



Gemeinde Lemwerder

**Neubau einer
Kindertagesstätte**

**Sozialausschuss
03.07.2014**

Inhaltsverzeichnis

1. Darstellung SIKMa GmbH
2. Ausgangssituation
3. Vorläufiges Raumprogramm
4. Kostenschätzung
5. Struktur und Umsetzung eines Investorenmodells
6. Projektablauf eines Investorenmodells

1. Darstellung SIKMa GmbH

Was bietet SIKMa ?

- ❑ Planungsleistungen im Bereich öffentlicher Gebäude (KITAs, Schulen, Verwaltung, ...)
- ❑ Beratungsleistungen im Bereich des Betriebes öffentlicher Gebäude
- ❑ Beratungsleistungen bei Anwendung innovativer Projektumsetzungsmodelle (funktionale Ausschreibungen, Investorenmodelle)
- ❑ Begleitung von der Erstellung der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie über die Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bau- und Betriebsmaßnahmen
- ❑ Erfahrungen aus ca. 60 Projekten mit realisiertem Projektvolumen von ca. 600 Mio. €

Was bietet SIKMa ?

- q Neben technischer auch juristische und kaufmännische Beratungsleistung



5

Ausgewählte Referenzen

- Arbeitsbereich „Schulen/KITA/Sportstätten“ -

- q Örtliche Nähe und umfangreiche Erfahrungen in Niedersachsen
- ✓ Neubau KiTa Uesen Stadt Achim
 - ✓ Neubau KiTa Kesselsdorf Stadt Wildruff
 - ✓ Sanierung und Erweiterung KiTa St. Johannes Stadt Bremen
 - ✓ Neubau „Neue Schule“ Stadt Osterholz-Scharmbeck
 - ✓ Neubau/Sanierung Schulgebäude Pattensen
 - ✓ Neubau/Sanierung Gymnasium Bad Pyrmont
 - ✓ Neubau/Sanierung Schulgebäude Landkreis Hameln-Pyrmont
 - ✓ Erweiterung Gymnasium Twistringen / Neubau Sporthalle (2. BA)
 - ✓ Neubau Gymnasium Twistringen (1. BA)
 - ✓ Neubau Hauptschule/Erweiterung Realschule Stadt Achim
 - ✓ Neubau Realschule, Sporthalle und Hauptschule Gemeinde Isernhagen
 - ✓ Neubau/Sanierung Schul- und Sportgebäude Landkreis Emsland
 - ✓ Neubau Sporthalle Samtgemeinde Bardowick
- è siehe auch www.sikma.de

6

Ausgewählte Referenzen



Gymnasium Twistringen



Kindertagesstätte Achim

Oberschule Hessisch Oldendorf



2. Ausgangssituation

Ausgangssituation

- Die vorhandene KiTa ist abgebrannt
- Es besteht dringender Bedarf nach einem KiTa-Neubau
- Die KiTa soll am gleichen Standort neu errichtet werden
- Die neue KiTa soll nach modernsten pädagogischen Anforderungen (funktional optimiert) und den neusten Baustandards (energetisch optimiert) errichtet werden

3. Vorläufiges Raumprogramm

Vorläufiges Raumprogramm (1)

- Raumprogramm wurde gemeinsam mit der Verwaltung und der KiTa-Leitung erarbeitet
- Raumprogramm basiert auf dem vorhanden Bedarf und gesetzlichen Anforderungen
- Raumprogramm orientiert sich an den Räumlichkeiten der abgebrannten KiTa inkl. Optimierungen
 - ✓ Ergänzung um zwei Differenzierungsräume
 - ✓ Ergänzung zweier separater Garderoben (trocken und nass)
 - ✓ Ergänzung um einen Schlafraum
 - ✓ Ergänzung um einen kleinen Küchenbereich
- Das Raumprogramm ist vorläufig und kann im Zuge der weiteren Bearbeitung angepasst werden

11

Vorläufiges Raumprogramm (2)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Raumfläche NF (m ²)	Gesamtfläche NF (m ²)
1. Kinderbereich				
1.1	Gruppenraum mit Funktionsecken	4	45,00	180,00
1.2	Differenzierungsraum	2	20,00	40,00
1.3	Sanitärbereich	2		
Gesamt 1				220,00
2. Allgemeiner Bereich				
2.1	Bewegungsraum	1	80,00	80,00
2.1.1	Turngerätelager	1	15,00	15,00
2.2	Schlafraum	1	30,00	30,00
2.3	Garderobe	2	25,00	50,00
2.4	Lagerraum	1	15,00	15,00
2.5	Putzmittel	1	10,00	10,00
2.6	WC Besucher / Behinderte	1		
Gesamt 2				200,00
3. Verwaltungsbereich				
3.1	Besprechung	1	15,00	15,00
3.2	Elternsprechraum	1	10,00	10,00
3.3	Leitungsbüro	1	15,00	15,00
3.4	Sozial- / Pausenraum	1	15,00	15,00
3.5	Sanitär Frauen	1		
3.6	Sanitär Männer	1		
Gesamt 3				55,00
4. Küchenbereich				
4.1	Küche	1	25,00	25,00
4.2	Spülen	1	5,00	5,00
4.3	Anlieferung	1	5,00	5,00
4.4	Küchenlager	1	5,00	5,00
Gesamt 4				40,00

12

Vorläufiges Raumprogramm (3)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Raumfläche NF (m ²)	Gesamtfläche NF (m ²)
5. Haustechnikbereich				
5.1	Technikzentrale	1		
Gesamt 5				0,00
6. Verkehrsflächen				
6.1	Eingangsbereich / Foyer	1		
6.2	Flur	1		
Gesamt 6				0,00
7. Außenanlage				
7.1	Außengelände allgemein	1		
7.2	Außenspielgerätelager	1	10,00	10,00
Gesamt 7				10,00
Summe				515,00

4. Kostenschätzung

Kostenschätzung

- Auf Basis vorläufigem Raumprogramm
- Kostenschätzung mit gewissen Unsicherheiten behaftet, da
 - ✓ Sehr frühe Projektphase
 - ✓ Derzeit keine konkreten Planungsgrundlagen (z. B. Ausstattung, Qualitäten und Quantitäten)
 - ✓ EnEV 2014 mit Genehmigungsstand 2015 berücksichtigt
 - ✓ Konjunkturelle Kostensteigerung nicht vorhersehbar
- Ergebnis der Kostenschätz:
Planungs- und Baukosten **zwischen 1,70 und 2,10 Mio. €(brutto)**

5. Struktur und Umsetzung eines Investorenmodells

Was ist ein Investorenmodell?

- q Erweiterte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Auftragnehmer bei der Errichtung der KiTa
- v für den öffentlichen Hochbau heißt dieses:
Planung, Neubau und ggf. Bauzwischenfinanzierung der KiTa durch Auftragnehmer

Vergleich Beschaffungsvarianten

Vertragsmodell

konventionell

Öffentliche Hand vergibt Planungs-, Bau-, und Finanzierungsleistungen und schließt einzelne Vertragsverhältnisse mit **verschiedenen** Auftragnehmern
(Schnittstellenproblematik)

Investorenmodell

Öffentliche Hand vergibt Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen an **einen** Auftragnehmer

Vergleich Beschaffungsvarianten

Vertragsmodell

konventionell

Öffentliche Hand tritt als Bauherr auf und übernimmt Aufgaben und Risiken im Bereich Planung, Bauabwicklung und Projektsteuerung

Keine Garantie für Termine und Kosten

Investorenmodell

Öffentliche Hand tritt als Nutzer auf. Aufgaben beschränken sich auf Festlegung Qualitäten/Quantitäten, übergeordnetes Controlling und Abnahme der Bauleistung

Auftragnehmer übernimmt damit die vollständigen Aufgaben- und Risikobereiche im Bereich Planung und Bau

Termin- und Kostensicherheit wird durch Auftragnehmer garantiert

19

Vergleich Beschaffungsvarianten

Technisches Modell

konventionell

Auf Basis eines Architektenentwurfes mit detaillierter Leistungsbeschreibung (Festlegung des „Wie“) werden Angebote der Bieter abgefragt

Bieter haben **wenig** Gestaltungsspielraum bei Angebotslegung

Schnittstellenprobleme durch getrennte Auftragnehmer Planung, und Bau

Investorenmodell

Auf Basis einer funktionalen Ausschreibung (Abfrage des „Was“) werden im Wettbewerb **unterschiedliche** Architektenentwürfe **mit Festpreis** angeboten

Bieter haben **umfangreichen** Gestaltungsspielraum bei Angebotslegung (Festlegung des „Wie“)

Synergieeffekte durch Planung und Bau aus einer Hand

20

Vergleich Beschaffungsvarianten

Finanzierungsmodell

konventionell

Bauzwischenfinanzierung durch öffentliche Hand mit Kommunalkredit und Bezahlung nach Baufortschritt

Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) durch öffentliche Hand mit Kommunalkredit

Investorenmodell

Bauzwischenfinanzierung durch Auftragnehmer

Endfinanzierung (langfristige Finanzierung) durch öffentliche Hand mit Kommunalkredit

Gründe zur Umsetzung eines Investorenmodells aus Sicht der Kommune (1)

- q Risikominimierung für die Kommune
 - è Umfangreiche Aufgaben- und Risikoübertragung auf Auftragnehmer
- q Wirtschaftlichkeit
 - è Wirtschaftlichkeitsvorteile gegenüber konventioneller Eigenrealisierung (eigene Projekte: 13 – 29 %)
- q Kostensicherheit
 - è Umsetzung praktisch ohne Nachträge
- q Terminalsicherheit
 - è Übergabetermine werden eingehalten, auch bei Insolvenz von Nachunternehmern

Gründe zur Umsetzung eines Investorenmodells aus Sicht der Kommune (2)

- q Einbindung von Know-how im Wettbewerb
 - è Umfassender Architekturwettbewerb mit Pauschalpreisen aufgrund funktionaler Ausschreibung
 - è Optimierung der Angebote durch Verhandlung (Verhandlungsverfahren)
- q Effektive Projektabwicklung
 - è Entlastung der Verwaltung (nur noch Controlling)
- q Minimierung von Schnittstellen
 - è Ein Ansprechpartner für Planung, Bau und ggf. Zwischenfinanzierung
- q Breiter Beteiligungsprozess
 - è Intensive Einbindung der Nutzer

23

Gründe zur Umsetzung eines Investorenmodells aus Sicht der Kommune (3)

Durchführung Verhandlungsverfahren

- q Angebote der Bieter werden ausgewertet
- q Im Verhandlungsverfahren werden die Angebote zusammen mit Bieter optimiert
- q Überarbeitung der Angebote durch die Bieter
- q Nach Abschluss der Verhandlung erfolgt die abschließende Bewertung der Angebote
- q Auswertung durch Verwaltung/Politik/KiTa-Leitung/Berater

24

Projektbeispiele

q Abschließender Wirtschaftlichkeitsvergleich

Kostenvorteil Investorenmodell gegenüber konventioneller Errichtung	Achim	Twistringen	Osterholz-Scharmbeck
Planung, Bau und Finanzierung (%)	17,7 %	29,0 %	20,5 %
(Projektkostenbarwert)	0,40 Mio. €	2,75 Mio. €	3,1 Mio. €

6. Projektlauf eines Investorenmodells

Projekttablauf eines Investorenmodells (1)

- q Projektvorbereitung
 - ✓ Festlegung Raumprogramm
 - ✓ Erarbeitung Funktions- / Nutzungskonzept (raum- und gebäudebezogen)
 - ✓ Grundkonzept der Ausschreibung

- q Erarbeitung der Ausschreibung Ende 2014
 - ✓ Bewertungsmatrix
 - ✓ Funktionale Vorgaben (allgemein und spezifisch)
 - ✓ Technische Qualitäten und Quantitäten
 - ✓ Raumbücher
 - ✓ Verträge

27

Projekttablauf eines Investorenmodells (2)

- q Durchführung der Vergabe Mitte 2015
 - ✓ Nationale Bekanntgabe
 - ✓ Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb
 - ✓ Versand Vergabeunterlagen
 - ✓ Angebotsbearbeitung durch Bieter
 - ✓ Durchführung Verhandlungsverfahren inkl. Bietergespräche
 - ✓ Auswertung der Angebote
 - ✓ Vergabevorschlag
 - ✓ Vertragsunterzeichnung

- q Planung und Baurealisierung Anfang 2016
 - ✓ Genehmigungsplanung
 - ✓ Ausführungsplanung
 - ✓ Bau des Gebäudes

28