PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Die Dreifeldsporthalle in der Gemeinde Winsen (Aller) aus Sicht des Beratungsunternehmens

NBank - ÖPP in Niedersachsen
07.11.2019

Projektablaufphasen

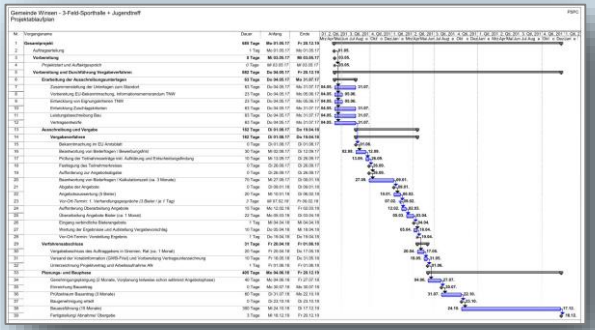
Phase I	Bedarfsfeststellung, Finanzierbarkeit und Maßnahmenwirtschaftlichkeit	Bedarfsplanung/ Raumprogramm
Phase II	Vorläufige Wirtschaftlichkeits-untersuchung	Vorläufige Entscheidung, Voraussetzung für Beginn der Ausschreibung
Phase III	Vorbereitung + Durchführung Vergabeverfahren - *Baugrunduntersuchung* - *Planungsrecht (B-Plan)* - *Vorentwurf nicht notwendig*	Planungswettbewerb und Identifizierung von Optimierungspotenzialen
Phase IV	Abschließender Wirtschaftlichkeits-nachweis + Vertragsunterzeichnung	Endgültige Entscheidung über Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung
Phase V	Planungs- und Bauphase + Projektcontrolling	Errichtung Gebäude und Qualitätssicherung bis zur Abnahme

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

Klärung der Projektgrundlagen

- Zusammensetzung Projektteam (Auftraggeber, Nutzer und Berater), Ansprechpartner und Kommunikationswege.
- Aufstellung eines realistischen Zeitplans und Berücksichtigung der Gremienläufe.
- **Verbindlichkeit Bedarfsplanung/ Raumprogramm.**
- Mittels einer Prüfliste werden die für das Projekt notwendigen Ausschreibungsunterlagen definiert.
- Veröffentlichung sämtlicher Ausschreibungs-unterlagen mit EU-Bekanntmachung.
- Elektronische Durchführung des Vergabeverfahrens (E-Vergabe) mittels Vergabeplattform.

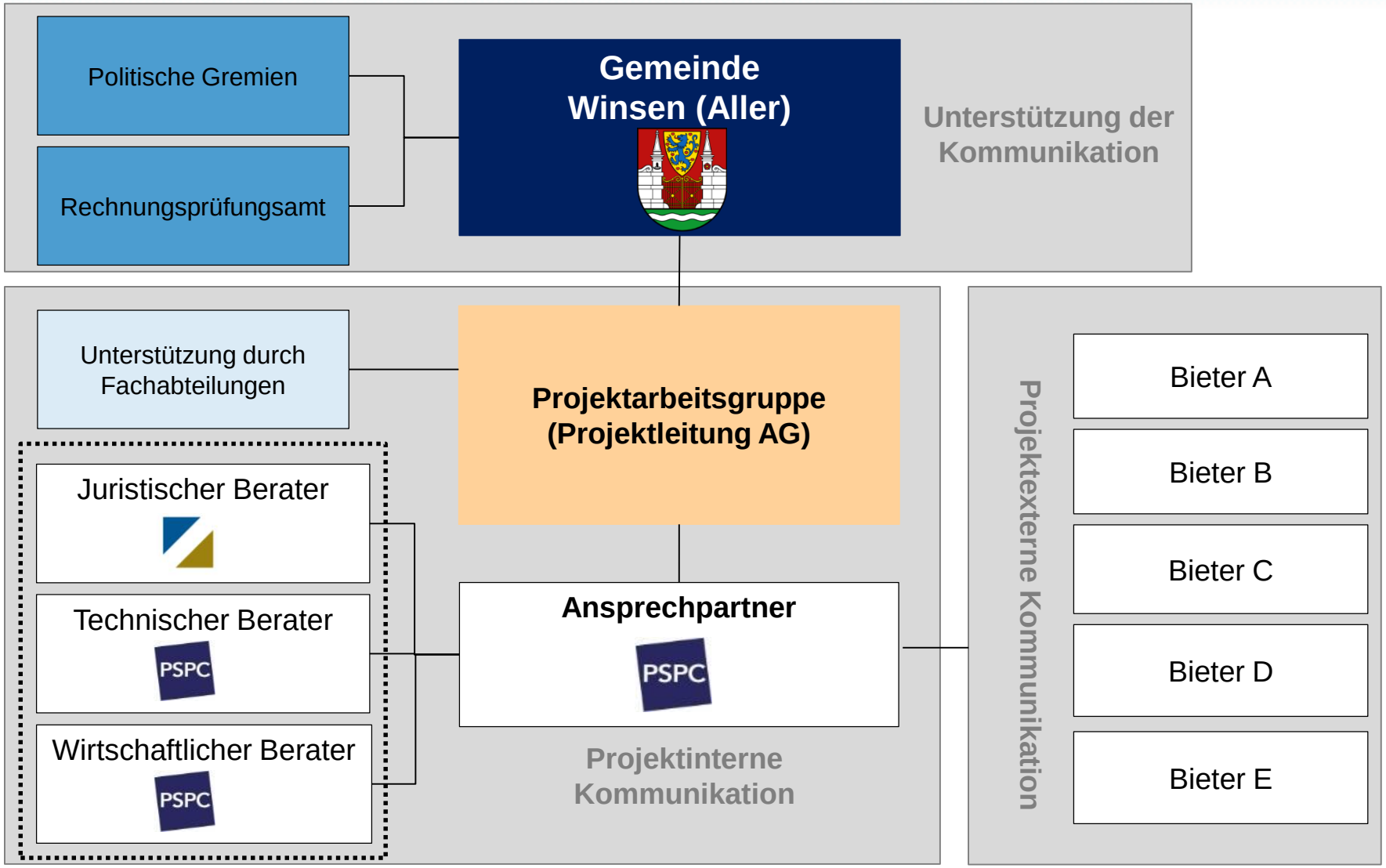
→ **Klärung der Projektgrundlagen ist Voraussetzung für die erfolgreiche Projekt-umsetzung (Kosten - Zeit - Qualität)**



Pos.	Erforderliche Daten/ Unterlage	Verantwortlich	Zuarbeit	Status
Teilnahmewettbewerb				
1	EU-Bekanntmachung			offen
2	Bewerberinformation			offen
3	Bewertungsmatrix			offen
4	Formblätter			offen
Unterlagen Angebotsphase				
1	Verfahrensbrief			offen
2	Projektvertragsentwurf			offen
A	**Technische Ausschreibungsunterlagen**			
1	Funktionale Leistungsbeschreibung Bau			offen
2	Raumprogramm			offen
3	Einrichtungs- und Ausstattungsliste			offen
4	Raumbuch			offen
5	EDV-Konzept			offen
B	**Allgemeine Bestandsdokumentation**			
1	Bebauungsplan (Karte)			offen
2	Negativauskunft Altlasten / Altablagerungen			offen
3	Negativauskunft Kampfmittelfunde			offen
4	Luftbildaufnahme Campus			offen
5	Geländeplan			offen
6	Lageplan Versorgungsleitungen			offen
7	Baugrundgutachten			offen
8	Untersuchungsbericht Bodenuntersuchungen			offen
9	Fotodokumentation			offen
C	**Formblätter (vom Bieter zu vervollständigen)**			
1	Preistabelle			offen
2	Formular Optimierungsvorschläge			offen
3	Farb- und Materialkonzept			offen
4	Fragen- und Antwortenkatalog			offen
5	Checkliste Angebotsunterlagen			offen

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

Klärung der Projektgrundlagen - Projektorganisation



Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Klärung der Projektgrundlagen - Leistungsübertragung

Leistungen	Auftraggeber	Auftragnehmer
Planungsphase		
- Bauherrenaufgaben/ Projektsteuerung		x
- Planung	x	x
- Verbleibendes Planungscontrolling	x	
Bauphase		
- Bauherrenaufgaben/ Projektsteuerung		x
- Bauausführung		x
- Verbleibendes Baucontrolling	x	
Betriebsphase		
- Instandhaltung (Instandsetzung, Wartung, Inspektion)		x
- Hausmeister	x	
- Pflege und Reinigung Gebäude inkl. Müllentsorgung	x	
- Pflege und Reinigung Außenanlage	x	
- Energieversorgung	x	
- Winterdienst	x	
- Sicherheitsdienst	x	
- Objektmanagement	x	
- Vertragscontrolling	x	
Finanzierung		
- Bauzwischenfinanzierung		x
- Langfristige Finanzierung	x	
Verwertung		
- Eigentum (während Vertragslaufzeit)	x	
- Eigentumsübergang (Ende Vertragslaufzeit)	x	

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

Klärung der Projektgrundlagen - Struktur Ausschreibungsunterlagen

Übergeordnete Unterlagen	**EU-Bekanntmachung, Bewerberinformation, Bewertungsmatrix, Teilnahmewettbewerb + Angebot, Formblätter Teilnahmewettbewerb**
Teil 1 Projektvertrag	**Projektvertragsmuster, Muster Vertragserfüllungsbürgschaft, Muster Mängelansprüchebürgschaft**
Teil A Leistungsbeschreibung Planung und Bau	**Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau, Raumprogramm, Raumbuch, Einrichtungs- und Ausstattungsliste, EDV-Konzept**
Teil B Leistungsbeschreibung Instandhaltung	**Funktionale Leistungsbeschreibung Instandhaltung, Schnittstellenliste Instandhaltung**
Teil C Allgemeine Bestandsdokumentation	**Lageplan, Höhenplan, Flurkarte, B-Plan, Lagepläne Versorgungsleitungen, Auskunft Altlastenkataster, Negativauskunft Kampfmittelfunde, Baugrunduntersuchung**
Teil D Formblätter	**Angebotsformblatt, Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm, Farb- und Materialkonzept, Preistabelle, Formblatt Produktdatenblatt, Bietererklärung Tariftreue, Checkliste einzureichender Angebotsunterlagen**

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Klärung der Projektgrundlagen - Planung und Bau

- Definition Ausstattungsgegenstände
  - Ausstattung der Sporthalle durch Auftragnehmer und für bewegliche Gegenstände Budgetregelung (100.000 €, netto).
- Vorgabe Energiestandard
  - Übererfüllung von 10% der Energieanforderungen EnEV 2014 (Stand 2016)
- Nutzungsprofil der Sporthalle
  - Anzahl Zuschauerplätze 199 (keine Versammlungsstätte)
  - Schulsport
  - Vereinssport **ohne Wettkampfbetrieb**, wie Fußball, Handball, Volleyball, Badminton, Tischtennis, Turnen usw.
  - In seltenen Fällen auch Vereinssport **mit Wettkampfbetrieb**, wie Fußball, Handball, Volleyball, Badminton, Tischtennis, Turnen usw.
  - Kleinere Veranstaltungen mit bis zu 199 Personen
  - Jugendtreff wird durch die Jugendpflege für die Betreuung und Freizeitgestaltung von Jugendgruppen genutzt.
- Barrierefreiheit
  - Einhaltung der gesetzliche Anforderungen der Barrierefreiheit (DIN 18040-1)

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Klärung der Projektgrundlagen - Instandhaltung

- Leistungsumfang Instandhaltung (Definition DIN 31051)
  - Instandhaltungsleistungen (Instandsetzung, Wartung und Inspektion) mittels Schnittstellenliste.
  - Instandhaltungsverantwortung kostengruppenorientiert (DIN 276).
  - Instandhaltungszeitraum.

→ **Ziel der Instandhaltung ist die Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes durch regelmäßige Feststellung und Bewertung des Ist-Zustandes des Gebäudes.**

Voraussetzungen

- Definition klarer Schnittstellen nach Bau- und Anlagenteilen.
- Definition von sog. Service Level Agreement (SLA) -Reaktions- und Behebungszeiten- und einem Maluskonzept zur Einhaltung der vereinbarter Leistungsqualität.
- Elektronische Dokumentation und Nachverfolgung der Mängel (CAFM System).
- Rückgabezustand vertraglich vereinbaren.

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Klärung der Projektgrundlagen - Instandhaltung

- Auftragnehmer ist für die Instandhaltung der
  - KG300 Baukonstruktion
  - KG400 Technischen Gebäudeausrüstung
  - KG540 Technische Anlagen in Außenanlagen
  - KG600 Ausstattung (nur die, die der AN beschafft hat)

  für einen Zeitraum von 20 Jahren verantwortlich.
- Für das Entgelt der Instandhaltungsleistungen wurde die Einrichtung eines Instandhaltungskontos vertraglich vereinbart (Sicherungsinstrument).
- Bei Schlechtleistung Malus/Entgeltkürzung in Höhe von bis zu 10%.

Maßnahmenabstufung

Stufe A	Stufe B	Stufe C
Offensichtlicher Mangel mit Funktionsbeeinträchtigung und noch nicht vom AN gemeldet	Mangel wird nicht in der vertraglichen Behebungszeit behoben.	AG setzt erfolglose angemessene Nachfrist zur Mangelbehebung. Mangel wird trotzdem nicht behoben.
↓	↓	↓
5 Mängel = 1% Entgeltreduzierung	1 Mängel = 2% Entgeltreduzierung	1 Mängel = 3% Entgeltreduzierung

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Projektablaufplan

Teilnahmewettbewerb

- Bewerberfeld 3 Interessenten/Bewerber
- Auswahl Bewerber zur Angebotsaufforderung gemäß Eignungskriterien

Verhandlungsverfahren

- Aufforderung zur Angebotsabgabe von 3 Bieter
  - 1. Angebotsrunde ca. 3 Monate (2 Bieter)
  - Verhandlung mit 2 Bietern
  - Verbindliche Angebotsrunde ca. 1 Monat (2 Bieter)
- Verfahrensabschluss und Vertragsunterzeichnung mit Best-Bieter
  - Erstellung Wirtschaftlichkeitsnachweis (~5% Effizienzvorteil)
  - Endredaktion (1 Bieter)
  - Politische Beteilung + Gremienläufe
  - Vertragsunterzeichnung

Dauer Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb rund 12 Monate

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren
Erfolgsfaktoren

- Die politischen Prozesse / Entscheidungen für die einzelnen Verfahrensschritte konnten seitens der Gemeinde Winsen (Aller) flexibel gestaltet werden.
- Laufende Informationsaustausch zum Stand des Vergabeverfahrens im Arbeitskreis seitens des Verwaltung.
- Zum Abschluss des Vergabeverfahrens Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss mit anschließender Ratsentscheidung.
- Getrennter Ausweis der Investitionskosten von Sporthalle und Jugendtreff aufgrund von Förderung/Zuschüssen.
- Einbindung und Abstimmung mit den Nutzern.
- Genaue Definition der Anforderungen an Planung, Bau und Betriebsleistungen mit ausreichenden Freiheitsgeraden zur Erreichung von Effizienzvorteilen.
- Klare Regeln für das Vergabeverfahren und Einhaltung der Zeitvorgaben.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit aller internen und externen Projektbeteiligten zur Erreichung der gemeinsamen Ziele.

Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

Perspektive 3-Feld-Sporthalle mit Jugendtreff

Copyright: GOLDBECK Public Partner GmbH / SCHULITZ Architekten GmbH

PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Arne Sangerhausen
as@psp-consult.de
030 31 51 99 30
www.psp-consult.de

Büro Berlin
Brandurgische Str. 27
10707 Berlin
Fon: +49 30 315199 0
Fax: +49 30 315199 77

Büro NRW
Trinkausstraße 7
40213 Düsseldorf
Fon: +49 211 88292 857
Fax: +49 211 88292 858

info@psp-consult.de
www.psp-consult.de