



# VBD

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

Gemeinde Barleben  
Stellvertretender Bürgermeister  
Herrn Jörg Meseberg  
Ernst-Thälmann-Str. 22  
39179 Barleben

## Vorgehensweise Kita Ebendorf/ weitere Investitionsvorhaben

20. Dezember 2012

Ihr Ansprechpartner:  
eike.schnoor@vbd-beratung.de  
+49 (0)30 / 285298 - 26

Sehr geehrter Herr Meseberg,

bezüglich des Neubaus der Kita in Ebendorf bat uns Herr Fricke um unsere Einschätzung, ob Sie einen Vorentwurf erarbeiten lassen sollten.

Wir raten von der Erstellung eines Vorentwurfes ab. Dies ist bei einem ÖPP-Verfahren, bei dem die Planung Bestandteil des Angebotes ist nicht notwendig. Je nachdem wie stark sich die Bieter an eine eventuelle Vorplanung zu halten haben, kann diese das bestehende Optimierungspotential sogar erheblich reduzieren.

Die optimale Variante ist aus unserer Sicht die Durchführung der Ausschreibung auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung, bei der die Entwurfsplanung in das Verfahren integriert ist.

Wir erarbeiten dabei auf Grundlage unserer Erfahrungen mit Ihnen und den Nutzern eine funktionale Bauleistungsbeschreibung, die die Ziele und Vorgaben der Gemeinde und der Nutzer enthält und wesentliche Qualitäten vorgibt. Bestandteile der Bauleistungsbeschreibung sind dabei insbesondere:

- Allgemeine Rahmenbedingungen (relevante Bauvorschriften und Gesetzgebungen, Bauordnungsrecht)
- Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz des Neubaus (Allgemeine Hinweise zum nachhaltigen Planen und Bauen, Anforderungen an die Planung, Energetische Anforderungen)

### VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Zentrale Berlin:  
Litfaß-Platz 2  
10178 Berlin  
Tel. 030.28 52 98-0  
Fax 030.28 52 98-27

Büro München:  
Leopoldstraße 244  
80807 München  
Tel. 089.20 80 39-445  
Fax 089.20 80 39-447

Büro Köln:  
Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln  
Tel. 0221.77 109-520  
Fax 0221.77 109-31

Büro Freiburg:  
Im Großacker 5  
79252 Stegen bei Freiburg  
Tel. 07661.90 99 37

kontakt@vbd-beratung.de  
www.vbd-beratung.de

Geschäftsführer:  
Hartmut Fischer  
Thomas Schubert

Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin Charlottenburg  
HRB 64388

- Beschreibung des Standortes  
(Bestandsbeschreibung Grundstück, Bodenbeschaffenheit, Altlasten und Kampfmittel, Ver- und Entsorgung des Grundstücks)
- Anforderungen an den Standort zur Errichtung des Neubaus  
(Lage auf dem Grundstück, Verkehrs- und Wegeführung, Außenanlagen)
- Anforderungen zur architektonischen Gestaltung  
(Baukörper, Fassaden und Außenansicht des Baukörpers, Schallschutz, Sicherheit)
- Funktionale Anforderungen  
(Nutzungskonzept, Funktionsgruppen und Raumbeziehungen, Raumprogramm, Funktionsflächen)
- Anforderungen an die Qualität für Bau und Technik, gegliedert nach Kostengruppen der DIN 276
- Übergreifende bauqualitative und technische Anforderungen  
(Konstruktion, Baustoffe und Bauhilfsstoffe)
- Raumbuch mit einzelraumbezogenen Anforderungen

Die Ausschreibung wird auf der Grundlage der VOB/A im Verhandlungsverfahren nach einem europaweitem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Nach dem Teilnahmewettbewerb werden mehrere sich bewerbende Konsortien (bestehend aus Planern, Bauunternehmen und Banken) nach im Vorfeld festzulegenden Kriterien aufgefordert, ein Angebot zu unterbereiten. Sie erhalten von jedem Bieter eine **Entwurfsplanung** auf Basis der in der Bauleistungsbeschreibung getätigten Vorgaben.

Die Bewertung der Funktionalität und Architektur wird dabei in das Verfahren integriert. Hierzu kann z. B. eine entsprechende „Jury“ bestellt und eingebunden werden, die die Entwürfe in anonymer Form bewertet. Diese Bewertung stellt nur einen Teil der Zuschlagskriterien des Vergabeverfahrens dar. Durch die Gewichtung der einzelnen Zuschlagskriterien (in der Regel Entwurf, Preis, Nachhaltigkeit) können Sie als Auftraggeber das Ziel der Vergabe bestimmen.

Die qualitative Bewertung hatten wir bei dem Projekt Sekundarschule nicht vorgegeben, da es einen „Amtsentwurf“ gab, so dass wir die Bewertung auf den Barwert abgestellt hatten. Aufgrund der vielen Nebenangebote mit den komplett neuen Entwürfen gab es Probleme in der Bewertung, da wir Architektur und Qualität nicht bewerten konnten. Es kam letztendlich der kostengünstigste Anbieter zum Zuge.

Die Gesamtbewertung bei einem möglichen neuen Verfahren setzt sich dann aus den Ergebnissen der anonymen Bewertung der Entwürfe und den Ergebnissen aus der übrigen qualitativen und monetären Bewertung zusammen. Während des Verhandlungsverfahrens können Sie (mit Einbindung von Nutzervertretern) mit den Bietern verhandeln, mit der Zielstellung die Entwürfe auf Ihre Wünsche hin zu optimieren. Am Ende erhält der Bieter den Zuschlag, der das Optimum aus Funktionalität, Architektur, Qualität und Wirtschaftlichkeit für Sie angeboten hat.

Die Bewertung der Angebote folgt dabei einer vorher festlegten Bewertungsmatrix, die die gewünschten Ergebnisse z. B. hinsichtlich Funktionalität, Architektur, Nachhaltigkeit, Kosten, usw. widerspiegelt.

Die durch uns begleiteten Verfahren werden zu ca. 90 % ohne jegliche Vorplanungen ausgeschrieben und führten immer zu für den Auftraggeber bestmöglichen Ergebnissen aus funktionaler, architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Bei den Projekten, die mit Beigabe einer Vorplanung ausgeschrieben wurden bei denen die Nutzung der Vorplanung aber freigestellt war, haben die Bieter in allen Fällen eigene Entwürfe erstellt. Die bezuschlagten Entwürfe hatten auch dann in der Regel kaum noch Gemeinsamkeiten mit den vorgegebenen Entwürfen. Der Grund liegt insbesondere darin, dass in der Regel viele unterschiedliche Lösungsansätze, Optimierungen und Ideen für die vom Auftraggeber und Nutzer gewünschten Funktionalitäten und Nutzungszusammenhänge bestehen. Die jeweiligen Vor- und Nachteile dieser Lösungen zeigen sich jedoch oft erst im Vergleich der Entwürfe untereinander. Wir raten daher davon ab, eine Kosten und Zeitintensive Vorplanung zu erstellen.

Wir haben Ihnen in der Anlage die abgegebenen Entwürfe für eine Kita auf Basis einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung beigefügt. Daraus ist zu erkennen, wie vielfältig die Lösungsmöglichkeiten sein können.

Im Hinblick auf die weiteren Investitionsvorhaben der Gemeinde Barleben sollte zudem nochmal eine Zusammenfassung von Vorhaben in einer Ausschreibung geprüft werden. Dies birgt nicht nur Kostenvorteile bei der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibungsverfahren sondern auch bei den Planungs- und Baukosten. Zudem wäre bei einer gemeinsamen Ausschreibung mehrerer Investitionsvorhaben auch ein Vorteil für die Vergabe von Gebäudemanagementleistungen zu erwarten.



Gern können wir im neuen Jahr einen Termin vereinbaren und diese Themen nochmal besprechen. Bis dahin wünschen wir Ihnen schöne Weihnachtstage und einen Guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen  
VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Hartmut Fischer

ppa. Eike Christian Schnoor