

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorstellung des Beraterteams

Ostbevern, 24.11.2016



# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

---

### ■ Vorstellung **BEMK Rechtsanwälte**

- Spezialisierte Kanzlei für Kapitalmarktrecht, Compliance und Verwaltungsrecht
- Standorte in Bielefeld (NRW) und Markdorf am Bodensee (BaWü)
- Schwerpunkt der Tätigkeit im Wirtschafts-Verwaltungsrecht:
  - Bau- und Vergaberecht
  - Fördermittel und EU-Beihilfenrecht
  - Vertragsgestaltung
  - Projektsteuerung von kommunalen Investitionsprojekten
- Referenzen Projekterfahrung Vergabeverfahren (Auszug)
  - Rathaus Stadt Lage
  - Schulzentrum Stadt Nürnberg
  - Stadion Arena Regensburg
  - Wanderkompetenzzentrum Kreis Lippe
  - Berufskolleg Rhein-Erft-Kreis

## Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

### Vorbereitung des Verfahrens

---



Rechtsanwalt und Partner  
Dirk Kronsbein

#### Schwerpunkt

- Projektsteuerung/Vergaberecht/  
Vertragsgestaltung



Rechtsanwältin  
Funda Sacu

#### Schwerpunkt

- Bau- und  
Architektenrecht/  
Vertragsgestaltung

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Vorstellung **DKC Kommunalberatung GmbH**

- Kommunalberatungsgesellschaft seit 1994 – Standort Düsseldorf
- Schwerpunkte Infrastrukturberatung, Haushalt und Finanzen und Erneuerbare Energien
  - Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen / Standortvariantenvergleiche
  - **Wirtschaftliche Begleitung der Umsetzung (Vergabeverfahren)**
  - Bürgerbeteiligungen
  - Wirtschaftliche Umsetzung von Klimaschutzkonzepten
  - Haushaltskonsolidierung / Haushaltssicherungskonzepte
- Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, Berufsschulen, Rathäuser, Verwaltungsgebäude, Sport- und Schwimmhallen, Sportplätze, JVA, kommunale Straßen, Windparks, Innovationsparks
- Projektteam und Referenzen Rathaus Ostbevern:



**Michael Schultze-Rhonhof**  
Geschäftsführer



**Tobias Schoofs**  
Berater

#### **Projekterfahrung Vergabeverfahren (Auszug):**

- Rathaus Nordwalde
- Rathaus der Stadt Lage
- Neubau Heisenberg Gymnasium Gladbeck
- Neubau Förderschule ALS im Kreis Lippe
- Landratsamt Schloss Sonnenstein Pirna
- Sanierung und Erweiterung CvE Schule in Ense
- Schulen der Stadt Lage

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Vorstellung **iwb** Ingenieurgesellschaft mbH

#### UNTERNEHMEN

- eigenständige, unabhängige Gesellschaft mit ca. 188 Mitarbeitern
- gegründet 1987, DIN EN ISO 9001 zertifiziert seit 11|2000
- Sitz in **HAMBURG** | Kajen 12 | 20459 Hamburg
- Niederlassungen in
  - **BERLIN** | Stralauer Platz 34 | 10243 Berlin
  - **BRAUNSCHWEIG** | Wendentorwall 16 | 38100 Braunschweig
  - **DÜSSELDORF** | Grafenberger Allee 368 | 40235 Düsseldorf
  - **MAGDEBURG** | Richard-Wagner-Straße 5 | 39106 Magdeburg
  - **PINNEBERG** | Von-Ahlefeldt-Stieg 5 | 25421 Pinneberg



#### UMSATZ

2015	ca. 15,0 Mio. €
2014	ca. 14,1 Mio. €
2013	ca. 13,1 Mio. €



#### PERSONALBESTAND

JAHR	2015	2014	2013
GESAMT	188	175	158
ARCHITEKTEN   INGENIEURE	149	132	123

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Vorstellung **iwb** Ingenieurgesellschaft mbH | Kurzvita des Leistungsteams

	Dr. Johannes Schwarte [ 54 Jahre ]	Tobias Freerksen [29 Jahre ]
Abschluss	 Dr.-Ing. Bauingenieurwesen	 Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
Diplom	1993 / 2002	2012
Projektfunktion	Technischer Berater	Technischer Berater
Berufliche Qualifikation & Berufserfahrung (Referenzen)	<p><u>Technische Beratung:</u> auszugsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau Rathaus, Stadt Lage</li> <li>▪ Neubau Heisenberg-Gymnasium, Stadt Gladbeck</li> <li>▪ Sanierung und Neubau Schulen, Stadt Mülheim</li> <li>▪ Sanierung und Neubau Conrad-von-Ense-Schule, Gemeinde Ense-Bremen</li> </ul> <p><u>Projektsteuerung:</u> auszugsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung Integrierte Gesamtschule (IGS) Franzshes Feld, Braunschweig</li> <li>▪ Sanierung Grund- und Hauptschule Rünigen, Braunschweig</li> <li>▪ Neubau Sportbad Thurmfeld, Essen</li> <li>▪ Attraktivierung von Sportstätten der Stadt Wolfsburg</li> </ul>	<p><u>Technische Beratung:</u> auszugsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau Rathaus, Stadt Lage</li> <li>▪ Neubau Rathaus, Gemeinde Nordwalde</li> <li>▪ Neubau Heisenberg-Gymnasium, Stadt Gladbeck</li> <li>▪ Neubau Gesamtschule Seilersee, Stadt Iserlohn</li> <li>▪ Umzug Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadt Hamburg</li> </ul> <p><u>Projektsteuerung:</u> auszugsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau Sportbad Thurmfeld, Essen</li> <li>▪ Attraktivierung von Sportstätten der Stadt Wolfsburg</li> <li>▪ Neubau von 120 Wohneinheiten in Königs Wusterhausen</li> </ul>

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Vorstellung **iwb** Ingenieurgesellschaft mbH | Referenzen (Auszug)

#### **Rathaus Nordwalde**

Neubau eines Rathauses als  
Bürgerzentrum der Gemeinde  
Nordwalde

BGF ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Übernahme der technischen  
Beratung im EU-Vergabeverfahren,  
Erstellung Leistungsbeschreibung



#### **Heisenberg-Gymnasium der Stadt Gladbeck**

Neubau und Betrieb eines  
Gymnasiums

BGF ca. 8.800 m<sup>2</sup>

Übernahme der technischen  
Beratung im EU-  
Vergabeverfahren, Erstellung  
Leistungsbeschreibung



#### **Gesamtschule Seilersee der Stadt Iserlohn**

Neubau der Gesamtschule mit 3-  
Fach-Schulsporthalle

BGF Gesamtschule ca. 9.100 m<sup>2</sup>

BGF Sporthalle ca. 2.340 m<sup>2</sup>

Übernahme der technischen  
Beratung im EU-  
Vergabeverfahren, Erstellung  
Leistungsbeschreibung

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Vorstellung **iwb** Ingenieurgesellschaft mbH | Referenzen (Auszug)

#### Neubau Rathaus der Stadt

##### Lage

Sanierung und Neubau eines Rathauses

Investitionsvolumen 13,5 Mio.€

Übernahme und Abschluss der technischen Beratung im EU- Vergabeverfahren

2015 - 2016



#### Umzug der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg

Planung und Beschaffung nutzerspezifischer Ausstattung

Arbeitsplätze ca. 1.500  
BGF ca. 13.500 m<sup>2</sup>

Übernahme und Abschluss der technischen Beratung in mehreren EU-Vergabeverfahren

2012 - 2014

#### Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg

Neubau und Betrieb eines Verwaltungsgebäudes

Investitionsvolumen 12,2 Mio.€

Übernahme und Abschluss der technischen Beratung im EU- Vergabeverfahren

2006 - 2008



#### Landratsamt Schloss Sonnenstein, Pirna

Sanierung, Umbau, Modernisierung und Betrieb

Investitionsvolumen 36,5 Mio.€

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Technischen Beratung im EU- Vergabeverfahren

2007 - 2009



# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

---

### ■ Gemeinsame Projekterfahrung BEMK, DKC und IWB

- **Schulen der Stadt Lage**
- Neubau einer Grundschule und einer Erweiterung des Schulzentrums als PPP-Projekt
- Abschluss 2009
  
- **Gemeinde Ense Conrad-von-Ense Schule**
- Neubau einer zweizügigen Realschule als PPP-Projekt
- Abschluss 2011
  
- **Stadt Lage Neubau Rathaus**
- Abriss und Neubau des Rathauses auf gleichem Grundstück als Gesamtvergabe
- Abschluss 2016

### ■ Beratungsleistungen **aus einer Hand**

#### • Technische Beratung

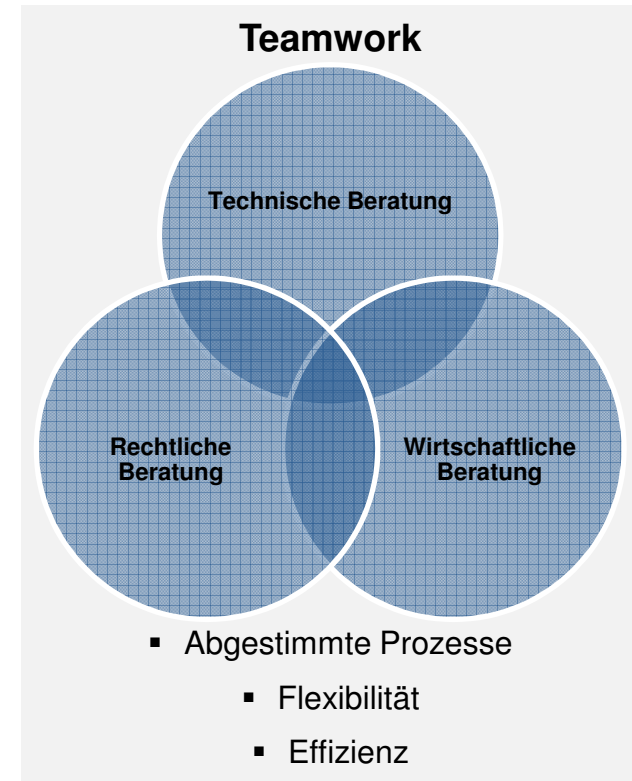
- **Abstimmung der** räumlichen, funktionalen, technischen und qualitativen **Ziele**
- **Erstellung** der funktionalen technischen Ausschreibungsunterlagen
- **Auswertung der Angebote**
- Optimierung / Anpassung in Verhandlungen

#### • Wirtschaftliche Beratung

- **Abstimmung der wirtschaftlichen Ziele** (Kosten- und Termsicherheit und -optimierung)
- Umsetzung der Ziele in den Ausschreibungsunterlagen
- Abstimmung und Festlegung von Wertungskriterien
- **Verhandlung wirtschaftliche Optimierung**

#### • Rechtliche Beratung

- vergaberechtliche Auswahl und **Begründung zum Verfahren**
- **Erstellung** der rechtlichen Teile der Ausschreibungsunterlagen (Formblätter, AVU, Projektverträge)
- formale Auswertung der Angebote
- Optimierung / Anpassung in Verhandlungen



### **Kompensation**

- Beratungskosten werden durch Einsparungen (bereits) bei den Planungskosten der Bieter von rd. 5% erfahrungsgemäß deutlich überkompensiert

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

---

### ■ Leistungsumfang der Ausschreibung

#### Grundumfang

- Planungsleistungen
  - Architekten- und Ingenieurleistungen nach HOAI
  - Gutachten, Nachweise, Anträge etc. (teilweise)
- Bauleistungen
  - Abbruch
  - Bauleistungen Gebäude
  - Ersteinrichtung
  - Außenanlagen
- Finanzierung der Bauzeit
  - Bauzeitfinanzierung der Bieter über eigene Bank

#### Vorteile

- Kopplung von Planung und Bauleistung minimiert Schnittstellenrisiken
- Planungswettbewerb der eingesetzten Architekturbüros der Bieter
- Verbindliche Verknüpfung von Bauqualität und Baukosten
- Zusätzliche Sicherung der vereinbarten Kosten und Termine durch Drittkontrolle der Bank
- Zahlung erfolgt erst nach Abnahme des nutzbaren Gebäudes

#### Optionale Leistungen

- Wartungsleistungen für kostenrelevante Bauteile und Anlagen (wärmetechnische Anlagen, erneuerbare Energien, Meldeanlagen, Netzwerke, Dächer, Fassaden, Eingangstüren, Sicherheitssysteme etc.)
- Erneuerungsleistungen (bei Ausfall oder Ersatznotwendigkeit → Lebenszyklusgedanke)
- Energiemengengarantie
- Technisches und / oder infrastrukturelles Gebäudemanagement

#### Vorteile

- Kostenvorteile durch Mitübertragung von (sowieso erforderlichen) Betriebsteilleistungen im Wettbewerb möglich
- Nachhaltigkeit wird durch Übertragung der Verantwortung für die Betriebsfolgekosten in Planung, Bau und Beschaffung (auch teilweise) gesteigert

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

---

### ■ Wesentliche Beratungsleistungen BEMK, DKC und IWB

- Wahl der Vergabeverfahrensart
- Vorbereitung des Vergabeverfahrens
  - Terminplanung
  - Ansprechpartner / Zusammenarbeit
  - Projektorganisation
- Erstellung der Vergabeunterlagen
  - Funktionale Leistungsbeschreibung Bau
  - Preistabellen / Formblätter zum Verfahren
  - Projektvertrag
- Unterstützung der Gemeinde Ostbevern im Vergabeverfahren
  - Beantwortung von Fragen
  - Auswahl geeigneter Unternehmen
  - Auswertung der Angebote
  - Verhandlungsgespräche
  - Wirtschaftlichkeitsvergleiche
  - Empfehlungen zur Vergabeentscheidung

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Honorare

#### Durchführung der Beratung

- Die Beratungsleistungen werden durch (büro-)interne Bearbeitung und (externe) Termine vor Ort in Ostbevern erbracht (VOT)

#### Honorare

- Der angebotene Leistungsumfang deckt alle üblicherweise anfallenden Leistungen ab
- Die Honorare verstehen sich als Pauschalhonorare unter Bezug auf die ausgewiesenen VOT
- Mehrleistungen (zusätzliche Phasen, Präsentationen, Gremientermine etc.) werden auf Nachweis vergütet

Berater	Phase	iwb		DKC		BEMK	
		VOT	Honorar	VOT	Honorar	VOT	Honorar
I	Konzeptionierung	2	7.390,00 €				
II	Vorbereitung des Verfahrens	3	23.218,00 €	3	6.562,50 €	4	23.562,50 €
III	Teilnahmewettbewerb			1	3.750,00 €	1	8.125,00 €
IV	Durchführung des Verfahrens	3	29.230,00 €	7	19.062,50 €	3	25.187,50 €
	Zwischensumme	8	59.838,00 €	11	29.375,00 €	8	56.875,00 €
	zzgl. Nebenkosten	4%	2.393,52 €		1.175,00 €		2.275,00 €
	<b>Honorar netto</b>		<b>62.231,52 €</b>		<b>30.550,00 €</b>		<b>59.150,00 €</b>
	Tagessatz netto inkl. Nebenkosten		1.303,50 €		1.300,00 €		1.625,00 €

# Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus

## Vorbereitung des Verfahrens

### ■ Zeitplanung

#### Vorläufige Zeitplanung zum Verfahren

