

A photograph of a modern building complex at dusk. The building has a glass facade and a prominent corner. In the foreground, there is a water feature with a concrete structure and some plants. The sky is dark blue.

# Erwartungen an öffentliche Auftraggeber

ÖPP in Niedersachsen – miteinander kommunale Infrastruktur schaffen

08/11/23

**GOLDBECK**

# ÖPP – Partnerschaftlich zum Erfolg



7

Eigenschaften

7

Erfahrungen

7

Empfehlungen

EIGENSCHAFTEN

7



# Lebenszyklusbetrachtung

Wie wirtschaftlich eine Immobilie ist, zeigt sich auf der Langstrecke.

So verursachen die Nutzung und die Instandhaltung eines Gebäudes bis zu 80% der Gesamtkosten.

// Zusammenführung von Planungs-, Bauausführungs- und Betriebskompetenz in einem integrierten Marktwettbewerb

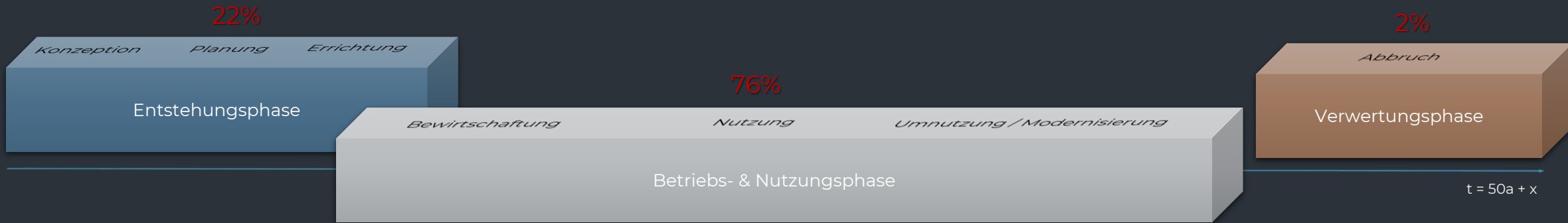
// Kostenoptimierung durch Lebenszyklusbetrachtung, sämtliche Kosten über 25-30 Jahre dienen als Entscheidungsgrundlage

// Effizienzsteigerung durch Einbindung von privatem Know-how

Grundsatz der lebenszyklusorientierten Optimierung



# Der Lebenszyklus und seine Kostenstruktur



- Grundstück
- Herrichten und Erschließen
- Bauwerk – Baukonstruktion
- Bauwerk – Tech. Anlagen
- Außenanlagen
- Baunebenkosten

+

- Kapitalkosten
- Verwaltungs- Objektmanagementkosten
- Betriebskosten
  - Ver- und Entsorgung
  - Reinigung und Pflege
  - Bedienung, Inspektion und Wartung
  - Sicherheits- und Überwachungsdienste
  - Abgaben und Beiträge
- Instandsetzungskosten

+

- Abbruchleistung
- Abholungskosten
- Recycling



# Betriebsgebäude WSA Brunsbüttel



# Betriebsgebäude WSA Brunsbüttel

## Klimaneutrale Errichtung und Bewirtschaftung

CO2-Bilanz (Nullbilanz) für die Energiebedarfe

Eigenstromerzeugung (PV-Anlage)

regenerative Fernwärme

hochwärmegedämmte Gebäudehülle

Raumanordnung in Abhängig der Wärmelasten

BNB-Gütesiegel

Vorbildfunktion  
Bundesgebäude für  
Energieeffizienz



# Outputspezifikation

Eine funktionale Leistungsbeschreibung gibt Ziel- und Rahmenforderungen verbindlich vor. Sie bestimmt Art, Umfang und Qualität der zu erbringenden Leistungen.

Dem privaten Partner bleibt genügend Spielraum, sein Know-how einzubringen.

// Vorgaben von Material oder auch Bauarten grenzen den Ideenwettbewerb ein

// „Weniger ist mehr“: Detaillierte Vorgaben schaffen auch Widersprüche

// Ganzheitliche Betrachtung wird durch Freiheitsgrade unterstützt

// ToDo AG: FLB & Raumprogramm

funktionale, ergebnisorientierte Beschreibung  
der geforderten Gesamtleistung





# Wertungsmatrix

## PUNKTESYSTEM FÜR TRANSPARENZ BEI VERGABEN

Bewertungsmethode setzt Kosten und Leistungskomponenten in ein gewichtetes Verhältnis zueinander.

// Bewertungskriterien in Tabellenform

// projektspezifischer Vergleich mehrerer Lösungsalternativen

Projekt A		Projekt B		Projekt C	
Barwert	45,0%	Barwert	30,0%	Barwert	70,0%
Städtebau	5,0%	Wirtschaftlichkeit des Betriebes / Folgekosten	30,0%	Städtebau	2,6%
Architektur	10,0%	Städtebauliche Qualität	7,0%	Gebäudefunktionskonzept	4,8%
Qualität und Nachhaltigkeit	10,0%	Architektonische Qualität	7,0%	Gestaltung	2,6%
Funktionalität	10,0%	Funktionale Qualität	11,0%	Bauteile	4,8%
Technisches Gebäudemanagement	5,0%	Qualität der Baustoffe, Konstruktion	6,5%	Ausstattungsgegenstände	2,6%
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	10,0%	Qualität der technischen Anlagen	3,5%	Qualität und Innovation	2,6%
Kaufmännisches Gebäudemanagement	5,0%	Vertragsstruktur, Sicherheitenkonzept	5,0%	Energiekonzept	2,7%
				Instandhaltungs- und Instandsetzungskonzept	2,7%
				Betriebskonzept	4,6%
	100,0%		100,0%		100,0%

Investitionskosten  
 + Betriebskosten  
 + Verbrauchskosten  
 + CO<sup>2</sup>-Emissionen

## Barwert



## 6. IGS und GS Braunschweig



# 6. IGS und GS Braunschweig



## Fokus Klimaschutz

- // differenziertes Energiemanagement
- // Ressourcenschonung und Verwendung recyclingfähiger Baumaterialien
- // BEG 40 NH (QNG)
- // Berücksichtigung städtischer Energiestandards
  - Fassadenbegrünung
  - PV Anlage
  - U-Werte
  - Wärmerückgewinnung



# Risikoallokation

In einer langfristigen Partnerschaft ist das Risiko angemessen verteilt:

Jeder Vertragspartner trägt das Risiko, das er am besten steuern und kontrollieren kann. So erreichen beide ein wirtschaftliches Optimum.

Vermeidung von Kostenexplosionen und Terminüberschreitungen durch weitreichende Risikoübertragung

leistungsorientierte Risikoverteilung auf der Basis relevanter Einflussnahme





# Feuerwehrzentrum Neustadt am Rübenberge



# Feuerwehrzentrum Neustadt am Rübenberge

## Denkmalschutzrechtliche Auflagen

- // vorgelagerte Suchschnitte entsprechend eines abgestimmten Sondagerasters
- // archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch Grabungstechniker



## Kostenoptimierung und Reduzierung der Bauzeitverlängerung:

- Anpassung des Sondagerasters an Bauablaufplan
- Strategischer Einkauf der Erdbauleistungen
- Teilfreigaben und Bauabschnitte

# Integrale Planung

Ein zielgerichteter Kreativprozess einer Gruppe von Experten zur Lösung einer komplexen, in der Regel technischen, Aufgabe.

// multidisziplinäres Teamwork: frühzeitige **Integration und simultane Kooperation** aller notwendigen Wissens-/Aufgabenträger

// Unterstützung durch IuK-Technologien

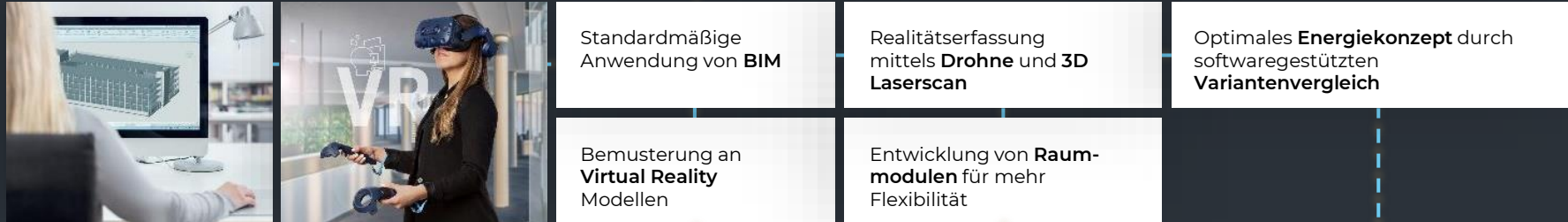
// Nutzung disziplinspezifischer **Planungsmethoden und -werkzeuge** (z.B. energetische Gebäudesimulation, Wirtschaftlichkeitsvergleiche)

gemeinschaftliche Problem-, Aufgaben- und Zieldefinition

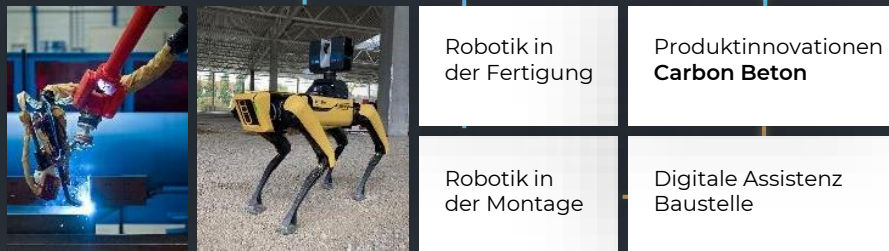


# Zukunft wird Wirklichkeit

## Planung



## Bauphase



## Nutzung







# Polizeipräsidium Südosthessen



# Polizeipräsidium Südosthessen



Leitzentrale  
Waffenkammer  
Fernsehstudio  
Zellentrakt  
Tiefgarage mit Stellplätzen für  
verdeckte Ermittler  
Arbeitsplätze für 900 MA  
erkennungsdienstliche Labore  
Polizeiwache  
Asservatenkammer  
Sporthalle  
Mensa  
Fahrzeughalle  
Hundezwinger  
Polizeipräsidium  
**...alles unter einem Dach.**

# Einbindung von Nutzern und Entscheidungsträgern

Bedarfe und Wünsche werden in Konzepte überführt und gemeinsam in die Tat umgesetzt. Die kontinuierliche Beteiligung der Entscheidungsträger und späteren Nutzer wird als Mitwirkungspflicht verstanden.



## Verhandlungsverfahren

- // Konkretisierung des Bedarfs
- // Bewertung im Rahmen der Wertungsmatrix schafft Orientierung
- // Steuer- und Lenkungsinstrument im Dialog
- // bivalenter Kreativprozess erzeugt die gemeinsame Wunschlösung

## Nutzerbeteiligung und Workshops

- // kontinuierliche Einbindung von Nutzerwissen
- // passgenaue Umsetzung der Bedürfnisse
- // Partizipation an der Entwicklung und Umsetzung
- // Austausch und Dialog münden in hoher Akzeptanz, Identifikation und Zufriedenheit.

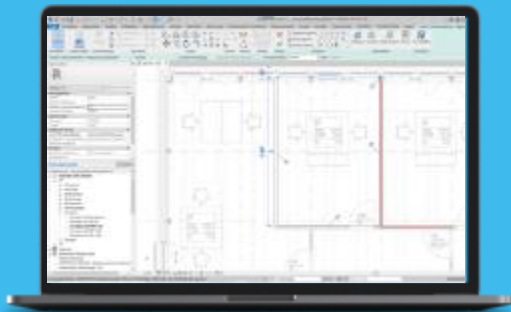


# Bildungscampus Riensförde - Stade



# Bildungscampus Riensförde - Stade

Bedarf



FLB und Raumbuch

Planung



projektspezifische  
3D Darstellung



# Bildungscampus Riensförde - Stade

## Beteiligung von 6 Nutzergruppen

### Spielregeln

- // Klärung von Verantwortlichkeiten und Vertretern
- // Planungsverantwortung liegt beim privaten Partner
- // Budget- und Kostenbewusstsein aller Beteiligten
- // Einhaltung von Terminen und Prozessen

### Herausforderung

- // Umzug von nutzerseitigem Bestand im Hinblick auf den passenden Zeitpunkt
- // Schnittstelle bei der IT und aktiven Technik

mit Küche (inkl. Speiseraum)	Raumlufttemperatur	
	Beleuchtungsstärke	
140m <sup>2</sup>	OS-2.1	
Technik		

...d um die Hauswirtschaft benötigt (Waschen, Trocknen, Aufbewahrungen ... als Lagermöglichkeiten. Die zugehörige Küche dient zur Zubereitung von ... eiten beim Zubereiten und Kochen einer Mahlzeit, umsetzen können. Im an ... n in Ruhe gegessen/konsumiert werden/aufgenommen werden. In der Was ... blätten bzw. Aufhängen der Wäsche vorzusehen.

(ke)

	Soll:
en	
Akustik	Akustikmaßnahmen/Grenzwerte nach DIN 18041
	Kautschuk - Sockelleiste gem. Bodenbelag. Rutschfestigkeits geringer Reinigungsaufwand
	Anstrich - Farbe nach Farbkonzept; ggf. Anstrichschutz bzw. Verkleidungen, siehe Leistungsbesch
	Anstrich, abgehängte Decke (Installationen oder Akustikmaßn Massive Decke Akustikmaßnahmen nach DIN 18041 Nutzung Kommunikation inklusiv“, revisionsfähig, (ggf. offene Konstru

# Bildungscampus Riensförde - Stade

## Beteiligung von 6 Nutzergruppen

### Spielregeln

- // Klärung von Verantwortlichkeiten und Vertretern
- // Planungsverantwortung liegt beim privaten Partner
- // Budget- und Kostenbewusstsein aller Beteiligten
- // Einhaltung von Terminen und Prozessen

### Herausforderung

- // Umzug von nutzerseitigem Bestand im Hinblick auf den passenden Zeitpunkt
- // Schnittstelle bei der IT und aktiven Technik



# Verfügbarkeitsmodell

Nach dem Bau folgt die Betriebsphase —  
im ÖPP-Modell für bis zu 30 Jahre.

- // Bereits in der Konzeption werden alle Prozesse rund um den Betrieb mitgedacht und die Immobilie zukunftsweisend auf einen langfristigen Gebäudebetrieb ausgerichtet.
- // Die Inbetriebnahme der Immobilie beginnt schon in der Planungsphase und ist wichtiger Bestandteil der Bauphase
- // kontinuierlich Optimierung der Gebäudeprozesse im laufenden Betrieb für eine jederzeit effiziente Immobilie

Immobilien-Betrieb „all inklusive“  
Nutzer fokussieren sich auf ihre Kernaufgaben





# Verfügbarkeit

Gesamtheit aller Tätigkeiten, die in Immobilien und damit verbundenen Maschinen sowie vergleichbaren technischen Arbeitsmitteln von der Übernahme bis zur Ausmusterung ausgeübt werden

## Instandhaltung

(gemäß DIN 31051)

Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes sowie zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems

### Wartung

Maßnahmen zur Bewahrung des Soll-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems

### Inspektion

Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems

### Instandsetzung

Maßnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems

laufende Instandsetzung

technische Wiederbeschaffung / Erneuerung

### Verbesserung

Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements zur Steigerung der Funktionssicherheit einer Betrachtungseinheit ohne die von ihr geforderte Funktion zu ändern

## Schönheitsreparaturen

Maßnahmen der dekorativen Gestaltung, bei denen das Aussehen verbessert und oberflächliche Schäden behoben werden

## Betätigen (Bedienen)

Gesamtheit aller Tätigkeiten bei der Nutzung

- Stellen
- Führen
- Zuführen
- Abführen
- Überwachen von Arbeitsständen
- Prüfen von Arbeitsergebnissen
- Behebung von Störungen im Arbeitsablauf

### Stör- und Notdienst

Behebung von Störungen

Überwachen von Abläufen

## Gebäudebezogene Dienstleistungen

- Winterdienst
- Außenanlagenpflege
- Schädlingsbekämpfung
- Unterhaltsreinigung
- Bedarfs- und Sonderreinigung
- Glas- und Fassadenreinigung
- Sicherheitsdienste
- Umzugsdienste
- Haumeisterdienste
- Berichtswesen

## Energiemanagement

- Energiecontrolling
- Planung und Umsetzung nachhaltiger Energiekonzepte
- Berichtswesen
- Aufzeigen energetischer Optimierungspotenziale
- Energiemengen-garantien



# ZBW Duisburg



08/11/23

26

**GOLDBECK**

# ZBW Duisburg

24/7 365



Pausenverkauf / Schulkiosk



Schulnahe Dienste



Reinigung



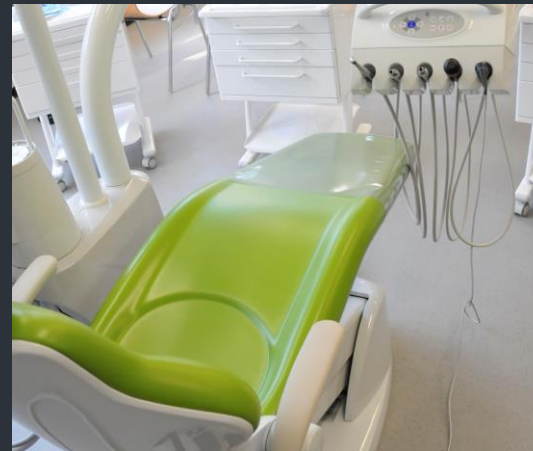
Winterdienst



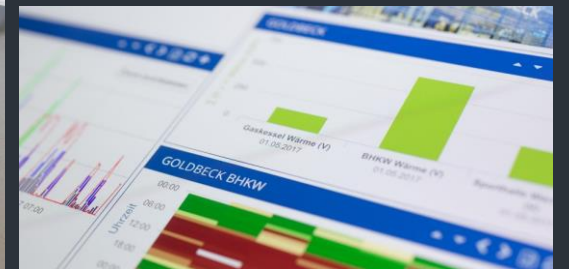
Parkraumbewirtschaftung



Mensabetrieb



Nutzerspezifische Ausstattung



Energiemengen



# Leistungsorientierte Vergütung

Eine qualitäts-, nutzungs- oder verfügbarkeitsabhängige Vergütung schafft Anreize für ein wirtschaftlich optimiertes Handeln.

// lebenszyklusbezogenes Änderungsmanagement schafft Kostentransparenz

// Bonus-Malus-Regelungen steuern zielgerichtet

Sicherstellung von Service-Levels in der Objektbetriebsphase.  
Langfristiger Wert- und Substanzerhalt zu dauerhaft planungssicheren Kosten

Der öffentliche Auftraggeber behält während der gesamten Vertragslaufzeit die Kontrolle über das vereinbarte Leistungsniveau.



# Berufsschule für Gesundheitsberufe Erding



# Berufsschule für Gesundheitsberufe Erding

- Flure und Aula

## **Service-Level und Qualitätsvorgaben:**

- Eine entsprechende Reinigungsqualität liegt vor, wenn die e  
„sauber“ sind. d.h., frei von
  - lose aufliegendem Grobschmutz, z. B. Abfall, Papier, Pflanz
  - nicht haftendem Feinschmutz, z. B. Staub, Krümel, Haare,
  - nicht haftendem Grobschmutz, z. B. Sand, Kies, Wasser
  - haftenden Verschmutzungen, z. B. Getränkeflecken, F  
rückstände
  - Verfleckungen, z. B. optische Veränderungen auf dem  
infolge von Überdosierung bzw. falscher Behandlung v
- Eventuelles Abrücken von Mobiliar und beweglichen  
Verrichtung der Reinigungstätigkeit im Leistungsumfang  
Zurückstellen der Gegenstände nach der Reinigung.
- Die Reinigung von Vorsprüngen, Absätzen, Kanten und  
Flächen im direkten Sichtbereich ist im Leistungsumfang

User-Help-Desk



Gebäudeleittechnik

Voraussetzungen:

1. definierte Leistungsinhalte
2. organisatorische und physische Schnittstellen
3. Definition des Sollzustands

EMPFEHLUNGEN

7



# Perfekt durchdacht von Anfang an.

- ✓ intensive Vorprojektplanung: realistische Zeitplanung für die Angebotsbearbeitung
- ✓ zweckmäßige Auswahl bzw. Eingrenzung des geforderten Leistungspakets FLB, Raumprogramm, Information zu Risiken, Vertragsentwurf
- ✓ sorgfältige Festlegung der Vergabekriterien in preislicher, technischer, architektonischer und nutzungsorientierter Hinsicht (Wertungsmatrix)
- ✓ Definition sach- und nutzungsgerechter Qualitäts- und Servicestandards „mittlere Qualität und Güte!“ nicht nur „Best of!“
- ✓ Eröffnung technisch-wirtschaftlicher Optimierungs- bzw. Innovationspotenziale durch hinreichende Planungsspielräume für die Bieter
- ✓ Partnerschaftliche Zusammenarbeit auf das gemeinsame (Projekt)-Ziel fokussiert
- ✓ transparente Entscheidungsprozess





# Ihre Ansprechpartner



Niclas Mühlenstädt

// Leiter Angebotsmanagement

+49 521-9488-1541

**[Niclas.muehlenstaedt@goldbeck.de](mailto:Niclas.muehlenstaedt@goldbeck.de)**



Carsten Hense

// Geschäftsführung

+49 521-9488-1551

**[Carsten.hense@goldbeck.de](mailto:Carsten.hense@goldbeck.de)**



building  
excellence