

Vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau Technikum Neumünster

Drees & Sommer Hamburg GmbH
Büro Kiel
Schloßgarten 6
24103 Kiel

Telefon +49 431 200027- 9600
Telefax +49 431 200027- 9630
Joachim.Lenschow@dreso.com



INHALT

<u>1</u>	<u>AUSGANGSSITUATION</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>PROJEKTTEAM</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>LEISTUNGEN</u>	<u>4</u>
<u>4</u>	<u>LEISTUNGSZEIT</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>ZIELDEFINITIONSWORKSHOP</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>ABSTIMMUNG DER WICHTUNGSMATRIX UND ABSCHLIESSENDE WERTUNG</u>	<u>7</u>
<u>7</u>	<u>ABSCHLIEßENDE EMPFEHLUNG</u>	<u>13</u>
<u>8</u>	<u>WEITERE SCHRITTE</u>	<u>14</u>

ANLAGEN

- 1 Teilnehmerliste 08.03.2018
- 2 Entwurf eines Rahmenterminplans für die drei zu untersuchenden Varianten

1 AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Neumünster plant den Bau eines zentralen Laborgebäudes (Technikum) für die Regionalen Bildungszentren Elly-Heus-Knapp-Schule, Walther-Lehmkuhl-Schule und Theodor-Litt-Schule. In dem Technikum soll die Ausbildung der Biologisch-Technischen Assistenten konzentriert werden. Weiterhin soll im Zuge des Bauvorhabens der Standort Elly-Heuss-Knapp-Schule in der Riemenschneiderstraße in Neumünster um verschiedene fehlende Räume, wie eine Aula, Mehrzweckräume und verschiedenen Funktionsräume, ergänzt werden. Ein Raumprogramm und die labortechnischen Anforderungen liegen vor. Die Kosten für die Baumaßnahme sind nach ersten Schätzungen mit insgesamt 6,8 Mio. Euro veranschlagt.

Vor der weiteren Planung des Technikums möchte die Stadt Neumünster prüfen, welche Bauweise und welche Vergabeart sich für die Verwirklichung dieses Bauvorhabens besonders eignet. Dazu sind die Kriterien zu entwickeln, die den politischen Gremien der Stadt Neumünster die Grundlage für eine Entscheidung liefern und den Anforderungen der Einzelfallprüfungen nach VOB und Vergabeverordnung gerecht werden.

Für die Umsetzung des Prüfvorhabens hat die Stadt Neumünster Drees & Sommer beauftragt, das die Stadt Neumünster bei der Entwicklung von Prüfkriterien und der Durchführung der Prüfung und Bewertung unterstützt.

2 PROJEKTTEAM

Die Projektleitung bei Drees & Sommer wird durch Herrn Joachim Lenschow und Herrn Sören Senkfeil erfolgen.

Joachim Lenschow ist Architekt und führt mit über 25 Jahren Berufserfahrung seit 8 Jahren das Drees & Sommer Team in Kiel. Seine Schwerpunkte liegen im Bereich des Projektmanagements / der Projektsteuerung von Gewerbe- und Wohnungsbau, mit Schwerpunkt im öffentlichen Bau. So gehört zu seinen persönlichen Referenzen z.B. die Steuerung des Neubaus der Stadtwerke Kiel, die Modernisierung und Erweiterung der Holstenhallen in Neumünster und aktuell nicht nur die ÖPP-Ausschreibung des Neubaus der Investitionsbank Schleswig-Holstein in Kiel, sondern zum Beispiel auch die Nutzerbedarfsplanung des Stadions in Flensburg.

Sören Senkfeil studierte nach seiner Ausbildung zum Bau- und Möbeltischler Architektur an der Fachhochschule Kiel. Während seiner Tätigkeit bei BRT Architekten führte Sören Senkfeil herausragende internationale Projekte zum Erfolg. Er verfügt über langjährige Erfahrung in den Bereichen Projektmanagement, Planung und Generalplanung und im Umgang mit Projektbeteiligten aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen. Ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit lag in der Optimierung von Planungsprozessen durch sachgerechten Softwareeinsatz. Mithilfe von zum Beispiel parametrischer Datenmodelle konnten komplexe Bauformen und Fassaden wirtschaftlich realisiert werden. Darüber hinaus verantwortete Sören Senkfeil die Definition und Umsetzung interner Standards und Prozesse für Büroorganisation, Softwarenutzung und Controlling. Bei Drees & Sommer ist Sören Senkfeil als Projektpartner im Projektmanagement und General Construction Management tätig. Hier setzt er seine Erfahrungen in allen Leistungsphasen, seine baupraktischen Kenntnisse und seine nachhaltige Motivations- und Überzeugungskraft ein, um Projekte effizient und erfolgreich zu realisieren.

Unterstützung erhält das o.g. Projektteam aus dem Backoffice in Kiel und ggfs. Hamburg.

3 LEISTUNGEN

Die Leistungen wurden im Schreiben der Stadt Neumünster vom 20.12.2017 beschrieben. Drees & Sommer ist gemäß Angebotsaufforderung vom 20.12.2017 und Angebot vom 24.01.2018 mit Auftrag vom 12.02.2018 mit folgenden Leistungen beauftragt:

- Entwicklung eines Kriterienkataloges auf Basis einer Grundlagenermittlung und vorhandenen Unterlagen zur Prüfung und Bewertung folgender Varianten:
 - a. Klassische Bauweise als Einzellosvergabe
 - b. Klassische Bauweise mit Vergabe an einen Generalunternehmer
 - c. Modulare Bauweise mit Vergabe an einen Generalunternehmer
- Abstimmung der Kriterien in einem Termin mit Vertretern aus Verwaltung und Selbstverwaltung der Stadt Neumünster
- Erstellen einer technischen und verfahrensrechtlichen Bewertung (in Form einer Matrix) der einzelnen oben aufgeführten Verfahren und Bauweisen. Eine juristische Beratung kann jedoch durch Drees & Sommer nicht erfolgen!
- Aufzeigen von Chancen und Risiken der oben aufgeführten Realisierungsvarianten
- Zusammenstellung einer abschließenden Bewertung
- Ggfs. Präsentation der Ergebnisse in einem Entscheidungsgremium der Stadt Neumünster

4 LEISTUNGSZEIT

- Leistungszeitraum: ca. 6-8 Wochen (je nach Verfügbarkeit der Entscheidungsträger)
- Leistungsbeginn: kurzfristig nach Auftragsbestätigung
- Objektbesichtigung: in Abstimmung mit dem AG (ggfs. notwendig)

Die detaillierte Terminalschiene wird vor Beginn zwischen AG und AN abgestimmt. Sollte sich durch nicht durch den AN zu vertretende Gründe die Terminalschiene verlängern oder die benötigten Kapazitäten erhöhen bzw. eine erweiterte Prüfung durch den AG gewünscht werden, ist eine einvernehmliche Regelung zu Terminalschiene, Personaleinsatz und zugehöriger Vergütung zu treffen.

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

Die Leistungserbringung von Drees & Sommer endet mit der Präsentation der finalen Ergebnisse bzw. mit Stellung der Schlussrechnung.

5 ZIELDEFINITIONSWORKSHOP

Der Termin fand statt am 21.02.2018 von 15:00 – 17:30 Uhr im Raum 1.6. im Neuen Rathaus.

Seitens Drees & Sommer waren Herr Senkfeil und Herr Lenschow anwesend, der den Workshop für die Stadt (u. a. für den FD Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen Herren Schnittker, Heitker, Hillebrand und Stadtbaurat Kubiak) und die Regionalen Bildungszentren (vertreten durch den Schulleiter der Theodor- Litt- Schule Herrn Hirt und den Schulleiter der Elly-Heuss-Knapp-Schule Herrn Leppin) moderierte.

Durch Drees & Sommer wurden durch entsprechende Fragen die Ziele, die für die beteiligten Vertreter für den Neubau des Technikums im Vordergrund stehen, abgefragt und in einem visuellen Protokoll mittels Karten sichtbar gemacht.

Die genannten Ziele wurden anschließend in Kategorien geclustert.

Während der gesamten Workshopzeit wurde intensiv über die verschiedenen Randbedingungen, Abhängigkeiten und Wichtungen der einzelnen Themen diskutiert.

Unter anderem spielte der gewünschte Inbetriebnahmeterrmin am 01.08.2019 eine große Rolle. Falls dieser Termin nicht gehalten und um 1 Jahr verschoben werden muss, entstehen Mietkosten für eine Labornutzung, um die Ausbildungsklasse durchführen zu können.

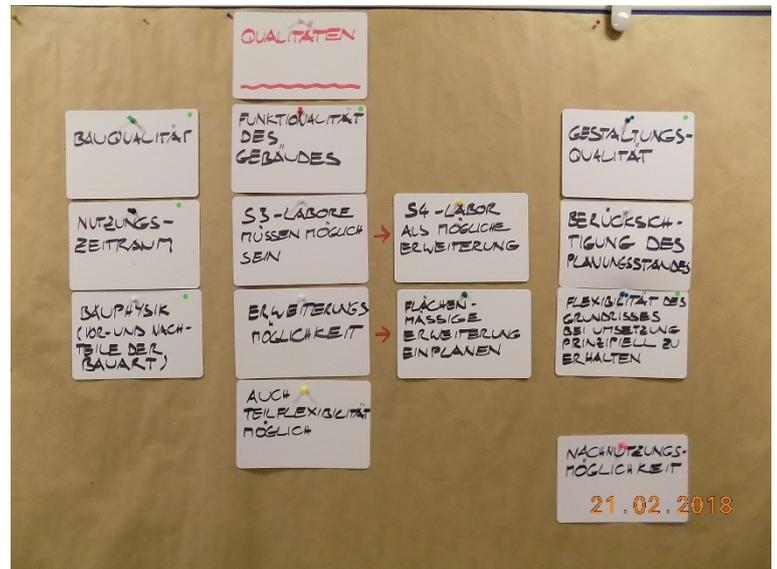
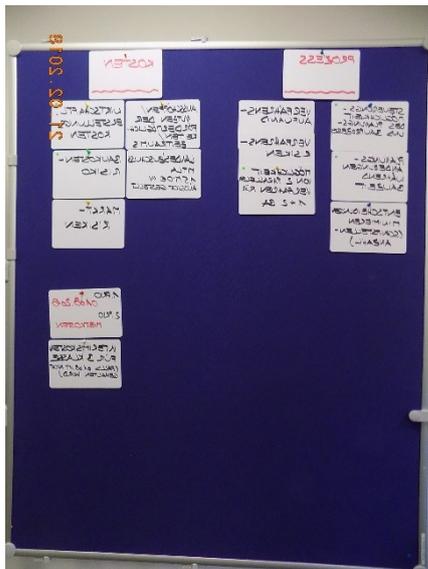
Ob der gewünschte Termin mit einer der zu untersuchenden Varianten zu halten ist, wird in einem groben Terminplanentwurf durch Drees & Sommer im nächsten Termin vorgestellt.

Die Cluster wurden wie folgt benannt:

- Termine
- Betrieb
- Qualitäten
- Prozess
- Kosten

Im Folgenden ist die fotografische Dokumentation des visuellen Protokolls aufgeführt.

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER



Im Anschluss an die Sitzung wurden die oben aufgeführten Fotos zur Dokumentation an die Beteiligten versandt.

Für die nächste Sitzung wurde seitens Drees & Sommer zugesagt, einen Vorschlag für die Wertung und Wichtung der verschiedenen genannten Ziele vorzustellen.

6 ABSTIMMUNG DER WICHTUNGSMATRIX UND ABSCHLIESSENDE WERTUNG

Der Termin fand statt am 08.03.2018 von 11:00 – 14:30 Uhr im Raum 1.6. im Neuen Rathaus, ebenfalls mit Vertretern der Stadt und der Schulen, der Schulleiter der Elly Heuss Knapp Schule Herr Leppin, der Schulleiter der Theodor Litt Schule Herr Hirt und für die Verwaltung der Stadtbaurat Herr Kubiak sowie Frau Schuhmacher, und für den FD Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen Herr Schnittker, Herr Heitker und Herr Hillebrand.

Seitens Drees & Sommer waren Herr Windel und Herr Lenschow anwesend, der den Workshop moderierte.

Nach einer kurzen Einführung in die geplante Agenda werden durch Drees & Sommer erste Entwürfe für Rahmenterminpläne der drei zu untersuchenden Varianten vorgestellt.

Im Ergebnis lässt sich sagen, dass nach erster Einschätzung keine der drei Varianten nach heutigem Kenntnisstand mit den bisher bekannten Ausschreibungs- und Planungsvorläufen der gewünschte Inbetriebnahmetermin am 01.08.2019 zu halten ist. (Entwürfe der Rahmenterminpläne mit Stand 08.03.2018 siehe Anlage).

Im Rahmen der Vorstellung der Terminpläne wurde durch alle Teilnehmer intensiv über die zeitlichen Unterschiede der einzelnen Varianten diskutiert.

Im Ergebnis wurde die prinzipielle Aussage, dass die Variante 3 mit einem voraussichtlichen Inbetriebnahmetermin November 2019 die schnellste Variante darstellt und damit einige Monate schneller ist als beide klassische Bauvarianten (März bzw. April 2020).

Im zweiten Teil des Workshops soll die Wichtung und Wertung der aufgestellten Kriterien erfolgen.

Hierzu stellt Drees & Sommer ein vorbereitetes Excel-Tool vor.

Um die Objektivität zu wahren soll in folgenden Schritten gewichtet und gewertet werden:

1. Wichtung der Hauptkriterien
 2. Wichtung der Unterkriterien
 3. Wertung der Unterkriterien
 4. Aufblendung des Ergebnisses
- Wichtung der Hauptkriterien
Im ersten Schritt wurden nur die Hauptkriterien aufgeblendet und die Wichtung untereinander abgestimmt.
Unter Berücksichtigung des vorhergehenden Zieldefinitionsworkshops hat Drees & Sommer folgende 7 Hauptkriterien vorgeschlagen, denen nach Zustimmung und nach intensiver Diskussion in Bezug auf die Gewichtung untereinander folgende Wichtung zugeordnet wurde:

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

- Prozess	10,0%
- Kosten	22,5%
- Qualitäten	10,0%
- Termine	20%
- Betrieb	5,0%
- Risikoverteilung	27,5%
- <u>Nutzbarkeit</u>	<u>5,0%</u>
	100%

Im Gegensatz zum Zieldefinitionsworkshop hat Drees & Sommer vorgeschlagen, die Risikofaktoren in einer Risikogruppe zusammenzufassen (hier Kategorie: Risikoverteilung). Diesem Vorschlag wurde gefolgt.

Die von Drees & Sommer mit dem Begriff „Nachhaltigkeit“ benannte Kategorie wurde nach gemeinsamer Diskussion umbenannt in Nutzbarkeit.

Stand der Tabelle:

Wertungskriterien	W1	W2
Kriteriengruppe I: Prozess	100%	10,0%
Kriteriengruppe II: Kosten	100%	22,5%
Kriteriengruppe III: Qualitäten	100%	10,0%
Kriteriengruppe IV: Termine	100%	20,0%
Kriteriengruppe V: Betrieb	100%	5,0%
Kriteriengruppe VI: Risikoverteilung	100%	27,5%
Kriteriengruppe VII: Nutzbarkeit	100%	5,0%

- Wichtung der Unterkriterien
 Nach der Verabschiedung der Hauptkriterien (die im weiteren Prozess nicht mehr geändert werden) wurden die Unterkriterien innerhalb der Hauptkriterien gewichtet. Der Prozess erfolgt ähnlich der Hauptkriterien immer beginnend mit der Frage, welches das wichtigste Kriterium ist und welches dasjenige mit dem wenigsten Gewicht. Dazwischen wurden dann die weiteren angeordnet.
 Die Entscheidungen wurden in der Matrix dokumentiert und als endgültig fixiert. (Tabelle siehe Anlage).

Die Tabelle sah jetzt folgendermaßen aus:

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

Wertungskriterien	W1	W2
Kriteriengruppe I: Prozess	100%	10,0%
I.1 Steuerungs- und Änderungsmöglichkeit des Planungs- und Bauprozesses	25,0%	2,5%
I.2 Minimierung von Entscheidungen (Schnittstellenanzahl)	30,0%	3,0%
I.3 Verfahrensaufwand	30,0%	3,0%
I.5 Herstellerunabhängigkeit	15,0%	1,5%
Kriteriengruppe II: Kosten	100%	22,5%
II.1 Wirtschaftliche Erstellungskosten	100,0%	22,5%
Kriteriengruppe III: Qualitäten	100%	10,0%
III.1 Gestaltungsqualität	25,0%	2,5%
III.2 Berücksichtigung des bisherigen Planungsstandes	25,0%	2,5%
III.3 Grundrißflexibilität (auch in Teilen)	25,0%	2,5%
III.4 Bauphysik (Vor-/ Nachteile der Bauart)	25,0%	2,5%
Kriteriengruppe IV: Termine	100%	20,0%
IV.1 Wahrscheinlichkeit Erreichung Inbetriebnahmetermine 01.08.2020	85,0%	17,0%
IV.2 Planungsvorlauf	5,0%	1,0%
IV.3 Bauvorlauf	5,0%	1,0%
IV.4 Geringe Störung des lfd. Schulbetriebs (Ausführungsdauer) bezogen auf Baulärm	5,0%	1,0%
Kriteriengruppe V: Betrieb	100%	5,0%
V.1 geringe Wartungs- und Betriebskosten über gesamte Lebenszeit	100,0%	5,0%
Kriteriengruppe VI: Risikoverteilung	100%	27,5%
VI.1 Planungsrisiken (Genehmigungsfähigkeit, Mängel)	10,0%	2,8%
VI.2 Kostenrisiken (Nachträge)	25,0%	6,9%
VI.3 Terminrisiken (Verzögerung durch AN, Wetterrisiko)	20,0%	5,5%
VI.4 Marktrisiken (Herstellerabhängigkeit, keine bzw. unwirtschaftliche	15,0%	4,1%
VI.5 Verfahrens- und Vergaberechtliche Risiken (Vergabeanfechtung ->	30,0%	8,3%
Kriteriengruppe VII: Nutzbarkeit	100%	5,0%
VII.1 Dauerhaftigkeit der Materialien	15,0%	0,8%
VII.2 Mängelabstellung während der Gewährleistung	20,0%	1,0%
VII.3 Änderungsmöglichkeit nach Fertigstellung	30,0%	1,5%
VII.4 Erweiterungsmöglichkeit nach Fertigstellung	20,0%	1,0%
VII.5 Lebensdauer des Gebäudes	15,0%	0,8%

- Wertung der Unterkriterien
 In dem per Beamer an die Wand projizierten Excel-Tool wurden jetzt die festgelegten Wichtungen der Haupt- und Unterkriterien ausgeblendet, so dass nur noch die Wertungsfelder sichtbar sind.
 Das Produkt aus Wichtung des Unterkriteriums mit der Wichtung des Hauptkriteriums und der Wertung ergibt das Ergebnis, wobei 10 Punkte dem Wert „sehr gut“ und 60 Punkte dem Wert „ungenügend“ entspricht.
 Demzufolge ist diejenige Variante mit der am Ende geringsten Punktzahl die wirtschaftlichste Variante und damit für dieses Projekt die Vorzugsvariante.

Die Wertung erfolgte vergleichend horizontal für jedes Unterkriterium einzeln zwischen den einzelnen Varianten, von oben, sprich I.1. bis schlussendlich VII.5.

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

Die Wertung insbesondere der Kategorien Prozess, Kosten, Termine und Risikenverteilung erfolgte zwar in einigen Fällen kontrovers, konnte aber unter der Moderation von Drees & Sommer schließlich immer zu einem Kompromiss geführt werden, in dem sich alle Mitglieder der Arbeitsgruppe einverstanden erklären konnten.

Nach Ende aller Wertungen gegen 14 Uhr wurde gemeinsam beschlossen, dass diese Wertung abschließend sei und auch nach Aufblendung das Ergebnis nicht mehr verändert wird.

Die Tabelle sah jetzt folgendermaßen aus:

Entscheidungskriterien	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	Einzelvergabe (Klassische Bauweise)		GU-Vergabe (Klassische Bauweise)		GU-Vergabe (Modulare Bauweise)	
Bauart	St-B- Skelett mit leichten Trennwänden		St-B- Skelett mit leichten Trennwänden		Vorgefertigte Module bzw. Wandteile (Stahl, Holz)	
Beauftragung externes Büro für FLB-Erstellung, Vergabe und Bauleitung erforderlich?	nein		ja		ja	
Vergabebegründung notwendig wegen Mittelstandsfördergesetz	nein		ja		ja	
Wertungskriterien	Punktevergabe	gewichtete Punkte	Punktevergabe	gewichtete Punkte	Punktevergabe	gewichtete Punkte
Kriteriengruppe I: Prozess						
I.1 Steuerungs- und Änderungsmöglichkeit des Planungs- und Bauprozesses	20	0,50	50	1,25	60	1,50
I.2 Minimierung von Entscheidungen (Schnittstellenanzahl)	60	1,80	20	0,60	20	0,60
I.3 Verfahrensaufwand	30	0,90	30	0,90	30	0,90
I.5 Herstellerunabhängigkeit	10	0,15	20	0,30	40	0,60
Kriteriengruppe II: Kosten						
II.1 Wirtschaftliche Erstellungskosten	30	6,75	40	9,00	20	4,50
Kriteriengruppe III: Qualitäten						
III.1 Gestaltungsqualität	20	0,50	30	0,75	30	0,75
III.2 Berücksichtigung des bisherigen Planungsstandes	10	0,25	10	0,25	20	0,50
III.3 Grundriffsflexibilität (auch in Teilen)	20	0,50	20	0,50	20	0,50
III.4 Bauphysik (Vor-/Nachteile der Bauart)	20	0,50	20	0,50	30	0,75
Kriteriengruppe IV: Termine						
IV.1 Wahrscheinlichkeit Erreichung Inbetriebnahmeterrin 01.08.2020	30	5,10	30	5,10	20	3,40
IV.2 Planungsvorlauf	40	0,40	20	0,20	20	0,20
IV.3 Bauvorlauf	10	0,10	20	0,20	20	0,20
IV.4 Geringe Störung des lfd. Schulbetriebs (Ausführungsdauer) bezogen auf Baulärm	30	0,30	30	0,30	10	0,10
Kriteriengruppe V: Betrieb						
V.1 geringe Wartungs- und Betriebskosten über gesamte Lebenszeit	20	1,00	20	1,00	30	1,50
Kriteriengruppe VI: Risikoverteilung						
VI.1 Planungsrisiken (Genehmigungsfähigkeit, Mängel)	20	0,55	20	0,55	20	0,55
VI.2 Kostenrisiken (Nachträge)	40	2,75	20	1,38	20	1,38
VI.3 Terminrisiken (Verzögerung durch AN, Wetterisiko)	40	2,20	30	1,65	20	1,10
VI.4 Marktrisiken (Herstellerabhängigkeit, keine bzw. unwirtschaftliche	10	0,41	20	0,83	30	1,24
VI.5 Verfahrens- und Vergaberechtliche Risiken (Vergabeanfechtung)	10	0,83	20	1,65	20	1,65
Kriteriengruppe VII: Nutzbarkeit						
VII.1 Dauerhaftigkeit der Materialien	20	0,15	20	0,15	30	0,23
VII.2 Mängelabstellung während der Gewährleistung	10	0,10	30	0,30	30	0,30
VII.3 Änderungsmöglichkeit nach Fertigstellung	10	0,15	10	0,15	40	0,60
VII.4 Erweiterungsmöglichkeit nach Fertigstellung	20	0,20	20	0,20	10	0,10
VII.5 Lebensdauer des Gebäudes	10	0,08	10	0,08	20	0,15

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

- Aufblendung des Ergebnisses

Das jetzt aufgeblendete Ergebnis sah folgendermaßen aus:

Variante 1 (Einzelvergabe/ Klassische Bauweise):	26,16 Punkte, 2. Rang
Variante 2 (GU-Vergabe/ Klassische Bauweise):	27,78 Punkte, 3. Rang
Variante 3 (GU-Vergabe/ Modulare Bauweise):	23,29 Punkte, 1. Rang

Die Tabelle sah jetzt folgendermaßen aus:

+

VERGLEICHENDE WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TECHNIKUM NEUMÜNSTER

Entscheidungskriterien	Kommentar	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
		Punktevergabe	gewichtete Punkte	Punktevergabe	gewichtete Punkte	Punktevergabe	gewichtete Punkte
Bauart							
Strukturierung externe Stütz- und Pultüberbauung, Vergabe und Bauweise							
Verkehrsanbindung							
Verkehrsanbindung notwendig wegen Mittelstraßenquerung							
Werkungskriterien							
		W1	W2				
Kriteriengruppe I: Prozess		100%	10,0%				
I.1. Struktur- und Anordnungslogik des Planungs- und Bauprozesses		20,0%	2,0%	20	0,20	20	1,20
I.2. Minimierung von Entscheidungen (Schrittweise)		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
I.3. Verfahrensauswahl		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
I.5. Herstellbarkeit		10,0%	1,0%	10	0,10	10	0,10
Kriteriengruppe II: Kosten		100%	22,5%				
II.1. Wirtschaftliche Realisierung		100,0%	22,5%	20	4,50	20	4,50
Kriteriengruppe III: Qualität		100%	10,0%				
III.1. Gestaltungsdetails		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
III.2. Berücksichtigung der besonderen Planungsanforderungen		20,0%	2,0%	10	0,10	10	0,10
III.3. Grundfunktionalität (auch in Teilform)		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
III.4. Statik (Vorteile des Bauart)		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
Kriteriengruppe IV: Termine		100%	20,0%				
IV.1. Wirtschaftliche Umsetzung in den Terminen 01.08.2020		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
IV.2. Planungsaufbau		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
IV.3. Bauart		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
IV.4. Geplante Struktur (Schulbereich/Auftraggeber) bezogen auf Bauplan		20,0%	2,0%	20	0,20	20	0,20
Kriteriengruppe V: Sicherheit		100%	3,0%				
V.1. geringe Verformungs- und Schwingungsübertragung		100,0%	3,0%	20	0,60	20	0,60
Kriteriengruppe VI: Nachhaltigkeit		100%	27,5%				
VI.1. Planungsprozess (Planungsanforderungen, Umfang)		10,0%	2,75%	20	0,55	20	0,55
VI.2. Kriterien (Nachfrage)		20,0%	5,5%	20	2,20	20	1,20
VI.3. Kriterien (Verordnung durch AN, Vollständigkeit)		20,0%	5,5%	20	1,10	20	1,10
VI.4. Kriterien (Praktikabilität, keine bzw. unübliche)		10,0%	2,75%	10	0,275	10	0,275
VI.5. Kriterien (Vergleichbare Kriterien (Vergleichbarkeit))		20,0%	5,5%	20	1,10	20	1,10
Kriteriengruppe VII: Nutzbarkeit		100%	8,0%				
VII.1. Dauerhaftigkeit (Materialien)		10,0%	0,8%	20	0,16	20	0,16
VII.2. Mängelfreiheit während der Gesamtdauer		20,0%	1,6%	10	0,16	10	0,16
VII.3. Anordnungslogik (nach Fertigstellung)		20,0%	1,6%	10	0,16	10	0,16
VII.4. Einbauanforderungen (nach Fertigstellung)		20,0%	1,6%	10	0,16	10	0,16
VII.5. Lebensdauer des Gebäudes		10,0%	0,8%	10	0,08	10	0,08
Gesamtwertung			100,0%		26,16		27,78
Rangfolge							23,29

7 ABSCHLIEßENDE EMPFEHLUNG

Ziel der vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung war es, eine objektive Wertung der 3 hier zu betrachtenden Varianten zu erreichen.

Die projektspezifische Wertung ist Voraussetzung für eine Abweichung von der Fachlosvergabe, die nach VGV und GWB sowie VOB die Norm darstellt, welches sich ja auch im Mittelstandsfördergesetz widerspiegelt. Dort ist aber ebenso die hier vorgenommene Möglichkeit verankert. Eine Abweichung von der Fachlosvergabe ist möglich, wenn diese objektiv und projektspezifisch die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Hierbei sind alle erkannten Randbedingungen im Rahmen der Haupt- und Unterkriterien gewichtet und anschließend gewertet worden.

Die Wertung erfolgte „blind“, d.h. ohne die im Ergebnis sichtbare Auswirkung der einzelnen Wertung. Dieses Vorgehen objektiviert die Wertung.

Ebenso hat die Zusammensetzung des Gremiums aus Verwaltungsmitgliedern, aus Vertretern der Politik und aus Vertretern der beiden betroffenen Schulen, sichergestellt, dass nicht einseitige Interessen das Ergebnis verfälschen, sondern durch den Ausgleich der Interessen und durch die gemeinsame Wertung das Ergebnis objektiv und projektspezifisch erfolgt.

Die neutrale fachliche Moderation durch Drees & Sommer hat nicht nur den Prozess geführt und sowohl Struktur als auch Kriterien vorgeschlagen, sondern auch durch das Einbringen der Bauexpertise in den Diskussionsrunden zu einem fachlich fundierten Ergebnis geführt.

Als Ergebnis der vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Neubau des Technikums in Neumünster wird die Variante 3

GU-Vergabe (Modulare Bauweise)

als wirtschaftlichste Lösung vorgeschlagen.

Nach den Erfahrungen von Drees & Sommer ist die dargestellte Methode und das Ergebnis ausreichend, um in einem Vergabebericht die Abweichung von der Fachlosvergabe zu begründen.

Es wird hier jedoch erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Drees & Sommer keine Rechtsberatung durchführen darf und eine juristische Prüfung angeraten wird, insbesondere durch den Umstand der eingesetzten Fördermittel.

8 WEITERE SCHRITTE

Das Ergebnis der vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird jetzt durch die politischen Ausschüsse und abschließend durch die Ratsversammlung zu beschließen sein.

Im Falle des positiven Beschlusses ist unverzüglich die weitere Planung und die funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen, um möglichst schnell die Ausschreibung an den Markt zu bringen. Erst mit Eingang der Angebote wird sich zeigen, ob ein Zuschlag innerhalb des geplanten Budgets möglich ist und eine Fertigstellung wie von Drees & Sommer prognostiziert noch in 2019 möglich ist.

Falls die zeitgerechte personelle oder fachliche Expertise für die Planung und Ausschreibung des Technikums seitens des SG IV in Neumünster hierfür nicht ausreicht, ist unverzüglich ein externer Dienstleister hierfür auszuschreiben und zu beauftragen.

Kiel, 10.03.2018

Drees & Sommer GmbH



Joachim Lenschow

Anlage 1
Teilnehmerliste 08.03.2018

Anwesenheitsliste

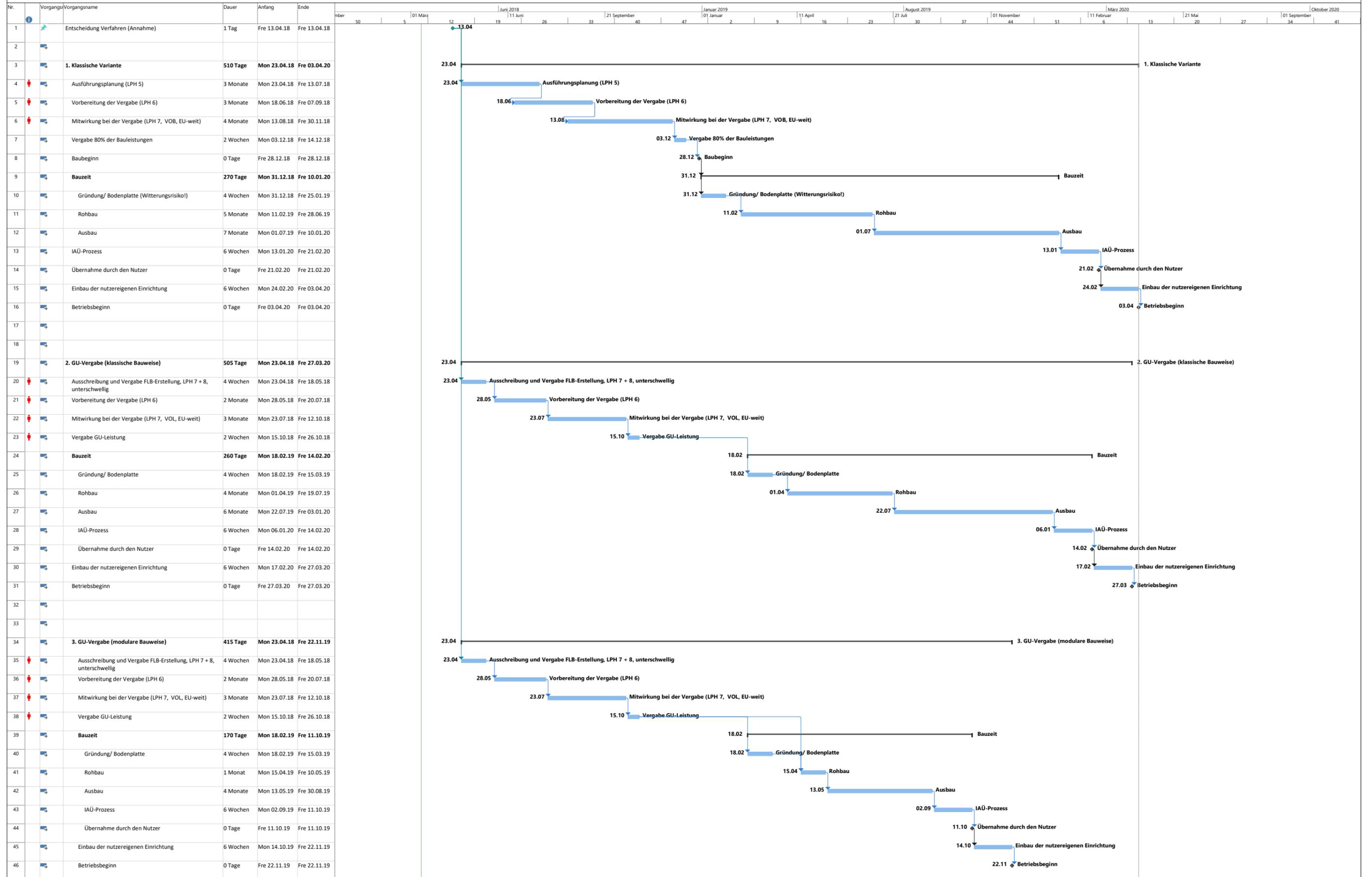
7673 Technikum Neumünster, Variantenvergleich
 Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

08.03.2018
 Datum

NAMEN	FUNKTION / INSTITUTION E-MAIL	UNTERSCHRIFT
J. LENSCHOW	DREES + SOMMER JACHIN.LENSCHOW@DRESSO.COM	
F. Windel	DREES + SOMMER	
H. Büchse	Bauamtsdienst	H. Büchse
F. Neuenhaus	"	F. Neuenhaus
H. Klackeborn	"	H. Klackeborn
G. Hirt	Theodor-Liff-Schule, Neumünster	G. Hirt
J. Leppin	Elly-Hans-Ulmann-Schule	J. Leppin
G. Schmitz	FD60	
J. Fritze	STADT NMS	
M. Sand	"	
Schubert	"	
Kubick	"	Kubick

Anlage 2

Entwurf eines Rahmenterminplans für die drei zu untersuchenden Varianten



Entwurf

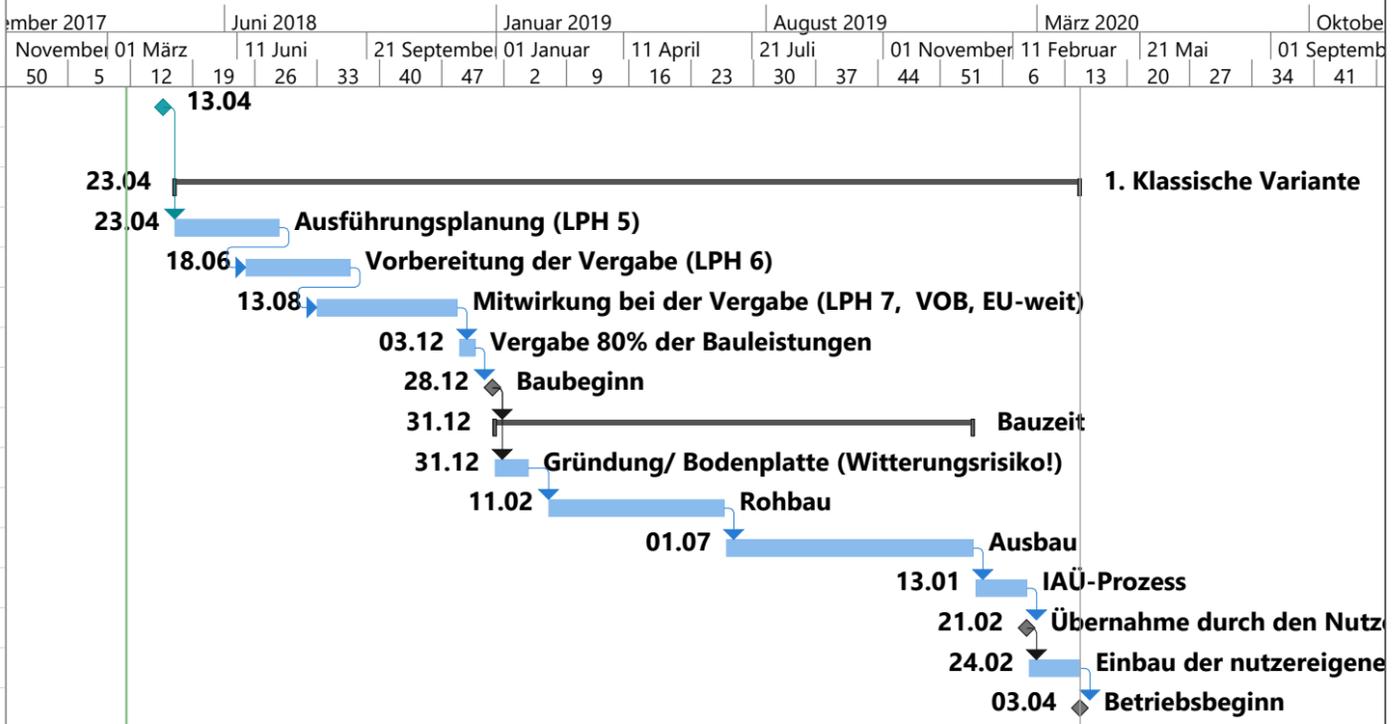
1. Klassische Variante

Auszug Rahmenterminplan Neubau Technicum



Stand 04.03.2018

Nr.	Vorgangsi	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende	November 2017		Juni 2018			Januar 2019			August 2019			März 2020			Oktober 2020	
						01	05	12	19	26	33	01	08	15	22	29	05	12	19	26	01
1		Entscheidung Verfahren (Annahme)	1 Tag	Fre 13.04.18	Fre 13.04.18																
2																					
3		1. Klassische Variante	510 Tage	Mon 23.04.18	Fre 03.04.20																
4		Ausführungsplanung (LPH 5)	3 Monate	Mon 23.04.18	Fre 13.07.18																
5		Vorbereitung der Vergabe (LPH 6)	3 Monate	Mon 18.06.18	Fre 07.09.18																
6		Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 7, VOB, EU-weit)	4 Monate	Mon 13.08.18	Fre 30.11.18																
7		Vergabe 80% der Bauleistungen	2 Wochen	Mon 03.12.18	Fre 14.12.18																
8		Baubeginn	0 Tage	Fre 28.12.18	Fre 28.12.18																
9		Bauzeit	270 Tage	Mon 31.12.18	Fre 10.01.20																
10		Gründung/ Bodenplatte (Witterungsrisiko!)	4 Wochen	Mon 31.12.18	Fre 25.01.19																
11		Rohbau	5 Monate	Mon 11.02.19	Fre 28.06.19																
12		Ausbau	7 Monate	Mon 01.07.19	Fre 10.01.20																
13		IAÜ-Prozess	6 Wochen	Mon 13.01.20	Fre 21.02.20																
14		Übernahme durch den Nutzer	0 Tage	Fre 21.02.20	Fre 21.02.20																
15		Einbau der nutzereigenen Einrichtung	6 Wochen	Mon 24.02.20	Fre 03.04.20																
16		Betriebsbeginn	0 Tage	Fre 03.04.20	Fre 03.04.20																



Entwurf

2. GU Klassische Bauweise

Auszug Rahmenterminplan Neubau Technicum



Stand 04.03.2018

Nr.	Vorgangsi	Vorgangname	Dauer	Anfang	Ende	November 2017		Juni 2018			Januar 2019			August 2019			März 2020			Oktober 2020			
						01	05	12	19	26	33	40	47	02	09	16	23	30	37	44	51	06	13
1		Entscheidung Verfahren (Annahme)	1 Tag	Fre 13.04.18	Fre 13.04.18																		
2																							
3		2. GU-Vergabe (klassische Bauweise)	505 Tage	Mon 23.04.18	Fre 27.03.20																		
4		Ausschreibung und Vergabe FLB-Erstellung, LPH 7 + 8, unerschwellig	4 Wochen	Mon 23.04.18	Fre 18.05.18																		
5		Vorbereitung der Vergabe (LPH 6)	2 Monate	Mon 28.05.18	Fre 20.07.18																		
6		Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 7, VOL, EU-weit)	3 Monate	Mon 23.07.18	Fre 12.10.18																		
7		Vergabe GU-Leistung	2 Wochen	Mon 15.10.18	Fre 26.10.18																		
8		Bauzeit	260 Tage	Mon 18.02.19	Fre 14.02.20																		
9		Gründung/ Bodenplatte	4 Wochen	Mon 18.02.19	Fre 15.03.19																		
10		Rohbau	4 Monate	Mon 01.04.19	Fre 19.07.19																		
11		Ausbau	6 Monate	Mon 22.07.19	Fre 03.01.20																		
12		IAÜ-Prozess	6 Wochen	Mon 06.01.20	Fre 14.02.20																		
13		Übernahme durch den Nutzer	0 Tage	Fre 14.02.20	Fre 14.02.20																		
14		Einbau der nutzeigenen Einrichtung	6 Wochen	Mon 17.02.20	Fre 27.03.20																		
15		Betriebsbeginn	0 Tage	Fre 27.03.20	Fre 27.03.20																		

