



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Neubau Kreishaus in Uelzen

Sitzung des Ausschusses für Planung
Hoch- und Straßenbau

05. April 2018

Neubau Kreishaus (I)



- **Verwaltungsgebäude für 400 Mitarbeiter**
 - 12 Ämter, inkl. der besonderen Bereiche, wie z.B. Zulassungsstelle, Tierseuchenkrisenzentrum, Leitstelle, sowie Bereiche für Verwaltungsleitung (Landrat, Dezernenten und Stabsstellen)
 - Konferenzbereich
 - Rechenzentrum
 - Kommunikationszonen
- **Nutzungsfläche (NUF) ca. 8.800 m²**
- **280 PKW-Stellplätze, 100 Fahrrad-Stellplätze**
- **Gebäude wird flexible Nutzung ermöglichen – Veränderungen in der Zukunft ermöglichen**
- **Hoher Standard hinsichtlich IT - Lichtwellenleiter bis an jeden Arbeitsplatz**
- **Mittlerer bis hoher Standard**

Neubau Kreishaus (II)



- Nachhaltiges Gebäude mit hoher Energieeffizienz
Niedrigstenergiegebäude nach „EU-Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, Bewertungsmaßstab ist der Referentenentwurf GEG
- Es ist eine positive Energiebilanz bzw. ein emissionsfreier Betrieb erwünscht.
- Qualitätsvorgaben gemäß Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)
- Zertifizierung nach DGNB:
Zertifikat „Gold“ wird angestrebt

Neubau Kreishaus (III)



- Grundstück Eschmannstraße Größe 14.863 m²



Vergabeverfahren (I)



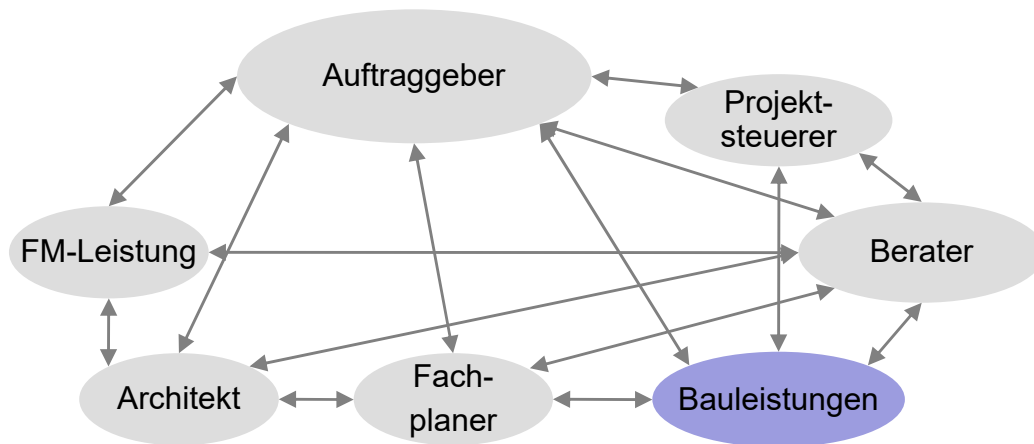
- Beschluss des Kreistages:
Neubau des Kreishauses an einen
Totalübernehmer/Gesamtvergabe (Planen und Bauen in
Verantwortung eines Auftragnehmers) zu übergeben
- Ziel:
hohe Kosten- und Terminalsicherheit
- Empfehlung Endbericht der „Reformkommission Bau von
Großprojekten – Komplexität beherrschen, kostengerecht,
termintreu und effizient“ vom Juni 2015:
 - „ Die Komplexität von Großprojekten kann öffentlichen
Auftraggebern sogar gebieten, Leistungen zu bündeln. Denn
mit der Größe und Komplexität eines Projektes steigt die
Anzahl der Schnittstellen, so dass die Management-
kapazitäten öffentlicher Auftraggeber hierfür ggf. nicht
ausreichen.“

Vergleich Realisierungsmodelle



Konventionelle Vergabe

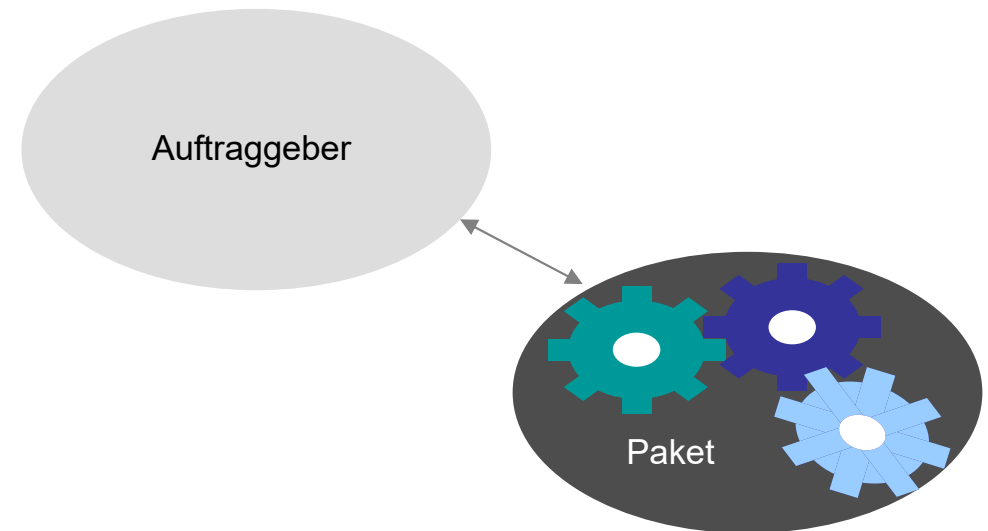
Trennung von Planung, Ausführung und Betrieb



- Vorrangige Eigenzielmaximierung der Beteiligten
- Ausgeprägte Schnittstellenproblematik
- Kein direkter „Team“-Gedanke

Vergabe über Paketlösung

Interdisziplinäre Zusammenarbeit



- Klare Struktur
- Gesamtkostenbetrachtung und -minimierung
- Partnerschaftlicher Gedanke

Ursachen für Vorteile



Ganzheitliche Vergabe von Leistungen fördert:

- Abstimmung zwischen Planern und Bauunternehmen bereits in der Angebotsphase
- Funktionale Lösungen durch den Auftragnehmer
- Reduzierung von Schnittstellen für den Auftraggeber
- kürzere Bauzeiten
- Risikoübertragung auf den Auftragnehmer

Verhandlungsverfahren fördert:

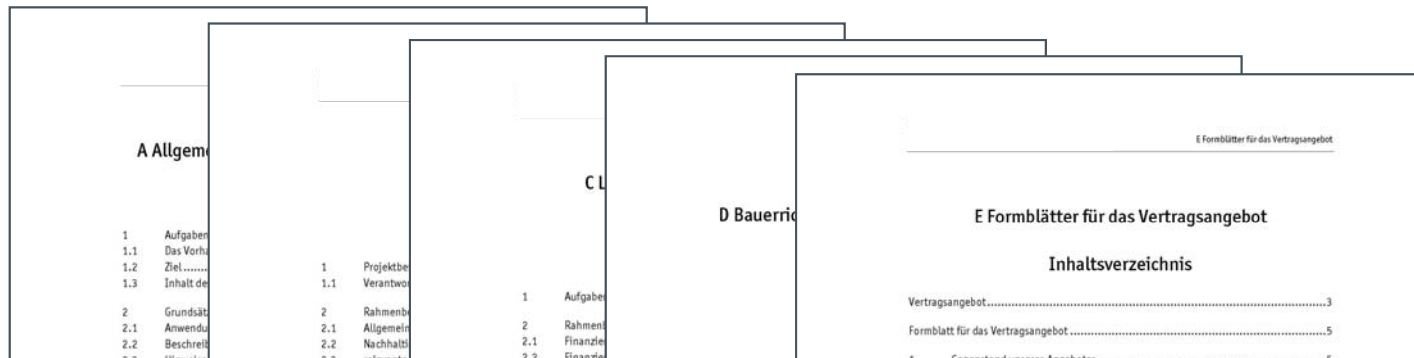
- Optimierung der Gesamtlösung im Wettbewerb
- Reduzierung des Nachtragspotentials
- Kostensicherheit

Vergabeverfahren (II)



- Europaweite Ausschreibung aufgrund Auftragsvolumen
- Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb
- zweistufiges Verfahren
- **1. Stufe: Teilnahmewettbewerb**
 - Bewerbung von Konsortien bestehend aus Architekt, TGA-Planer (Planungsteam) und Bauunternehmen
 - Kriterien für die Auswahl sind Leistungsfähigkeit und Referenzen
- **2. Stufe: Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes von 3 – 6 Bewerberkonsortien**

Vergabeunterlagen (III)



Unter anderem

- Allgemeine Bedingungen für die Auftragsvergabe
- Funktionale Bauleistungsbeschreibung
- Formblätter für das Vertragsangebot



Funktionale Leistungsbeschreibung

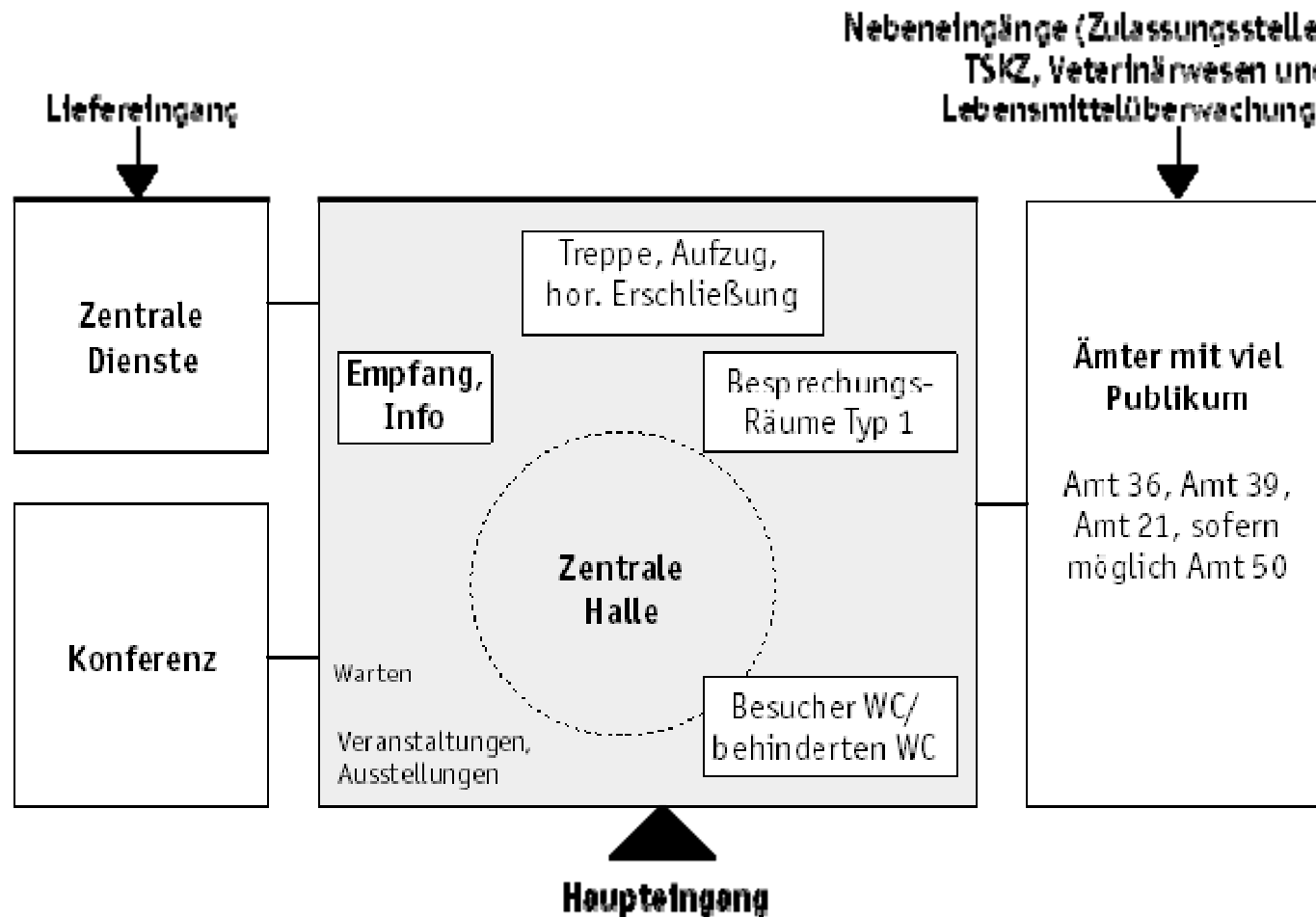


Grundgedanke : „So genau wie nötig, so frei wie möglich“

Allgemein

- Angabe der Ziel- und Rahmenanforderungen: wie z. B. Funktion, Zweck, Standards und Qualitäten
Konkrete Ausgestaltung der Erfüllung der Anforderungen bleibt dabei weitgehend den Bietern überlassen
- Nutzung des Optimierungspotenzials durch Verknüpfung von Planung und Bau
- Kombination aus Freiräumen und definierten Bereichen möglich

Vergabeunterlagen (IV)



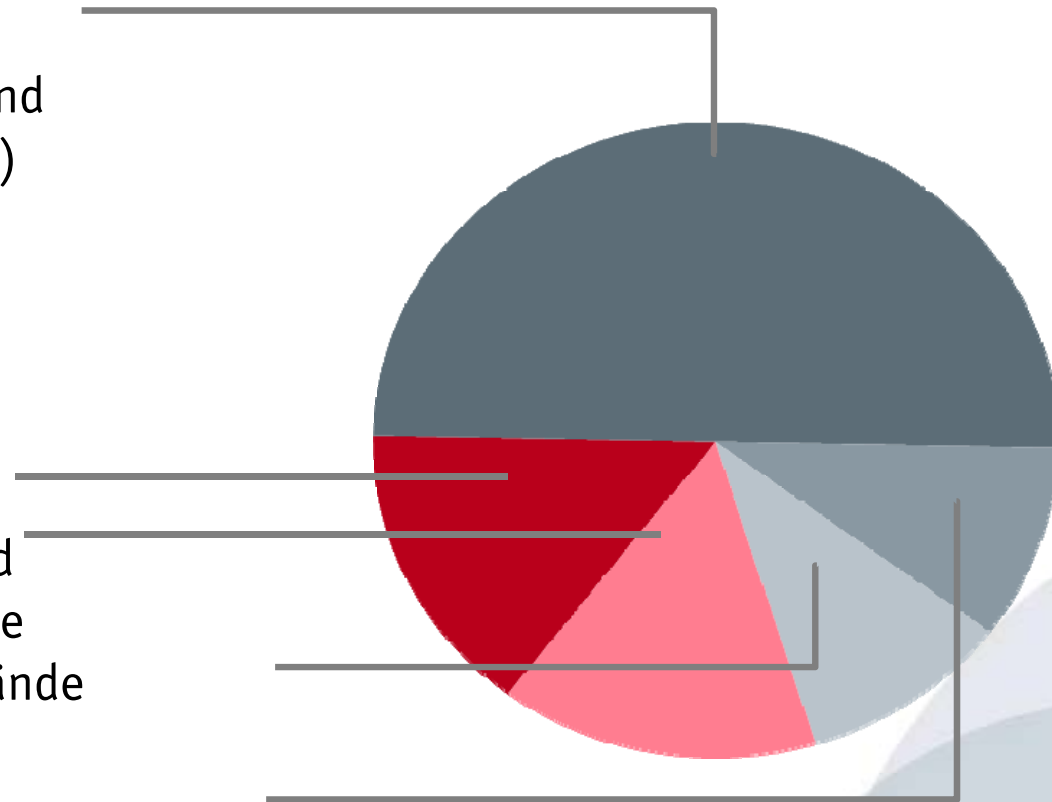
Zuschlagskriterien (I)

Preis (50%)

- Pauschalpreis (Bau- und Bauzwischenfinanzierung)

Qualität (50%)

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



- Bewertungsmatrix wird an Bedürfnisse des Projektes bzw. des Auftraggebers angepasst
- Entscheidung am 10.04. durch Kreisausschuss

Terminplan



- Versand der Vergabebekanntmachung
- Abgabe der Angebote
- Vergabe
- Fertigstellung

Ende April

Sept./Okt

Jan 2019

I. Qua. 2021

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Litfaß-Platz 2
10178 Berlin
- Tel. 030. 28 52 9820
- Fax 030. 28 52 9827
- www.vbd-beratung.de