



# Neubau Gymnasium Röhrmoos

VORSTELLUNG DES PROJEKTS

Stand: 23.12.2022

# Einleitung

- Gemäß Beschluss vom 02.12.2022 im Schul- und Kreisausschuss und Ablauf der Einspruchsfrist am 13.12.2022 wurde der Zuschlag für den Bau und Betrieb des 5. Gymnasiums in Röhrmoos an die Goldbeck GmbH erteilt.
- Im Unterschied zum Architektenwettbewerb wurden in diesem Verfahren nicht nur der Entwurf, sondern v. a. auch der Angebotspreis sowie organisatorische Punkte und das Betriebskonzept bewertet.
- Der Auftrag war dann entsprechend an den Bieter mit dem besten Gesamtkonzept zu erteilen.
- Die folgende Präsentation beschränkt sich auf die wichtigsten Punkte des Verfahrens und die Vorstellung des Erstbieters.



**EINLEITUNG**

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# INHALT

**01** Projektvorbereitung

**02** Erstbieter

**03** Ausblick



# 01 PROJEKTVORBEREITUNG



**PROJEKTVORBEREITUNG**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# ECKDATEN ÖPP-VERFAHREN

## > Projektbeginn

- **Schul- und Kreisausschuss am 29.11.2019**  
Zustimmung zur Erstellung eines ÖPP-Eignungstests
- **Ab Januar 2021**  
Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- **Schul- und Kreisausschuss am 05.03.2021**  
Beschluss der Projektziele
- **Ab Januar 2022**  
Teilnahmewettbewerb und Angebotsphase



PROJEKTVORBEREITUNG

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

2015 2016 2017 2018 **2019 2020** 2021 2022 >>>

# AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

## > Übersicht

- Die durch das Planungsteam erarbeiteten Ausschreibungsunterlagen bestehen im Wesentlichen aus:
  - **Verfahrensleitfaden**
  - **Funktionaler Leistungsbeschreibung Planung und Bau**
  - **Raumbuch**
  - **Funktionaler Leistungsbeschreibung Betrieb**
  - **Vertrag**
  - **Anlagen**
  
- Gemäß den vorgenannten Beschlüssen, wurden v. a. folgende Punkte in der Ausschreibung berücksichtigt:
  - **Leitgedanke Pädagogisches Konzept nach Münchner Lernhauskonzept**
  - **Nachhaltigkeit und Klimaschutz (Holzbau, ressourcensparendes Bauen)**
  - **Zertifizierung nach DGNB Gold**
  - **Effizienzhaus-Standard 55 (in der Verhandlungsrunde auf Effizienzhaus 40 erhöht)**



2015 2016 2017 2018 2019 2020 **2021** 2022 >>>

PROJEKTVORBEREITUNG  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# VERHANDLUNGSRUNDE

## > Überblick

- **Juni 2022**  
Eingang der vorläufigen Angebote
- **Ab 04.07.2022**  
intensive Verhandlungsrunden mit den Bietern und Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
- **04.10.2022**  
Eingang der endgültigen Angebote
- **02.12.2022**  
Beschluss zur Beauftragung im Schul- und Kreisausschuss



PROJEKTVORBEREITUNG  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 **2022** >>>

# AUSWERTUNG

## > Wertungsmatrix

- Im Unterschied zum Architektenwettbewerb wurden in diesem Verfahren nicht nur der Entwurf, sondern v. a. auch der Angebotspreis sowie organisatorische Punkte und das Betriebskonzept bewertet.
- Grundsätzliche Aufteilung Qualität / Preis = 50 / 50
- Die Qualitätsbewertung gliedert sich dabei noch in weitere Einzelpunkte wie z. B.:
  - Organisation
  - Planungsleistung
  - Bauleistungen
  - Betriebs- und Instandhaltungskonzept
  - Nachhaltigkeit
- Derjenige Bieter der hier insgesamt die beste Bewertung hat erhält dann letztendlich den Zuschlag



# 02 ERSTBIETER



**ERSTBIETER**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# BEAUFTRAGUNG

## > Überblick

- **04.10.2022**  
Eingang der endgültigen Angebote
- **Oktober / November 2022** Auswertung der Angebote
- **Erstbieter entsprechend der Wertungsmatrix:**  
Goldbeck Public Partner GmbH aus Bielefeld  
mit  
Auer & Weber Architekten aus München  
und  
Luska Freiraum GmbH aus Karlsfeld
- **02.12.2022**  
Beschluss zur Beauftragung im Schul- und Kreisausschuss



2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 **2022** >>>

**ERSTBIETER**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Visualisierung von Norden



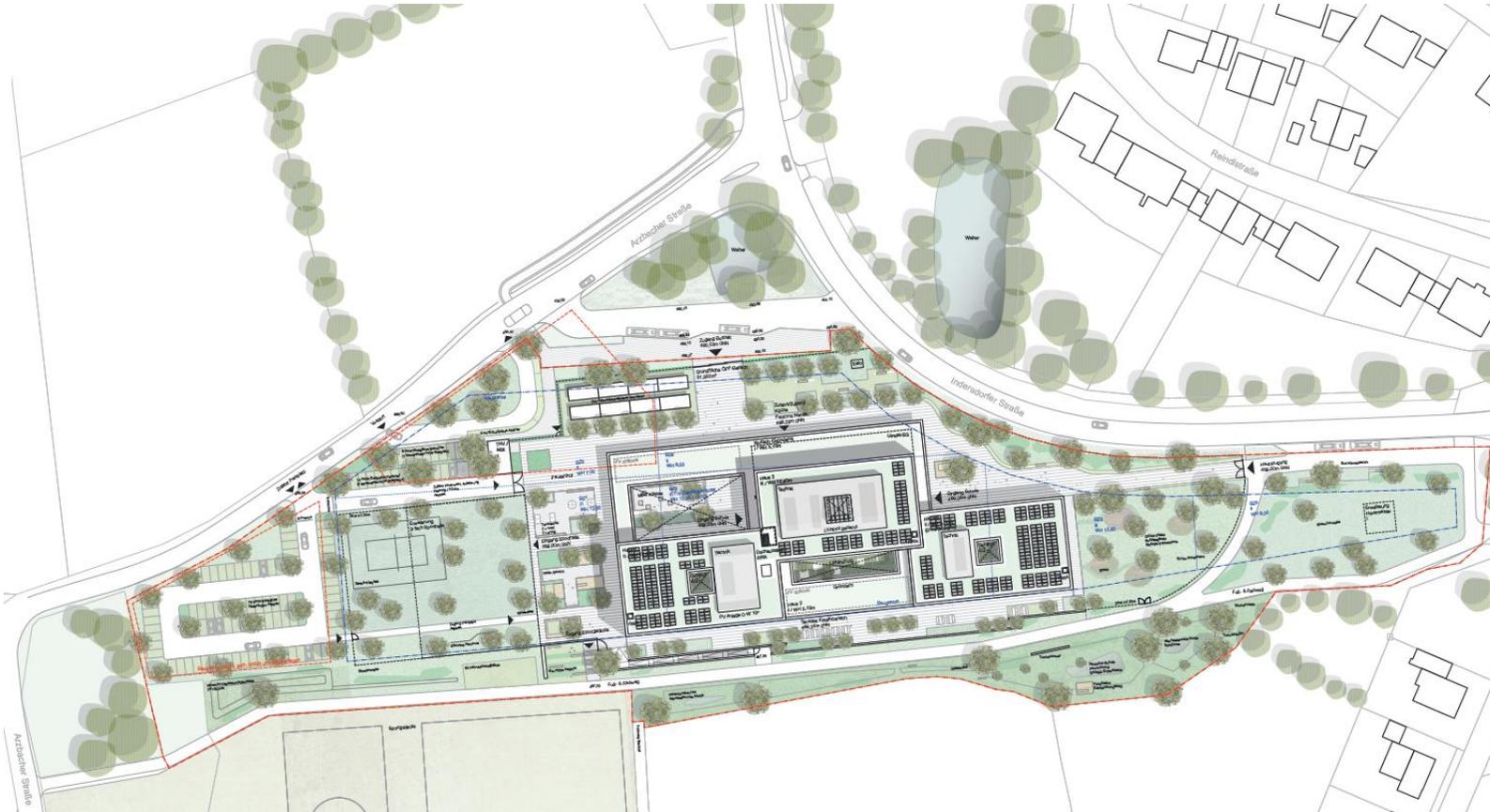
Nachfolgende  
Planungen und  
Visualisierungen  
von:



**ERSTBIETER**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Lageplan



**VERÄNDERUNGEN**  
Verlegung Mensa  
etc. nach Norden

Dadurch neuer  
Eingang von Osten  
und bessere  
Anbindung an  
Röhrmoos möglich



**ERSTBIETER**

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Visualisierung von Osten



**ERSTBIETER**

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

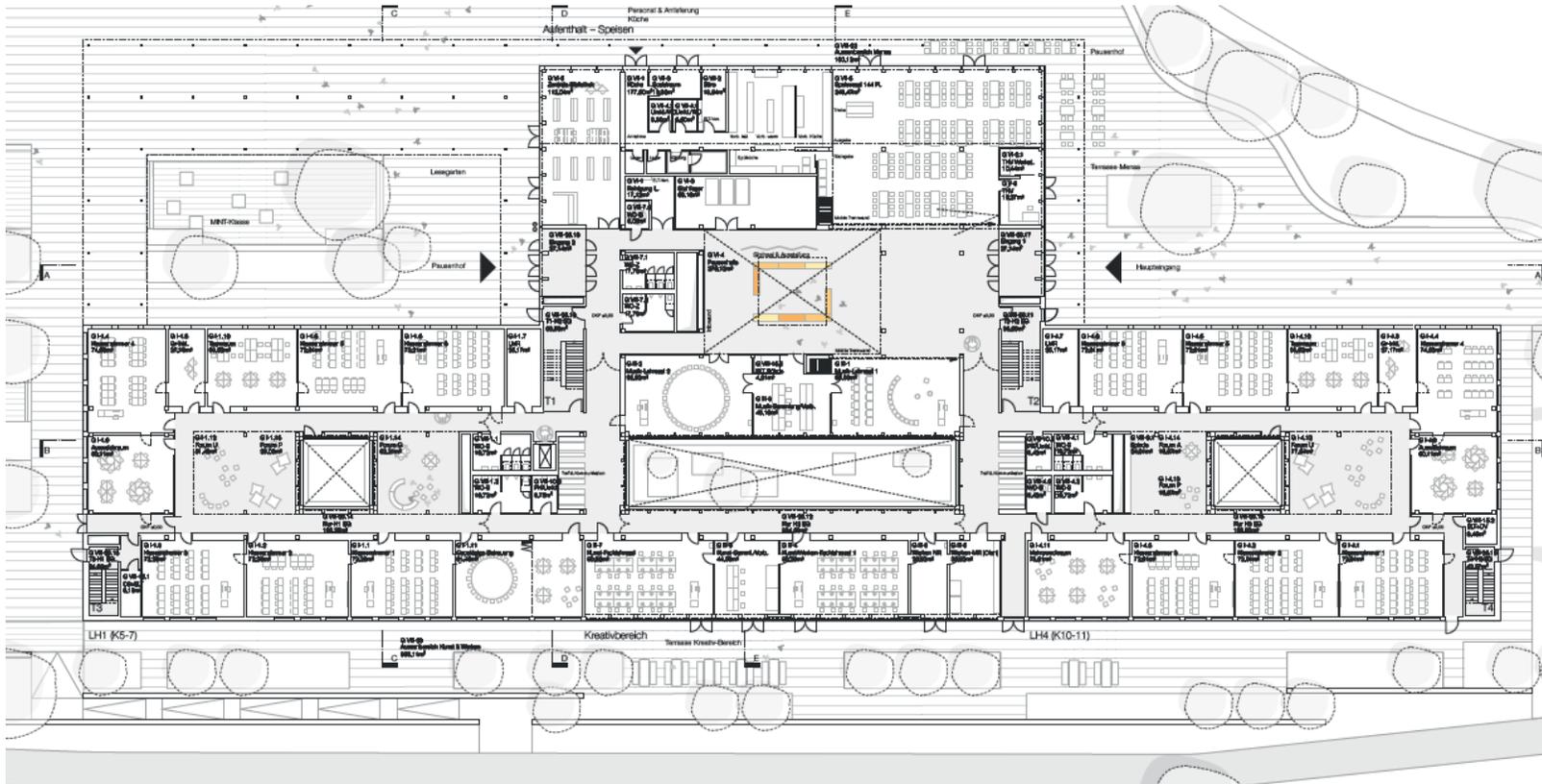
## > Grundriss EG

## VERÄNDERUNGEN

Zusätzlicher  
Zugang Ost

Bessere Anbindung  
Mensa / Aula

Zentraler Bereich  
von allen  
Lernhäusern gut  
erreichbar



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Visualisierung Eingangsbereich / Aula



Direktion 6 Aula - Mensa - Musik

Großzügigere  
Erschließung aus  
Richtung  
Röhrmoos

Zusammen mit  
der neuen Lage  
der Aula bessere  
Nutzung für  
Veranstaltungen

Zusammen mit  
zentraler Lage  
Verwaltung  
bessere  
Orientierung



**ERSTBIETER**

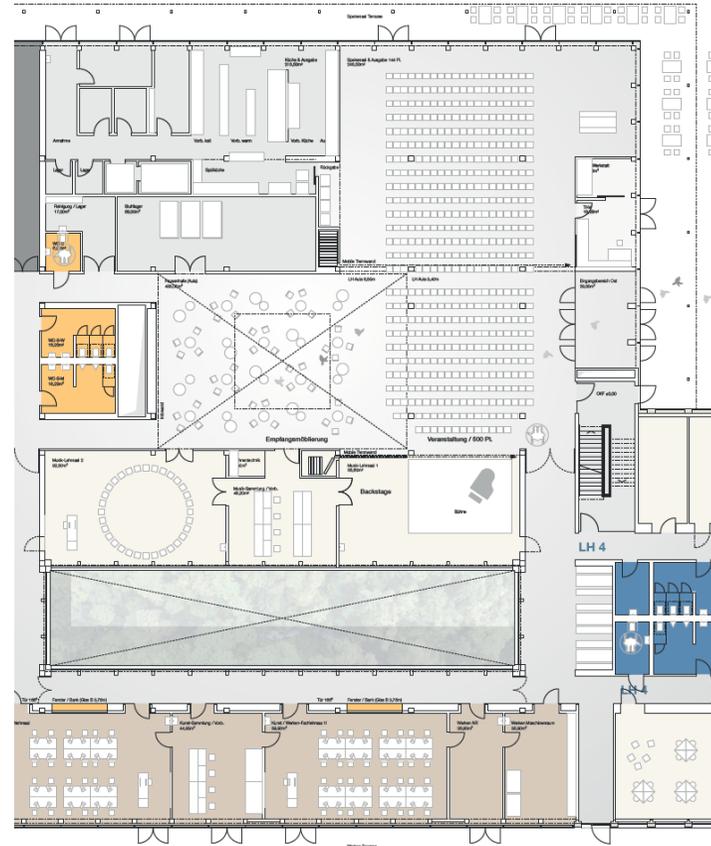
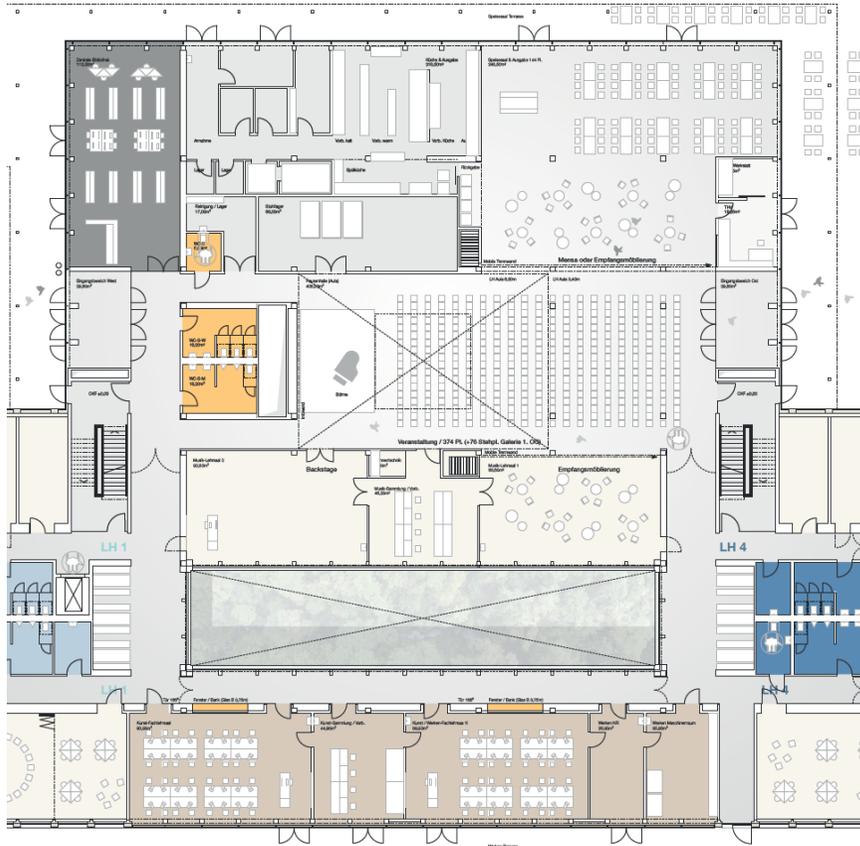
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Aula / Mensa



Mensa, Aula und Musikraum optimiert

Mehr und bessere Veranstaltungsvarianten möglich



ERSTBIETER

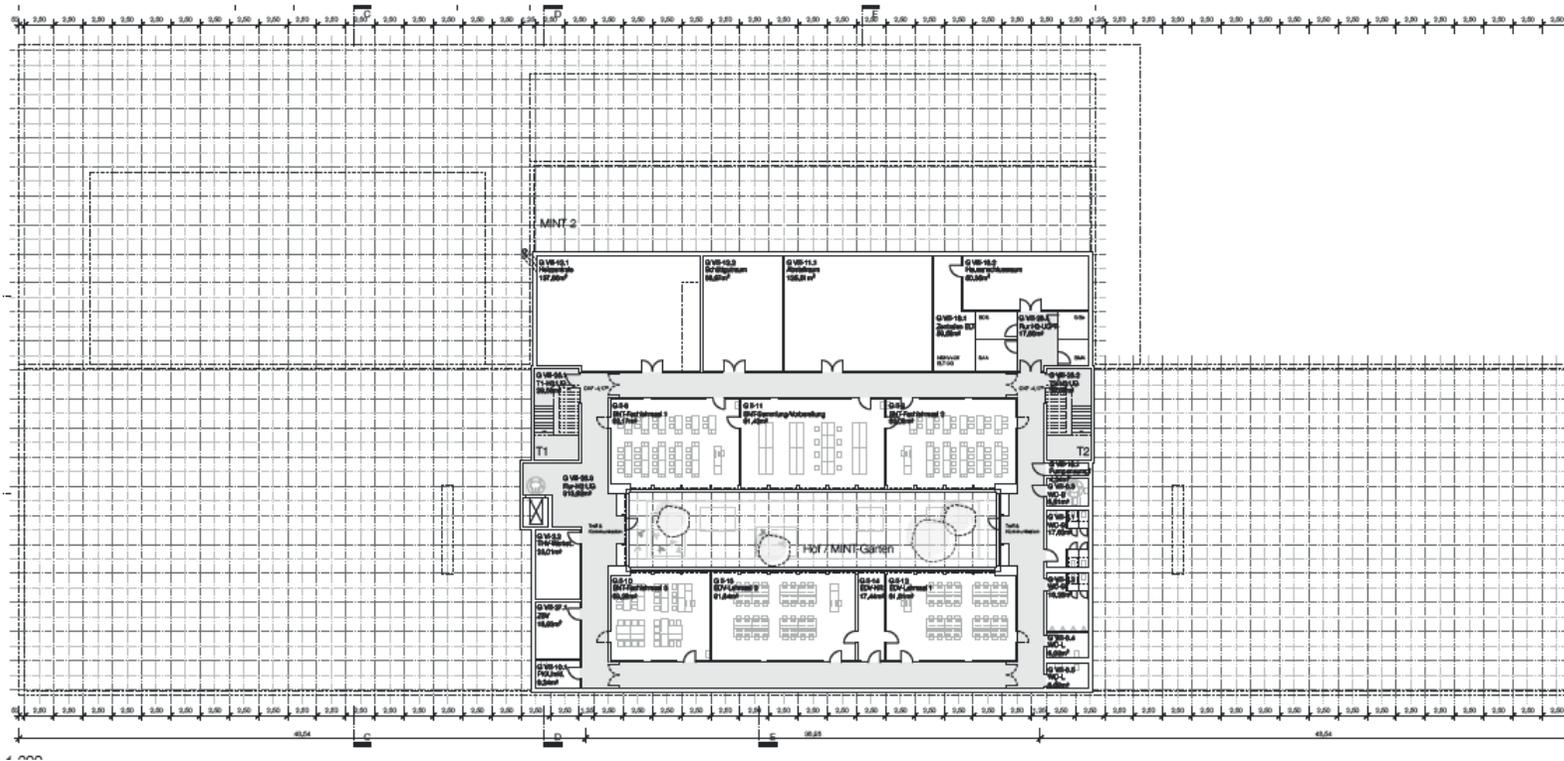
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Grundrisse UG



Tausch von EDV  
und  
Chemieräumen  
aufgrund der  
Lichtverhältnisse



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Visualisierung Klassenraum



**ERSTBIETER**

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement



# ERSTBIETER

## > Visualisierung Lernhaus



**ERSTBIETER**

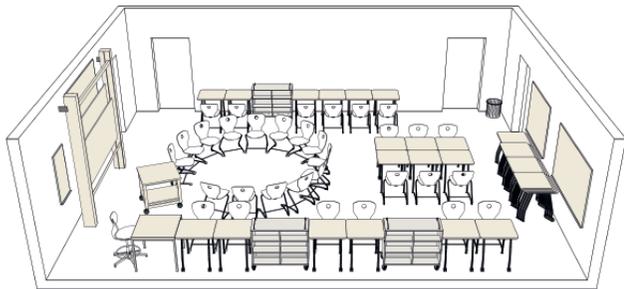
Sachgebiet

Hochbau

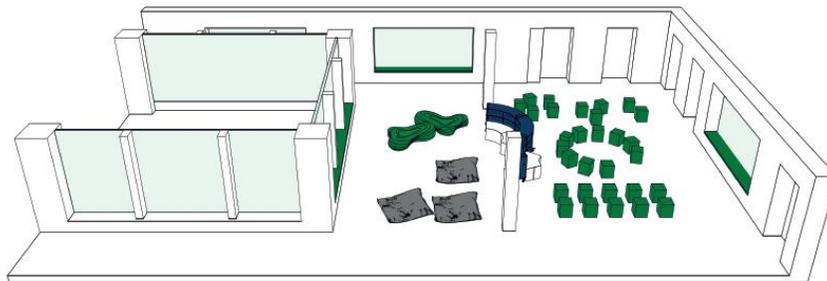
Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Lernhaus



Klassenzimmer - Lernhaus



Forum - Lernhaus



ERSTBIETER

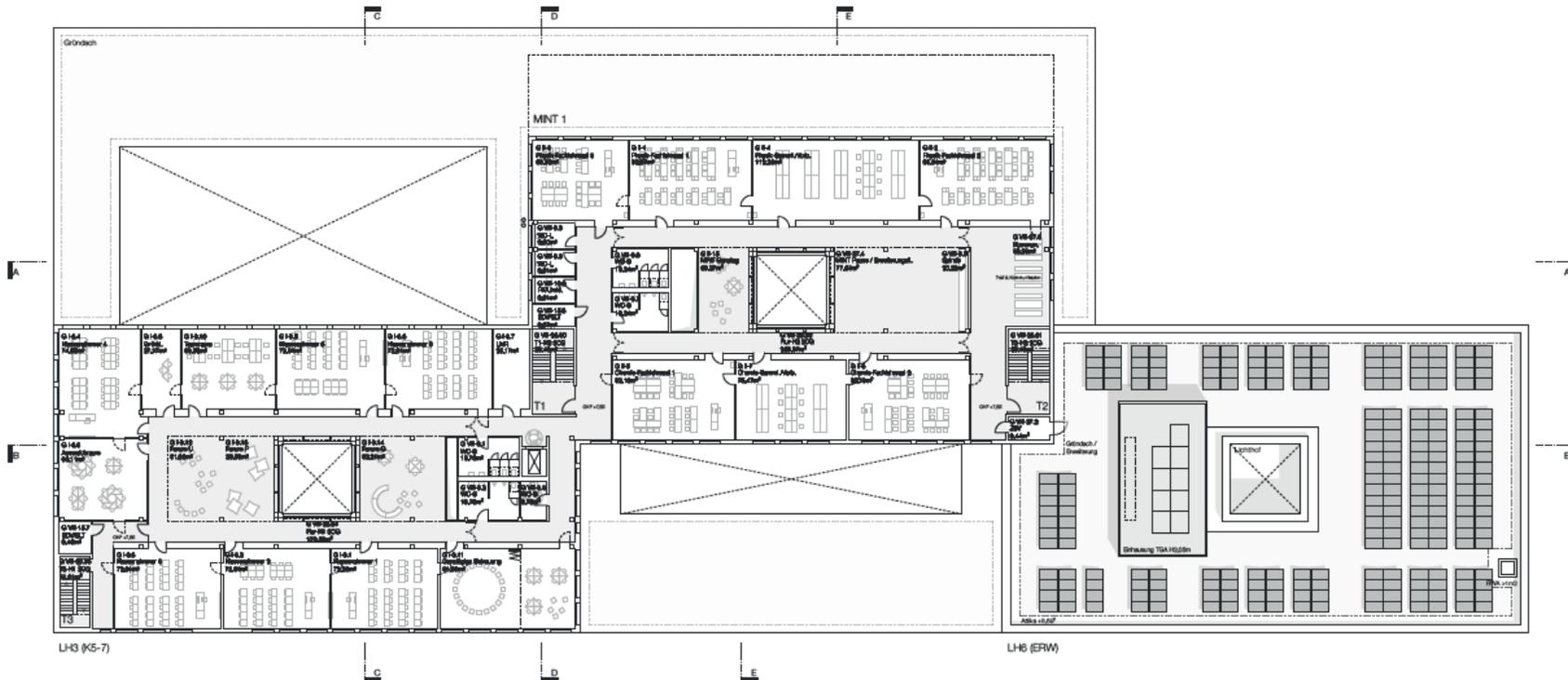
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Grundrisse 2. OG



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Visualisierung von Südwesten



**ERSTBIETER**

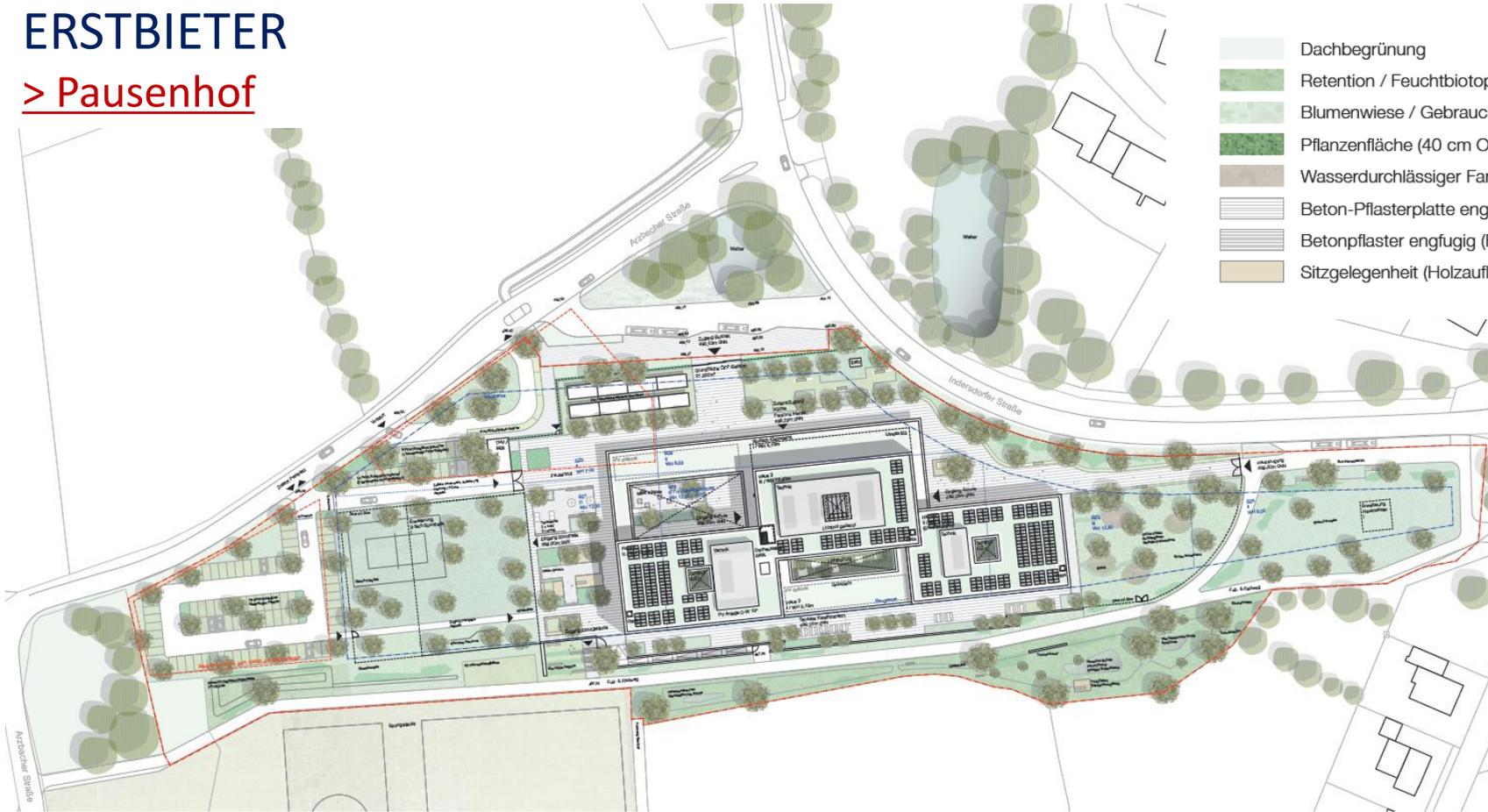
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Pausenhof



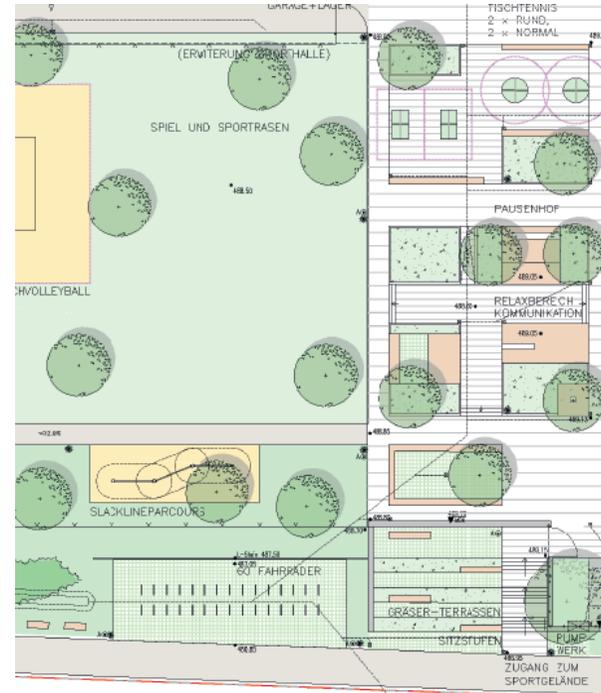
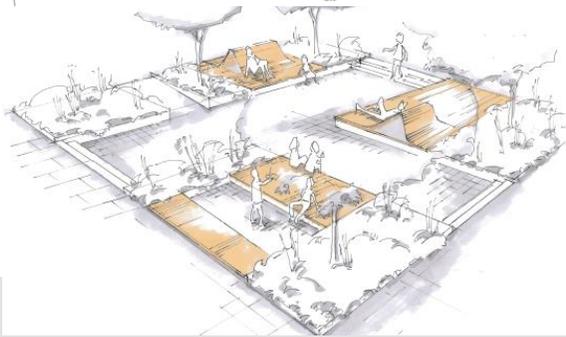
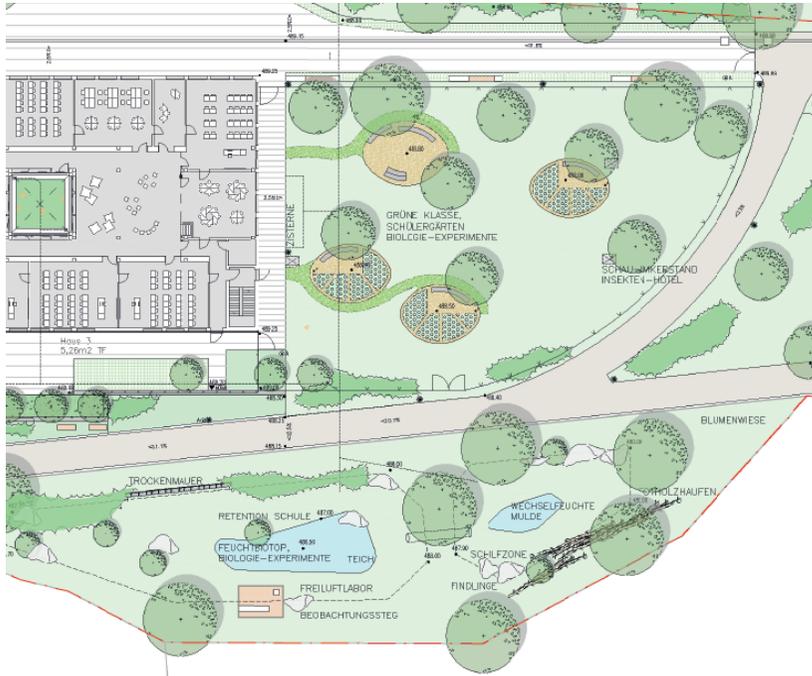
-  Dachbegrünung
-  Retention / Feuchtbiotop
-  Blumenwiese / Gebrauchsrasen (20cm Oberboden)
-  Pflanzenfläche (40 cm Oberboden)
-  Wasserdurchlässiger Farbasphalt
-  Beton-Pflasterplatte engfügig (Format ca. 64x32)
-  Betonpflaster engfügig (Format ca. 21x17<sup>6</sup>)
-  Sitzgelegenheit (Holzauflage)



**ERSTBIETER**  
 Sachgebiet  
 Hochbau  
 Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Pausenhof



Tischtennis  
Ruhebereiche  
Schulgarten  
Blumenwiesen  
Schauimkerei

Möglichkeit mit  
der Schulfamilie  
weitere Bereiche  
zu planen



**ERSTBIETER**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Haustechnik

### ➤ **Veränderungen zum Erstangebot im Rahmen der TGA?**

- Weitere Montagemöglichkeiten für PV-Anlagen berücksichtigt (nicht im Angebot enthalten):
  - *Vordachflächen und Dachfläche 1.OG*
  - *Fahrradüberdachung, Doppelgarage und Mülleinhausung*
  - *Technikflächen oberhalb der technischen Anlagen, (Achtung: Befreiung B-Plan notwendig).*

### ➤ **Welche besonderen Punkte sind in der TGA enthalten?**

- Für das Energiekonzept ist geplant eine Luft/Wasser-Wärmepumpe einzusetzen. Mit sehr geringem Aufwand kann WP auch noch zusätzlich zur Kühlung des Gebäudes eingesetzt werden (nicht im Angebot berücksichtigt).
- Zur Abdeckung der Spitzenlast bei tiefen Außentemperaturen kommen zwei Holzpellet-Kessel zum Einsatz, welche dann auch mit hoher Effizienz die erforderliche Leistung bereitstellen können.



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Nachhaltigkeit

- **Veränderungen zum Erstangebot im Rahmen der Nachhaltigkeit?**
  - Unterschreitung des Herstellungsanteils im LCA QNG (LifeCycleAssessment / Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude)
  - Die Angaben zu Erfüllung der Anforderungen QNG sind ausgeführt und die Erfüllung bzw. Unterschreitung nachgewiesen (relevant für evtl. kfw-Kredit).
  
- **Welche besonderen Punkte sind im Bereich der Nachhaltigkeit enthalten?**
  - DGNB-Label Gold
  - Holz für die Fassaden und Fenster
  - Einsatz von Recyclingstahl, 30% RC-Beton
  - Die Ausrichtung der Gebäude im Entwurf wird mit einer möglichst hohen Ausnutzung von solaren Wärmegewinnen begründet.
  - Für den Einsatz von emissionsarmen Baustoffen ist die Qualitätsstufe 4 der DGNB angesetzt.



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# ERSTBIETER

## > Betrieb

- Der Auftragnehmer wird die im gesetzlich zulässigen Umfang übertragene Betreiberverantwortung (Betreiberpflichtungen im Rahmen der Leistungsverpflichtungen gemäß Leistungsbeschreibung) vollumfänglich übernehmen.
- So stellt der Bieter u. a. auch das Hausmeisterpersonal.
- Besonders hervorzuheben ist noch, dass Betriebsaufwand und damit auch die Betriebskosten erst mit der zunehmenden Nutzung des Gebäudes ansteigen, da die Vorläuferklassen erst ab SJ 22/23 gebildet wurden und somit zum Start noch nicht alle Jahrgangsstufen vorhanden sind.



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

# 03 AUSBLICK



**AUSBLICK**  
Sachgebiet  
Hochbau  
Gebäudemanagement

# WEITERER VERFAHRENSABLAUF

## > Beauftragung, Durchplanung, Umsetzung

- Für die Woche vor Weihnachten ist noch die formale Beauftragung an den Erstbieter geplant.
- Die ersten Kontakte mit dem Erstbieter sollen möglichst noch vor den Weihnachtsferien 2022 erfolgen, um im neuen Jahr unverzüglich mit den weiteren Abstimmungsgesprächen zu beginnen.
- Anfang nächsten Jahres erfolgt dann mit dem Bieter die Abstimmung der finalen Entwurfs- und Genehmigungsplanung.
- Der Baubeginn ist für die Sommerferien 2023 geplant.





# TERMINE

## > Nächste Meilensteine

Beauftragung	Dez 22
Entwurfs- Genehmigungsplanung ab	Jan 23
Einreichung Bauantrag	Mai 23
Baubeginn	Aug 23
<b>Inbetriebnahme</b>	<b>Aug 25</b>
<b>Schulbetrieb ab</b>	<b>Sep 25</b>



Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit

