

Landkreis Ebersberg

14. Wahlperiode 2014-2020/LSV/24. LSV-Ausschuss



Protokoll

**24. Sitzung des LSV-Ausschusses mit öffentlichem und nichtöffentlichem Teil
am Dienstag, 17.09.2019 im Hermann-Beham-Saal**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 18:19 Uhr

Vorsitzender: Robert Niedergesäß
Schriftführerin: Gabriele Huber

Anwesend sind:

CSU-FDP-Fraktion

Föstl, Magdalena
Mayr, Piet
Schwaiger, Johann
Wieser, Bernhard
Will, Renate
Zistl, Josef

SPD-Fraktion

Lenz, Günter
Poschenrieder, Bianka
Proske, Ulrich

anwesend ab 16:23 Uhr

GRÜNE-Fraktion

Greithanner, Franz
Kirchlechner, Melanie

abwesend ab 18:12 Uhr

Freie Wähler-Fraktion

Finauer, Franz
Weindl, Max

anwesend ab 16:06 Uhr

AG AfD-BP-ödp-parteilos

Eckert, Christian

Abwesend sind:

CSU-FDP-Fraktion

Schwäbl, Josef
Zetzl, Bettina

entschuldigt
entschuldigt

SPD-Fraktion

Platzer, Elisabeth

entschuldigt

Robert Niedergesäß
Vorsitzender

Gabriele Huber
Schriftführerin

Inhalt:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
- TOP 2 Bürgerinnen und Bürger fragen
- TOP 3 Verfahrensablauf von Architektenwettbewerben
Vorlage: 2019/3496
- TOP 4 Neubau Gymnasium Poing und Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land;
Beschaffungsvarianten zur Realisierung der Gebäude
Vorlage: 2019/3488
- TOP 5 Bekanntgabe von Eilentscheidungen
- TOP 6 Informationen und Bekanntgaben
- TOP 7 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
- TOP 8 Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
-------	---

Der Landrat eröffnet die Sitzung, verliest die Namen der entschuldigten Kreisräte sowie deren anwesende Stellvertreter und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Zur Niederschrift der vorausgehenden 23. Sitzung des LSV-Ausschusses am 03.07.2019 gibt es keinen Einwand.

Somit gilt die Niederschrift als genehmigt.

TOP 2	Bürgerinnen und Bürger fragen
-------	-------------------------------

keine

TOP 3	Verfahrensablauf von Architektenwettbewerben
-------	--

2019/3496

Sachvortragende(r):

Renate Ellmann, SG-Leitung 13, Liegenschaftsverwaltung

Dipl.-Ing. Josef Mittertrainer, Bayerische Architektenkammer

Der Landrat begrüßt Herrn Mittertrainer und übergibt das Wort an Frau Ellmann, die erklärt, dass den Gremiums-Mitgliedern, aufgrund der anstehenden Entscheidungen für die beiden Bauvorhaben „Neubau Gymnasium Poing“ und „Neubau Berufsschulzentrum München-Land“, die Möglichkeit einer Auslobung eines Architektenwettbewerbs vorgestellt werden solle.

Herr Mittertrainer erläutert den Verfahrensablauf sowie die damit verbundenen Kosten anhand einer Präsentation (Anlage 1 zum Protokoll).

Anschließend beantwortet Herr Mittertrainer die Fragen aus dem Gremium.

Der LSV-Ausschuss nimmt den Verfahrensablauf und die damit verbundenen Kosten zur Kenntnis.

TOP 4	Neubau Gymnasium Poing und Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land; Beschaffungsvarianten zur Realisierung der Gebäude
-------	---

2019/3488

Vorberatung

LSV-Ausschuss am 02.05.19 TOP 6.1 ö

Sachvortragende(r):

Georg Preuß, Mitarbeiter SG 13, Liegenschaftsverwaltung

BD Markus, Andris, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

MR Florian Roger, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Brigitte Keller, Finanzmanagerin und Abteilungsleitung 1, Zentrales und Bildung

Der Landrat begrüßt die Herren Andris und Roger vom Bayerischen Staatsministerium sowie Herrn Preuß von der Liegenschaftsverwaltung.

Herr Andris erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 2 zum Protokoll) die Inhalte von PPP-Modellen (Public-Private-Partnership), den Unterschied zwischen konventionellen und PPP-Beschaffungsmodellen sowie deren Struktur bei der Auftragsvergabe. Abschließend stellt Herr Andris noch Projektbeispiele sowie Erfahrungen, Perspektiven und einem Fazit vor.

Nach der Präsentation beantworten die Herren Andris und Roger Fragen aus dem Gremium.

Der Landrat teilt mit, dass die Verwaltung und er sich bei der Berufsschule einig seien, kein PPP-Modell vorzuschlagen. Denn Berufsschulen seien einem ständigen Wandel unterworfen und darauf könne in einem starren Konzept, wie dem PPP-Modell, nicht flexibel genug reagiert werden. Uneinheitlicher Meinung sei man allerdings im Landratsamt, was das Gymnasium Poing betreffe.

Herr Preuß erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 3 zum Protokoll) die Beschaffungsvarianten zur Realisierung der Schulneubauten Gymnasium Poing und Berufsschulzentrum Ebersberg, München-Land u.a. mit den Vor- und Nachteilen.

Herr Preuß und Herr Roger beantworten Fragen aus dem Gremium.

Frau Keller erklärt, dass sich trotz der vielen Argumente sich ihre Meinung gegenüber PPP-Projekten nicht ändern werde. Sie sehe die Dinge als Finanzmanagerin und Betriebswirtschaftlerin sowie als kaufmännischer Vorstand der WBEGKu und könne diese Beschaffungsvariante nicht empfehlen. Der Betrieb, der auf 20 oder 25 Jahre an ein privates Unternehmen übergeben werde, kalkuliere Gewinne ein. Jedes Risiko werde einkalkuliert und ein Privater bezahle Personal besser. Die Betriebskostenraten seien bei den neuen Schulen sehr hoch. Beim Gymnasium Kirchseeon zahle der Landkreis inzwischen mehr an Bauunterhaltsraten als an anderen Schulen, die älter seien. Je mehr PPP-Projekte der Landkreis habe, umso mehr binde er Haushaltsmittel an diese. Fakt sei, so Frau Keller weiter, dass diese Mittel für die Instandhaltung der älteren Landkreisschulen fehlen würden. Zwar habe der Landkreis derzeit mehr Haushaltsmittel zur Verfügung, aber in Zeiten von knappen finanziellen Ressourcen gehe es zu Lasten der älteren Schulen. Somit seien PPP-Projekte für den Landkreishaushalt und für Schulen, die nicht in PPP geführt werden, von Nachteil. Sie sehe die Gefahr, dass die herkömmlichen Schulen dann noch maroder würden. Somit sei sie beim Betrieb von PPP-Projekten skeptisch.

Frau Keller berichtet aus ihrer Erfahrung als kaufmännischer Vorstand der WBEGKu, die mit GÜ (Generalübernehmer) bauen. Der Bauherr überwache selbst. Sie würde für das Gymnasium Poing einen GU (Generalunternehmer) bevorzugen, allerdings müsse hier die Förderfähigkeit noch geprüft werden. Es müsse ein Modell gefunden werden, das förderfähig sei und alle Vorteile vereine.

KR Bernhard Wieser merkt an, dass er die hohen Instandhaltungskosten der PPP-Schulen als Vorteil sehe, da sie dadurch in einem guten Zustand gehalten würden.

Frau Keller erklärt, dass der Landkreis nur eine bestimmte Finanzmasse zur Verfügung habe. Je mehr Schulen unter ein PPP-Modell gestellt würden, umso mehr Mittel würden dort gebunden sein und alle Schulen unter ein PPP-Modell zu stellen, sei nicht finanzierbar.

Der Landrat bedankt sich bei Frau Ellmann und ihrem Team für die gute Vorbereitung, dem sich das Gremium mit einem Applaus anschließt.

Der Landrat stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Der LSV Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- 1. Die vorgetragenen Informationen zur Realisierung der Schulneubauten werden zur Beratung an die Fraktionen verwiesen.**
- 2. Das Thema kommt in der Sitzung des LSV-Ausschusses am 15.10.2019 erneut auf die Tagesordnung.**



einstimmig angenommen

Ja 15 Nein 0

TOP 5	Bekanntgabe von Eilentscheidungen
-------	-----------------------------------

keine

TOP 6	Informationen und Bekanntgaben
-------	--------------------------------

keine

TOP 7	Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
-------	---

keine

TOP 8	Anfragen
-------	----------

keine

Der Landrat schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:05 Uhr.

Anschließend folgt ein nichtöffentlicher Teil.

Ende der Niederschrift der öffentlichen Sitzung.

Bayerische
Architektenkammer



Vergabeverfahren.

Übersicht über die Vergabe von
Architektenleistungen

Stand: 16.07.2019



Vergabeverfahren

Zulässige Vergaben über dem Schwellenwert

www.byak.de

Seite / 2



Wettbewerb n. RPW Innerhalb eines **VgV-Verfahren**

Verhandlungsverfahren mit Wertung auf Basis von Referenzen und Kennzahlen und dem Entwurfsansatz auf Basis eines Wettbewerbs nach RPW



VgV-Verfahren (ohne Lösungsvorschlag)

Verhandlungsverfahren mit Wertung auf Basis von Referenzen und Kennzahlen



Lösungsvorschläge Innerhalb eines **VgV-Verfahren**

Verhandlungsverfahren mit Wertung auf Basis von Referenzen und Kennzahlen und dem Entwurfsansatz auf Basis einer Mehrfachbeauftragung

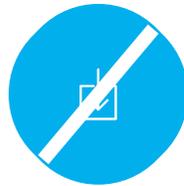


Vergabeverfahren

Unzulässige Vergaben über dem Schwellenwert

www.byak.de

Seite / 3



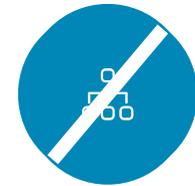
Direktvergabe

„De-Facto-Vergabe“: direkte Vergabe der
Planungsleistung an ein Architekturbüro



Lösungsvorschläge

Nicht angemessen honorierte
„Lösungsvorschläge“



Generalplanung

Generalplaner beauftragen:
Zusammenfassen von Fachplanern
§ 97 Abs. 4 GWB

Bayerische Architektenkammer



Der Wettbewerb

Die Durchführung eines Wettbewerbs erfolgt nach den Richtlinien der RPW in der Fassung von 2013. Ist die Vergabesumme des Planungsauftrages über dem EU-Schwellenwert, findet der Wettbewerb vor dem Verhandlungsverfahren nach VgV statt.

www.byak.de

Seite / 4



Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Der Wettbewerb

Die Durchführung eines Wettbewerbs erfolgt nach den Richtlinien der RPW in der Fassung von 2013. Ist die Vergabesumme des Planungsauftrages über dem EU-Schwellenwert findet der Wettbewerb vor dem Verhandlungsverfahrens nach VgV statt.

Welche Arten von Wettbewerben gibt es?



Der offene Wettbewerb

unbegrenzte Teilnehmerzahl



Nicht offene Wettbewerb

begrenzte Teilnehmerzahl nach vorgeschaltetem Auswahlverfahren

Bayerische Architektenkammer



Der offene Wettbewerb

Alle, die die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen, können teilnehmen. Dies können, je nach Aufgabenstellung, Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure, aber auch beispielsweise Kommunikationsfachleute, Künstler oder Kombinationen dieser Fachrichtungen sein.

www.byak.de

Seite / 6



Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Der nichtoffene Wettbewerb

Bei dieser Wettbewerbsform begrenzt der Auslober die Teilnehmerzahl. Die potenziellen Teilnehmer bewerben sich und werden durch ein in der Ausschreibung definiertes Verfahren ausgewählt.

www.byak.de

Seite / 7



1. Vorbereitung der Auslobung sowie Bekanntmachungs- und Auswahlphase

Nach der Festlegung der Verfahrensart werden in Abstimmung mit der Architektenkammer die Bedingungen für das Wettbewerbsverfahren (Auslobung Teil A) erstellt. Sie umfassen unter anderem die Festlegungen zur Wettbewerbsteilnahme, die Besetzung des Preisgerichts (in dem neben Ihnen alle für die Aufgabe wesentlichen Fachdisziplinen, Sonderfachleute und sonstigen Berater vertreten sind), die Beurteilungs- und Entscheidungskriterien, die Wettbewerbsleistungen, die Auftragsverpflichtung sowie die Wettbewerbssumme.

www.byak.de

Seite / 8

Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Wettbewerb

1. Wettbewerbs- vorbereitung

www.byak.de

Seite / 9

Offener Wettbewerb



Nicht offener Wettbewerb



Preisrichtervorbesprechung

Erstellen der Auslobung

Wettbewerbsbekanntmachung und
Bereitstellung der Auslobung

Wettbewerbsbekanntmachung

Auswahl der Teilnehmer



2. Bearbeitungsphase

Die Architektinnen und Architekten erarbeiten in einem anonymen Verfahren parallel eine Vielzahl unterschiedlichster Planungsvarianten und Lösungsansätze. Gerade diese unabhängige, anonyme Phase der Ideen- und Konzeptfindung ist einer der wichtigsten Aspekte des Wettbewerbsverfahrens. Auf diese Weise erhalten Sie ein größtmögliches Spektrum an Lösungsalternativen, die Sie anschließend miteinander vergleichen und gegeneinander abwägen können. Als Bearbeitungszeit, also die Zeit zwischen Versand der Auslobungsunterlagen bis zum Termin der Abgabe der Wettbewerbsleistungen, sollten Sie den Teilnehmern, abhängig von der jeweiligen Aufgabe, mindestens acht Wochen zur Verfügung stellen. Die Erfahrung zeigt, dass für das gesamte Verfahren, also vom grundsätzlichen Entschluss, einen Planungswettbewerb durchzuführen, bis zur abgeschlossenen Preisgerichtssitzung, etwa www.bbyk.de einzuplanen ist.

Seite / 10

Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Wettbewerb

2. Wettbewerbs- phase

www.byak.de

Seite / 11

Wettbewerb einphasig



Wettbewerb zweiphasig



Ausarbeiten der Lösungen 1.
Phase

Vorprüfung, Preisgericht 1.Phase
Teilnehmerauswahl 2.Phase

Ausarbeitung Wettbewerbsbeitrag

Kolloquium zusammen mit Preisgericht und Teilnehmern

anonyme Abgabe Pläne und Modell

Vorprüfung



3. Abschluss des Wettbewerbs

Nach dem Abgabetermin der Arbeiten führt das wettbewerbsbegleitende Büro nach Erhalt der Lösungen eine formale, wirtschaftliche und fachliche Vorprüfung gemäß den Vorgaben der Auslobung durch.

In der Preisgerichtssitzung werden die Arbeiten dann vom Preisgericht, dem Sie als Auslober selbstverständlich angehören, in mehreren Rundgängen anonym und nur an den fachlichen Qualitäten orientiert bewertet.

Im Anschluss an diese qualifizierte Beurteilung wird eine Rangfolge beschlossen und die Preise vergeben.

www.byak.de

Seite / 12

Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Wettbewerb

3. Abschluss des Wettbewerbs

www.byak.de

Seite / 13

Vorprüfung und neutrale Auswertung

Preisgerichtssitzung
(Bestimmung der Arbeiten für die engere Wahl, Festlegung der
Rangfolge,
Aufhebung der Anonymität)

Ausstellung der Arbeiten



Im Anschluss: Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern unter
Berücksichtigung der Rangfolge

Bayerische
Architektenkammer



Das Verhandlungs- verfahren gem. VgV

Das Verhandlungsverfahren nach VgV ist
verpflichtend für Honorarvolumen über dem EU-
Schwellenwert.

www.byak.de

Seite / 14



Quelle: <https://www.bayerische-staatszeitung.de>

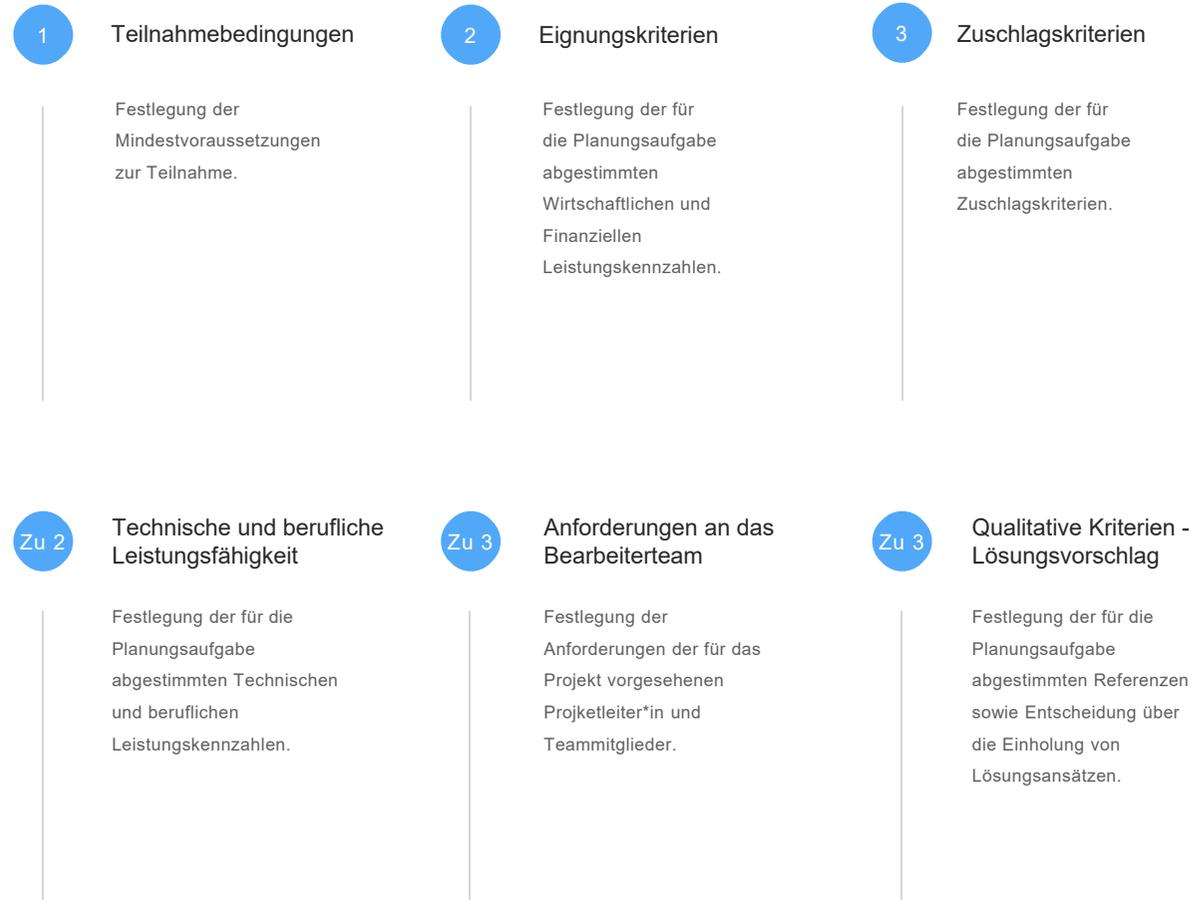


1. Veröffentlichung





1. Festlegung der Kriterien



Bayerische Architektenkammer



Verhandlungsverfahren

1. Ausschreibung und Veröffentlichung

www.byak.de

Seite / 17

Dienstleistungen - 137563-2018 - TED Tenders Electronic Daily 04.04.18, 14:03

Dienstleistungen - 137563-2018

29/03/2018 S62 -- Dienstleistungen -
Auftragsbekanntmachung - Verhandlungsverfahren (competitive
procedure with negotiation)

I. II. III. IV. VI.

**Deutschland-Kempten (Allgäu): Dienstleistungen von
Architekturbüros**

2018/S 062-137563

Auftragsbekanntmachung

Dienstleistungen

Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

1.1) **Name und Adressen**
Kempten Messe- & Veranstaltungsbetrieb
Sandstraße 10
Kempten (Allgäu)
87439
Deutschland
Kontaktstelle(n): Stadt Kempten (Allgäu) — Amt 60.1 —
Frau Susanne Bischlager
E-Mail: vergabestelle@kempten.de
NUTS-Code: DE273
Internet-Adresse(n):
Hauptadresse: <https://www.kempten.de>

1.2) **Gemeinsame Beschaffung**

1.3) **Kommunikation**
Die Auftragsunterlagen stehen für einen
uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang
gebührenfrei zur Verfügung unter: www.keke.de
Weitere Auskünfte erteilen/erteilt folgende Kontaktstelle:
Stadt Kempten (Allgäu)
Kronenstraße 8
Kempten
87435
Deutschland
Kontaktstelle(n): Amt 60.1 — Frau Susanne Bischlager
E-Mail: vergabestelle@kempten.de
NUTS-Code: DE273
Internet-Adresse(n):
Hauptadresse: www.kempten.de
Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen an
die oben genannten Kontaktstellen

1.4) **Art des öffentlichen Auftraggebers**

<http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:137563-2018:TEXT:DE:HTML&src=0> Seite 1 von 10

Dienstleistungen - 137563-2018 - TED Tenders Electronic Daily 04.04.18, 14:03

— Angaben zu wirtschaftlichen und/oder rechtlichen
Verknüpfungen mit anderen Unternehmen § 36 Abs. 1
VgV,
— bei juristischen Personen vorlegen eines Auszugs aus
dem Handelsregister, aus dem der Unternehmenszweck
zu ersehen ist,
— will sich der Bewerber bei der Erfüllung des Auftrags
der Leistungen anderer Unternehmen bedienen, hat er
diese im Teilnahmeantrag zu benennen. Der Bewerber
muss außerdem gem. § 36 Abs. 1 VgV und § 46 Abs. 3
Nr. 10 VgV angeben, welche Teile des Auftrags er
beabsichtigt als Unterauftrag zu vergeben. Eine
entsprechende Verpflichtungserklärung dieser
Unternehmen ist abzugeben,
— der Bewerber muss bereit sein, im Auftragsfall eine
Erklärung gem. Verpflichtungsgesetzes abzugeben,
— Erklärung des Bewerbers über die Bildung von
Bewerbergemeinschaften.

III.1.2) **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**
Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:
Siehe Teilnahmeantrag (Punkt 5.0). Es werden Angaben
gefordert zu:
— Anzahl der Mitarbeiter und deren Berufsgruppen und
Berufserfahrung in Jahren,
— Erklärung über den Umsatz des Bewerbers in den
letzten 3 Geschäftsjahren.
Möglicherweise geforderte Mindeststandards:
Berufshaftpflichtversicherung über mind. 2 000 000 EUR
für Personenschäden und 2 000 000 EUR für sonstige
Schäden. Die Ersatzleistung der Versicherung muss
mindestens die dreifache der o. g. Deckungssummen pro
Jahr betragen. Der Nachweis bzw. die Erklärung darf nicht
älter als 12 Monate sein und muss der Bewerbung
beiliegen. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist von
jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft eine
Versicherung zu den o. g. Bedingungen nachzuweisen.

III.1.3) **Technische und berufliche Leistungsfähigkeit**
Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:
Kriterien sind im Teilnahmeantrag dargelegt.
Die Kriterien sind durch folgende Unterlagen zu belegen:
1) Darstellung der zur Verfügung stehenden Technischen
Ausstattung;
2) Darstellung von vergleichbaren Referenzobjekten mit
Angaben zu:
— Auftraggeber, öffentlich oder privat,
— Ansprechpartner des Auftraggebers mit aktueller
Telefonnummer,
— vom Bauherrn namentlich beauftragter Auftragnehmer,

<http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:137563-2018:TEXT:DE:HTML&src=0> Seite 5 von 10



2. Bietergespräch

Aufforderung zur Teilnahme am Verhandlungsgespräch und zur Abgabe eines Erstangebots



Einreichung der Erstangebote

Öffnen und Prüfen der Erstangebote

Verhandlungsgespräch

Aufforderung zur endgültigen Angebotsabgabe

Wertung und Zuschlagsentscheidung



3. Zuschlag

Unterrichtung der Bewerber und Bieter über Zuschlagsentscheidung



Zuschlag = Vertragsabschluss

Bekanntmachung vergebener Aufträge

Bayerische Architektenkammer

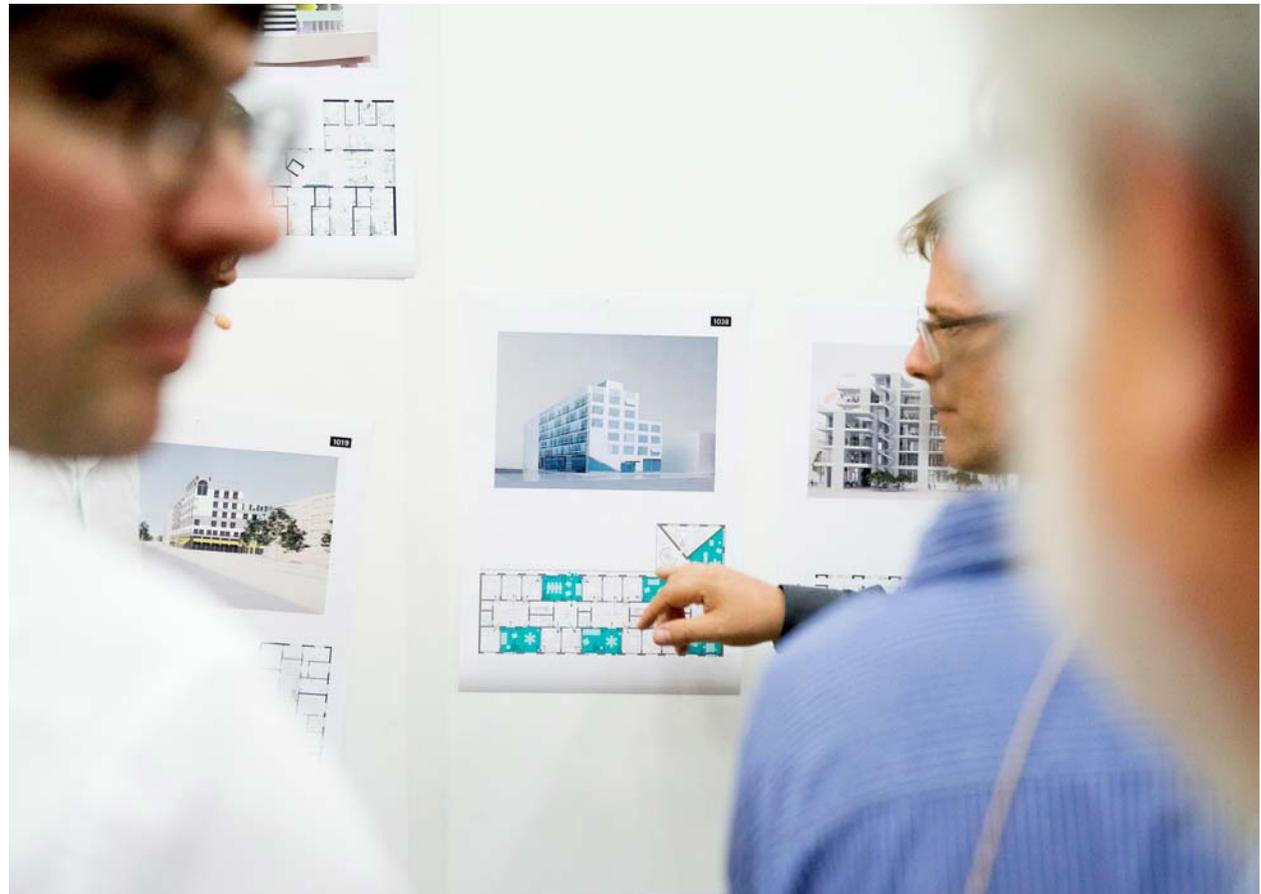


Die Mehrfach- beauftragung

Die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung erfolgt nach den Grundsätzen der HOAI. Ist die Vergabesumme des Planungsauftrages über dem EU-Schwellenwert findet die Mehrfachbeauftragung im Rahmen des Verhandlungsverfahrens nach VgV statt.

www.byak.de

Seite / 20



Quelle: Fotograf Sascha Kletzsch



Die Mehrfach- beauftragung

- Ablauf wie Verhandlungsverfahren, nur mit der zusätzlichen Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen und anschließender Vorprüfung vor dem Verhandlungsgespräch
- Jeder Lösungsvorschlag ist gem. HOAI einzeln zu vergüten (i.d.R. 5-7% Vorplanungshonorar)
- Lösungsvorschlag ist Teil der Zuschlagskriterien



Zeitlicher Ablauf der Regelverfahren

Zeitlicher Ablauf der Regelverfahren im Vergleich

www.byak.de

Seite / 22



Quelle: <https://www.homeandsmart.de/amazon-alexa-skills-kalender>



Zeitlicher Ablauf

Regelverfahren im Vergleich

1. Wettbewerb (innerhalb eines Verhandlungsverfahrens)



2. Verhandlungsverfahren



3. Verhandlungsverfahren mit Mehrfachbeauftragung



Circa 6-8 Monate

Bayerische
Architektenkammer

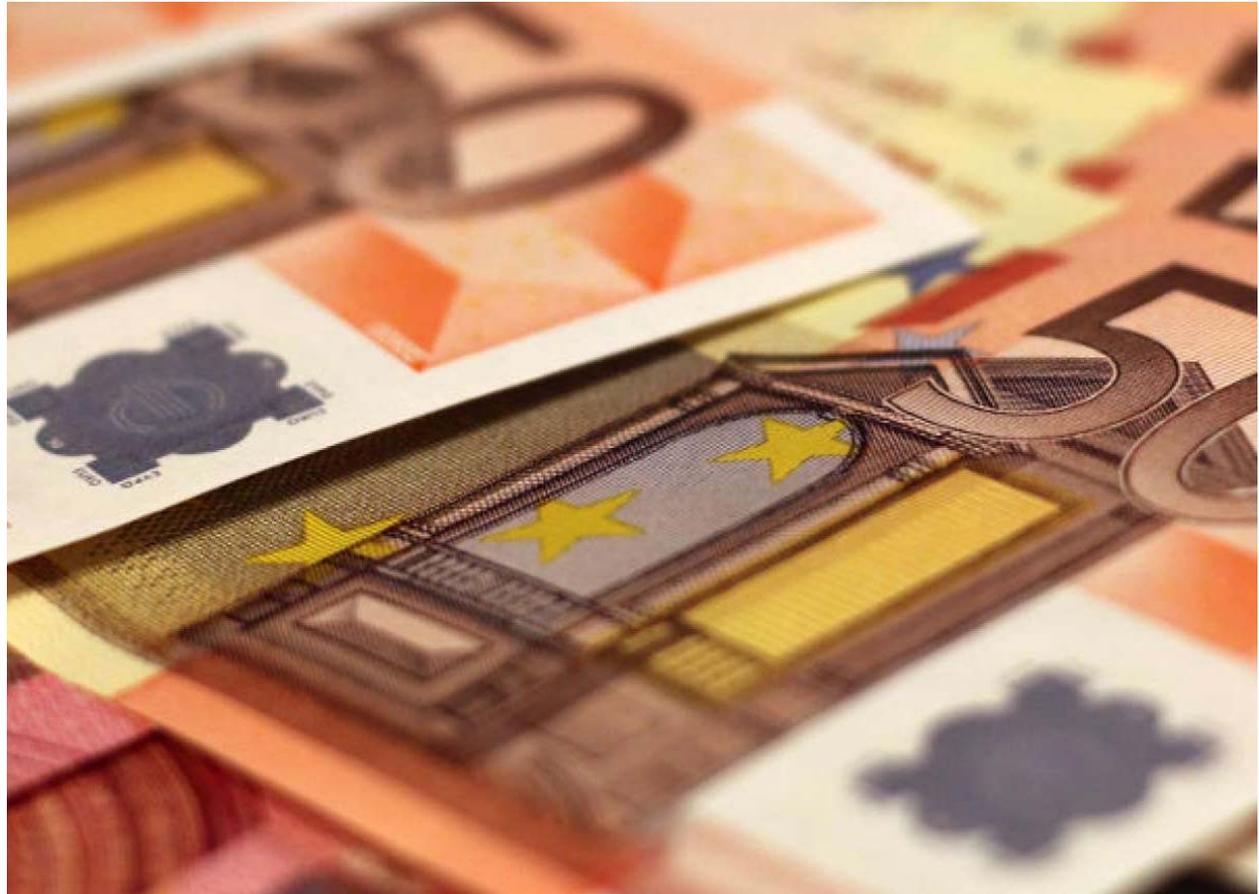


Kosten Vergleich der Regelverfahren

Kosten der Regelverfahren im Vergleich

www.byak.de

Seite / 24



Quelle: <https://abi.unicum.de/leben/geld>



Kostenvergleich

Kosten Wettbewerb

www.byak.de

Seite / 25

- Die Preisgelder entsprechen nach den RPW 2013 mindestens dem Honorar der Vorplanung (7%) nach der geltenden Honorarverordnung (HOAI)
- Aufwendige Perspektiven / Darstellungen erhöhen die Wettbewerbssumme angemessen
- Zusätzliche Kosten entstehen z.B. für Beratung, Verpflegung, Erstellen der Auslobung, Preisgericht etc.



Kostenvergleich

—

Kosten Wettbewerb

www.byak.de

Seite / 26

Beispiel: Schule Gesamtbaukosten 20.000.000 €	ca. Kosten
Preisgelder (Wettbewerbssumme)	129.000 €
Vorbereitung, Vorprüfung und Durchführung des Wettbewerbs	60.000 €
Umgebungsmodell	2.000 €
Honorare Fachpreisrichter	15.000 €
Sonstige Verpflegung, Miete Stellwände, Druckkosten etc.	4.000 €
	210.000 €

Kosten sind abhängig von

- Wettbewerbsaufgabe und Projektgröße
- Anzahl der Teilnehmer
- Wettbewerbsart

Kostenvergleich

Kosten Wettbewerb

Beispiel: Schule Gesamtbaukosten 70.000.000 €	ca. Kosten
Preisgelder (Wettbewerbssumme)	270.000 €
Vorbereitung, Vorprüfung und Durchführung des Wettbewerbs	80.000 €
Umgebungsmodell	4.000 €
Honorare Fachpreisrichter/innen	16.000 €
Sonstiges (Verpflegung, Miete Stellwände, Druckkosten usw.)	5.000 €
	375.000 €

Kosten sind abhängig von

- Wettbewerbsaufgabe und Projektgröße
- Anzahl der Teilnehmer
- Wettbewerbsart

Kostenvergleich

—

Kosten Verhandlungs- verfahren

Beispiel: Schule Gesamtbaukosten 70.000.000 €	ca. Kosten
Vorbereitung und Betreuung des Verfahrens	25.000 €
	25.000 €

Kostenvergleich

Kosten Mehrfach- beauftragung

Beispiel: Schule Gesamtbaukosten 70.000.000 €

ca. Kosten

Vorbereitung und Betreuung des Verfahrens

40.000 €

Bearbeitungshonorare bei 3 Teilnehmern (3 x 5% gem. HOAI)

570.000 €

610.000 €



Beispiel: Schule Gesamtbaukosten 20.000.000 €

Kostenvergleich

Kosten- vergleich

	Wettbewerb	Verhandlungsverfahren	Mehrfachbeauftragung
Verfahrenskosten	210.000 €	15.000 €	296.000 €
LPH 1-2, Restvolumen	129.000 €	129.000 €	37.000 €
abzügl. Preisgeld 1. Platz	-65.000 €		
Gesamtkosten bis Abschluss LPH 2	274.000 €	144.000 €	333.000 €
in % insgesamt auf Gesamtkosten	1,4 %		1,7 %
Kosten je Lösungsvorschlag	13.700 €	144.000 €	172.333 €
	ca. 20 Lösungsvorschläge zur Auswahl Erstangebots	Nur ein Büro, kein Lösungsvorschlag vor Vergabe	3 verschiedene Lösungsvorschläge zur Bewertung

Beispiel: Schule Gesamtkosten 70 Mio €, Baukosten (Kgr. 300 +400) 53 Mio €

		Wettbewerb	Verhandlungsverfahren	Mehrfachbeauftragung
Kostenvergleich	Verfahrenskosten	375.000 €	25.000 €	610.000 €
	— LPH 1-2 Restvolumen	270.000 €	270.000 €	76.000 €
	abzügl. Preisgeld 1. Platz	-90.000 €		
Kostenvergleich	Gesamtkosten bis Abschluss LPH 2	555.000 €	295.000 €	686.000 €
	in % insgesamt auf Gesamtkosten	1,1%		1,3%
	Kosten je Lösungsvorschlag	27.750 €	295.000 €	228.667 €
		Ca. 20 Lösungsvorschläge zur Auswahl des Erstangebots	Nur ein Büro, kein Lösungsvorschlag vor der Vergabe	Drei verschiedene Lösungsvorschläge zur Bewertung

Bayerische
Architektenkammer

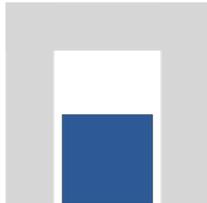


Vergabeverfahren.

Übersicht über die Vergabe von
Architektenleistungen

Stand: 16.07.2019

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



PPP in Bayern

Herr MR Florian Roger
Herr BD Markus Andris

www.ppp.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Das Bayerische Kooperationsmodell



PPP- Bayern – Bericht zu Erfahrungen mit PPP – Kreistag Ebersberg

www.ppp.bayern.de

2

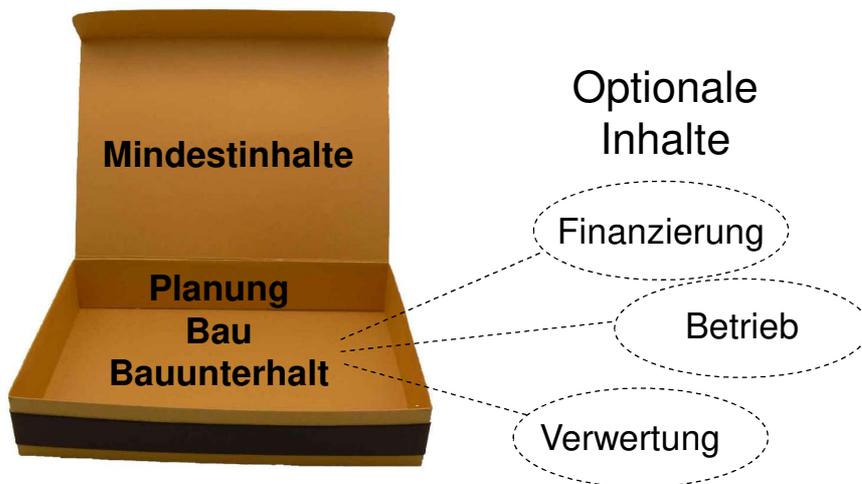


Unterstützung der Kommunen – Grundlagenarbeit Die bayerischen PPP-Leitfäden

Teil 1 Grundlagen	Teil 2 Rechtliche Rahmen- bedingungen und Finanzierung	Teil 3 Vergabe- und Vertragsgestaltung	Teil 4 Bauunterhalts- und Betriebsphase	Faltblatt Kleine Mittelstands- freundliche PPP-Projekte	Faltblatt PPP- Vergabeverfahren nach § 97 Abs.3 GWB	Teil 5 Beratungs- leistungen



Inhalte von PPP- Projekten





Konventionelles Beschaffungsmodell

Einzelvergaben



Planung

- Architekten,
- Statiker
- Haustechniker
- Ingenieure
-

Ausführung

- Baufirmen
- Baumeister
- Dämmung
- Maler
-

PPP-Beschaffungsmodell

Ein Vertrag



- **Planung,**
- **Ausführung**
- **Bauunterhalt**
- **Betrieb**

Individueller Vertrag
mit angemessener
Risikoverteilung,
Lange Vertragslaufzeit
Lebenszyklusansatz



Struktur der Auftragsvergabe

Entscheidungen

konventionelles Bauen: mehrere kleine Auftragspakete



Grundlagen Vorplanung Entwurfsplanung Genehmigungs-Planung Ausführungs-Planung Vergabe Ausführung Bauausführung Betrieb Bauunterhalt Verwertung

Entscheidungen

PPP- Modell: großes Auftragspaket



Grundlagen Vorplanung Entwurfsplanung Genehmigungs-Planung Ausführungs-Planung Vergabe Ausführung Bauausführung Betrieb Bauunterhalt Verwertung





Bildungszentrum Gesundheitsberufe Erding (Lkr.)



Investitionsvolumen: ca. 20 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Baubeginn: 08.2017
Inbetriebnahme: 12. 2018
Vertragslaufzeit: 25 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Erding
Privater Partner: Goldbeck Public Partner GmbH



Johann-Pachelbel-Realschule Stadt Nürnberg



Investitionsvolumen: 52,5 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Forfaitierung mit Einredeverzicht
Baubeginn: 09.2015
Inbetriebnahme: Anfang 2017
Vertragslaufzeit: 25 Jahre
Auftraggeber: Stadt Nürnberg
Privater Partner: Georg Reisch GmbH & CO. KG, Bad Saulgau





Gymnasium Buchloe



Investitionsvolumen: 22,5 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung durch den privaten Partner; Endfinanzierung konventionell über den Kreishaushalt („Hofer Modell“)
Baubeginn: 03.2012
Inbetriebnahme: 08.2013
Vertragslaufzeit: 20 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Ostallgäu
Privater Partner: Georg Reisch GmbH & Co. KG, Bad Saulgau
Foto: Landratsamt Ostallgäu, Zooey Braun



Neubau FOS/ BOS Weiden



Investitionsvolumen: 22,3 Mio. EUR
Projektvolumen: 36,4 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung über den privaten Partner; Endfinanzierung durch den öffentlichen Auftraggeber (sog. „Hofer Modell“)
Baubeginn: 04.2013
Inbetriebnahme: 09.2014
Vertragslaufzeit: 25 Jahre
Auftraggeber: Stadt Weiden in der Oberpfalz
Privater Partner: GOLDBECK Public Partner GmbH, Bielefeld





Schulen im Landkreis Hof



Investitionsvolumen: 56 Mio. EUR
Vertragsmodell: Inhabermodell
Finanzierungsmodell: Bauzwischenfinanzierung über privaten Partner, Endfinanzierung durch den öffentlichen Auftraggeber (sog. „Hofer Modell“)
Baubeginn: 08.2009 an allen Standorten
Inbetriebnahme: 09.2011
Vertragslaufzeit: 21 Jahre
Auftraggeber: Landkreis Hof
Privater Partner: ARGE aus Bilfinger Berger AG/ Franz Kassecker GmbH/ HSG Zander GmbH



Erfahrung Perspektive Fazit

» Instrument zur Realisierung öffentlicher Infrastrukturaufgaben

- Beschaffungsvariante
- Einzelfallbetrachtung
- kein Ersatz für fehlende Haushaltsmittel
- Kein Selbstläufer
- Langfristige Übertragung von Verantwortung auf Private
- Lebenszyklus
- Bewährung in der Betriebsphase
- Weiterentwicklung / Flexibilisierung





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

www.bauen.bayern.de



Landratsamt Ebersberg

Kreishochbau und Liegenschaften

Beschaffungsvarianten zur Realisierung der Schulneubauten Gymnasium Poing und Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land

LSV am 17.09.2019 Top 4

LSV 17.09.2019 TOP 4

-

Wegen der anstehenden im Masterplan festgelegten Schulneubauten soll frühzeitig in den Kreisgremien festgelegt werden, nach welcher Beschaffungsvariante das Gymnasium Poing und das Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land errichtet und betrieben werden.

Wie die Neubaumaßnahmen der beiden Schulen umgesetzt werden, ist dem Landkreis grundsätzlich freigestellt. In Frage kommt im Wesentlichen die konventionelle Eigenbauvariante oder die öffentliche private Partnerschaft (ÖPP/PPP).

LSV 17.09.2019 TOP 4

• Definition von PPP oder ÖPP

Mit dem Begriff „Public Private Partnership – PPP“ (synonym auch „Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP)“) werden jene Formen der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit der privaten Wirtschaft gekennzeichnet, die Aufgaben zum Gegenstand haben, die in der Zuständigkeit von Kommunen, der Länder oder des Bundes liegen.

- z. B. Autobahnbau auf Bundesebene,
Justizgebäude/Verwaltungsgebäude auf Landesebene
oder Schulbauten auf kommunaler Ebene



LSV 17.09.2019 TOP 4

Bereits bei den vorausgegangenen Entscheidungen für die PPP-Projekte Gymnasium Kirchseeon (Kreisausschuss 26.09.2005) und Realschule Poing (Kreistag am 27.07.2009) wurden die Vor- und Nachteile beider Realisierungsvarianten ausführlich beraten und dafür entschieden.

Die bisherigen PPP-Projekte im Überblick:

Gymnasium Kirchseeon mit Zweifachturnhalle	Realschule Poing mit Dreifachturnhalle und Kooperationsräumen
Schülerzahl: 850	Schülerzahl: 580
Vertragsunterzeichnung am 02.05.2007	Vertragsunterzeichnung am 21.04.2011
Spatenstich am 17.07.2007	Spatenstich am 14.07.2011
Inbetriebnahme am 31.07.2008	Inbetriebnahme am 01.09.2012
Baukosten: 19,5 Mio. €	Baukosten: 21,6 Mio. €
Betrieb: 14,0 Mio. €	Betrieb: 9,5 Mio. €
Gesamtkosten: 33,5 Mio. €	Gesamtkosten: 31,1 Mio. €
Kostenvorteil 11%	Kostenvorteil 12%

LSV 17.09.2019 TOP 4

Ein vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung gestellter Leitfaden Nr. 1 und dessen Tool zum PPP-Projekteignungstest kann bereits jetzt die grundsätzliche Eignung auch für die anstehenden Schulneubauten bestätigen.

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baithemen/ppp/index.php>

Hier wird aufgrund von qualitativen Kriterien die PPP-Eignung eines Projekts überprüft und in einer Grafik ausgewertet.

Die Eignung besagt aber noch nicht, dass das PPP-Verfahren auch die wirtschaftlichste Lösung ist. Dieser Nachweis kann erst nach Vorlage der konkreten Angebote anhand eines Wirtschaftlichkeitsnachweises erbracht werden.



LSV 17.09.2019 TOP 4

PPP-Kritikpunkte und Einwände zur Wirtschaftlichkeit

▶ Wirtschaftlichkeitsvorteile zweifelhaft	▶ Maßstab offenlegen + Evaluierung ; Bundeseinheitlichen Leitfadens (FMK) "Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten"
▶ Gewinnstreben des Privaten, Risiko von Nachforderungen, Preisdumping	▶ Ausgewogene Risikoverteilung vorsehen, Einbindung Steuerungskreis aus den Fraktionen (wird Klarheit bringen)
▶ Höhere Finanzierungskonditionen als bei öffentlichem Zins	▶ Finanzierung erfolgt durch den Landkreis
▶ Vertragswerk intransparent	▶ Vertragsmuster offen legen
▶ Langfristige Bindung	▶ Sicherheit, aber nicht alle Projekte sind PPP geeignet
▶ Konkursrisiko	▶ Gibt es in jeder Realisierungsvariate
▶ Wir können uns PPP nicht leisten	▶ Nachhaltigkeit rechnet sich
▶ Hohe Transaktionskosten	▶ Auch die Eigenrealisierung verursacht Nebenkosten z. B. Planer/ Projektsteuerung /VW
▶ Höhere Betriebskosten	▶ biehellige Vergleiche mit unseren Schulen belegen das Gegenteil (s. Tabelle!) →
▶ Beschränkung des demokratischen Entscheidungsprozesses	▶ Steuerungsinstrumente auch bei PPP einsetzen z. B. Steuerungskreis aus den Fraktionen,
▶ PPP ist nur was für die Großen Firmen	▶ mittelstandsfreundliche Wirkung der PPP-Projekte Gym. Kirchseeon und RS Poing ist klar belegt (siehe Grafiken) →



LSV 17.09.2019 TOP 4

Jedes Verfahren beinhaltet Vorteile sowie Nachteile. Die wesentlichen Vor- und Nachteile werden nachfolgend aufgeführt:

Nachteile des PPP-Verfahrens:

- Großer Aufwand der Vertragsgestaltung, Lange Vorlaufzeit bis zur Vergabe,
- bereits mit der Ausschreibung zu einem PPP-Verfahren muss genau festgelegt werden, welche Leistung, sowohl beim Bau als auch späteren Betrieb, der zukünftige Partner zu erbringen hat. Spätere Wünsche/Änderungen führen auch hier zu Mehrkosten.
- Funktionalausschreibung: die äußere Gestaltung fließt in die Entscheidung ein, ist aber nur einer von vielen Punkten und kann kein Ausschlusskriterium sein. Wer das insgesamt beste Ergebnis erzielt, muss den Zuschlag erhalten.
- Kann die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden, verliert der Landkreis ca. 1 Jahr Planungszeit (Fortsetzung muss dann konventionell sein)
- Der Landkreis muss für 20-25 Jahre ein festes Budget für den Betrieb der Schule zur Verfügung stellen (ist daran vertraglich gebunden).
- Transaktionskosten (Kosten für die Suche nach einem geeigneten Vertragspartner, Vertragsgestaltung, Vertragsverhandlungen, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Überwachung und Kontrolle der Vertragsvereinbarung).
- Bisher gibt es in Bayern noch wenig Erfahrung mit PPP-Projekten, deren Vertragslaufzeit abgelaufen ist und das Objekt dem AG übergeben wurde.
- Risiko der Insolvenz mit der Gefahr von Folgekosten
- Kosten für Nach- und Neuverhandlungen (Transaktionskosten) im Falle von Erweiterungen
- genaue Kenntnis der komplexen Vertragskonditionen auf wenige Mitarbeiter verteilt; i.d.R. sehr lange Vertragslaufzeiten

LSV 17.09.2019 TOP 4

Vorteile des PPP-Verfahrens:

- es darf nur verwirklicht werden, wenn es wirtschaftlicher als konventionell ist. Wird die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen (nach dem sog. FMK-Leitfaden (Finanzministerkonferenz 2006), dies wird durch die Regierung von Oberbayern überprüft, hat der Landkreis damit gegenüber dem konventionellen Verfahren gespart.
- Lebenszyklusorientierende Betrachtungsweise durch die Vergabe von Planung, Bau und Betrieb; Anreize für die PPP-Firma zum Arbeiten im Lebenszyklusansatz: z.B. Planung von Bauteilen unter Berücksichtigung ihrer Kosten und der vereinbarten Qualitäten im Betrieb auf Basis einer im Wettbewerb erstellten bauteilspezifischen Instandhaltungskalkulation.
- nur ein VgV-Verfahren notwendig
- zum Zeitpunkt des Zuschlages (=vor Baubeginn) hat der Landkreis bereits Kostensicherheit (= größter Vorteil des Verfahrens).
- bei PPP besteht eine gute Aussicht auf ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis bei den Baukosten. So betragen die Baukosten bei unserem PPP-Schulprojekt Kirchseeon 1.588 € / m² BGF, bei Poing waren es 1.481 / m² BGF, diese Werte liegen deutlich unter den BKI-Vergleichsdaten für Schulen i.H.v. 1.944 € / m² BGF ohne Ausstattung bzw. 2.012 € / m² BGF mit Ausstattung (-18 bis -24%). Diese Einsparungen geben Raum zur Finanzierung der Transaktionskosten und vergleichsweise höheren Instandhaltungskosten im Idealfall ohne Mehrbelastung oder sogar zu günstigeren Lebenszykluskosten im Vergleich zur konventionellen Realisierung
- die Bauzeit ist bei PPP deutlich kürzer: die durchschnittliche Bauzeit bei konventionellen Schulen liegt nach BKI-Kennwerten bei 26 Monaten, bei unserem PPP-Schulprojekt Poing betrug sie 17 Monate, bei Kirchseeon 16 Monate (- 35%/-38%).

LSV 17.09.2019 TOP 4

zu Vorteile des PPP-Verfahrens:

- die Sicherheit, dass der Fertigstellungstermin eingehalten wird, ist gegenüber einem konventionellen Verfahren deutlich größer.
- Zufriedenheit beim Nutzer (siehe Nutzerbefragung beim Gymnasium Kirchseeon und Realschule Poing – (siehe Anlage 5a und 5b). Die Nutzer profitieren von den vereinbarten Reaktions- und Behebungszeiten und dem Rücklagenkonto zum schnellen Mittelabruf bei Abweichungen vom vereinbarten Qualitätsstandard.
- kein zusätzlicher Personalaufwand/Stellenmehrung für den Landkreis (z. B. Hausmeister, Techniker) bzw. Entlastung von sonst notwendigen Verwaltungskapazitäten für die beiden neuen Schulen; der Personalbedarf in der Bauverwaltung bei PPP (für Projektentwicklung/Controlling) ist um ein Vielfaches niedriger als der Personalbedarf bei einer konventionellen Baumaßnahme.
- Kostensicherheit für die Haushaltsplanung durch langfristig kalkulierbare Entgeltzahlungen
- Qualitätsstandard über die gesamte Vertragslaufzeit; Sicherung der in den Service levels festgelegten Qualitäten durch Reaktions- und Behebungsfristen, bei Nichteinhaltung drohen der PPP-Firma Entgeltkürzungen, sie hat daher ein Eigeninteresse an einem reibungslosen Betriebsablauf.

LSV 17.09.2019 TOP 4

Neben den eigenen Erfahrungen gibt es auch weitere Untersuchungen, die sich mit der Realisierungsvariante PPP befasst haben:

- Im September 2016 veröffentlicht der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium der Finanzen ein Gutachten zu den Chancen und Risiken Öffentlich-Privater Partnerschaften (**liegt als Tischvorlage vor**).
- Das Institut für Demoskopie Allensbach veröffentlichte 2012 eine Studie über die Zufriedenheit mit ÖPP-Projekten im Schulbereich aus Sicht von Auftraggebern, Schulleitern und Elternvertretern. Im Ergebnis dieser repräsentativen Umfrage bei 39 Auftraggebern, 103 Schulleitern und 31 Elternvertretern werden die positiven Umfragen vom Gymnasium Kirchseeon und der Realschule Poing bestätigt. Die überwältigende Mehrheit der Auftraggeber und Schulleiter lässt keine Zweifel daran, dass PPP-Projekte ein praktikables, vorteilhaftes Modell für Kommunen sind, um ihre Projekte zu realisieren und ihre Aufgaben möglichst effizient wahrzunehmen.
- Erfahrungsbericht der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder vom 14.09.2011. Die Zusammenfassung des gemeinsamen Erfahrungsberichtes ist als **Anlage 4 der SiVo** beigelegt. Der komplette Bericht liegt als **Tischvorlage** vor.
- TU Braunschweig: Schriftliche Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung des Haushaltsausschusses zum Antrag "Öffentliches Vermögen erhalten, ehrlich bilanzieren, richtig investieren", BT-Drucksache 18/11188 vom 20.04 2017. (**s. Tischvorlage**)

LSV 17.09.2019 TOP 4

Neben den eigenen Erfahrungen gibt es auch weitere Untersuchungen, die sich mit der Realisierungsvariante PPP befassen:

Im Übrigen steht in Kürze eine **PPP-Schulstudie** der Hochschule Mainz zur Veröffentlichung an, an der wir mit unseren beiden **PPP-Schulen in Kirchseeon und Poing** ebenfalls teilgenommen haben: Die Studie untersucht die Wirtschaftlichkeit von Bau und Instandhaltung bei 880 konventionellen Schulen und 50 PPP-Schulprojekten (von bundesweit 43 Kommunen) und kommt zu sehr positiven PPP-Ergebnissen bei den Aspekten Baukosten, Bauzeit und Instandhaltung. Hier wird auch auf die PPP-Kritik der Rechnungshöfe bzw. Medien eingegangen. Die Untersuchung soll im November in Berlin auf einer Fachtagung veröffentlicht werden.

Stichwort „Handling Fee“ (GU-Zuschlag) was steckt dahinter?



LSV 17.09.2019 TOP 4

Weitere Realisierungsvarianten:

Eine Realisierung der Neubauprojekte durch einen Generalunternehmer **GU** bzw. eines Generalübernehmers **GÜ**



Auf die Leistung gibt es nach VOB eine 4-jährige Gewährleistungszeit und danach trägt der Landkreis das volle Risiko.

Vorteile:

- Bauherr hat nur einen Ansprechpartner beim Bau der Schule
- Nur ein VgV-Verfahren notwendig
- Koordinationspflicht beim GU/GÜ-Geringere zeitliche Belastung für die Verwaltung/Techniker
- Baukosten vor Auftragsvergabe bekannt
- Zeitliches Risiko bis zu Inbetriebnahme geringer als bei Eigenrealisierung

LSV 17.09.2019 TOP 4

Nachteile:

- wie beim einem PPP-Verfahren muss vor der Vergabe genau festgelegt werden, welche Leistung der GU/GÜ zu übernehmen hat.
- ein Generalübernehmer (GÜ) übernimmt keinerlei bauliche Eigenleistung und vergibt ausnahmslos an Dritte und führt keine Teile hiervon selbst aus. Ein GÜ verfügt über keine Bauarbeiter und keine Handwerkerkapazitäten.
- Gefahr der Minderqualität in der Ausführung und der Konzeption der Planung wird als sehr groß angesehen (der Lebenszyklus eines Gebäudes wird kaum beachtet)
- Höhere Preise durch GU/GÜ-Zuschlag (kann eventuell durch bessere Konditionen ausgeglichen werden)
- Erheblich Risiko für Nachträge und dadurch Kostenmehrungen
- Erhebliches Risiko bei einer Insolvenz – es gerät sofort die gesamte Ausführung in Gefahr
- Kontrollinstanz des Architekten als Experte und Unterstützer des Bauherrn fehlt. Kontrolle erfolgt durch firmeneigene Bauleiter, die sich „selbst“ kontrollieren. Der firmeneigene Bauleiter wird im Sinne des Unternehmens arbeiten. Eine objektive und unabhängige Objektüberwachung ist hier nicht zu erwarten.

LSV 17.09.2019 TOP 4

zu Nachteilen:

- Nicht mittelstandsfreundlich. Das Handwerk kommt beim Bauvorhaben nicht zum Zuge und auch später auf viele Jahre nicht bei den Wartungsarbeiten
- im Falle einer Insolvenz des GU / GÜ muss die fertiggestellte Leistung von der vereinbarten Gesamtleistung abgegrenzt werden und die Abrechnung des Auftragnehmers oder seines Insolvenzverwalters ist einer Prüfung zu unterziehen. Für den Auftraggeber ein sehr aufwändiges Prozedere
- Die Beauftragung eines GU oder GÜ bedarf der Prüfung, ob eine FAG-Förderung überhaupt möglich ist. Bisher wurde dies von den Förderbehörden sehr kritisch gesehen und auch ausgeschlossen (Stand 2017). Letztmals teilte die Förderbehörde auf Nachfrage mit, dass eine Vergabe an einen Generalübernehmer nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen ist und in bestimmten Einzelfällen zugelassen wird. Die VOB-Stelle weist jedoch darauf hin, dass jeder Einzelfall durch den AG auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung eigenverantwortlich zu prüfen ist. Das Risiko, dass später Fördermittel zurückgefordert werden bleibt weiterhin bestehen (Aussage RA Osseforth vom April 2018).

LSV 17.09.2019 TOP 4

- Vor- und Nachteile der **Eigenabwicklung** mit Einzelvergabe eingegangen werden:

Nachteile:

- es ist entsprechendes Personal und –kosten für den Bau und Betrieb bereitzustellen, z. B. zwei Hausmeister
- zusätzlich weitere Arbeitsbelastung für die Liegenschaftsverwaltung
(z. B. fehlt für die zahlreichen Vergaben eine zentrale Vergabestelle)
- das zeitliches Risiko für die Umsetzung ist hoch
- Kostenrisiko ist gegenüber einem PPP-Verfahren höher. Beim Start der Planung liegt lediglich ein Kostenrahmen vor. Diese konkretisieren sich erst im weiteren Verfahrensablauf. Die tatsächlichen Kosten der Maßnahme sind erst mit der Endabrechnung aller Gewerke bekannt.
- Aufgrund der vielen Planungs- und Baubeteiligte ist das Insolvenz- und Prozessrisiko hoch. Allerdings nicht so gravierend wie bei GU/GÜ, da sich bei der Vergabe von Einzelgewerken ein Nachfolgeunternehmer i. d. R. wesentlich schneller findet, zumal bei ordnungsgemäß durchgeführter Ausschreibung ja auch die Angebote des zweit- und drittgünstigsten Bieters noch vorhanden sind.



LANDKREIS
EBERSBERG



Landratsamt
Ebersberg

LSV 17.09.2019 TOP 4

Vorteile:

- Große Mitbestimmung bei Qualität durch die Gremien sowie Verwaltung
- Mitbestimmung bei der Vertragsgestaltung- und abwicklung. Die Vertragsinhalte sind gleichbleibend (Standard VOB-Verträge) und somit ist ein Wechsel bei den Technikern unproblematisch.
- alle Zügel in der Hand
- ausgewogene Wertungsmatrix durch Preis, Funktionalität und Qualität.
- Keine langfristige Bindung auf einen Vertragspartner
- Einfacheres (sicheres) Förderverfahren (für alle Beteiligten leichter umzusetzen)
- Insolvenzrisiko besser verteilt wie auf einen Partner bezogen
-



LANDKREIS
EBERSBERG



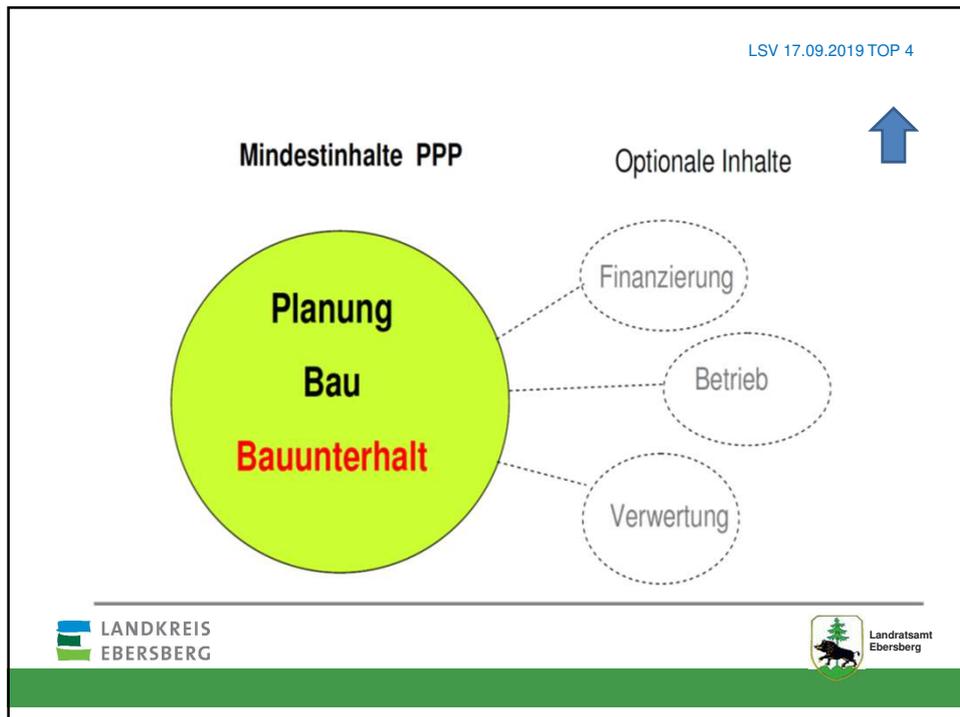
Landratsamt
Ebersberg

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- **II. Beschlussvorschlag:**

Dem LSV Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Die vorgetragenen Informationen zur Realisierung der Schulneubauten werden zur Beratung an die Fraktionen verwiesen.
2. Das Thema kommt in der Sitzung des LSV-Ausschusses am 15.10.2019 erneut auf die Tagesordnung.



LSV 17.09.2019 TOP 4

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bewirtschaftungskosten 2015-2018 von der Realschule Mark Schwaben im Vergleich mit der Realschule Poing (PPP-Schule) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF).

Die Kosten der RR Poing (PPP) steigen aufgrund der vereinbarten Preisindexanpassung an, während die Kosten der RS Mark Schwaben einer Schwankungsbreite unterliegen. Jedoch ist keine gravierende Abweichung zw. den Schulen feststellbar!

	Realschule Markt Schwaben				Realschule Poing*			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
BW-S	121.041,99 €	191.394,39 €	199.069,43 €	172.112,24 €	319.368,00 €	337.416,00 €	341.138,04 €	360.591,31 €
antellig PK-S (HM)	45.102,63 €	46.483,45 €	48.587,99 €	50.112,26 €	- €	- €	- €	- €
Gesamtkosten	166.144,62 €	237.877,84 €	247.657,42 €	222.224,50 €	319.368,00 €	337.416,00 €	341.138,04 €	360.591,31 €
BGF m²	7158	7158	7158	7158	11800	11800	11800	11800
€/m² BGF	23,21 €	33,23 €	34,60 €	31,05 €	27,07 €	28,59 €	28,91 €	30,56 €

*) die HM-Kosten sind in den BW-Kosten enthalten.

LANDKREIS EBERSBERG Landratsamt Ebersberg

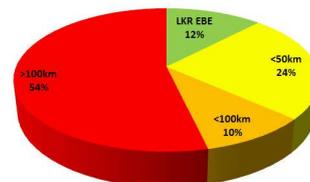
Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung, konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

Aufträge nach regionaler Zuordnung in Prozent



Dominik-Brunner-Realschule Poing



Lena-Christ-Realschule
Markt Schwaben



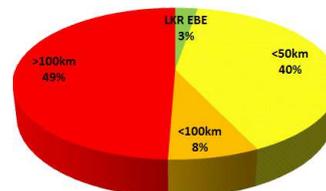
Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

Aufträge nach regionaler Zuordnung im Auftragsvolumen (Euro)

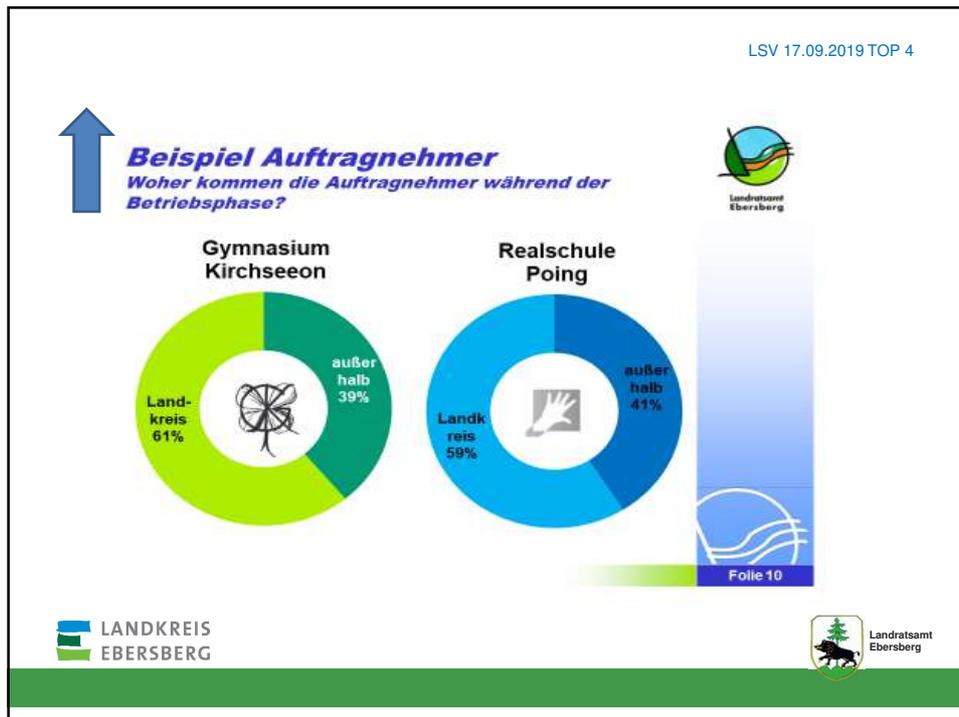


Dominik-Brunner-Realschule Poing



Lena-Christ-Realschule
Markt Schwaben

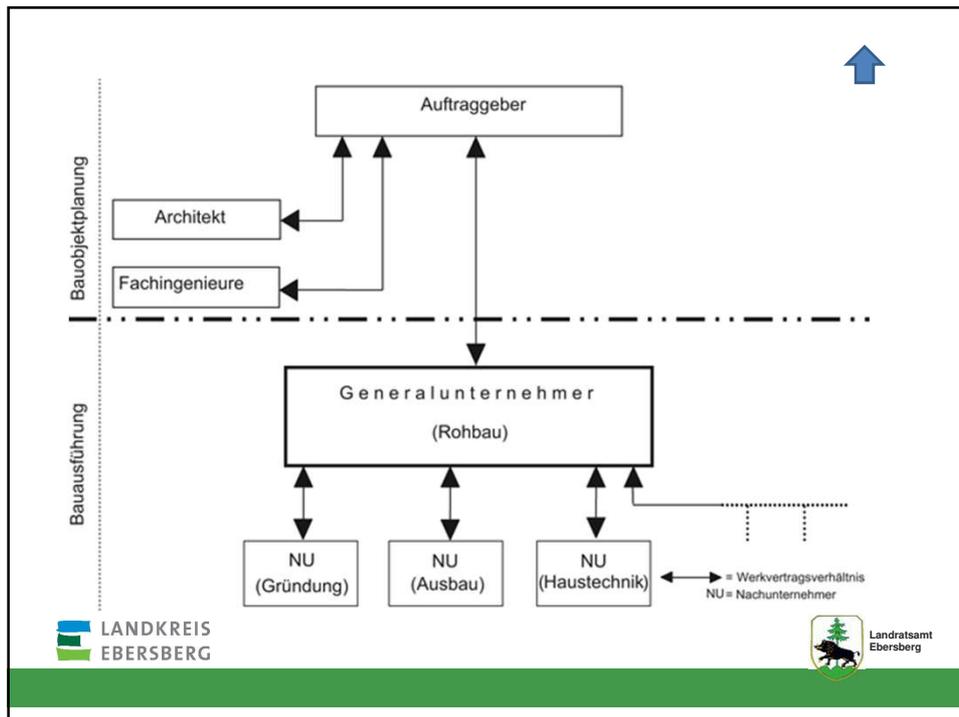




- LSV 17.09.2019 TOP 4
- **Generalunternehmer**

Einem Generalunternehmer werden vom Auftraggeber die Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk übertragen. Dabei hat er ggf. auch Teile der Ausführungsplanung zu erbringen. In diesem Fall spricht man von einem »qualifizierten Generalunternehmer«. Häufig übernimmt der Generalunternehmer eine Kosten- und Termingarantie unter Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung. Er führt wesentliche Teile der Bauleistungen selbst aus, z.B. die Rohbauarbeiten. Die übrigen Bauleistungen vergibt er an Nachunternehmer.
 - **Generalübernehmer**

Der Generalübernehmer unterscheidet sich vom Generalunternehmer dadurch, dass er die Ausführung der Bauleistungen aller Gewerke für ein Bauwerk übernimmt, jedoch selbst keinerlei Bauleistungen im eigenen Betrieb ausführt. Generalübernehmer haben für den Auftraggeber den Nachteil, dass ihr Betriebsvermögen durch das Fehlen eines eigenen Baubetriebes meistens niedriger ist als das eines Generalunternehmers.
- LANDKREIS EBERSBERG
- Landratsamt Ebersberg



Handlingsfee / GU-Zuschlag

Mit dem Zuschlag in Höhe von % werden pauschal die Leistungen abgegolten, die ansonsten durch Dritte oder Mitarbeitern der Liegenschaftsverwaltung/EDV erbracht werden.

- Erfassung und Klärung von Zusatzleistungen/Wünsche Nutzer/AG
- Beratung über mögliche Ausführungsalternativen
- Klärung Details u. Besonderheiten a. Grundlage d. Örtlichkeiten sowie Konkretisierung der Zusatzleistungen um eine Ausschreibung zu erstellen
- Angebote von Nachunternehmern anfordern inkl. notwendiger Ortstermine. Bei komplexen Vorhaben sind mehrere Einzelgewerke betroffen, sodass mehrere Angebote eingeholt und später auch mehrere Nachunternehmer koordiniert werden müssen
- Auswertung/Preisspiegel erstellen
- Entscheidungsvorschlag an Auftraggeber erstellen
- Koordinierung der Umsetzung, Ortstermine zur Umsetzung, Bauleitung
- Koordination und Abnahme der Leistung mit Nachunternehmer und Landkreis
- Ggf. Mängelbeseitigung gem. Abnahmeprotokoll
- Abrechnung der Leistung mit Nachunternehmer und Landkreis
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen und Terminen
- Aufnahme der Unterlagen in die Projektdokumentation, ggf. Anpassung der Bestandsunterlagen (Pläne)