

# Landkreis Uelzen

Der Landrat

## Öffentliche Bekanntmachung

### Sitzung des Ausschusses für Planung, Hoch- und Straßenbau

---

**Sitzung:** Donnerstag, 05.04.2018, 18:00 Uhr

**Raum, Ort:** Besprechungsraum 61 - Schwienau -, Kreishaus, EG, Veerßer Str. 53, 29525 Uelzen

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Einwohnerfragestunde
4. Feststellung der Tagesordnung
5. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 27.02.2018
6. Kreishausneubau;  
Vortrag von Herrn Fischer, VBD, über das Verfahren einer Funktionalausschreibung und die bisher erarbeiteten Inhalte der geplanten Ausschreibung
7. Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten
8. Anfragen
9. Einwohnerfragestunde
10. Schließung der öffentlichen Sitzung



**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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>



# Vergabeverfahren (I)



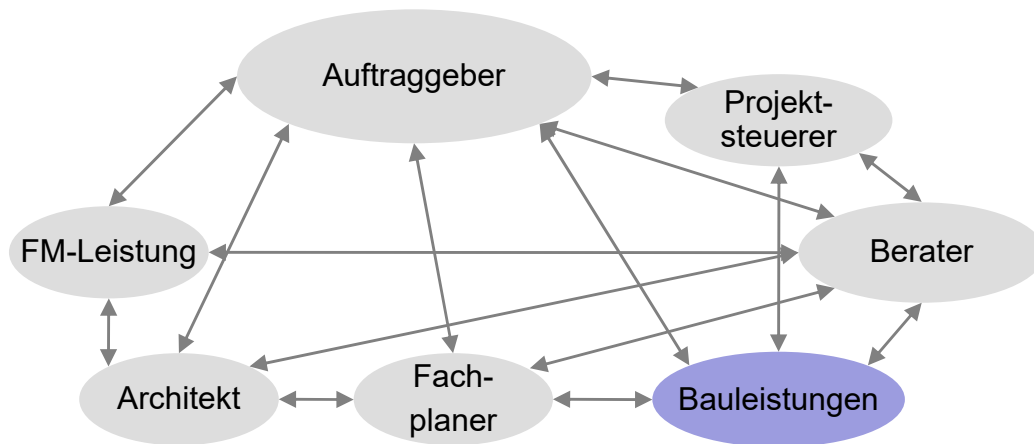
- Beschluss des Kreistages:  
Neubau des Kreishauses an einen  
Totalübernehmer/Gesamtvergabe (Planen und Bauen in  
Verantwortung eines Auftragnehmers) zu übergeben
- Ziel:  
hohe Kosten- und Terminalsicherheit
- Empfehlung Endbericht der „Reformkommission Bau von  
Großprojekten – Komplexität beherrschen, 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

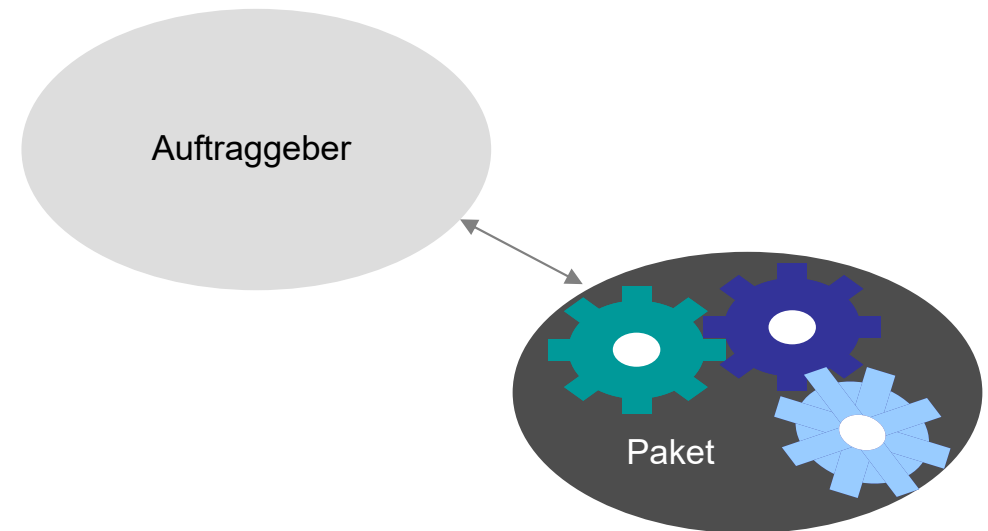
**Trennung von Planung, Ausführung und Betrieb**



- 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

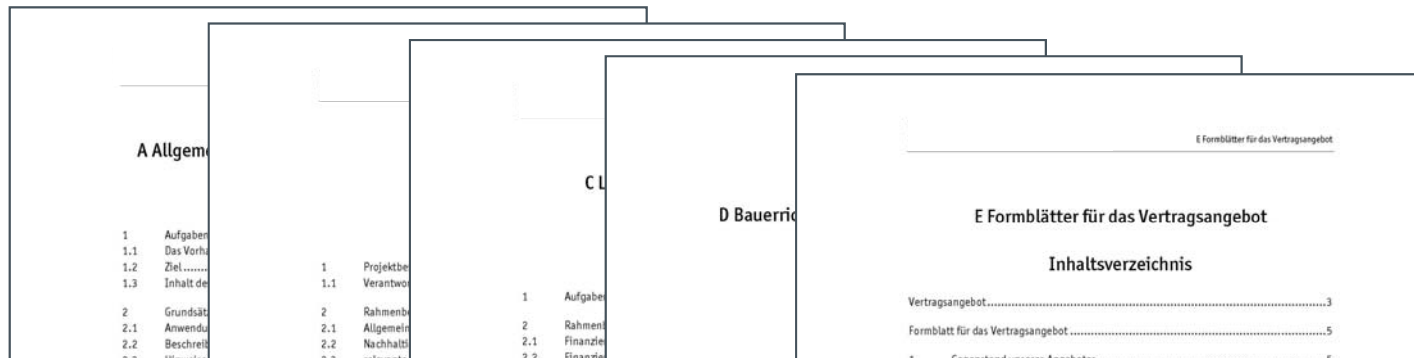


# Vergabeverfahren (II)



- 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

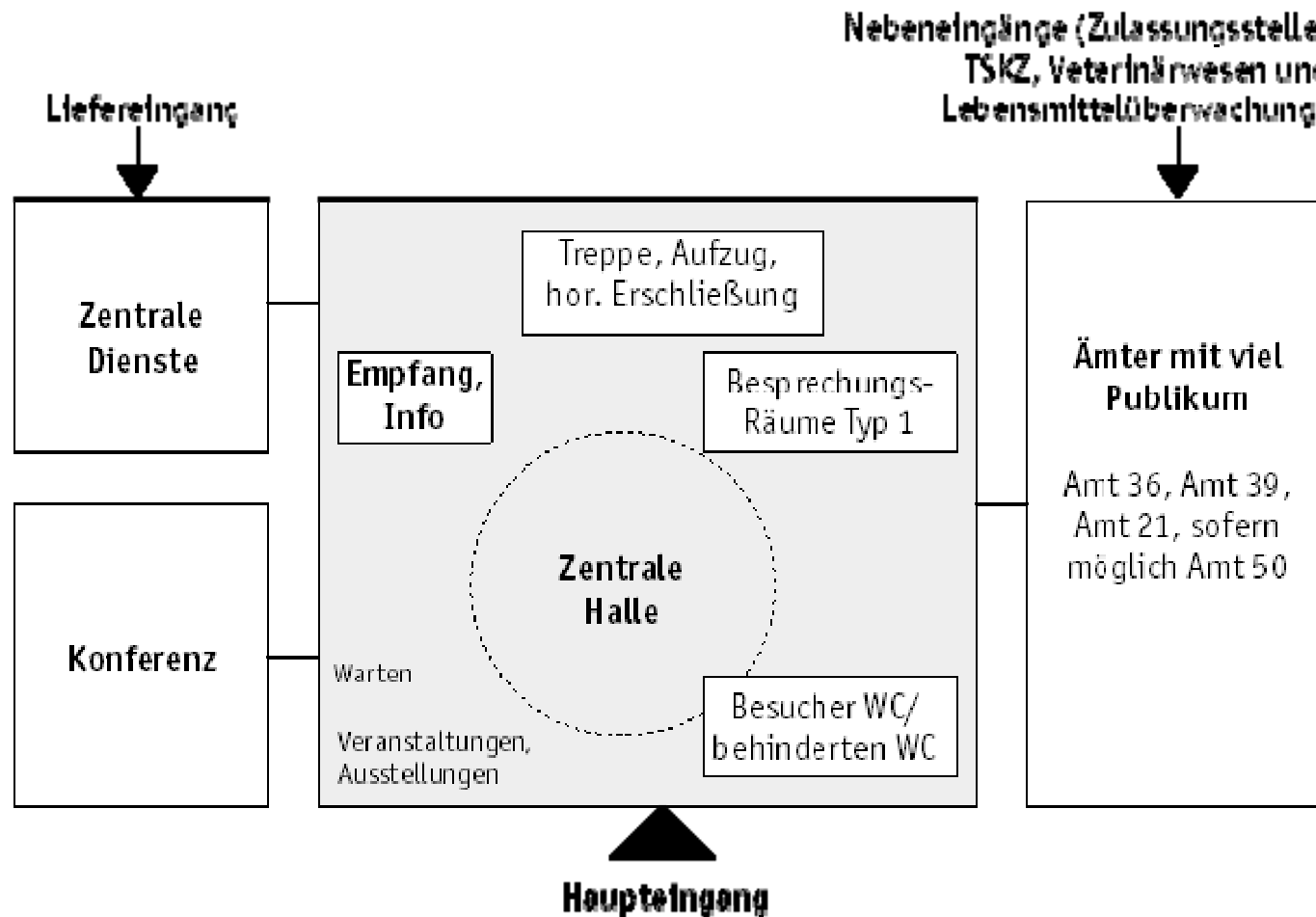


Grundgedanke : „So genau wie nötig, so frei wie möglich“

## 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)



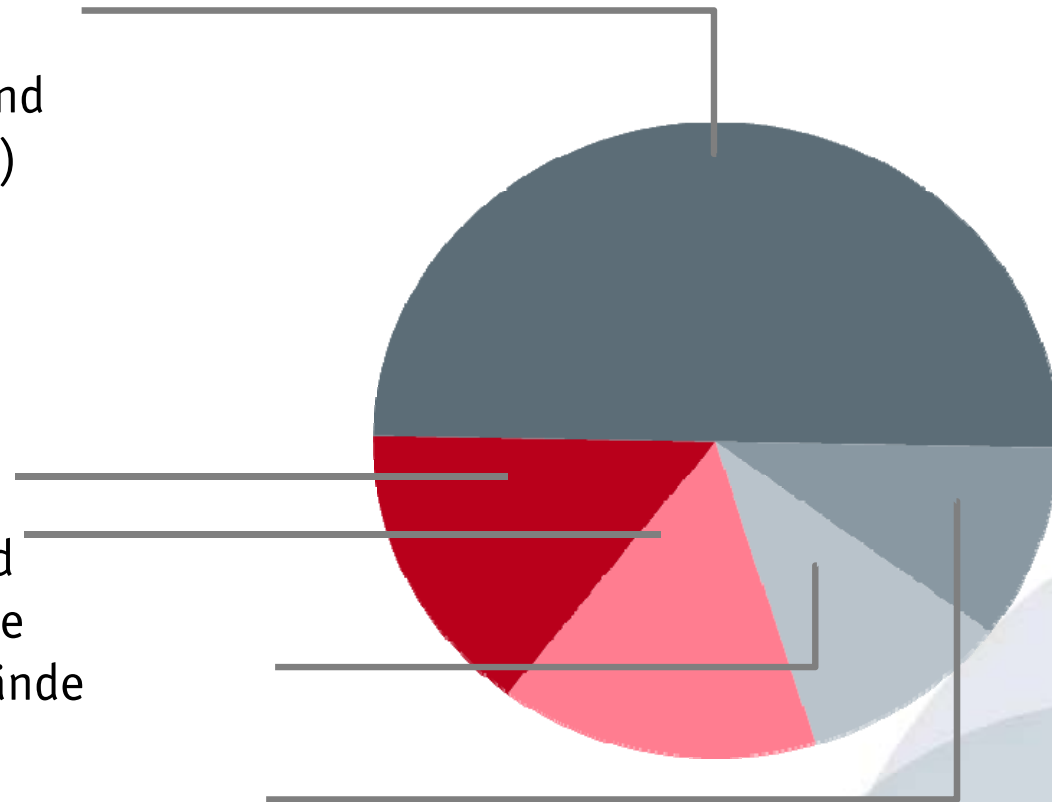
# Zuschlagskriterien (I)

## 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](http://www.vbd-beratung.de)