

# 7. GESAMTSCHULE WUPPERTAL

Projektstufe 1

Anlage 05 - Handlungsempfehlung Vergabe

## **Auftraggeber\*in**

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Lise-Meitner-Str.15-25

42119 Wuppertal



## **Projektsteuerung (Projektstufe 1)**

DERICHS u KONERTZ Projektmanagement GmbH

Mathias-Brüggen-Straße 41

50827 Köln



DERICHS u KONERTZ  
Projektmanagement

Erstellt im Dezember 2022



## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen .....	1
1.1	Allgemein.....	1
1.2	Begriffe.....	1
1.3	Vergabestrategie.....	2
1.4	Einzelvergabe.....	3
1.5	Generalvergabe.....	4
1.6	Totalvergabe.....	5
2	Vergabestrategie.....	7
2.1	Wertungskriterien.....	7
2.2	Wichtung 7. Gesamtschule.....	11
2.3	Wertung 7. Gesamtschule.....	11
3	Handlungsempfehlung .....	14

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### 1 Grundlagen

#### 1.1 Allgemein

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt an der Bockmühle 12-18 die Errichtung der 7. Gesamtschule. Das Projekt umfasst die Untersuchung und Erkundung der Bestandsgebäude, den Rückbau der Hallen und Entkernung des Verwaltungsgebäudes sowie die Sanierung des Verwaltungsgebäudes und Errichtung des Neubaus.

Hierfür sind eine Vielzahl an Planungs-, Gutachter-, Sachverständigen- und Bauleistungen zu vergeben.

Im Rahmen der Projektvorbereitung wurden die Randbedingungen des Projektes abgestimmt. Hierzu zählen neben der Definition der Planungsaufgabe, vorhandener Qualitätsanforderungen, Ressourcen und Termin- sowie Kostenrahmen, die Abstimmung der Projektvergabestrategie. Unter Berücksichtigung dieser Projektanforderungen werden in der nachfolgenden Handlungsempfehlung die abgestimmten Strategien zur Vergabe der notwendigen Dienst- und Bauleistungen zusammengefasst.

Die im Folgenden beschriebene Strategie ist eine Empfehlung aus der Betrachtung der Projektvorbereitung. Änderungen der Parameter sowie Abstimmungen mit den Beteiligten im weiteren Projektverlauf haben gegebenenfalls Einfluss auf die hier getroffenen Annahmen und können dazu führen, dass die Strategie zur Vergabe von Leistungen erneut geprüft werden muss.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

#### 1.2 Begriffe

Arbeitspaket	Kleinste Einheit in der Projektstruktur. Arbeitspakete sind abgegrenzte und in sich geschlossene Leistungen, für die es eine eindeutige Verantwortlichkeit gibt. Arbeitspaketen kann ein Termin- und Kostenbudget zugewiesen werden, ihr Fortschritt ist messbar und es gibt ein definiertes Ergebnis.
Bauleistung	Bauleistungen sind Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instandgehalten, geändert oder beseitigt wird.
Projekt	Ein Vorhaben, das im Wesentlichen durch Einmaligkeit der Bedingungen in ihrer Gesamtheit gekennzeichnet ist.

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

Generalplaner*	Einem Generalplaner werden vom Auftraggeber die Planungsleistungen aller Fachdisziplinen für ein Bauwerk übertragen.
Generalunternehmer*	Einem Generalunternehmer werden vom Auftraggeber die Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk übertragen. Dabei hat er ggf. auch Teile der Ausführungsplanung zu erbringen. [...] Er führt wesentliche Teile der Bauleistungen selbst aus, [...].
Generalübernehmer*	Der Generalübernehmer übernimmt die Ausführung der Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk, führt jedoch selbst keinerlei Bauleistungen im eigenen Betrieb aus.
Totalunternehmer*	Er übernimmt neben der Ausführung der Bauleistungen alle Gewerbezweige für ein Bauwerk auch die Planungsleistungen ab der Entwurfsplanung [...].
Totalübernehmer*	Der Totalübernehmer unterscheidet sich vom Totalunternehmer dadurch, dass er zwar auch neben der Ausführung die Planungsleistungen übernimmt, jedoch wie der Generalübernehmer keinerlei Planungs- und Ausführungsleistungen in eigenem Betrieb erbringt.

### 1.3 Vergabestrategie

Für öffentliche Auftraggeber legen die Grundlagen des Vergaberechts fest, dass Leistungen nach Menge oder Fachgebiet zu vergeben sind.

*„Bauleistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Bei der Vergabe kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen auf eine Aufteilung oder Trennung verzichtet werden.“*

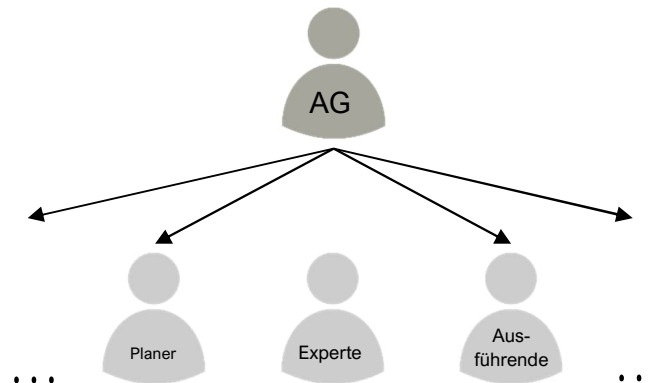
§ 5 Abs. 2 VOB/A und § 97 GWB

Im Folgenden werden zunächst die verschiedenen Vergabeformen beschrieben. Grundsätzlich gibt es eine Vielzahl an Mischformen hierzu. Insbesondere in komplexen Projekten werden Arbeitspakete mitunter einzeln vergeben, andere zu Losen gebündelt.

Welche Vergabeform für die Arbeitspakete gewählt wird, unterliegt verschiedenen Kriterien deren Wertung und Wichtung zu einer Vergabestrategie führt.

\* Auszug aus AHO Heft-Nr. 9, Stand März 2020

## 1.4 Einzelvergabe



Bei der Einzelvergabe werden sämtliche erforderlichen Planungs- und Bauleistungen in einzelnen Losen (nach Menge oder Fachgebiet) vergeben.

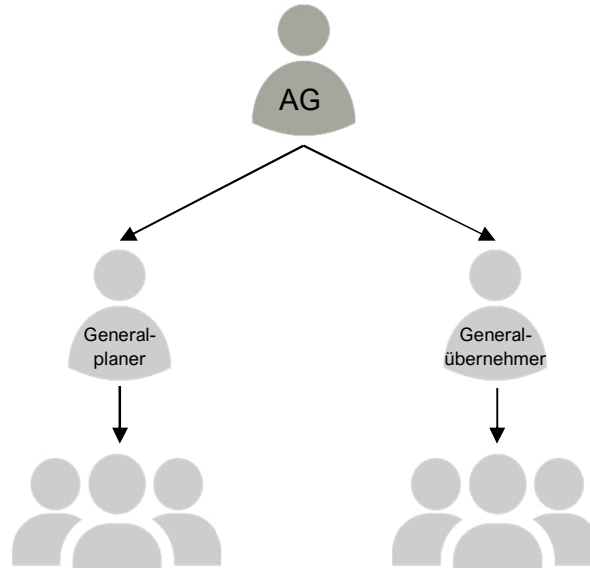
### Vorteile

- Hoheit über die Vergabekriterien sämtlicher Leistungen (Qualitativ, Regional u.ä.)
- Qualität und Quantität können im Rahmen der Planung festgelegt werden
- Großer Einfluss auf Steuerung von Kosten aufgrund der sukzessiven Vergabe der Leistung

### Nachteile

- Ausführungs- und Fertigstellungstermine können nur sukzessive mit den Vergaben der Bauleistungen fixiert werden (Einzelfertigstellungstermine der Gewerke)
- Koordinationsaufwand bei Vergabe und Abrechnung
- Koordination der Leistungsschnittstellen führt zu erheblichem Mehraufwand
- Höheres Risiko von Haftungslücken im Falle von Insolvenzen durch eigenständige Mängelansprüche sowie mehr Schnittstellen bei Haftungsfragen

## 1.5 Generalvergabe



Bei der Generalvergabe werden die notwendigen Arbeitspakete getrennt nach Planung- und Bauleistungen vergeben. Der Generalplaner bzw. Generalunternehmer/-übernehmer erbringt sämtliche Leistungen des Loses und verantwortet sein Leistungen, sowie die etwaiger Nachunternehmer. Der Auftraggeber hat so nur zwei Vertragsverhältnisse.

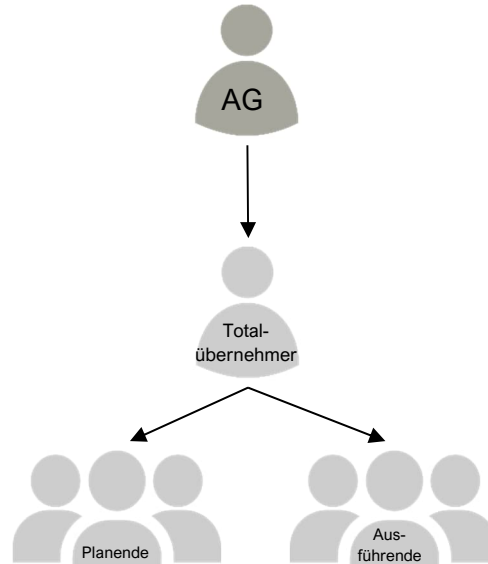
### Vorteile

- Reduzierung des Koordinationsaufwands sowie der Schnittstellen
- Qualität und Quantität können während der Planungsphasen festgelegt werden
- Reduzierung des monetären Risikozuschlags durch vorhergehende Planung
- Reduzierung der Haftungslücken innerhalb der Planung und Ausführung durch Übernahme des Risikos durch den Generalplaner/-unternehmer/-übernehmer
- Kostensicherheit durch die Bündelung von Losen

### Nachteile

- Ausführungs- und Fertigstellungstermine können erst mit Vergabe der Bauleistungen fixiert werden
- Nachunternehmerleistungen werden eigenständig durch den Generalplaner/-unternehmer/-übernehmer vergeben, der Auftraggeber hat nur sehr geringe Einflussmöglichkeiten auf die Beauftragungen
- Schnittstellenrisiko zwischen Planungs- und Bauleistungen bleibt bestehen
- Preiszuschlag durch Risikoübernahme des Generalplaner/-unternehmer/-übernehmer
- Frühzeitige Vergabereife nötig, geringe Flexibilität bzw. kostenintensive Änderungen

## 1.6 Totalvergabe



Bei der Totalvergabe werden sämtliche Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer/-übernehmer vergeben.

### Vorteile

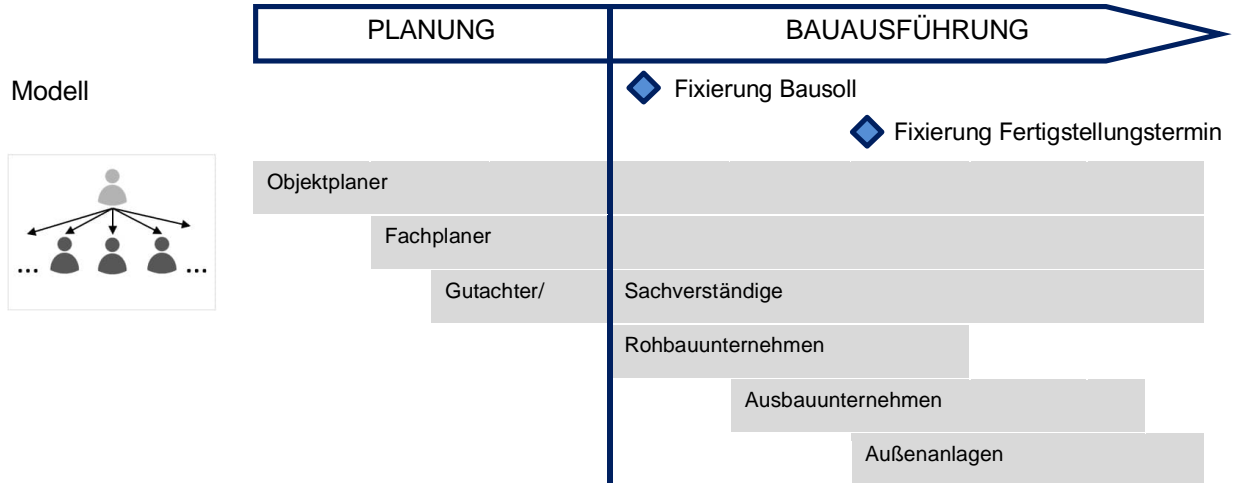
- Koordination der Leistungsschnittstellen entfällt vollständig (ausgenommen etwaige Sonderfachleute)
- Frühzeitig hohe Kosten- und Terminalsicherheit
- Eingespieltes Team aus Planern und Ausführenden
- Keine Haftungslücken durch Übernahme des Risikos durch den Totalunter-/übernehmer

### Nachteile

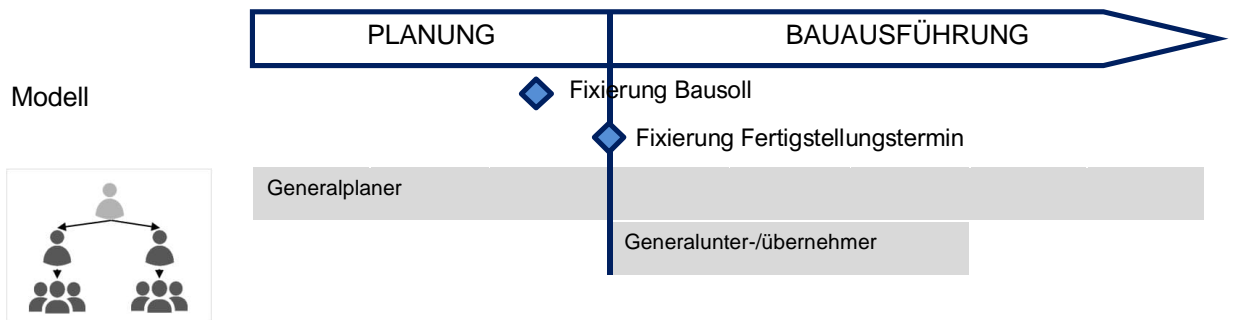
- Nachunternehmerleistungen werden eigenständig durch den Totalunter-/übernehmer vergeben, der Auftraggeber hat nur sehr geringe Einflussmöglichkeiten auf die Beauftragungen.
- Bausoll (Qualitäten und Quantitäten) muss vor der Vergabe festgelegt werden, spätere Änderungen können zu Nachträgen führen.
- Preiszuschlag durch Risikoübernahme des Totalunter-/übernehmers (fehlende Planung, Nachunternehmer).
- Eingeschränkte Leistungskontrolle durch die Projektleitung.

**Übersicht Vergabeformen im zeitlichen Kontext**

**EINZELVERGABE**

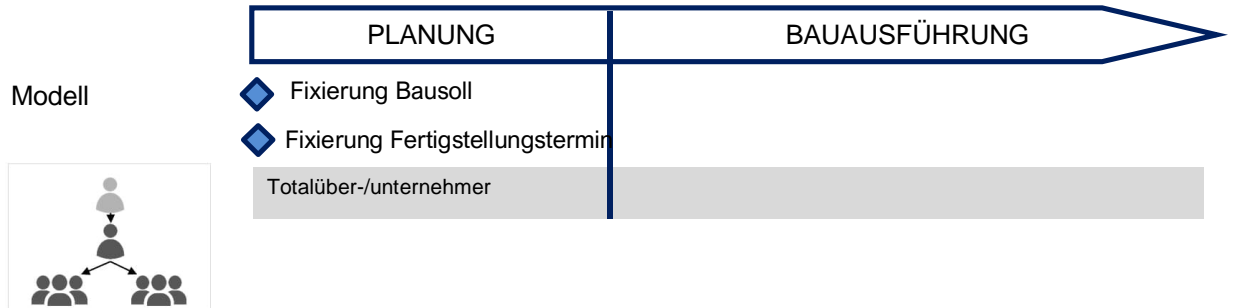


**GENERALVERGABE**



*Erfahrungswert: Gesamtprojektlaufzeit ca. 10 % kürzer als Modell 1 durch Reduzierung der Schnittstellen und Vergabeanzahl*

**Totalvergabe**



*Erfahrungswert: Gesamtprojektlaufzeit ca. 20 % kürzer als Modell 1 durch erheblich Reduzierung der Schnittstellen und Vergabeanzahl*

## 2 Vergabestrategie

Die unterschiedlichen Vergabeformen haben Auswirkungen auf eine Vielzahl von Projektparametern. Umgekehrt beeinflussen die Projektrahmenbedingungen und Eigenschaften der Auftraggeber die Wahl der Vergabeform.

Zur Festlegung einer Projektvergabestrategie gilt es die wesentlichen Unterschiede und Anforderungen, die die Vergabeformen fordern, in Wertungskriterien zu definieren und projektspezifisch zu bewerten. Die nachfolgende Beschreibung erläutert die Wertungskriterien. In der Zusammenführung der Wertungsmatrix wird durch die Wichtung und Wertung, die Abhängigkeit und Priorisierung deutlich.

Bei der Einordnung zu den Ergebnissen zu den Vergabeformen bleibt zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine Empfehlung handelt. Die Empfehlung schließt nicht aus, dass einzelne Arbeitspakete bzw. ganze Vergabepakete im Rahmen von Einzelbetrachtungen der zu vergebenden Leistung, abweichender Rahmenbedingungen oder alternativer Wichtung und Wertung anderen Vergabeformen zugeordnet werden können.

### 2.1 Wertungskriterien

Die Wertungskriterien resultieren aus der Betrachtung von wesentlichen Unterschieden, Anforderung, Sicherheiten und Risiken der unterschiedlichen Vergabeformen.

#### **Termine**

Mit Vergabe einer Leistung kann die Sicherheit hinsichtlich der Termine erhöht werden. Bestenfalls sind Dauern und Fertigstellungstermine vertraglich vereinbart.

Bei der einzelnen Vergabe von Dienst- und Bauleistungen wird diese Sicherheit erst mit Abschluss des letzten Vertrags erreicht. Bei Bündelung sämtlicher Planungs- und Bauleistungen kann mit dem Abschluss des ersten (einzigen) Vertrags der Fertigstellungstermin vereinbart werden.

Dementsprechend unterscheidet die Wertung in „Früh“ und „Spät“ und bezieht sich damit auf die Priorität in der Terminalsicherheit. Ist der Fertigstellungstermin für das Projekt weniger relevant und Ergebnis der Planungen, so sind die Punkte für „Spät“ zu geben. Sind Termine bereits kommuniziert, durch die Nutzung fixiert oder in einer anderen Form maßgebend ist die Punktzahl für „Früh“ zu vergeben.

#### **Kosten**

Analog zu den Terminen ist auch bei den Kosten bei Abschluss des Vertrags die Kostensicherheit hoch. Je kleinteiliger die Vergabe, desto später stellt sich eine belastbare Kostensicherheit ein.

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

Ähnlich erfolgt auch die Kostenwertung in den Kategorien „Früh“ bis „Spät“. Häufig können übergeordnete Strukturen, finanzielle Rahmenbedingungen oder die wirtschaftliche Situation eine frühestmögliche Kostensicherheit fordern. So sind in dem Fall die Punkte für „Früh“ zu vergeben. Wenn die Kosten Ergebnis der Planungen sind und im Rahmen der Kostenfortschreibung Mehrungen oder Minderungen der Kostenprognose begründet und Budgets angepasst werden, ist „Spät“ zu bewerten.

### **Organisation**

Die Beschreibung und Wertung des Kriterium Organisation gliedert sich in:

#### Schnittstellen

Die Aufschlüsselung von Projekten in verschiedene Arbeitspakete und Verträge erzeugt Schnittstellen. Diese gilt es zu definieren, um Planungs- und Vergabelücken und daraus resultierende Missverständnisse, Verzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden. Je kleinteiliger Schnittstellen gesetzt werden, desto mehr steigt die Sorgfaltspflicht derer, die die Schnittstellen zwischen den Arbeitspaketen definieren. Zusätzlich ist zu bewerten, ob es sich bei den Schnittstellen, um klar abgrenzbare Leistungen handelt, oder die Leistungen eng miteinander verzahnt sind.

Bei komplexen Schnittstellen führt die Bündelung von Arbeitspaketen dazu, dass Risiken aus unklaren Schnittstellendefinitionen minimiert werden und das Risiko auf den Auftragnehmer übergeben wird.

Entsprechend erfolgt die Bewertung des Kriteriums zwischen „Komplex“ und „Einfach“. Jedes Projekt beinhaltet ein gewisses Maß an unklaren Schnittstellen, die erfahrungsgemäß gelöst und abgegrenzt werden können. Sind im Projekt jedoch aufgrund der Vielzahl an Arbeitspaketen und Leistungen mehrheitlich unklare Schnittstellen vorhanden, sollte die Punktwertung eher zu „Komplex“ tendieren.

#### Kapazität Auftraggeber (AG)

Umfangreiche und komplexe Projekte erfordern eine Vielzahl an Planungs- und Bauleistungen. Entsprechend viele Aufträge und Beteiligte gilt es als Auftraggeber zu koordinieren und bearbeiten. Fehlende Kapazitäten beim Auftraggeber können zu Verzögerungen führen, die sich mitunter auch auf das Projekt auswirken können.

Die Bündelung von Arbeitspaketen führt zu einer Reduzierung des Kapazitätenbedarfs auf Auftraggeberseite.

Die Wertung für die Kapazitäten Auftraggeber wird mit „Niedrig“ bis „Hoch“ angesetzt. Diese Einschätzung ist subjektiv und daher insbesondere im Verhältnis zu den zu vergebenden Arbeitspaketen zu betrachten. Das Verhältnis zwischen Projektverwaltenden (Auftraggeber) und Projektbearbeitenden (Auftragnehmer) sollte angemessen und realistisch sein.

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### Beteiligte

Dieses Kriterium bewertet rein monetäre Auswirkungen durch Zusammenfassung von Arbeitspaketen aus Perspektive von Auftragnehmern. Für die Übernahme von Ausfall- und Schnittstellenrisiken sowie Koordinations- und Steuerungsaufwand durch die Auftragnehmer, werden Gesamtpreise beaufschlagt. Je umfangreicher die Bündelung von Arbeitspaketen erfolgt, desto höher wird die der Zuschlag angesetzt.

Bei vorgehender Aussage ist anzumerken, dass es sich hierbei ausschließlich um die Betrachtung der Kosten auf Auftragnehmerseite handelt. Durch die Bündelung von Arbeitspaketen reduziert sich der Aufwand auf Auftraggeberseite erheblich.

### Qualität

Die Beschreibung und Wertung des Kriterium Qualität gliedert sich in:

#### Projektaufgabe

Dieses Kriterium ähnelt der inhaltlichen Herangehensweise der „Kapazität Auftraggeber“.

Die frühzeitige Bündelung mehrerer Arbeitspakete erfordert ein ganzheitliches Verständnis der Gesamtaufgabe. Leistungen sind abschließend und ausreichend zu beschreiben, um ohne tiefere Betrachtung im Rahmen von Planungen im Extremfall sämtliche Arbeitspakete vergeben zu können.

„Innovative“ Projekte umfassen in diesem Fall neuartige Bauweisen, Raumkonzepte, Ausstattungsanforderungen, Abwicklungsformen und Nutzungen. Häufig können qualitative und quantitative Leistungsanforderungen bei innovativen Projekten mangels festgelegter Vorgaben und Standards nicht ausreichend beschrieben werden. Hieraus entsteht ein Risiko bei der Bündelung von Vergaben und frühestmöglichen Gesamtvergaben.

„Konventionell“ bedeutet umgekehrt in diesem Kontext, dass das Projekt bereits mehrfach in vergleichbarem Umfang realisiert und begleitet wurde. Der sich daraus ergebende Erfahrungswert erhöht die Qualität der Ausschreibung und reduziert das Risiko für Nachträge und spätere Anpassungen des Bausoll.

#### Qualitätsanforderung

Grundsätzlich eignen sich funktionale Projekt am besten zur Bündelung von Arbeitspaketen. Je individueller, differenzierter und nutzungsspezifischer die Anforderungen an die Oberflächenbeschaffenheiten und Gebäudegestaltung sind, desto mehr empfiehlt sich die Liefer- und Bauleistungen einzeln an geeignete ggf. spezialisierte Auftragnehmer zu vergeben. Zusätzlich können bei unklaren oder komplexen Qualitätsanforderungen im Planungsprozess unterschiedliche Ausführungsarten mit Blick auf Qualitäten, Kosten und Terminen gegenübergestellt und verglichen werden.

Die Wertung ist von „Individuell“ zu „Funktional“ eingeordnet. Können Qualitäten ausreichend und umfangreich beschrieben werden, ist „Funktional“ zu wählen. Sind viele

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

Anforderungen unklar oder können nur unspezifisch beschrieben werden, ist das Projekt als „Individuell“ zu werten.

### Fachliche Qualifikation des Auftraggebers

Je höher die fachliche Qualifikation des Auftraggebers für die Projektaufgabe ist, desto besser kann er die Planung und Ausführung prüfen und bewerten. Umgekehrt bedürfen geringe Erfahrungswerte hinsichtlich der Planungsaufgabe eine höhere fachliche Unterstützung auf Seiten der Planer.

Die Bündelung sämtlicher Arbeitspakete zu einem Auftrag und gleichzeitig niedriger fachlicher Qualifikation und Erfahrungswerte beim Auftraggeber bergen das Risiko, dass bereits im Ausschreibungsprozess Inhalte nicht ausreichend oder fehlerhaft beschrieben werden. Auch während der Planung und Ausführung fehlen viele bis sämtliche Prüf- und Kontrollinstanzen, je mehr Schnittstellen reduziert werden.

Die Punktevergabe erfolgt für dieses Kriterium von „Hoch“ zu „Niedrig“. Je umfangreicher die Bündelung von Arbeitspaketen ist, desto wichtiger ist die fachliche Qualifikation des Auftraggebers. Der Risikoschwerpunkt liegt hierbei in der frühzeitig umfassenden Leistungsdefinition sowie der geringeren Einflussmöglichkeiten im Rahmen des Projektverlaufs. Für Projektaufgaben, die erstmalig ohne Referenz oder Erfahrungswerte initiiert werden, empfiehlt sich die Einordnung des Projektes in die Kategorie „Niedrig“. Hier können durch die einzelnen Projektbeteiligten weitere erforderliche Arbeitspakete im Rahmen der Projekterarbeitung entwickelt, definiert und vergeben werden. Projektaufgaben, die in ähnlicher oder identischer Form durch das vorgesehene Projektteam bereits mehrfach durchgeführt wurden, basieren auf einem umfangreichen Wissen zu Schnittstellen, Risiken und Herausforderungen. Die Wertung ist in diesem Fall eher „Hoch“ anzusetzen.

### Vergabematrix

Aus der Summe der vorgenannten Kriterien entsteht nachfolgende Wertungsmatrix.

	<b>Wichtung</b>	Wertung	Kriterien und Punkteverteilung	
<b>Termine</b>			<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Kosten</b>			<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Organisation</b>				
Schnittstellen			3 Komplex	1 Einfach
Beteiligte			3 Wenige	1 Viele
Kapazität AG			3 Niedrig	1 Hoch
<b>Qualität</b>				
Projektaufgabe			3 Konventionell	1 Innovativ
Qualitätsanforderung			3 Funktional	1 Individuell
Fach. Qualifikation AG			3 Hoch	1 Niedrig
<b>Summe</b>		<b>100 %</b>		

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### 2.2 Wichtung 7. Gesamtschule

Für die 7. Gesamtschule wurden die Kriterien projektspezifisch gewichtet und bewertet. Die Wichtung berücksichtigt den Einfluss der Kriterien auf die Erreichung der Projektziele.

Aufgrund des Projektvolumens, der bekannten Risiken, der politischen und öffentlichen Wahrnehmung des Projektes, der umfangreichen Einflussfaktoren, Projektlaufzeit und aktueller Marktentwicklungen wird der frühzeitigen Erreichung einer Kostensicherheit die höchste Wichtung zugeordnet.

An zweiter Stelle stehen die Kriterien Qualität und Termine. Die Qualitäten definieren mit ihren Risiken und Potenzialen die Projektrahmenbedingungen und haben maßgeblichen Einfluss auf die Kosten. Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten in der Umsetzung sowie in Teilen der vorgenannten Parameter zur Wichtung der Kosten, werden Termine ebenfalls im Bereich der mittleren Wichtung angeordnet.

Die Organisation erhält den geringsten Wichtungsanteil. Die übergeordneten Strukturen haben in Summe Einfluss auf die vorhergenannten Kriterien, daher sollten sie nicht außer Acht gelassen werden. Im Vergleich zu den anderen Kriterien sind sie für die Erreichung der Projektziele jedoch unwesentlicher.

#### Vergabematrix

Hieraus ergibt sich die nachfolgende Wichtung.

	<b>Wichtung</b>	Wertung	Kriterien und Punkteverteilung	
<b>Termine</b>	<b>30 %</b>		<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Kosten</b>	<b>30 %</b>		<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Organisation</b>	<b>20 %</b>			
Schnittstellen	10 %	3	Komplex	1 Einfach
Beteiligte	5 %	3	Wenige	1 Viele
Kapazität AG	5 %	3	Niedrig	1 Hoch
<b>Qualität</b>	<b>20 %</b>			
Projektaufgabe	5 %	3	Konventionell	1 Innovativ
Qualitätsanforderung	10 %	3	Funktional	1 Individuell
Fach. Qualifikation AG	5 %	3	Hoch	1 Niedrig
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>			

### 2.3 Wertung 7. Gesamtschule

Bei der Bewertung sind ebenfalls die Projektziele, Risiken sowie der Projektkontext maßgebend.

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### **Termine**

Die frühzeitige Fixierung von Terminen im Projekt 7. Gesamtschule ist dringend erforderlich, um notwendige Abstimmungen und Verbindlichkeiten zu erhalten. Durch die Option eines Interim/Startquartier bzw. der Möglichkeit der bauabschnittswisen Nutzungsaufnahme sind Maßnahmen vorhanden, die die Notwendigkeit zur frühzeitigen Fixierung kompensieren können.

### **Kosten**

Wie auch bereits im Rahmen der Wichtung liegt der Fokus im Projekt 7. Gesamtschule aus vielerlei Gründen auf den Kosten. Projekte dieses Volumens bieten viele Risiken durch Unwägbarkeiten und Unvorhergesehenes sowie durch die Vielzahl an Beteiligten und unklaren Detailanforderungen, Kostenrisiken über einen langen Zeitraum nicht auflösen zu können.

In Kombination mit wirtschaftlichen Komponenten und der aktuellen Marktlage, sollte die Auflösung von Kostenrisiken und das Erzielen einer größtmöglichen Kostensicherheit frühestmöglich erfolgen.

### **Organisation**

Bei der Bewertung der Organisation können die verschiedenen Kriterien unterschiedlich bewertet werden. Aufgrund des Projektumfangs ist von einem sehr hohen Maß an Schnittstellen und Beteiligten auszugehen. Die Schnittstellen werden aufgrund der unterschiedlichen Arbeitspakete (Schadstoffsanierung, Entkernung, Rückbau, Bodensanierung, Bestandssanierung, Neubau) als „Komplex“ bewertet. Die Festlegung der Schnittstellen und Abgrenzung der Zuordnung erfordert eine detaillierte Betrachtung und birgt ein verhältnismäßig hohes Risiko.

Eine Risikoverlagerung der Vielzahl an Beteiligten in den Verantwortungsbereich des Auftragnehmers führt zur Bewertung „Viele“ für das Kriterium Beteiligte. Der Zuschlag für die Risiko- und Koordinationsübernahme durch den Auftragnehmer wird in diesem Projekt aufgrund der Anzahl hoch ausfallen.

Im Verhältnis zu der Vielzahl an Beteiligten ist die durchschnittliche Anzahl an Auftraggebervertretern deutlich zu gering. Daher wird die Kapazität Auftraggeber als „Niedrig“ eingestuft.

### **Qualität**

Die Stadt Wuppertal hat in den vergangenen Jahren bereits mehrere Gesamtschulen im Stadtgebiet neu errichtet. Dies kann bei der Wertung der Qualitätskriterien berücksichtigt werden.

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

Für die 7. Gesamtschule kommen die pädagogischen Ansätze sowie die Bestandsstrukturen als projektspezifische Faktoren in die Wichtung der Projektaufgabe hinzu, so dass dieses Kriterium im mittleren Bereich bewertet wird.

Ähnlich verhält es sich bei den Qualitätsanforderungen. Auf die Erfahrungen aus vorgehenden Projekten kann zurückgegriffen werden, die Besonderheit bildet auch hier das pädagogische Konzept, welches zu einer mittleren Bewertung führt.

Zuletzt gilt es die fachliche Qualifikation des Auftraggebers zu bewerten. Das Gebäudemanagement ist die Bauabteilung der Stadt Wuppertal. Die Mitarbeitenden verfügen über Erfahrungswerte aus beruflicher Qualifikation und Referenzprojekten, so dass diese als „Hoch“ eingestuft wird.

### Vergabematrix

Im nächsten Schritt werden die Kriterien bewertet. In Kombination mit der Wichtung der Kriterien ergibt sich hieraus ein Wert, der den Vergabeformen zugeordnet werden kann. Die nachfolgende Übersicht stellt die Zuordnung der erreichbaren Punkte zu den Vergabeformen dar.

Einzelvergabe	1,0 - 1,7
Generalvergabe	1,7 - 2,3
Totalvergabe	2,3 - 3,0

Hieraus ergibt sich die nachfolgende Wertung.

	Wichtung	Wertung	Kriterien und Punkteverteilung	
<b>Termine</b>	<b>30 %</b>	<b>2</b>	<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Kosten</b>	<b>30 %</b>	<b>3</b>	<b>3 Früh</b>	<b>1 Spät</b>
<b>Organisation</b>	<b>20 %</b>	<b>2,5</b>		
Schnittstellen	10 %	3	3 Komplex	1 Einfach
Beteiligte	5 %	1	3 Wenige	1 Viele
Kapazität AG	5 %	3	3 Niedrig	1 Hoch
<b>Qualität</b>	<b>20 %</b>	<b>2,3</b>		
Projektaufgabe	5 %	2	3 Konventionell	1 Innovativ
Qualitätsanforderung	10 %	2	3 Funktional	1 Individuell
Fach. Qualifikation AG	5 %	3	3 Hoch	1 Niedrig
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>	<b>2,5</b>		

## 7. Gesamtschule Wuppertal Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe

### 3 Handlungsempfehlung

Die vorhergehenden Erläuterungen und Bewertung des Projektes führt zu einem Ergebnis von 2,5 Punkten, welches gemäß Punkteübersicht der Totalvergabe zuzuordnen ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Projekt als Ganzes bewertet wurde. Betrachtet man die einzelnen Projektphasen und Arbeitspakete im Einzelnen wird unter Hinzunahme der Erkenntnisse, Untersuchungen und Analysen der Projektvorbereitung eine Aufteilung in die nachfolgenden Vergabepakete empfohlen:

- 1) Rückbau, (Schadstoffsanierung, Entkernung, konstruktiver Rückbau)
  - a) Planung
  - b) Ausführung
- 2) Bodensanierung
  - a) Planung
  - b) Ausführung
- 3) Neu- & Umbau
  - a) Planung + Ausführung
- 4) Projektübergreifende Leistungen

Die Empfehlung wird wie folgt begründet.

Je größer das Volumen eines Vergabepaketes, desto eingeschränkter gestaltet sich der Markt der Bietenden. Gleiches gilt für die umfangreiche Zusammenfassung unterschiedlicher Fachkompetenzen.

Das Vergabepaket Rückbau und Bodensanierung erfordert aufgrund der bekannten Belastungen eine besondere Spezialisierung der Planenden und Ausführenden, die sich gegenüber den Gewerken des Neubaus abhebt.

Weiterhin bieten die bislang nur stichprobenartig und erkundend durchgeführten Untersuchungen und Analysen einen Handlungsspielraum, den es zur Minimierung von Kosten- und Terminrisiken im Rahmen einer Planung vorab einzugrenzen empfiehlt. Aufgrund der Festlegungen einer Planung können notwendige Bauleistungen durch die Fachbeteiligten differenziert bewertet und projektspezifisch ausgeschrieben werden.

Das Vergabepaket Neubau hingegen umfasst planerische und bauliche Leistungen, die aufgrund der Erfahrungswerte und zur Erreichung einer frühen Kosten- und Terminalsicherheit gebündelt ausgeschrieben werden können. Das Planungs- und Bausoll für die 7. Gesamtschule sowie die Schnittstellen zu Rückbau und Bodensanierung können klar abgegrenzt werden.

Wie eingangs erwähnt handelt es sich hierbei um eine Handlungsempfehlung, die auf den Erkenntnissen und dem Wissensstand der Projektvorbereitung basieren. Durch Verschiebung der Wertungs- und Wichtungskriterien kann sich die Empfehlung ändern.

## 7. Gesamtschule Wuppertal **Anlage 05 – Handlungsempfehlung Vergabe**

Weiterhin birgt auch die umfangreiche Bündelung von Arbeitspaketen Risiken gegenüber anderen Vergabeformen, die im nachfolgenden kurz erläutert werden und im Zuge der nächsten Projektschritte berücksichtigt werden müssen.

- Leistungsbeschreibung: Die Erstellung umfangreicher Ausschreibungsunterlagen in Form einer funktionalen Leistungsbeschreibung erfordert eine differenzierte und fachkundige Auseinandersetzung mit der Projektaufgabe. Sämtlich zukünftig erforderlichen Leistungen sind ausreichend und unmissverständlich zu definieren.
- Markt: Je umfangreicher Arbeitspakete gebündelt werden, desto eingeschränkter gestaltet sich die Situation auf dem Bietermarkt.

Darüber hinaus gibt es Leistungen, die aus der empfohlenen Bündelung rausgenommen und separat durch den Auftraggeber vergeben werden sollten. Hierzu zählen Arbeitspakete, die eine inhaltliche Unabhängigkeit bzw. bauphasenübergreifende Betrachtung erfordern. Hierzu zählen beispielsweise:

- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
- Beweissicherung
- Projektsteuerung
- Risikominimierende Gutachten/Erkundungen/Analysen, wie zum Beispiel Baugrundgutachten