



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

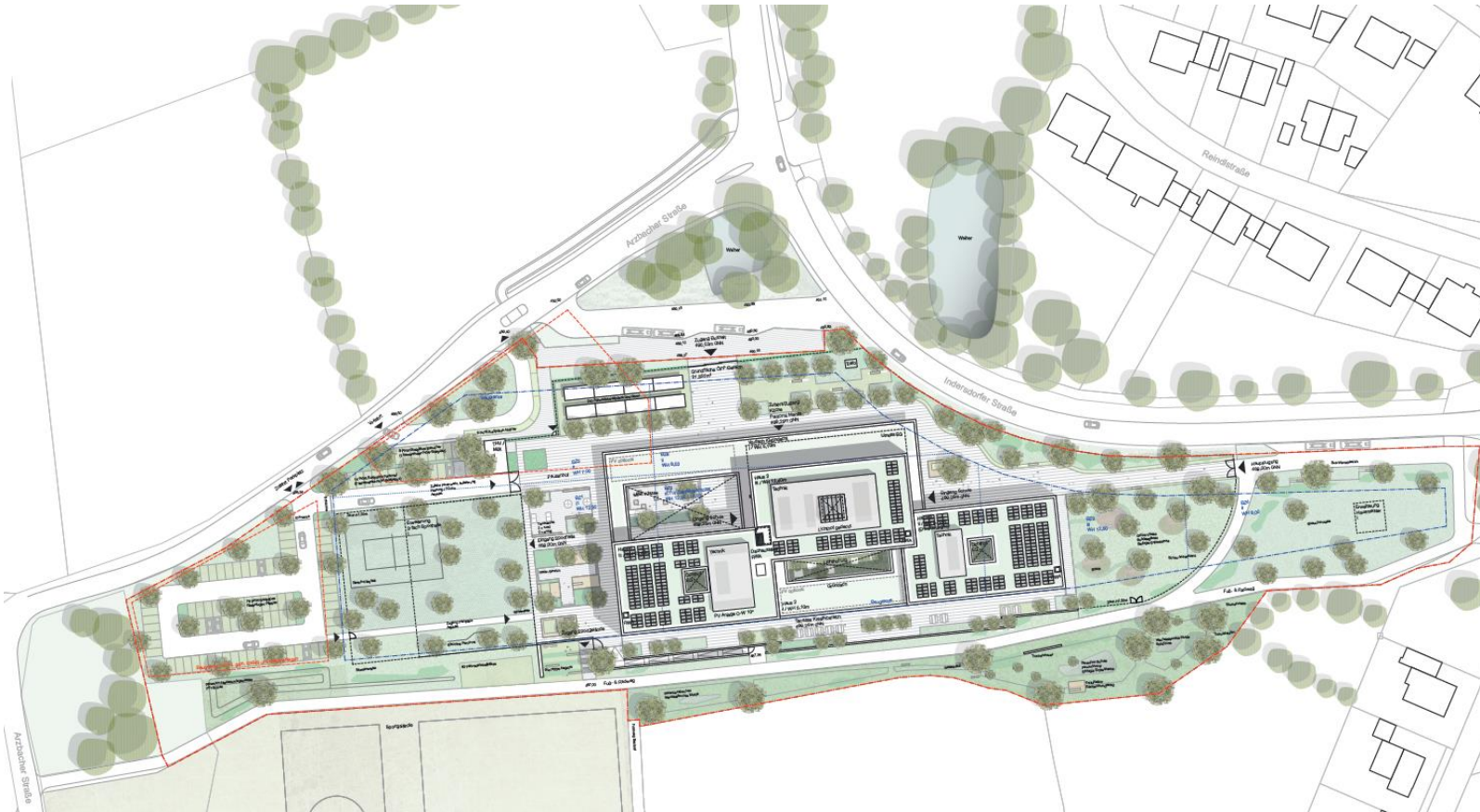
Sachgebiet

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

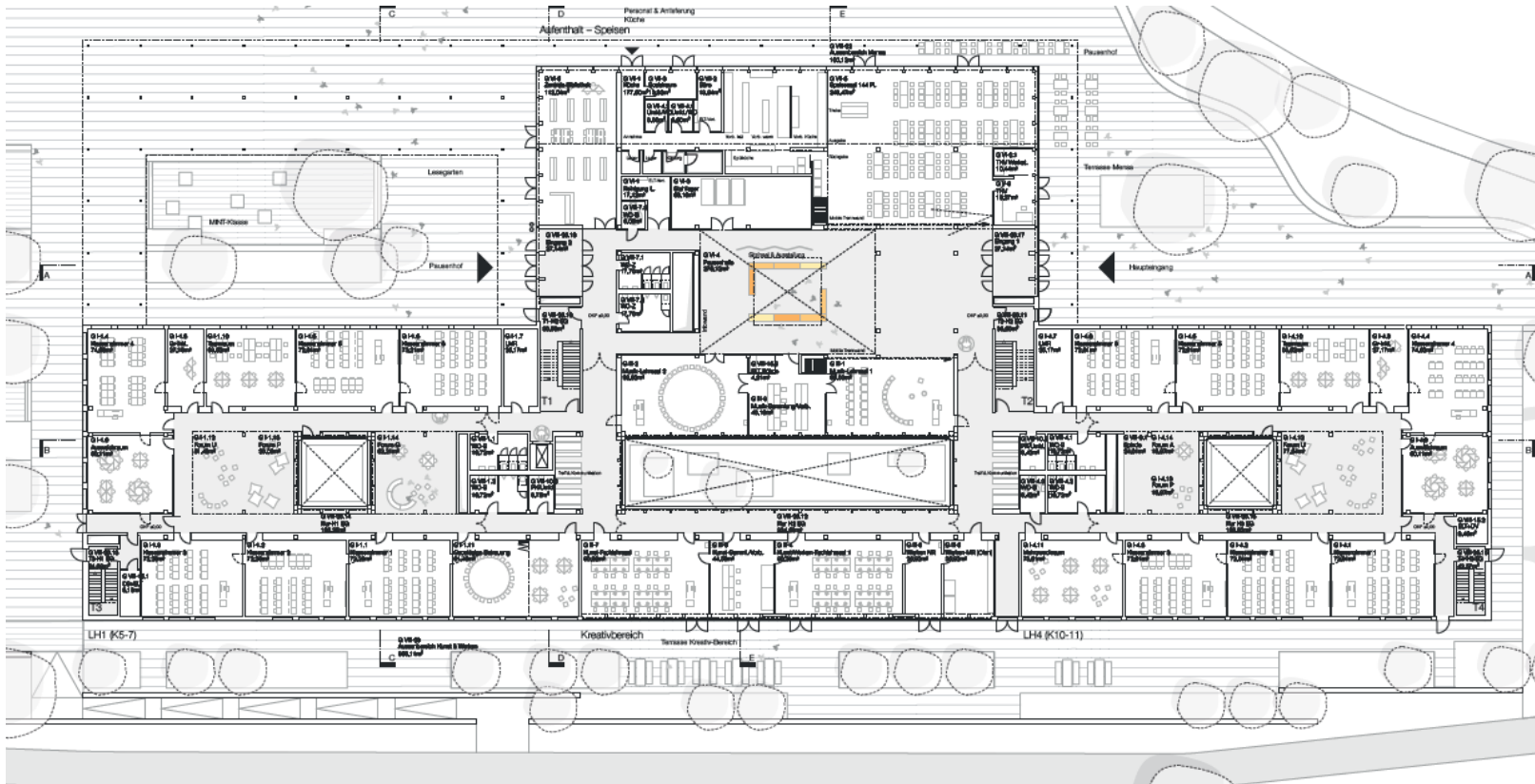
> Grundriss EG

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

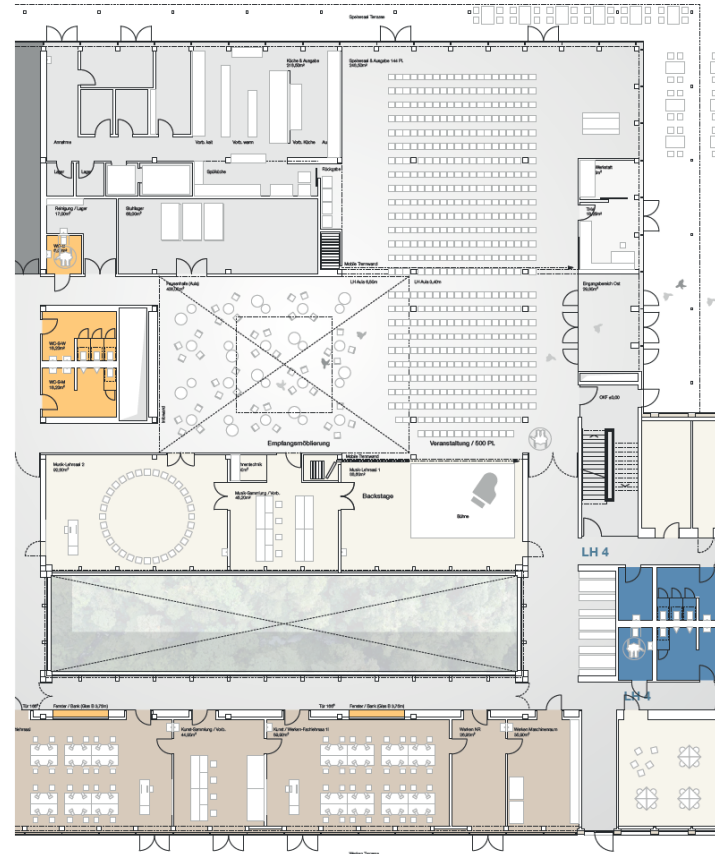
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Aula / Mensa



Mensa, Aula und Musikraum optimiert

Mehr und bessere Veranstaltungsvarianten möglich



ERSTBIETER

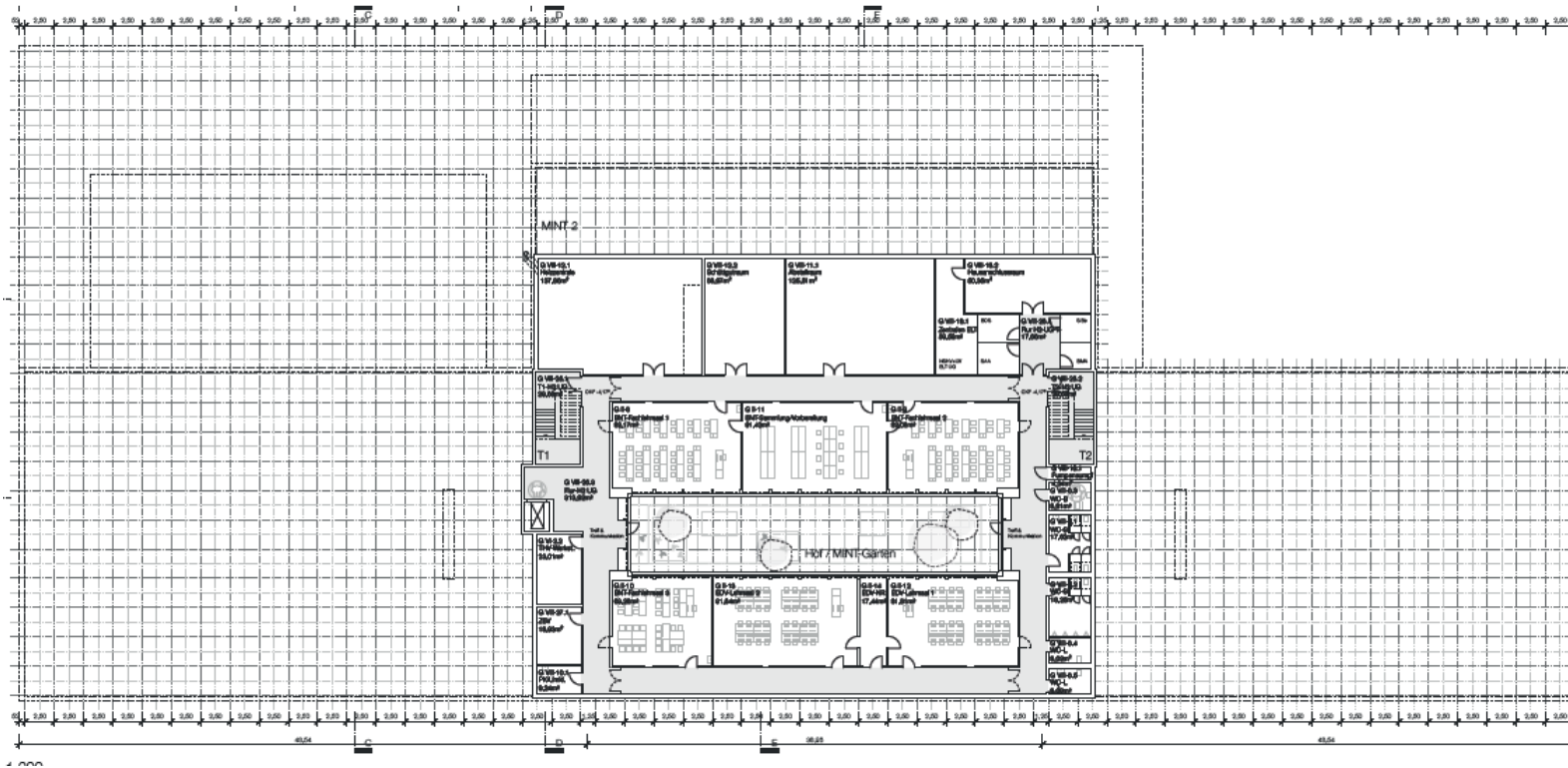
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Grundrisse UG



Tausch von EDV
und
Chemieräumen
aufgrund der
Lichtverhältnisse



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Visualisierung Klassenraum



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

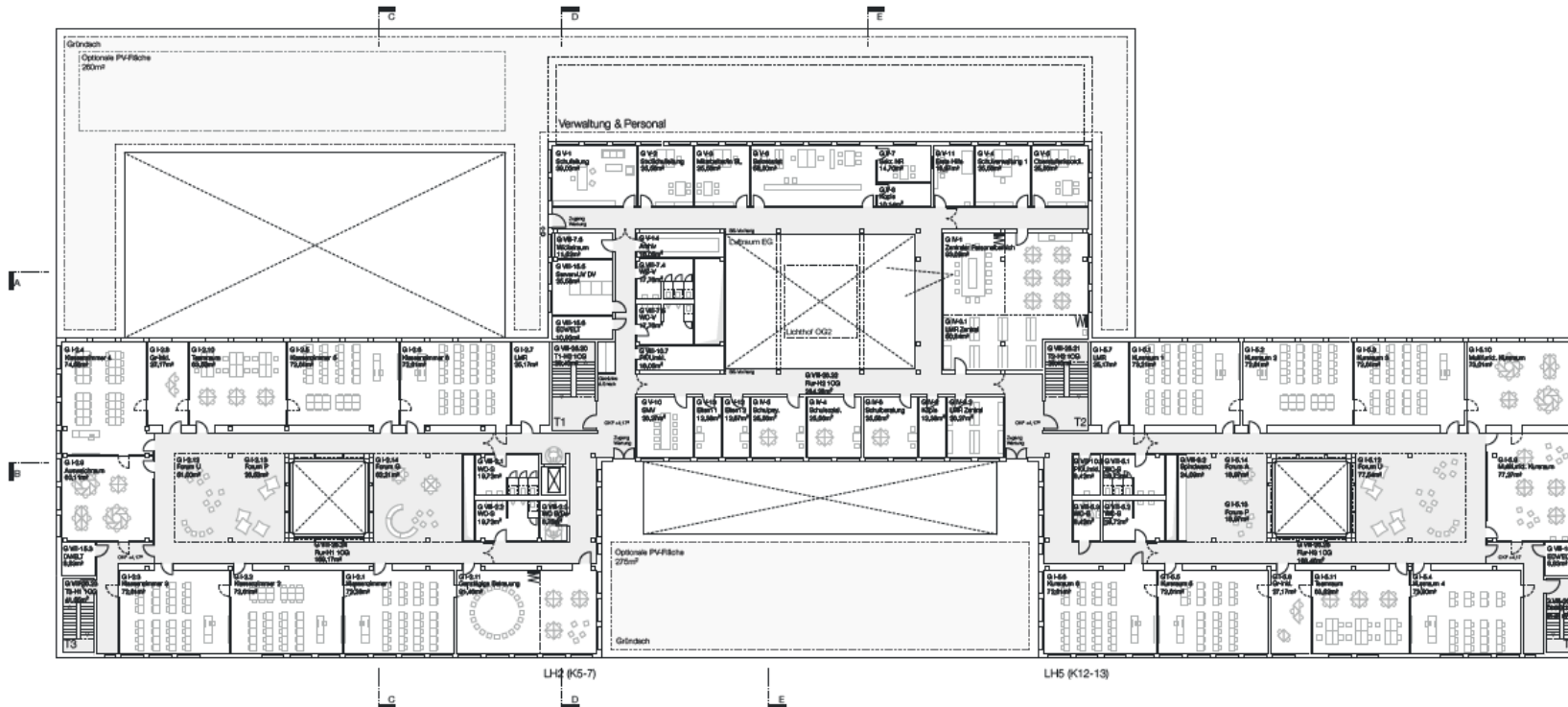
ERSTBIETER

> Grundrisse 1. OG

VERÄNDERUNGEN

Verlagerung und Umorganisation der Verwaltung und Lehrerzimmer

Zentrale Bereiche jetzt auch zentral von allen Lernhäusern erreichbar



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Visualisierung Lernhaus



ERSTBIETER

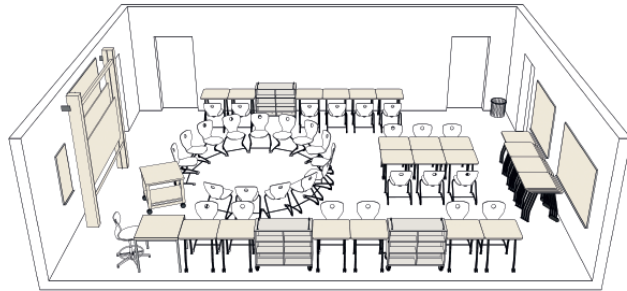
Sachgebiet

Hochbau

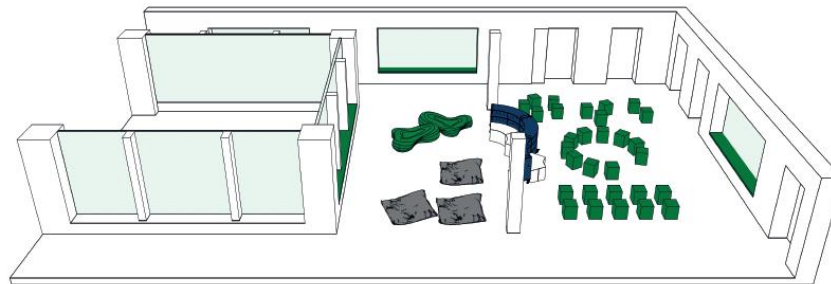
Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Lernhaus



Klassenzimmer - Lernhaus



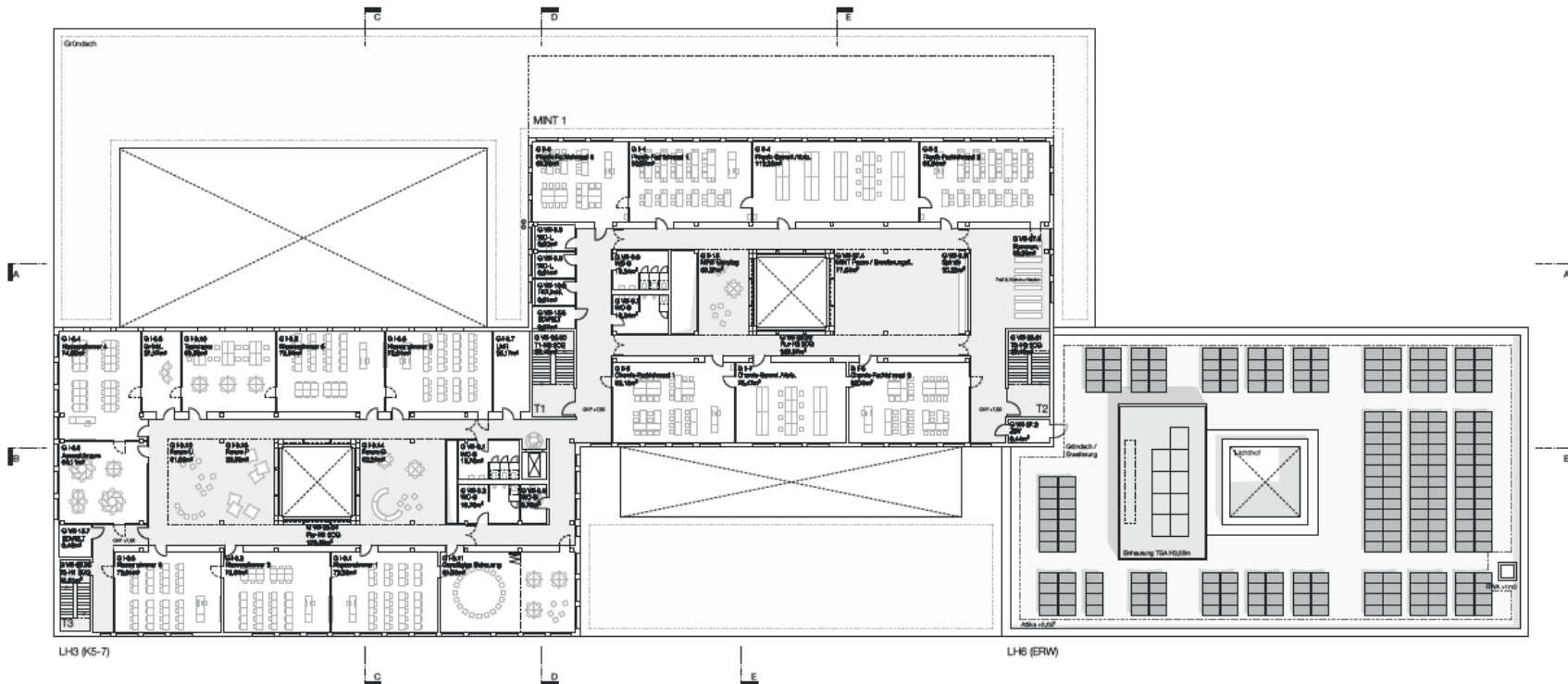
Forum - Lernhaus



ERSTBIETER
Sachgebiet
Hochbau
Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Grundrisse 2. OG



ERSTBIETER

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Visualisierung von Südwesten



ERSTBIETER

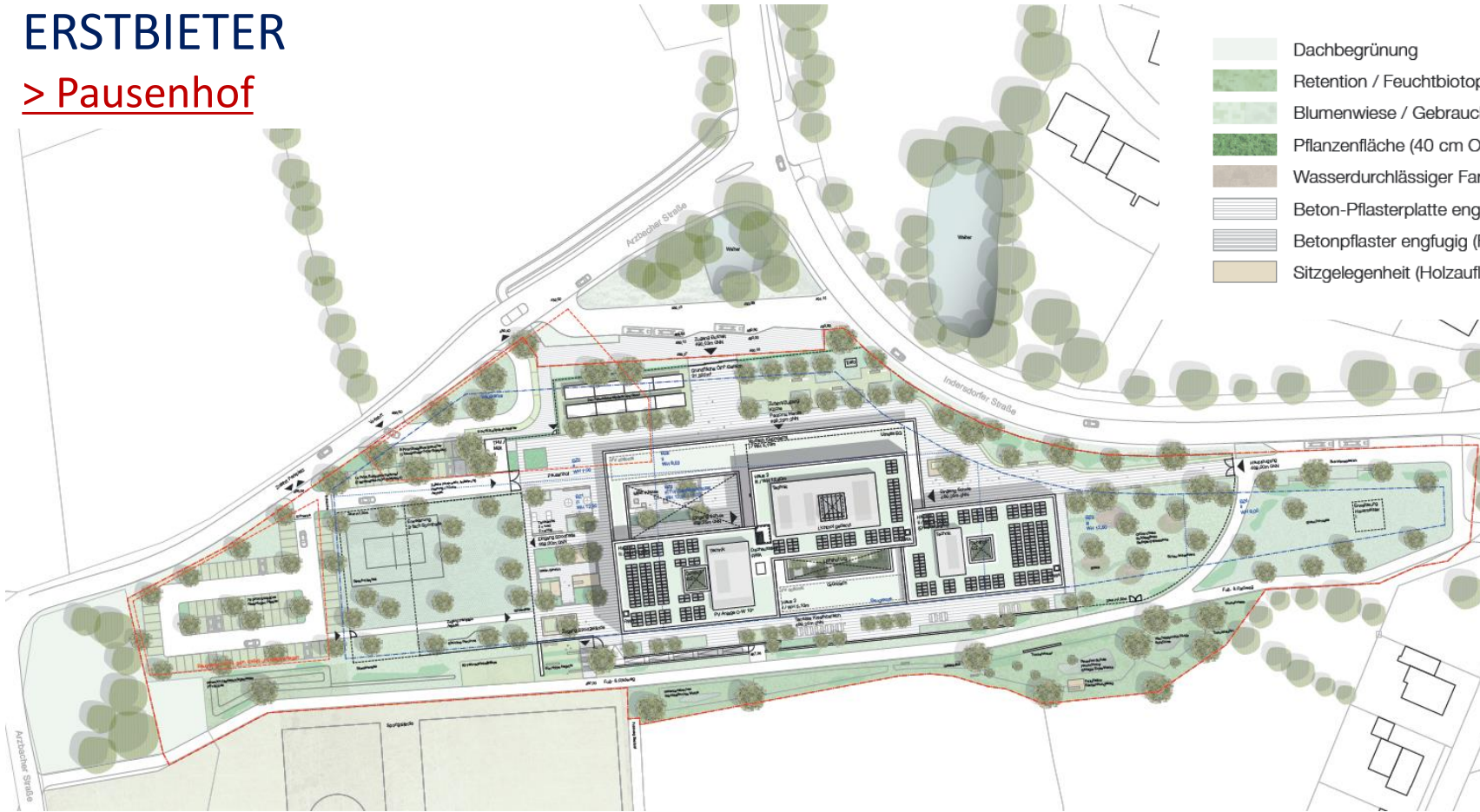
Sachgebiet









Hochbau

Gebäudemanagement

ERSTBIETER

> Pausenhof



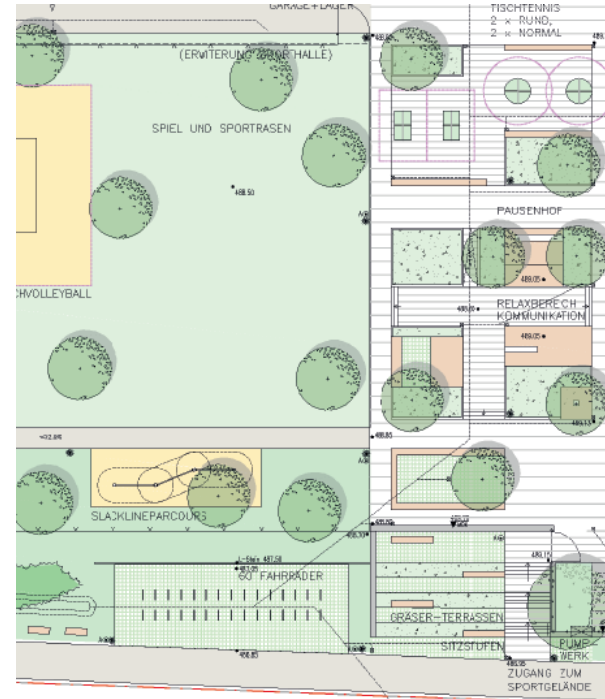
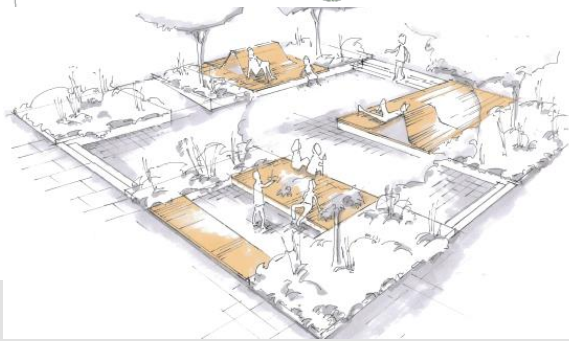
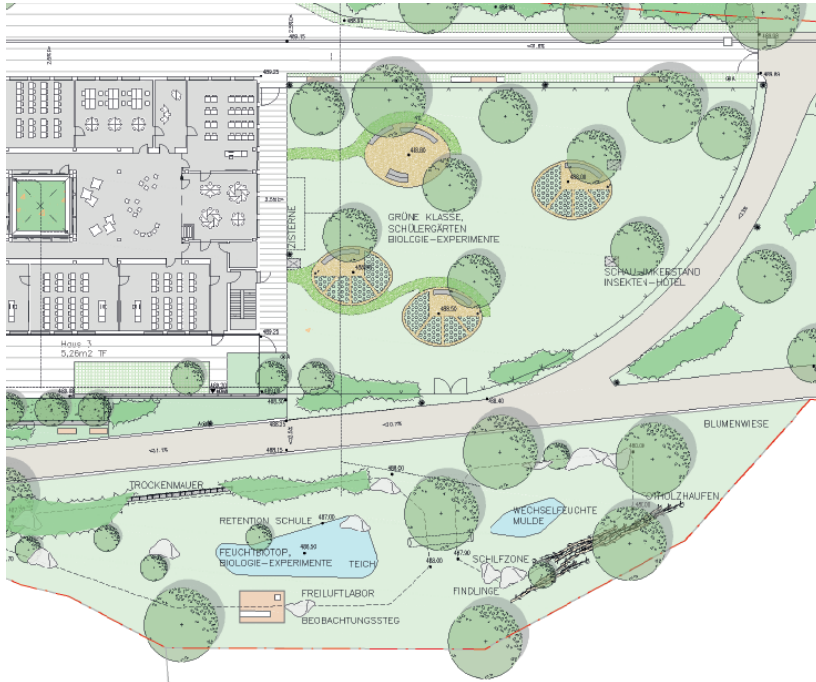
-  Dachbegrünung
-  Retention / Feuchtbiotop
-  Blumenwiese / Gebrauchsrasen (20cm Oberboden)
-  Pflanzenfläche (40 cm Oberboden)
-  Wasserdurchlässiger Farbasphalt
-  Beton-Pflasterplatte engfügig (Format ca. 64x32)
-  Betonpflaster engfügig (Format ca. 21x17⁶)
-  Sitzgelegenheit (Holzauflage)



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.



AUSBLICK

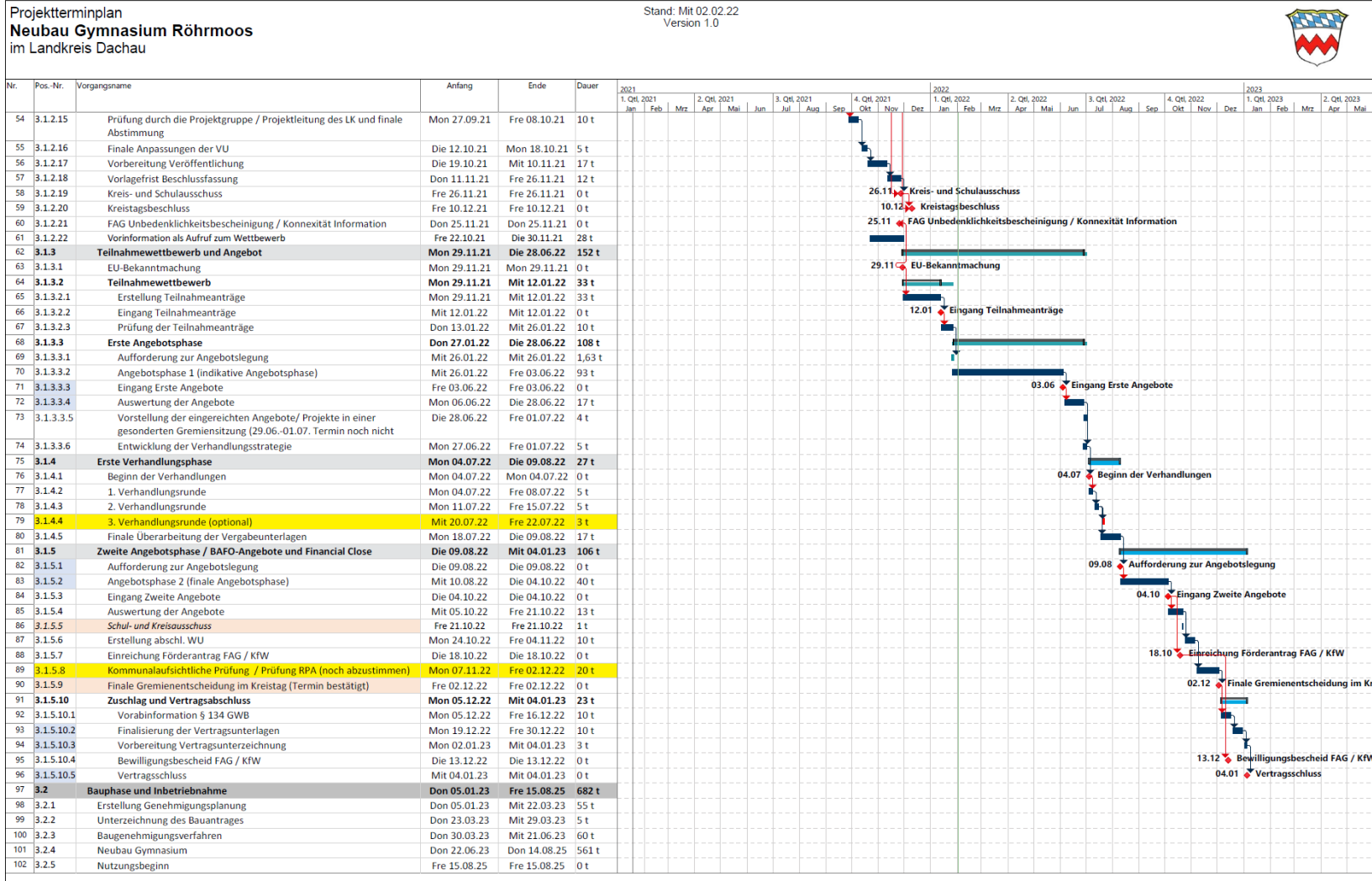
Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

TERMINE

> Auszug aus dem Projektterminplan Stand 02.02.2022



Alle
TERMINE
liegen
weiterhin
im Soll



AUSBLICK

Sachgebiet

Hochbau

Gebäudemanagement

TERMINE

> Nächste Meilensteine

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



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

