



Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Begleitung der Schulprojekte der Samtgemeinde Zeven – von den strategischen Entscheidungen in Vorbereitung der Investition bis zur Abnahme

Hartmut Fischer
Geschäftsführender Gesellschafter

Hannover,
27. November 2018





Unser Unternehmen



Die VBD berät seit 1997

- unabhängig
- bundesweit
- ausschließlich die öffentliche Hand

Unser Beratungsschwerpunkt

- wirtschaftliche & technische Beratung bei großen Projekten
- strategische Beratung und Ausschreibungsmanagement

Unsere Auftraggeber

- Landkreise, Städte und Gemeinden
- Kommunale Eigenbetriebe und Unternehmen
- Bund und Bundesländer

Kompetenzen und Erfahrungen



Integrierter Beratungsansatz – unsere Mitarbeiter sind:

- Betriebs- und Wirtschaftswissenschaftler
- Architekten-, Bauingenieure, Wirtschaftsingenieure
- Bankkaufleute, Finanzwirte
- Energieberater
- Mediatoren

Projekterfahrung

- Beratungsleistungen bei rund 450 Projekten
- mehr als 270 Vergabeverfahren

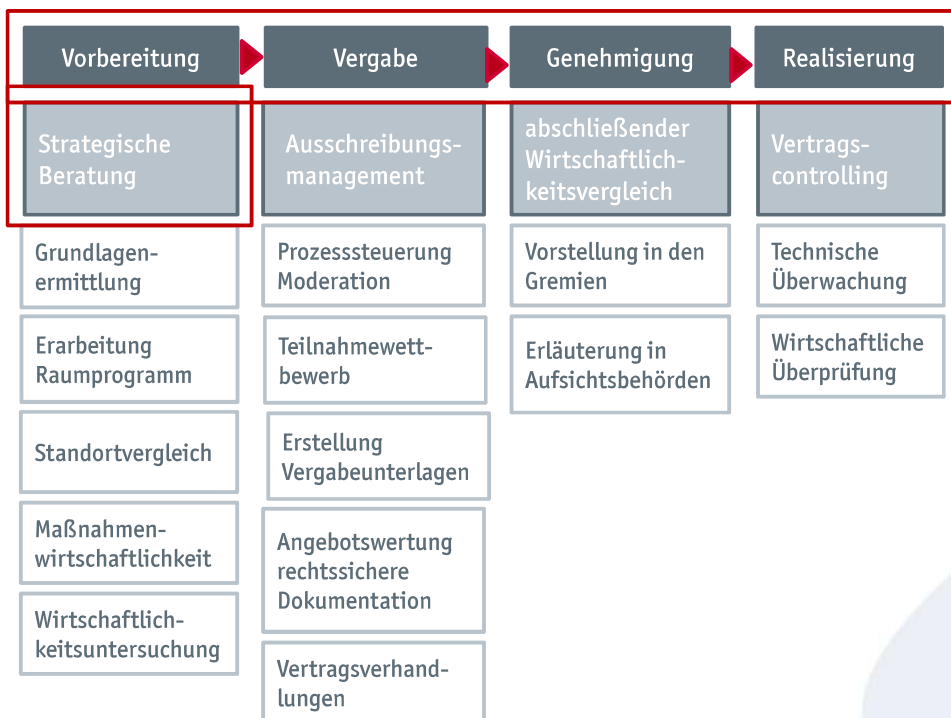
Standorte

- Berlin, Köln, München, Stuttgart

Unsere Leistungen



Prozess- bzw. Projektsteuerung





Strategische Beratung



- Intensive Grundlagenermittlung
- ÖPP erzwingt gründliche Vorbereitung
- Gründliche Vorbereitung
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Entscheidungsfindung über Beschaffungsart

Intensive Grundlagenermittlung – eine Selbstverständlichkeit ?!



- Oftmals keine komplexe Betrachtung – nur auf das eigene Fachgebiet fokussiert
- Planungsbeginn ohne alle Fragen/Probleme betrachtet zu haben
- Feststellung der Bundesrechnungshofes:
- 85 % der konventionell realisierten Investitionen haben keine angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung! (Bericht des Bundesrechnungshofes vom Juni 2015)

Warum strategische Beratung?



Handlungs-
bedarf



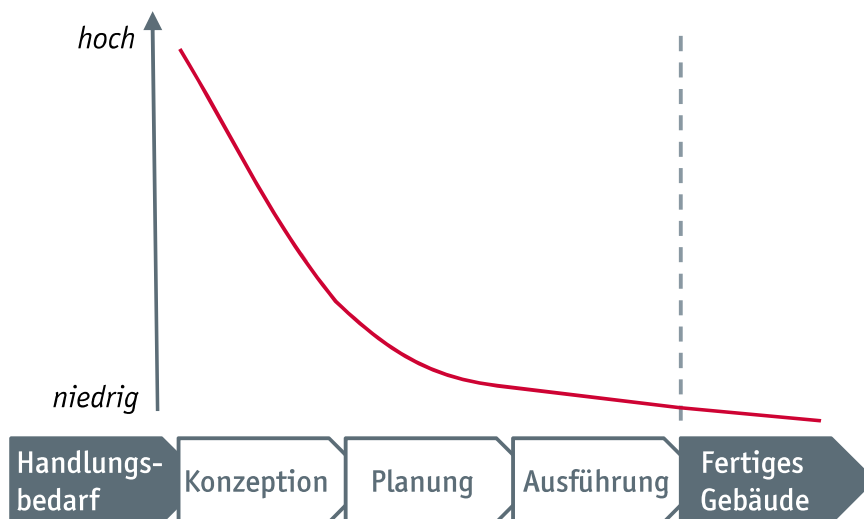
Fertiges
Gebäude

Man kann es auch Leistungsphase „0“ nennen.

Warum strategische Beratung?



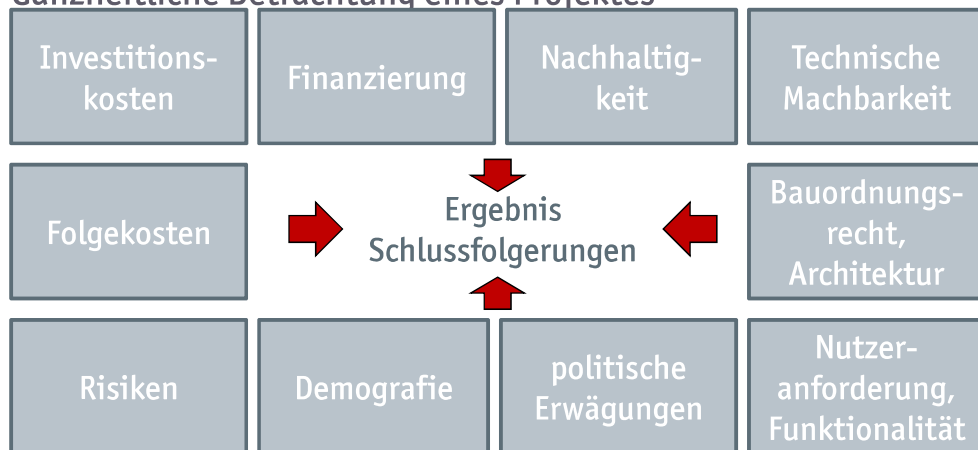
Beeinflussbarkeit von Kosten



Strategische Beratung



Ganzheitliche Betrachtung eines Projektes



- frühzeitig Know-how aus alle Verwaltungsbereichen, Nutzer und ggf. externen Sachverstand einbeziehen

Untersuchung von 3 Varianten:

- **»Variante A - Sanierung Hauptgebäude und Teilneubau«**
Teilabriss unwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit Sanierung sowie Erweiterung des Hauptgebäudes
- **»Variante B - Ersatzneubau«**
Abriss des vorhandenen Schulgebäudes und Ersatzneubau mit gleichem Raumprogramm wie in Variante A
- **»Variante C – Ersatzneubau optimiert«**
Abriss des vorhandenen Schulgebäudes und Ersatzneubau mit optimierten Raum-programm
- **Ergebnis: 20,28% für Variante C, zusätzlich Nutzwertanalyse**

Vergleich Prognose- Ergebnis



Jahr	Projekt	Prognose vWU	Ergebnis WiVgl	
2015	Neubau einer Vierfeldsporthalle	7,59%	12,50%	+
2013	Neubau einer Gesamtschule	2,01%	keine awu	k.A.
2014	Neubau einer Kindertagesstätte, Grundschule und Dreifeldsporthalle	4,37%	15,43%	+
2013	Neubau eines Besucherzentrums	11,57%	keine awu	k.A.
2013	Neubau einer Kindertagesstätte	8,56%	keine awu	k.A.
2013	Neubau von Jahrgangshäusern	9,98%	13,92%	+
2013	Neubau einer Oberschule	8,82%	17,48%	+
2013	Neubau von zwei Kindertagesstätten	keine vWU	5,84%	k.A.
2014	Neubau und Betrieb einer Kindertagesstätte	9,22%	14,35%	+
2013	Neubau einer Kindertagesstätte	12,03%	14,01%	+
2013	Sanierung, Abriss, Teilneubau und Instandhaltung eines Gymnasiums	6,16%	4,48%	-
2013	Sanierung, Neubau und Instandhaltung einer Berufsschule	9,18%	15,24%	+
2013	Neubau und Betrieb eines Bürokomplexes	7,06%	4,20%	-
2013	Neubau einer Zweifeldsporthalle	9,00%	3,44%	-

insgesamt Daten aus 43 Projekten von 2008 bis 2015 (*links Auszug*)

- Bei 3 von 4 Projekten wie erwartet oder besser
- Bei 1 von 4 Projekten schlechter als erwartet
- **Ø vWU: 10,23% - Ø WiVgl 12,77 %**

Vergabeverfahren



- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) § 97, Absatz 4 (und gleichlautend in § 5 VOB/A)

Satz 1 und 2 dieses Absatzes:

„Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche *oder* technische Gründe dies erfordern.“

—————→ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vergabeverfahren



- Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb
- zweistufiges Verfahren
- Grundlage VOB/A § 3 EU, Nr. 3
 - Verhandlungsverfahren als zulässiges Verfahren aufgeführt
- In Übereinstimmung mit VOB/A § 3a EU (Zulässigkeitsvoraussetzungen), Abs. 2, Nr. 1b und 1c
 - der Auftrag umfasst konzeptionelle oder innovative Lösungen;
 - der Auftrag kann 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;

Struktur der Vergabeunterlagen



- Teil A: Allgemeine Bedingungen für die Auftragsvergabe
- Teil B: Funktionale Bauleistungsbeschreibung
- Teil C: Finanzierung
- Teil D: Leistungsbeschreibung Wartung
- Teil E: Vertragsentwürfe für einen Projektvertrag
- Teil F: Formblätter für das Vertragsangebot

Bewertungsmatrix - Beispiel

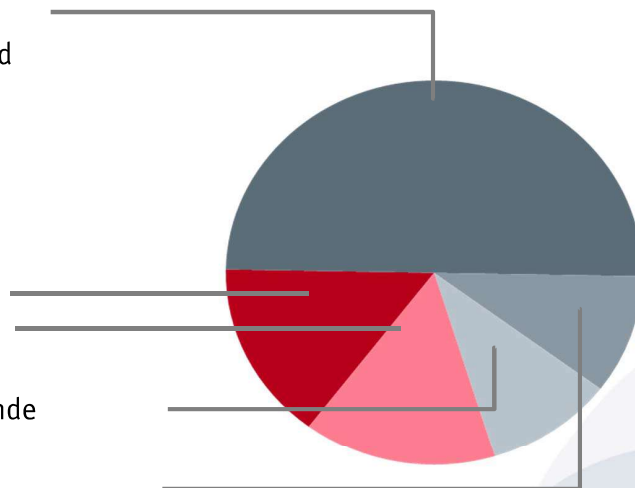


Preis (z.B. 50%)

- Pauschalpreis (Bau- und Bauzwischenfinanzierung)

Qualität (z.B. 50%)

- Architektur/Städtebau
- Funktionalität
- Qualität der baulichen und technischen Anlagen sowie der Ausstattungsgegenstände
- Nachhaltigkeit



→ Bewertungsmatrix wird an Bedürfnisse des Projektes bzw. des Auftraggebers angepasst

Auswertung qualitativer Kriterien



Bewertungskriterium	Gewichtung / max. Punkte	Anteil qualitative Kriterien (gesamt)	Punkte	1			2			Tendenz
				Tendenz	% erreicht	Note	Tendenz	% erreicht	Note	
1 Städtebauliches Gesamtkonzept	10%	Städtebau und Funktionalität Außenraum	max %	max. Punkte						
		1.1 Baukörper, Raumbildung und Einordnung in die Umgebung	3,50%	35		2,80%	2		2,10%	3
		1.2 Einbindung der Bestandsgebäude	2,00%	20		1,60%	2		1,20%	3
		1.3 Gliederung und Gestaltung des Außenraumes	2,50%	25		1,50%	3		0,50%	5
		1.4 Erschließung und Verkehrsführung Außenraum	2,00%	20		1,20%	3		0,80%	4
Summe	100		10,00%	100		7,10%			4,60%	
2 Architektonische Gestaltung	30%	Gestaltung und innere Gebäudestruktur	max %	max. Punkte	Tendenz	% erreicht	Note	Tendenz	% erreicht	Note
		2.1 Fassadengestaltung des Erweiterungsbauwerkes	9,00%	90		7,20%	2		3,60%	4
		2.2 Erschließung und Orientierung im gesamten Gebäudekomplex	13,50%	135		8,10%	3		10,80%	2
		2.3 Umsetzung Raumprogramm und Funktionsflächen	7,50%	75		4,50%	3		3,00%	4
Summe	300		30,00%	300		19,80%			17,40%	
3 Organisation und Funktionalität	40%	Funktionsbereiche, Nutzungszusammenhänge und Inneverhältnisse	max %	max. Punkte	Tendenz	% erreicht	Note	Tendenz	% erreicht	Note
		3.1 Allgemeiner Unterrichtsbereich	12,00%	120		4,80%	4		9,60%	2
		3.2 Fachgebundene Unterrichtsräume	12,00%	120		7,20%	3		7,20%	3
		3.3 Verwaltung und Fachkräfte	8,00%	80		4,80%	3		4,80%	3

Vorteile von ÖPP/Gesamtvergaben



- Ganzheitliche Planung und Kalkulation
- Pauschalpreis für Gesamtbau- und Planungsleistung
- Garantiertes Fertigstellungstermin
- Vergabe an das beste Preis-Leistungs-Verhältnis
- Wirtschaftliche Gesamtoptimierung
- Übertragung des Schnittstellenrisikos in der Bauphase
- Kürzere Bauzeiten
- Keine Schnittstellen in der Gewährleistungsphase
- Risikoübertragung
- Keine Finanzierungsvorteile

Reformkommission Großprojekte



- Kooperatives Planen im Team
- Erst planen, dann bauen
- Risikomanagement und Erfassung von Risiken im Haushalt
- Vergabe an den Wirtschaftlichsten nicht an den Billigsten
- Partnerschaftliche Projektzusammenarbeit
- Außergerichtliche Streitbeilegung
- Verbindliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Klare Prozesse und Zuständigkeiten
- Starke Transparenz und Kontrolle

Referenzen VBD - Schulen



SZ in Papenburg



SZ Otterndorf



Atheneum-Gymnasium Stade

Referenzen - Bürgerhäuser



Ahrensburg (linkes Foto)

- Peter-Rantzau-Haus

Neuenhagen (rechtes Foto)

- Bürgerhaus



Referenzen - Feuerwehren



Feuerwehr in Celle



Referenzen - Sporthallen



Stadt Erfurt

- Riethsporthalle



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden
mbH
Litfaß-Platz 2
10178 Berlin
Tel. 030. 28 52 98-20
Fax 030. 28 52 98-27
E-Mail: hartmut.fischer@vbd-beratung.de

www.vbd-beratung.de