wobei sich die Erweiterung auf die Übertragung von technischen Betriebsleistungen bezieht. Das Modell entspricht somit den Grundgedanken eines Lebenszyklusprojektes. Die wesentlichen Eckpfeiler dieser Konzeption sind:

- Ein privater Partner erbringt im Auftrag der BBB / des Landes Berlins die Planung, den Bau sowie die technischen Betriebsleistungen der Instandsetzung, Inspektion und Wartung der baulichen und technischen Anlagen.
- Die genannten technischen Betriebsleistungen erbringt der Auftragnehmer über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Baufertigstellung.
- Das Eigentum am Grundstück bzw. der Immobilie insgesamt verbleibt zu jedem Zeitpunkt beim Land Berlin / den BBB.
- Die BBB bleiben verantwortlich für den eigentlichen Betrieb des Bades. Hier liegen auch die eigentlichen Kernkompetenzen der BBB. Dem privaten Partner werden keine Nutzungsrisiken übertragen.

Für den **Eignungstest** kann zusammenfassend festgestellt werden, dass bei den gegebenen Projektbedingungen die geplante Maßnahme „Neubau Sport- und Freizeitbad Mariendorf“ für eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Lebenszyklusansatz) geeignet ist. Hauptgründe für dieses Ergebnis sind:

- ein langfristiger Bedarf ist vorhanden
- funktionale Ausschreibung ist möglich
- geeigneter Leistungszuschnitt
- wirtschaftliche Risikoverteilung ist gestaltbar
- Marktgängigkeit ist gegeben

Einschränkend ist festzustellen, dass politische Restriktionen bzw. Vorbehalte bestehen. Deshalb steht die Eignung grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der wirtschaftlichen Vorprüfung (Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) ausreichend Argumente liefern, die bestehenden Vorgaben und Anforderungen der Vergabe- und Bauordnung des Landes Berlin zu erfüllen sowie die Vorbehalte auf politischer Entscheidungsebene zu entkräften.

Das Ergebnis der **vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** zeigt eine erwartbare relative Vorteilhaftigkeit für die alternative Beschaffung mit Lebenszyklusansatz (erweitertes GÜ-Modell) in Höhe von ca. 7 % ggü. einer konventionellen Realisierung. Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.

- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale, outputorientierte Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Die genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile überdecken somit die ebenfalls in der Berechnung berücksichtigten ggf. zusätzlichen Finanzierungskosten, höhere Transaktionskosten sowie höhere Kosten für das unterstellte umfangreiche Sicherheitskonzept.

Im Bereich der Finanzierung wurden zudem für das alternative Beschaffungsmodell 3 Varianten untersucht (Unterscheidung in den Zahlungszeitpunkten für die Erstinvestitionskosten – V1 Einmalzahlung zu Baufertigstellung, V2 halbjährliche Abschlagszahlungen, V3 Zahlung nach Baufortschritt). Da die Drei Varianten keine maßgeblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Betrachtung aufzeigen, obliegt es dem Auftraggeber im ggf. weiteren Beschaffungsprozess in Abstimmung mit den Anforderungen des SIWA sich auf eine Variante festzulegen.

Im Rahmen einer durchgeführten Sensitivitäts-/ Szenarioanalyse wurden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf ihre Stabilität hin untersucht. So wurde u. A. ein Ergebnis ohne Berücksichtigung von Risikofaktoren, ohne Berücksichtigung von Effizienzannahmen in den Leistungsbereichen Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung sowie unter Variation des Diskontierungszinssatzes ermittelt. Das Ergebnis blieb stets positiv aus Sicht der alternativen Beschaffung.

In Anbetracht der Ergebnisse empfehlen wir aus wirtschaftlicher Sicht die Umsetzung des Projektes über ein alternatives Beschaffungsmodell (erweitertes GÜ-Modell).

Darüber hinaus sprechen weitere Aspekte für eine alternative Beschaffung dieses Projektes:

- **Schnellerer Beschaffungsprozess**
Wie in Kap. 3.2.9 aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malussystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet. Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für beide Beschaffungsformen unterstellte Zeitschiene mit der Fertigstellung im I Quartal 2020 ist auf dem konventionellen Weg nicht zu erreichen. Um die Einhaltung der Ziele des Bäderkonzeptes 2025 insbesondere die Eröffnung von 4 Multifunktionsbädern in Anbetracht der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten bei allen Beteiligten öffentlichen Institutionen realistisch zu erreichen, sollten alle Möglichkeiten zur Beschleunigung von Einzelmaßnahmen in Betracht gezogen werden.
- **Projektmanagementkapazitäten**
Mit einer Entscheidung zu Gunsten der alternativen Beschaffung werden die BBB in die Lage versetzt, die Maßnahme weitestgehend unabhängig von den erfahrungsgemäß hoch ausgelasteten Verwaltungsbereichen des Landes Berlins, die mit der praktischen Realisie-

rung von Bauvorhaben befasst sind, umzusetzen. Somit könnte erwartbaren Kapazitätsengpässen, insbesondere durch die wahrscheinliche hohe Zahl von Investitionsvorhaben aus der Nutzung des SIWA, vorgebeugt und zeitliche Verschiebungen der Maßnahme vermieden werden. Eine Realisierung, die stärker im Verantwortungsbereich der BBB liegt, unterstreicht zudem die Kompetenzbündelung im Bäderbereich und unterstützt somit auch die langfristige organisatorische und wirtschaftliche Optimierung des gesamten Bäderbetriebs.

- **Zusätzliche Sicherheiten**

In der Konzeption der alternativen Beschaffung („erweitertes GÜ-Modell“) wurde ein umfangreiches Sicherheitenpaket unterstellt. Dieses bietet im Ergebnis dem Auftraggeber ein höheres Sicherungsniveau ggü. einer konventionellen Realisierung als auch ggü. konventionellen GU- oder GÜ-Modellen. Diese zusätzlichen Sicherheiten (im Wesentlichen Bürgschaften) stellen insbesondere auf den Fall der Insolvenz wesentlicher Vertragspartner ab.

- **Optimierter Einsatz der Investitionsmittel aus dem SIWA**

Durch die beschriebenen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale im alternativen Beschaffungsmodell werden bis zu 1,7 Mio. € an investiven Mittel frei. Diese frei gewordenen Finanzmittel können für weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Bäderangebotes am Standort Mariendorf genutzt werden. So könnten z.B. im Rahmen des Vergabeprozesses Optionsmodule definiert werden (zusätzliche Schwimmbahnen, zusätzliche Saunen, zusätzliche Attraktivierungen im Freizeitbereich etc.), die die Bieter im Wettbewerb unter Bekanntgabe der Investitionsobergrenze bewertungsrelevant in ihre Angebote einbinden können.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	8
1. Einleitung	9
1.1 Hintergrund	9
1.2 Durchgeführte Untersuchungen	9
2. Das alternative Beschaffungsmodell	11
2.1 Grundzüge	11
2.2 Konzeption	12
3. Eignungstest zur alternativen Beschaffung	15
3.1 Grundlagen des Eignungstests	15
3.2 Ausschluss-Kriterien zum Eignungstest	15
3.2.1 Funktionale Leistungsbeschreibung	15
3.2.2 Kontinuität der Projektanforderungen	16
3.2.3 Rechtliche und politische Restriktionen	17
3.2.4 Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit	17
3.2.5 Übertragbarkeit von Nachfragerisiken	18
3.2.6 Übertragbarkeit von Bau- und Betriebsleistungen	18
3.2.7 Gestaltung der Schnittstellen	18
3.2.8 Risikoverteilung	18
3.2.9 Termine und Fristen	19
3.3 Kann-Kriterien zum Eignungstest	19
3.3.1 Implementierung von leistungsorientierten Vergütungsmechanismen	19
3.3.2 Remanenzkosten	20
3.3.3 Marktgängigkeit	20
4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	21
4.1 Grundlagen	21
4.2 Allgemeine Annahmen	22
4.2.1 Betrachteter Leistungsumfang	22

4.2.2	Zeitliche Annahmen	22
4.2.3	Indexierung	24
4.2.4	Diskontierung	24
4.3	Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen	25
4.3.1	Baukosten	25
4.3.2	Finanzierung	28
4.3.3	Instandsetzung, Inspektion und Wartung	29
4.3.4	Transaktionskosten	29
4.4	Risikoanalyse	30
4.5	Ergebnis	36
4.5.1	Barwertvergleich	36
4.5.2	Szenarioanalyse	37
4.5.3	Empfehlung	38
5.	Erfahrungen aus umgesetzten Projekten	40
5.1	Erfahrungsbericht	40
5.2	Referenzprojekte	42
5.2.1	Neubau Kombibad Homburg / Saar	42
5.2.2	Allwetterbad in Friesoythe	43
5.2.3	Hallenbad in Sinsheim	44
5.2.4	Südbad Trier	45
5.2.5	Bad in Seelze	46
5.2.6	Bodetal Therme in Thale	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Systematik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	21
Abbildung 2. Terminplan - konventionelle Realisierung	23
Abbildung 3. Terminplan - erweitertes GÜ-Modell	23
Abbildung 4: Preisindizes	24
Abbildung 5: Annahmen für Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept	28
Abbildung 6: Annahmen für die Kalkulation der Transaktionskosten.....	29
Abbildung 7: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000	31
Abbildung 8: Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten	35
Abbildung 9: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Beispiel Zahlungsströme.....	36
Abbildung 10: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Barwerte	36
Abbildung 11: Ergebnisse Szenarioanalyse.....	37
Abbildung 12: Referenzprojekte	41
Abbildung 13: Neubau Kombibad der Kreisstadt Homburg / Saar - Projektdaten.....	42
Abbildung 14: Allwetterbad in Friesoythe - Projektdaten.....	43
Abbildung 15: Hallenbad in Sinsheim - Projektdaten	44
Abbildung 16: Südbad Trier - Projektdaten	45
Abbildung 17: Bad in Seelze - Projektdaten.....	46
Abbildung 18: Bodetal Therme in Thale - Projektdaten.....	47

1. Einleitung

1.1 Hintergrund

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) haben für ihre strategische Mittel- und Langfristplanung ein Konzept zur zukünftigen Gestaltung der Berliner Bäderlandschaft entworfen („Bäderkonzept 2025“). Im Rahmen dieses Konzeptes sollen insgesamt vier 365-Tage-Multifunktionsbäder im Berliner Stadtgebiet entstehen, die das bestehende Angebot von einzelnen Saisonbädern konzentrieren bzw. ergänzen. Im Ergebnis soll das Freizeit-, Sport- und Schulanangebot insgesamt qualitativ aufgewertet werden.

In einer ersten Umsetzungsphase hat das Land Berlin den BBB im Rahmen der Projektliste zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) Mittel in Höhe von insgesamt 60 Mio. Euro zugeschrieben. Diese teilen sich auf zwei Projekte des Bäderkonzepts auf:

- Standort Kombibad Mariendorf: Ersatzneubau
- Standort Sommerbad Pankow: Ergänzungsneubau

Ziel der BBB ist es, die Projekte in Bezug auf ihre Lebenszykluskosten wirtschaftlich optimiert sowie mit maximaler Kosten- und Termintreue umzusetzen. Unter dieser Prämisse prüfen die BBB auch alternative Beschaffungsvarianten.

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) wurde in diesem Zusammenhang zur Erstellung eines Eignungstests sowie einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aufgefordert.

Für das Projekt in Mariendorf wurden durch die BBB bereits umfangreiche Voruntersuchungen (Einzugsgebiets- und Bedarfsanalysen, vorläufige Planungen, Kostenschätzungen etc.) erarbeitet. Diese Voruntersuchungen basieren jedoch auf der ursprünglichen Annahme einer Umsetzung des Projektes am Standort des Sommerbades Mariendorf. Aufgrund der politischen Festlegung auf den Standort des Kombibades in Mariendorf sowie der Definition einer Kostenobergrenze in Höhe von 32 Mio. Euro (bisherige Kostenschätzung lag bei 38 Mio. Euro) sind die Voruntersuchungen anzupassen bzw. neu zu erstellen.

Die im vorliegenden Bericht dokumentierten Untersuchungen bauen auf einer von den BBB erstellten Projektkonzeption auf. Im Rahmen dieser Projektkonzeption wurden ein Flächen- und Raumprogramm entwickelt, Investitions- und Nutzungskosten geschätzt sowie die Finanzierung des Projektes vorstrukturiert. Diesen Entwicklungsprozess begleitete die PD in der Rolle als Steuerer und Moderator.

1.2 Durchgeführte Untersuchungen

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) erstellte für die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) einen Eignungstest sowie eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die geplante Maßnahme „Neubau Sport- und Freizeitbad Mariendorf“.

Der Eignungstest ist eine systematische Untersuchung, ob die geplante Projektstruktur für eine Umsetzung durch eine alternative Beschaffungsform mit Lebenszyklusansatz (kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen – erweitertes GÜ-Modell) geeignet ist oder ob das Projekt mittels konventioneller Beschaffung (Einzelvergabe) realisiert werden sollte. Demnach ist ein Projekt für eine alternative Beschaffung tauglich, wenn die Rahmenbedingungen und projektspezifischen Parameter dem nicht entgegenstehen sowie Angebote von privaten Partnern zu erwarten sind, die über den Lebenszyklus betrachtet wirtschaftlicher sind als bei einer konventionellen Beschaffung. Im Rahmen des Eignungstests wird dies zunächst anhand von überwiegend qualitativen Kriterien bewertet.

Sofern der Eignungstest positiv ausfällt, sich also eine Eignung empfiehlt, ist im weiteren Beschaffungsprozess eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vor Ausschreibung der Maßnahme) sowie eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vor Vertragsunterzeichnung) zu erstellen, welche die Vorteilhaftigkeit der alternativen Beschaffungsvariante belegen und dokumentieren muss.

Hierbei werden zunächst die nominalen Zahlungsströme der jeweiligen Varianten aus Sicht der BBB (Planungs-, Finanzierungs-, Bau-, Instandhaltungs- und Transaktionskosten) über einen langfristigen Betrachtungszeitraum wertgesichert berechnet. Der Vergleich, also die Ermittlung der vorteilhaftesten Beschaffungsvariante für das Projekt, erfolgt anhand der Kapitalwertmethode (Berechnung von Barwerten durch Diskontierung der Zahlungsströme über einen einheitlichen Diskontierungszins auf einen einheitlichen Diskontierungstichtag). Unter der Berücksichtigung dieser finanzmathematischen Effekte ist ein objektiver Vergleich der Varianten möglich.

Ziel ist es, dass auf Grundlage der Ergebnisse und entsprechender Empfehlungen eine Entscheidung für die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante durch die BBB getroffen werden kann.

2. Das alternative Beschaffungsmodell

2.1 Grundzüge

Das für dieses Projekt konzipierte alternative Beschaffungsmodell ist charakterisiert durch eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Planung, Bau und gebäudebezogene Betriebsleistungen, wie z.B. Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Inspektion der baulichen und technischen Anlagen) bei der im Rahmen einer langfristigen vertraglich geregelten Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft die erforderlichen Ressourcen (z. B. Personal, Betriebsmittel, Kapital, Know-how) in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt werden. Zielsetzung der langfristigen Partnerschaft ist eine optimale Verteilung der Leistungen und damit verbundenen Risiken, wobei der öffentliche Auftraggeber weiterhin die Verantwortung für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben trägt. Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner zeichnet sich maßgeblich durch folgende Kriterien aus:¹

- Lebenszyklusansatz: Planungs-, Bau-, Finanzierungs-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen werden in einem langfristigen Vertrag an einen privaten Partner übergeben, der die Leistungen aus Sicht des Auftraggebers aus einer Hand erbringt und unter Lebenszyklusbetrachtung optimiert. Die Leistungsabgrenzung zwischen öffentlichem Auftraggeber und dem privaten Partner ist mit sinnvoll gewählten Schnittstellen projektspezifisch festzulegen.
- Angemessene Risikoverteilung: Zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner werden die Leistungen und Risiken in einer optimalen Weise verteilt. Demnach sollte jeder Beteiligte die Risiken tragen, die er am besten beherrschen oder beeinflussen kann.
- Output-basierte Beschreibung der Leistungen: In der Ausschreibung werden die zu vergebenden Leistungen weitestgehend Output-basiert beschrieben. Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung wird im Rahmen der alternativen Beschaffung mit der Ausschreibung kein im Detail geplantes Objekt mit Leistungsverzeichnissen spezifiziert. Die Output-Spezifikationen sind eine Zusammenstellung von Nutzeranforderungen, Raumprogramm, Mindestanforderungen und weiteren funktionalen zielorientierten Beschreibungen von Gebäuden, Anlagen und Betriebsanforderungen, auf deren Grundlage die Bieter die Gebäude und Anlagen unter Lebenszyklusbetrachtung planen und errichten können und dabei Optimierungspotentiale soweit möglich ausschöpfen.
- Leistungsorientierte Vergütungsmechanismen: Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage einer anreizorientierten Vergütung, die sich anhand von messbaren Standards und Qualitäten sowie der Verfügbarkeit von Gebäuden und Anlagen bemisst. Für sämtliche Leistungen erhält der private Partner i.d.R. ein ratierliches (z. B. monatliches) Leistungsentgelt, wel-

¹ Vgl. Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, der FMK, S. 8.

ches sämtliche Investitions-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Finanzierungskosten sowie seine Wagnis- und Gewinnzuschläge abdeckt. Die Vergütung startet üblicherweise erst nach Fertigstellung der Planungs- und Bauleistungen und mängelfreier Inbetriebnahme, wenn Gebäude und Anlagen die definierten Betriebszustände erfüllen. Dies motiviert den privaten Partner zu hoher Leistungsqualität und schneller Baufertigstellung.

Die alternative Beschaffungsvariante ermöglicht die Erschließung von Effizienzvorteilen für den öffentlichen Auftraggeber, die Sicherstellung von vergleichsweise hohen Leistungs- und Verfügbarkeitsstandards über die gesamte Vertragslaufzeit sowie Kosten- und Terminsicherheit.

Dabei zeigen realisierte Projekte, dass allein ein kostengünstiger Bau aufgrund unwirtschaftlicher Folgekosten nicht zwingend die wirtschaftlichste Gesamtlösung darstellt. Durch eine alternative Beschaffungsvariante wird verhindert, dass eine Realisierung mit isolierter Betrachtung von Errichtungskosten erfolgt, wenn dies gesamtwirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

2.2 Konzeption

Leistungsumfang

Das alternative Beschaffungsmodell sieht grundsätzlich vor, dass sich größtmögliche Effizienzpotentiale erschließen lassen, wenn dem privaten Partner umfängliche Aufgaben der Planung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb und Instandhaltung der Gebäude und technischen Anlagen sowie die gesamten Ver- und Entsorgungsleistungen übertragen werden. Damit kann ein privater Partner bereits in der frühen Planungsphase den gesamten Lebenszyklus berücksichtigen und die Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsphase lebenszyklusübergreifend im Interesse des Auftraggebers und Nutzers optimieren. Dies führt einerseits zu optimierten Gebäudestrukturen aber auch zu unter Lebenszyklusgesichtspunkten wirtschaftlichen Bauteilen und technischen Anlagen einschließlich deren Ver- und Entsorgung.

Jedoch ist gerade in der Bewirtschaftung von Bädern die Kernkompetenz der BBB zu sehen. Dies bezieht auch wesentliche Betriebsleistungen wie z.B. Reinigung, Service und Sicherheit mit ein. Neben den bestehenden Kompetenzen der BBB, sprechen aus wirtschaftlicher Sicht weitere Argumente wie

- spezielle Haftungsfragen der Bäderleitung,
- hohe Schnittstellenkomplexität sowie
- die zu erwartende Volatilität des Nutzungskonzeptes

gegen eine weitreichende Übertragung dieser Leistungen auf einen privaten Partner.

Insbesondere ist nach Einschätzung der PD sowie vorlaufenden Abstimmungen zwischen PD und BBB eine Übertragung von Nachfragerisiken in diesem Projekt wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. wäre mit höheren Risiken behaftet als ein Zurückbehalten bei den BBB. Gründe dafür sind:

- Die BBB betreiben in ganz Berlin mehr als 60 Bäder in Eigenregie und mit einem einheitlichen Preissystem. Im Betrieb von Bädern besteht somit die Kernkompetenz der BBB.
- Eine „Insellösung“ in einzelnen Bädern insbesondere im Bereich des Preissystems ist politisch und gesellschaftlich nicht umsetzbar.
- Die relativ hohe Volatilität im Nutzungskonzept aufgrund erforderlicher Flexibilität insbesondere im Bereich der nicht-kommerziellen Nutzung (Vereins- und Schulschwimmen) sowie insgesamt eine Preisgestaltung, die nicht frei von politischen Einflüssen (soziale, gesellschaftliche Motive) ist, steht einer verbindlichen langfristigen wirtschaftlichen Kalkulation mit umfangreicher Risikoübertragung an einen privaten Betreiber entgegen.

In Abstimmung mit den BBB wurde für das alternative Beschaffungsmodell folgender Leistungsumfang gewählt.

- Planungsleistungen
- Bauleistungen
- Leistungen der Instandsetzung (KG 400 nach DIN 18960) sowie der Inspektion und Wartung (KG 350 nach DIN 18960) von baulichen und technischen Anlagen

Alle weiteren Leistungen (klassischer Bäderbetrieb, Reinigung, Sicherheit, Aufsicht, Bedienen der technischen Anlagen etc.) werden konventionell von den BBB erbracht.

Im Bereich der Planungsleistungen wird auf einen vorgeschalteten Architektenwettbewerb verzichtet, da im Rahmen der alternativen Beschaffung mehrere architektonische Konzepte im Wettbewerb stehen und über die Gestaltung der Zuschlagskriterien den architektonischen Belangen hinreichend Raum gegeben werden kann.

Vertragslaufzeit

Die gewählte Vertragslaufzeit von 15 Jahren zuzüglich Bauzeit orientiert sich an der wirtschaftlichen Optimierung des Modells im Bereich der Instandsetzungskosten der Technischen Gebäudeausrüstung. Maßgeblich sind hier die Lebensdauern der wesentlichen technischen Anlagen z.B. Wasseraufbereitung, Heizung. Die Annahme wurde mit dem beteiligten Ingenieurbüro iwB abgestimmt.

Finanzierung und Sicherheiten

Das Finanzierungsmodell für die konventionelle Realisierung sieht direkte Haushaltszahlungen der nach Baufortschritt anfallenden Investitionskosten ohne Gegenfinanzierung durch öffentliche Kreditaufnahmen vor. Für diese Haushaltszahlungen stehen Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) zur Verfügung.

Auch im alternativen Modell wird grundsätzlich die direkte Haushaltsfinanzierung unter Nutzung der zur Verfügung stehenden SIWA-Mittel angesetzt. Bezüglich der Zahlungszeitpunkte werden hier jedoch drei Varianten betrachtet.

Variante 1: Der Auftragnehmer erhält mit Bauende und Abnahme die Investitionskosten inkl. Kosten für die angefallene Bauzwischenfinanzierung als einmalige direkte Haushaltszahlung.

Variante 2: Der Auftragnehmer erhält halbjährliche Abschlagszahlungen, inkl. angefallener Bauzwischenfinanzierungskosten.

Variante 3: Analog der konventionellen Realisierung erhält der Auftragnehmer nach Baufortschritt direkte Haushaltszahlungen. Bauzwischenfinanzierungskosten fallen hier nicht an.

Um die Anreize hoch zu halten, dass der Auftragnehmer nach Auszahlung der Investitionssumme weiterhin qualitativ hochwertige Leistungen über die gesamte Vertragsdauer erbringt, wurden diese Varianten derart strukturiert, dass dem Risikoprofil entsprechende Bürgschaften bzw. Sicherheiten vom Auftragnehmer einzubringen sind. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind Vertragserfüllungsbürgschaften für Bau- und Betriebsleistungen, eine Mängelgewährleistungsbürgschaft sowie eine spezifische Bürgschaft zur Sicherung der Endschaftsregelung berücksichtigt und in ihren Kosten bewertet worden.

In Kapitel 4.3.2 werden die Konditionen der Finanzierung und der Sicherheiten detailliert aufgezeigt.

3. Eignungstest zur alternativen Beschaffung

Die Durchführung eines Eignungstests ist gem. Leitfaden der Finanzministerkonferenz² wichtiger Bestandteil der Frühphase in Beschaffungsprozessen. Ein Eignungstest ist in der ersten Phase eines alternativen Beschaffungsprozesses erforderlich, um anhand von wesentlichen qualitativen und qualitativ-quantitativen Eignungskriterien festzustellen, ob ein Projekt grundsätzlich mit der alternativen Beschaffung realisierbar erscheint oder konventionell realisiert werden sollte.

Der vorliegende Eignungstest wurde unter Anwendung einschlägiger Leitfäden³ sowie unter Beachtung der Empfehlungen des Bundesrechnungshofes zu vergleichbaren Eignungstests durchgeführt.

3.1 Grundlagen des Eignungstests

Nachfolgend werden die angewendeten Eignungskriterien vorgestellt, diskutiert und bewertet. Jedes Eignungskriterium, welches im Ergebnis negativ bewertet wird, führt dazu, dass eine alternative Realisierung kritisch zu hinterfragen ist oder das Projekt hierfür nicht geeignet ist.

Die Eignungskriterien werden in Ausschluss- und Kann-Kriterien unterschieden. Bei einem Ausschluss-Kriterium ist dann eine Eignung gegeben, wenn das Kriterium vollständig erfüllt ist. Ist eines der Ausschluss-Kriterien nicht erfüllt, kommt eine alternative Realisierung nicht in Betracht, es sei denn, durch eine Umgestaltung des Projektes ist die Erfüllung des Kriteriums möglich. Bei Kann-Kriterien gilt hingegen der Grundsatz, je eher das Kriterium erfüllt ist, umso eher ist die Eignung gegeben. Für die Kann-Kriterien ist das Projekt rein qualitativ zu bewerten.⁴

3.2 Ausschluss-Kriterien zum Eignungstest

3.2.1 Funktionale Leistungsbeschreibung

Ein wesentliches Element in Projekten mit kombinierter Vergabe ist die ergebnisorientierte und funktionale Beschreibung der Leistungen (sog. Outputspezifikationen). Zielsetzung hierbei ist es, das „Was“ und nicht das „Wie“ zu beschreiben, also das Leistungsergebnis und nicht den Weg zum Leistungsergebnis vorzugeben. Hierdurch werden detaillierte, Input-orientierte Vorgaben (z.B. Leistungsverzeichnisse) vermieden und der private Partner kann den aus seiner Sicht besten Weg entwickeln und vorschlagen. Nur auf diese Weise kann das Know-how und Innova-

² http://www.bmvbs.de/Anlage/original_974569/Leitfaden-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung-bei-PPP-Projekten-September-2006.pdf; (Bekanntmachung durch Erlass des BMVBS vom 5.12.2007, AZ: B 10 – 8111.1/7 – K5).

³ Vgl. FMK- Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, sowie Leitfaden „Der PPP-Eignungstest“, Finanzministerium der Landes NRW, Oktober 2004.

⁴ Vgl. FMK- Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, S.18.

tionspotential der privaten Anbieter effektiv genutzt werden. Wünschenswert ist dabei grundsätzlich ein Wettbewerb der Bieter um die beste Lösung für das konkrete Projekt. Das Lösungskonzept soll sich ganzheitlich mit allen projektrelevanten Aspekten der Planung, Errichtung, dem Betrieb, der Wartung und Instandhaltung, der Finanzierung sowie ggf. weiterer Dienstleistungen befassen. Dabei müssen die auftraggeber- und nutzerseitigen Anforderungen (z. B. Raum- und Flächenprogramm, Bedarfsbeschreibungen) sowie der rechtliche Rahmen und sonstige zwingende Vorgaben erfüllt werden. Ferner sind die allgemeinen Richtlinien (wie z.B. Barrierefreiheit, Baurecht, Landesbauordnung, Ortssatzungen, einschlägige technische Regeln) zu beachten.

Das beabsichtigte Bauvorhaben umfasst den Neubau eines Sport- und Freizeitbades sowie den zeitlich vorgelagerten Abbruch von vorhandenen Bäderbauten. Die Wasserflächen und andere Nutzungsflächen des neu zu errichtenden Multibades können für die entgeltfreie Schul- und Vereinsnutzung sowie öffentliche Nutzung getrennt werden.

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, sehen die BBB keine Bedenken, das Projekt ohne einen vorgeschalteten Architektenwettbewerb umzusetzen. Auch einer outputorientierten Leistungsbeschreibung stehen die BBB offen gegenüber. Damit stehen den privaten Wettbewerbern zur weitreichenden Realisierung wirtschaftlicher Potenziale umfängliche Freiheitsgrade zur Verfügung.

Aus den Unterlagen und Projektinformationen sind aus Sicht der PD keine sonstigen Rahmenbedingungen erkennbar, die die funktionale Leistungsbeschreibung einschränken oder behindern.

Für die in der Nutzungsphase zu übertragenden Leistungen (Instandsetzung, Inspektion und Wartung) gelten ebenfalls keine besonderen Restriktionen hinsichtlich einer funktionalen Ausschreibung. Demzufolge kann von einer Eignung, hinsichtlich dieses Kriteriums, ausgegangen werden.

Das Eignungskriterium „Funktionale Leistungsbeschreibung“ ist erfüllt.

3.2.2 Kontinuität der Projektanforderungen

Absehbare gravierende Nutzungsänderungen, mögliche Standortverlagerungen, unsichere Bedarfsprognosen oder eine nur kurzfristige Bestandsgarantie würden gegen die Implementierung von langfristigen Strukturen einer kombinierten Vergabe sprechen (hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass bei derartigen Rahmenbedingungen die gesamte Investitionsmaßnahme, unabhängig von der Beschaffungsvariante, zu überdenken ist).

Die für den vorgesehenen Standort durchgeführte Standortanalyse zeigt, dass der Bedarf an Bäderangeboten im Einzugsgebiet vorhanden ist. Mit dem „Bäderkonzept 2025“ wurde zudem die langfristige Entwicklung der Nachfrage antizipiert.

Das Eignungskriterium „Kontinuität der Projektanforderungen“ ist erfüllt.

3.2.3 Rechtliche und politische Restriktionen

In diesem Zusammenhang wird untersucht, ob aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Vorgaben (z.B. Verträge mit kurzen Laufzeiten und Kündigungsrechten bei Mischfinanzierungen, die eine langfristige Finanzierungsverpflichtung ausschließen; ungesicherte Finanzierungsgrundlagen, die eine spezifische Bündelung von Dienstleistungen nicht erlaubt) der Abschluss eines Vertrages im Rahmen einer alternativen Beschaffung ausgeschlossen werden kann.

Auch bestehende Vertragsbeziehungen mit Dritten, die das angestrebte Projekt betreffen (etwa aus dem Bereich des Facility Managements), können eine alternative Realisierung beeinflussen. Ausgeschlossen ist ein alternatives Modell jedoch nur, wenn ein existierender Vertrag eine alternative Lösung dezidiert ausschließt und einer der weiteren hier genannten Ausschlussgründe greift (z.B. maßgebliche Einschränkung der übertragbaren Dienstleistungen oder Exklusivitätsvereinbarungen).

Bezüglich des Grundstücks sind keine unmittelbaren rechtlichen oder politischen Restriktionen bzw. unmittelbare Einschränkungen für die Eignung vorhanden, da das potenzielle Grundstück sich bereits im Eigentum des Auftraggebers befindet.

Aus den Unterlagen und Projektinformationen zum Neubauvorhaben ergeben sich aus Sicht der PD keine vertraglichen Vereinbarungen, die ein Projekt mit einer alternativen Beschaffung einschränken oder behindern.

Einschränkend ist festzustellen, dass politische Restriktionen bzw. Vorbehalte bestehen. Deshalb steht die Eignung grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der wirtschaftlichen Vorprüfung (Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) ausreichend Argumente liefern, die bestehenden Vorgaben und Anforderungen der Vergabe- und Bauordnung des Landes Berlin zu erfüllen sowie die Vorbehalte auf politischer Entscheidungsebene zu entkräften.

3.2.4 Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit

Nach den bisherigen Projekterfahrungen sind Investitionsvolumina ab 7 bis 10 Mio. € grundsätzlich für eine alternative Vergabe mit Lebenszyklusansatz tauglich. Selbst unterhalb dieses Bereichs wurden bereits Projekte erfolgreich realisiert. Je geringer das Investitionsvolumen des Projektes, desto mehr sollte möglichst auf Standardmodule (z. B. bei Verträgen und Ausschreibungsunterlagen) zurückgegriffen werden, um Transaktionskosten zu minimieren.

Die Errichtungskosten für den Neubau des Bades sind über die SIWA-Mittel gedeckelt auf ca. 30 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen ist somit hinreichend für eine alternative Beschaffungsvariante.

Die grundsätzliche Haushaltsverträglichkeit des Projektes ist zunächst unabhängig von der Beschaffungsvariante zu beurteilen. Mit der Aufnahme des Projektes in die SIWA-Projektliste sowie einem positiven Grundsatzbeschluss des Aufsichtsrates zum Bäderkonzept und damit zur Projektrealisierung ist die Grundlage zur haushaltsmäßigen Anerkennung gelegt.

Die Eignung für das Kriterium „Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit“ ist unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Anerkennung (Genehmigung der SIWA-Mittel) gegeben.

3.2.5 Übertragbarkeit von Nachfragerisiken

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist eine Übertragung von Nachfragerisiken in diesem Projekt nicht vorgesehen.

Mit dieser Projektkonzeption ist das Eignungskriterium erfüllt.

3.2.6 Übertragbarkeit von Bau- und Betriebsleistungen

Wie in Kapitel 2.2 aufgezeigt, wird im Rahmen des alternativen Beschaffungsmodells ein Leistungsumfang mit Planung, Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung unterstellt. Somit ist ein technisch-wirtschaftlicher und auch rechtlich gesicherter Übertrag wesentlicher baulicher und technischer Gewährleistungsrisiken auf einen privaten Partner über den gesamten Vertragszeitraum realisierbar. Ein solcher Risikoübertrag ist Grundvoraussetzung für die Entfaltung wirtschaftlicher Anreize alternativer Beschaffungen.

Dieser Leistungsumfang genügt den Mindestanforderungen des Eignungstests. Die Eignung für dieses Kriterium ist damit erfüllt.

3.2.7 Gestaltung der Schnittstellen

Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung bezieht sich der Prozess zur Implementierung von alternativen Strukturen auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude und Anlagen. Der Lebenszyklusansatz bezogen auf Immobilien beinhaltet die Abstimmung und Optimierung der verschiedenen Wertschöpfungsstufen Planung, Finanzierung, Bau, Betrieb und Instandhaltung sowie ggfs. die Verwertung am Ende der Vertragslaufzeit. Für eine möglichst umfassende Realisierung bestehender wirtschaftlicher Potenziale gilt es, die Schnittstellen zwischen der Leistungserbringung des privaten Partners und der des öffentlichen Auftraggebers zu minimieren bzw. eindeutig zu definieren und optimal auszugestalten.

Nach Einschätzung der PD ermöglicht die in Kapitel 2.2 definierte Leistungsübertragung eine eindeutige Schnittstellendefinition inkl. wirtschaftlicher Risikoallokation und damit eine insgesamt wirtschaftliche Projektkonzeption.

Im Ergebnis der Bewertung ist die Eignung für dieses Kriterium erfüllt.

3.2.8 Risikoverteilung

Die alternative Beschaffungsvariante basiert auf einer vertraglich geregelten, langfristigen Zusammenarbeit zwischen öffentlichem und privatem Partner. Diese Zusammenarbeit kann wirtschaftlich nur dann stabil etabliert und praktiziert werden, wenn sie auf einer partnerschaftlichen Risikoallokation beruht, d.h. die vertragliche Ausgestaltung der Leistungsübertragung sollte un-

ter dem Leitgedanken formuliert werden, dass diejenige Partei ein Risiko trägt, die es auch am besten beeinflussen kann. Demnach werden alle Risiken, die der private Partner wirtschaftlicher steuern kann, auf diesen übertragen. Ziel sollte es sein, nicht einen maximalen sondern einen im Hinblick auf die Gesamtwirtschaftlichkeit im Lebenszyklus optimalen Risikotransfer zu erreichen. Nur auf die Weise kann die Marktgängigkeit des Projektes und eine optimale Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden.

In Bezug auf den Neubau des Sport- und Freizeitbades in Mariendorf ist eine klare Risikoverteilung zwischen der BBB als Auftraggeber und dem privaten Partner ohne Einschränkungen möglich. Einer eindeutigen Definition und optimalen Zuteilung von Verantwortlichkeiten und Risiken über den Projektlebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung) steht nach aktuellem Kenntnisstand und Diskussion mit den BBB nichts entgegen. Das Eignungskriterium ist damit erfüllt.

3.2.9 Termine und Fristen

Die Eignung eines Vorhabens ist gegeben, wenn die vorgegebene Zeitplanung inkl. definierter Meilensteine realistisch umsetzbar ist.

Laut Senatsbeschluss vom 10.02.2015 ist die Entwicklung der beiden Pilotprojekte (Mariendorf und Pankow) aus dem Bäderkonzept 2015 im Zeitraum 2016 bis 2020 geplant. Die in Kapitel 4.2.2 skizzierte aktuelle Terminplanung für die Umsetzung des Projektes im alternativen Beschaffungsmodell entspricht den zeitlichen Vorgaben und wird sowohl von den BBB als auch von PD und dem beteiligten Ingenieurbüro iwB als plausibel und umsetzbar bewertet.

Die Eignung für dieses Kriterium ist somit gegeben.

3.3 Kann-Kriterien zum Eignungstest

3.3.1 Implementierung von leistungsorientierten Vergütungsmechanismen

Grundlage einer leistungsorientierten Vergütung ist die Kopplung der Leistungserbringung an messbare Leistungsstandards, so genannten Service-Level-Agreements. Über die Service-Levels kann die Leistungserbringung des Vertragspartners über die Vertragslaufzeit kontrolliert (entsprechendes Personal muss vom Nutzer/BBB vorgehalten werden) und anreizorientiert vergütet werden. Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Vergütungsmechanismen können auf der Grundlage auch (Bonus- und) Malusregelungen definiert werden.

Anhand der vorliegenden Informationen können nach unserer Einschätzung für das Projekt grundsätzlich Service-Level-Agreements vereinbart werden. Die Etablierung von anreizorientierten Vergütungsmechanismen ist daher möglich und das Kriterium erfüllt.

3.3.2 Remanenzkosten

Im Rahmen der alternativen Realisierung ist es unter Umständen nicht zu vermeiden, dass Kosten beim öffentlichen Auftraggeber verbleiben, obwohl die Erbringung der Leistung auf den privaten Partner übertragen ist (z.B. eigene Personalkapazitäten für Dienstleistungen, die der private Partner erbringt oder noch laufende nicht kündbare Verträge für Leistungen, die Bestandteil der kombinierten Vergabe werden sollen). Bevor es zu solchen sogenannten Remanenzkosten kommt, ist zunächst zu versuchen, die Kosten durch eine spezielle Strukturierung des Projektes möglichst zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Remanenzkosten sind den Kosten des alternativen Modells im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zuzuschlagen. Sie wirken im Falle einer kombinierten Vergabe der Wirtschaftlichkeit dieser Beschaffungsvariante entgegen und können bei zu großem Umfang für eine andere Beschaffungsform sprechen.

Nach aktuellem Stand sind maßgebende Remanenzkosten nicht zu erwarten. Die ÖPP-Eignung des Projektes steht unter dem Vorbehalt eines Leistungszuschnittes des privaten Partners unter der Prämisse einer Minimierung entstehender Remanenzkosten. Das Eignungskriterium ist damit erfüllt.

3.3.3 Marktgängigkeit

Zur Vorbereitung einer kombinierten Vergabe ist durch die Projektbeteiligten die Marktgängigkeit des Projekts kritisch zu prüfen. Im Rahmen der Modellentwicklung der kombinierten Vergabe sind die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Projektstrukturen sowie die gewählten Leistungsabgrenzungen und die Risikoverteilung so zu wählen, dass im Ergebnis ein marktgängiges Projekt strukturiert wird. Ein marktgängiges Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass im Rahmen eines Vergabeverfahrens wirtschaftliche und damit zuschlagsfähige Angebote zu erwarten sind.

Auf Grundlage der Erfahrungen der beteiligten Berater sowie unter Berücksichtigung einer Fortlaufenden Marktbeobachtung aller Beteiligten ist die Marktgängigkeit des gewählten Projektzuschnittes gegeben.

4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

4.1 Grundlagen

Wie in Kapitel 1.2 erläutert wird ein positiver Eignungstest, mit eher qualitativem Charakter, ergänzt um eine quantitative wirtschaftliche Untersuchung des Projektes. Im Rahmen dieser vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollen die wirtschaftlichen Effekte einer alternativen Beschaffung im Vergleich zur konventionellen Beschaffung analysiert werden.

Die Grundlegende Systematik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt folgendes Schaubild.

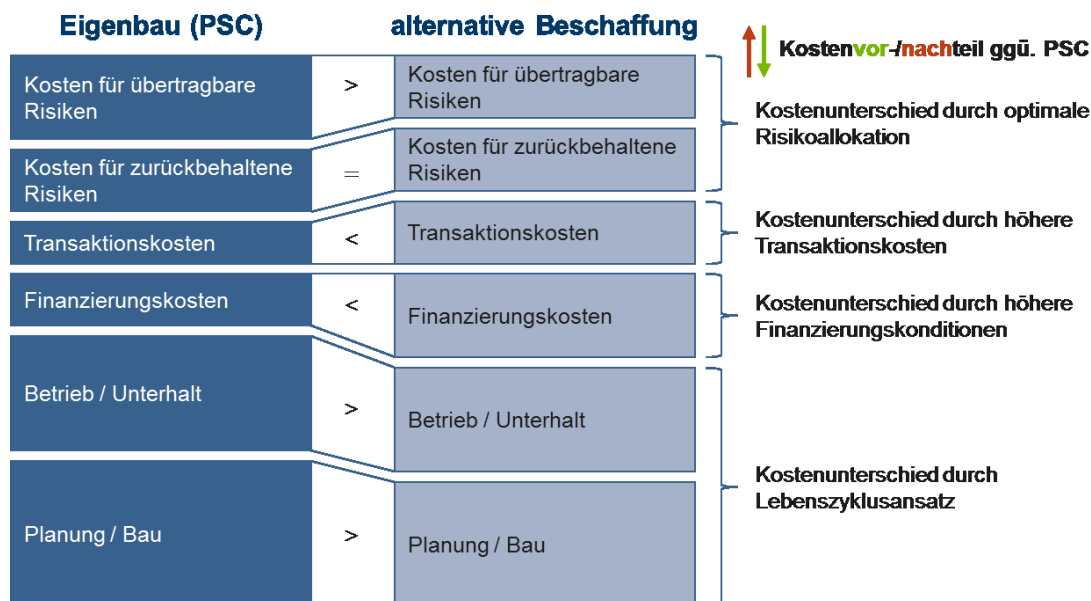


Abbildung 1: Systematik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ⁵

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) wird aus der Perspektive des Haushalts des Landes Berlins / der BBB aufgestellt (Haushaltsbelastung, Zahlungsströme in/aus dem Landeshaushalt). Die WU dient dabei dem Zweck der Bereitstellung einer Entscheidungsgrundlage zur Wahl einer aus wirtschaftlicher Sicht optimalen Beschaffungsform für die zur optionalen Vergabe an einen privaten Dritten vorgesehenen Leistungen. Das bedeutet, es werden in der WU nur die Kosten / Leistungen berücksichtigt die Vertragsgegenstand der alternativen Beschaffung sind. Die WU stellt somit keine Vollkostenrechnung dar.

In den folgenden Kapiteln werden nunmehr die wesentlichen Datengrundlagen der wirtschaftlichen Vorprüfung dargestellt und erläutert. Die Daten beruhen im Wesentlichen auf Informationen im Bäderkonzept 2025“ und dem von den BBB erstellten „Bedarfskonzept - Projektskizze Mariendorf“, welche durch die PD bzw. das beteiligte Ingenieurbüro iwB plausibilisiert wurden.

⁵ eigene Darstellung PD

Darüber hinaus, wurden in Abstimmung mit den BBB ergänzende Annahmen aus Erfahrungswerten sowie projektbezogenen Ermittlungen von PD und iwB getroffen.

Da die BBB nach eigener Angabe vollständig Vorsteuerabzugsberechtigt sind wurde die gesamte WU auf Netto-Basis gerechnet.

4.2 Allgemeine Annahmen

4.2.1 Betrachteter Leistungsumfang

Der Diskussion in Kapitel 3.2.6 folgend, wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung folgender Leistungsumfang berücksichtigt:

- Planung
- Bau
- Instandsetzung (KG 400 nach DIN18960)
- Inspektion und Wartung (KG 350 nach DIN18960)

4.2.2 Zeitliche Annahmen

Im Rahmen der Projektkonzeption wurden für die Realisierungsmodelle individuelle Zeitpläne entwickelt. Die terminlichen Annahmen im Modell der Eigenrealisierung basieren auf Erfahrungswerten der BBB sowie der beteiligten Berater mit vergleichbar komplexen Investitionsvorhaben. Die Annahmen für die alternative Beschaffung beruhen auf Erfahrungswerten der beteiligten Berater mit umgesetzten Projekten in vergleichbaren Beschaffungsformen. Die Zeitpläne enthalten zudem Prüf- und Genehmigungszeiträume für die Bewilligung der SIWA-Mittel. Aufgrund fehlender Erfahrungen aller Beteiligter inkl. der für die SIWA-Mittel zuständigen Senatsverwaltung (der Fonds wird erstmalig für Investitionen genutzt) und aktuell noch ergebnisloser Abstimmung entsprechender Prozesse, sind insbesondere in diesem Bereich noch größere Terminrisiken zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die Terminpläne der beiden Beschaffungsalternativen dargestellt.

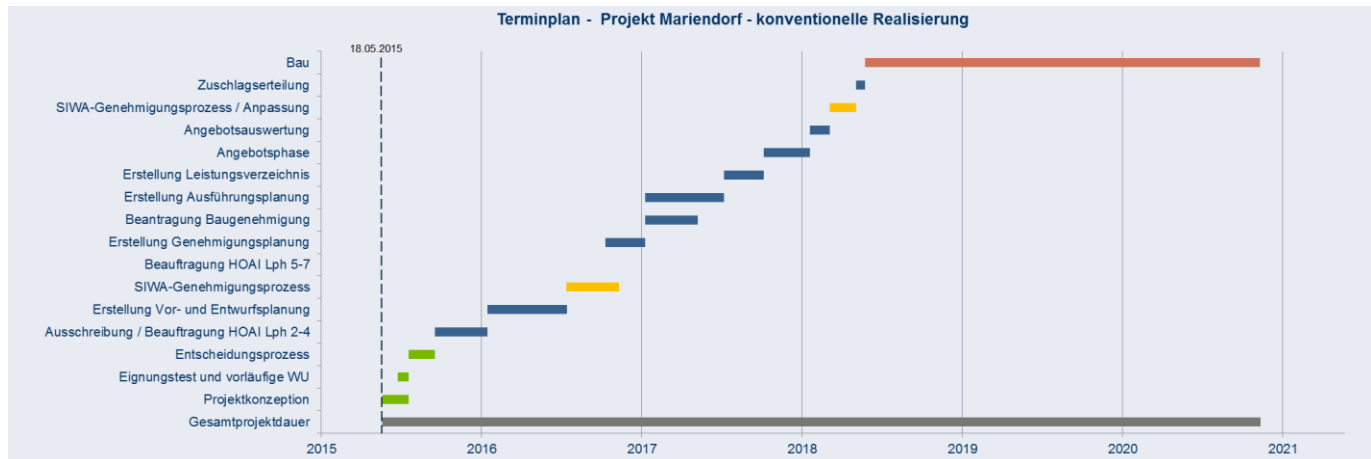


Abbildung 2. Terminplan - konventionelle Realisierung

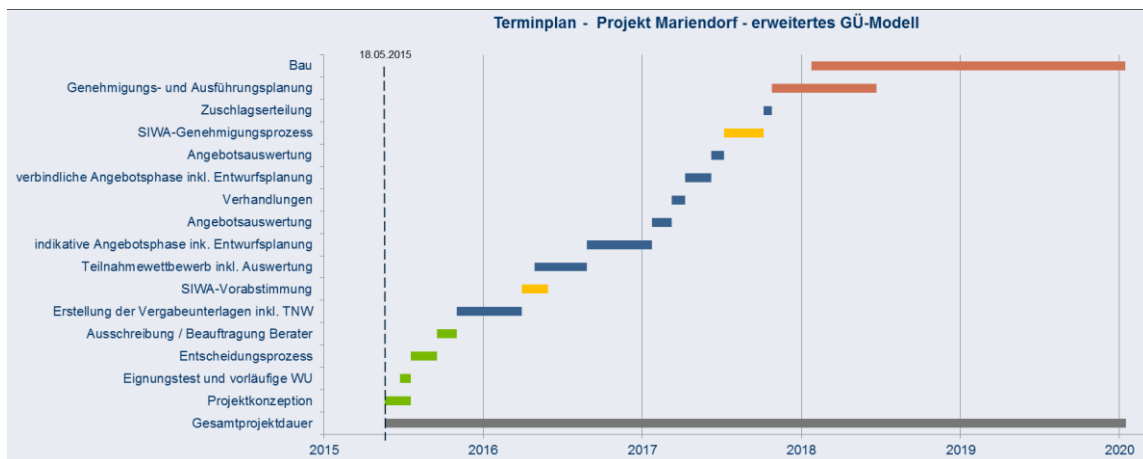


Abbildung 3. Terminplan - erweitertes GÜ-Modell

Wie aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahrens statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malussystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet.

Zur Wahrung der monetären Vergleichbarkeit der Beschaffungsvarianten werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung jedoch gleiche Zeitabläufe auf Basis des alternativen Beschaffungsmodells wie folgt unterstellt:

- Baubeginn: Okt. 2017
- Bauphase: 27 Monate
- Bauende: Jan. 2020
- Vertragslaufzeit: 15 Jahre (ab Bauende)

- Vertragsende: Jan. 2035

Die mit der Annahme gleicher Zeitabläufe in den zu vergleichenden Modellen verbundenen zeitlichen Verschiebungen (z.B. längere Indizierung der Baukosten, Opportunitätskosten für eine Beschleunigte Projektabwicklung) finden u.a. in den Annahmen zu wirtschaftlichen Effizienzgewinnen im alternativen Beschaffungsmodell Berücksichtigung.

4.2.3 Indexierung

Grundsätzlich erfolgt die monetäre Berechnung unter Verwendung nominaler Zahlungsströme bzw. Größen, d.h. für jede Kostenposition wird zu jedem Zeitpunkt während der Projektlaufzeit die entsprechende Preisentwicklung tatsächlich berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung werden für alle Berechnungsvarianten die ermittelten Ansätze für Bau- und Nutzungskosten über die Projektlaufzeit mit entsprechenden Indizes versehen. Als Preisbasis aller Zahlungsströme wurde für die Berechnung der 01. Juli 2015 gewählt.

Die Annahmen zum Gesamtindex, Baupreisindex und Tarifindex beruhen auf entsprechenden mehrjährigen (bis zu 10 Jahre) Mittelwerten der Indexreihen. Die sich daraus ergebenden Preisindizes sind nachfolgend dargestellt:

Index	Quelle	Wert	Kostenbereiche
Gesamtindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 17 Reihe 4	1,8 % p.a.	Betriebsleistungen, Transaktionskosten
Baupreisindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 17 Reihe 7	2,2 % p.a.	Baukosten, Instandsetzung
Tarifindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 16 Reihe 4.3	1,8 % p.a.	Personalleistungen

Abbildung 4: Preisindizes

4.2.4 Diskontierung

Um eine Aussage über die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Beschaffungsvariante treffen zu können, wird bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen, gemäß Leitfaden der Finanzministerkonferenz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (FMK Leitfaden), die Kapitalwertmethode angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich von Gesamtkosten für die Gegenüberstellung von Investitionen und Betriebskosten über die gesamte Betrachtungszeit. Mit der Kapitalwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Lebenszyklus anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht. Dabei wird der Kapitalwert ermittelt, indem die Differenz zwischen dem Barwert sämtlicher Einzahlungen und dem Barwert sämtlicher Auszahlungen inkl. der Anfangsinvestition gebildet wird.

Zur Ermittlung des Barwertes bzw. Diskontierung sind geeignete Diskontierungszinssätze zu verwenden. In vorliegender Untersuchung wurden die Zahlungsströme beider Beschaffungsvarianten über die Zinsstrukturkurve für börsennotierte Bundeswertpapiere (Stand 03. Juli 2015) diskontiert. Der Diskontierungszinssatz definiert die relative Wertschätzung zeitlich unterschiedlich anfallender Kosten und Erträge.

Als Diskontierungszeitpunkt wurde der 01. Januar 2016 festgelegt.

4.3 Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen

4.3.1 Baukosten

Die Baukosten für das Multifunktionsbad wurden im Rahmen der Projektkonzeption unter den gegebenen Rahmenbedingungen der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel kalkuliert und von dem Ingenieurbüro iw b plausibilisiert. In das Berechnungsmodell wurden schließlich für die konventionelle Realisierung folgende Baukosten (netto, nach DIN 276, indexiert) gleichverteilt über die Bauzeit berücksichtigt:

KG 200 Herrichten und Erschließen	1,4	Mio. Euro	Rückbaukosten
KG 300 / 400 Bauwerk	20,8	Mio. Euro	
KG 500 Außenanlagen	0,8	Mio. Euro	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,5	Mio. Euro	
KG 700 Baunebenkosten*	4,7	Mio. Euro	Planung, 20% KG 200-600
Gesamtbaukosten:	28,2	Mio. Euro	

* exkl. Bauherrenaufgaben KG710, siehe TAK

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.4 aufgezeigten Risikofaktoren ergeben sich folgende Finanzierungsrelevante Investitionskosten:

Gesamtbaukosten	28,2	Mio. Euro	
Risikokosten	2,8	Mio. Euro	Planung und Bau zzgl. 10%
Gesamtinvestitionskosten:	31,0	Mio. Euro	

Basierend auf dem Kostenansatz der konventionellen Realisierung wurden unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD und iw b konservativen und realistisch realisierbaren Effizienzabschlages die Kosten im alternativen Modell kalkuliert.

- Effizienzabschlag auf die KG 200 bis 600: 5,0 %
- absoluter Ansatz KG 700: 18 %

Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Daraus ergeben sich für die alternative Beschaffung folgende finanzierungsrelevante Investitionskosten (Basis ist die Finanzierungsvariante 1 vgl. Kap. 4.3.2):

Gesamtbaukosten, indexiert	26,3	Mio. Euro	
Risikokosten	1,6	Mio. Euro	Planung und Bau zzgl.6%
Finanzierung	0,8	Mio. Euro	Bauzwischenfinanzierung
Transaktionskosten	0,6	Mio. Euro	vgl. Kap. 4.3.4
<hr/> Gesamtinvestitionskosten:		29,3	Mio. Euro

Die Annahmen zu den erwartbaren wirtschaftlichen Effekten einer kombinierten Vergabe im Bereich der Bauleistungen basieren auf eigenen Erfahrungen sowie unabhängigen Evaluierungen von Lebenszyklus-Projekten (z.B. Evaluierung umgesetzter vergleichbarer Projekte aus der Projektdatenbank der PD / des BMVBS, PPP im öffentlichen Hochbau; Band IV: Sammlung und systematische Auswertung der Informationen zu durchgeführten Projekten; Auswertung von 26 Beispielfällen; vorgelegt im Rahmen eines gemeinsamen Workshops des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesens und des Deutschen Städtetages).

In Lebenszyklusmodellen werden Planungs-, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungs- sowie zum Teil Finanzierungsleistungen auf einen privaten Partner übertragen und langfristig aus einer Hand bereitgestellt. Im Vergleich zur konventionellen Beschaffung, bei der diese Leistungen meist separat vergeben werden, ergeben sich Effizienzvorteile durch eine optimale Risikoallokation, durch eine anreizorientierte Vergütung sowie durch die im Wettbewerb stehende Gesamtwirtschaftlichkeit aller übertragenen Leistungen (Lebenszyklusansatz). Im Einzelnen werden folgende Vorteile gesehen:

- optimierte Schnittstelle zwischen Planung, Bauausführung und Betrieb (Das Bauunternehmen sowie die Betriebsunternehmen sind bereits in der Planungsphase involviert); im Wettbewerb stehen Pauschal festpreise über alle Leistungsbereiche hinweg.
- verringertes Schnittstellenrisiko (Verzögerungen und Mehrkostenansprüchen durch Ausfall/Insolvenz einzelner Gewerke etc.) im Bauablauf durch Verzicht auf gewerkeweise Vergabe.
- verringertes Nachtragspotenzial durch funktionale Leistungsbeschreibung und Pauschal festpreise
- Angebotsoptimierung durch Verhandlungsmöglichkeit im Rahmen des Vergabeverfahrens
- Die vertragliche Verpflichtung des privaten Partners, das Gebäude über die gesamte Vertragslaufzeit in einem vom Auftraggeber definierten, funktionsfähigen Zustand zu halten, führt quasi zu einer Verlängerung des Gewährleistungszeitraum über die gesamte Vertragslaufzeit.

Diese theoretischen Vorteile einer alternativen Beschaffung werden durch die Projektdatenbank bestätigt, die die PD im Auftrag des Bundes führt. Danach weisen bereits realisierte strukturell vergleichbare Hochbauprojekte Kosteneffizienzpotentiale sowohl für Bau als auch Betriebs- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der übrigen Kostenbestandteile von bis zu 20% auf. Die Projektdatenbank umfasst mehr als 170 durchgeführte Hochbauprojekte in Deutschland (seit 2002) und vergleicht u.a. die Ergebnisse der endverhandelten Angebote bei Vertragschluss mit der kalkulierten Eigenrealisierung. Die Effizienzvorteile der untersuchten Projekte wurden durch abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung errechnet und stellen die vertraglich fixierten (verbindlichen) Kosten der alternativen Variante den Kosten der Eigenrealisierung bei den jeweiligen Projekten gegenüber.

Weitere z.T. empirische Herleitungen zu erwartbaren Effizienzvorteilen von Lebenszyklusmodellen werden in einer in Kürze veröffentlichten Grundlagenarbeit „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Öffentlich-Private-Partnerschaften, Analyse und Potentiale“ aufgezeigt. Diese Studie wurde von PD im Auftrag des Bundesfinanzministeriums erstellt. Auch diese Studie bestätigt die oben genannten Potenziale und zeigt darüber hinaus, dass diese Potenziale insbesondere bei Neubauprojekten und weitreichenden baulichen Optimierungspotenzialen (wenig einschränkende Grundstücksgröße, offene Materialwahl etc.) in hohem Maße ausgeschöpft werden können.

4.3.2 Finanzierung

Die grundsätzliche Struktur der Finanzierung sowie das Sicherheitenkonzept sind in Kapitel 2.2 beschrieben. In folgender Tabelle werden diese nunmehr detailliert aufgezeigt und mit entsprechenden Konditionen versehen.

Kostenart	Annahmen konventionelles Modell	Annahmen alternatives Modell		
		V1	V2	V3
Bauzwischenfinanzierung	---	2,0% p.a. auf Baukosten nach Baufortschritt	2,0% p.a. auf Baukosten nach Baufortschritt, abzgl. Abschlagszahlungen	---
Endfinanzierung / SIWA	nach Baufortschritt aus SIWA-Mitteln	als Einmalzahlung aus SIWA-Mitteln	halbjährliche Abschlagszahlungen aus SIWA-Mitteln	nach Baufortschritt aus SIWA-Mitteln
Finanzierungs-Nebenkosten der BZF	---	0,2 % p.a. Bereitstellungsgebühr, 0,5% Arrangierungsgebühr	0,2 % p.a. Bereitstellungsgebühr, 0,5% Arrangierungsgebühr	---
Risikoaufschlag der Baukosten ggü. V1	---	---	3%	4%
Vertragserfüllungsbürgschaft Bau	1,0% p.a. Avalkosten auf 5 % der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 5 % der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 10% der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 15% der Baukosten
Mängelgewährleistungsbürgschaft	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 3 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit
Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb	--- (aus der Praxis nicht relevant)	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb
Vertragserfüllungsbürgschaft Endschaft	--- (aus der Praxis nicht relevant)	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb

* Diese Variante ist Grundlage für die in Kap. 4.4 durchgeführte Risikoanalyse. Darüber hinaus gehende variantenspezifische Ansätze sind somit nicht erforderlich.

Abbildung 5: Annahmen für Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept

Die Konditionierung der privaten Bauzeitfinanzierung (Basis 2-Jahres-ISDAFIX vom 03.07.2015: 0,121% p.a.) beruht auf Erfahrungswerten der PD bzw. der Auswertung aktueller Finanzierungsangebote anderer vergleichbarer Projektkonstellationen.

4.3.3 Instandsetzung, Inspektion und Wartung

Für die konventionelle Realisierung wurden die Kosten der ausgewählten Instandsetzungs- und Betriebsleistungen in Abstimmung zwischen den BBB, dem Ingenieurbüro iwB und der PD wie folgt abgeschätzt und in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt:

- Instandsetzung nach DIN 18960 KG 400 für die Betriebsjahre
1 bis 5: 245.000 € p.a.
6 bis 15: 315.000 € p.a.
jeweils zzgl. 1,5 technischer Mitarbeiter á 60.000 € p.a.
- Inspektion und Wartung nach DIN 18960 KG 350:
85.000 € p.a.
jeweils zzgl. 1,5 technische Mitarbeiter á 60.000 € p.a.⁶

Basierend auf den Kostenansätzen der konventionellen Realisierung wurden unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD und des Ingenieurbüros iwB realistisch realisierbaren Effizienzabschlages die Kosten im alternativen Modell kalkuliert. Dieser Effizienzabschlag wurde analog den Baukosten konservativ mit 5,0 % festgelegt.

4.3.4 Transaktionskosten

Die Kalkulation der Transaktionskosten basiert ebenfalls auf Erfahrungswerten des Beraterteams. Die Annahmen wurden mit den BBB abgestimmt bzw. im Bereich der Personalkosten durch die BBB plausibilisiert.

Kostenbereich	Annahmen zum konventionellen Modell	Annahmen zum alternativen Modell
Bauherrenaufgaben bis Baubeginn	70.000 € p.a. (~ 1,0 Personalstelle kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA)
Ausschreibungskosten	--- (vollständig in KG 700 enthalten)	500.000 € (Beraterkosten) 50.000 € (Bieterentschädigung)
Bauherrenaufgaben in der Bauphase (Baucontrolling)	70.000 € p.a. (~ 1,0 Personalstelle kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA) 65.000 € p.a. (externes Baucontrolling)
Betriebscontrolling	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen ab Bauende)

Abbildung 6: Annahmen für die Kalkulation der Transaktionskosten

⁶ Am Bad in Mariendorf sind aktuell 5 technische Mitarbeiter beschäftigt. In der WU wird angenommen, dass 2 Mitarbeiter Leistungen im Bereich der Bedienung erbringen. Da dieser Leistungsbereich aus haftungstechnischen Gründen nicht mit übertragen werden kann, wird diese Personalstelle in der WU nicht berücksichtigt.

Im Bereich der Transaktionskosten im alternativen Modell können die Kostenansätze reduziert werden, wenn die beiden aktuell zur Realisierung anstehenden Bäderprojekte in zeitlichen Zusammenhang und in identischer Besetzung des Beraterteams in der alternativen Beschaffungsform umgesetzt werden. Es entstehen maßgebliche Synergien aufgrund der umfangreichen Möglichkeit zur Wiederverwendung von Inhalten der Vergabeunterlagen sowie im Einarbeitungsprozess aller Beteiligten. Für diesbezügliche Folgeprojekte sind die Kostenansätze um bis zu 50% reduzierbar.

4.4 Risikoanalyse

Jedes Bauvorhaben birgt Risiken, die zu wesentlichen Kostensteigerungen in der Bau- und der Nutzungsphase beitragen können, z.B.

- Kostensteigerungen durch Planungsfehler,
- Folgekosten von Insolvenzen in der Bauabwicklung,
- überdurchschnittliche Material- und Personalkostensteigerung sowie
- Terminüberschreitungen.

Im Rahmen von alternativen Beschaffungsvarianten (Lebenszyklusmodelle) besteht die Möglichkeit, vertraglich fixiert Risiken auf private Projektpartner zu übertragen. Entsprechend der in der folgenden Abbildung empfohlenen Risikoallokation sollen bei gemeinschaftlichen Projekten zwischen der öffentlichen Hand und privaten Partnern die Risiken immer auf denjenigen Partner übertragen werden, der diese am besten beeinflussen kann. Während bei den alternativen Beschaffungsvarianten Risiken nach dem Prinzip der optimalen Risikoallokation zwischen privatem Partner und dem öffentlichen Träger verteilt werden können, liegen die Risiken bei der konventionellen Realisierung allein bei der Öffentlichen Hand. Die daraus resultierenden Risikokosten müssen entsprechend im Modell berücksichtigt und der jeweiligen Variante kalkulatorisch zugerechnet werden.

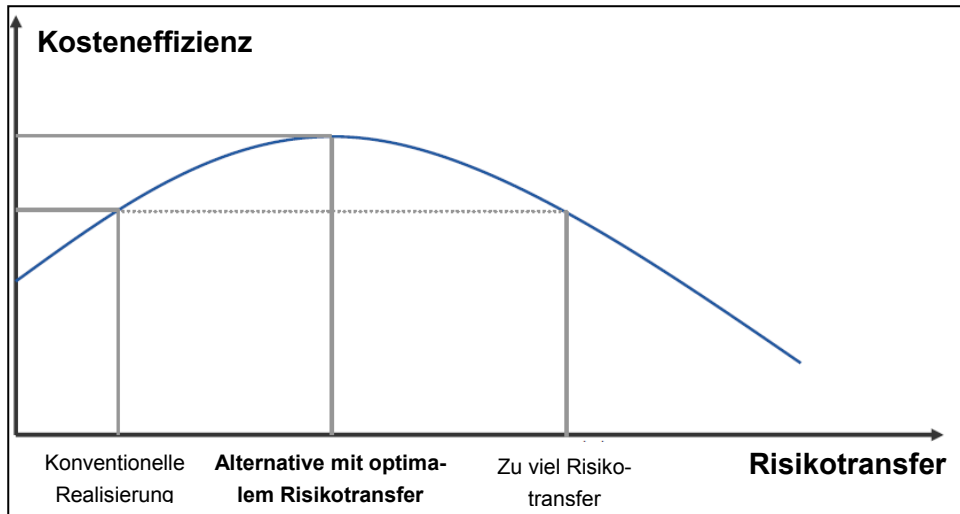


Abbildung 7: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000

Für die Risikoanalyse und Risikoberechnung wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Identifizierung und Gruppierung der projektspezifischen Risiken
2. Bewertung der Risiken für die konventionelle Realisierung
3. Ermittlung der Risikofaktoren für die konventionelle Realisierung
4. Verteilung der identifizierten Risiken auf die Projektpartner
5. Ermittlung der Risikofaktoren für das alternative Modell

Bei der Risikobetrachtung sowie deren Bewertung orientiert sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung methodisch an den gängigen Leitfäden (u.a. FMK Leitfaden), wobei Erfahrungswerte der PD eingeflossen sind. Auf dieser Basis wurden adäquate Risikoaufschläge für die Beschaffungsvarianten gebildet. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Die verwendeten Risikokategorien wurden in ihren monetären Auswirkungen bei den durchgeführten Berechnungen zur Ermittlung der Kapitalwerte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Planungs-, Änderungs- und Genehmigungsrisiken

Planungsrisiken beschreiben unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen und / oder inhaltliche, ablauf- und verfahrenstechnische Planungsfehler. Risiken einer fehlerhaften oder nicht vertragskonformen Planung liegen z.B. in wesentlichen Planungsänderungen durch den Auftrag-

geber, in notwendigen Nachplanungen aufgrund geringer Planungsqualität oder in Management- und Schnittstellenrisiken innerhalb des Planungsprozesses.

Genehmigungsrisiken bestehen in der nicht bzw. nicht vollständigen oder verzögerten Erteilung erforderlicher Beschlüsse und Genehmigungen. Wohingegen das Änderungsrisiko in Abänderungswünschen von Leistungsbeschreibung oder Angebot liegt.

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Planungsrisiken einen Risikofaktor in der Bandbreite von 5% bis 20% vor. Wobei dieser Einschätzung überwiegend Projekte zu Grunde liegen, die deutlich geringere Komplexitätsgrade und technische Anforderungen aufweisen als das hier vorliegende Bäderprojekt. Auch haben die Projekte häufig einen weiter fortgeschrittenen Planungsstand.

Im hier vorliegenden Projekt hat der konkrete Planungsprozess noch nicht begonnen auch Baugrunduntersuchungen liegen noch nicht projektspezifisch vor. In Anbetracht der Tatsache, dass sich auf dem diskutierten Grundstück bereits heute ein Bad befindet, sehen wir keine erhöhten Risiken für den Planungsprozess. Auch der nicht zwingend vorgesehene Architektenwettbewerb mindert die zu erwartenden Schnittstellenrisiken.

Die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekten (überwiegend Sanierungen) zeigen jedoch Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor in Höhe von 10% bezogen auf die Planungskosten (Kostengruppe 700 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Im alternativen Realisierungsmodell werden Planungs- und Bauausführungsleistung zu einem vertraglich festgesetzten Preis aus einer Hand erbracht. Da die beiden Leistungsbestandteile stark voneinander abhängen und hohen Abstimmungsbedarf verlangen, führt die Übertragung dazu, dass im Planungsprozess zusätzliche Kosten vermieden werden können. Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 80% angesetzt.

Baurisiken

Risiken in der Bauphase sind insbesondere Mehrkosten, Verzug, Nachträge, Insolvenzrisiken und Baugrundrisiken.

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Baurisiken einen üblichen Risikofaktor von bis zu 20% vor. Wobei dieser Einschätzung überwiegend Projekte zu Grunde liegen, die deutlich geringere Komplexitätsgrade und technische Anforderungen aufweisen als das hier vorliegende Bäderprojekt.

Des Weiteren beruhen die Kostenschätzungen auf heutigem Planungsrecht, d.h. Änderungen im Rechtsrahmen wie z.B. im Bereich der EnEV sind nicht berücksichtigt. Entsprechende Risikopuffer sind in den kalkulierten Baukosten i.d.R. nicht adäquat enthalten.

Wie bei den Planungsleistungen können auch bei den Bauleistungen durch vertragliche Regelungen maßgebliche Risiken auf einen privaten Partner übertragen werden. Bestätigt wird diese Herangehensweise u. A. durch quantitative Projektuntersuchungen vergangener Lebenszyklusprojekte und konventionell durchgeführter Projekte. Implementierte Malussysteme führen dazu, dass vom privaten Partner verursachte Bauzeitverzögerungen in seiner Risikosphäre liegen und somit seine Rendite verringern. Der private Partner hat damit einen hohen Anreiz, qualitativ hochwertig und fristgerecht zu liefern. Insbesondere führt auch hier die abgestimmte Planungs- und Bauausführungsleistung zu niedrigeren Risiken bzw. Zusatzkosten, da Bauausführungsleistungen ineinander greifen und aufeinander abgestimmt sind. Bei konventionell durchgeführten Projekten führen vor allem die gemäß öffentlichem Vergaberecht getrennt voneinander ausgeschriebenen Gewerke dazu, dass diese von verschiedenen Parteien ausgeführt werden und Schnittstellen nicht optimal ineinandergreifen.

Die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekte (überwiegend Sanierungen) zeigen Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen (insbesondere dem Umstand, dass es sich hier um ein Neubauvorhaben handelt) wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor in Höhe von 10% bezogen auf die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 600 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Basierend auf Erfahrungswerten der PD und nach Auswertung der hier vorliegenden Projektspezifika wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 80% angesetzt.

Finanzierungsrisiken

Bei Finanzierungsrisiken (inkl. Zinsänderungen) handelt es sich insbesondere um die Fälle, in denen das einzubringende Kapital für die Bauzwischenfinanzierung oder Endfinanzierung nicht oder nicht zu den angestrebten Konditionen (z.B. Referenzzinssatz, Risiko- oder Liquiditätsaufschläge der Banken, Finanzierungslaufzeiten und Bindefristen von Finanzierungsangeboten) eingebracht werden kann.

Das hier zu Grunde liegende Finanzierungsmodell sieht ausschließlich bei der alternativen Beschaffung Finanzierungskosten vor (private Bauzwischenfinanzierung). Entsprechende Risikoaufschläge sind dabei bereits in der Konditionierung (zinsgesicherte Basis sowie Marge mit Forwardanteil) berücksichtigt worden. Das Risiko das der Kapitalgeber ausfällt, wird durch das Insolvenzrisiko (Bürgschaften) abgedeckt. Gesonderte Risikoaufschläge entfallen somit.

Risiken der Instandsetzung, der Inspektion und Wartung

Das Instandsetzungsrisiko beinhaltet Folgeschäden, Kostensteigerungen und / oder Zeitverzögerungen, welche auf fehlerhafte oder unterlassene Inspektionen, Wartungen und Instandsetzungen zurückzuführen sind. Für die BBB schränken derartige technische Leistungsstörungen

die Verfügbarkeit, Qualität oder Quantität der zu erbringenden Dienstleistungen ein bzw. minimieren den Umsatz.

In der konventionellen Beschaffung erfolgt die Lebenszyklusbetrachtung bisher größtenteils nicht ausreichend bzw. deutlich zu gering, da die Instandhaltung, die wesentlich die Betriebskosten beeinflusst, oft von der aktuellen Haushaltsituation geprägt ist. Daher ist das Risiko, dass im Rahmen des Betriebs hier Mehrkosten auftreten deutlich höher als bei einer vertraglich langfristigen Einbindung privaten Knowhows.

Für relativ standardisierte Nutzungsarten wie z.B. Schulen oder Verwaltungsbauten sind die Risiken erfahrungsgemäß niedriger zu bewerten als bei komplexeren individuelleren Nutzungen bzw. Gebäuden zu denen auch Multifunktionsbäder gehören. Bei der Kalkulation der Kostenansätze und Risikofaktoren ist weiter zu berücksichtigen, dass noch kein formaler Planungsstand für das Bad vorliegt und auch das Nutzungsprofil für das Bad nicht verbindlich beschlossen ist bzw. insgesamt relativ volatil ist.

Auch in diesen Leistungspositionen, die wesentlich bautechnischen Charakter haben, zeigen die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekten (überwiegend Sanierungen) Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor für die Instandsetzung in Höhe von 20% und für die Leistungen Wartung und Inspektion in Höhe von 10% bezogen auf die kalkulierten Kosten der Eigenrealisierung angesetzt.

Im alternativen Beschaffungsmodell ist der private Partner durch ein anreizorientiertes Vergütungssystem motiviert, die vertraglich zugesicherten Instandsetzungsmaßnahmen termin- und kostengerecht durchzuführen. Über die vertraglichen Konstruktionen alternativer Beschaffungen übernimmt er große Teile der Risiken. Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 90% angesetzt.

Ermittlung der Risikofaktoren der alternativen Beschaffung

Für die Ermittlung der Risikofaktoren einer alternativen Beschaffung (kombinierte Vergabe nach Lebenszyklusansatz) wurde berücksichtigt, dass der private Partner durch das vertraglich fixierte anreizorientierte Vergütungssystem sowie die vereinbarten Pauschalpreise für alle Leistungen motiviert ist, die ihm übertragenen Leistungen (Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen) termin- und kostengerecht durchzuführen. Dabei kann er auf seine Kernkompetenzen im Bereich des Risikomanagement zurückgreifen. Im Ergebnis wird das Projekt erfahrungsgemäß mit deutlich geringeren Risikoaufschlägen belastet als bei einer konventionellen Eigenrealisierung.

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geht von einer höheren Managementkompetenz bzw. Managementeffizienz des privaten Partners in Höhe von 50% aus. Das heißt, für übertragene Risiken wird der Risikofaktor um 50% reduziert angesetzt.

Im Folgenden sind die Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten dargestellt.

Risiko- kategorie	Risikofaktor konventio- nelles Mo- dell	Risikofaktor alterna- tives Modell		Erläuterung zum Risikotransfer
		AG	AN	
Planungs- leistungen	10 %	V0: 2 % V1: 5 % V2: 6 %	4 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Nutzervor- gaben etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigen- schaft weitreichender Risikotransfer
Bau- leistungen	10 %	V0: 2 % V1: 5 % V2: 6 %	4 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Nutzervor- gaben etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigen- schaft weitreichender Risikotransfer
Instandset- zung	20 %	2 %	9 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch vertragliche Leistungsübertra- gung und umfangreiche Sicherungsin- strumente auch weitreichender Risiko- transfer.
Inspektion und Wartung	10 %	1 %	4,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Vorschrif- ten etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigen- schaft weitreichender Risikotransfer

Abbildung 8: Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten

Lesebeispiel Planungsrisiken: Von dem im Modell der konventionellen Realisierung festgestellten Risikofaktor in Höhe von 10% werden im alternativen Modell 80% auf den privaten Partner übertragen, d.h. 2% Risikofaktor verbleibt bei der öffentlichen Hand und 8% wird übertragen. Die übertragenen 8% kann der Private aufgrund seiner höheren Risikomanagementkompetenz um 50% reduzieren. Er wird im Ergebnis einen Risikoaufschlag in Höhe von 4% kalkulieren. In Summe stehen den 10% Risikoaufschlag in der Eigenrealisierung 6% (2% ÖH + 4% Privater) im alternativen Modell gegenüber.

4.5 Ergebnis

4.5.1 Barwertvergleich

Aus den vorab erläuterten Daten und Annahmen, wurden unter Nutzung des von der PD im Auftrag des Bundesfinanzministeriums entwickelten und extern auditierten Rechenmodells für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (2.0) entsprechende Zahlungsströme berechnet. Beispielhaft zeigt die folgende Grafik einen Auszug der Zahlungsströme des Modells der konventionellen Beschaffung.

Zahlungsströme konv. Modell	Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	...
Planung und Bau	31.070.800	2.602.159	13.981.752	13.981.752	505.138	0	0	...
Inspektion und Wartung	3.435.287	0	0	0	189.182	199.955	204.354	...
Instandsetzungskosten	6.056.375	0	0	0	280.390	296.356	302.876	...
Transaktionskosten	971.449	317.333	0	0	37.082	39.042	39.744	...
Nicht mitfinanzierte Risiken	1.554.804	0	0	0	74.996	79.267	81.011	...
Summe Zahlungsströme - PSC	43.088.715	2.919.493	13.981.752	13.981.752	1.086.787	614.620	627.985	...

Abbildung 9: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Beispiel Zahlungsströme

Die ermittelten Zahlungsströme wurden nach der beschriebenen Systematik auf den 01.01.2016 diskontiert. Die hieraus resultierenden Gesamtbarwerte dienen als Vergleichsgrundlage für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und sind für die konventionelle Beschaffung sowie für die drei Finanzierungsvarianten im alternativen Modell folgend dargestellt.

Barwertvergleich [€]	konventionelles Modell PSC	alternatives Modell V1	alternatives Modell V2	alternatives Modell V3
Planung, Bau und Finanzierung	31.217.857	28.724.191	28.571.907	28.659.770
<i>davon Risiken</i>	<i>2.831.791</i>	<i>1.587.219</i>	<i>1.984.024</i>	<i>2.116.292</i>
Instandsetzung, Inspektion, Wartung	9.513.720	8.467.089	8.467.089	8.467.089
<i>davon Risiken</i>	<i>1.337.726</i>	<i>699.054</i>	<i>699.054</i>	<i>699.054</i>
Transaktionskosten	886.444	1.463.443	1.462.522	1.462.216
<i>davon Risiken</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Barwerte gesamt	41.618.021	38.654.723	38.501.519	38.589.075
Differenz in Prozent zum PSC		-7,12%	-7,49%	-7,28%

Abbildung 10: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Barwerte

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt eine erwartbare relative Vorteilhaftigkeit für die alternative Beschaffung mit Lebenszyklusansatz (erweitertes GÜ-Modell) in Höhe von ca. 7 % ggü. einer konventionellen Realisierung. Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale, outputorientierte Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Die genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile überdecken somit die ebenfalls in der Berechnung berücksichtigten ggf. zusätzlichen Finanzierungskosten, höhere Transaktionskosten sowie höhere Kosten für das unterstellte umfangreiche Sicherheitenkonzept.

Im Bereich der Finanzierung wurden zudem für das alternative Beschaffungsmodell 3 Varianten untersucht (Unterscheidung in den Zahlungszeitpunkten für die Erstinvestitionskosten – V1 Einmalzahlung zu Baufertigstellung, V2 halbjährliche Abschlagszahlungen, V3 Zahlung nach Baufortschritt). Da die Drei Varianten keine maßgeblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Betrachtung aufzeigen, obliegt es dem Auftraggeber im ggf. weiteren Beschaffungsprozess in Abstimmung mit den Anforderungen des SIWA sich auf eine Variante festzulegen.

4.5.2 Szenarioanalyse

Um das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung abzusichern, wurde eine Szenarioanalyse durchgeführt. Die Szenarioanalyse wurde erstellt, um neben der als realitätsnah eingeschätzten Basisvariante die Auswirkungen von möglichen Fehleinschätzungen z.B. bei der Risikobetrachtung oder bei den grundlegenden Kostenannahmen zu untersuchen.

Die folgende Tabelle weist die untersuchten Szenarien sowie die entsprechenden Ergebnisse des Barwertvergleiches aus.

Szenario		Beschreibung	Barwertvergleich
V1	Basisfall	ohne Änderungen	-7,12 %
S1	ohne Risiken	zeigt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ohne den Ansatz von Risikofaktoren.	-2,95 %
S2	Reduzierung der Effizienzannahme um 50%	zeigt das Ergebnis bei um 50% verringerten Effizienzannahmen im alternativen Modell	-4,76 %
S3	Ohne Effizienzannahmen	zeigt das Ergebnis allein unter Berücksichtigung des unterstellten vertraglichen Risikotransfers im alternativen Modell	-2,40 %
S4	Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz 2 %	zeigt das Ergebnis bei Diskontierung nicht über die Zinsstrukturkurve sondern mit festem Diskontierungszins	-8,43 %
S5	Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz 4 %		-9,92 %
S6	Vergleich nominaler Zahlungsströme	zeigt das Ergebnis ohne Diskontierung	-7,05 %

Abbildung 11: Ergebnisse Szenarioanalyse

4.5.3 Empfehlung

Die Berechnung der Barwerte ergibt, dass unter den getroffenen Annahmen das alternative Modell mit einer kombinierten Vergabe aus wirtschaftlicher Sicht vorteilhafter gegenüber einer konventionellen Realisierung ist.

Im Rahmen einer durchgeführten Sensitivitäts-/ Szenarioanalyse erwies sich das Ergebnis als stabil. So wurde u. A. ein Ergebnis ohne Berücksichtigung von Risikofaktoren und ohne Berücksichtigung von Effizienzzannahmen in den Leistungsbereichen Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung ermittelt. Das Ergebnis blieb stets positiv aus Sicht der alternativen Beschaffung.

In Anbetracht der Ergebnisse empfehlen wir aus wirtschaftlicher Sicht die Umsetzung des Projektes über ein alternatives Beschaffungsmodell (erweitertes GÜ-Modell).

Darüber hinaus sprechen weitere Aspekte für eine alternative Beschaffung dieses Projektes:

- **Schnellerer Beschaffungsprozess**

Wie in Kap. 3.2.9 aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malusssystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet. Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für beide Beschaffungsformen unterstellte Zeitschiene mit der Fertigstellung im I Quartal 2020 ist auf dem konventionellen Weg nicht zu erreichen. Um die Einhaltung der Ziele des Bäderkonzeptes 2025 insbesondere die Eröffnung von 4 Multifunktionsbädern in Anbetracht der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten bei allen Beteiligten öffentlichen Institutionen realistisch zu erreichen, sollten alle Möglichkeiten zur Beschleunigung von Einzelmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

- **Projektmanagementkapazitäten**

Mit einer Entscheidung zu Gunsten der alternativen Beschaffung werden die BBB in die Lage versetzt, die Maßnahme weitestgehend unabhängig von den erfahrungsgemäß hoch ausgelasteten Verwaltungsbereichen des Landes Berlins, die mit der praktischen Realisierung von Bauvorhaben befasst sind, umzusetzen. Somit könnte erwartbaren Kapazitätsengpässen, insbesondere durch die wahrscheinliche hohe Zahl von Investitionsvorhaben aus der Nutzung des SIWA, vorgebeugt und zeitliche Verschiebungen der Maßnahme vermieden werden. Eine Realisierung, die stärker im Verantwortungsbereich der BBB liegt, unterstreicht zudem die Kompetenzbündelung im Bäderbereich und unterstützt somit auch die langfristige organisatorische und wirtschaftliche Optimierung des gesamten Bäderbetriebs.

- **Zusätzliche Sicherheiten**

In der Konzeption der alternativen Beschaffung („erweitertes GÜ-Modell“) wurde ein umfangreiches Sicherheitenpaket unterstellt. Dieses bietet im Ergebnis dem Auftraggeber ein höheres Sicherungsniveau ggü. einer konventionellen Realisierung als auch ggü. konventi-

onellen GU- oder GÜ-Modellen. Diese zusätzlichen Sicherheiten (im Wesentlichen Bürgschaften) stellen insbesondere auf den Fall der Insolvenz wesentlicher Vertragspartner ab.

- Optimierter Einsatz der Investitionsmittel aus dem SIWA
Durch die beschriebenen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale im alternativen Beschaffungsmodell werden bis zu 1,7 Mio. € an investiven Mittel frei. Diese frei gewordenen Finanzmittel können für weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Bäderangebotes am Standort Mariendorf genutzt werden. So könnten z.B. im Rahmen des Vergabeprozesses Optionsmodule definiert werden (zusätzliche Schwimmbahnen, zusätzliche Saunen, zusätzliche Attraktivierungen im Freizeitbereich etc.), die die Bieter im Wettbewerb unter Bekanntgabe der Investitionsobergrenze bewertungsrelevant in ihre Angebote einbinden können.

5. Erfahrungen aus umgesetzten Projekten

5.1 Erfahrungsbericht

Der Bädermarkt für alternative Beschaffungen zeigt ein ambivalentes Bild. Es gibt gut laufende Projekte und Projekte bei denen der gewählte alternative Beschaffungsweg nicht vollständig umgesetzt werden konnte und die dann auf konventionelle Weise weiter betrieben wurden.

Leider dominieren in einer öffentlichen Medienschau die negativen Beispiele deutlich. Im Fokus stehen hier insbesondere folgende Projekte:

- Campusbad in Flensburg
- Freizeitbad Oktopus in Siegburg
- Misburger Bad Hannover
- Bäderzentrum Cottbus

Eine Analyse zeigt, dass die Gründe für das Scheitern dieser Projekte im Wesentlichen in einem weitreichenden übertragenen Leistungsspektrum und den damit verbundenen Risiken zu sehen sind. Insbesondere die Übertragung von Einnahmen-/Nutzungsrisiken bei gleichzeitiger relativ stringenter Reglementierung der Gestaltung von Nutzungsgebühren führt zu erheblichen wirtschaftlichen Risiken. Da auch Marktseitig diese Risiken in der frühen Entwicklungsphase der alternativen Beschaffungsmodelle akzeptiert und getragen wurden, scheiterten zahlreiche dieser frühen (bezogen auf den Entwicklungsprozess alternativer Beschaffungsvarianten) Projekte. In jüngerer Vergangenheit lassen sich die Auswirkungen dieser negativen Erfahrungen in Form neuer Projektkonzeptionen beobachten. Diese Weiterentwicklung wurde auch bei der Konzeptionierung des Projektes der BBB zu Grunde gelegt.

Im Folgenden werden ausgewählte vergleichbare Projekte, die ebenfalls über alternative Beschaffungsformen realisiert wurden und einen erfolgreichen Werdegang aufweisen, vorgestellt. Anhand dieser positiven Beispiele und der Orientierung der Projektkonzeption für das neue Multifunktionsbad an diesen Beispielen wird ein bestmöglicher Projektverlauf gewährleistet.

In der nachstehenden Tabelle sind die Referenzprojekte im Überblick dargestellt.

Nr.	Projekt	Datum des Vertragsabschlusses (MM.JJJJ)	Investitionsvolumen (in Mio.€)
1	Neubau Kombibad Homburg / Saar	06.2013	19
2	Allwetterbad in Friesoythe	04.2013	7,5
3	Hallenbad in Sinsheim	07.2011	45
4	Südbad Trier	10.2008	9
5	Bad in Seelze	02.2008	12
6	Bodetal Therme in Thale	08.2007	20

Abbildung 12: Referenzprojekte⁷

Die Angabe eines Ansprechpartners zu den jeweiligen Projekten gibt den BBB die Möglichkeit, sich mehr über die alternative Beschaffungsvariante zu informieren und ggf. diese Erkenntnisse für das Projekt „Sport- und Freizeitbad in Mariendorf“ anzuwenden. Dabei sind immer die speziellen Rahmenbedingungen sowie die individuellen Projektkonzeptionen zu berücksichtigen.

⁷ Vgl. <http://www.ppp-projektdatenbank.de>

5.2 Referenzprojekte

5.2.1 Neubau Kombibad Homburg / Saar

Projektträger (Auftraggeber)	Kreis- und Universitätsstadt Homburg
Standort	Homburg
Bundesland	Saarland
Landkreis / Stadt	Saar - Pfalz - Kreis
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Erweiterung, Sanierung, Umbau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	09.2011
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	19
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell (I-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	06.2013
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Planung	Ja
Bau	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Ansprechpartner beim Auftraggeber	<p>Frank Missy Kreisstadt Homburg Am Forum 5 66424 Homburg</p> <p>Telefon (Zentrale): 06841 - 101 213 Telefon (Durchwahl): 06841 - 101 211 Fax (Zentrale): 06841 - 101 217 Fax (Durchwahl): 06841 - 101 200 E-Mail: frank.missy@homburg.de Internet: http://www.homburg.de</p>

Abbildung 13: Neubau Kombibad der Kreisstadt Homburg / Saar - Projektdaten ⁸

⁸ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=323&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.2 Allwetterbad in Friesoythe

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Friesoythe
Standort	Friesoythe
Bundesland	Niedersachsen
Landkreis / Stadt	Cloppenburg
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	06.2011
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	7,5
Vertragsmodell	ÖPP-Inhabermodell
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einrede- und Eiwendungsverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	04.2013
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	09.2014
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Nein
Instandhaltung	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Ja

Abbildung 14: Allwetterbad in Friesoythe - Projektdaten⁹

⁹ vgl. <http://www.depenbrock.de/1/aktuelles/pressemitteilungen/friesoythe-vertragsunterzeichnung.html>

5.2.3 Hallenbad in Sinsheim

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Sinsheim
Standort	Sinsheim
Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis / Stadt	Rhein-Neckar-Kreis
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	06.2009
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	45
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	07.2011
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein

Abbildung 15: Hallenbad in Sinsheim - Projektdaten¹⁰

¹⁰ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=234&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.4 Südbad Trier

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Trier
Standort	Trier
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis / Stadt	Trier
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Sanierung
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	07.2007
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	9,36
Projektvolumen (in Mio. Euro)	18
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell (I-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	10.2008
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	03.2010
Effizienzvorteil bei vorläufiger WU (in %)	5,23
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	4,00
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Ja
Ansprechpartner beim Auftraggeber	<p>Michael Strobel Stadtverwaltung Trier Am Augustinerhof 54290 Trier</p> <p>Telefon (Zentrale): 0651-718-1105 Fax (Zentrale): 0651-718-1109 E-Mail: michael.strobel@trier.de Internet: http://www.trier.de</p>

Abbildung 16: Südbad Trier - Projektdaten ¹¹

¹¹ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=189&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.5 Bad in Seelze

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Seelze
Standort	Seelze
Bundesland	Niedersachsen
Landkreis / Stadt	Region Hannover
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Erweiterung, Neubau, Umbau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	05.2007
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	12,1
Vertragsmodell	PPP-Konzessionsmodell
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	02.2008
Vertragslaufzeit (in Jahren)	20
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	12.2009
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	20
Planung	Ja
Bau	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Nein

Abbildung 17: Bad in Seelze - Projektdaten¹²

¹² http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=307&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.6 Bodetal Therme in Thale

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Thale
Standort	Thale
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis / Stadt	Harz
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	09.2006
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	20
Projektvolumen (in Mio. Euro)	20
Vertragsmodell	PPP-Konzessionsmodell (K-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	08.2007
Vertragslaufzeit (in Jahren)	30
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	03.2011
Effizienzvorteil bei vorläufiger WU (in %)	20
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	20
Effizienzvorteil bei Nutzungsbeginn (in %)	20
Effizienzvorteil im Betrieb (in %)	15
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Nein
Ansprechpartner beim Auftraggeber	Bürgermeister Thomas Baclerowski Stadt Thale Rathausstraße 1 06502 Thale Telefon (Zentrale): 03947 / 47-00 Fax (Zentrale): 03947 / 47-0199 E-Mail: stadt@thale.de Internet: http://www.thale.de

Abbildung 18: Bodetal Therme in Thale - Projektdaten ¹³

¹³ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=114&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

zum Projekt „Neubau familienorientiertes Sport-
und Freizeitbad Pankow“



Erstellt für:
BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG

Berlin, den 18. August 2015

Zusammenfassung

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) haben für ihre strategische Mittel- und Langfristplanung ein Konzept zur zukünftigen Gestaltung der Berliner Bäderlandschaft entworfen („Bäderkonzept 2025“). Im Rahmen dieses Konzeptes sollen insgesamt vier 365-Tage-Multifunktionsbäder im Berliner Stadtgebiet entstehen, die das bestehende Angebot von einzelnen Saisonbädern konzentrieren bzw. ergänzen. Im Ergebnis soll das Freizeit-, Sport- und Schulanangebot insgesamt qualitativ aufgewertet werden.

In einer ersten Umsetzungsphase hat das Land Berlin den BBB im Rahmen der Projektliste zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) Mittel in Höhe von insgesamt 60 Mio. Euro zugeschrieben. Diese teilen sich auf zwei Projekte des Bäderkonzeptes auf:

- Standort Kombibad Mariendorf: Ersatzneubau
- Standort Sommerbad Pankow: Ergänzungsneubau

Ziel der BBB ist es, die Projekte in Bezug auf ihre Lebenszykluskosten wirtschaftlich optimiert sowie mit maximaler Kosten- und Termintreue umzusetzen. Unter dieser Prämisse prüfen die BBB auch alternative Beschaffungsvarianten.

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) wurde in diesem Zusammenhang zur Erstellung eines Eignungstests sowie einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aufgefordert. Im Rahmen des Eignungstestes soll untersucht werden, in wie weit das Projekt für eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Lebenszyklusansatz) geeignet ist. Diese Eignungsprüfung wird über die Bewertung einschlägiger Eignungskriterien (Ausschluss- und Kannkriterien) geführt. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient der wirtschaftlich-quantitativen Bewertung des Projektes und ist Grundlage zur Wahl der wirtschaftlichsten Beschaffungsform.

Über den vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Untersuchungen dokumentiert. Der Bericht soll als Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat der BBB zum weiteren Projektfortschritt dienen.

Dabei bauen die im vorliegenden Bericht dokumentierten Untersuchungen auf einer von den BBB erstellten Projektkonzeption auf. Im Rahmen dieser Projektkonzeption wurden ein Flächen- und Raumprogramm entwickelt, Investitions- und Nutzungskosten geschätzt sowie die Finanzierung des Projektes vorstrukturiert. Diesen Entwicklungsprozess begleitete die PD in der Rolle als Steuerer und Moderator.

Im Zuge der Arbeiten wurde die **Konzeption für das Modell der alternativen Beschaffung** aufgestellt. Im Ergebnis kann die Konzeption vergleichsweise als „erweitertes GÜ-Modell“ verstanden werden, wobei sich die Erweiterung auf die Übertragung von technischen Betriebsleistungen bezieht. Das Modell entspricht somit den Grundgedanken eines Lebenszyklusprojektes. Die wesentlichen Eckpfeiler dieser Konzeption sind:

- Ein privater Partner erbringt im Auftrag der BBB / des Landes Berlins die Planung, den Bau sowie die technischen Betriebsleistungen der Instandsetzung, Inspektion und Wartung der baulichen und technischen Anlagen.
- Die genannten technischen Betriebsleistungen erbringt der Auftragnehmer über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Baufertigstellung.
- Das Eigentum am Grundstück bzw. der Immobilie insgesamt verbleibt zu jedem Zeitpunkt beim Land Berlin / den BBB.
- Die BBB bleiben verantwortlich für den eigentlichen Betrieb des Bades. Hier liegen auch die eigentlichen Kernkompetenzen der BBB. Dem privaten Partner werden keine Nutzungsrisiken übertragen.

Für den **Eignungstest** kann zusammenfassend festgestellt werden, dass bei den gegebenen Projektbedingungen die geplante Maßnahme „Neubau familienorientiertes Sport- und Freizeitbad Pankow“ für eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Lebenszyklusansatz) geeignet ist. Hauptgründe für dieses Ergebnis sind:

- ein langfristiger Bedarf ist vorhanden
- funktionale Ausschreibung ist möglich
- geeigneter Leistungszuschnitt
- wirtschaftliche Risikoverteilung ist gestaltbar
- Marktgängigkeit ist gegeben

Einschränkend ist festzustellen, dass politische Restriktionen bzw. Vorbehalte bestehen. Deshalb steht die Eignung grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der wirtschaftlichen Vorprüfung (Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) ausreichend Argumente liefern, die bestehenden Vorgaben und Anforderungen der Vergabe- und Bauordnung des Landes Berlin zu erfüllen sowie die Vorbehalte auf politischer Entscheidungsebene zu entkräften.

Das Ergebnis der **vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** zeigt eine erwartbare relative Vorteilhaftigkeit für die alternative Beschaffung mit Lebenszyklusansatz (erweitertes GÜ-Modell) in Höhe von ca. 7 % ggü. einer konventionellen Realisierung. Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.

- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale, outputorientierte Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Die genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile überdecken somit die ebenfalls in der Berechnung berücksichtigten ggf. zusätzlichen Finanzierungskosten, höhere Transaktionskosten sowie höhere Kosten für das unterstellte umfangreiche Sicherheitskonzept.

Im Bereich der Finanzierung wurden zudem für das alternative Beschaffungsmodell 3 Varianten untersucht (Unterscheidung in den Zahlungszeitpunkten für die Erstinvestitionskosten – V1 Einmalzahlung zu Baufertigstellung, V2 halbjährliche Abschlagszahlungen, V3 Zahlung nach Baufortschritt). Da die Drei Varianten keine maßgeblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Betrachtung aufzeigen, obliegt es dem Auftraggeber im ggf. weiteren Beschaffungsprozess in Abstimmung mit den Anforderungen des SIWA sich auf eine Variante festzulegen.

Im Rahmen einer durchgeführten Sensitivitäts-/ Szenarioanalyse wurden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf ihre Stabilität hin untersucht. So wurde u. A. ein Ergebnis ohne Berücksichtigung von Risikofaktoren, ohne Berücksichtigung von Effizienzannahmen in den Leistungsbereichen Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung sowie unter Variation des Diskontierungszinssatzes ermittelt. Das Ergebnis blieb stets positiv aus Sicht der alternativen Beschaffung.

In Anbetracht der Ergebnisse empfehlen wir aus wirtschaftlicher Sicht die Umsetzung des Projektes über ein alternatives Beschaffungsmodell (erweitertes GÜ-Modell).

Darüber hinaus sprechen weitere Aspekte für eine alternative Beschaffung dieses Projektes:

- **Schnellerer Beschaffungsprozess**
Wie in Kap. 3.2.9 aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malussystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet. Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für beide Beschaffungsformen unterstellte Zeitschiene mit der Fertigstellung im III Quartal 2020 ist auf dem konventionellen Weg nicht zu erreichen. Um die Einhaltung der Ziele des Bäderkonzeptes 2025 insbesondere die Eröffnung von 4 Multifunktionsbäder in Anbetracht der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten bei allen Beteiligten öffentlichen Institutionen realistisch zu erreichen, sollten alle Möglichkeiten zur Beschleunigung von Einzelmaßnahmen in Betracht gezogen werden.
- **Projektmanagementkapazitäten**
Mit einer Entscheidung zu Gunsten der alternativen Beschaffung werden die BBB in die Lage versetzt, die Maßnahme weitestgehend unabhängig von den erfahrungsgemäß hoch ausgelasteten Verwaltungsbereichen des Landes Berlins, die mit der praktischen Realisie-

rung von Bauvorhaben befasst sind, umzusetzen. Somit könnte erwartbaren Kapazitätsengpässen, insbesondere durch die wahrscheinliche hohe Zahl von Investitionsvorhaben aus der Nutzung des SIWA, vorgebeugt und zeitliche Verschiebungen der Maßnahme vermieden werden. Eine Realisierung, die stärker im Verantwortungsbereich der BBB liegt, unterstreicht zudem die Kompetenzbündelung im Bäderbereich und unterstützt somit auch die langfristige organisatorische und wirtschaftliche Optimierung des gesamten Bäderbetriebs.

- **Zusätzliche Sicherheiten**

In der Konzeption der alternativen Beschaffung („erweitertes GÜ-Modell“) wurde ein umfangreiches Sicherheitenpaket unterstellt. Dieses bietet im Ergebnis dem Auftraggeber ein höheres Sicherungsniveau ggü. einer konventionellen Realisierung als auch ggü. konventionellen GU- oder GÜ-Modellen. Diese zusätzlichen Sicherheiten (im Wesentlichen Bürgschaften) stellen insbesondere auf den Fall der Insolvenz wesentlicher Vertragspartner ab.

- **Optimierter Einsatz der Investitionsmittel aus dem SIWA**

Durch die beschriebenen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale im alternativen Beschaffungsmodell werden bis zu 1,6 Mio. € an investiven Mittel frei. Diese frei gewordenen Finanzmittel können für weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Bäderangebotes am Standort Pankow genutzt werden. So könnten z.B. im Rahmen des Vergabeprozesses Optionsmodule definiert werden (Sanierungsmaßnahmen am Sommerbad, zusätzliche Schwimmbahnen, zusätzliche Saunen, zusätzliche Attraktivierungen im Freizeitbereich etc.), die die Bieter im Wettbewerb unter Bekanntgabe der Investitionsobergrenze bewertungsrelevant in ihre Angebote einbinden können.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	8
1. Einleitung	9
1.1 Hintergrund	9
1.2 Durchgeführte Untersuchungen	9
2. Das alternative Beschaffungsmodell	11
2.1 Grundzüge	11
2.2 Konzeption	12
3. Eignungstest zur alternativen Beschaffung	15
3.1 Grundlagen des Eignungstests	15
3.2 Ausschluss-Kriterien zum Eignungstest	15
3.2.1 Funktionale Leistungsbeschreibung	15
3.2.2 Kontinuität der Projektanforderungen	16
3.2.3 Rechtliche und politische Restriktionen	17
3.2.4 Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit	17
3.2.5 Übertragbarkeit von Nachfragerisiken	18
3.2.6 Übertragbarkeit von Bau- und Betriebsleistungen	18
3.2.7 Gestaltung der Schnittstellen	18
3.2.8 Risikoverteilung	19
3.2.9 Termine und Fristen	19
3.3 Kann-Kriterien zum Eignungstest	19
3.3.1 Implementierung von leistungsorientierten Vergütungsmechanismen	19
3.3.2 Remanenzkosten	20
3.3.3 Marktgängigkeit	20
4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	21
4.1 Grundlagen	21
4.2 Allgemeine Annahmen	22
4.2.1 Betrachteter Leistungsumfang	22

4.2.2	Zeitliche Annahmen	22
4.2.3	Indexierung	24
4.2.4	Diskontierung	24
4.3	Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen	25
4.3.1	Baukosten	25
4.3.2	Finanzierung	28
4.3.3	Instandsetzung und Betrieb	29
4.3.4	Transaktionskosten	29
4.4	Risikoanalyse	30
4.5	Ergebnis	36
4.5.1	Barwertvergleich	36
4.5.2	Szenarioanalyse	37
4.5.3	Empfehlung	38
5.	Erfahrungen aus umgesetzten Projekten	40
5.1	Erfahrungsbericht	40
5.2	Referenzprojekte	42
5.2.1	Neubau Kombibad Homburg / Saar	42
5.2.2	Allwetterbad in Friesoythe	43
5.2.3	Hallenbad in Sinsheim	44
5.2.4	Südbad Trier	45
5.2.5	Bad in Seelze	46
5.2.6	Bodetal Therme in Thale	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Systematik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	21
Abbildung 2. Terminplan - konventionelle Realisierung	23
Abbildung 3. Terminplan - erweitertes GÜ-Modell	23
Abbildung 4: Preisindizes	24
Abbildung 5: Annahmen für Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept	28
Abbildung 6: Annahmen für die Kalkulation der Transaktionskosten.....	29
Abbildung 7: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000	30
Abbildung 8: Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten	35
Abbildung 9: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Beispiel Zahlungsströme.....	36
Abbildung 10: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Barwerte	36
Abbildung 11: Ergebnisse Szenarioanalyse.....	37
Abbildung 12: Referenzprojekte	41
Abbildung 13: Neubau Kombibad der Kreisstadt Homburg / Saar - Projektdaten.....	42
Abbildung 14: Allwetterbad in Friesoythe - Projektdaten.....	43
Abbildung 15: Hallenbad in Sinsheim - Projektdaten	44
Abbildung 16: Südbad Trier - Projektdaten	45
Abbildung 17: Bad in Seelze - Projektdaten.....	46
Abbildung 18: Bodetal Therme in Thale - Projektdaten.....	47

1. Einleitung

1.1 Hintergrund

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) haben für ihre strategische Mittel- und Langfristplanung ein Konzept zur zukünftigen Gestaltung der Berliner Bäderlandschaft entworfen („Bäderkonzept 2025“). Im Rahmen dieses Konzeptes sollen insgesamt vier 365-Tage-Multifunktionsbäder im Berliner Stadtgebiet entstehen, die das bestehende Angebot von einzelnen Saisonbädern konzentrieren bzw. ergänzen. Im Ergebnis soll das Freizeit-, Sport- und Schulanangebot insgesamt qualitativ aufgewertet werden.

In einer ersten Umsetzungsphase hat das Land Berlin den BBB im Rahmen der Projektliste zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) Mittel in Höhe von insgesamt 60 Mio. Euro zugeschrieben. Diese teilen sich auf zwei Projekte des Bäderkonzepts auf:

- Standort Kombibad Mariendorf: Ersatzneubau
- Standort Sommerbad Pankow: Ergänzungsneubau

Ziel der BBB ist es, die Projekte in Bezug auf ihre Lebenszykluskosten wirtschaftlich optimiert sowie mit maximaler Kosten- und Termintreue umzusetzen. Unter dieser Prämisse prüfen die BBB auch alternative Beschaffungsvarianten.

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) wurde in diesem Zusammenhang zur Erstellung eines Eignungstests sowie einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aufgefordert.

Für das Projekt in Pankow wurden durch die BBB bereits Voruntersuchungen (Einzugsgebiets- und Bedarfsanalysen, Kostenschätzungen etc.) erarbeitet.

Die im vorliegenden Bericht dokumentierten Untersuchungen bauen auf einer von den BBB erstellten Projektkonzeption auf. Im Rahmen dieser Projektkonzeption wurden ein Flächen- und Raumprogramm entwickelt, Investitions- und Nutzungskosten geschätzt sowie die Finanzierung des Projektes vorstrukturiert. Diesen Entwicklungsprozess begleitete die PD in der Rolle als Steuerer und Moderator.

1.2 Durchgeführte Untersuchungen

Die ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland, abgekürzt PD) erstellte für die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) einen Eignungstest sowie eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die geplante Maßnahme „Neubau familienorientiertes Sport- und Freizeitbad Pankow“.

Der Eignungstest ist eine systematische Untersuchung, ob die geplante Projektstruktur für eine Umsetzung durch eine alternative Beschaffungsform mit Lebenszyklusansatz (kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen – erweitertes GÜ-Modell) geeignet ist oder ob das Projekt mittels konventioneller Beschaffung (Einzelvergabe) realisiert werden sollte. Demnach

ist ein Projekt für eine alternative Beschaffung tauglich, wenn die Rahmenbedingungen und projektspezifischen Parameter dem nicht entgegenstehen sowie Angebote von privaten Partnern zu erwarten sind, die über den Lebenszyklus betrachtet wirtschaftlicher sind als bei einer konventionellen Beschaffung. Im Rahmen des Eignungstests wird dies zunächst anhand von überwiegend qualitativen Kriterien bewertet.

Sofern der Eignungstest positiv ausfällt, sich also eine Eignung empfiehlt, ist im weiteren Beschaffungsprozess eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vor Ausschreibung der Maßnahme) sowie eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vor Vertragsunterzeichnung) zu erstellen, welche die Vorteilhaftigkeit der alternativen Beschaffungsvariante belegen und dokumentieren muss.

Hierbei werden zunächst die nominalen Zahlungsströme der jeweiligen Varianten aus Sicht der BBB (Planungs-, Finanzierungs-, Bau-, Instandhaltungs- und Transaktionskosten) über einen langfristigen Betrachtungszeitraum wertgesichert berechnet. Der Vergleich, also die Ermittlung der vorteilhaftesten Beschaffungsvariante für das Projekt, erfolgt anhand der Kapitalwertmethode (Berechnung von Barwerten durch Diskontierung der Zahlungsströme über einen einheitlichen Diskontierungszins auf einen einheitlichen Diskontierungstichtag). Unter der Berücksichtigung dieser finanzmathematischen Effekte ist ein objektiver Vergleich der Varianten möglich.

Ziel ist es, dass auf Grundlage der Ergebnisse und entsprechender Empfehlungen eine Entscheidung für die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante durch die BBB getroffen werden kann.

2. Das alternative Beschaffungsmodell

2.1 Grundzüge

Das für dieses Projekt konzipierte alternative Beschaffungsmodell ist charakterisiert durch eine kombinierte Vergabe von gebäudebezogenen Leistungen (Planung, Bau und gebäudebezogene Betriebsleistungen, wie z.B. Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Inspektion der baulichen und technischen Anlagen) bei der im Rahmen einer langfristigen vertraglich geregelten Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft die erforderlichen Ressourcen (z. B. Personal, Betriebsmittel, Kapital, Know-how) in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt werden. Zielsetzung der langfristigen Partnerschaft ist eine optimale Verteilung der Leistungen und damit verbundenen Risiken, wobei der öffentliche Auftraggeber weiterhin die Verantwortung für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben trägt. Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner zeichnet sich maßgeblich durch folgende Kriterien aus:¹

- Lebenszyklusansatz: Planungs-, Bau-, Finanzierungs-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen werden in einem langfristigen Vertrag an einen privaten Partner übergeben, der die Leistungen aus Sicht des Auftraggebers aus einer Hand erbringt und unter Lebenszyklusbetrachtung optimiert. Die Leistungsabgrenzung zwischen öffentlichem Auftraggeber und dem privaten Partner ist mit sinnvoll gewählten Schnittstellen projektspezifisch festzulegen.
- Angemessene Risikoverteilung: Zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner werden die Leistungen und Risiken in einer optimalen Weise verteilt. Demnach sollte jeder Beteiligte die Risiken tragen, die er am besten beherrschen oder beeinflussen kann.
- Output-basierte Beschreibung der Leistungen: In der Ausschreibung werden die zu vergebenden Leistungen weitestgehend Output-basiert beschrieben. Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung wird im Rahmen der alternativen Beschaffung mit der Ausschreibung kein im Detail geplantes Objekt mit Leistungsverzeichnissen spezifiziert. Die Output-Spezifikationen sind eine Zusammenstellung von Nutzeranforderungen, Raumprogramm, Mindestanforderungen und weiteren funktionalen zielorientierten Beschreibungen von Gebäuden, Anlagen und Betriebsanforderungen, auf deren Grundlage die Bieter die Gebäude und Anlagen unter Lebenszyklusbetrachtung planen und errichten können und dabei Optimierungspotentiale soweit möglich ausschöpfen.
- Leistungsorientierte Vergütungsmechanismen: Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage einer anreizorientierten Vergütung, die sich anhand von messbaren Standards und Qualitäten sowie der Verfügbarkeit von Gebäuden und Anlagen bemisst. Für sämtliche Leistungen erhält der private Partner i.d.R. ein ratierliches (z. B. monatliches) Leistungsentgelt, wel-

¹ Vgl. Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, der FMK, S. 8.

ches sämtliche Investitions-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Finanzierungskosten sowie seine Wagnis- und Gewinnzuschläge abdeckt. Die Vergütung startet üblicherweise erst nach Fertigstellung der Planungs- und Bauleistungen und mängelfreier Inbetriebnahme, wenn Gebäude und Anlagen die definierten Betriebszustände erfüllen. Dies motiviert den privaten Partner zu hoher Leistungsqualität und schneller Baufertigstellung.

Die alternative Beschaffungsvariante ermöglicht die Erschließung von Effizienzvorteilen für den öffentlichen Auftraggeber, die Sicherstellung von vergleichsweise hohen Leistungs- und Verfügbarkeitsstandards über die gesamte Vertragslaufzeit sowie Kosten- und Terminsicherheit.

Dabei zeigen realisierte Projekte, dass allein ein kostengünstiger Bau aufgrund unwirtschaftlicher Folgekosten nicht zwingend die wirtschaftlichste Gesamtlösung darstellt. Durch eine alternative Beschaffungsvariante wird verhindert, dass eine Realisierung mit isolierter Betrachtung von Errichtungskosten erfolgt, wenn dies gesamtwirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

2.2 Konzeption

Leistungsumfang

Das alternative Beschaffungsmodell sieht grundsätzlich vor, dass sich größtmögliche Effizienzpotentiale erschließen lassen, wenn dem privaten Partner umfängliche Aufgaben der Planung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb und Instandhaltung der Gebäude und technischen Anlagen sowie die gesamten Ver- und Entsorgungsleistungen übertragen werden. Damit kann ein privater Partner bereits in der frühen Planungsphase den gesamten Lebenszyklus berücksichtigen und die Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsphase lebenszyklusübergreifend im Interesse des Auftraggebers und Nutzers optimieren. Dies führt einerseits zu optimierten Gebäudestrukturen aber auch zu unter Lebenszyklusgesichtspunkten wirtschaftlichen Bauteilen und technischen Anlagen einschließlich deren Ver- und Entsorgung.

Jedoch ist gerade in der Bewirtschaftung von Bädern die Kernkompetenz der BBB zu sehen. Dies bezieht auch wesentliche Betriebsleistungen wie z.B. Reinigung, Service und Sicherheit mit ein. Neben den bestehenden Kompetenzen der BBB, sprechen aus wirtschaftlicher Sicht weitere Argumente wie

- spezielle Haftungsfragen der Bäderleitung,
- hohe Schnittstellenkomplexität sowie
- die zu erwartende Volatilität des Nutzungskonzeptes

gegen eine weitreichende Übertragung dieser Leistungen auf einen privaten Partner.

Insbesondere ist nach Einschätzung der PD sowie vorlaufenden Abstimmungen zwischen PD und BBB eine Übertragung von Nachfragerisiken in diesem Projekt wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. wäre mit höheren Risiken behaftet als ein Zurückbehalten bei den BBB. Gründe dafür sind:

- Die BBB betreiben in ganz Berlin mehr als 60 Bäder in Eigenregie und mit einem einheitlichen Preissystem. Im Betrieb von Bädern besteht somit die Kernkompetenz der BBB.
- Eine „Insellösung“ in einzelnen Bädern insbesondere im Bereich des Preissystems ist politisch und gesellschaftlich nicht umsetzbar.
- Die relativ hohe Volatilität im Nutzungskonzept aufgrund erforderlicher Flexibilität insbesondere im Bereich der nicht-kommerziellen Nutzung (Vereins- und Schulschwimmen) sowie insgesamt eine Preisgestaltung, die nicht frei von politischen Einflüssen (soziale, gesellschaftliche Motive) ist, steht einer verbindlichen langfristigen wirtschaftlichen Kalkulation mit umfangreicher Risikoübertragung an einen privaten Betreiber entgegen.

In Abstimmung mit den BBB wurde für das alternative Beschaffungsmodell folgender Leistungsumfang gewählt.

- Planungsleistungen
- Bauleistungen
- Leistungen der Instandsetzung (KG 400 nach DIN 18960) sowie der Inspektion und Wartung (KG 350 nach DIN 18960) von baulichen und technischen Anlagen

Alle weiteren Leistungen (klassischer Bäderbetrieb, Reinigung, Sicherheit, Aufsicht, Bedienen der technischen Anlagen etc.) werden konventionell von den BBB erbracht.

Im Bereich der Planungsleistungen wird auf einen vorgeschalteten Architektenwettbewerb verzichtet, da im Rahmen der alternativen Beschaffung mehrere architektonische Konzepte im Wettbewerb stehen und über die Gestaltung der Zuschlagskriterien den architektonischen Belangen hinreichend Raum gegeben werden kann.

Vertragslaufzeit

Die gewählte Vertragslaufzeit von 15 Jahren zuzüglich Bauzeit orientiert sich an der wirtschaftlichen Optimierung des Modells im Bereich der Instandsetzungskosten der Technischen Gebäudeausrüstung. Maßgeblich sind hier die Lebensdauern der wesentlichen technischen Anlagen z.B. Wasseraufbereitung, Heizung. Die Annahme wurde mit dem beteiligten Ingenieurbüro iwB abgestimmt.

Finanzierung und Sicherheiten

Das Finanzierungsmodell für die konventionelle Realisierung sieht direkte Haushaltszahlungen der nach Baufortschritt anfallenden Investitionskosten ohne Gegenfinanzierung durch öffentliche Kreditaufnahmen vor. Für diese Haushaltszahlungen stehen Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) zur Verfügung.

Auch im alternativen Modell wird grundsätzlich die direkte Haushaltsfinanzierung unter Nutzung der zur Verfügung stehenden SIWA-Mittel angesetzt. Bezüglich der Zahlungszeitpunkte werden hier jedoch drei Varianten betrachtet.

Variante 1: Der Auftragnehmer erhält mit Bauende und Abnahme die Investitionskosten inkl. Kosten für die angefallene Bauzwischenfinanzierung als einmalige direkte Haushaltszahlung.

Variante 2: Der Auftragnehmer erhält halbjährliche Abschlagszahlungen, inkl. angefallener Bauzwischenfinanzierungskosten.

Variante 3: Analog der konventionellen Realisierung erhält der Auftragnehmer nach Baufortschritt direkte Haushaltszahlungen. Bauzwischenfinanzierungskosten fallen hier nicht an.

Um die Anreize hoch zu halten, dass der Auftragnehmer nach Auszahlung der Investitionssumme weiterhin qualitativ hochwertige Leistungen über die gesamte Vertragsdauer erbringt, wurden diese Varianten derart strukturiert, dass dem Risikoprofil entsprechende Bürgschaften bzw. Sicherheiten vom Auftragnehmer einzubringen sind. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind Vertragserfüllungsbürgschaften für Bau- und Betriebsleistungen, eine Mängelgewährleistungsbürgschaft sowie eine spezifische Bürgschaft zur Sicherung der Endschaftsregelung berücksichtigt und in ihren Kosten bewertet worden.

In Kapitel 4.3.2 werden die Konditionen der Finanzierung und der Sicherheiten detailliert aufgezeigt.

3. Eignungstest zur alternativen Beschaffung

Die Durchführung eines Eignungstests ist gem. Leitfaden der Finanzministerkonferenz² wichtiger Bestandteil der Frühphase in Beschaffungsprozessen. Ein Eignungstest ist in der ersten Phase eines alternativen Beschaffungsprozesses erforderlich, um anhand von wesentlichen qualitativen und qualitativ-quantitativen Eignungskriterien festzustellen, ob ein Projekt grundsätzlich mit der alternativen Beschaffung realisierbar erscheint oder konventionell realisiert werden sollte.

Der vorliegende Eignungstest wurde unter Anwendung einschlägiger Leitfäden³ sowie unter Beachtung der Empfehlungen des Bundesrechnungshofes zu vergleichbaren Eignungstests durchgeführt.

3.1 Grundlagen des Eignungstests

Nachfolgend werden die angewendeten Eignungskriterien vorgestellt, diskutiert und bewertet. Jedes Eignungskriterium, welches im Ergebnis negativ bewertet wird, führt dazu, dass eine alternative Realisierung kritisch zu hinterfragen ist oder das Projekt hierfür nicht geeignet ist.

Die Eignungskriterien werden in Ausschluss- und Kann-Kriterien unterschieden. Bei einem Ausschluss-Kriterium ist dann eine Eignung gegeben, wenn das Kriterium vollständig erfüllt ist. Ist eines der Ausschluss-Kriterien nicht erfüllt, kommt eine alternative Realisierung nicht in Betracht, es sei denn, durch eine Umgestaltung des Projektes ist die Erfüllung des Kriteriums möglich. Bei Kann-Kriterien gilt hingegen der Grundsatz, je eher das Kriterium erfüllt ist, umso eher ist die Eignung gegeben. Für die Kann-Kriterien ist das Projekt rein qualitativ zu bewerten.⁴

3.2 Ausschluss-Kriterien zum Eignungstest

3.2.1 Funktionale Leistungsbeschreibung

Ein wesentliches Element in Projekten mit kombinierter Vergabe ist die ergebnisorientierte und funktionale Beschreibung der Leistungen (sog. Outputspezifikationen). Zielsetzung hierbei ist es, das „Was“ und nicht das „Wie“ zu beschreiben, also das Leistungsergebnis und nicht den Weg zum Leistungsergebnis vorzugeben. Hierdurch werden detaillierte, Input-orientierte Vorgaben (z.B. Leistungsverzeichnisse) vermieden und der private Partner kann den aus seiner Sicht besten Weg entwickeln und vorschlagen. Nur auf diese Weise kann das Know-how und Innova-

² http://www.bmvbs.de/Anlage/original_974569/Leitfaden-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung-bei-PPP-Projekten-September-2006.pdf; (Bekanntmachung durch Erlass des BMVBS vom 5.12.2007, AZ: B 10 – 8111.1/7 – K5).

³ Vgl. FMK- Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, sowie Leitfaden „Der PPP-Eignungstest“, Finanzministerium der Landes NRW, Oktober 2004.

⁴ Vgl. FMK- Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, September 2006, S.18.

tionspotential der privaten Anbieter effektiv genutzt werden. Wünschenswert ist dabei grundsätzlich ein Wettbewerb der Bieter um die beste Lösung für das konkrete Projekt. Das Lösungskonzept soll sich ganzheitlich mit allen projektrelevanten Aspekten der Planung, Errichtung, dem Betrieb, der Wartung und Instandhaltung, der Finanzierung sowie ggf. weiterer Dienstleistungen befassen. Dabei müssen die auftraggeber- und nutzerseitigen Anforderungen (z. B. Raum- und Flächenprogramm, Bedarfsbeschreibungen) sowie der rechtliche Rahmen und sonstige zwingende Vorgaben erfüllt werden. Ferner sind die allgemeinen Richtlinien (wie z.B. Barrierefreiheit, Baurecht, Landesbauordnung, Ortssatzungen, einschlägige technische Regeln) zu beachten.

Das beabsichtigte Bauvorhaben umfasst den Neubau eines familienorientierten Sport- und Freizeitbades, wobei das am Standort bereits bestehende Sommerbad weiter parallel betrieben werden soll. Die beiden Bäderbereiche (Neubau und bestehendes Sommerbad) sollen lediglich durch einen gemeinsamen Kassenbereich sowie gemeinsam genutzte Gastronomieinfrastruktur synergetisch verbunden werden. Die Wasserflächen und andere Nutzungsflächen des neu zu errichtenden Multibades können für die entgeltfreie Schul- und Vereinsnutzung sowie öffentliche Nutzung getrennt werden.

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, sehen die BBB keine Bedenken, das Projekt ohne einen vorgeschalteten Architektenwettbewerb umzusetzen. Auch einer outputorientierten Leistungsbeschreibung stehen die BBB offen gegenüber. Damit stehen den privaten Wettbewerbern zur weitreichenden Realisierung wirtschaftlicher Potenziale umfängliche Freiheitsgrade zur Verfügung.

Aus den Unterlagen und Projektinformationen sind aus Sicht der PD keine sonstigen Rahmenbedingungen erkennbar, die die funktionale Leistungsbeschreibung einschränken oder behindern.

Für die in der Nutzungsphase zu übertragenden Leistungen (Instandsetzung, Inspektion und Wartung) gelten ebenfalls keine besonderen Restriktionen hinsichtlich einer funktionalen Ausschreibung. Demzufolge kann von einer Eignung, hinsichtlich dieses Kriteriums, ausgegangen werden.

Das Eignungskriterium „Funktionale Leistungsbeschreibung“ ist erfüllt.

3.2.2 Kontinuität der Projektanforderungen

Absehbare gravierende Nutzungsänderungen, mögliche Standortverlagerungen, unsichere Bedarfsprognosen oder eine nur kurzfristige Bestandsgarantie würden gegen die Implementierung von langfristigen Strukturen einer kombinierten Vergabe sprechen (hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass bei derartigen Rahmenbedingungen die gesamte Investitionsmaßnahme, unabhängig von der Beschaffungsvariante, zu überdenken ist).

Die für den vorgesehenen Standort durchgeführte Standortanalyse zeigt, dass der Bedarf an Bäderangeboten im Einzugsgebiet vorhanden ist. Mit dem „Bäderkonzept 2025“ wurde zudem die langfristige Entwicklung der Nachfrage antizipiert.

Das Eignungskriterium „Kontinuität der Projektanforderungen“ ist erfüllt.

3.2.3 Rechtliche und politische Restriktionen

In diesem Zusammenhang wird untersucht, ob aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Vorgaben (z.B. Verträge mit kurzen Laufzeiten und Kündigungsrechten bei Mischfinanzierungen, die eine langfristige Finanzierungsverpflichtung ausschließen; ungesicherte Finanzierungsgrundlagen, die eine spezifische Bündelung von Dienstleistungen nicht erlaubt) der Abschluss eines Vertrages im Rahmen einer alternativen Beschaffung ausgeschlossen werden kann.

Auch bestehende Vertragsbeziehungen mit Dritten, die das angestrebte Projekt betreffen (etwa aus dem Bereich des Facility Managements), können eine alternative Realisierung beeinflussen. Ausgeschlossen ist ein alternatives Modell jedoch nur, wenn ein existierender Vertrag eine alternative Lösung dezidiert ausschließt und einer der weiteren hier genannten Ausschlussgründe greift (z.B. maßgebliche Einschränkung der übertragbaren Dienstleistungen oder Exklusivitätsvereinbarungen).

Das für die Bebauung vorgesehene Areal gliedert sich in unterschiedliche Grundstücke, wobei sich eine Teilfläche, die mit einem stillgelegten alten Hallenbad bebaut ist, nicht im Eigentum der BBB befindet. Ein diesbezüglicher Ankaufsprozess (Eigentümer ist die öffentliche BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) ist angestoßen. Unter Vorbehalt, dass das Grundstück erworben werden kann, sind keine unmittelbaren rechtlichen oder politischen Restriktionen bzw. unmittelbare Einschränkungen für die Eignung vorhanden. Mit dem offenen Ankaufsprozess ist jedoch ein Risiko für die Terminplanung verbunden.

Aus den Unterlagen und Projektinformationen zum Neubauvorhaben ergeben sich aus Sicht der PD keine vertraglichen Vereinbarungen, die ein Projekt mit einer alternativen Beschaffung einschränken oder behindern.

Einschränkend ist festzustellen, dass politische Restriktionen bzw. Vorbehalte bestehen. Deshalb steht die Eignung grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der wirtschaftlichen Vorprüfung (Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) ausreichend Argumente liefern, die bestehenden Vorgaben und Anforderungen der Vergabe- und Bauordnung des Landes Berlin zu erfüllen sowie die Vorbehalte auf politischer Entscheidungsebene zu entkräften.

3.2.4 Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit

Nach den bisherigen Projekterfahrungen sind Investitionsvolumina ab 7 bis 10 Mio. € grundsätzlich für eine alternative Vergabe mit Lebenszyklusansatz tauglich. Selbst unterhalb dieses Bereichs wurden bereits Projekte erfolgreich realisiert. Je geringer das Investitionsvolumen des Projektes, desto mehr sollte möglichst auf Standardmodule (z. B. bei Verträgen und Ausschreibungsunterlagen) zurückgegriffen werden, um Transaktionskosten zu minimieren.

Die Errichtungskosten für den Neubau des Bades sind über die SIWA-Mittel gedeckelt auf ca. 30 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen ist somit hinreichend für eine alternative Beschaffungsvariante.

Die grundsätzliche Haushaltsverträglichkeit des Projektes ist zunächst unabhängig von der Beschaffungsvariante zu beurteilen. Mit der Aufnahme des Projektes in die SIWA-Projektliste sowie einem positiven Grundsatzbeschluss des Aufsichtsrates zum Bäderkonzept und damit zur Projektrealisierung ist die Grundlage zur haushaltsmäßigen Anerkennung gelegt.

Die Eignung für das Kriterium „Finanzielles Volumen und Finanzierbarkeit“ ist unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Anerkennung (Genehmigung der SIWA-Mittel) gegeben.

3.2.5 Übertragbarkeit von Nachfragerisiken

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist eine Übertragung von Nachfragerisiken in diesem Projekt nicht vorgesehen.

Mit dieser Projektkonzeption ist das Eignungskriterium erfüllt.

3.2.6 Übertragbarkeit von Bau- und Betriebsleistungen

Wie in Kapitel 2.2 aufgezeigt, wird im Rahmen des alternativen Beschaffungsmodells ein Leistungsumfang mit Planung, Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung unterstellt. Somit ist ein technisch-wirtschaftlicher und auch rechtlich gesicherter Übertrag wesentlicher baulicher und technischer Gewährleistungsrisiken auf einen privaten Partner über den gesamten Vertragszeitraum realisierbar. Ein solcher Risikoübertrag ist Grundvoraussetzung für die Entfaltung wirtschaftlicher Anreize alternativer Beschaffungen.

Dieser Leistungsumfang genügt den Mindestanforderungen des Eignungstests. Die Eignung für dieses Kriterium ist damit erfüllt.

3.2.7 Gestaltung der Schnittstellen

Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung bezieht sich der Prozess zur Implementierung von alternativen Strukturen auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude und Anlagen. Der Lebenszyklusansatz bezogen auf Immobilien beinhaltet die Abstimmung und Optimierung der verschiedenen Wertschöpfungsstufen Planung, Finanzierung, Bau, Betrieb und Instandhaltung sowie ggfs. die Verwertung am Ende der Vertragslaufzeit. Für eine möglichst umfassende Realisierung bestehender wirtschaftlicher Potenziale gilt es, die Schnittstellen zwischen der Leistungserbringung des privaten Partners und der des öffentlichen Auftraggebers zu minimieren bzw. eindeutig zu definieren und optimal auszugestalten.

Nach Einschätzung der PD ermöglicht die in Kapitel 2.2 definierte Leistungsübertragung eine eindeutige Schnittstellendefinition inkl. wirtschaftlicher Risikoallokation und damit eine insgesamt wirtschaftliche Projektkonzeption.

Im Ergebnis der Bewertung ist die Eignung für dieses Kriterium erfüllt.

3.2.8 Risikoverteilung

Die alternative Beschaffungsvariante basiert auf einer vertraglich geregelten, langfristigen Zusammenarbeit zwischen öffentlichem und privatem Partner. Diese Zusammenarbeit kann wirtschaftlich nur dann stabil etabliert und praktiziert werden, wenn sie auf einer partnerschaftlichen Risikoallokation beruht, d.h. die vertragliche Ausgestaltung der Leistungsübertragung sollte unter dem Leitgedanken formuliert werden, dass diejenige Partei ein Risiko trägt, die es auch am besten beeinflussen kann. Demnach werden alle Risiken, die der private Partner wirtschaftlicher steuern kann, auf diesen übertragen. Ziel sollte es sein, nicht einen maximalen sondern einen im Hinblick auf die Gesamtwirtschaftlichkeit im Lebenszyklus optimalen Risikotransfer zu erreichen. Nur auf die Weise kann die Marktgängigkeit des Projektes und eine optimale Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden.

In Bezug auf den Neubau des familienorientierten Sport- und Freizeitbades Pankow ist eine klare Risikoverteilung zwischen der BBB als Auftraggeber und dem privaten Partner ohne Einschränkungen möglich. Einer eindeutigen Definition und optimalen Zuteilung von Verantwortlichkeiten und Risiken über den Projektlebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung) steht nach aktuellem Kenntnisstand und Diskussion mit den BBB nichts entgegen. Das Eignungskriterium ist damit erfüllt.

3.2.9 Termine und Fristen

Die Eignung eines Vorhabens ist gegeben, wenn die vorgegebene Zeitplanung inkl. definierter Meilensteine realistisch umsetzbar ist.

Laut Senatsbeschluss vom 10.02.2015 ist die Entwicklung der beiden Pilotprojekte (Mariendorf und Pankow) aus dem Bäderkonzept 2015 im Zeitraum 2016 bis 2020 geplant. Die in Kapitel 4.2.2 skizzierte aktuelle Terminplanung für die Umsetzung des Projektes im alternativen Beschaffungsmodell entspricht den zeitlichen Vorgaben und wird sowohl von den BBB als auch von PD und dem beteiligten Ingenieurbüro iwB als plausibel und umsetzbar bewertet.

Die Eignung für dieses Kriterium ist somit gegeben.

3.3 Kann-Kriterien zum Eignungstest

3.3.1 Implementierung von leistungsorientierten Vergütungsmechanismen

Grundlage einer leistungsorientierten Vergütung ist die Kopplung der Leistungserbringung an messbare Leistungsstandards, so genannten Service-Level-Agreements. Über die Service-Levels kann die Leistungserbringung des Vertragspartners über die Vertragslaufzeit kontrolliert

(entsprechendes Personal muss vom Nutzer/BBB vorgehalten werden) und anreizorientiert vergütet werden. Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Vergütungsmechanismen können auf der Grundlage auch (Bonus- und) Malusregelungen definiert werden.

Anhand der vorliegenden Informationen können nach unserer Einschätzung für das Projekt grundsätzlich Service-Level-Agreements vereinbart werden. Die Etablierung von anreizorientierten Vergütungsmechanismen ist daher möglich und das Kriterium erfüllt.

3.3.2 Remanenzkosten

Im Rahmen der alternativen Realisierung ist es unter Umständen nicht zu vermeiden, dass Kosten beim öffentlichen Auftraggeber verbleiben, obwohl die Erbringung der Leistung auf den privaten Partner übertragen ist (z.B. eigene Personalkapazitäten für Dienstleistungen, die der private Partner erbringt oder noch laufende nicht kündbare Verträge für Leistungen, die Bestandteil der kombinierten Vergabe werden sollen). Bevor es zu solchen sogenannten Remanenzkosten kommt, ist zunächst zu versuchen, die Kosten durch eine spezielle Strukturierung des Projektes möglichst zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Remanenzkosten sind den Kosten des alternativen Modells im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zuzuschlagen. Sie wirken im Falle einer kombinierten Vergabe der Wirtschaftlichkeit dieser Beschaffungsvariante entgegen und können bei zu großem Umfang für eine andere Beschaffungsform sprechen.

Nach aktuellem Stand sind maßgebende Remanenzkosten nicht zu erwarten. Die ÖPP-Eignung des Projektes steht unter dem Vorbehalt eines Leistungszuschnittes des privaten Partners unter der Prämisse einer Minimierung entstehender Remanenzkosten. Das Eignungskriterium ist damit erfüllt.

3.3.3 Marktgängigkeit

Zur Vorbereitung einer kombinierten Vergabe ist durch die Projektbeteiligten die Marktgängigkeit des Projekts kritisch zu prüfen. Im Rahmen der Modellentwicklung der kombinierten Vergabe sind die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Projektstrukturen sowie die gewählten Leistungsabgrenzungen und die Risikoverteilung so zu wählen, dass im Ergebnis ein marktgängiges Projekt strukturiert wird. Ein marktgängiges Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass im Rahmen eines Vergabeverfahrens wirtschaftliche und damit zuschlagsfähige Angebote zu erwarten sind.

Auf Grundlage der Erfahrungen der beteiligten Berater sowie unter Berücksichtigung einer Fortlaufenden Marktbeobachtung aller Beteiligten ist die Marktgängigkeit des gewählten Projektzuschnittes gegeben.

4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

4.1 Grundlagen

Wie in Kapitel 1.2 erläutert wird ein positiver Eignungstest, mit eher qualitativem Charakter, ergänzt um eine quantitative wirtschaftliche Untersuchung des Projektes. Im Rahmen dieser vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollen die wirtschaftlichen Effekte einer alternativen Beschaffung im Vergleich zur konventionellen Beschaffung analysiert werden.

Die Grundlegende Systematik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt folgendes Schaubild.

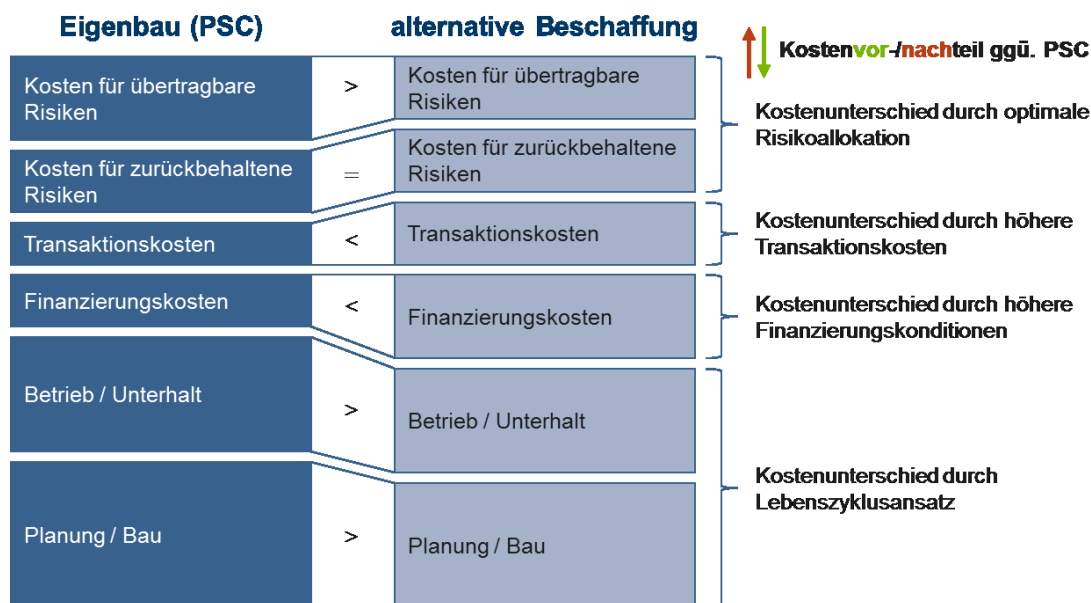


Abbildung 1: Systematik einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ⁵

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) wird aus der Perspektive des Haushalts des Landes Berlins / der BBB aufgestellt (Haushaltsbelastung, Zahlungsströme in/aus dem Landeshaushalt). Die WU dient dabei dem Zweck der Bereitstellung einer Entscheidungsgrundlage zur Wahl einer aus wirtschaftlicher Sicht optimalen Beschaffungsform für die zur optionalen Vergabe an einen privaten Dritten vorgesehenen Leistungen. Das bedeutet, es werden in der WU nur die Kosten / Leistungen berücksichtigt die Vertragsgegenstand der alternativen Beschaffung sind. Die WU stellt somit keine Vollkostenrechnung dar.

In den folgenden Kapiteln werden nunmehr die wesentlichen Datengrundlagen der wirtschaftlichen Vorprüfung dargestellt und erläutert. Die Daten beruhen im Wesentlichen auf Informationen im Bäderkonzept 2025“ und dem von den BBB erstellten „Bedarfskonzept - Projektskizze Pankow“, welche durch die PD bzw. das beteiligte Ingenieurbüro iw b plausibilisiert wurden.

⁵ eigene Darstellung PD

Darüber hinaus, wurden in Abstimmung mit den BBB ergänzende Annahmen aus Erfahrungswerten sowie projektbezogenen Ermittlungen von PD und iwB getroffen.

Da die BBB nach eigener Angabe vollständig Vorsteuerabzugsberechtigt sind wurde die gesamte WU auf Netto-Basis gerechnet.

4.2 Allgemeine Annahmen

4.2.1 Betrachteter Leistungsumfang

Der Diskussion in Kapitel 3.2.6 folgend, wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung folgender Leistungsumfang berücksichtigt:

- Planung
- Bau
- Instandsetzung (KG 400 nach DIN18960)
- Inspektion und Wartung (KG 350 nach DIN18960)

4.2.2 Zeitliche Annahmen

Im Rahmen der Projektkonzeption wurden für die Realisierungsmodelle individuelle Zeitpläne entwickelt. Die terminlichen Annahmen im Modell der Eigenrealisierung basieren auf Erfahrungswerten der BBB sowie der beteiligten Berater mit vergleichbar komplexen Investitionsvorhaben. Die Annahmen für die alternative Beschaffung beruhen auf Erfahrungswerten der beteiligten Berater mit umgesetzten Projekten in vergleichbaren Beschaffungsformen. Die Zeitpläne enthalten zudem Prüf- und Genehmigungszeiträume für die Bewilligung der SIWA-Mittel. Aufgrund fehlender Erfahrungen aller Beteiligter inkl. der für die SIWA-Mittel zuständigen Senatsverwaltung (der Fonds wird erstmalig für Investitionen genutzt) und aktuell noch ergebnisloser Abstimmung entsprechender Prozesse, sind insbesondere in diesem Bereich noch größere Terminrisiken zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die Terminpläne der beiden Beschaffungsalternativen dargestellt.

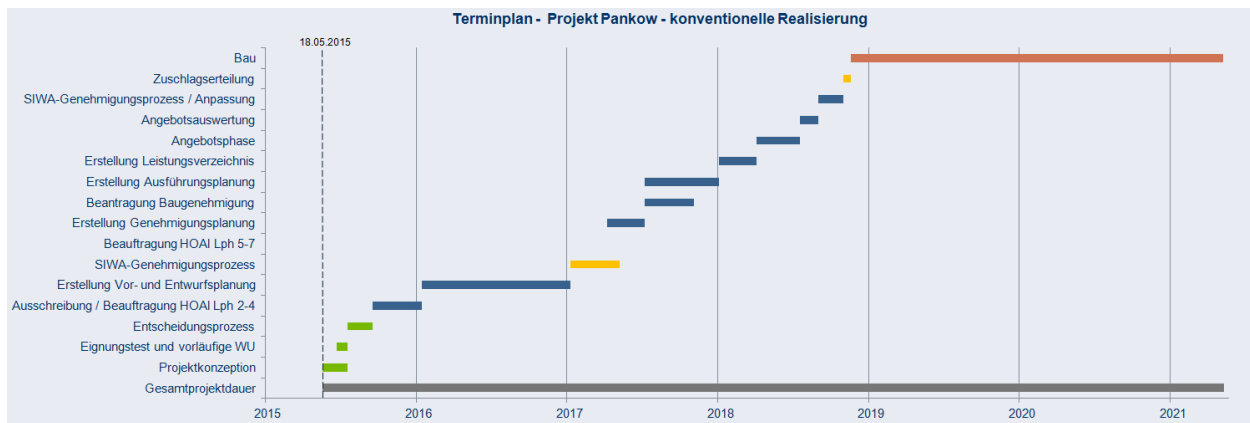


Abbildung 2. Terminplan - konventionelle Realisierung

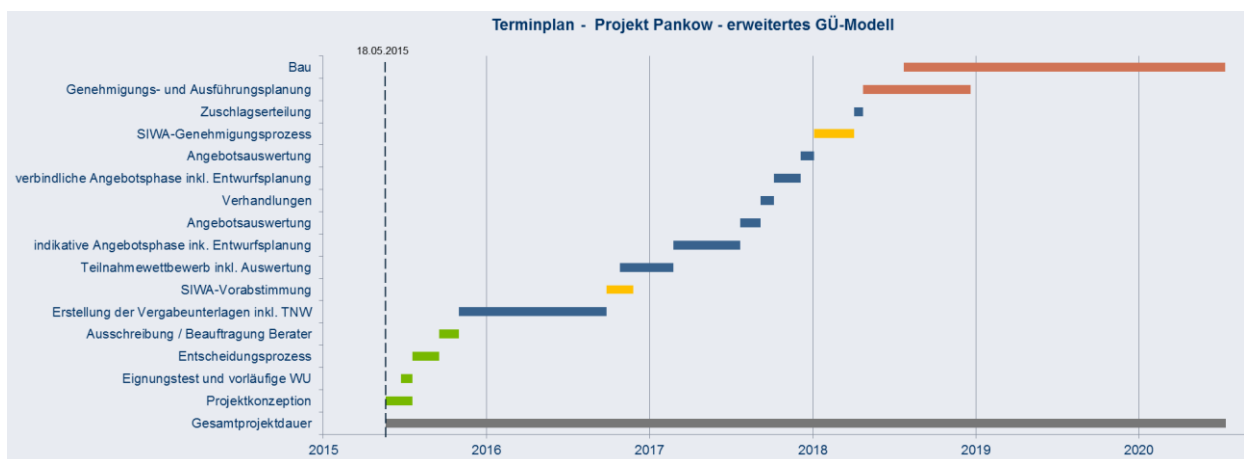


Abbildung 3. Terminplan - erweitertes GÜ-Modell

Wie aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malussystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet.

Zur Wahrung der monetären Vergleichbarkeit der Beschaffungsvarianten werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung jedoch gleiche Zeitabläufe auf Basis des alternativen Beschaffungsmodells wie folgt unterstellt:

- Baubeginn: Apr. 2018
- Bauphase: 27 Monate
- Bauende: Juli 2020

- Vertragslaufzeit: 15 Jahre (ab Bauende)
- Vertragsende: Jul. 2035

Die mit der Annahme gleicher Zeitabläufe in den zu vergleichenden Modellen verbundenen zeitlichen Verschiebungen (z.B. längere Indizierung der Baukosten, Opportunitätskosten für eine Beschleunigte Projektabwicklung) finden u.a. in den Annahmen zu wirtschaftlichen Effizienzgewinnen im alternativen Beschaffungsmodell Berücksichtigung.

4.2.3 Indexierung

Grundsätzlich erfolgt die monetäre Berechnung unter Verwendung nominaler Zahlungsströme bzw. Größen, d.h. für jede Kostenposition wird zu jedem Zeitpunkt während der Projektlaufzeit die entsprechende Preisentwicklung tatsächlich berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung werden für alle Berechnungsvarianten die ermittelten Ansätze für Bau- und Nutzungskosten über die Projektlaufzeit mit entsprechenden Indizes versehen. Als Preisbasis aller Zahlungsströme wurde für die Berechnung der 01. Juli 2015 gewählt.

Die Annahmen zum Gesamtindex, Baupreisindex und Tarifindex beruhen auf entsprechenden mehrjährigen (bis zu 10 Jahre) Mittelwerten der Indexreihen. Die sich daraus ergebenden Preisindizes sind nachfolgend dargestellt:

Index	Quelle	Wert	Kostenbereiche
Gesamtindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 17 Reihe 4	1,8 % p.a.	Betriebsleistungen, Transaktionskosten
Baupreisindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 17 Reihe 7	2,2 % p.a.	Baukosten, Instandsetzung
Tarifindex	Statistischen Bundesamt Fachserie 16 Reihe 4.3	1,8 % p.a.	Personalleistungen

Abbildung 4: Preisindizes

4.2.4 Diskontierung

Um eine Aussage über die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Beschaffungsvariante treffen zu können, wird bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen, gemäß Leitfaden der Finanzministerkonferenz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (FMK Leitfaden), die Kapitalwertmethode angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich von Gesamtkosten für die Gegenüberstellung von Investitionen und Betriebskosten über die gesamte Betrachtungszeit. Mit der Kapitalwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Lebenszyklus anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht. Dabei wird der Kapitalwert ermittelt, indem die Differenz zwischen dem Barwert sämtlicher Einzahlungen und dem Barwert sämtlicher Auszahlungen inkl. der Anfangsinvestition gebildet wird.

Zur Ermittlung des Barwertes bzw. Diskontierung sind geeignete Diskontierungszinssätze zu verwenden. In vorliegender Untersuchung wurden die Zahlungsströme beider Beschaffungsvarianten über die Zinsstrukturkurve für börsennotierte Bundeswertpapiere (Stand 03. Juli 2015) diskontiert. Der Diskontierungszinssatz definiert die relative Wertschätzung zeitlich unterschiedlich anfallender Kosten und Erträge.

Als Diskontierungszeitpunkt wurde der 01. Januar 2016 festgelegt.

4.3 Annahmen zu einzelnen Leistungsbereichen

4.3.1 Baukosten

Die Baukosten für das Multifunktionsbad wurden im Rahmen der Projektkonzeption unter den gegebenen Rahmenbedingungen der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel kalkuliert und von dem Ingenieurbüro iw b plausibilisiert. In das Berechnungsmodell wurden schließlich für die konventionelle Realisierung folgende Baukosten (netto, nach DIN 276, indexiert) gleichverteilt über die Bauzeit berücksichtigt:

KG 200 Herrichten und Erschließen	0,7	Mio. Euro	Rückbaukosten
KG 300 / 400 Bauwerk	19,1	Mio. Euro	
KG 500 Außenanlagen	1,7	Mio. Euro	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,5	Mio. Euro	
KG 700 Baunebenkosten*	4,4	Mio. Euro	Planung, 20% KG 200-600
Gesamtbaukosten:	26,4	Mio. Euro	

* exkl. Bauherrenaufgaben KG710, siehe TAK

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.4 aufgezeigten Risikofaktoren ergeben sich folgende Finanzierungsrelevante Investitionskosten:

Gesamtbaukosten	26,4	Mio. Euro	
Risikokosten	2,6	Mio. Euro	Planung und Bau zzgl. 10%
Gesamtinvestitionskosten:	29,0	Mio. Euro	

Basierend auf dem Kostenansatz der konventionellen Realisierung wurden unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD und iw b konservativen und realistisch realisierbaren Effizienzabschlages die Kosten im alternativen Modell kalkuliert.

- Effizienzabschlag auf die KG 200 bis 600: 5,0 %
- absoluter Ansatz KG 700: 18 %

Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Daraus ergeben sich für die alternative Beschaffung folgende finanzierungsrelevante Investitionskosten (Basis ist die Finanzierungsvariante 1 vgl. Kap. 4.3.2):

Gesamtbaukosten, indexiert	24,6	Mio. Euro	
Risikokosten	1,5	Mio. Euro	Planung und Bau zzgl.6%
Finanzierung	0,7	Mio. Euro	Bauzwischenfinanzierung
Transaktionskosten	0,6	Mio. Euro	vgl. Kap. 4.3.4
<hr/> Gesamtinvestitionskosten:		27,4	Mio. Euro

Die Annahmen zu den erwartbaren wirtschaftlichen Effekten einer kombinierten Vergabe im Bereich der Bauleistungen basieren auf eigenen Erfahrungen sowie unabhängigen Evaluierungen von Lebenszyklus-Projekten (z.B. Evaluierung umgesetzter vergleichbarer Projekte aus der Projektdatenbank der PD / des BMVBS, PPP im öffentlichen Hochbau; Band IV: Sammlung und systematische Auswertung der Informationen zu durchgeführten Projekten; Auswertung von 26 Beispielfällen; vorgelegt im Rahmen eines gemeinsamen Workshops des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesens und des Deutschen Städtetages).

In Lebenszyklusmodellen werden Planungs-, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungs- sowie zum Teil Finanzierungsleistungen auf einen privaten Partner übertragen und langfristig aus einer Hand bereitgestellt. Im Vergleich zur konventionellen Beschaffung, bei der diese Leistungen meist separat vergeben werden, ergeben sich Effizienzvorteile durch eine optimale Risikoallokation, durch eine anreizorientierte Vergütung sowie durch die im Wettbewerb stehende Gesamtwirtschaftlichkeit aller übertragenen Leistungen (Lebenszyklusansatz). Im Einzelnen werden folgende Vorteile gesehen:

- optimierte Schnittstelle zwischen Planung, Bauausführung und Betrieb (Das Bauunternehmen sowie die Betriebsunternehmen sind bereits in der Planungsphase involviert); im Wettbewerb stehen Pauschal festpreise über alle Leistungsbereiche hinweg.
- verringertes Schnittstellenrisiko (Verzögerungen und Mehrkostenansprüchen durch Ausfall/Insolvenz einzelner Gewerke etc.) im Bauablauf durch Verzicht auf gewerkeweise Vergabe.
- verringertes Nachtragspotenzial durch funktionale Leistungsbeschreibung und Pauschal festpreise
- Angebotsoptimierung durch Verhandlungsmöglichkeit im Rahmen des Vergabeverfahrens
- Die vertragliche Verpflichtung des privaten Partners, das Gebäude über die gesamte Vertragslaufzeit in einem vom Auftraggeber definierten, funktionsfähigen Zustand zu halten, führt quasi zu einer Verlängerung des Gewährleistungszeitraum über die gesamte Vertragslaufzeit.

Diese theoretischen Vorteile einer alternativen Beschaffung werden durch die Projektdatenbank bestätigt, die die PD im Auftrag des Bundes führt. Danach weisen bereits realisierte strukturell vergleichbare Hochbauprojekte Kosteneffizienzpotentiale sowohl für Bau als auch Betriebs- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der übrigen Kostenbestandteile von bis zu 20% auf. Die Projektdatenbank umfasst mehr als 170 durchgeführte Hochbauprojekte in Deutschland (seit 2002) und vergleicht u.a. die Ergebnisse der endverhandelten Angebote bei Vertragschluss mit der kalkulierten Eigenrealisierung. Die Effizienzvorteile der untersuchten Projekte wurden durch abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung errechnet und stellen die vertraglich fixierten (verbindlichen) Kosten der alternativen Variante den Kosten der Eigenrealisierung bei den jeweiligen Projekten gegenüber.

Weitere z.T. empirische Herleitungen zu erwartbaren Effizienzvorteilen von Lebenszyklusmodellen werden in einer in Kürze veröffentlichten Grundlagenarbeit „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Öffentlich-Private-Partnerschaften, Analyse und Potentiale“ aufgezeigt. Diese Studie wurde von PD im Auftrag des Bundesfinanzministeriums erstellt. Auch diese Studie bestätigt die oben genannten Potenziale und zeigt darüber hinaus, dass diese Potenziale insbesondere bei Neubauprojekten und weitreichenden baulichen Optimierungspotenzialen (wenig einschränkende Grundstücksgröße, offene Materialwahl etc.) in hohem Maße ausgeschöpft werden können.

4.3.2 Finanzierung

Die grundsätzliche Struktur der Finanzierung sowie das Sicherheitenkonzept sind in Kapitel 2.2 beschrieben. In folgender Tabelle werden diese nunmehr detailliert aufgezeigt und mit entsprechenden Konditionen versehen.

Kostenart	Annahmen konventionelles Modell	Annahmen alternatives Modell		
		V1	V2	V3
Bauzwischenfinanzierung	---	2,0% p.a. auf Baukosten nach Baufortschritt	2,0% p.a. auf Baukosten nach Baufortschritt, abzgl. Abschlagszahlungen	---
Endfinanzierung / SIWA	nach Baufortschritt aus SIWA-Mitteln	als Einmalzahlung aus SIWA-Mitteln	halbjährliche Abschlagszahlungen aus SIWA-Mitteln	nach Baufortschritt aus SIWA-Mitteln
Finanzierungs-Nebenkosten der BZF	---	0,2 % p.a. Bereitstellungsgebühr, 0,5% Arrangierungsgebühr	0,2 % p.a. Bereitstellungsgebühr, 0,5% Arrangierungsgebühr	---
Risikoaufschlag der Baukosten ggü. V1	--- *	--- *	3%	4%
Vertragserfüllungsbürgschaft Bau	1,0% p.a. Avalkosten auf 5 % der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 5 % der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 10% der Baukosten	1,0% p.a. Avalkosten auf 15% der Baukosten
Mängelgewährleistungsbürgschaft	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 3 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit	1,0% p.a. Avalkosten in Höhe von 5 % der Baukosten 5 Jahre Laufzeit
Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb	--- (aus der Praxis nicht relevant)	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1,5-fache Jahreskosten Betrieb
Vertragserfüllungsbürgschaft Endschaft	--- (aus der Praxis nicht relevant)	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb	1,0% p.a. Avalkosten auf 1-fache Jahreskosten Betrieb

* Diese Variante ist Grundlage für die in Kap. 4.4 durchgeführte Risikoanalyse. Darüber hinaus gehende variantenspezifische Ansätze sind somit nicht erforderlich.

Abbildung 5: Annahmen für Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept

Die Konditionierung der privaten Bauzeitfinanzierung (Basis 2-Jahres-ISDAFIX vom 03.07.2015: 0,121% p.a.) beruht auf Erfahrungswerten der PD bzw. der Auswertung aktueller Finanzierungsangebote anderer vergleichbarer Projektkonstellationen.

4.3.3 Instandsetzung und Betrieb

Für die konventionelle Realisierung wurden die Kosten der ausgewählten Instandsetzungs- und Betriebsleistungen in Abstimmung zwischen den BBB, dem Ingenieurbüro iwB und der PD wie folgt abgeschätzt und in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt:

- Instandsetzung nach DIN 18960 KG 400 für die Betriebsjahre
1 bis 5: 224.000 € p.a.
6 bis 15: 288.000 € p.a.
jeweils zzgl. 1,5 technischer Mitarbeiter á 60.000 € p.a.
- Inspektion und Wartung nach DIN 18960 KG 350:
81.000 € p.a.
jeweils zzgl. 1,5 technische Mitarbeiter á 60.000 € p.a.

Basierend auf den Kostenansätzen der konventionellen Realisierung wurden unter Berücksichtigung eines nach den Erfahrungen der PD und des Ingenieurbüros iwB realistisch realisierbaren Effizienzabschlages die Kosten im alternativen Modell kalkuliert. Dieser Effizienzabschlag wurde analog den Baukosten konservativ mit 5,0 % festgelegt.

4.3.4 Transaktionskosten

Die Kalkulation der Transaktionskosten basiert ebenfalls auf Erfahrungswerten des Beraterteams. Die Annahmen wurden mit den BBB abgestimmt bzw. im Bereich der Personalkosten durch die BBB plausibilisiert.

Kostenbereich	Annahmen zum konventionellen Modell	Annahmen zum alternativen Modell
Bauherrenaufgaben bis Baubeginn	70.000 € p.a. (~ 1,0 Personalstelle kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA)
Ausschreibungskosten	--- (vollständig in KG 700 enthalten)	500.000 € (Beraterkosten) 50.000 € (Bieterentschädigung)
Bauherrenaufgaben in der Bauphase (Baucontrolling)	70.000 € p.a. (~ 1,0 Personalstelle kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA) 65.000 € p.a. (externes Baucontrolling)
Betriebscontrolling	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen kaufm. MA)	35.000 € p.a. (~ 0,5 Personalstellen ab Bauende)

Abbildung 6: Annahmen für die Kalkulation der Transaktionskosten

Im Bereich der Transaktionskosten im alternativen Modell können die Kostenansätze reduziert werden, wenn die beiden aktuell zur Realisierung anstehenden Bäderprojekte in zeitlichen Zusammenhang und in identischer Besetzung des Beraterteams in der alternativen Beschaffungsform umgesetzt werden. Es entstehen maßgebliche Synergien aufgrund der umfangreichen

Möglichkeit zur Wiederverwendung von Inhalten der Vergabeunterlagen sowie im Einarbeitungsprozess aller Beteiligten. Für diesbezügliche Folgeprojekte sind die Kostenansätze um bis zu 50% reduzierbar.

4.4 Risikoanalyse

Jedes Bauvorhaben birgt Risiken, die zu wesentlichen Kostensteigerungen in der Bau- und der Nutzungsphase beitragen können, z.B.

- Kostensteigerungen durch Planungsfehler,
- Folgekosten von Insolvenzen in der Bauabwicklung,
- überdurchschnittliche Material- und Personalkostensteigerung sowie
- Terminüberschreitungen.

Im Rahmen von alternativen Beschaffungsvarianten (Lebenszyklusmodelle) besteht die Möglichkeit, vertraglich fixiert Risiken auf private Projektpartner zu übertragen. Entsprechend der in der folgenden Abbildung empfohlenen Risikoallokation sollen bei gemeinschaftlichen Projekten zwischen der öffentlichen Hand und privaten Partnern die Risiken immer auf denjenigen Partner übertragen werden, der diese am besten beeinflussen kann. Während bei den alternativen Beschaffungsvarianten Risiken nach dem Prinzip der optimalen Risikoallokation zwischen privatem Partner und dem öffentlichen Träger verteilt werden können, liegen die Risiken bei der konventionellen Realisierung allein bei der Öffentlichen Hand. Die daraus resultierenden Risikokosten müssen entsprechend im Modell berücksichtigt und der jeweiligen Variante kalkulatorisch zugerechnet werden.

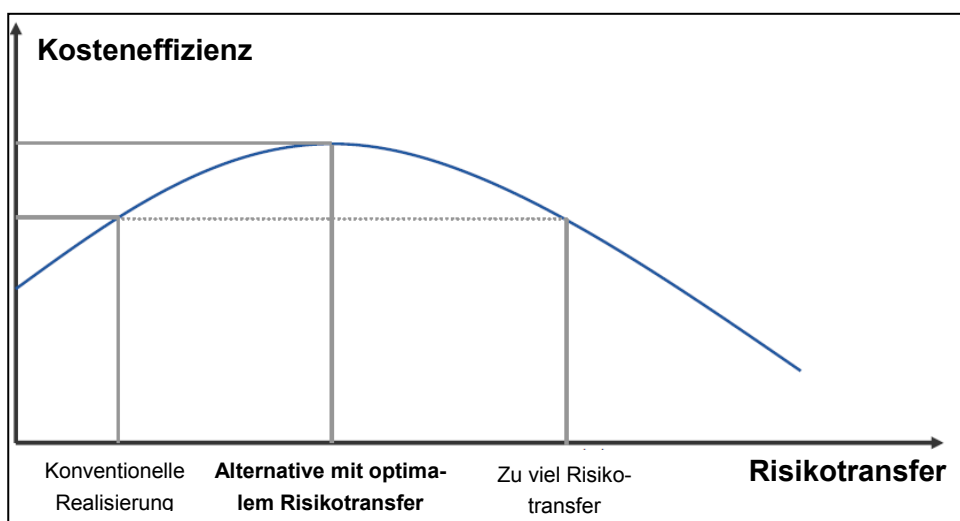


Abbildung 7: Vgl. Jacob / Kochendörfer: Private Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben – ein EU-Vergleich, Ernst & Sohn 2000

Für die Risikoanalyse und Risikoberechnung wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Identifizierung und Gruppierung der projektspezifischen Risiken
2. Bewertung der Risiken für die konventionelle Realisierung
3. Ermittlung der Risikofaktoren für die konventionelle Realisierung
4. Verteilung der identifizierten Risiken auf die Projektpartner
5. Ermittlung der Risikofaktoren für das alternative Modell

Bei der Risikobetrachtung sowie deren Bewertung orientiert sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung methodisch an den gängigen Leitfäden (u.a. FMK Leitfaden), wobei Erfahrungswerte der PD eingeflossen sind. Auf dieser Basis wurden adäquate Risikoaufschläge für die Beschaffungsvarianten gebildet. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Die verwendeten Risikokategorien wurden in ihren monetären Auswirkungen bei den durchgeführten Berechnungen zur Ermittlung der Kapitalwerte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Im Folgenden werden die Risiken entsprechend der in diesem Bericht unterschiedenen Varianten beschrieben und hinsichtlich der zu prüfenden Beschaffungsvarianten quantifiziert.

Planungs-, Änderungs- und Genehmigungsrisiken

Planungsrisiken beschreiben unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen und / oder inhaltliche, ablauf- und verfahrenstechnische Planungsfehler. Risiken einer fehlerhaften oder nicht vertragskonformen Planung liegen z.B. in wesentlichen Planungsänderungen durch den Auftraggeber, in notwendigen Nachplanungen aufgrund geringer Planungsqualität oder in Management- und Schnittstellenrisiken innerhalb des Planungsprozesses.

Genehmigungsrisiken bestehen in der nicht bzw. nicht vollständigen oder verzögerten Erteilung erforderlicher Beschlüsse und Genehmigungen. Wohingegen das Änderungsrisiko in Abänderungswünschen von Leistungsbeschreibung oder Angebot liegt.

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Planungsrisiken einen Risikofaktor in der Bandbreite von 5% bis 20% vor. Wobei dieser Einschätzung überwiegend Projekte zu Grunde liegen, die deutlich geringere Komplexitätsgrade und technische Anforderungen aufweisen als das hier vorliegende Bäderprojekt. Auch haben die Projekte häufig einen weiter fortgeschrittenen Planungsstand.

Im hier vorliegenden Projekt hat der konkrete Planungsprozess noch nicht begonnen auch Baugrunduntersuchungen liegen noch nicht projektspezifisch vor. In Anbetracht der Tatsache, dass sich auf dem diskutierten Grundstück bereits heute ein Bad befindet, sehen wir keine er-

höhten Risiken für den Planungsprozess. Auch der nicht zwingend vorgesehene Architektenwettbewerb mindert die zu erwartenden Schnittstellenrisiken.

Die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekten (überwiegend Sanierungen) zeigen jedoch Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor in Höhe von 10% bezogen auf die Planungskosten (Kostengruppe 700 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Im alternativen Realisierungsmodell werden Planungs- und Bauausführungsleistung zu einem vertraglich festgesetzten Preis aus einer Hand erbracht. Da die beiden Leistungsbestandteile stark voneinander abhängen und hohen Abstimmungsbedarf verlangen, führt die Übertragung dazu, dass im Planungsprozess zusätzliche Kosten vermieden werden können. Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 80% angesetzt.

Baurisiken

Risiken in der Bauphase sind insbesondere Mehrkosten, Verzug, Nachträge, Insolvenzrisiken und Baugrundrisiken.

Der Leitfaden „ÖPP im Hochbau, Anleitung zur Prüfung von ÖPP-Projekten im öffentlichen Hochbau“ sieht für Baurisiken einen üblichen Risikofaktor von bis zu 20% vor. Wobei dieser Einschätzung überwiegend Projekte zu Grunde liegen, die deutlich geringere Komplexitätsgrade und technische Anforderungen aufweisen als das hier vorliegende Bäderprojekt.

Des Weiteren beruhen die Kostenschätzungen auf heutigem Planungsrecht, d.h. Änderungen im Rechtsrahmen wie z.B. im Bereich der EnEV sind nicht berücksichtigt. Entsprechende Risikopuffer sind in den kalkulierten Baukosten i.d.R. nicht adäquat enthalten.

Wie bei den Planungsleistungen können auch bei den Bauleistungen durch vertragliche Regelungen maßgebliche Risiken auf einen privaten Partner übertragen werden. Bestätigt wird diese Herangehensweise u. A. durch quantitative Projektuntersuchungen vergangener Lebenszyklusprojekte und konventionell durchgeführter Projekte. Implementierte Malussysteme führen dazu, dass vom privaten Partner verursachte Bauzeitverzögerungen in seiner Risikosphäre liegen und somit seine Rendite verringern. Der private Partner hat damit einen hohen Anreiz, qualitativ hochwertig und fristgerecht zu liefern. Insbesondere führt auch hier die abgestimmte Planungs- und Bauausführungsleistung zu niedrigeren Risiken bzw. Zusatzkosten, da Bauausführungsleistungen ineinander greifen und aufeinander abgestimmt sind. Bei konventionell durchgeführten Projekten führen vor allem die gemäß öffentlichem Vergaberecht getrennt voneinander ausgeschriebenen Gewerke dazu, dass diese von verschiedenen Parteien ausgeführt werden und Schnittstellen nicht optimal ineinandergreifen.

Die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekte (überwiegend Sanierungen) zeigen Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen (insbesondere dem Umstand, dass es sich hier um ein Neubauvorhaben handelt) wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor in Höhe von 10% bezogen auf die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 600 nach DIN 276) in der Kostenkalkulation zur Eigenrealisierung angesetzt.

Basierend auf Erfahrungswerten der PD und nach Auswertung der hier vorliegenden Projektspezifika wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 80% angesetzt.

Finanzierungsrisiken

Bei Finanzierungsrisiken (inkl. Zinsänderungen) handelt es sich insbesondere um die Fälle, in denen das einzubringende Kapital für die Bauzwischenfinanzierung oder Endfinanzierung nicht oder nicht zu den angestrebten Konditionen (z.B. Referenzzinssatz, Risiko- oder Liquiditätsaufschläge der Banken, Finanzierungslaufzeiten und Bindefristen von Finanzierungsangeboten) eingebracht werden kann.

Das hier zu Grunde liegende Finanzierungsmodell sieht ausschließlich bei der alternativen Beschaffung Finanzierungskosten vor (private Bauzwischenfinanzierung). Entsprechende Risikoaufschläge sind dabei bereits in der Konditionierung (zinsgesicherte Basis sowie Marge mit Forwardanteil) berücksichtigt worden. Das Risiko das der Kapitalgeber ausfällt, wird durch das Insolvenzrisiko (Bürgschaften) abgedeckt. Gesonderte Risikoaufschläge entfallen somit.

Risiken der Instandsetzung, der Inspektion und Wartung

Das Instandsetzungsrisiko beinhaltet Folgeschäden, Kostensteigerungen und / oder Zeitverzögerungen, welche auf fehlerhafte oder unterlassene Inspektionen, Wartungen und Instandsetzungen zurückzuführen sind. Für die BBB schränken derartige technische Leistungsstörungen die Verfügbarkeit, Qualität oder Quantität der zu erbringenden Dienstleistungen ein bzw. minimieren den Umsatz.

In der konventionellen Beschaffung erfolgt die Lebenszyklusbetrachtung bisher größtenteils nicht ausreichend bzw. deutlich zu gering, da die Instandhaltung, die wesentlich die Betriebskosten beeinflusst, oft von der aktuellen Haushaltsituation geprägt ist. Daher ist das Risiko, dass im Rahmen des Betriebs hier Mehrkosten auftreten deutlich höher als bei einer vertraglich langfristigen Einbindung privaten Knowhows.

Für relativ standardisierte Nutzungsarten wie z.B. Schulen oder Verwaltungsbauten sind die Risiken erfahrungsgemäß niedriger zu bewerten als bei komplexeren individuelleren Nutzungen bzw. Gebäuden zu denen auch Multifunktionsbäder gehören. Bei der Kalkulation der Kostenansätze und Risikofaktoren ist weiter zu berücksichtigen, dass noch kein formaler Planungsstand für das Bad vorliegt und auch das Nutzungsprofil für das Bad nicht verbindlich beschlossen ist bzw. insgesamt relativ volatil ist.

Auch in diesen Leistungspositionen, die wesentlich bautechnischen Charakter haben, zeigen die Erfahrungen der BBB mit zurückliegend konventionell realisierten Projekten (überwiegend Sanierungen) Kostenüberschreitungen von bis zu 40%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit den BBB ein Risikofaktor für die Instandsetzung in Höhe von 20% und für die Leistungen Wartung und Inspektion in Höhe von 10% bezogen auf die kalkulierten Kosten der Eigenrealisierung angesetzt.

Im alternativen Beschaffungsmodell ist der private Partner durch ein anreizorientiertes Vergütungssystem motiviert, die vertraglich zugesicherten Instandsetzungsmaßnahmen termin- und kostengerecht durchzuführen. Über die vertraglichen Konstruktionen alternativer Beschaffungen übernimmt er große Teile der Risiken. Basierend auf Erfahrungswerten der PD wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Risikotransfer in Höhe von 90% angesetzt.

Ermittlung der Risikofaktoren der alternativen Beschaffung

Für die Ermittlung der Risikofaktoren einer alternativen Beschaffung (kombinierte Vergabe nach Lebenszyklusansatz) wurde berücksichtigt, dass der private Partner durch das vertraglich fixierte anreizorientierte Vergütungssystem sowie die vereinbarten Pauschalpreise für alle Leistungen motiviert ist, die ihm übertragenen Leistungen (Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen) termin- und kostengerecht durchzuführen. Dabei kann er auf seine Kernkompetenzen im Bereich des Risikomanagement zurückgreifen. Im Ergebnis wird das Projekt erfahrungsgemäß mit deutlich geringeren Risikoaufschlägen belastet als bei einer konventionellen Eigenrealisierung.

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geht von einer höheren Managementkompetenz bzw. Managementeffizienz des privaten Partners in Höhe von 50% aus. Das heißt, für übertragene Risiken wird der Risikofaktor um 50% reduziert angesetzt.

Im Folgenden sind die Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten dargestellt.

Risiko- kategorie	Risikofaktor konventio- nelles Mo- dell	Risikofaktor alterna- tives Modell		Erläuterung zum Risikotransfer
		AG	AN	
Planungs- leistungen	10 %	V0: 2 % V1: 5 % V2: 6 %	4%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Nutzervorgaben etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigenschaft weitreichender Risikotransfer
Bau- leistungen	10 %	V0: 2 % V1: 5 % V2: 6 %	4 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Nutzervorgaben etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigenschaft weitreichender Risikotransfer
Instandset- zung	20 %	2 %	9 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch vertragliche Leistungsübertragung und umfangreiche Sicherungsinstrumente auch weitreichender Risikotransfer.

Inspektion und Wartung	10 %	1 %	4,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken aus z.B. geänderten Vorschriften etc. verbleiben ▪ Durch Übergang der Bauherreneigenschaft weitreichender Risikotransfer
------------------------	------	-----	-------	---

Abbildung 8: Risikofaktoren der Beschaffungsvarianten

Lesebeispiel Planungsrisiken: Von dem im Modell der konventionellen Realisierung festgestellten Risikofaktor in Höhe von 10% werden im alternativen Modell 80% auf den privaten Partner übertragen, d.h. 2% Risikofaktor verbleibt bei der öffentlichen Hand und 8% wird übertragen. Die übertragenen 8% kann der Private aufgrund seiner höheren Risikomanagementkompetenz um 50% reduzieren. Er wird im Ergebnis einen Risikoaufschlag in Höhe von 4% kalkulieren. In Summe stehen den 10% Risikoaufschlag in der Eigenrealisierung 6% (2% ÖH + 4% Privater) im alternativen Modell gegenüber.

4.5 Ergebnis

4.5.1 Barwertvergleich

Aus den vorab erläuterten Daten und Annahmen, wurden unter Nutzung des von der PD im Auftrag des Bundesfinanzministeriums entwickelten und extern auditierten Rechenmodells für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (2.0) entsprechende Zahlungsströme berechnet. Beispielhaft zeigt die folgende Grafik einen Auszug der Zahlungsströme des Modells der konventionellen Beschaffung.

Zahlungsströme konv. Modell	Summe	2018	2019	2020	2021	2022	...
Planung und Bau	29.036.325	9.037.486	13.066.245	6.932.594	0	0	...
Inspektion und Wartung	3.393.079	0	0	90.785	195.385	199.683	...
Instandsetzungskosten	5.621.408	0	0	126.551	272.362	278.354	...
Transaktionskosten	1.011.855	351.944	0	18.194	39.042	39.744	...
Nicht mitfinanzierte Risiken	1.463.590	0	0	34.389	74.011	75.639	...
Summe Zahlungsströme - PSC	40.526.257	9.389.430	13.066.245	7.202.512	580.799	593.420	...

Abbildung 9: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Beispiel Zahlungsströme

Die ermittelten Zahlungsströme wurden nach der beschriebenen Systematik auf den 01.01.2016 diskontiert. Die hieraus resultierenden Gesamtbarwerte dienen als Vergleichsgrundlage für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und sind für die konventionelle Beschaffung sowie für die drei Finanzierungsvarianten im alternativen Modell folgend dargestellt.

Barwertvergleich [€]	konventionelles Modell PSC	alternatives Modell V1	alternatives Modell V2	alternatives Modell V3
Planung, Bau und Finanzierung	29.134.812	26.748.672	26.659.471	26.747.491
<i>davon Risiken</i>	<i>2.642.844</i>	<i>1.481.314</i>	<i>1.851.643</i>	<i>1.975.086</i>
Instandsetzung, Inspektion, Wartung	8.927.878	7.950.978	7.950.978	7.950.978
<i>davon Risiken</i>	<i>1.245.747</i>	<i>651.106</i>	<i>651.106</i>	<i>651.106</i>
Transaktionskosten	920.323	1.473.760	1.472.909	1.472.625
<i>davon Risiken</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Barwerte gesamt	38.983.013	36.173.410	36.083.358	36.171.094
Differenz in Prozent zum PSC		-7,21%	-7,44%	-7,21%

Abbildung 10: Ergebnisse der wirtschaftlichen Prüfung – Barwerte

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt eine erwartbare relative Vorteilhaftigkeit für die alternative Beschaffung mit Lebenszyklusansatz (erweitertes GÜ-Modell) in Höhe von ca. 7 % ggü. einer konventionellen Realisierung. Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotenzialen durch eine Leistungs- und Schnittstellenübertragung (Lebenszyklusansatz) auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen optimal zur Entfaltung bringen kann.
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (Initiiert u.a. durch ein leistungsorientierte Vergütung, Malussystem bei Schlechtleistung, funktionale, outputorientierte Leistungsbeschreibung und damit verringertes Nachtragspotenzial)

Die genannten Wirtschaftlichkeitsvorteile überdecken somit die ebenfalls in der Berechnung berücksichtigten ggf. zusätzlichen Finanzierungskosten, höhere Transaktionskosten sowie höhere Kosten für das unterstellte umfangreiche Sicherheitenkonzept.

Im Bereich der Finanzierung wurden zudem für das alternative Beschaffungsmodell 3 Varianten untersucht (Unterscheidung in den Zahlungszeitpunkten für die Erstinvestitionskosten – V1 Einmalzahlung zu Baufertigstellung, V2 halbjährliche Abschlagszahlungen, V3 Zahlung nach Baufortschritt). Da die Drei Varianten keine maßgeblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Betrachtung aufzeigen, obliegt es dem Auftraggeber im ggf. weiteren Beschaffungsprozess in Abstimmung mit den Anforderungen des SIWA sich auf eine Variante festzulegen.

4.5.2 Szenarioanalyse

Um das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung abzusichern, wurde eine Szenarioanalyse durchgeführt. Die Szenarioanalyse wurde erstellt, um neben der als realitätsnah eingeschätzten Basisvariante die Auswirkungen von möglichen Fehleinschätzungen z.B. bei der Risikobetrachtung oder bei den grundlegenden Kostenannahmen zu untersuchen. Die folgende Tabelle weist die untersuchten Szenarien sowie die entsprechenden Ergebnisse des Barwertvergleiches aus.

Szenario		Beschreibung	Barwertvergleich
V1	Basisfall	ohne Änderungen	-7,21 %
S1	ohne Risiken	zeigt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ohne den Ansatz von Risikofaktoren.	-3,06 %
S2	Reduzierung der Effizienzannahme um 50%	zeigt das Ergebnis bei um 50% verringerten Effizienzannahmen im alternativen Modell	-4,86 %
S3	Ohne Effizienzannahmen	zeigt das Ergebnis allein unter Berücksichtigung des unterstellten vertraglichen Risikotransfers im alternativen Modell	-2,51 %
S4	Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz 2 %	zeigt das Ergebnis bei Diskontierung nicht über die Zinsstrukturkurve sondern mit festem Diskontierungszins	-8,37 %
S5	Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz 4 %		-9,86 %
S6	Vergleich nominaler Zahlungsströme	zeigt das Ergebnis ohne Diskontierung	-7,00 %

Abbildung 11: Ergebnisse Szenarioanalyse

4.5.3 Empfehlung

Die Berechnung der Barwerte ergibt, dass unter den getroffenen Annahmen das alternative Modell mit einer kombinierten Vergabe aus wirtschaftlicher Sicht vorteilhafter gegenüber einer konventionellen Realisierung ist.

Im Rahmen einer durchgeführten Sensitivitäts-/ Szenarioanalyse erwies sich das Ergebnis als stabil. So wurde u. A. ein Ergebnis ohne Berücksichtigung von Risikofaktoren und ohne Berücksichtigung von Effizienzannahmen in den Leistungsbereichen Bau, Instandsetzung, Inspektion und Wartung ermittelt. Das Ergebnis blieb stets positiv aus Sicht der alternativen Beschaffung.

In Anbetracht der Ergebnisse empfehlen wir aus wirtschaftlicher Sicht die Umsetzung des Projektes über ein alternatives Beschaffungsmodell (erweitertes GÜ-Modell).

Darüber hinaus sprechen weitere Aspekte für eine alternative Beschaffung dieses Projektes:

- **Schnellerer Beschaffungsprozess**

Wie in Kap. 3.2.9 aufgezeigt, kann das Projekt im Zuge einer alternativen Beschaffung deutlich früher fertiggestellt sein als bei einer konventionellen Beschaffung (bis zu 12 Monate). Dies liegt im Wesentlichen in einem im Wettbewerb organisierten Planungsprozess (die Entwurfsplanung findet im Rahmen der Angebotslegung im Vergabeverfahren statt) sowie einem erfahrungsgemäß stark optimierten Bauablauf inkl. verzahnter Genehmigungs- und Ausführungsplanung (insbesondere wegen vertraglich fixierter Anreizsysteme, Malusssystem, i.V.m. einem wesentlichen Risikotransfer für Bauzeitverzögerungen) begründet. Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für beide Beschaffungsformen unterstellte Zeitschiene mit der Fertigstellung im III Quartal 2020 ist auf dem konventionellen Weg nicht zu erreichen. Um die Einhaltung der Ziele des Bäderkonzeptes 2025 insbesondere die Eröffnung von 4 Multifunktionsbädern in Anbetracht der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten bei allen Beteiligten öffentlichen Institutionen realistisch zu erreichen, sollten alle Möglichkeiten zur Beschleunigung von Einzelmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

- **Projektmanagementkapazitäten**

Mit einer Entscheidung zu Gunsten der alternativen Beschaffung werden die BBB in die Lage versetzt, die Maßnahme weitestgehend unabhängig von den erfahrungsgemäß hoch ausgelasteten Verwaltungsbereichen des Landes Berlins, die mit der praktischen Realisierung von Bauvorhaben befasst sind, umzusetzen. Somit könnte erwartbaren Kapazitätsengpässen, insbesondere durch die wahrscheinliche hohe Zahl von Investitionsvorhaben aus der Nutzung des SIWA, vorgebeugt und zeitliche Verschiebungen der Maßnahme vermieden werden. Eine Realisierung, die stärker im Verantwortungsbereich der BBB liegt, unterstreicht zudem die Kompetenzbündelung im Bäderbereich und unterstützt somit auch die langfristige organisatorische und wirtschaftliche Optimierung des gesamten Bäderbetriebs.

- **Zusätzliche Sicherheiten**

In der Konzeption der alternativen Beschaffung („erweitertes GÜ-Modell“) wurde ein umfangreiches Sicherheitenpaket unterstellt. Dieses bietet im Ergebnis dem Auftraggeber ein höheres Sicherungsniveau ggü. einer konventionellen Realisierung als auch ggü. konventi-

onellen GU- oder GÜ-Modellen. Diese zusätzlichen Sicherheiten (im Wesentlichen Bürgschaften) stellen insbesondere auf den Fall der Insolvenz wesentlicher Vertragspartner ab.

- Optimierter Einsatz der Investitionsmittel aus dem SIWA
Durch die beschriebenen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale im alternativen Beschaffungsmodell werden bis zu 1,6 Mio. € an investiven Mittel frei. Diese frei gewordenen Finanzmittel können für weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Bäderangebotes am Standort Pankow genutzt werden. So könnten z.B. im Rahmen des Vergabeprozesses Optionsmodule definiert werden (Sanierungsmaßnahmen am Sommerbad, zusätzliche Schwimmbahnen, zusätzliche Saunen, zusätzliche Attraktivierungen im Freizeitbereich etc.), die die Bieter im Wettbewerb unter Bekanntgabe der Investitionsobergrenze bewertungsrelevant in ihre Angebote einbinden können.

5. Erfahrungen aus umgesetzten Projekten

5.1 Erfahrungsbericht

Der Bädermarkt für alternative Beschaffungen zeigt ein ambivalentes Bild. Es gibt gut laufende Projekte und Projekte bei denen der gewählte alternative Beschaffungsweg nicht vollständig umgesetzt werden konnte und die dann auf konventionelle Weise weiter betrieben wurden.

Leider dominieren in einer öffentlichen Medienschau die negativen Beispiele deutlich. Im Fokus stehen hier insbesondere folgende Projekte:

- Campusbad in Flensburg
- Freizeitbad Oktopus in Siegburg
- Misburger Bad Hannover
- Bäderzentrum Cottbus

Eine Analyse zeigt, dass die Gründe für das Scheitern dieser Projekte im Wesentlichen in einem weitreichenden übertragenen Leistungsspektrum und den damit verbundenen Risiken zu sehen sind. Insbesondere die Übertragung von Einnahmen-/Nutzungsrisiken bei gleichzeitiger relativ stringenter Reglementierung der Gestaltung von Nutzungsgebühren führt zu erheblichen wirtschaftlichen Risiken. Da auch Marktseitig diese Risiken in der frühen Entwicklungsphase der alternativen Beschaffungsmodelle akzeptiert und getragen wurden, scheiterten zahlreiche dieser frühen (bezogen auf den Entwicklungsprozess alternativer Beschaffungsvarianten) Projekte. In jüngerer Vergangenheit lassen sich die Auswirkungen dieser negativen Erfahrungen in Form neuer Projektkonzeptionen beobachten. Diese Weiterentwicklung wurde auch bei der Konzeptionierung des Projektes der BBB zu Grunde gelegt.

Im Folgenden werden ausgewählte vergleichbare Projekte, die ebenfalls über alternative Beschaffungsformen realisiert wurden und einen erfolgreichen Werdegang aufweisen, vorgestellt. Anhand dieser positiven Beispiele und der Orientierung der Projektkonzeption für das neue Multifunktionsbad an diesen Beispielen wird ein bestmöglicher Projektverlauf gewährleistet.

In der nachstehenden Tabelle sind die Referenzprojekte im Überblick dargestellt.

Nr.	Projekt	Datum des Vertragsabschlusses (MM.JJJJ)	Investitionsvolumen (in Mio.€)
1	Neubau Kombibad Homburg / Saar	06.2013	19
2	Allwetterbad in Friesoythe	04.2013	7,5
3	Hallenbad in Sinsheim	07.2011	45
4	Südbad Trier	10.2008	9
5	Bad in Seelze	02.2008	12
6	Bodetal Therme in Thale	08.2007	20

Abbildung 12: Referenzprojekte⁶

Die Angabe eines Ansprechpartners zu den jeweiligen Projekten gibt den BBB die Möglichkeit, sich mehr über die alternative Beschaffungsvariante zu informieren und ggf. diese Erkenntnisse für das Projekt „Neubau familienorientiertes Sport- und Freizeitbad Pankow“ anzuwenden. Dabei sind immer die speziellen Rahmenbedingungen sowie die individuellen Projektkonzeptionen zu berücksichtigen.

⁶ Vgl. <http://www.ppp-projektdatenbank.de>

5.2 Referenzprojekte

5.2.1 Neubau Kombibad Homburg / Saar

Projektträger (Auftraggeber)	Kreis- und Universitätsstadt Homburg
Standort	Homburg
Bundesland	Saarland
Landkreis / Stadt	Saar - Pfalz - Kreis
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Erweiterung, Sanierung, Umbau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	09.2011
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	19
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell (I-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	06.2013
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Planung	Ja
Bau	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Ansprechpartner beim Auftraggeber	<p>Frank Missy Kreisstadt Homburg Am Forum 5 66424 Homburg</p> <p>Telefon (Zentrale): 06841 - 101 213 Telefon (Durchwahl): 06841 - 101 211 Fax (Zentrale): 06841 - 101 217 Fax (Durchwahl): 06841 - 101 200 E-Mail: frank.missy@homburg.de Internet: http://www.homburg.de</p>

Abbildung 13: Neubau Kombibad der Kreisstadt Homburg / Saar - Projektdaten ⁷

⁷ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=323&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.2 Allwetterbad in Friesoythe

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Friesoythe
Standort	Friesoythe
Bundesland	Niedersachsen
Landkreis / Stadt	Cloppenburg
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	06.2011
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	7,5
Vertragsmodell	ÖPP-Inhabermodell
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einrede- und Eiwendungsverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	04.2013
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	09.2014
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Nein
Instandhaltung	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Ja

Abbildung 14: Allwetterbad in Friesoythe - Projektdaten⁸

⁸ vgl. <http://www.depenbrock.de/1/aktuelles/pressemitteilungen/friesoythe-vertragsunterzeichnung.html>

5.2.3 Hallenbad in Sinsheim

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Sinsheim
Standort	Sinsheim
Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis / Stadt	Rhein-Neckar-Kreis
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	06.2009
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	45
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	07.2011
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein

Abbildung 15: Hallenbad in Sinsheim - Projektdaten⁹

⁹ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=234&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.4 Südbad Trier

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Trier
Standort	Trier
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis / Stadt	Trier
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Sanierung
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	07.2007
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	9,36
Projektvolumen (in Mio. Euro)	18
Vertragsmodell	PPP-Inhabermodell (I-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	10.2008
Vertragslaufzeit (in Jahren)	25
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	03.2010
Effizienzvorteil bei vorläufiger WU (in %)	5,23
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	4,00
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Ja
Ansprechpartner beim Auftraggeber	<p>Michael Strobel Stadtverwaltung Trier Am Augustinerhof 54290 Trier</p> <p>Telefon (Zentrale): 0651-718-1105 Fax (Zentrale): 0651-718-1109 E-Mail: michael.strobel@trier.de Internet: http://www.trier.de</p>

Abbildung 16: Südbad Trier - Projektdaten ¹⁰

¹⁰ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=189&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.5 Bad in Seelze

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Seelze
Standort	Seelze
Bundesland	Niedersachsen
Landkreis / Stadt	Region Hannover
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Erweiterung, Neubau, Umbau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	05.2007
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	12,1
Vertragsmodell	PPP-Konzessionsmodell
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	02.2008
Vertragslaufzeit (in Jahren)	20
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	12.2009
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	20
Planung	Ja
Bau	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Nein

Abbildung 17: Bad in Seelze - Projektdaten¹¹

¹¹ http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=307&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

5.2.6 Bodetal Therme in Thale

Projektträger (Auftraggeber)	Stadt Thale
Standort	Thale
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis / Stadt	Harz
Gebietskörperschaft	Kommune
Sektor	Hochbau
Teilsektor	Kultur & Sportstätten
Kategorie	Schwimmbad
Art des Vorhabens	Neubau
Bekanntmachung der Ausschreibung (MM.JJJJ)	09.2006
Investitionsvolumen (in Mio. Euro)	20
Projektvolumen (in Mio. Euro)	20
Vertragsmodell	PPP-Konzessionsmodell (K-Modell)
Finanzierungsmodell	Forfaitierung mit Einredeverzicht
Vertragsabschluss (MM.JJJJ)	08.2007
Vertragslaufzeit (in Jahren)	30
Nutzungsbeginn (MM.JJJJ)	03.2011
Effizienzvorteil bei vorläufiger WU (in %)	20
Effizienzvorteil bei Vertragsabschluss (in %)	20
Effizienzvorteil bei Nutzungsbeginn (in %)	20
Effizienzvorteil im Betrieb (in %)	15
Planung	Ja
Bau	Ja
Finanzierung	Ja
Betrieb	Ja
Verwertung	Nein
Pilotprojekt	Nein
Ansprechpartner beim Auftraggeber	Bürgermeister Thomas Baclerowski Stadt Thale Rathausstraße 1 06502 Thale Telefon (Zentrale): 03947 / 47-00 Fax (Zentrale): 03947 / 47-0199 E-Mail: stadt@thale.de Internet: http://www.thale.de

Abbildung 18: Bodetal Therme in Thale - Projektdaten ¹²

¹² http://www.ppp-projektdatenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap%5BprojectId%5D=114&tx_ppp_controller_searchmap%5Baction%5D=showProject

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“	
Bedarfsformulierung Haushaltsrechtliche Vorbereitung		Die Erfassung des Bedarfs und die Dokumentation in Bedarfsanforderungen und Bedarfsformulierung (z.B. allgemeine Planungsunterlagen, Raumprogramm, Funktionsprogramm und Ausstattungsprogramm) sowie deren Abstimmung mit der Fachverwaltung obliegt den BBB (Bedarfsträger).	Die Erfassung des Bedarfs und die Dokumentation in Bedarfsanforderungen und Bedarfsformulierung (z.B. allgemeine Planungsunterlagen, Raumprogramm, Funktionsprogramm und Ausstattungsprogramm) sowie deren Abstimmung mit der Fachverwaltung obliegt den BBB (Bedarfsträger). Die Bedarfsformulierung als Vorstufe eines Bedarfsprogramms besteht u. a. aus dem Funktionsprogramm, dem Raumprogramm (Nutzflächen nach DIN 277), den Angaben zum Planungsrahmen, den Planungs- und Kostendaten, den Aussagen zu wesentlichen Ausstattungen, dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit nach AV § 7 LHO. Die Bedarfsformulierung wird einer sportfachlichen Prüfung durch SenInnDS unterzogen und der Bedarf bestätigt.
		Genehmigung E-GÜ-Modell Entsperrung nach § 24 (3) LHO	Auf der Grundlage des sportfachlich bestätigten Bedarfs wurden für das konzipierte „erweiterte GÜ-Modell“ bereits ein Eignungstest und eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) durchgeführt. Aufgrund der hier aufgezeigten wirtschaftlichen Vorteile sollen die Projekte im Rahmen eines „erweiterten GÜ-Modells“ (E-GÜ) umgesetzt werden. In seiner Sitzung am 02.09.2015 hat der Aufsichtsrat der BBB Infra die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen diskutiert und entschieden, die Umsetzung des erweiterten GÜ-Modells an beiden Standorten weiter zu verfolgen. Für die Beauftragung des „E-GÜ“ ist aufgrund der Abweichung vom Regelverfahren die Zustimmung des Hauptausschusses erforderlich. Genehmigung „Erweitertes GÜ-Modell“ und Vergabeverfahren durch Hauptausschuss Freigabe durch den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“		
Abruf SIWANA-Mittel	Die SIWANA-Mittel werden gemäß Planungs- und Baufortschritt stufenweise abgerufen.	SIWANA-Musterabruf	Erstellung und Abstimmung eines Musterbescheides zum Abruf von SIWANA-Mitteln mit SenFin Vorlage abgestimmter SIWANA-Musterabrufbescheid	
Bedarfsprogramm	Das Bedarfsprogramm (BP) wird durch die BBB aufgestellt. Entsprechend der abschließend entschiedenen Art der Vergabe und des Auftragnehmermodells (GU, GÜ, TÜ, gewerkeweise) ist dabei eine Erweiterungen des BP über den Rahmen der ABau hinaus erforderlich. Dieses erweiterte BP wird, sportfachlich durch SenInnDS und baufachlich durch SenStadtWohn geprüft, und genehmigt. Danach erfolgt keine weitere Beteiligung von SenStadtWohn. Das genehmigte BP ist verbindliche Vorgabe für die Aufstellung weiterer Planungsunterlagen bzw. für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) im „erweiterten GÜ-Modell“.			
Projektvorbereitung	Die Ausschreibung und Beauftragung der Gebäude- und Außenanlagenplanung erfolgt über einen Planungswettbewerb nach RPW. Alle weiteren Planungs- und Gutachterleistungen werden nach VgV vergeben. Vergabeverfahren und Beauftragung erfolgen durch die BBB.	Beauftragung externer Beratungsleistungen	Für die Vorbereitung und Durchführung des GÜ-Vergabeverfahrens sind zur fachlichen Unterstützung der BBB wirtschaftliche, technische und juristische Beratungsleistung sowie Leistungen der Projektsteuerung erforderlich. (siehe hierzu nachstehendes Kapitel zum Vorgehen der Einbindung externen Beraterknowhows) Die BBB schreiben diese Leistungen aus und beauftragen sie. Vor Versand der Ausschreibungsunterlage erfolgt die Freigabe durch den Aufsichtsrat die Geschäftsführung der BBB Infra.	
Vorplanungsunterlagen (VPU) (HOAI LPH 2)	Die Vorplanungsunterlagen und Bauplanungsunterlagen werden im Auftrag der BBB durch die beauftragten FbT aufgestellt Die Prüfung und Genehmigung der VPU und BPU erfolgt durch	Vorbereitung des E-GÜ Vergabeverfahrens	Für die Vergabe der Planungs-, Bau- und Instandhaltungsleistungen von baulichen und technischen Anlagen im E-GÜ-Modell wird in dieser Synopse von einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgegangen. Ein entsprechender Vergabevermerk wird nach vorliegendem Grundsatzbeschluss mit Unterstützung der rechtlichen Beratung erstellt. Vorbereitung eines europaweiten Vergabeverfahrens auf der Basis einer funktionalen	

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“	
Bauplanungs- unterlagen (BPU) (HOAI LPH 3 und in Teilen, LPH 4 und 5)	SenInnDS und SenStadtWohn. Freigabe der nächsten Leistungsstufe durch SenStadtWohn, SenInnDS Die genehmigten BPU und das genehmigte BP sind verbindliche Vorgaben für die weiteren Projektschritte Über den Planungsfortschritt wird im Planungsbegleitenden Ausschuss berichtet. Die stufenweise Prüfung folgt der HOAI und ermöglicht die erforderliche Planungs- und Kostensicherheit zu erreichen.		Leistungsbeschreibung mit Zielvorgaben für Bau- und Instandhaltungsleistungen Erstellung der Vergabeunterlage in der Projektgruppe bzw. durch das beauftragte Beraterteam: <ul style="list-style-type: none"> – Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau inkl. Definition von Standards und Qualitäten (vgl. erweitertes Bedarfsprogramm etc.) sowie zugehöriger Unterlagen (z. B. Bebauungsplan, Vermessungspläne, Gutachten zur Kampfmittelsondierung, Baugrundgutachten, Schadstoffgutachten, Schallschutztechnische Stellungnahme, Verkehrsgutachten, Naturschutzgutachten etc.) – Funktionale Leistungsbeschreibung Instandhaltung von baulichen und technischen Anlagen inkl. Definition von Standards und Qualitäten (z. B. hinsichtlich Raum- und Wassertemperaturen, Prüfung und Sicherung der Wasserqualität) und Qualitätssicherung über Service-Level-Agreements (SLA) und Malusregelung – Projektvertrag inkl. Vergütungsregelungen und Sicherheitenpaket (Vertragserfüllungsbürgschaften für Bauleistungen, zur Sicherung von Mängelansprüchen, für Instandsetzungsleistungen, ggf. zur Absicherung des vertragskonformen baulichen und technischen Zustandes der Bäder zum Vertragsende) – Verfahrensleitfaden inkl. Bewertungsmatrizen für den Teilnahmewettbewerb und die Angebotsphase mit Punktesystem / Zuschlagskriterien (Gewichtung und Erläuterung) Für die Definition von genehmigungsrelevanten Leitdetails werden die Bezirksverwaltungen eingebunden.
	Freigabe durch den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses		
Entsperrung nach § 24 (3) LHO			

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“		
		<p>Durchführung des Vergabeverfahrens und Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung</p> <p>Phase 1: Teilnahmewettbewerb</p>	<p>Auf Grundlage der erarbeiteten Ausschreibungsunterlage erfolgt die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens in der Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.</p> <p>Über den vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb wird sichergestellt, dass nur geeignete und erfahrene Unternehmen am Verfahren beteiligt sind. Etwa 4-6 der am Teilnahmewettbewerb beteiligten Bewerber werden zur Abgabe eines ersten, indikativen Angebotes aufgefordert.</p> <p>Im Rahmen der Wertung der Teilnahmeanträge wird u.a. die Leistungsfähigkeit der von den Bewerbern eingebundenen Objekt- und Fachplaner sichergestellt.</p> <p>Die Auswahl der Bieter für die erste Angebotsrunde ergibt sich aus der fest vorgegebenen Bewertungslogik der Ausschreibung (Bewertungsmatrix, Einhaltung von Mindestkriterien und formaler Anforderungen).</p> <p>Inwieweit der Aufsichtsrat der BBB Infra abschließend über die Auswahl entscheidet, muss noch geklärt werden.</p>	
		Phase 2: indikative Angebote	<p>Die zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgeforderten Bieter erarbeiten im Rahmen der Angebotslegung Planungsunterlagen bis weit in die HOAI Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) hinein. Die wirtschaftliche, technische und juristische Prüfung der eingehenden Angebote erfolgt innerhalb der Projektgruppe.</p>	

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“	
			<p>Hier wird ein Prüfbericht erstellt.</p> <p>Die Auswahl der Bieter für die Verhandlungsphase ergibt sich aus der fest vorgegebenen Bewertungslogik der Ausschreibung (Bewertungsmatrix, Einhaltung von Mindestkriterien und formaler Anforderungen).</p> <p>Inwieweit der Aufsichtsrat der BBB Infra abschließend über die Auswahl entscheidet, muss noch geklärt werden.</p>
		Phase 3: Verhandlungen	<p>Die Prüfberichte der Projektgruppe bilden die Grundlage für die folgenden Verhandlungen mit den ausgewählten 2-3 besten Bietern.</p> <p>Es werden mit jedem Bieter ggf. themenspezifisch mehrere Verhandlungstermine durchgeführt.</p> <p>Anschließend werden die Vergabeunterlagen entsprechend den Ergebnissen der Verhandlungen angepasst und den Bietern die Gelegenheit zur Überarbeitung ihrer Angebote und zur Abgabe eines optimierten, verbindlichen Angebots (BAFO) gegeben. Inwieweit der Aufsichtsrat der BBB Infra abschließend über die Auswahl entscheidet, muss noch geklärt werden.</p>
		Phase 4: verbindliche Angebote und abschließende Wirtschaftlich-	<p>In der Überarbeitungsphase arbeiten die Bieter die Hinweise aus den Verhandlungen sowie die Änderungen der Vergabeunterlage in ihre Angebote ein und optimieren ihre Planung dementsprechend. Es erfolgt jedoch keine tiefere Planung als bereits in den indikativen Angeboten vorliegend.</p> <p>Die abschließende Genehmigungs- und Ausführungsplanung (HOAI Leistungsphasen 4-5) wird erst im weiteren Verlauf der Umsetzung des Projektes durch den beauftragten Generalübernehmer erstellt.</p> <p>Dies erfolgt weitestgehend verzahnt mit den beginnenden Bauleistungen.</p> <p>Nach Abgabe des besten und verbindlichen Angebots (BAFO) erfolgt die Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Zu diesem</p>

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“		
		keitsunter- suchung	<p>Zeitpunkt liegt Kostensicherheit vor.</p> <p>Die verbindlichen Angebote werden unter Anwendung der gleichen Bewertungsmatrix und des identischen Bewertungsverlaufes wie in der indikativen Angebotsrunde bewertet.</p> <p>Auf Basis des besten verbindlichen Angebotes wird durch den externen wirtschaftlichen Berater ein abschließender Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt. Nur wenn sich das vorliegende Angebot als wirtschaftlicher als die zu Vergleichszwecken ggf. fortgeschriebene konventionelle Realisierung erweist, kann ein Zuschlag erteilt werden.</p> <p>Inwieweit der Aufsichtsrat der BBB Infra abschließend über die Auswahl entscheidet, muss noch geklärt werden.</p>	

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“		
		Phase 5: Zuschlag und Vertragsunterzeichnung	<p>Auf Basis des Auswertungsergebnisses werden die Bieter mit Zuschlag - und Absageschreiben informiert. Mit dem Bieter des wirtschaftlichsten Angebotes wird das finale Vertragswerk erstellt und die Vertragsunterzeichnung vorbereitet.</p> <p>Prüfung und Auswertung des verbindlichen Vertragswerkes durch die Geschäftsführung und Zustimmung/Freigabe über das Auswertungsergebnis durch den Aufsichtsrat der BBB Infra → nach Freigabe des Aufsichtsrat der BBB Infra, Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung mit dem besten Bieter</p>	
Ausführungsplanung (LPH 5)	Die Ausführungsplanung und Ausschreibung wird entsprechend der Projekterfordernisse abgeschlossen	Ausführungsplanung	<p>Nach Zuschlagserteilung ist der beauftragte GÜ verantwortlich für</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Konkretisierung und Fortschreibung der bereits mit dem Angebot eingereichten Planung (Weiterentwicklung der Planungsunterlagen bis zur HOAI Leistungsphase 5) – die interne Ausschreibung und Vergabe der Bau- und Betriebsleistungen und die Bauausführung. 	
Vergabe der Bauleistungen (LPH 6 und 7)	Die Bauleistungen werden gewerkeweise nach VOB vergeben.	Vergabe der Bauleistungen	<p>Der beauftragte GÜ erbringt die HOAI LPH 6, 7,</p> <p>Den BBB obliegen das Controlling der Bauleistung und die vorbereitenden Aufgaben zum Betrieb des fertiggestellten Bades.</p>	
Bauausführung	Die Bauleistungen werden nach dem Bauablaufplan realisiert.	Bauausführung	Auszahlung der SIWANA-Mittel entsprechend abgestimmten SIWA-Musterabrufbescheids.	

Regelverfahren nach LHO		Umsetzungskonzept der BBB zum „erweiterten GÜ-Modell“		
			<p>Der beauftragte GÜ erbringt die HOAI LPH 8 und 9.</p> <p>Den BBB obliegen das Controlling der Bauleistung und die vorbereitenden Aufgaben zum Betrieb des fertiggestellten Bades</p>	
Übergabe an die BBB	Die Übergabe bzw. Abnahme der Leistungen erfolgt sukzessive mit dem Baufortschritt.	Übergabe an die BBB	Die Bäder werden den BBB von den GÜ zum Betrieb übergeben.	
Nutzungs- / Betriebsphase	<p>Die BBB beauftragen Firmen mit den Instandhaltungsleistungen z.B. über Rahmenverträge.</p> <p>Finanziert wird erbrachte Leistung.</p>	Nutzungs- / Betriebsphase	<p>Der GÜ übernimmt die im Vertrag geregelten Leistungen der Instandhaltung der baulichen und technischen Anlagen (Instandsetzung sowie Inspektion und Wartung).</p> <p>Alle weiteren Leistungen (klassischer Bäderbetrieb, Reinigung, Sicherheit, Aufsicht, Bedienen der technischen Anlagen etc.) werden konventionell von den BBB erbracht.</p> <p>Den BBB obliegen das Controlling der Instandhaltungsleistung und die vorbereitenden Aufgaben zum Betrieb des fertiggestellten Bades. Finanziert wird kontinuierlich nach Bereitstellungsstatus (ev. in Verbindung mit einer Malus-Regelung)</p>	

Bedarfsträger/in

BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG

Telefon

030/787 32 601

Datum

Baudienststelle (wenn fachlich zuständig)

Telefon

Datum

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

902 23 29 54

BEDARFSPROGRAMM *formulierung*

Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme

Neubau "Sport- und Freizeitbad Pankow"

Kapitel

Titel

Der ermittelte Kostenrahmen für die Baumaßnahme beträgt: 29.000.000,00 €

Anlagen

III 1311.H F Angaben zum Bedarfsprogramm

Unterschrift Bedarfsträger/in

Genehmigung

Das Bedarfsprogramm wird genehmigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden festgesetzt auf:

€
Baupreisindex (Monat/Jahr)

Mit der Genehmigung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Berlin,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
(bzw. zuständige Prüfinstanz)

Im Auftrag

Unterschrift

<p>Angaben</p> <p>zum</p> <p>BEDARFSPROGRAMM <i>formalisierung</i></p> <p>(Bitte Hinweise am Ende des Vordrucks beachten)</p>
--

1.	Allgemeines		Anlage
1.1	Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit		
1.1.1	Notwendigkeit: (ggf. besonderes Blatt verwenden)	Gemäß Senatsbeschluss vom 10.02.2015 soll am Standort Sommerbad Pankow ein multifunktionales Bad errichtet werden	
1.1.2	Mehrfachnutzung:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung ist <input type="checkbox"/> keine Mehrfachnutzung möglich <input checked="" type="checkbox"/> eine Mehrfachnutzung mit folgenden Nutzungsarten möglich: Schwimmbad, Sauna, Gastronomie	
1.1.3	Auswirkungen auf die künftige Haushaltswirtschaft:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung entstehen zusätzliche Einnahmen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche persönliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche sächliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	01
2.	(Bau-) Grundstück		
2.1	Eigentum und Nutzung		
2.1.1	Grundstückssituation: (Anschrift, Fläche, Zuschnitt)	Sommerbad Pankow, Wolfshagener Str. 91, 93, Am Schlosspark 34 13187 Berlin Fläche: 90.299 qm (vgl. Anlage pink umrandet) Lageskizze i.M. 1: ohne Maßstab beigefügt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein oder Ausdruck aus dem FIS-Broker beigefügt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1
2.1.2	Eigentümer: (Eigentumsverhältnisse, Anschrift des Eigentümers)	BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG Hindenburgdamm 10 12203 Berlin	
2.1.3	Stand des Erwerbs: (Stand von Kaufverhandlungen, Enteignungsverfahren)	Eigentum der BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG Hinweis: Zusätzlicher Ankauf einer Fläche von ca. 10.000 qm (alte Schwimmhalle von der BIM - vgl. grün umrandete Fläche)	1

Angaben

zum

BEDARFSPROGRAMM

(Bitte Hinweise am Ende des Vordrucks beachten)

1.	Allgemeines		Anlage
1.1	Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit		
1.1.1	Notwendigkeit: (ggf. besonderes Blatt verwenden)	Gemäß Senatsbeschluss vom 10.02.2015 soll am Standort Kombibad Mariendorf ein multifunktionales Bad errichtet werden.	
1.1.2	Mehrfachnutzung:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung ist <input type="checkbox"/> keine Mehrfachnutzung möglich <input checked="" type="checkbox"/> eine Mehrfachnutzung mit folgenden Nutzungsarten möglich: Schwimmbad, Sauna, Gastronomie	
1.1.3	Auswirkungen auf die künftige Haushaltswirtschaft:	Nach Inbetriebnahme der Einrichtung entstehen zusätzliche Einnahmen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche persönliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zusätzliche sächliche Verwaltungsausgaben <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	01
2.	(Bau-) Grundstück		
2.1	Eigentum und Nutzung		
2.1.1	Grundstückssituation: (Anschrift, Fläche, Zugschnitt)	Kombibad Mariendorf. Ankoaelwea 95. 12107 Berlin Fläche: 72.006 qm Lageskizze i.M. 1: ohne Maßstab beigelegt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein oder Ausdruck aus dem FIS-Broker beigelegt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1
2.1.2	Eigentümer: (Eigentumsverhältnisse, Anschrift des Eigentümers)	BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG Hindenburgdamm 10 12203 Berlin	
2.1.3	Stand des Erwerbs: (Stand von Kaufverhandlungen, Enteignungsverfahren)	Eigentum der BBB Infrastruktur GmbH & Co.KG	

(Angaben zum Bedarfsprogramm)



2.2.4	Denkmalgeschützte Anlagen: (einschl. Naturdenkmale)	keine auf dem Grundstück	Anlage
	Beeinträchtigung im Hinblick auf Umweltschutz:	Lage zu Verkehrsstraßen: (Angabe der Verkehrsstraße, Entfernung in m) Hauptstr.: Ossietzkystraße ca. 400 m	
		Lage zu Bahnanlagen: (Angabe der Bahnanlage, Entfernung in m) ----S-Bahnstrasse ca. 600 m	
		Lage zu Gewerbe/Industrie: (Art des Betriebes und der Emission) -----	
		Lage zu Einflugschneisen: (Zone, Entfernung in m) Einflugschneise Flughafen Tegel - nähere Angaben unbekannt	
2.3	Baulicher Zustand		
2.3.1	Vorhandene bauliche Anlagen: (Beschreibung und Grobeinschätzung / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Sommerbad Pankow mit Badeplattform bestehend aus Springerbecken, Schwimmerbecken, Planschbecken und Erlebnisbecken, Rutsche, Sonnenterrasse Liegewiese, Umkleide und Sanitärbereich, Gastronomie mit Verwaltungsgebäude (Baracke) , Technikgebäude.	
2.3.2	Vorhandene Technische Anlagen: (Beschreibung und Grobeinschätzung / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Schwimm- und Badebeckenwasseraufbereitungsanlage, Heizungsanlage und Warmwasserbereitung, Mittelspannungsschaltanlage.	
2.3.3	Vorhandener Baum- und Gehölzbewuchs: (Beschreibung und Grobeinschätzung)	siehe Anlage	3
2.3.4	Baugrundverhältnisse: (Aussagen über Tragfähigkeit, Grund- und Schichtenwasser; Einschätzung, ob besondere Gründungen erforderlich / Angabe zu Schadstoffbelastungen)	Ein Baugrundgutachten wurde am 02.06.2016 beauftragt. Zunächst wird in Teil 1 des Gutachtens nur eine Baugrundbeurteilung auf der Grundlage der geologischen Basisdaten vorgenommen. Dezierte Berechnungen zu Setzungen, Steife- und Bettungsmoduln und alle weiteren Kennzahlen für die Baustatik werden in Teil 2 des Gutachtens ausgeführt, wenn genauere Planungen vorliegen. Baugrunduntersuchungen sind <input type="checkbox"/> noch nicht durchgeführt <input checked="" type="checkbox"/> durchgeführt <input type="checkbox"/> nicht erforderlich Ergebnis der Untersuchungen (in Stichworten): weitere Untersuchungen notwendig	
2.3.5	Wasserschutzgebiet: (Angabe der Wasserschutzzone)	kein Wasserschutzgebiet	

3.	Erschließung (gem. DIN 276, Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen)			Anlage
3.1	Angaben zur öffentlichen Erschließung (KG 220)			
3.1.1	Abwasserentsorgung (speziell: Regen- /Schmutzwassertrennung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ausreichend vorhanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ohne erhöhte Kosten möglich	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> mit erhöhten Kosten möglich
3.1.2	Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.3	Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.4	Fernwärmeversorgung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.5	Stromversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.6	Telekommunikation	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.7	Verkehrerschließung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
3.1.8	Öffentliche Erschließung, sonstiges	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vorklärung erfolgt
4.	Bauwerk - Baukonstruktionen (gem. DIN 276, Kostengruppe 300)			
4.1	Rahmenbedingungen des Baugrundstücks: (z.B. Forderungen aufgrund der städtebaulichen Situation / des baulichen Zustandes)			
4.2	Forderungen zur äußeren Entwurfskonzeption: (z.B. Forderung zur Flächenbebauung, Verwenden bestimmter Gebäudetypen, Erweiterungsmöglichkeiten)	noch keine vorhanden		
4.3	Forderungen zur inneren Entwurfskonzeption			
4.3.1	Innere Erschließung: (z.B. über die Forderungen des Baurechts hinausgehende Ansprüche an die Wegeführung im Gebäude, barrierefreies Konzept)	barrierefreies Konzept		
4.3.2	Organisation der Nutzungsbereiche: (z.B. Anordnung von zusammenhängenden Nutzungsbereichen in einer Ebene Barrierefreiheit)	s. Bedarfsplanung der BBB, Funktionsschema, Raum- und Flächenprogramm		4, 4a, 4b
4.3.3	Veränderbarkeit: (z.B. spätere Ausdehnung/Flexibilität einzelner Funktionsbereiche ist bei der Planung zu berücksichtigen)	ein weiterer Anbau und Ausbau von zusätzlichen Funktionsbereichen wird vorgesehen		
4.3.4	Systeme zur technischen Versorgung der Nutzungsbereiche: (z.B. Lüftungstechnisch zu behandelnde Bereiche, Art und Umfang der Essenversorgung)	Für alle Funktionsbereiche werden die erforderlichen technischen Ausstattungen nach den geltenden Vorschriften vorgesehen		
4.4	Forderungen zur Bauart:			
	Statik / Konstruktion: (z.B. Verwendung von bestimmten Modulordnungen; Bausysteme für Wand und Decke)	noch offen		
	Energiesparendes Bauen / betriebstechnische Systeme: (z.B. besondere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz, Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser, Wärmerückgewinnung, Solaranlagen, Auswahl der Heizenergie)	der neue Gebäudekomplex wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nach der gültigen EnEV geplant		4, 4c
4.5	Baurechtliche Anforderungen			
	Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder: (z.B. Angaben über vom Nutzer geforderte Stellplätze / Abstellmöglichkeiten, über notwendige behindertengerechte Stellplätze, über auf dem Grundstück mögliche Stellplätze / Abstellmöglichkeiten und über abzulösende Abstellmöglichkeiten (nach BauO Bln)	Es werden 215 PKW- und 160 Fahrradstellplätze bereitgestellt, ebenso Behindertenparkplätze.		
	Maßnahmen des Umweltschutzes: (z.B. Maßnahmen zur Vermeidung von Bau- und Verkehrslärm, Maßnahmen zur Sicherung der Umweltverträglichkeit während der Bauvorbereitung und Durchführung)	Maßnahmen des Umweltschutzes im Rahmen der Baudurchführung werden entsprechend der geltenden Richtlinien umgesetzt.		

5.	Bauwerk - Technische Anlagen (gem. DIN 276, Kostengruppe 400)		Anlage
5.1	Technische Anlagen der KG 410 bis 490: (besondere Rahmenbedingungen, die ggf. auch zu besonderem Kostenaufwand führen, nach Anlagegruppen getrennt)	Die Einleitung von Spülabwasser aus der Schwimmbadwasseraufbereitung in die öffentliche Kanalisation erfolgt nach spezieller Aufbereitung gemäß Anhang 31 Abwassereinleitungsgesetz (KG 470). Abwasser aus dem gastronomischen Bereich wird vor Einleitung in die Kanalisation über einen Fettabscheider geführt (KG 410).	
6	Außenanlagen (gem. DIN 276, Kostengruppe 500)		
6.1	Außenanlagen (KG 510 bis 520 und 550 bis 590): (Angabe wesentlicher Anforderungen)	Sport- und Liegeflächen sind im Außenbereich vorhanden und werden den neuen Nutzungsbedingungen angepasst.	
6.2	Baukonstruktionen und Technische Anlagen in Außenanlagen (KG 530 und 540): (Angabe wesentlicher Anforderungen)	Errichtung eines Ganzjahresaußenbeckens und zweier Saunen im Außenbereich	
7.	Ausstattung und Kunstwerke (gem. DIN 276, Kostengruppe 600)		
7.1	Ausstattungen (KG 610): (z.B. besondere Überlegungen zur Ausstattung, Barrierefreiheit)	Ausstattungen zur barrierefreien Nutzung des Schwimm- und Badebeckens werden durch mobile Lifte ergänzt.	
7.2	Kunstwerke (KG 620): (z.B. konzeptionelle Überlegungen zur Zielrichtung für Kunst am Bau)	Die Gestaltung von Wandflächen im Eingangsbereich der Schwimmhalle kann über einen Wettbewerb mit ansässigen Künstlern erfolgen.	
8.	Ablauf unter Einbeziehung der notwendigen Planungs-, Prüfungs- und Baudurchführungsschritte und Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen	Rahmenterminplan Der Rahmenterminplan ist unter Berücksichtigung der Vergabe an einen Generalübernehmer, der notwendigen Planungs- und Baudurchführungsschritte und unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen erstellt.	5

Hinweise zum Formblatt III 1311.H F:

1. Das Formblatt ist von der Baudienststelle in enger Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle aufzustellen.

Angaben zur Baumaßnahme nach DIN 276 / 2008-12

2. Die Angaben der Nummern 1 bis 4.2 beinhalten eine von der Baudienststelle zu fertigende grobe Beschreibung des Grundstücks und der erforderlichen Erschließung. Die Nummern 4.3 bis 7 beinhalten die seitens der fachlich zuständigen Stelle erhobenen Forderungen an das Bauwerk und die Außenanlagen, die besondere Rahmenbedingungen für die Planung darstellen und ggf. auch zu besonderem Kostenaufwand führen können.
3. Die Angaben sind gemäß der im Rahmen der Bauplanungsunterlage anzufertigenden Projektbeschreibung gegliedert.

Bäderneubau Multifunktionsbad Pankow
Wirtschaftlichkeitsberechnung
Berliner Bäder-Betriebe, 22.06.2016

Anlage 01 zum Bedarfsprogramm Sport- und Freizeitbad Pankow

Pankow - Laufender Cash Flow / operatives Ergebnis

Angaben in Tsd. € / Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Umsatzerlöse netto																			
dv. entgeltpflichtig	0	0	0	0	3.147	3.644	4.913	4.916	4.923	5.391	5.398	5.401	5.918	5.922	5.929	6.494	6.501	6.508	7.133
dv. entgeltfrei	0	0	0	0	2.945	3.442	4.671	4.674	4.681	5.124	5.131	5.135	5.625	5.628	5.635	6.171	6.178	6.185	6.778
Sontige betriebliche Erträge																			
(Pacht Gastro)	0	0	0	0	68	68	82	82	82	90	90	90	99	99	99	109	109	109	120
Kosten netto																			
	29	30	30	231	4.168	4.212	4.287	4.329	4.446	4.730	4.840	4.970	5.062	5.154	5.250	5.345	5.444	5.545	5.647
Medien	0	0	0	0	1.160	1.210	1.260	1.310	1.370	1.520	1.570	1.640	1.670	1.700	1.730	1.761	1.793	1.825	1.858
lfd. Instandhaltung / Wartung	0	0	0	0	244	250	255	261	267	350	358	366	374	382	391	399	408	417	426
Marketing / Vertrieb	0	0	0	200	204	207	211	215	219	223	227	231	235	239	243	248	252	257	261
Sonstige	29	30	30	31	686	638	619	567	578	588	600	610	623	633	646	657	670	683	696
Personal	0	0	0	0	1.874	1.908	1.942	1.977	2.012	2.049	2.085	2.123	2.161	2.200	2.240	2.280	2.321	2.363	2.405
Deckungsbeitrag nominal																			
	-29	-30	-30	-231	-953	-500	707	669	559	751	647	521	955	866	778	1.258	1.166	1.072	1.606
Deckungsbeitrag ohne entgeltfreien Umsatz																			
	-29	-30	-30	-231	-1.154	-702	465	427	317	485	381	255	662	573	485	935	843	749	1.251

Die folgenden Kennzahlen sind Durchschnittswerte p. a. berechnet auf den Zeitraum von 15 Jahren (2020 bis 2034) und beziehen ausschließlich auf die laufende Bewirtschaftung ohne Reinvestition in das Bad, um es in einem zeitgemäßen Standard zu halten.

Wesentlicher Unterschied zum Bäderkonzept 2025 ist, dass hier mit Teuerungs- und Preissteigerungsraten gerechnet wurde. Im Bäderkonzept wurde dies sowohl auf der Umsatz wie Kostenseite unterschlagen.

Umsatz öffentliche Nutzung	5.293 Tsd.€
bewerteter Umsatz für entgeltfreie Nutzung Schule und Vereine	275 Tsd.€
Personal (sog. Vollbeschäftigteneinheiten)	36
Betriebstage	365
Besuchszahlen	395 250
Kosten (Personal und lfd. Betrieb)	4.895 Tsd.€
Deckungsbeitrag ohne bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	398 Tsd.€
Kostendeckungsgrad ohne bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	108%
Deckungsbeitrag mit bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	674 Tsd.€
Kostendeckungsgrad mit bewerteten Umsatz aus Schul- und Vereinsnutzung	114%

Deckungsbad KB Mariendorf lt.
Bäderkonzept 2025 S. 9 Ringbuch

-1.342 Tsd.€

Ergebnisverbesserung

1.740 Tsd.€

Betreibung des Neubauprojektes am Standort Pankow

Model: Betrieb

Betrieb ab

2020

Kosten der Betriebsführung

Jahr	2020 - 2034 (Ø Betrachtung)	2020	bis 2034
Inflationsrate p.a.	1,8%	1,8%	
Inflationsrate für Baukosten p.a.	2,2%	2,2%	
Tarifanstieg p.a.	1,8%	1,8%	
Preisanpassung Eintritt p.a.	5,3%	0,0%	
Preisanpassung sonstige Erlöse p.a.	1,8%	1,8%	
Besuche insgesamt	395 250	316 500	
davon nicht öffentlicher Badebetrieb	54 000	54 000	
Ø Umsatz/Besuch (netto)	12,48	8,88	
Personaleinsatz VBE	36,00	36,00	
Angaben in Tsd. €			
Umsätze (netto)	4.931	2.809	
dv. bewerteter Umsatz entgeltfreie Nutzung	275	202	
Nebenerlös (netto)	544	338	
sonstige betriebliche Erträge	93	68	
Einnahmen	5.569	3.215	
Aufwand für Lieferungen und Leistungen	1.558	1.160	
Personalaufwand	2.129	1.874	
Sonstiger betrieblicher Aufwand (inkl. Ersatz Ausstattung)	1.208	1.134	
Kosten	4.895	4.168	
EBITDA	673	-953	
Überschuss/Defizit pro Besuch	1,70	-3,01	
Kostendeckungsgrad Cash flow in %	114%	77%	
Kostendeckungsgrad kalkulatorisch bei bewerteten Umsatz in %	114%	77%	
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (absolut)			10.103
kum. Rückflüsse / kum. Defizit (Barwert laufzeitabhängiger Zins p.a.)			5.690

Vorlaufkosten

Jahr

bis 2019

Kosten vor Inbetriebnahme (Marketing, Bürgerbeteiligung, etc.)	
(in Tsd. €, netto)	
kum. Defizit (absolut)	-321
kum. Defizit (Barwert laufzeitabhängiger Zins p.a.)	-301

Kapitalwert

Summe der Barwerte	5.389
(kum. Überschuss/Defizit des Betriebs + kum. Überschuss/Defizit vor Inbetriebnahme, in Tsd€, netto)	

Erläuterung der Annahmen und Prämissen:

Das Modell sieht einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren vor. Die Kostensteigerungsrate wird mit 1,8 % p.a. und die Steigerung der tariflichen Personalkosten mit 1,8 % p.a. angesetzt. Für Preissteigerungen im Bereich der Instandhaltung werden 2,2 % p.a. zugrunde gelegt. Eine Preissteigerung/Veränderung der Tarifsatzung fließt wie folgt in die Kalkulation. Im 3. Jahr des Betriebes erfolgt eine Anpassung um 20%, danach steigen die Preise zum Ausgleich inflationärer Kostensteigerungen um 10 % in jedem 3. Folgejahr. Für andere Erlöse fließen Preissteigerungsraten von 1,8 % p.a. ein.

Besuche, Umsatz und andere Erträge/Einnahmen:

Ausgehend von den Standortkapazitäten wird von einem Potential von 404 000 Besuchen pro Jahr ausgegangen. In den ersten beiden Betriebsjahren wird dieses noch nicht voll umfänglich erreicht, so dass für das Jahr der Eröffnung rd. 316 500 Besuche und im Folgejahr 360 250 Besuche realisiert werden. Aufgrund der Verkleinerung des Standortes zur Einhaltung des Investitionsrahmens wird anders als bei den früheren Berechnungen nicht ab dem 6. Betriebsjahr von einem jährlichen Besucherrückgang von -5 % ausgegangen, der sich bis in das 8. Betriebsjahr fortsetzt. Dies unterliegt der Annahme, dass der Standort deutlich weniger Kapazitäten ausnimmt, als das Potential hergibt. Aus diesem Grund wird sich innerhalb der ersten 15 Betriebsjahre noch keine Sättigung des Potentials einstellen.

Der Umsatz pro Besuch wird unter Berücksichtigung der Brutto-Eintrittspreise für Sportliches und Freizeitschwimmen mit anfänglich 6 € bzw. 17 € und 25 € für Sauna zugrunde gelegt. Dies entspricht den Preisen, welche Vergleichsobjekte im Umland bereits 2015 erzielen. Das sportliche Schwimmen unterliegt einem USt-Satz von 7 %, die übrigen Leistungen unterliegen 19 % Mehrwertsteuer. Darüber hinaus gibt es pauschale Abschläge für Kurzzeit-, Kinder- sowie weitere Ermäßigungen von insgesamt 30 %.

40 000 der Besuche im Freizeitbereich werden mit einer Teilnahme an Kursen kombiniert. Kurseintritt und Kursgebühr werden zusammen mit anfänglich 11 € bzw. 8 € (ermäßigt) kalkuliert und sind zeitlich beschränkt. Bei längerem Aufenthalt ist der Aufpreis zum Freizeit tariff zu entrichten. Das Kursangebot wird mit eigenem Personal realisiert.

Gastronomie und Wellness-Angebote werden durch Dritte angeboten. Der Pachtzins kalkuliert sich mit 9 % der erwarteten Umsätze für einen Pächter (ausgehend von 1,80 € bzw. 4,35 € pro Freizeit- bzw. Saunagast, Benchmark).

Für den Verkauf von Merchandising-Artikeln und anderen Badeartikeln durch das eigene Kassenpersonal werden pro Freizeit- bzw. Saunagast anfänglich 0,70 € veranschlagt.

Kosten:

Die Ansätze für die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Medien u. a. Be- und Entwässerung, Energie) sowie Teile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (laufende Instandhaltung und Wartung analog PD) basieren auf aktuellen Annahmen zur Kosten- und Verbrauchsentwicklung. Hierbei konnte lediglich anhand der Bedarfsplanung (u.a. Anzahl der Saunen, Flächen etc.) eine Annahme zu Architektur bzw. technische Ausstattung getroffen werden. Konkrete Angaben lassen sich erst mit Abschluss der Ausführungsplanung treffen.

Die übrigen Aufwendungen (Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Pachtzins sowie Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen) wurden in Anlehnung an das Neubauprojekt in Mariendorf angesetzt.

Um eine gleichbleibend hohe Qualität der Atmosphäre zu gewährleisten und um die Besucherabwanderung zu begrenzen, werden jährlich ca. 100 T€ für den Ersatz von Ausstattungsgegenständen eingeplant, dies entspricht 1/5 der geplanten Investition für Erstausrüstung. Darüber hinaus liegt das jährliche Marketingbudget bei schätzungsweise 100 T€.

Die Aufwendungen für Personal basieren auf einer Einschätzung des Mindestpersonalbedarfs für eine Öffnungszeiten von 6:30 bis 22:00 (24:00) gestaffelt nach Nutzungsbereich bzw. Wochentag. Insgesamt werden umgerechnet 36 VBE bzw. FTE angesetzt. Diese werden sowohl durch Voll- als auch Teilzeitbeschäftigte ergänzt durch Aushilfen gestellt. Eine Bewertung erfolgt auf Basis der aktuell durchschnittlich geltenden Entgeltgruppen/-stufen (Ausgangsbasis aktuelle Entgelttabelle TVöD zzgl. Zulagen bei bestehenden Personal).

EBITDA und kumuliertes Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge ergibt sich für das 1. Betriebsjahr ein Defizit von rd. -953 T€. Im gesamten Betrachtungszeitraum ist mit einem durchschnittlichen Ergebnis von rd. 673 T€ p.a. zu rechnen. Das kumulierte Ergebnis nach 15 Jahren liegt bei rd. 10.103 T€. Abgezinst auf den Bewertungszeitpunkt (jeweils laufzeitabhängiger Diskontierungszinssatz gemäß Bundesbanktabelle vom Juni 2015) beträgt dieses Ergebnis rd. 5.690 T€.

Das Ergebnis pro Besuch liegt für den gesamten Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 1,90 €. Der Kostendeckungsgrad (kalkulatorisch, ohne Verrechnung des Eigenverbrauchs; umsatzwirksame Berücksichtigung von Eigenverbräuchen) liegt bei durchschnittlich 114%.

Die Kosten der Markteinführung kumulieren sich in den Jahren vor Inbetriebnahme auf -321 T€, Abgezinst auf den Bewertungszeitpunkt (jeweils laufzeitabhängiger Diskontierungszinssatz gemäß Bundesbanktabelle vom Juni 2015) betragen diese rd. -301 T€.

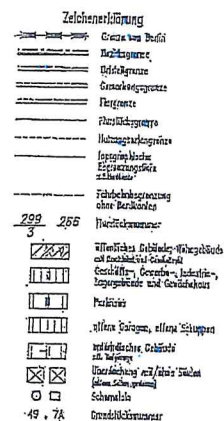
Fazit:

Der Betrieb des Neubauprojektes führt in den kommenden Jahren unter Hinzurechnung der Vorlaufkosten zu einem positiven Liquiditätsfluss von rd. 5.389 T€.

- Flurkarte -

Stadtanlektungsamt, Fachbereich Vermessung

Erlin, den 16.07.2015



Das Verzeichnis (z.B. Kopierte, Originalien, Sammlen und
Speichern und Einblendungen) ist für den eigenen Gebrauch maßgebend,
für andere Zwecke ist das Verzeichnis der Einblendungen
entscheidend (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 Gesetz über den
Verkehrswesen in Berlin (VergStG)).

(Familie und Vermögensverhältnisse) (in Berlin 1926 56,
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.7.1931 (RGSt. 26/36)).
Veränderungen der Vermögensverhältnisse sind nicht, wenn sie nicht

Beitrag
Anlage 7

Amtsgericht Mitte

(vormals Amtsgericht Pankow/Weißensee)

Grundbuch

von

Pankow

Blatt 2446N

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28.7.2000, Leuschner

BAS 70

Anlage 2

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintracungen	Lfd. Nr. der beijoffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	8	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche des Flurstücks 7 mit einer Größe von etwa 10.030 qm für die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 25.11.2002 (UR-Nr. 93/2002, Notar Georg Graf zu Castell-Castell in Berlin) eingetragen am 26.08.2003 und hierher von Blatt 2396N mit dem Flurstück 234 mit übertragen am 03.02.2012. Gebert
2	8	<u>Nur lastend auf dem Flurstück 211:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 02.11.2009 (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin, III A 53/A349) eingetragen am 18.01.2010 und mit Flurstück 298 von Blatt 2396N hierher mit übertragen am 03.02.2012. Gebert
3	8	<u>Nur lastend auf dem Flurstück 7:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserkanalrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 18.05.2010 (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin, III A 53/A445) eingetragen am 14.12.2010 und mit dem Flurstück 234 von Blatt 2396N hierher mit übertragen am 03.02.2012. Gebert

Zweite Abteilung

Bogen

U-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wurde in Blatt 2396N gelöscht und lastet nur noch auf Flurstück 298. Eingetragen am 04.07.2012. Frambach		
3	Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wurde in Blatt 2396N gelöscht und lastet nur noch auf Flurstück 234. Eingetragen am 04.07.2012. Frambach		

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Bauberatung / Einzelvorhaben

Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

Berliner Bäder-Betriebe
Frau Susanne Pfeil

Per Mail: susanne.pfeil@berlinerbaeder.de



Geschäftszeichen **Stadt Stapl 216**

(bitte immer angeben)

Bearbeiter **Herr Wiebrecht**

Dienstgebäude
Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Ortsteil Prenzlauer Berg

Zimmer **417**

Telefon **030 90295-3580**

Vermittlung **030 90295-0**

Telefax **030 90295-4278**

e-mail:

bernd.wiebrecht@ba-pankow.verwalt-berlin.de

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur geeignet!

<http://www.berlin.de>

Datum **20.03.2015**

Grundstück Wolfshagener Str. 93, OT Pankow

Ihre Mail vom 09.03.2015

Multifunktionsbad Pankow, Anfrage zum Baurecht

Sehr geehrte Frau Pfeil,

sie bitten um Auskunft zu den bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Grundstück des Sommerbades Pankow, Wolfshagener Str. 93, 13187 Berlin (Flurstück 298 sowie 234) im Hinblick auf das geplante Multifunktionsbad.

Die Planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Für das Grundstück gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Das Grundstück nimmt auch nicht am Bebauungszusammenhang i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB teil - es ist daher dem Außenbereich zuzurechnen. Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Flächen ist § 35 BauGB. Das Vorhaben ist entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB nicht als privilegiert anzusehen. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder

Verkehrsverbindungen:
S-Bahn (Landsberger Allee)
Tram: M5, M6, M8
Bus: 156, 200



Storkower Str. 97 **Sprechzeiten:**

Di. 9:00 - 12:00 Uhr
Do. 15:00 - 18:00 Uhr
u. nach Vereinbarung

Bankverbindungen
Berliner Sparkasse
Berliner Bank
Postbank Berlin

IBAN DE06 1005 0000 4163 6100 01
IBAN DE24 1007 0848 0513 1644 00
IBAN DE20 1001 0010 0246 1761 04

BIC BELADEBEXXX
BIC DEUTDE33HAN
BIC PBNKDE33HAN

8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Auf möglicherweise betroffene öffentliche Belange des Denkmalschutzes (Gartendenkmal Schlosspark), des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes sowie des Verkehrs wird hingewiesen.

Die geplante Errichtung des Multifunktionsbades ist auch für den Bezirk von herausragendem Interesse. Um eine hinreichende Planungssicherheit für die Bäder-Betriebe und den Bezirk zu schaffen, ist es angeraten, zunächst einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen. Dabei sollte das Vorhaben anhand einer Betriebsbeschreibung zusammen mit dem Sommerbad dargestellt werden, die insbesondere Angaben

- zu den Funktionsteilen der Einrichtung einschließlich besonderer Attraktionen
- zu den Betriebszeiten
- zur Anzahl der zu erwartenden Besucher für das Multifunktions- und das Sommerbad ggf. differenziert nach Jahreszeit
- zur Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze
- zum vorhabenbezogenen Modal Split und einer möglichen Lenkung der Verkehre

umfasst. Zudem sollte die Vorhabenfläche in etwa in einer Liegenschaftskarte dargestellt werden. Gegebenenfalls ist ein Immissionsgutachten hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmimmissionen zur Bewertung durch das Umwelt- und Naturschutzamt erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen der o.g. Ansprechpartner gern zur Verfügung.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid geht Ihnen gesondert zu.

Freundliche Grüße

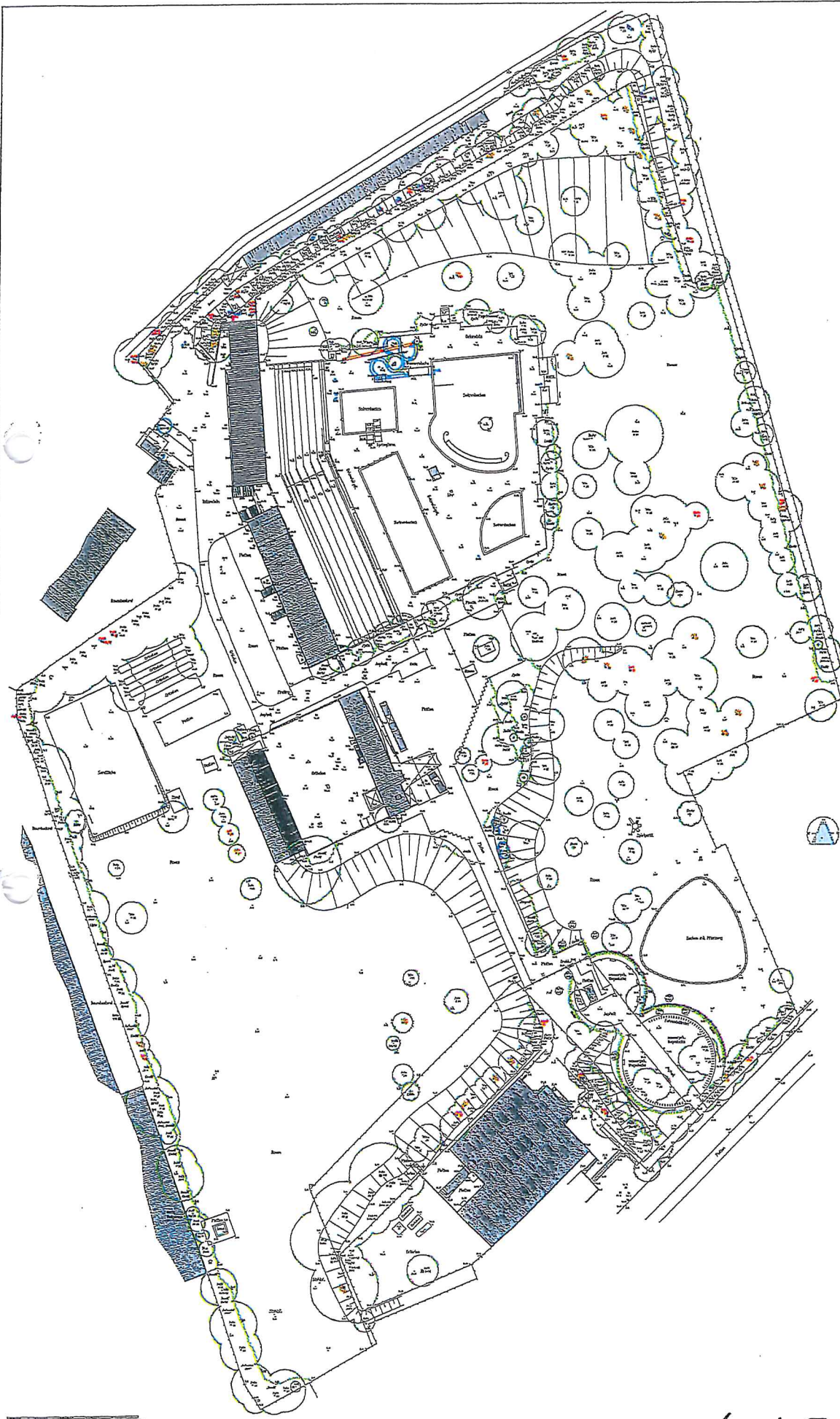
Im Auftrag



Bernd Wiebrecht

Fundstellennachweis:


- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

[illegible][illegible]

- **Strom:** keine Schichten erkennbar, keine oder g.t. Stromlinien Wenden am Stern einige hte Züge
- **Strom:** kleine Stromwinde, tiefe Züge, kleine Ausbuchtungen keine abgrenzbaren Strukturen
- **Strom:** große Stromwinde, schichtförmige tiefe Züge, Ausbuchtungen abgrenzbare Kiste
- **Strom:** sehr große Stromwinde, Plasmakörper von Protuber., große Leuchten oberhalb, Zone ausgeleuchtet
- **Strom:** abgeplatt / flach

- | | |
|--|--|
| | Wers n? (Kontakthandlung, Internet, Kontaktbroschüre in cm, gewonnen in 120 in 1996) |
| | Baukosten |
| | Identifizierung mit Anwesenheit |
| | Stress / Stressmanagement / M |
| | Leichte
Polar |
| | Selbstbehaltung
Hydrat |
| | Selbstbehaltung mit Internet |
| | Begrenzung
Kontakthandlung |
| | Identifizierung / Papierkorb
Schubkasten |
| | Polar
Papierkorb |

AUFTRAGSGEBER	
Borliner Bäcker-Brotfabrik Sachsenstein 2-4, 10829 Berlin	
KUNSTWERKSTÄTTE	
Sommerabend <i>Panitzsch</i> ab Juni 2011 Eingangsbescheid neuerrichtet	
PUNKTSTELLE	
Bestands- und Gehölzplan LANDSCHAFTSPLANUNG	
Landschaftsplanung Dr. Jacobs & Hübinger Passauer Str. 4 10769 Berlin Tel. (030) 434 58 430	
VERMESSUNGSGEBIET (KUNSTWERKSTÄTTE)	
Vermessungsgebäude Bodo Schubert Albrecht-Dürer-Str. 53, 15827 Blankenfelde	
MASSSTAB	DATUM
1 : 500	16.12.2011

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 1 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	


1. Grundsätze des Betriebskonzeptes

Für die weitere Vorgehensweise des Neubauprojektes Pankow wurden zunächst Funktionsdiagramme und entsprechende Wasserflächenprogramme erarbeitet, in dem die Angebotsbausteine der neuen freizeitorientierten Bäder entsprechend des „Bäderkonzeptes 2025“ enthalten sind.

Auf der Grundlage dieser Funktionsdiagramme wurden dann Raumprogramme erarbeitet, aus dem die einzelnen Nutzflächen der unterschiedlichsten Funktionsbereiche deutlich werden. Die Arbeitsergebnisse aus dem Funktionsdiagramm und dem Raumprogramm sind Bestandteil der Bedarfsplanung für das jeweilige Projekt und jeweils in die entsprechenden Funktionsbereiche untergliedert.

Das Multifunktionsbad Pankow wird ein familiengerechtes Sport- und Freizeitbad. Es ist unter Zugrundelegung optimaler Effizienzkriterien zu planen und auszuführen, um insbesondere die während des Betriebes anfallenden Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Die gesamte Anlage wird barrierefrei gestaltet. Für eine reibungslose Abwicklung des Besucherverkehrs ist ein modernes Kassensystem und eine optimale Lenkung der Besucherströme Grundvoraussetzung.

Um dem Bedarf des wachsenden Bezirks gerecht zu werden, wird ein separater Hallenbereich für das Schulschwimmen vorgesehen, der werktags zum Frühschwimmen und ab ca. 16:00 Uhr und am Wochenende der Öffentlichkeit vollständig zur Verfügung steht. Der Wasserflächenbedarf des Vereinssports wird ausschließlich durch die bestehende Standortstruktur des Bezirkes, hier vorrangig durch die grundsanierte Schwimmhalle Thomas Mann Straße (Fertigstellung Ende 2016) befriedigt. Das Raumkonzept ist so entwickelt, dass eine multifunktionale Nutzung für verschiedene Gästegruppen möglich ist. Beispielsweise ist es vorgesehen, dass bei einem erforderlichen Reinigungs- bzw. Wartungsintervall eines Bereiches nur dieser spezielle Bereich nach Möglichkeit geschlossen werden muss und der Betrieb in den übrigen Bereichen weiterlaufen kann. Durch zu öffnende Glastrennwände können im Innenbereich des Gebäudes einzelne Bereiche für bestimmte Veranstaltungen getrennt oder zusammengefügt werden. Zukunftsorientiert ist die Planung so auszulegen, dass einzelne Bereiche modular und in verschiedenen Abschnitten erweiterbar sind.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 2 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Besucherzahlen

Für den Standort Pankow werden folgende Besucherzahlen erwartet:

Sportbereich	jährlich 54.000 Nutzer	Spitzenlast/Tag ca. 444 Nutzer
Freizeitbereich	jährlich 300.000 Gäste	Spitzenlast/Tag ca. 1.233 Gäste
Saunabereich	jährlich 50.000 Gäste	Spitzenlast/Tag ca. 219 Gäste


Die Besucherspitzenlast des Bades liegt bei 1.896 Gästen am Tag.

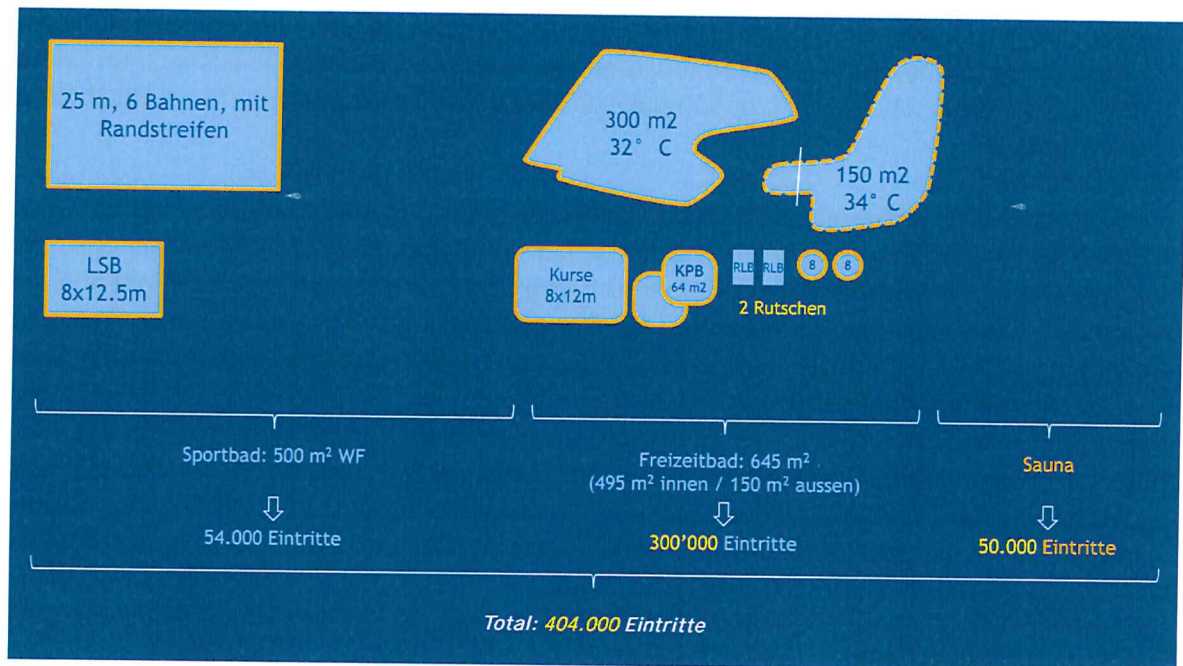
Maximal können sich ca. 750 Gäste gleichzeitig in den unterschiedlichen Bereichen des Bades aufhalten.

Für das Sport- und Freizeitbad in Pankow wird eine maximale Besucherzahl von ca. 404.000 Gästen jährlich prognostiziert.

Wasserflächen


Die Wasserflächen im neuen Bad werden insgesamt ca. 1.145 m² betragen. Davon befinden sich rd. 995 m² im überdachten Innenbereich und 150 m² im Außenbereich (ohne Saunabereich). Die heutigen Wasserflächen im angrenzenden Freibad Pankow haben eine Gesamtwasserfläche von 2.595 m². Es ist vorgesehen, dass das vorhandene Freibad auch zukünftig an diesem Standort während der Sommermonate weiter betrieben wird. Das Angebot an ganzjährig zur Verfügung stehenden Wasserflächen wird sich in Pankow, gegenüber dem heutigen Stand also deutlich verbessern und somit dem zunehmend wachsenden Bezirk gerecht werden.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 3 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	



Parkplatzstellflächen

Die Gesamtkubatur geht zunächst von der erforderlichen Grundstücksfläche des aktuell alten Standortes an der Wolfshagener Straße aus. Die neue Freizeitimobilie benötigt eigene Parkplatzstellflächen, die ausschließlich den Badbenutzern bereitgestellt werden sollten. Hier ist ein Parkschranksystem vorzusehen, dass mit dem im Bad eingesetzten Kassensystem kompatibel ist. Die Gäste, die bereits Eintrittsmedien des Bades haben, können die Parkplatzschranken dann mit dem Eintrittsmedium bedienen. Der Parkplatz soll gemäß Verkehrsgutachten u.a. 215 PKW-Stellplätze, ca. 250 Fahrradstellplätzen und mehrere Behindertenstellplätze vorhalten.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 4 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Damit später im operativen Betrieb keine Kapazitätsprobleme auftreten und das neue Bad mit einem modernen Kassensystem betrieben werden kann, ist es beabsichtigt, den Betrieb des neu zu errichtenden Teils des Freizeitbades getrennt vom heutigen Freibadbereich zu betreiben.

Somit kann auch sichergestellt werden, dass bei schöner Wetterlage wie bisher üblich bis zu 5.000 Besucher das Freibad nutzen können. Über den Zugang des neuen Freizeitbades sind solche hohen Besucherzahlen aufgrund der begrenzten Verkehrsflächen im Innenbereich und der zu vorzuhaltenden Hygieneparameter nicht bzw. nur mit extrem hohen Investitionen zu realisieren. Trotzdem werden Überlegungen angestellt, wie im Betrieb beiden Bereiche Synergien zu generieren sind.

Es ist beispielsweise vorgesehen, dass durch das neue Foyer des Freizeitbades auch gleichzeitig der Zugang zum Freibadbereich realisiert wird. Weitere Möglichkeiten werden geprüft. Der zukünftige Schwerpunkt für das neue Freizeitbad in Pankow wird in den Bereichen „Freizeit“ und „Wellness“ liegen.

1.1. Sportbereich

Für den Sportbereich ist eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 900 m² und 500 m² Wasserfläche vorgesehen. Hier ist ein Sportbecken mit 6 x 25 m-Bahnen mit einer Wassertiefe von 1,80 m bis 2,00 m geplant. Die Wasserfläche im Sportbecken wird 400 m² (25 m x 16 m) betragen.

Das Sportbecken wird in den frühen Morgenstunden für das öffentliche Frühschwimmen genutzt. In der Zeit montags bis freitags von 8.00 bis 16.00 Uhr bleibt das Sportbad vorrangig dem Schwimmunterricht der Schulen vorbehalten. Somit können zukünftig insbesondere die in unmittelbarer Nähe und im Einzugsgebiet des Bades liegenden Grundschulen von der neu bereitgestellten Wasserfläche profitieren. Nicht für das Schulschwimmen benötigte Wasserzeiten, werden an Wochentagen im Parallelbetrieb und an Wochenenden gänzlich für das öffentliche Schwimmen zur Verfügung gestellt. Vereinsübungsbetrieb ist in diesem Sportbereich nicht vorgesehen, da mit der Schwimmhalle Thomas-Mann-Straße ein grundhaft saniertes Schul- und Vereinsbad im Bezirk zur Verfügung steht.

Auf Grund der vorrangigen Schulnutzung wird das Becken mit einer Maßhaltigkeit errichtet, dass Schulwettkämpfe stattfinden können. Andere Wettkämpfe sind hier nicht vorgesehen.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 5 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Als zweites Modul wird der Sportbereich mit einem normgerechten Lehrschwimmbecken ausgestattet. Das Lehrschwimmbecken wird eine Wasserfläche von 100 m² (8 m x 12,50 m) aufweisen. Die Wassertiefe wird 0,60 m – 1,35 m betragen. Wie bei Lehrschwimmbecken üblich, ist hier an einer Beckenseite eine breite Einstiegstreppe vorzusehen. Die personenbezogene Wasserfläche beträgt 2,7 m², so dass das Becken gleichzeitig 35 Personen nutzen können. Das Lehrschwimmbecken soll außerhalb des Schulschwimmens für das Kursangebot der BBB genutzt werden.

Der gesamte Sportbereich wird entsprechende Beckenumgänge und Aufenthaltsflächen aufweisen sowie mit einem Sanitäts- und einem Aufsichtsraum ausgestattet sein. In unmittelbarer Nähe des Lehrschwimmbeckens sind ein Geräteraum und eine geeignete Aufenthaltsfläche vorgesehen. Der Sportbereich wird mit notwendigen Einrichtungsgegenständen, beispielsweise Startblöcken, Trennleinen und Uhren ausgestattet.


Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll für das Sportbecken auf der Seite, an der zwei Schwimmbahnen als Fitnessbahn der Öffentlichkeit bereitgestellt werden sollen, eine seitliche Einstiegstreppe (Breite ca. 1,60 m) vorgesehen werden. An den Längsseiten des Beckens sind Sitzflächen vorzusehen.

Für Schulen, die im Rahmen der Nutzungssatzung der BBB Wasserfläche im Sportbereich für den Schulschwimmunterricht nutzen, ist die Nutzung des Sportbereiches entgeltfrei. Öffentliche Gäste des Sportbereiches zahlen den für den Sportbereich geltenden Tarif, können jedoch in andere Bereiche des Bades durch entsprechende Übergänge und Drehkreuze in den Freizeitbadebereich oder Saunabereich aufbuchen. Umgekehrt ist für die Saunagäste der Eintrittspreis für die Nutzung des Freizeitbades und des Sportbereiches bereits inklusive. Somit wird der Sportbereich auch von Gästen des Freizeit- oder Saunabereiches frequentiert, die während ihres Tagesaufenthaltes ihre schwimmsportlichen Aktivitäten im Sportbereich befriedigen möchten.

Planerisch sind entsprechende schalldämmende Maßnahmen vorgesehen, damit auch bei starker Frequentierung eine angemessene Raumakustik im Rahmen der Richtwerte eingehalten wird.

1.2. Freizeitbereich

Der Freizeitbereich ist mit einer Brutto-Gesamtfläche von 1500 m² und einer Wasserfläche von ca. 645 m² vorgesehen. Der lichtdurchflutete Bauteil ist in die Abschnitte Innenbereich, dem ganzjährig nutzbaren Außenbereich sowie in den Bereich des Rutschenturms untergliedert.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 6 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Der **Innenbereich** des Freizeitbades beinhaltet ein Nichtschwimmer-Erlebnisbecken mit 300 m² Wasserfläche mit intrigierter Schwimmerzone, einem Rutschenturm mit zwei Rutschen und separaten Rutschenlandebecken von 10 m², ein Kindererlebnisbecken mit Wasserspielplatz mit ca. 64 m² Wasserfläche und angrenzendem Kinder-WC, Kinder-Wickeltisch.

Dem Freizeitbereich sind auch Geräteräume und notwendige technische Betriebsräume zugeordnet.

Darüber hinaus sind im Freizeitbereich gastronomische Aufenthaltsflächen vorzusehen, von denen aus die Gäste interessante Blickachsen ins Badegeschehen haben. Im Freizeitbereich sind umfangreiche Verweilzonen mit Platz für 190 Liegestühle in der Nähe des Nichtschwimmer-Erlebnisbeckens, Sitzmöglichkeiten beim Kinderplanschbecken sowie ca. 30 Liegen in einem geschlossenen Ruhebereich vorgesehen.

Durch einen Schwimmkanal soll für die Gäste ein schwimmender Übergang vom Freizeitinnen- in den Freizeitaußenbereich ermöglicht werden. Der **Freizeitaußenbereich** wird ganzjährig nutzbar sein und eine Wasserfläche von ca. 150 m² (Warmaußenbereich) aufweisen. Im Außenbereich werden eine Liegewiese (ca. 1.000 m²) vorgesehen, damit der Freibadcharakter an diesem Standort ganzjährig erhalten bleibt. Darüber hinaus werden optional lichtdurchflutete Dachkonstruktionen integriert. Damit zukünftige Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität unproblematisch realisierbar bleiben, wird der Rutschenturm so geplant, dass weitere Rutschbahnen im Rahmen eines Masterplanes nachrüstbar sind.

Neben dem Kindererlebnisbecken mit integriertem Wasserspielplatz werden im Freizeitbereich noch zwei attraktive Whirlpools (Warmsprudelbecken) mit insgesamt 16 m² Wasserfläche vorgehalten.

Das Erlebnisbecken wird mit einem Strömungskanal, Wasserkanon, Unterwassermassagedüsen und Geysiren ausgestattet werden, damit für Gäste aller Altersklassen ein adäquates Angebot vorgehalten werden kann.

Um den Bedarf an Kursangeboten im Wasser abdecken zu können, ist im Freizeitbereich ein Kursbecken mit einer Wasserfläche von ca. 96 m² vorgesehen. In unmittelbarer Nähe des Beckenumganges gibt es einen Geräteraum. Das Kursbecken wird vom übrigen Freizeitbereich durch Glastrennwände zu separieren sein, so dass keine Konfliktsituationen zwischen übrigen Freizeitgästen und Kursnutzern entstehen können. Das Kursbecken wird mit besonderen Beschallungsanlagen über und unter Wasser ausgestattet.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 7 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Gegenüber dem Sportbereich, der eher funktional gestaltet wird, ist im Freizeitbereich eine für den Gast deutlich spürbare höhere Aufenthaltsqualität vorgesehen.

1.3. Sauna- und Wellnessbereich

In der Bedarfsplanung ist für den Sauna- und Wellnessbereich eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 780 m² im Innenbereich und für den Saunagarten von ca. 2.000 m² vorgesehen. Der Saunabereich unterteilt sich wiederum in **zwei Saunathemenbereiche**, einen **Sauna-gastronomiebereich** sowie einer **Saunalandschaft im Außenbereich**.

Vorgesehen sind unterschiedliche Saunaangebote im Innen- (3) und im Außenbereich (2). Darüber hinaus sind ein Medienraum, ein Kaminraum, Abkühlbereiche, Duschen, sanitäre Einrichtungen, Tauch- und Bewegungsbecken und entsprechende Verweilflächen vorgesehen, die den Ansprüchen einer hochwertigen Standardsauna gemäß der Klassifizierung des Deutschen Saunabundes entsprechen.

Der Saunabereich wird attraktiv und mit einer hohen Aufenthaltsqualität errichtet werden. Die zu entwickelnden Angebote werden sich vom üblichen Standard-Saunaangebot deutlich abheben. Beispielsweise werden die Kaltduschen (Schwallregenduschen) nicht aus einer üblichen Höhe von 2,50 m vorgesehen werden sondern deutlich höher installiert und mit Lichteffekten ausgestattet werden.

Bei den Planungen ist zu berücksichtigen, dass genügend Abstellflächen für die Badeutensilien der Gäste in Wandnischen vorzusehen sind. Vor jeder Sauna werden Ablageflächen u.a. für Brillen und mindestens 30 – 40 Garderobenhaken installiert.

Die zukünftigen Saunaangebote werden einerseits die Bedürfnisse des typischen Saunagastes befriedigen, andererseits aber auch so besonders sein, dass sich Alleinstellungsmerkmale bilden die entsprechend am Markt positioniert werden können. Idealerweise werden die BBB hier Saunaangebote mit niedriger, mit mittlerer und mit hoher Temperatur anbieten. Jeweils im Innen- und Außenbereich ist eine Sauna auch als Event- und Aufguss-sauna vorgesehen.

Die Saunen im Außenbereich werden jeweils als einzelne Saunahäuser großzügig in der freien Fläche platziert. Neben jeder Außensauna sind winterfeste Außenduschen vorgesehen, so dass alle Saunaangebote für den Ganzjahresbetrieb geeignet sind. Die Saunagartenlandschaft wird ebenfalls entsprechend hochwertig gestaltet. Für die Eisfreihaltung der Gehwege zu den Außensaunen ist ein Heizsystem einzusetzen.

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 8 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Im gesamten Saunabereich sind unterschiedliche thematisierte Ruheräume vorzusehen. Da sich bis zu 125 Saunagäste gleichzeitig im Saunabereich aufhalten werden, ist auch eine entsprechende Anzahl von Ruheflächen vorzusehen. Im Saunainnenbereich sind insgesamt 90 Liegeplätze, im Außenbereich 70 bis 90 Liegestühle vorgesehen.

Für den **Wellnessbereich** sind Anwendungsräume für unterschiedliche Massageangebote vorgesehen. Planerisch ist vorgesehen, dass der Wellnessbereich auch von externen Gästen erreichbar ist. Da der Wellnessbereich durch einen Dritten betrieben werden soll, werden die Räume im erweiterten Rohbau fertiggestellt und sind durch den späteren Pächter entsprechend auszubauen und zu komplettieren.


1.4. Infrastruktur

Zur Infrastruktur zählen das Foyer bzw. der Eingangsbereich, die Verwaltung, der Gastronomiebereich mit Küche und Lager, die Umkleidebereiche für die Gäste, der Technikbereich sowie der Parkplatz inkl. Vorplatz und die Warenanlieferung.

Zum **Eingangsbereich** gehört das Foyer mit dem Kassencounter plus Kassenraum, Wertschließfächer für die Gäste, Treppenhaus, Aufzug, Shop, Büros, Brandmeldezentrale, Gastronomiebereich, Wartezone sowie erforderliche WC-Einrichtungen.

Der **Verwaltungsbereich** umfasst einen Bürobereich und die für das Personal erforderlichen Sozialräume. Hier werden entsprechende Personalumkleideräume mit separaten Duschen, WC-Einrichtungen und Umkleideschränken entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinie bereitgestellt.

Der zu verpachtende **Gastronomiebereich** mit seinem Lager, Kühl- und der Küchenräume sowie der sanitären Einrichtungen bildet einen zentralen Punkt innerhalb der Gebäudekubatur. Er wird im erweiterten Rohbau fertiggestellt und ist durch den späteren Pächter auszubauen und entsprechend zu komplettieren, d.h. dass insbesondere Küchengeräte und Gastronomieausstattungen durch den Pächter ergänzt werden. Durch die zentrale Lage wird erreicht, dass unter Berücksichtigung eines minimalen Personalaufwandes für diesen Bereich, alle Funktionsbereiche des Bades gastronomisch aus einer Küche heraus versorgt werden können. Das Gastronomiekonzept sieht hier eine Versorgung der Gäste im Freizeitbereich und im Sauna- und Wellnessbereich vor. Während die Versorgung im Freizeitbereich über einen Free Flow, also durch Selbstbedienung vorgesehen ist, wird im Saunabereich ein Tresen und Tische vorgesehen. Damit möglichst zu jeder Jahreszeit eine maximale Aufenthaltsqualität für die Gäste erreicht wird, werden gastronomische Verweilflächen in allen Bereichen innen und außen gleichermaßen geplant. Dabei wird berücksichtigt, dass

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 9 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

die Gastronomiesitzplätze so positioniert werden, dass sich für den Gast interessante Blickachsen bilden. Beispielsweise kann der Gastronomiebereich im Freizeitbad in unmittelbarer Nähe des Kinderbeckens dazu beitragen, dass Eltern auch während ihres Gastronomieaufenthaltes ihre Kinder weiterhin im Auge behalten können.

Für eine Zentralgastronomie, die sowohl das Freizeitbad wie auch den reinen Sommerbadbetrieb versorgt, sollte auch der Zugang von außen eventuell mit Besucherterrasse ohne Badbesuch ermöglicht werden. Für eine Verpachtung ist so eine höhere Wirtschaftlichkeit darstellbar.

Im **Umkleidebereich** des Freizeitbades sind insgesamt 710 Umkleideschränke, 6 Sammelumkleiden (ausgestattet mit Umkleideschränken) und 70 Wechselkabinen, vorgesehen. Dabei soll erreicht werden, dass die unterschiedlichen Nutzergruppen Sport, Freizeit, Sauna auch in unterschiedliche Umkleidebereiche gelangen und somit voneinander getrennt sind. Die Qualitäten der Umkleidebereiche werden hier entsprechend der Nutzergruppen und Erwartungshaltung der Gäste in unterschiedliche Art und Weise gestaltet.

Attraktive **Fönbereiche** in den Wartezonen sowie WC-Einrichtungen und Duschräume sowie entsprechende Umkleidekabinen ermöglichen hier dem Gast die Umkleidemöglichkeit und die Aufbewahrung der Kleidungsstücke. Werfächer sind im Foyer in unmittelbarer Nähe des Kassencounters vorzusehen. Zusätzlich werden für die Gäste des Bades ca. 150 Werfächer bereitgestellt.

Durch ein **modernes Kassensystem** wird es dem Gast möglich sein, mit seinem Eintrittsmedium den Schrank zu verschließen und weitere Leistungen im Bad in Anspruch nehmen zu können. Auch der Wechsel von Bereichen, z. B. das Einchecken vom Sport- in den Freizeitbereich und das Einchecken und Aufbuchen vom Freizeit- in den Sportbereich wird möglich sein. Dem Oberbegriff „Infrastruktur“ sind auch die **Technikräume** und Flure zugeordnet worden. Außerdem ist hier die Erstellung einer **Parkplatzfläche** inkl. Wegebeleuchtung, Vorplatz und notwendigen Verkehrswegen vorgesehen. Die Zufahrt zur **Anlieferung** der Waren und Materialien erfolgt von der Schlossallee. Es sind ein Betriebshof und eine Zufahrt einschl. Lastenaufzug zum Technikbereich geplant. Im Betriebshof sind die Stellflächen für Betriebsmittel sowie ein **Müllsammelplatz** vorzusehen.

Alle Zugänge und Bereiche des Bades werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften barrierefrei ausgestattet.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 10 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

1.5. Bestehendes Sommerbad

Das Sommerbad in Pankow bleibt mit seinem aktuell bestehenden Beckenangebot und Einrichtungen nebst Freiflächen vollumfänglich erhalten. Der Zugang zum Sommerbad wird über den zentralen Haupteingang des Multifunktionsbades erfolgen. Die gastronomische Versorgung ist über die Zentralgastronomie des Multifunktionsbades vorgesehen.

Die auffälligen und zurzeit nicht genutzten Sonnenterrassen sollen spätestens bis zur Errichtung des Multifunktionsbades saniert werden.

2. Ausrichtung des Bades auf dem Grundstück


2.1. Lage Auf dem Grundstück, Anordnung der Funktionsbereiche

Aus der untenstehenden Visualisierung (Grobdarstellung der Funktionsbereiche) wird deutlich, dass überwiegend die Flächen am Standort des heutigen Freibades Pankow genutzt werden. Die südöstlich gelegene Spielplatzfläche kann erhalten bleiben.

Die Erschließung des Parkplatzes und des Bades soll zukünftig über die Wolfshagener Straße erfolgen. Direkt an der Wolfshagener Straße grenzt das im treuhänderischen Vermögen des Liegenschaftsfonds (respektive der BIM) stehende Grundstück mit der 2002 stillgelegten Schwimmhalle mit einer Fläche von rd. 10.000 m² an. Im Rahmen der Bedarfsplanung wird diese Fläche vorrangig für die Realisierung der Parkplatzflächen und Zuwegungen benötigt. Es ist ein vollständiger Abriss des alten Hallenbades Wolfshagener Straße, der Becken und Einrichtungen erforderlich.

Die genaue Ausrichtung des Bades auf dem Grundstück wird sich aus der gemeinsam mit dem Bezirksamt beauftragten Machbarkeitsstudie ableiten (s. 2.4.).

Das neue Gebäude wird auf den Flächen des Sommerbades Pankow südlich vom heutigen Freibadbereich errichtet. Die Planung soll berücksichtigen, dass Badbereiche mit badspezifisch hoher Geräuscentwicklung (Freizeit- und Rutscherbereich) so platziert werden, dass diese möglichst keinen Einfluss auf die im westlichen Bereich gelegenen Wohnbebauung hat.


	Bäder Neubau	 BBB Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 11 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Das multifunktionale Bad hat unterschiedliche Funktionsbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen, die wiederum spezifische Bedürfnissen und Erwartungen an einen Badbesuch haben. Somit hat der Badbetreiber selbst ein ureigenes Interesse, die ruhigen Bereiche (Sauna und Wellness) von Bereichen mit hoher sportlicher und freizeitorientierter Ausrichtung (Sportbecken, Freizeitbereich und Rutschen) auch baulich zu trennen. Dies hilft im operativen Betrieb, Konflikte zwischen den Besuchergruppen von Beginn an zu vermeiden und sorgt für ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit. Zugleich werden damit auch Anforderungen an den Lärmschutz für angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Damit keine Blickachsen von außen in den Saunabereich entstehen, ist gegenwärtig vorgesehen, den Saunagarten aus Richtung der Wohnbebauung und aus Richtung der Parkplatzflächen gesehen, durch geeignete Maßnahmen, z. B. einen begrünten Wall, abzuschirmen. Auch diese Lösung ist vorteilhaft für den Badbetrieb und für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Fläche des heutigen Freibadbereiches, mit seinen Schwimmbecken und sonstigen baulichen Einrichtungen, die für den Sommerbetrieb erforderlich sind, bleiben erhalten. Die Liegewiesen des Freibades werden auch zukünftig im Sommer weiter als Liegeflächen genutzt.



Grobdarstellung der Funktionsbereiche

	Bäder Neubau	
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 12 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

2.2. Flächenbedarf

neben den bebauten Flächen des bestehenden Sommerbades (Badeplattform mit Springbecken, Schwimmbecken, Planschbecken und Erlebnisbecken, Rutsche, Sonnenterasse, Umkleiden und Sanitärbereich, Gastronomie mit Verwaltungsgebäude, Technikgebäude):

Liegefläche Sommerbad:	17.000 m ² zuzgl. 1.700 m ² für die Sonnenterassen
Ganzjahresaußenbecken:	1.000 m ²
Saunaaußenanlage :	2.000 m ² zuzgl. Erweiterungsfläche: 1.000 m ²
Gebäudegrundrissfläche Neubau:	8.000 m ² (Baufeld ca. 10.000 m ²)
Parkplätze:	6.000 m ²

2.3. Architektonischer Ansatz

Das Gebäude wird durch eine unterschiedliche Höhenstaffelung geprägt und ist 3 geschos-
sig mit Unter-, Erd- und Oberschoss vorgesehen.

Dabei wird das Untergeschoss vorwiegend für die technischen Anlagen benötigt.

In der Erdgeschoßebene befinden sich neben den Eingangs- und Foyerbereich, das Freizeit- und Sportbad mit seinen notwendigen Aufsichts- und Versorgungsräumen sowie die Sauna einschließlich der dazugehörigen Umkleide- und Sanitärbereiche. Ergänzt wird dieser Bereich durch die gastronomischen Einrichtungen. Es ist sowohl vom Freizeitbad als auch von der Sauna möglich in die jeweiligen Außenbereiche zu gelangen. Der sich in dieser Ebene befindliche Zugang für Schulen soll separiert werden.

Die Räume im Obergeschoss des Gebäudes werden für Personal und den Wellnessbereich vorgehalten.

Die Dachflächen sollen optional, unter Einhaltung der schallschutztechnischen Erfordernisse, für die Aufstellung von lufttechnischen Anlagen und solarthermischer Komponenten genutzt werden.

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungsformen haben die Schwimmhallenbereiche (Sport- und Freizeit) eine Mindestraumhöhe von bis zu 7,00 m. Der vorgelagerte Eingangs- und Foyerbereich sowie die sich anschließenden Umkleide- und Sanitärbereiche haben eine Höhe von ca. 4,00 m. Gleiches trifft auch auf die Gastronomie, Sauna- und Wellnessbereiche zu. Im Untergeschoss werden überwiegend die technischen Anlagen platziert. Hier wird eine Höhe von 3,80 m vorgesehen, welche insbesondere durch die zu installierende Schwimm- und Badebeckenwasseraufbereitung und lufttechnische Anlagen geprägt ist.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 13 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

2.4. Machbarkeitsstudie

Auf Grund der anhaltenden Prognosen der Wachsenden Stadt und der damit verbundenen ansteigenden Bevölkerung hat der Bezirk Pankow u. a. in der Schulregion 7 (SR 7), rund um das Sommerbad Pankow, einen dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Schulplätze. Mit der Ausschöpfung aller potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten im Schulbestand fällt der Fokus des Bezirksamtes Pankow in der Bedarfsabdeckung im Schulneubau auf Grün- und Freiflächen als potentielle Standorte. Im dichtbesiedelten Stadtraum des Ortskerns Pankow betrifft es den Teilbereich Wolfshagener Straße innerhalb des Sommerbades Pankow. Deshalb soll gemeinsam mit dem Bezirksamt Pankow mit einer Machbarkeitsstudie die Erarbeitung von Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Einschätzung einer Machbarkeit für die Realisierung eines Multifunktionsbades *und* eines Schulneubaus auf dem Grundstück des Sommerbades Pankow im Zentrum des Ortskerns Pankow erfolgen.

3. Energiekonzept / Energieeffizienz - Technisches Grundkonzept


Das technische Betriebskonzept basiert auf energetisch und betriebswirtschaftlich optimierten Anlagen zur nachhaltigen Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Die Energieversorgung erfolgt unter anderem durch den Einsatz gasbetriebener BHKW Module die die Wärmegrundlast decken. Der erzeugte Strom wird weitestgehend zur Deckung des Eigenbedarfs verwendet und nur Überschussstrom ins öffentliche Netz eingespeist.

Die BHKW Module übernehmen zugleich die Funktion der Notstromanlage. Es werden in allen energierelevanten technischen Anlagen Wärmerückgewinnungssysteme mit minimalem Strom- und Energiebedarf sowie optimalem Wirkungsgrad eingesetzt.

Es sollen ausschließlich hochwertige Anlagensysteme und –komponenten eingesetzt werden, die den qualitativ hohen Anforderungen eines Schwimmbades gerecht werden und einen nachhaltigen Betrieb sichern.

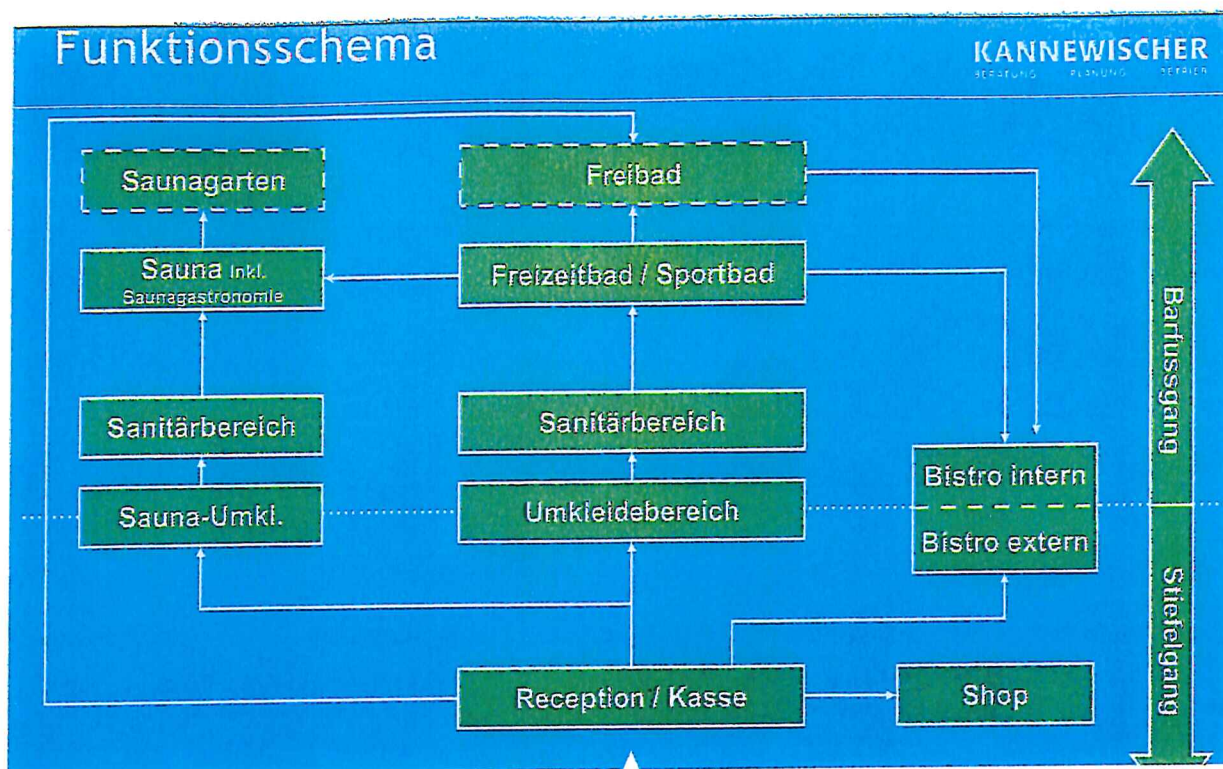
Grundlage für das Energiekonzept (siehe Übersichtsschema – Anlage 4c) sind die angenommenen Bedarfe für Strom, Wärme und Wasser, abgeleitet aus der Bedarfsplanung (Wasserfläche, Besucher, Wassertemperatur etc.). Für die Gebäudehülle wird der derzeit Standard nach EnEV 2016 (gültig ab 1.1.2016) angesetzt.

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Bedarfsplanung Pankow	
Seite 14 von 14	Anlage 4 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) 21.03.2016/erg. 16.08.2016/erg.10.05.2017	

Wärmeseitig soll es ein zusätzliches Niedertemperaturverteilnetz geben, in das Solar-, und WRG-Systeme einspeisen und das vorrangig die Niedertemperaturbedarfe wie Beckenwassererwärmung und Fußbodenheizung sichert.

Für die Eisfreihaltung der Wege zu den Außensaunen kommt ein separater Glykolkreislauf zum Einsatz. Die Bodentemperierung dieser Saunen erfolgt mit Heizmatten.

Die Beleuchtung basiert auf hocheffizienter LED-Technologie mit nutzungsgerechter Steuerungs- und Regelungstechnik, die RLT-Anlagen sind mit Wärmerückgewinnungssystemen der Effizienzklasse H1, sie müssen den aktuellen Ökodesign-Anforderungen und der Energieeffizienzklasse A+ entsprechen.



Detailliertes Raum- und Flächenprogramm

Raum Nr.	Bezeichnung	Anz.	Fläche (ca.)	Bemerkungen
Vorbemerkungen				
<p>1. Die Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben ist Sache des Architekten.</p> <p>2. Die im folgenden angegebenen Flächenangaben verstehen sich inkl. Verkehrsflächen, exkl. Konstruktionsflächen.</p> <p>3. <i>Die Flächen sind auf das funktionale Minimum ausgelegt und sollten bei der Grundrissfindung aus wirtschaftlichen Gründen möglichst eingehalten werden.</i> Natürlich können sich aufgrund der architektonischen Gestaltung Veränderungen/Verschiebungen zwischen einzelnen Bereichen ergeben.</p> <p>4. Für Abstände und Detailmasse sind die KOK-Richtlinien heranzuziehen, ggf. auch die DSV-Richtlinien</p>				
0.	Zufahrt und Parkierung			
0.1	Zufahrt			Gästezufahrt für PKW, Busse, ausserdem getrennte Zufahrt zur Anlieferung für Technik, Kiosk, Notarzt usw.
0.2	Parkplätze	215	5.375 m2	Auf kurze Wege zum Badeingang ist zu achten.
0.3	Fahrradstellplätze nahe Eingang	250	375 m2	Anz. ist in der Vorplanung zu klären (Ableitung von heutigem Angebot oder gem. Stellplatzsatzung) je 1,5 m2 inkl. Bewegungsflächen mit möglichst kurzen Wegen zum Badeingang.
0.4	Anlieferung			Für Technik, Bistro, Abfallentsorgung. Getrennte Zufahrt, welche mit Toren geschlossen werden kann. Bodenebene Zuwegung in die Technik zur Anlieferung von Betriebsmitteln und Ersatzteilen. Bei einer Lage im Untergeschoss ist eine entsprechende Andienung sicherzustellen. Eine Schachtrandienung ist zweite Wahl aber ebenfalls denkbar.
1.	Eingangszone		210 m2	
1.1	Eingangsvorplatz: ca. 200 m ²			Teilweise überdacht, bei Höhendifferenzen schwach geneigte Rampen Vorgesehene Ausstattung des Vorplatzes: Beschriftungen, Ruheplätze, Uhr, Papierkörbe, Anschlagtafeln, Fahnenmaste mit Beleuchtung.
1.2	Eingang/Windfang		5 m2	Zutritt in die Eingangshalle über einen Windfang.

neu. 46

1.3	Eingangshalle	100 m2	<p>Repräsentative Eingangshalle, in welcher sich folgende Einrichtungen befinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine zentrale Theke für Kasse und Shopartikel - beides für Hallenbad und Freibad kombiniert, d.h. in Schwachlastzeiten von 1 Person bedienbar; Freibad-Gäste werden aussen am Gebäude entlang geführt - Drehkreuze für Eingang und Ausgang, möglichst direkt bei Kassentresen oder zumindest gut einsehbar; zudem Schwenktür für Kinderwagen, Rollstühle etc. - 1 - 2 Selbstbedienungs-Kassenautomat(en) - 1 Nachzahlautomat vor Ausgangsdrehkreuz - Aufenthaltsbereich mit Informationen zum Bad <p>Von der zentralen Eingangshalle wird der zentrale Umkleebereich erreicht (im Kombibadbetrieb können auch Freibad-Gäste die Hallenbad-Umkleiden nutzen). Attraktive Einblicke in die Badehalle wünschenswert.</p>
1.4	1 WC-Gruppe für Eingangshalle	20 m2	<p>Herren: 1 WC, 1 Urinal, 1 Vorraum Damen: 2 WC, 1 Vorraum Behinderten-WC: 1 WC, 1 Vorraum, rollstuhlgängig Diese WC-Anlage befindet sich vor dem Drehkreuz und dient dem Aufenthaltsbereich der Eingangshalle.</p>
1.5	Bistro Eingangshalle (Sitzbereich)	ca. 50 m2	<p>für Passanten mit Einblick in den Badebereich Vorgesehene Platzzahl in der Eingangshalle: ca. 25 Dieser Bereich ist in Pos. 3.6 nochmals aufgeführt.</p>
1.6	Kassen - Backoffice	10 m2	möglichst in Nähe des Kassentresens
1.7	Lager Shopartikel	10 m2	evtl. mit Kassen-Backoffice kombinierbar
1.8	Wert- / Helmfläche	15 m2	<p>ca. 100 Wertfächer 20 x 20 x 20 cm ca. 20 Helmfläche 50 x 50 x 50 cm</p>
	Zugang für Schulen und Vereine		ggf. separater Eingang / Zugang für Schulen und Vereine, direkt zu den Sammelumkleiden
2,	Verwaltungs- und Personalbereich	175 m2	
2,1	Verwaltung		Wenn möglich alle Räume in der Nähe des Eingangsbereichs, sonst zumindest der Fundsachenraum.
2.1.1	Betriebsleiterbüro	15 m2	mit Besprechungssecke
2.1.2	2 Arbeitsplätze	20 m2	Für Büroarbeiten, aber auch als temporärer Arbeitsplatz (z.B. für Azubis). Theke für kurze Besprechungen mit Kunden, Lieferanten.
2.1.3	Fundsachenraum	10 m2	Raum ca. 4 x 2.5 m mit beidseitigen Gestellen
2.1.4	Computerzentrale	10 m2	Idealerweise im Verwaltungsbereich, gekühlt
2,2	Personalbereich		

Berlin - Bäderneubau Pankow

2.2.1	Aufenthaltsraum	15 m2	für ca. 8 Betriebsangehörige mit Teeküche
2.2.2	Umkleideräume	2 30 m2	je 15 m2 und mit ca. 15 Garderobenschränken (180 x 30 x 50) und je 1 Dusche (Empfehlung 60% Damen, 40% Herren)
2.2.3	WC-Gruppe	15 m2	Herren: 1 WC, 1 Urinal, 1 Vorraum Damen: 2 WC, 1 Vorraum
2.2.4	Lager Verwaltung / Putzmittelraum	10 m2	
Zuschlag Verkehrswege Verwaltung + Personal			
3.	Küchenbereich	30 m2	
3.1	Lager und Anlieferung	250 m2 50 m2	Gesamtfläche für Lager, Leergut, Kühlräume usw. mit Verbindung zum Küchenbereich gem. 3.2 / Anlieferung gem. Kap. 0.4
3.2	Küche und Versorgungsbereich	90 m2	Ebene Eingangshalle/Badehalle/Freibad: Zubereitung, Anrichten, Abwaschen. Die Flächen sind so anzuordnen, dass eine optimaler Zugang zu den 3 Ausgabebereichen (Eingangshalle, Badehalle und Freibad) gegeben ist. Eine Anbindung der Sauna wäre ebenfalls wünschenswert, aber nicht zwingend. Für den Freibadbereich ist ein zusätzlicher Ausgabepunkt für Spitzentage vorteilhaft.
3.3	Aufenthaltsraum Personal	1 15 m2	
3.4	Umkleideräume Personal	2 20 m2	je 10 m2; 5 - 10 Garderobenschränke (180 x 30 x 50) und je 1 Dusche
3.5	Büro	1 10 m2	
3.6	Sitzbereich Eingangshalle		im Kap. 1.6 beschrieben
3.7	Sitzbereich Badehalle		im Kap. 7.3.4 beschrieben
3.8	Sitzbereich Freibad (zu klären)		
3.9	Saunabar		im Kap. 8.1.13 beschrieben

4,	Umkleidebereich	930 m2	<p>Der gesamte Umkleidetrakt ist übersichtlich anzuordnen. Für Abstände und Detailmasse sind die KOK-Richtlinien heranzuziehen.</p> <p>Der Umkleidebereich wird über den Stiefelgang erreicht. Die Badegäste ziehen sich in der Wechselkabine um und deponieren ihre Sachen in einem Umkleideschrank, ziehen ihre Badebekleidung an und gehen in eine der Badehallen, in die Sauna oder ins Freibad. Gruppen (wie Schulen und Vereine) benutzen die Sammelumkleiden (gescheitertgetrennt).</p> <p>Aus Kapazitäts- und Flexibilitätsgründen empfiehlt sich eine zentrale Anordnung für alle 3 Bereiche (Sportbad, Freizeitbad, Sauna). Eine räumliche Trennung der Saunakleide wäre akzeptabel, falls sich daraus für den Gesamtentwurf wesentliche Vorteile ergeben. Ggf. können im weiteren Planungsverlauf akustische Abtrennungen untersucht werden.</p>
4.1	Stiefelgang		Vom Eingangsdrehkreuz zu den Wechselkabinen und den Sammelumkleiden. Gestaltet mit den Bijoubereichen, Wertfächern, Schaukästen etc. Zwischen Eingangshalle und Stiefelgang ist ein Abschluss zur Klimazonentrennung notwendig (Empfehlung: automatische Glasschiebetüre).
4.2	Wechselkabinen	70	Empfohlene Größe der Wechselkabinen 125 x 100 cm, 6 Stk. als Behinderten-/Familienumkleide mit einer Fläche von mind. Je 150 x 195 cm (idealerweise 1 - 2 mit Liege); als Durchschreibekabine konzipiert
4.3	Kleiderschränke	710	Vollschränke: 680 Stk. mit Breite 30 cm, Höhe 180 cm, Tiefe 50 cm plus 30 Stk. mit Breite 50 cm, Höhe 130 cm (mit dem Rollstuhl unterfahrbar). Kann im weiteren Planungsverlauf ggf. noch weiter ausdifferenziert werden (bspw. mehr Komfort im Saunabereich, evtl. teils Halbschränke im Badbereich etc.). Die Gänge der Kleiderschränke sind mit Video-Überwachung auszustatten.
4.4	Sammelumkleiden	6	Dem Sportbad zugeordnet. Jede Einheit mit 25 Vollschränken Breite 25 cm, Höhe 180 cm, Tiefe 50 cm und 2 Wechselkabinen. Sammelumkleiden können zeitweise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
4.5	Barfußgang		Als Verbindung der Umkleiden zu den Sanitärbereichen und ggf. direkt in die Sauna / direkt in das Freibad.
4.6	Bijoubereiche	2	Im Stiefelgang verteilt über die ganze Länge mit Frisiertisch, mind. 1 Waschbecken, Fön, Spiegel, Hocker usw.
Erweiterungsmöglichkeiten			speziell sollte untersucht / dargelegt werden, wie die Umkleiden bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden können (z.B. zweites Geschoss o.Ä.)
5,	Sanitärbereich	225 m2	<p>Dem Umkleidebereich einerseits, sowie dem Badbereich andererseits zugeordnet. Formal als langgezogene Durchgangsschleuse ("Zwangsführung"). Schwerpunkte: gut zu finden, übersichtlich gestaltet</p>

Berlin - Bäderneubau Pankow

5.1	Duschenraum Herren mit WC-Raum	1	40 m2	Singemäss KOK-Richtlinien mit 12 Duschen, 3 WC, 3 Urinale, 1 Waschbecken. Mind. 50 % der Duschen als Kabinen. Die Duschen sollten weder von den Umkleiden noch von der Badehalle leicht einsehbar sein. Die Duscheinheit sollte über einen genügend grossen Vorraum verfügen, wo sich die Gäste nach dem Duschen trocken können.
5.2	Duschenraum Damen mit WC-Raum	1	50 m2	Singemäss KOK-Richtlinien mit 12 Duschen, 6 WC, 1 Waschbecken. Mind. 50 % der Duschen als Kabinen. Die Duschen sollten weder von den Umkleiden noch von der Badehalle leicht einsehbar sein. Die Duscheinheit sollte über einen genügend grossen Vorraum verfügen, wo sich die Gäste nach dem Duschen trocken können.
5.3	Behinderten-Sanitäreinheiten	2	16 m2	Grösse mind. 280 x 220 cm, mit Dusche und WC, möglichst in Sanitärspace, den Behinderten-/Familienumkleiden zugeordnet
5.4	Schüler-/Vereinsduschen Jungen	1	30 m2	mit 8 - 10 Duschen; 1 WC, 1 Urinal
5.5	Schüler-/Vereinsduschen Mädchen	1	30 m2	mit 8 - 10 Duschen; 2 WC
5.6	Badezoneneingang aus Badehalle(n)	1 - 2		2.0 m breit; zwischen Barfussgang und Badehalle mit Türen. (Temperatur Badehalle 30-32 Grad C, Garderobe 24-26 Grad C)
5.7	Putzmittel- und Putzmaschinenraum	1	20 m2	zwischen Bad und Barfussgang gelegen
5.8	Geräteräume	1 - 2	20 m2	zwischen Bad und Barfussgang, für Beckenreiniger, Schwimmhilfen, Schwimmleinen, Wasserballtore, Pool-Noodles etc.
5.9	Installationsschächte	2	8 m2	je 4 m ² in Sanitärtraumspace gelegen (Aufstieg von Lüftung, Sanitär etc.)
5.10	Sanitätsraum	1	12 m2	mit Liege, Medikamentenschrank, von Badehalle gut erreichbar, kurzer Weg zum Ausgang in die Nähe der Vorfahrt des Krankenwagens
6,	Badehalle Sport		900 m2	Mindest-Beckenumgänge gem. KOK: 3,0 m auf Hauptzugangsseite und hinter Startsockel / bei Sprunganlage 4,5 m (freier Durchgang hinter Sprunganlage mind. 1,25 m) / zwischen Nichtschwimmer- und Schwimmerbecken 4,0 m etc.
6,1	Becken			WF = Wasserfläche
6.1.1	Schwimmerbecken 25 x 16 m (Wasserfläche)	1	400 m2 WF	Sportbecken mit 6 Bahnen à 25 m. Beckentreppe an einer Längsseite (ausserhalb der Beckenmasse). Bodendurchführungen für Schwimmleinen (zur Lagerung im Keller). Bodenhüllen für Slackline-Montage. Wassertemperatur 28° C, Wassertiefe 1,80 m - 2,00 m. Lichte Raumhöhe mind. 4,0 m
6.1.2	Lehrschwimmerbecken 8 x 12,5 m	1	100 m2 WF	Wassertemperatur 31 - 33° C, Wassertiefe 0,60 - 1,35 m, flache Einstiegstreppe entlang der Breitseite für Lehrschwimmen (3 Treppenstufen).
6,2	Ausstattung der Badehalle			

Berlin - Bäderneubau Pankow

6.2.1	Schwimmeisterraum	1	12 m2	Zwischen Sportbadehalle und Freizeitbadehalle und nach Möglichkeit an Fassade gelegen, mit Blick auf Innen- und Aussenbecken. Mit Wendeltreppe in Technik.
6.2.2	Ablagen			Nach Sanitärbereich Ablagen für Handtücher, Badetaschen etc. für ca. 210 Personen.
6.2.3	Sitzstufe(n) in Beckennähe			Als Aufenthaltsbereich und für Instruktionen durch Lehrperson u.Ä. - auch als Raumteiler zwischen Schwimm- und Nichtschwimmerbecken möglich.
6.2.4	Zugang Freibad			Möglichst direkte Verbindung zu den Freibad-Becken, evtl. mit Windfang. Kurze Distanz zu den Becken (insbes. Schwimmbecken) ist erfolgskritisch für den Kombibadbetrieb.
7,	Badehalle Freizeit		1.500 m2	
7.1	Becken			WF = Wasserfläche
7.1.1	Kleinkinderplanschbecken	1	64 m2 WF	Wassertemperatur 32° C, Wassertiefe von 5 - 40 cm attraktiv gegliederte Wasserfläche mit Bereichen für die unterschiedlich alten Kleinkinder und deren Aufsichtspersonen: Strand, Kurzrutsche, Wasserpilz, Schiffchenkanal, Wasserfall, Sitzflächen direkt am Becken etc. Genügend Aufenthaltsfläche im Beckenumgang vorsehen. Nähe zu Bistro.
7.1.2	Nichtschwimmer-Erlebnisbecken	1	300 m2 WF	Wassertemperatur 32° C, Wassertiefe 1,25 - 1,35 m Dieses Becken ist frei geformt und ist vor allem auf Spiel + Spass im Wasser ausgerichtet. Kann Wasserattraktionen enthalten wie z.B. einen Wasserpilz, Bodensprudler, Sprudelliegen und/oder -sitze. Aufgrund der höheren Wassertemperatur und der niedrigen Wassertiefe kann es auch für gemittelttes Schwimmen und für Wassergymnastik verwendet werden. Ein Teil der Wasserfläche ist deshalb für (zeitweises) Schwimmen mit parallelen Beckenwänden auszugestalten.
7.1.3	Kursbecken 8 m x 12 m	1	96 m2 WF	Wassertemperatur 29 - 31° C, Wassertiefe veränderbar (Hubboden) von 0 cm - 1,80 m Separates Becken für Kurse aller Art. Akustisch möglichst vom übrigen Badbetrieb abgegrenzt.
7.1.4	Rutschenturm mit Landebecken	2		Turm mit zwei Rutschen (z.B. Black Hole 110 m und Reifenrutsche) und getrennten Landebecken je 10m ² (Sicherheitsauslauf - i.R. von Rutschenhersteller geliefert). Der Turm hat je einen Zugang vom Hallenbad und vom Freibad, mit abschliessbaren Türen um den Rutschenturm wahlweise dem einen oder anderen Bereich zugänglich zu machen. Rutschenturm in der Nähe des KPB und Erlebnisbeckens. Spätere Erweiterung um zwei zusätzliche Rutschen vorsehen.
7.1.5	Warmsprudelbecken	2	16 m2 WF	Wassertemperatur 37° C, Wassertiefe ca. 1.00 m Zwei runde Becken mit einer Sprudelsitzbank entlang der Beckenumrandung
7.2	Aussenbecken ganzjährig			Das Aussenbecken liegt auf einer Aussenbadeplatte mit Liegestuhlbereich. Möglichst unsichtbare Einzäunung des Aussenbereiches. 1 - 2 direkte Ausgänge aus der Badehalle auf die Aussenbadeplatte.

Berlin - Bäderneubau Pankow

7.2.1	Warmraussenbecken	150 m2 WF	Wassertemperatur im Winter bis 34° C, im Sommer 28 - 30° C, Wassertiefe 1.25 - 1.35 m Einstiegsbereich in der Badehalle mit Ausschwimmbereich in das Aussenbecken. Becken mit Strömungskanal, Sprudelliegen, Massagedüsen, Sprudelsitzen, Sprudelgrotte. Becken mit Abdeckung.
7.3	Ausstattung der Badehalle		
7.3.1	Ablagen		Nach Sanitärbereich Ablagen für Handtücher, Badetaschen etc. für ca. 670 Personen.
7.3.2	Aufenthaltsfläche		Platz für ca. 190 Liegen in der Nähe der Nichtschwimmerbecken, Sitzmöglichkeiten beim Kinderplanschbecken
7.3.3	geschlossener Ruheraum		für ca. 30 Liegen, z.B. als Wintergarten
7.3.4	Bistro Badehalle (Sitzbereich) (auch in Pos. 3.7 aufgeführt)	ca. 100 m2	In Badehalle mit ca. 50 Plätzen, Selbstbedienung im free-flow System, Blickbeziehung zum Kinderplanschbecken und Erlebnisbecken Aussenterrasse Badebereich mit ca. 50 Plätzen
7.3.5	Zugang Freibad		möglichst direkte Verbindung zu den Freibad-Becken, evtl. mit Windfang
7.3.6	Zugang Sauna		möglichst nahe dem Sanitärbereich, gut sichtbar
8,	Sauna		Gesamtkapazität ca. 130 Personen.
8.1	Sauna-Innenbereich	780 m2	Die Saunalandschaft kann von der Badehalle und evtl. direkt aus dem Umkleidebereich erreicht werden.
8.1.1	Badekleiderablage		nach Eingang mit Sichtschutz; Ablagen für Badehosen, Badetücher + (grosse) Taschen für ca. 130 Gäste
8.1.2	Reinigungsduschen	4	je 1.5 m ² , nahe Zugang
8.1.3	WC-Gruppe	1	Herren: 1 WC, 1 Stand, 1 Vorraum, Damen: 2 WC, 1 Vorraum
8.1.4	Sanarium, 55 - 60 ° C	1	mit Farblicht + Aroma, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.5	Sauna, 85 - 90 ° C	1	Klassische finnische Sauna mit bestimmter Ausrichtung, z.B. Salzsauna. Ofen in der Mitte für Aufgüsse, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.6	Dampfbad, 47 ° C	1	47° C, 100 % relative Luftfeuchtigkeit, evtl. mit Aromazugabe, Fläche inkl. 2 - 3 m2 Technikanteil
8.1.7	Warmsprudelbecken	1	Wassertemperatur 37° C, Wassertiefe ca. 1.00 m Rundes Becken mit einer Sprudelsitzbank entlang der Beckenumrandung und Bodensprudler in der Mitte.
8.1.8	Fusswärmebecken-Gruppen	2	Mit je 4 Plätzen und dazugehörigen Bestuhlungen. Ausrichtung beachten (kein Blick auf Saunakabinen oder Kaltwasserbereich) - alternativ auch eine Gruppe mit 6 Fusswärmebecken möglich.

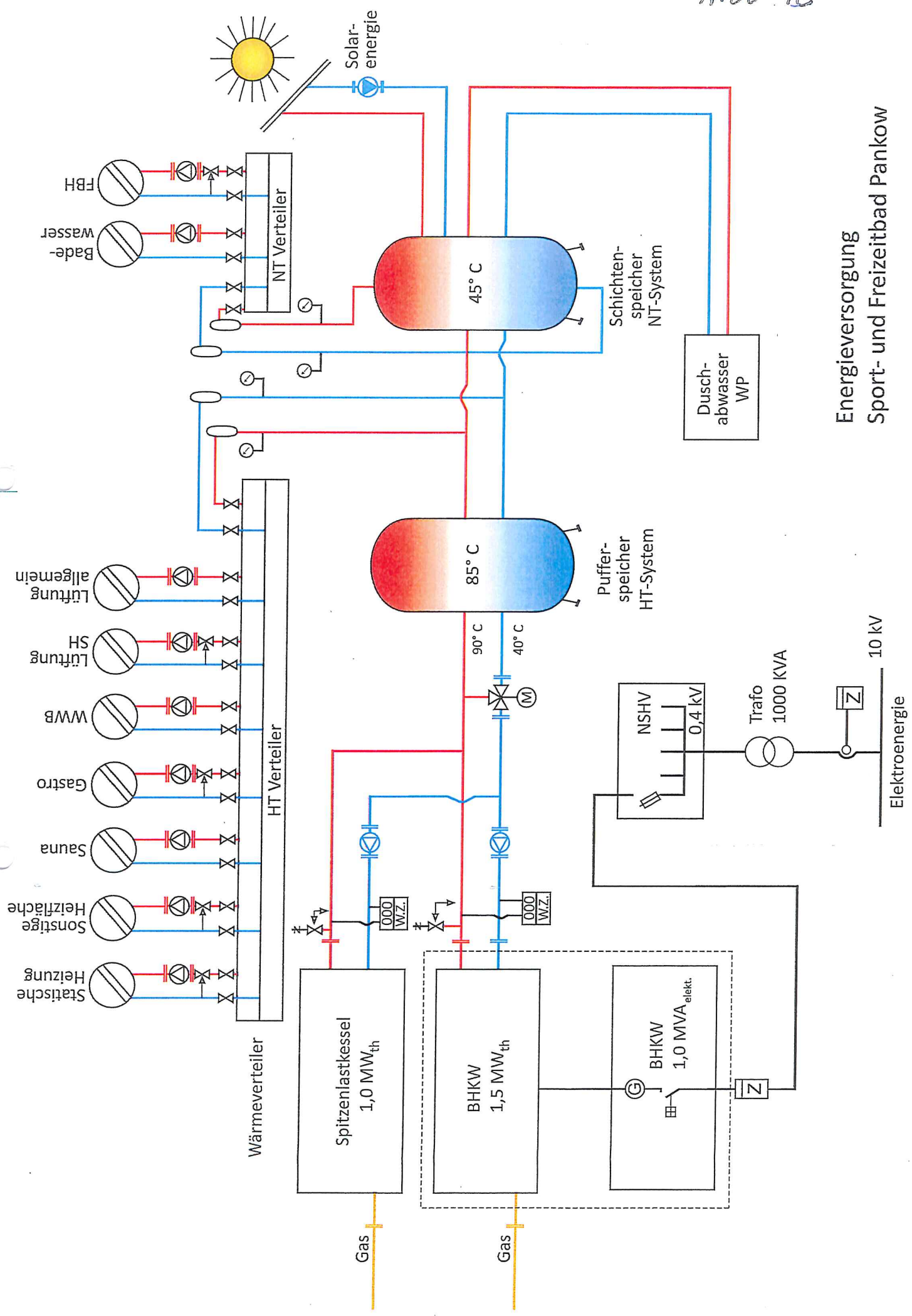
Berlin - Bäderneubau Pankow

8.1.9 Kaltwasserbereich (Duschen- u. Giessraum)	2	mit insgesamt 8 Kaltwasserangeboten (Duschen verschiedener Art, Kübel etc.)	
8.1.10 Kaltwasser-Tauchbecken	1	6 m2 WF	Wassertemperatur ca. 18 - 20 °C, sightgeschützte Lage Alternativ: Mini-Tauchbecken mit max. 2 m2 WF um Wasseraufbereitungstechnik einzusparen (nicht empfohlen)
8.1.11 Offene Ruhe- und Aufenthaltsbereiche			mit mind. 50 Plätzen, evtl. in Form eines Kaminraums
8.1.12 geschlossener Ruheraum	1	140 m2	mit ca. 40 Plätzen, z.B. als Wintergarten - alternativ 2 Ruheräume mit je 20 Plätzen
8.1.13 Saunabar	1		als Standort für den Saunameister mit den notwendigen Einrichtungen (Kaffee-/Saftmaschine etc.) Dazu Barhocker und 6 - 8 Bistrotische
8.1.14 dazu Lagerraum	1	10 m2	für Getränke, Geräte etc.; Wegeführung + Anlieferung beachten
8.1.15 Abstell- und Putzraum	1	15 m2	auch für Aufgussöle etc. Zudem Aufhängemöglichkeit für nasse Saunatücher der Mitarbeitenden.
8.1.16 Ausgang in den Saunagarten			mit Windfang
8.2 Saunagarten		2.000 m2	Der Saunagarten mit Bäumen, Pflanzen und notwendigem Sichtschutz ist attraktiv zu gestalten. Kurze Wege zu der Aussensauna und Wege eisfrei halten durch entsprechende Heizung.
8.2.1 Panoramasauna, 90 °C	1	60 m2	Finnische Sauna mit viel Fensterfläche und Blick in die Natur, für (Event-)Aufgüsse durch Mitarbeiter. Vorraum für Bademantelablage etc.
8.2.2 Erdsauna, 85 °C	1	30 m2	Teilweise in die Erde eingelassen und mit holzbeheiztem Kamin ausgestattet.
8.2.3 Duschen	6		Möglichst direkt neben den Aussensaunen. Evtl. in Vorraum integriert.
8.2.4 Aussenbewegungsbecken	1	50 m2 WF	Wassertemperatur 24 - 26 °C, nicht zu weit von Fassade entfernt.
8.2.5 Liegebereiche für Liegestühle			ca. 70 - 90 Liegestühle, Sonnenschirme etc.
Erweiterungsmöglichkeiten			
9, Wellnessbereich		130 m2	Bereits in der Planung ist eine spätere Erweiterung um ca. 1.000 m2, z.B. für weitere Aussensaunen, zusätzliche Liegeflächen, evtl. ein Naturbadeteich o.Ä., vorzusehen und als solche darzustellen.
9.1 Massageraum	1	12 m2	Soll von Sauna und Bad auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein. Idealerweise auch von der Eingangshalle für externe Gäste zugänglich.
9.2 Paar-Massageraum	1	16 m2	für Massagen aller Art (klassische Massagen, Wellness-Massagen etc.) für Massagen aller Art mit 2 Massageliegen

Berlin - Bäderneubau Pankow

9.3	Nassmassageraum	1	12 m2	für Nassmassagen, Peelings etc. mit beheizter Steinplatte und Dusche
9.4	Beautykabinen	1	12 m2	für Schönheitsbehandlungen (auch Maniküre, Pediküre etc.)
9.5	Empfangsbereich mit Ruhefläche		40 m2	Empfangstheke (Therapeutenstandort) mit Ruhe- und Wartebereich, Ausblick
9.6	WC-Gruppe	1	10 m2	Herrn: 1 WC, 1 Stand, 1 Vorraum Damen: 1 WC, 1 Vorraum
9.7	Material- und Vorbereitungsraum	1	10 m2	Lagerraum für Wäsche, sowie Produkte, die für die Wellnessanwendungen notwendig sind. Dieser Lagerraum ist neben der Empfangstheke anzuordnen.
10,	Technikbereich		2.625 m2	Das Gebäude soll weitgehend unterkellert sein. Ohne Keller können sein: Eingangsbereich, Küche, Verwaltung, Sauna und Wellness.
10.1	Eingangspufferzone zum Abladen, etc.		125 m2	in Zusammenhang mit der Anlieferung 0.4 inkl. Aufstellfläche für Müllcontainer etc.
10.2	Umkleide + Sanitär Reinigungspersonal (intern/extern)	2	20 m2	je Geschlecht 5 Garderobenschränke, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
10.3	Umkleide + Sanitär Technikpersonal/Hausmeister	1	10 m2	8 Garderobenschränke, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
10.4	Technikbereich Gesamtfläche inkl. Schwallwasserbecken (die z.T. unter den Becken angeordnet werden können), Wasseraufbereitung, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro			Dieser Bereich wird im weiteren Planungsverlauf detaillierter spezifiziert, es sind jedoch unterschiedliche Bereiche notwendig: Generell im Technikbereich, Höhe im Licht mindestens 3,20 m Im Bereich der Filter und der Lüftungsgeräte wird eine lichte Höhe von 4.50 m erforderlich Anteil Freibad-Technik ca. 200 m2 In der Technikfläche sind folgende Spezialräume enthalten: 15 m2 Elektro-Chlorraum mit Lichtschacht 10 m2 Chlordosiererraum neben Elektrochlorraum 12 m2 Chemikalienräume 8 m2 Flockungsmittelraum 40 m2 Elektroräume (nahe Anlieferung mit dir. Ausgang zur Auslieferung) 20 m2 Werkstatt 12 m2 Büro
10.5	Abgänge in Technik			1 x vom Bademeister-Raum an Fassade 1 x vom Treppenhaus, welches ins EG und evtl. ins OG führt ausserdem von extern: Zufahrt / Anlieferung

Anl. 4c



Energieversorgung
Sport- und Freizeitbad Pankow

	Bäder Neubau	 Berliner Bäder
SIWA_01		
Stand 05/2017	Rahmenterminplan Pankow	
Seite 1 von 2	Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) Stand 09.05.2017	

Im Rahmen der Entwicklung einer Projektkonzeption wurde für das Realisierungsmodell „erweitertes GÜ-Modell“ mit Unterstützung eines externen Beraters ein individueller Zeitplan entwickelt. Dieser berücksichtigt die mit den beteiligten Senatsverwaltungen (SenInnDS, SenFin und SenStadtWohn) abgestimmte Verfahrensgestaltung (Synopsis) sowie den aktuellen Abstimmungstand mit der zuständigen Bezirksverwaltung zur Schaffung des erforderlichen bauplanungsrechtlichen Rahmens.

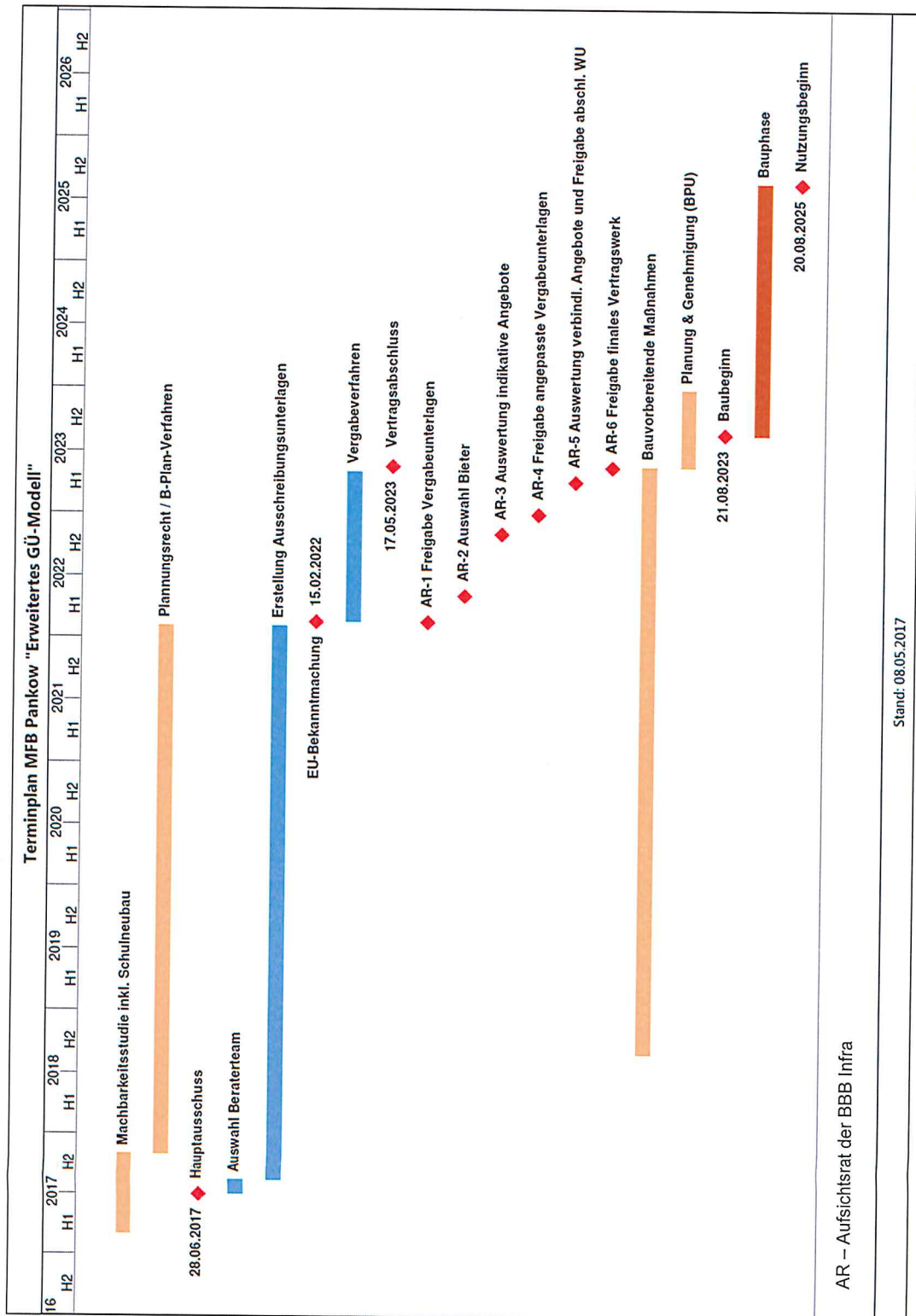
Die Rahmenterminplanung hängt entscheidend von zwei Faktoren ab:

- Notwendigkeit und Dauer eines B-Planverfahrens (voraussichtliche Dauer: vier Jahre)
- Art und Gestaltung des Beschaffungsverfahrens

Nach Aussagen des Bezirksamtes Pankow ist davon auszugehen, dass, aufbauend auf eine noch zu erstellende Machbarkeitsstudie, ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss. Im folgend dargestellten Rahmenterminplan sind sowohl die Erstellung der Machbarkeitsstudie als auch das B-Planverfahren mit einer Dauer von 4 Jahren berücksichtigt. Demnach ist aktuell von einem Eröffnungstermin des neuen Bades im Jahr 2025 auszugehen. Die BBB werden in einvernehmlicher Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow auf eine Beschleunigung des B-Planverfahrens hinwirken.

Die terminlichen Annahmen zum Vergabeverfahren basieren auf Erfahrungswerten der BBB sowie der beteiligten Berater mit vergleichbar komplexen Investitionsvorhaben in vergleichbar umgesetzten Beschaffungsmodellen. Im geplanten Beschaffungsmodell führen die immanenten Anreizstrukturen (z.B. aus den gewählten Finanzierungsmodalitäten, dem Risikotransfer bezüglich Kosten- und Terminüberschreitungen) zu verkürzten Planungs- und Bauzeiten.

SIWA_01	Bäder Neubau Rahmenterminplan Pankow Anlage 5 zu Bedarfsprogramm III 131.H F (ABau) Stand 09.05.2017	
Stand 05/2017		
Seite 2 von 2		



Ermittlung über Kostenflächenarten

Baumaßnahme:

Berliner Bäder-Betriebe

Sachsendamm 2-4, 10829 Berlin

Multifunktionsbad Pankow

Ermittlung über Kostenflächenarten

Baumaßnahme:
Berliner Bäder-Betriebe
Sachsendamm 2-4, 10829 Berlin
Multifunktionsbad Pankow

Bauwerkskosten (BWK) - Kostengruppen 200 und 400

KFA-Werte ³⁾	X	X	0,00 €
KFA 1	x		0,00 €
KFA 2	x		0,00 €
KFA 3	x		0,00 €
KFA 4	x		0,00 €
KFA 5	x		0,00 €
KFA 6	x		0,00 €
KFA 7	x		0,00 €
KFA 8	x		0,00 €
KFA 9	x		0,00 €
FFa	x		0,00 €
VfHa	x		0,00 €
VfVa	x		0,00 €
BRI	x		0,00 €
			18.176.475,00 €

KFA 1-9 = NF a 8.525,00 m²

Gegebenenfalls Rundungen

BWK

Zuschlag für Kostengruppen (BWK = 100%)

KG	v.H.	0,00 €
KG 100		0,00 €
KG 200	4,00 v.H.	728.000,00 €
Besonderheiten in KG 300		0,00 €
Besonderheiten in KG 400		0,00 €
KG 500	7,50 v.H.	1.365.000,00 €
KG 600	3,00 v.H.	546.000,00 €

Besonderheiten bei Kostengruppen (oder absolut)³⁾

	0,00 €
	728.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	1.365.000,00 €
	546.000,00 €

KG 700⁴⁾

	25,00 v.H.	5.027.750,00 €

Index¹⁾: Okt 2015 Jahr

Gerundet = 26.000.000,00 €

Gesamtkosten (GK) - Kostengruppen 100 - 700

Planungsrahmen
A 1) Kosten nach DIN 276/ 2008-12

Hinweise zu den Angaben zum Planungsrahmen

1. Das Formblatt ist von der Baudienststelle in enger Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle aufzustellen.
2. Der Planungsrahmen setzt sich aus den Angaben zum Kostenrahmen (A) entsprechend DIN 276 und den Angaben zum Flächenrahmen (B) zusammen. Zur Berechnung des Kostenrahmens kann die Ermittlung über Kostenflächenarten oder alternativ über Richtwerte erfolgen (Formblätter A1 bzw. A2). Für die Ermittlung des Flächenrahmens gilt Formblatt B. Hier sind die als Grundlage für die Entwurfsplanung überschlägigen vorzugebenden Verhältnisse von Grundflächen und Rauminhalten einzutragen.
3. Dem Planungsrahmen sind vorhandene Richt-, Vergleichs- oder Erfahrungswerte oder Vergleichsbauten zugrunde zu legen. Die Daten der Berliner Baumaßnahmen werden gemäß Formblatt F III 134.H zentral gesammelt. Auf die gemeinsame Datenerfassung der Länder (PLAKODA) wird verwiesen (s. II 150 H).

A) Kosten nach DIN 276 / 2008-12

4. Die Angaben über die erforderlichen Einheiten bzw. den Flächenbedarf sind auf diesem Vordruck zusammenzustellen. Hieraus sind überschlägig die Bauwerkskosten (BWK) zu ermitteln.
Bezugsgröße für die Kostenermittlung ist in der Regel die Nutzfläche.
5. Der Flächenbedarf (Nutzfläche - NF) ist in der Regel aus Anzahl und Art der geplanten Einheiten (z.B. Arbeitsplätze, Studienplätze, Krankbetten) zu ermitteln. Die verwendeten Flächenverhältnisse (z.B. m² je Arbeitsplatz) sind gesondert zu erläutern. Die Angaben über die Einheiten sind soweit wie möglich für die anschließende Kostenermittlung aufzugliedern.
6. Aus dem Flächenbedarf sind die Kosten zu ermitteln. Zuerst werden aus den Nutzflächen die in der Regel als unabhängig von der baulichen Lösung und der Grundstückssituation anzusehenden Kosten gemäß DIN 276 Kostengruppe 300 und 400 (Bauwerkskosten - BWK) bestimmt.
7. Die NF können in den angelegten Feldern des Vordrucks nach einem besonderen Schlüssel nach „Kostenflächenarten“ aufgegliedert werden. Auf Grund der unterschiedlichen bautechnischen Anforderungen an die Räume bzw. Flächen werden verschiedene Kategorien gebildet, die mit unterschiedlichen Kostenbeträgen versehen werden können.
8. Besondere Anforderungen, die über den Standard entsprechender Vergleichsbauten hinausgehen bzw. Besonderheiten bei den Kostengruppen, können gesondert berücksichtigt werden.
9. Anschließend sind die Kosten gemäß DIN 276 Kostengruppe 100 bis 700 (Gesamtkosten - GK) zu ermitteln.
10. Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) sind ebenfalls als Zuschlag anzugeben (prozentual über die KG 300-600).
11. Der Indexstand, auf den sich die Kostenermittlung bezieht, ist anzugeben.

B) Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

12. In diesem Teil des Vordruckes werden, ausgehend von den Nutzflächen, die zu erwartenden Bruttogrundflächen, die Verkehrsflächen, die technischen Funktionsflächen und die Konstruktions-Grundflächen sowie die Bruttorauminhalte abgeschätzt. Dies geschieht durch entsprechende Zuschläge (Faktoren) zu den Nutzflächen.

Fußnoten

- ¹⁾ Index gem. der Quartalsberichte des Statistischen Bundesamtes
- ²⁾ Siehe Nummer 7 der Erläuterung
- ³⁾ Siehe Nummer 8 der Erläuterung
- ⁴⁾ Siehe Nummer 10 der Erläuterung

Bezeichnung der Baumaßnahme Multifunktionsbad Pankow		Anzahl der Bauwerke ZBW	Planungs- und Kostendaten																																																																																																			
		1																																																																																																				
Bezeichnung des Bauwerks		Laufende Nr. des Bauwerks Z	Bezirk	Pankow	Datum	20.03.2016																																																																																																
			Dateiname																																																																																																			
Bund-Länder-Kennung	BLK	BE	Bauw.-Zuord.-Nr.	BWZ ³⁾	Untergeschosse	UG																																																																																																
Kennzeichng. Baumaßn.	KZB	MFP		5200	Obergeschosse	OG																																																																																																
Kapitel / Titel			NutzEinheiten	6	Dachgeschosse	DG																																																																																																
						1,00																																																																																																
						1,00																																																																																																
Bearbeiter Datum geprüf. Bedarfsprogramm Datum geprüfte Vorplanung Datum geprüfte BPU Baubeginn ¹⁾ Baufertigstellung ¹⁾ Index ²⁾			Grundflächen nach DIN 277 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Fläche "a"</th> <th>.../ NF a</th> <th>.../ BGF a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Nutzfläche 1</td><td>NF 1</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 2</td><td>NF 2</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 3</td><td>NF 3</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 4</td><td>NF 4</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 5</td><td>NF 5</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 6</td><td>NF 6</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche (1 - 6)</td><td>NF 1-6</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche 7</td><td>NF 7</td><td>5.100,00</td><td>100,00%</td><td>59,82%</td></tr> <tr><td>Nutzfläche</td><td>NF</td><td>5.100,00</td><td>100,00%</td><td>59,82%</td></tr> <tr><td>Funktionsfläche</td><td>FF</td><td>2.625,00</td><td>51,47%</td><td>30,79%</td></tr> <tr><td>Verkehrsfläche</td><td>VF</td><td>o.enth.</td><td>#WERT!</td><td>#WERT!</td></tr> <tr><td>Netto- Grundfläche</td><td>NGF</td><td>7.725,00</td><td>151,47%</td><td>90,62%</td></tr> <tr><td>Konstr.- Grundfläche</td><td>KGF</td><td>800,00</td><td>15,69%</td><td>9,38%</td></tr> <tr><td>Brutto- Grundfläche</td><td>BGF</td><td>8.525,00</td><td>167,16%</td><td>100,00%</td></tr> </tbody> </table>				Fläche "a"	.../ NF a	.../ BGF a	Nutzfläche 1	NF 1	0,00%	0,00%	Nutzfläche 2	NF 2	0,00%	0,00%	Nutzfläche 3	NF 3	0,00%	0,00%	Nutzfläche 4	NF 4	0,00%	0,00%	Nutzfläche 5	NF 5	0,00%	0,00%	Nutzfläche 6	NF 6	0,00%	0,00%	Nutzfläche (1 - 6)	NF 1-6	0,00%	0,00%	Nutzfläche 7	NF 7	5.100,00	100,00%	59,82%	Nutzfläche	NF	5.100,00	100,00%	59,82%	Funktionsfläche	FF	2.625,00	51,47%	30,79%	Verkehrsfläche	VF	o.enth.	#WERT!	#WERT!	Netto- Grundfläche	NGF	7.725,00	151,47%	90,62%	Konstr.- Grundfläche	KGF	800,00	15,69%	9,38%	Brutto- Grundfläche	BGF	8.525,00	167,16%	100,00%																														
Fläche "a"	.../ NF a	.../ BGF a																																																																																																				
Nutzfläche 1	NF 1	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 2	NF 2	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 3	NF 3	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 4	NF 4	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 5	NF 5	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 6	NF 6	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche (1 - 6)	NF 1-6	0,00%	0,00%																																																																																																			
Nutzfläche 7	NF 7	5.100,00	100,00%	59,82%																																																																																																		
Nutzfläche	NF	5.100,00	100,00%	59,82%																																																																																																		
Funktionsfläche	FF	2.625,00	51,47%	30,79%																																																																																																		
Verkehrsfläche	VF	o.enth.	#WERT!	#WERT!																																																																																																		
Netto- Grundfläche	NGF	7.725,00	151,47%	90,62%																																																																																																		
Konstr.- Grundfläche	KGF	800,00	15,69%	9,38%																																																																																																		
Brutto- Grundfläche	BGF	8.525,00	167,16%	100,00%																																																																																																		
Fläche des Baugrundstücks <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>BF</th> <th>UBF</th> <th>FBG</th> <th>m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Bebaute Fläche</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Unbebaute Fläche</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Fläche des Baugrundstücks</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr> </tbody> </table>				BF	UBF	FBG	m²	Bebaute Fläche					Unbebaute Fläche					Fläche des Baugrundstücks				0	Bruttorauminhalt nach DIN 276 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>BRI a</th> <th>BRI b</th> <th>BRI c</th> <th>BRI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41.833,00</td> <td></td> <td></td> <td>41.833,00</td> </tr> </tbody> </table>				BRI a	BRI b	BRI c	BRI	41.833,00			41.833,00																																																																				
	BF	UBF	FBG	m²																																																																																																		
Bebaute Fläche																																																																																																						
Unbebaute Fläche																																																																																																						
Fläche des Baugrundstücks				0																																																																																																		
BRI a	BRI b	BRI c	BRI																																																																																																			
41.833,00			41.833,00																																																																																																			
BAW Bauart/ Bauweise 4) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>3/1</td> <td>gefordert</td> <td>erfüllt</td> </tr> <tr> <td></td> <td>208</td> <td>215</td> </tr> </table>			3/1	gefordert	erfüllt		208	215																																																																																														
3/1	gefordert	erfüllt																																																																																																				
	208	215																																																																																																				
Kostenübersicht nach DIN 276/2008-12 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kosten Euro</th> <th>Kosten/ NF a</th> <th>Kosten/ NGF a</th> <th>Kosten/ BGF a</th> <th>Kosten/ BRI a</th> <th>Kosten/ KG. 300</th> <th>Kosten/ BWK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>100 Grundstück</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>200 Herrichten und Erschließen</td><td>728.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>300 Bauwerk - Baukonstruktionen</td><td>12.100.000</td><td>2.373</td><td>1.566</td><td>1.419</td><td>289</td><td>100,00%</td><td>66,48%</td></tr> <tr><td>400 Bauwerk - Technische Anlagen</td><td>6.100.000</td><td>1.196</td><td>790</td><td>716</td><td>146</td><td>50,41%</td><td>33,52%</td></tr> <tr><td>BWK Bauwerk (300 + 400)</td><td>18.200.000</td><td>3.569</td><td>2.356</td><td>2.135</td><td>435</td><td>150,41%</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>500 Außenanlagen</td><td>1.365.000</td><td>268</td><td>177</td><td>160</td><td>33</td><td>11,28%</td><td>7,50%</td></tr> <tr><td>600 Ausstattung und Kunstwerke</td><td>546.000</td><td>107</td><td>71</td><td>64</td><td>13</td><td>4,51%</td><td>3,00%</td></tr> <tr><td>700 Baunebenkosten</td><td>5.027.750</td><td>986</td><td>651</td><td>590</td><td>120</td><td>41,55%</td><td>27,63%</td></tr> <tr><td>100 bis 700 <u>Unvorhergesehenes (in KG. 100 - 700 enthalten)</u></td><td>UV</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>GBK Gesamtbaukosten (200-600)</td><td>20.839.000</td><td>4.086</td><td>2.698</td><td>2.444</td><td>498</td><td>172,22%</td><td>114,50%</td></tr> <tr><td>GK Gesamtkosten (100 - 700)</td><td>25.866.750</td><td>5.072</td><td>3.348</td><td>3.034</td><td>618</td><td>213,77%</td><td>142,13%</td></tr> </tbody> </table>								Kosten Euro	Kosten/ NF a	Kosten/ NGF a	Kosten/ BGF a	Kosten/ BRI a	Kosten/ KG. 300	Kosten/ BWK	100 Grundstück	0							200 Herrichten und Erschließen	728.000							300 Bauwerk - Baukonstruktionen	12.100.000	2.373	1.566	1.419	289	100,00%	66,48%	400 Bauwerk - Technische Anlagen	6.100.000	1.196	790	716	146	50,41%	33,52%	BWK Bauwerk (300 + 400)	18.200.000	3.569	2.356	2.135	435	150,41%	100,00%	500 Außenanlagen	1.365.000	268	177	160	33	11,28%	7,50%	600 Ausstattung und Kunstwerke	546.000	107	71	64	13	4,51%	3,00%	700 Baunebenkosten	5.027.750	986	651	590	120	41,55%	27,63%	100 bis 700 <u>Unvorhergesehenes (in KG. 100 - 700 enthalten)</u>	UV	0	0	0	0	0,00%	0,00%	GBK Gesamtbaukosten (200-600)	20.839.000	4.086	2.698	2.444	498	172,22%	114,50%	GK Gesamtkosten (100 - 700)	25.866.750	5.072	3.348	3.034	618	213,77%	142,13%
	Kosten Euro	Kosten/ NF a	Kosten/ NGF a	Kosten/ BGF a	Kosten/ BRI a	Kosten/ KG. 300	Kosten/ BWK																																																																																															
100 Grundstück	0																																																																																																					
200 Herrichten und Erschließen	728.000																																																																																																					
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	12.100.000	2.373	1.566	1.419	289	100,00%	66,48%																																																																																															
400 Bauwerk - Technische Anlagen	6.100.000	1.196	790	716	146	50,41%	33,52%																																																																																															
BWK Bauwerk (300 + 400)	18.200.000	3.569	2.356	2.135	435	150,41%	100,00%																																																																																															
500 Außenanlagen	1.365.000	268	177	160	33	11,28%	7,50%																																																																																															
600 Ausstattung und Kunstwerke	546.000	107	71	64	13	4,51%	3,00%																																																																																															
700 Baunebenkosten	5.027.750	986	651	590	120	41,55%	27,63%																																																																																															
100 bis 700 <u>Unvorhergesehenes (in KG. 100 - 700 enthalten)</u>	UV	0	0	0	0	0,00%	0,00%																																																																																															
GBK Gesamtbaukosten (200-600)	20.839.000	4.086	2.698	2.444	498	172,22%	114,50%																																																																																															
GK Gesamtkosten (100 - 700)	25.866.750	5.072	3.348	3.034	618	213,77%	142,13%																																																																																															
Flächen- / Kubusrelationswerte <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>BRIa/ NFa</td> <td>8,20</td> <td>NFa/ E</td> <td>850,00</td> <td>BGFa/ NFa</td> <td>1,67</td> </tr> <tr> <td>BRIa/ NGFa</td> <td>5,42</td> <td>NGFa/ E</td> <td>1.287,50</td> <td>BGFa/ NGFa</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>BRIa/ BGFa</td> <td>4,91</td> <td>BGFa/ E</td> <td>1.420,83</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>BRIa/ E</td> <td>6.972,17</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							BRIa/ NFa	8,20	NFa/ E	850,00	BGFa/ NFa	1,67	BRIa/ NGFa	5,42	NGFa/ E	1.287,50	BGFa/ NGFa	1,10	BRIa/ BGFa	4,91	BGFa/ E	1.420,83					BRIa/ E	6.972,17																																																																										
BRIa/ NFa	8,20	NFa/ E	850,00	BGFa/ NFa	1,67																																																																																																	
BRIa/ NGFa	5,42	NGFa/ E	1.287,50	BGFa/ NGFa	1,10																																																																																																	
BRIa/ BGFa	4,91	BGFa/ E	1.420,83																																																																																																			
		BRIa/ E	6.972,17																																																																																																			
Weitere Kostenrelationswerte <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>300/ E</td> <td>2.016.667</td> <td>KG. 700/ KG. 200- 600</td> <td>24,13%</td> </tr> <tr> <td>400/ E</td> <td>1.016.667</td> <td>UV- Anteil/GK</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>BWK/ E</td> <td>3.033.333</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GK/ E</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							300/ E	2.016.667	KG. 700/ KG. 200- 600	24,13%	400/ E	1.016.667	UV- Anteil/GK	0,00%	BWK/ E	3.033.333			GK/ E																																																																																			
300/ E	2.016.667	KG. 700/ KG. 200- 600	24,13%																																																																																																			
400/ E	1.016.667	UV- Anteil/GK	0,00%																																																																																																			
BWK/ E	3.033.333																																																																																																					
GK/ E																																																																																																						

Anmerkungen zum Formblatt 1313.H F

Das Formblatt ist von der Baudienststelle auszufüllen und ist für Bedarfsprogramme, Vorplanungen, Bauplanungen und abgerechnete Maßnahmen zu verwenden.

Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauwerken, so ist ein Formblatt für die Baumaßnahme und je ein Formblatt für jedes Bauwerk auszufüllen.

1) Datum Baubeginn

Es sind Tag, Monat und Jahr des Baubeginns/der Baufertigstellung (Abschluss des ersten Bauvertrages/Bauübergabe) als volles Datum einzutragen.

2) Index

Es ist jeweils der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohnungsbauten insgesamt einschließlich Mehrwertsteuer einzutragen. Für das BP, die VPU und die BPU ist der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültige Quartalsindex und für fertiggestellte Maßnahmen das arithmetische Mittel aller während der Zeit zwischen Baubeginn und Übergabe veröffentlichten Indizes einzutragen. Bei allen Indexangaben ist der Eintrag des vereinbarten Basisjahres (z.B. 2005 = 100) in den vorderen Teil der Zeile unerlässlich.

3) BWZ - Bauwerkszuordnung

Die Angaben sind dem Bauwerkszuordnungskatalog (2011) zu entnehmen.

4) BAW - Bauart- und Bauweise

Für die Bestimmung sind nur die Geschosse über dem Erdreich heranzuziehen. Geschosse im Erdreich nur dann, wenn keine anderen Geschosse vorhanden sind.

Es gelten folgende Schlüsselzahlen:

Bauart:	1 Mauerwerksbau	Bauweise:	1 Ortbauweise
	2 Massenbetonbau		2 Fertigteilbauweise
	3 Stahlbetonskelettbau		3 Mischbauweise
	4 Großtafelbau		
	5 Raumzellenbau		
	6 Stahlskelettbau		
	7 Holz		
	8 Sonstiges		

Es ist eine dreistellige Schlüsselzahl einzutragen. Die beiden ersten Ziffern stehen für die Bauart, die dritte für die Bauweise. Soweit nur eine Bauart vorkommt, ist als zweite Ziffer eine Null einzutragen. Beim Zusammentreffen mehrerer Bauarten ist die erste Stelle für die überwiegende, die zweite Stelle für die sekundäre Bauart zu verwenden (Beispiel: Stahlbetonskelettbau in Ortbauweise - Eintrag 301).

