

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Frau Bongardt  
Fraktion Freie Wähler

**Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich-  
DS 0964/13 Multifunktionsarena**

Journal-Nr.:

Sehr geehrte Frau Bongardt,

Erfurt,

die von Ihnen gestellten Fragen beantworte ich wie folgt:

- 1. Warum soll eine Generalbeauftragung, d.h. Planung und Ausführung in einer Hand, für das Objekt Multifunktionsarena vorgenommen werden?*

Seit 1990 sind 95% aller Veranstaltungsstätten in Deutschland in dem für Erfurt vorgesehen Weg umgesetzt worden. Die VOB lässt diesen Weg zu, da es sich hierbei um eine Spezialimmobilie handelt, die nachweislich über den hier geplanten Weg deutlich preiswerter als herkömmlich mit voraus laufender Planung realisiert werden kann (siehe auch Anlage, Auszug aus dem Fördermittelantrag).

Mit dieser Verfahrensweise kann abgesichert werden, dass der Auftragnehmer von Anfang an bei der Planung von technischen Details und architektonischer Gestaltung auch die bauliche Umsetzung im Blick haben muss und dieser bei baulichen Mängeln direkt zur Verantwortung gezogen werden kann. Dieser Generalauftragnehmer muss sich in der Abgabe seines Angebotes weitreichenden Qualitätskriterien stellen und soll Referenzen für die erfolgreiche Planung und den Bau ähnlicher Objekte aufweisen.

Der Verfahrensweg ist mit dem Fördermittelgeber, dem Land Thüringen, abgestimmt und von ihm gutgeheißen worden.

- 2. Wie soll die Bauüberwachung und die Bauleitung seitens des Bauherrn unter diesen Umständen organisiert und realisiert werden?*

Es wird ein umfassendes Projektmanagement und Projektcontrolling geben, d.h. der Bau wird durch entsprechendes Fachpersonal aus der Verwaltung und durch ein beauftragtes Büro überwacht.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein

Anlage

*Seite 1 von 4*

Sie erreichen uns:

E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)  
Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6  
Haltestelle:  
Fischmarkt

## Anlage

### Auszug aus dem Fördermittelantrag mit den Vor- und Nachteilen eines kombinierten Planungs- und Bauwettbewerbes

#### 8 Realisierungsweg

##### 8.1 Einleitung

Der geplante Realisierungsweg des Umbaus zu einer multifunktionalen Veranstaltungsstätte entspricht der Praxis des Stadion- und Arenabaus der letzten 15 Jahre in Deutschland. Mehr als 90 % aller Baumaßnahmen in diesem Bereich wurden im Rahmen kombinierter Planungs- und Bauwettbewerbe realisiert. Dieser Realisierungsweg ist der Hauptgrund dafür, dass Deutschland international als das führende Land hinsichtlich Qualität der Bauausführung und Preis, sowie Nachhaltigkeit der Nutzung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs von Veranstaltungsstätten angesehen wird.

##### 8.2 Beschreibung des Realisierungsweges

- europaweiter Teilnahmewettbewerb für einen Totalübernehmerwettbewerb zur schlüsselfertigen Erstellung der Veranstaltungsstätte
- Erarbeitung von Angeboten durch die 4-6 ausgewählten Teams von Planern und Bauunternehmen auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- Auswertung der abgegebenen Planungs- und Bauangebote
- Klärung und Verhandlung (z. B. Design, Qualität, Preis, Bauzeit, TÜ-Vertrag) der Angebote im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB
- Vergabeentscheidung durch die Stadt

##### 8.3 Vergabe rechtliche Bewertung

Die vergaberechtliche Zulässigkeit des geplanten Realisierungsweges ist unbestritten und hat sich in den vergangenen Jahren bei über 90 % der Baumaßnahmen von Veranstaltungsstätten in Deutschland bewährt. In verschiedenen Nachprüfungsverfahren wurde dabei auch die rechtliche Zulässigkeit dieses Vergabeweges bestätigt. Insbesondere haben die Beteiligten externen Berater (IFS, Heusen Rechtsanwalts-gesellschaft, Frankfurt) diesen Realisierungsweg schon häufig mit Erfolg realisiert.

##### 8.4 Vorteile des geplanten Realisierungsweges

Der Realisierungsweg hat zahlreiche Vorteile, die letztlich zu einer höheren Ausführungsqualität, geringeren Erstellungskosten und einer kürzeren Bauzeit führen als in dem herkömmlichen Weg.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Vorteile:

- Die Stadt als Auslober des Wettbewerbs hat die Auswahl zwischen mehreren Entwürfen (meist 4-6) und ist nicht nur auf einen Entwurf festgelegt.
- Das Verfahren liefert Ergebnisse vergleichbar einem Einladungswettbewerb auf der Planungsseite.
- Die Zusammenarbeit der Planer mit dem Bauunternehmen schon in der Angebotserarbeitung sichert konstruktiv gut umsetzbare Entwürfe, was sich günstig auf die Bauzeit und damit auch auf die Kosten auswirkt.
- Die funktionale Leistungsbeschreibung kann nur als Teil oder auf der Basis eines ganzheitlichen Konzeptes/einer Machbarkeitsstudie erstellt werden. Dadurch ist gesichert,

dass alle bedeutsamen Aspekte für die Planung, wie z. B. städtebauliche Einbindung, Architektur, Funktionalität, Komfort, Multifunktionalität ausführlich in der funktionalen Leistungsbeschreibung dargestellt sind.

Dieser liefert ein umfangreicheres Lastenheft als eine Grundlagermittlung nach HOA.

- Das Verhandlungsverfahren gewährleistet bis zur Vergabe Einfluss auf alle Aspekte der Angebote (z. B. Architektur, Städtebau, Funktionalität, Preis). Es gibt auch die nötige Flexibilität, um ein gesetztes finanzielles Budget einzuhalten.
- Im Verhandlungsverfahren werden schon alle kostenrelevanten Aspekte der Baumaßnahmen verhandelt und vereinbart wie z. B. die Bauzeit, Vertragsstrafen, Bürgschaften. Am Ende des Verhandlungsverfahrens liegt in der Regel ein unterschrittsreifer Totalübernehmervertrag mit einem Pauschalpreis vor.
- Damit bietet das Verfahren eine sehr frühe und sehr hohe Kostensicherheit. Die Einhaltung der Kosten ist vor allem von der Qualität der funktionalen Leistungsbeschreibung und der Qualität des TŪ-Vertrages abhängig. Die Einhaltung der Kosten ist in diesem Realisierungsweg erfahrungsgemäß sehr viel höher als in dem herkömmlichen Weg der vorauslaufenden Planung.
- Die Verfahrenskosten bis zur Termin- und Kostensicherheit sowie bis zur Vergabe sind deutlich niedriger als in konventionellen Verfahren.
- In der Ausschreibung sind die Kriterien für die Bewertung der Angebote dargestellt. Dies sind üblicherweise:
  - Städtebauliche Einbindung
  - Architektur/Gestaltung
  - Funktionalität/Multifunktionalität
  - Wirtschaftlichkeit der Betreuung
  - Angebotspreis.

In der Regel haben die ersten beiden Kriterien, die höchste Wertigkeit (z. B. jeweils 25 %), was dazu führt, dass die Bieter entsprechend hochwertige Angebote machen.

- Es ist üblich, die wesentlichen Risiken, wie z. B. Baugenehmigung, Bauzeit, Kosten so weit möglich auf den Totalübernehmer zu verlagern.
- Durch die Präqualifikation ist es möglich, ausschließlich Planer und Bauunternehmen auszuwählen, die im Stadionbau über große Erfahrung verfügen. Dies sichert die notwendige funktionale Planungsqualität, vermindert Fehler in der Ausführung und garantiert eine hohe Bauqualität.
- Die Stadt hat bei der Totalübernehmervergabe nur einen (starken) Vertragspartner hinsichtlich Vertragserfüllung, Gewährleistung und Mängelbeseitigung.
- Im Totalübernehmervertrag lassen sich Mitsprachrechte des Bauherrn bei den Subunternehmervergaben vereinbaren, wodurch sich die Ziele der Berücksichtigung der regionalen Wirtschaft sehr viel besser erreichen lassen als mit anderen Realisierungswegen.
- Das technische Gebäudemanagement kann bei diesem Realisierungsweg neben Planen und Bauen ein dritter Leistungsbestandteil des Totalübernehmers werden, so dass es sich

um eine öffentliche Private Partnerschaft (ÖPP) handelt. Dies setzt das kombinierte Verfahren voraus.

### **8.5 Nachteile des geplanten Realisierungsweges**

Auf der Basis der zuvor beschriebenen guten Erfahrungen fällt es schwer, Nachteile zu benennen.

- Die Erstellung der funktionalen Ausschreibung zwingt zu einer höheren Bearbeitungstiefe in der Phase vor der Planung und in dieser Phase zu erhöhtem Aufwand. Dieser Punkt kommt in konkreten Fall nicht zum Tragen, da für die Erarbeitung des Förderantrags diese Vorarbeit weitgehend abgearbeitet ist.
- Die Bearbeitung des Antrages durch den Fördermittelgeber ist mit einer Entwurfsplanung einfacher als mit der jetzt vorliegenden Beschreibung des Baukonzeptes im Förderantrag.

### **8.6 Zusammenfassung und Entscheidung**

Der Entscheidung der Stadt ist eine Abstimmung mit den relevanten Ämtern vorausgegangen. Dabei wurden keine Argumente vorgebracht, die diesen Realisierungsweg in Frage stellen. Die Stadtverwaltung hat sich für den unter 8.2 dargestellten Realisierungsweg entschieden, da er rechtlich zulässig ist und für die Stadt weitaus mehr Vorteile als Nachteile bietet.

Die Tatsache, dass dieser Realisierungsweg im Baumarkt für die Sonderimmobilie „Veranstaltungsstätte“ mittlerweile die Regellösung darstellt, war ein zusätzliches Entscheidungskriterium für die Stadt bei der Wahl des Realisierungsweges. Die Auswahl des Realisierungsweges darf nicht die Praxis des Baumarktes ignorieren. Diese Praxis hat sich aufgrund der guten Erfahrungen mit diesem Weg in den letzten 15 Jahren fest etabliert.