

MENOLD BEZLER DREES &
SOMMER

GEMEINSCHAFTSSCHULE SCHWIEBERDINGEN VORSTELLUNG MÖGLICHER ABWICKLUNGSMODELLE

AGENDA

1

Ausgangssituation

1.1 Rückblick: Ergebnis Nutzerworkshop

1.2 Ausblick: Überblick Verfahrensarten

2

Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren

3

Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"

4

Zusammenfassung

AGENDA

1

Ausgangssituation

1.1 Rückblick: Ergebnis Nutzerworkshop

1.2 Ausblick: Überblick Verfahrensarten

2

Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren

3

Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"

4

Zusammenfassung

AUSGANGSSITUATION – PROJEKTZIELE

Welche Projektziele gibt es und wie werden diese priorisiert?

Folgender Beschluss wurde vom Verbandsversammlung GVV Schwieberdingen-Hemmingen zur Erweiterung und Sanierung der Glemstalschule am 02.05.2019 gefasst:

Kosten

Für die Sanierung und Erweiterung der Schule wird ein **Maximalbudget** von **23 Mio. Euro brutto** festgelegt. Darin sind die **KG 200-500**, sowie die **KG 700** enthalten. Die **Kostengruppe 600** erhält ein separates Budget.

Fläche

Um den Kostenrahmen einzuhalten, ist eine **Programmfläche** von maximal **4.330 m²** definiert. Diese Programmfläche soll durch eine Reduktion von **220 m²** im Raum- und Funktionsprogramm erreicht werden. Die Entscheidung, welche Räume entfallen oder multifunktional genutzt werden sollen, obliegt dem Nutzer. Als Prämisse ist allerdings gesetzt, dass das Raum- und Funktionsprogramm die Vorgaben der Schulbauförderrichtlinie erfüllt.

Termine

Eine rasche Einigung über den Umgang mit der Thematik mit der **Flächenreduktion** wird angestrebt. Der Workshop ist für 11.07.2019 terminiert. Weitere Terminziele sind bis dato noch nicht definiert. Allerdings wird großen Wert darauf gelegt, in der Bauphase **solide Firmen** mit **entsprechender Kapazität** einzubinden, um doppelte Ausschreibungsrunden und Verzögerungen zu verhindern.

Qualitäten

Die **Kostenobergrenze** und die **Einsparung** im Raum- und Funktionsprogramm sollen sich nicht zu ungunsten der **Qualität (mittlerer Standard)** des Bauvorhabens auswirken. Zudem wird definiert, dass sowohl der Neubau als auch das sanierte Bestandsgebäude den gleichen Qualitätsstandard nach Fertigstellung vorweisen sollen.

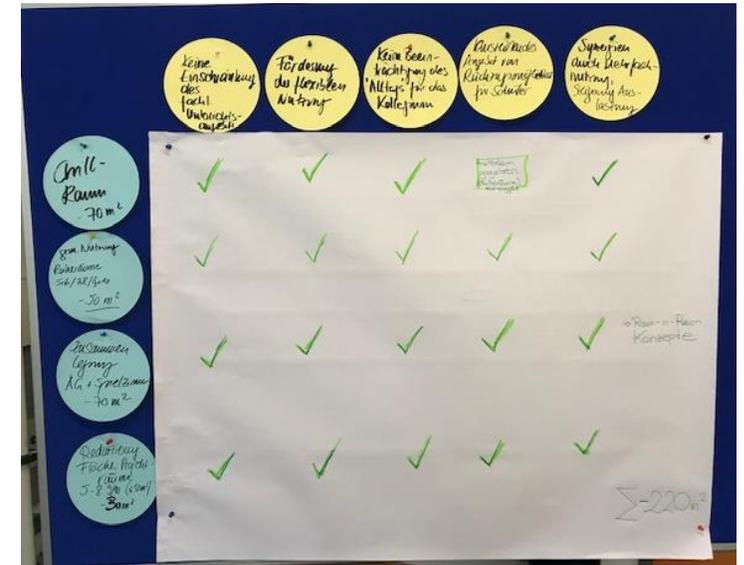
AUSGANGSSITUATION – ERGEBNIS NUTZERWORKSHOP (11.07.2019)

Reduktion der Programmfläche um 220 m²



Im Rahmen des Workshops wurde, zur Einhaltung der Programmfläche von 4.330 m², beschlossen, die nach folgenden Einsparpotentiale zu ziehen:

- Zusammenlegung der Ruheräume (5+6;7+8;9+10): - 50 m² PF
 - Entfall „Chillzimmer“: - 70 m² PF
 - Zusammenlegung AG- und Spielzimmer: - 70 m² PF
 - Reduktion der Projekträume um je 6 m²: - 30 m² PF
-
- = - 220 m² PF**



AGENDA

1

Ausgangssituation

- 1.1 Rückblick: Ergebnis Nutzerworkshop
- 1.2 Ausblick: Überblick Verfahrensarten

2

Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren

3

Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"

4

Zusammenfassung

AUSGANGSSITUATION – ÜBERBLICK VERFAHRENSARTEN

Unterschiede zwischen europäischem und nationalem Recht?



1. Öffentliche Auftraggeber müssen sich an nationales und europäisches Vergaberecht halten.
2. Grundlegende Voraussetzung für Fördermittel ist die Einhaltung des Vergaberechts.
3. Mithilfe des Vergaberechts wird die beste Lösung für den Auftraggeber gefunden.

Dienst-/Lieferleistungen: Schwellenwert 221.000 € netto (ab 2018)

Bauleistungen: Schwellenwert 5.548.000 € netto (ab 2018)



AUSGANGSSITUATION – ÜBERBLICK VERFAHRENSARTEN

Vergabe von Beratungsleistungen

Der Schwellenwert für die europaweite Vergabe von Beratungsleistungen von 750.000 EUR netto (anwaltliche Beratung) bzw. 221.000 EUR netto (sonstige Beratungsleistungen) wird vorliegend nicht überschritten.

Das nationale Vergaberecht kennt keine Pflicht zur Vergabe von Beratungsleistungen. Die Unterschwellenvergabeordnung für die nationale Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen ist für die Kommunen in Baden-Württemberg nicht zwingend zu beachten, vgl. Ziff. 2.3 VergabeVwV.

Die Beauftragung von Beratungsleistungen unterfällt somit keinen spezifischen Vergabevorgaben. Zu beachten sind die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, die die Durchführung einer Vergabe nicht erfordern.

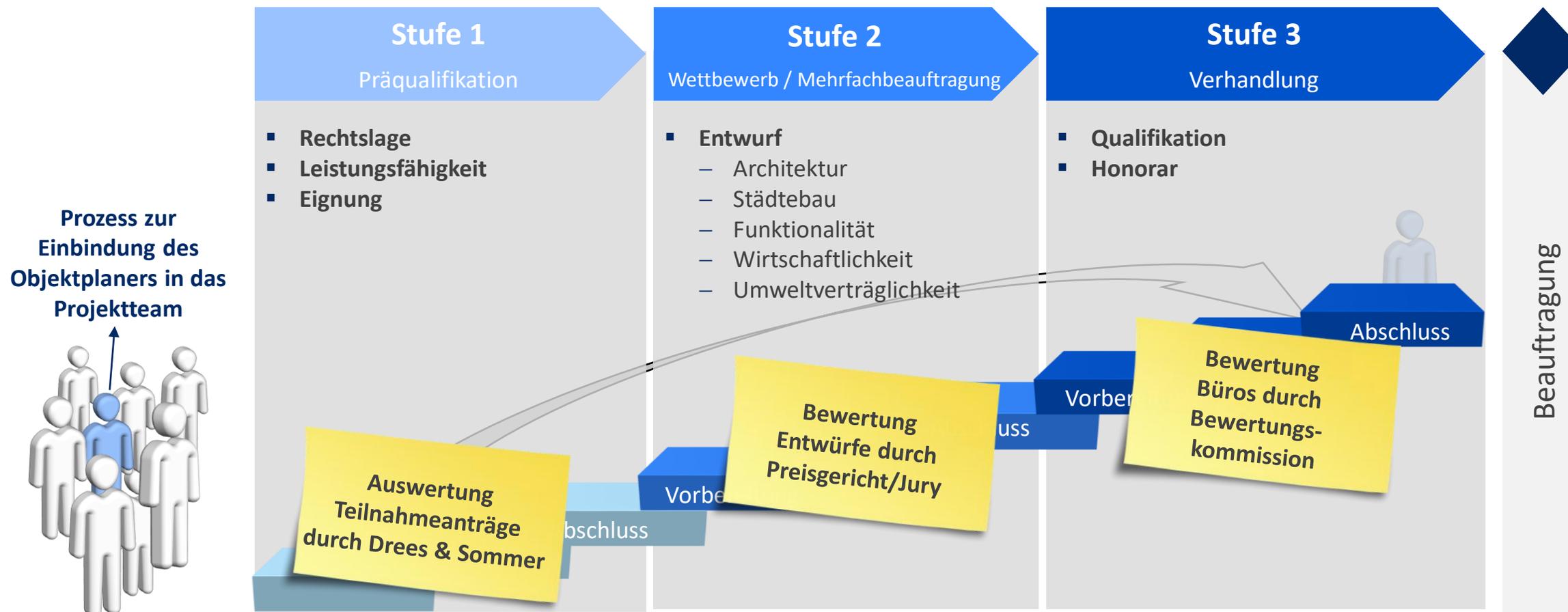
Kommunale Auftraggeber in Baden-Württemberg sind bei der nationalen Vergabe von Beratungsleistungen an keine Vergabebestimmungen gebunden.

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren
- 3 Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"
- 4 Zusammenfassung

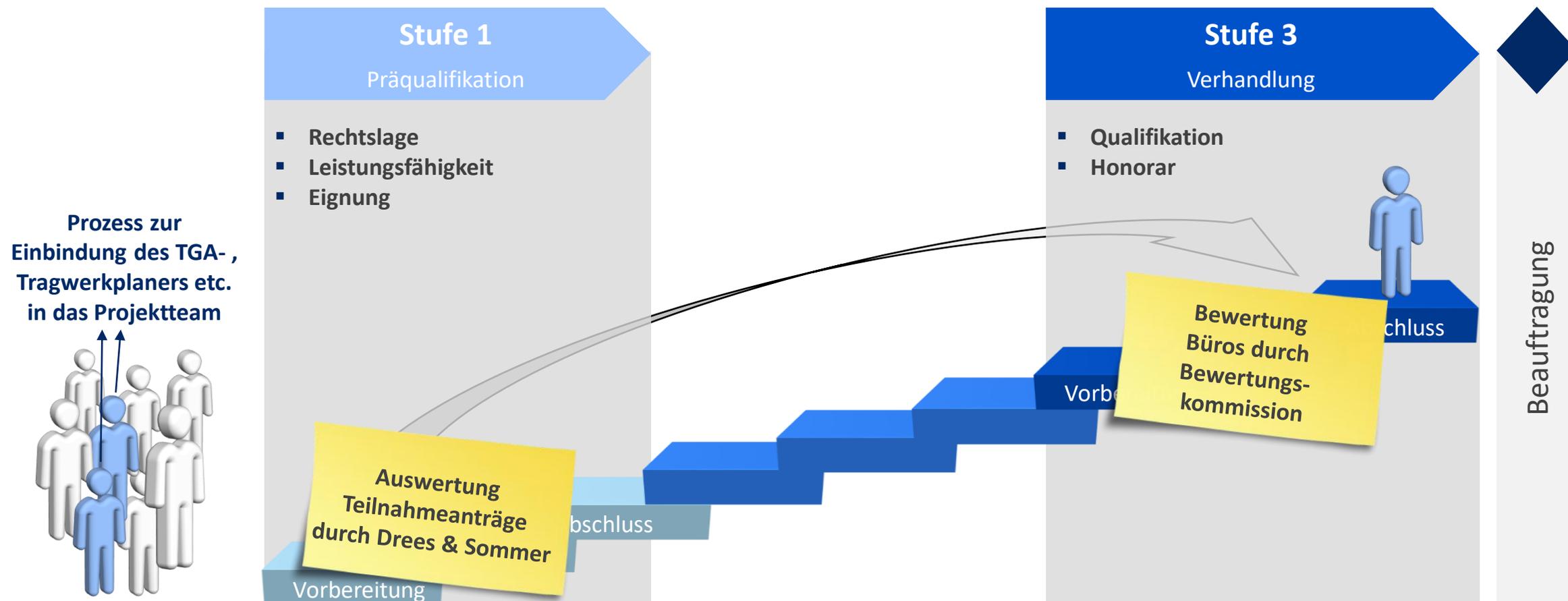
VERGABE VON PLANUNGSLEISTUNGEN - PLANUNGSWETTBEWERB

Drei Stufen von der Ausschreibungsvorbereitung bis zur Vertragsunterzeichnung



VERGABE VON PLANUNGSLEISTUNGEN - FACHPLANERAUSWAHL

Methodik des 2-stufigen Verfahrens

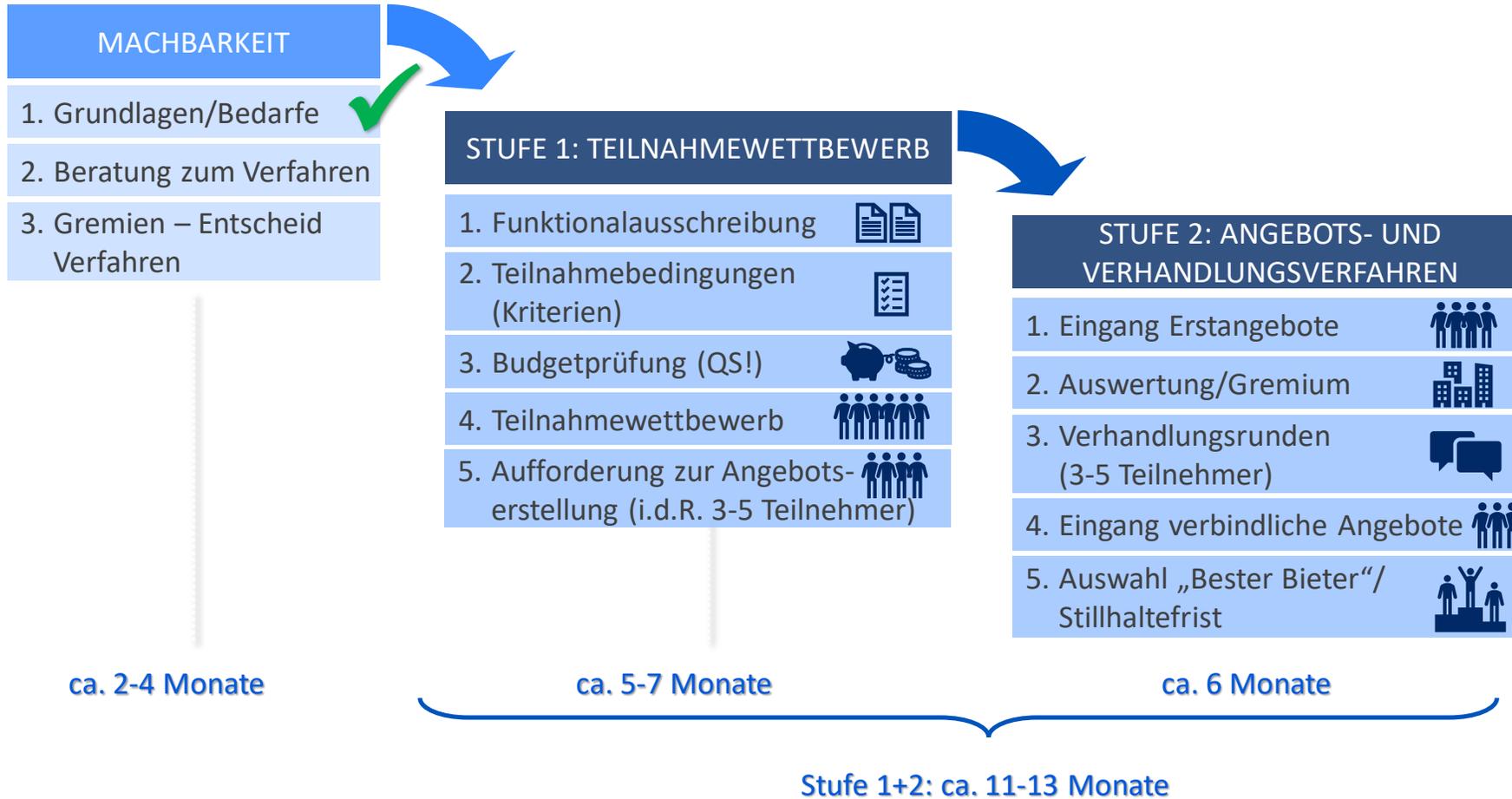


AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren
- 3 Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"
- 4 Zusammenfassung

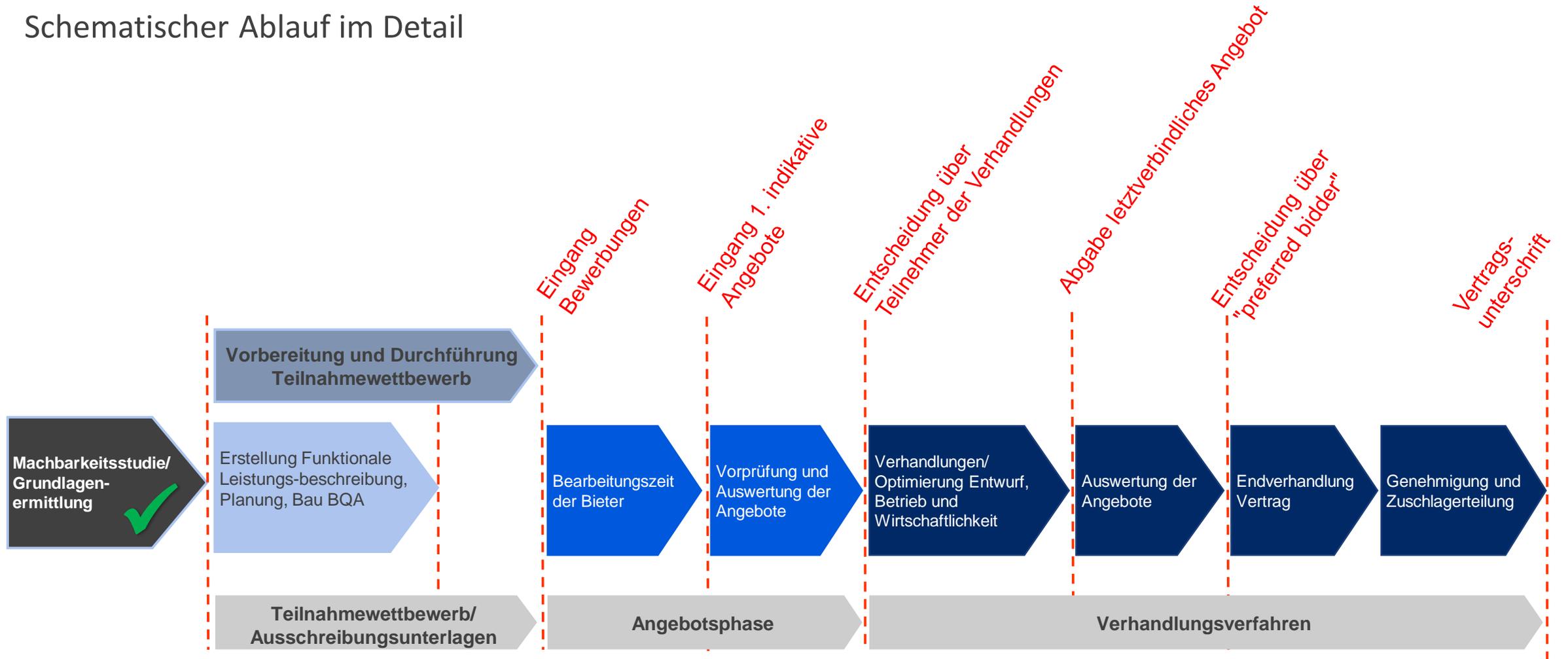
KOMBINIERTES VERFAHREN: PLANEN UND BAUEN

Darstellung des Grob Ablaufs



KOMBINIERTES VERFAHREN „PLANEN UND BAUEN“

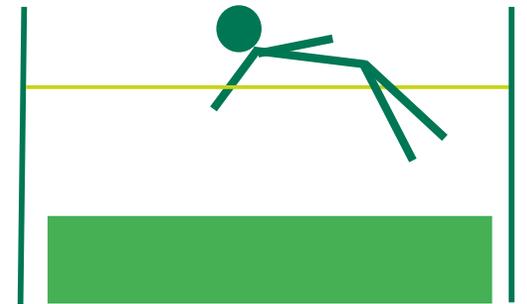
Schematischer Ablauf im Detail



KOMBINIERTES VERFAHREN: PLANEN UND BAUEN - GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Phase 1 - Teilnahmewettbewerb

- Anhand der Erklärungen und Nachweise im Teilnahmeantrag wird zunächst die **formale Vollständigkeit** sowie die **grundsätzliche Eignung** der Bewerber geprüft, ggf. auch Erfüllung von Mindestvorgaben (bspw. bestimmte Mindestreferenzen bzgl. Planung und schüsselfertige Errichtung).
- Anschließend werden unter den grundsätzlich geeigneten nach objektiven Kriterien drei bis fünf besonders geeignete Bewerber ausgewählt, z.B. durch **Bewertung vorgelegter Referenzen**.
- Die ausgewählten Bewerber werden zur **Angebotsabgabe** aufgefordert.



KOMBINIERTES VERFAHREN: PLANEN UND BAUEN

Verfahrenskonzeption

Der Bieter hat ein erstes indikatives Angebot auf Grundlage eines vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms sowie qualitativer Anforderungen (Funktionale Leistungsbeschreibung) einzureichen.

Mögliche Wertungskriterien:

- Städtebau/Architektur
- Funktionalität/Flexibilität für Nutzungsänderungen
- Energie/Haustechnik/Nachhaltigkeit
- Gesamtpauschalpreis
- Prozessqualität (Terminplan, Fertigstellungstermin, Bauablauf inkl. Interimslösungen)
- Geringe Beeinträchtigung Schulbetrieb
- etc.

*Einbindung GVV bei
der Definition der
Wertungskriterien*

KOMBINIERTES VERFAHREN: PLANEN UND BAUEN

Verfahrenskonzeption – Bildung einer Bewertungskommission



VERFAHRENSAUSGESTALTUNG
BEWERTUNG DER „ARCHITEKTUR“-KRITERIEN

Bewertung durch eine Bewertungskommission mit Vertretern aus Verwaltung, Gemeinderat, fachlichen Experten.

KOMBINIERTES VERFAHREN: PLANEN UND BAUEN

Verfahrenskonzeption – Vertrag



- Den Vergabeunterlagen ist der Entwurf eines GÜ-Vertrags beigefügt, der die Vertragsbeziehung für Planung und Bau umfassend und abschließend regelt.
- Bieter haben die Möglichkeit, mit Angebotsabgabe eine Liste mit „Verhandlungsbedarf“ einzureichen, wobei die Änderungsvorschläge bei ersten Angebot noch unberücksichtigt bleiben müssen.
- Mit dem Bestbieter werden die vertraglichen Details des GÜ-Vertrags im Zuge der Endverhandlungen fixiert.

AUSZUG AUS DER REFERENZLISTE DREES & SOMMER/ MENOLD BEZLER



Neubau Rathaus Leonberg

Auftraggeber:

Stadt Leonberg - Neues Rathaus



**Neubau Verwaltungsgebäude IHK
Reutlingen**

Auftraggeber:

IHK Industrie- und Handelskammer (IHK)
Reutlingen (Sonstige Branchen)



Kindertagesstätte Markdorf Süd

Auftraggeber:

Stadt Markdorf



Berufsschule Landkreis Esslingen

Auftraggeber:

Landkreis Esslingen



Grundschule Ostfildern

Auftraggeber:

Stadt Ostfildern

AGENDA

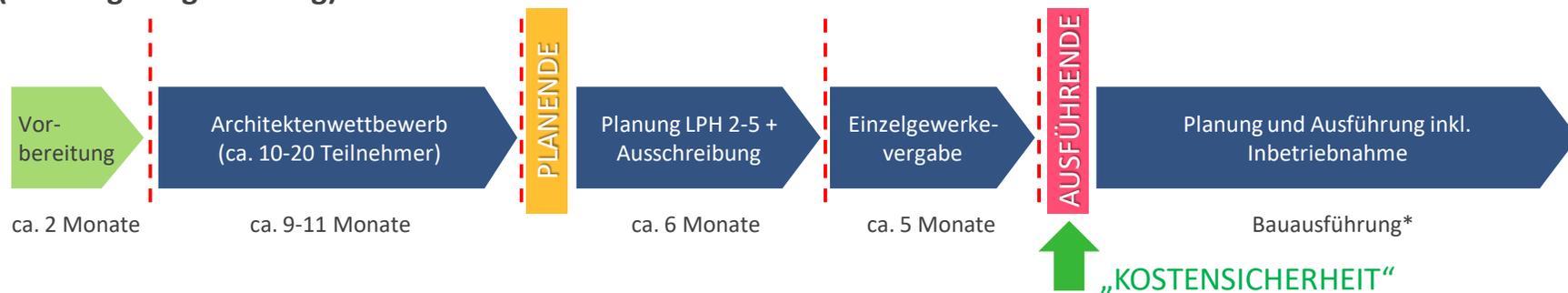
- 1 Ausgangssituation
- 2 Kurzvorstellung - konventionelles Verfahren
- 3 Kurzvorstellung - kombiniertes Verfahren "Planen und Bauen"
- 4 Zusammenfassung

RAHMENBEDINGUNGEN ZU DEN BEIDEN VERFAHREN (WEITERE CHARAKTERISTIKA)

	Einzelgewerke	Planen + Bauen
Verhandeln möglich?	nein	ja
Mögliche Zuschlagskriterien?	i.d.R. nur Preis	Preis, Qualitäten, Funktionalität, <u>Optimierungsvorschläge</u> etc.
Kostenrisiko	hoch (gestaffelte Vergaben, keine Verhandlungs-/Anpassungsmöglichkeit, anfällig für Nachträge)	gering (Kosten vor der Vergabeentscheidung über <u>Gesamtpaket</u> bekannt, <u>Nachjustierung</u> möglich, AN trägt Massenrisiko)
Organisatorischer Aufwand beim AG	hoch (Koordination aller Planer und Einzelgewerke)	gering AG hat <u>einen Ansprechpartner</u>
Abwicklung Gewährleistungsfälle	aufwändig (zahlreiche Planer- und Gewerkeschnittstellen)	einfach AG hat <u>einen Vertragspartner</u>
Schwerpunkt auf Gesamtkonzept (Neubau, Sanierung und Interimsmaßnahmen)	Konzept ist unabhängig von Konstruktionsart (Massivbau, Holzbau, Modulbauweise)	Partner bringt sein Know How frühzeitig ein (ab LPH 2) – betrifft neben der Bauerstellung auch Aspekte des späteren Lebenszyklus der Immobilie
Bindung Marktkapazitäten	Risiko von wenigen oder keinen Rückläufern.	Erste Marktkapazitäten werden frühzeitig am Markt gebunden (Sanierung, Erdbau, Rohbau)
Risiko Genehmigungsfähigkeit	Risiko Genehmigungsfähigkeit liegt beim AG	<u>Risiko liegt beim AN</u>
Einbindung regionale KMU	Einbindung sehr gut möglich	Einbindung sehr gut möglich (Auswertungen von D&S und MB belegen das)

ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSCHIEDE BEIDER VERFAHREN

Abwicklungsmodell „Konventionell“, d.h. PRINZIP ARCHITEKTENWETTBEWERB MIT EINZELGEWERKE-VERGABE (GU-Vergabe gilt analog):



Abwicklungsmodell „Kombiniertes Verfahren“, d.h. PRINZIP „PLANEN UND BAUEN“:



Hinweis:

Bis zur Beauftragung TU, muss im Bebauungsplanverfahren die Planreife nach §33 Bau GB erreicht sein. Das Verfahren läuft über die Gemeindeverwaltung Schwieberdingen.

* tatsächliche Planungs- und Bauzeit und damit Projektdauer abhängig von Projektgröße und Komplexität

The background is a blue-tinted photograph of a modern city street. On the left, there are tall, modern buildings with glass facades. The street is wide and appears to be a pedestrian walkway or a wide road. In the upper right corner, there is a white network overlay consisting of dots connected by lines, suggesting a digital or technological theme. The overall atmosphere is professional and urban.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

DREES &
SOMMER