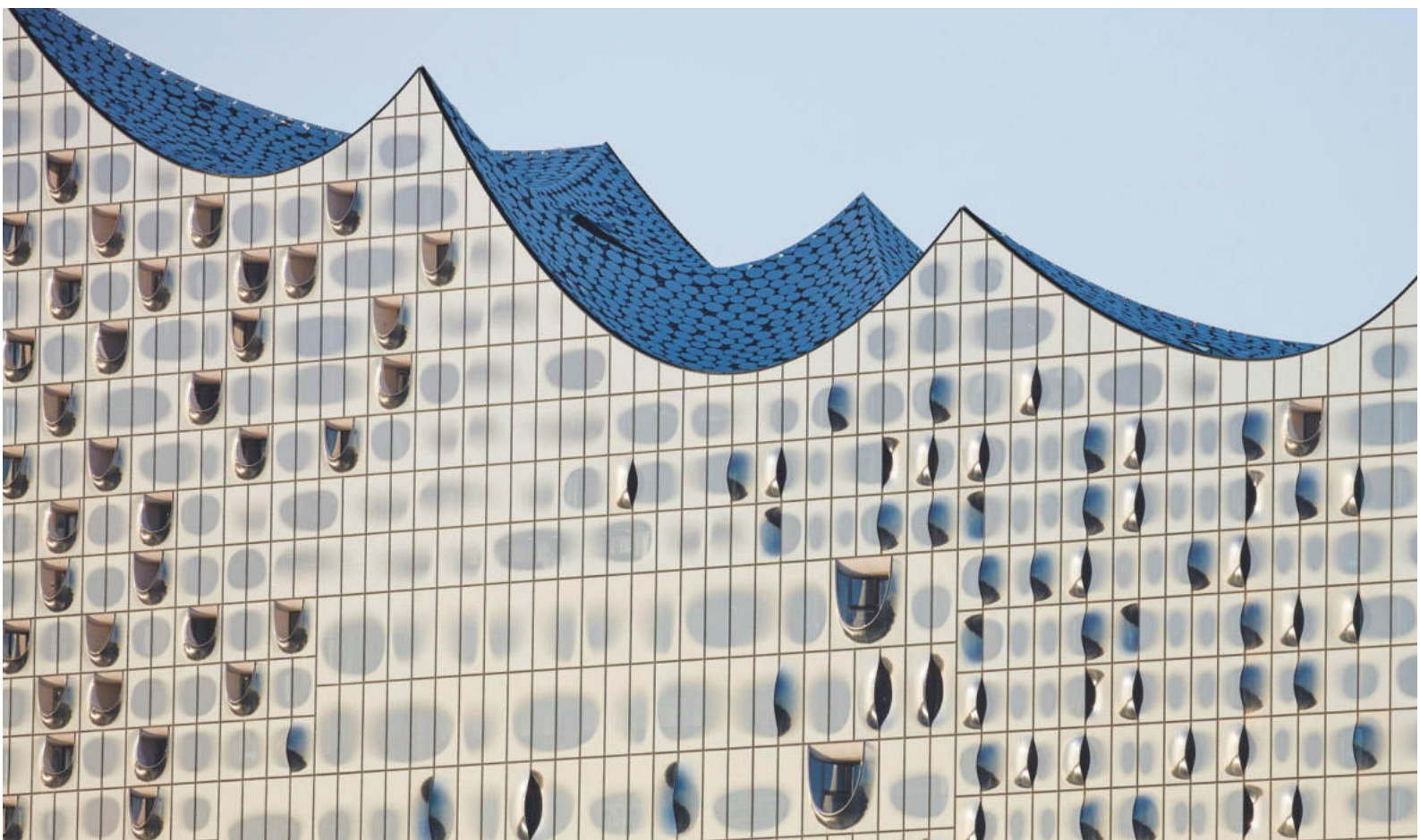




12. Sitzung Schulausschuss

- Sachstandsbericht Grundschule Lauenbrück-

Ratssaal Lauenbrück, 18. Februar 2021

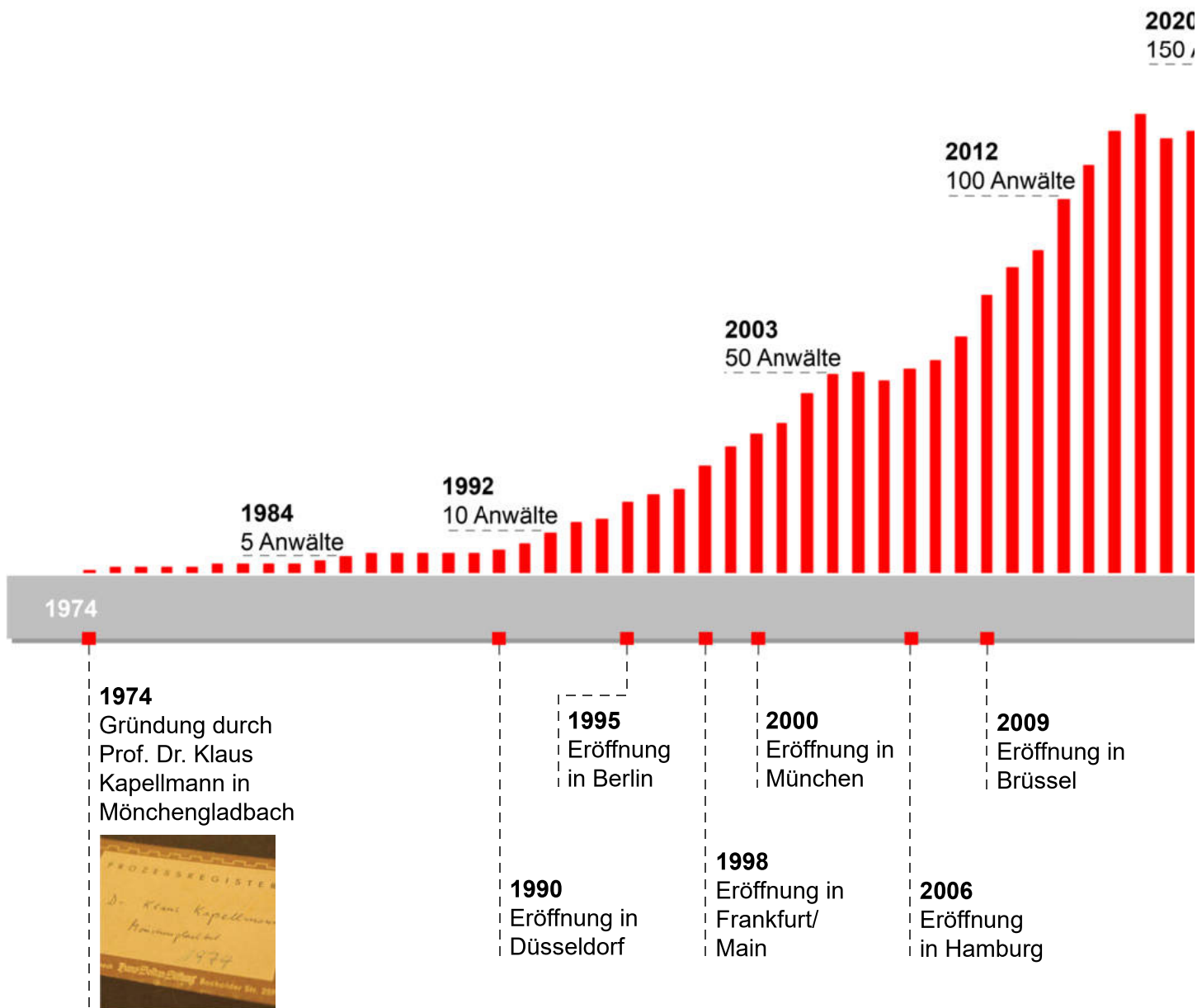
Dr. Mathias Finke

Kapellmann im Überblick

- Gegründet 1974 durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann
- Wurzeln im Bau- und Immobilienrecht, heute in allen wirtschaftsrelevanten Rechtsgebieten tätig
- Ca. 150 Anwälte an 7 Standorten
- Netzwerkkanzleien im Ausland



Organisches Wachstum seit 1974





Vorstellung Kapellmann Rechtsanwälte

Baurecht	Kapellmann Rechtsanwälte	Immobilienrecht	Vergaberecht
Gesellschaftsrecht/ Unternehmenskauf	Handels- und Vertriebsrecht	Kartell- & EU-Recht	Öffentliches Wirtschaftsrecht
Bank- und Finanzierungsrecht / Versicherungsrecht	Arbeitsrecht	Wirtschafts- strafrecht	Steuerrecht

Vorstellung Kapellmann Rechtsanwälte

Was andere über uns sagen:

- **Die Baurechtspraxis der Kanzlei steht seit Jahren unangefochten an der Spitze.**
JUVE Handbuch 2020/21
- **One clients boasts the firm's all-encompassing approach and network in the construction sector, stating that they 'had an extraordinary awareness of the new and evolving relationships and partnerships with our multiple contract partners, architects, engineers and construction firms'.**
Chambers Europe 2020
- **Kapellmann und Partner ist in Sachen Fachkompetenz im Bereich Baurecht herausragend. Die spezifischen Fragen unseres Projektes wurden durch die Kanzlei im Kontext der aktuellen Rechtsprechung sowie der angewandten Gesetze genau passend beurteilt. Unsere Erwartungshaltung, auch die negative Position der Gegenseite intern zu beurteilen, wurde mehr als erfüllt.**
Legal 500 Deutschland 2020
- **Von Unternehmensjuristen meistempfohlene Kanzlei für Immobilien**
'Kapellmann Rechtsanwälte haben scheint's den ersten Platz gepac'
kanzleimonitor.de 2020/2021

Vorstellung Referent

Dr. Mathias Finke

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht



- Lehrbeauftragter an der Leuphana Universität Lüneburg für Bau- und Vergaberecht
- Studium an den Universitäten Bielefeld, München und Münster
- Rechtsanwalt seit 2004
- seit 2006 bei Kapellmann

Empfohlen für Vergaberecht und Immobilienrecht;

„ein Meister darin, die nicht immer einfache Rechtsmaterie anschaulich darzustellen und praxisgerechte Lösungen zu erarbeiten“ – Legal 500 Deutschland 2017

Tätigkeitsschwerpunkte

- Vergaberecht
- Juristisches Projektmanagement JurProM®
- Bauvertragsrecht
- Immobilienrecht
- **„Einer der meist empfohlenen Anwälte für Baurecht“ Handelsblatt/Best Lawyers® "Deutschlands Beste Anwälte 2020,,**
- **„faktische und taktische Brillianz“ Legal 500 Deutschland 2017, 2019 und 2021**

Ausgewählte TU-Referenzen

- Revitalisierung des CCH in Hamburg
- 3 RBZs, Kiel; BBS 3, Oldenburg; EWE-Arena, Rahmenvorbereitung Schulbau Hamburg, ca. 70 Schulen
- Neubau Volkstheater München
- Sachverständiger des Deutschen Bundestages – Ausschuss Wirtschaft und Energie – zur Vergaberechtsnovelle 2016

Verfahrensablauf



1. Stufe Verg

2. Stufe Verg

Verhandlung
mit 2 Angebotsr

Wertungsmatrix + Erläuterung (1)

Bewertungskriterium		Gesamtgewichtung	Unterkriterium 1		Unterkriterium 2		Erläuterung
1	Preis	60,00%	1.1	Baukosten			Baukosten
			1.2	Wartungskosten			Wartungskosten pro Jahr
2	Qualität	40,00%	2.1	Städtebau und Architektur	2.1.1	Städtebau	Lage und Adresse dem Grundriss, das städtebauliche Umfeld
					2.1.2	Architektur	Entwurfsidee, Erscheinungsbild, Konstruktion, Gestaltung und Dachfläche
			2.2	Funktionalität und Qualität	2.2.1	Innenräume und Gebäude	Anordnung der Funktionsbereiche, Beziehungen zwischen Innenräumen und Aufenthalts-/Verkehrsflächen
					2.2.2	Außenanlagen und Freianlagen	Gestaltung des Aufenthaltsbereichs, Außen- und Freianlagen
			2.3	Qualität bauliche und technische Anlagen	2.3.1	Baustoffe	Baustoffe gem. DIN EN 12601
					2.3.2	TGA	TGA gem. DIN EN 12601
Summe		100,00%					

Wertungsmatrix + Erläuterung (2)

Allgemeine Bewertung und Punkteermittlung

Die einzelnen Bewertungskriterien werden von der Vergabestelle mit einem Wert zwischen 0 und 5 belegt. Dieser Wert wird jeweiligen Wichtungsfaktor multipliziert. Auf diese Weise errechnen sich die für das Kriterium vergebenen Punkte. Die Rangfolge ergibt sich aus der von ihnen für alle Kriterien insgesamt erreichten Punktzahl unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors (K).

Wertermittlung Bewertungskriterien 1.1 (Baukosten) und 1.2 (Wartungskosten)

Für das Bewertungskriterium 1.1 (Baukosten) wird der Wert wie folgt ermittelt:

Das Angebot mit den geringsten Baukosten erhält einen Wert von 5. Die Werte der übrigen Bieter werden zu diesem Angebot in demselben Verhältnis gesetzt. Die Abweichungen werden wie folgt bewertet:

Abweichung	≤ 2,5 %	4,75	Punkte
Abweichung	≤ 5,0 %	4,50	Punkte
Abweichung	≤ 7,5 %	4,25	Punkte
Abweichung	≤ 10,0 %	4,00	Punkte
Abweichung	≤ 12,5 %	3,50	Punkte
Abweichung	≤ 15,0 %	3,00	Punkte
Abweichung	≤ 20,0 %	2,00	Punkte
Abweichung	> 20,0 %	1,00	Punkte

Für das Bewertungskriterium 1.2 (Wartungskosten) wird der Wert wie folgt ermittelt:

Das Angebot mit den geringsten Wartungskosten erhält einen Wert von 5. Die Werte der übrigen Bieter werden zu diesem Angebot in demselben Verhältnis gesetzt. Die Abweichungen werden wie folgt bewertet:

Abweichung	≤ 5,0 %	4,00	Punkte
Abweichung	≤ 15,0 %	3,00	Punkte
Abweichung	≤ 25,0 %	2,00	Punkte
Abweichung	≤ 35,0 %	1,00	Punkte
Abweichung	> 35,0 %	0,50	Punkte

Wertungsmatrix + Erläuterung (3)

Wertermittlung Bewertungskriterien 2.1 (Städtebau und Architektur) bis 2.3 (Qualität bauliche und technische Anlagen)

Die Bewertungskriterien 2.1 bis 2.3 werden wie folgt bewertet:

Wert

- 5 = aus Sicht der Vergabestelle sehr gut
- 4 = aus Sicht der Vergabestelle gut
- 3 = aus Sicht der Vergabestelle befriedigend
- 2 = aus Sicht der Vergabestelle ausreichend
- 1 = aus Sicht der Vergabestelle mangelhaft
- 0 = aus Sicht der Vergabestelle inakzeptabel

Korrekturfaktor für die Bewertungskriterien 2.1 bis 2.3

Um das mit der Gewichtung der Kriterien beabsichtigte Verhältnis von Preis zu Leistung durchgängig sicherzustellen und um die beabsichtigte Abstufung der Angebotsbewertungen beizubehalten, wird gegebenenfalls ein Korrekturfaktor erforderlich. Der Korrekturfaktor stellt sicher, dass der in einem Wertungskriterium beste Bieter in der abschließenden Bepunktung grundsätzlich die maximale Punktezahl erhält.

Berechnungsbeispiel Korrekturfaktor:

Wertungsmatrix "Städtebau": max. Punktezahl = 25 Punkte

vorläufige Bewertung:

Bieter A: 20 Punkte, Differenzierung zur maximalen Punktezahl: 25 Punkte $\Rightarrow 25/20 =$ Korrekturfaktor 1,25;

Bieter B: 15 Punkte; Bieter C: 5 Punkte.

Durch die Anwendung des Korrekturfaktors 1,25 für das Kriterium ergeben sich folgende Punktwerte, die in die Gesamtmatrix übertragen werden:

Bieter A: 25 Punkte, Bieter B: $15 \times 1,25 = 18,75$ Punkte, Bieter C: $5 \times 1,25 = 6,25$ Punkte

Der Bieter mit der in der Summe aller Kriterien (einschließlich Korrekturfaktor) insgesamt höchsten Punktezahl hat nach den bekannt gegebenen Kriterien das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt und erhält den Zuschlag.

Inhalt der Erstangebote (1)

Allgemeines

- ✓ Angebotsanschreiben → Formular Allg.
- ✓ Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm → Formular Bau 00
- ✓ Ausgefülltes und unterschriebenes Preisblatt → Formular Bau C
- ✓ Flächen und Kubaturen → Formular Bau 02
- ✓ Material- und Bemusterungsliste → Formular Bau 03
- ✓ Energie → Formular Bau 04
- ✓ ggf. Änderungswünsche / Optimierungsvorschläge zum Vertragsentwurf → Formblatt Bau 05
- ✓ ggf. Änderungswünsche / Optimierungsvorschläge zur Leistungsbeschreibung → Formblatt Bau 06

Inhalt der Erstangebote (2)

Überdies sollen folgende Dokumente und Pläne als Angebotsbestandteile

Städtebau und Architektur

- ✓ Lageplan im Maßstab 1:500 (Format max. DIN A 0), mit Darstellung der Ge Freiflächen, Außenanlagen/ Grünflächen, Einbauten, der angrenzenden Be Gebäudezugänge und Zuwegungen auf das Baufeld sowie ins Gebäude. D Schulgebäudes in das städtebauliche Umfeld muss erkennbar sein.
- ✓ Textliche Erläuterungen zum Städtebau, Lage und Anordnung auf dem Gru Adressbildung, Einfügen in das städtebauliche Umfeld
- ✓ Textliche Erläuterungen zur Architektur, Entwurfsidee, Konstruktionen und M Gestaltungen von Fassaden- und Dachflächen
- ✓ Gebäudeansichten im geeigneten Maßstab, (Nord-, Süd-, Ost- und Westan
- ✓ Dachaufsicht im Maßstab 1:200
- ✓ Wesentliche Schnitte (mindestens 2 orthogonale) durch die Fassaden im ge mit Angaben von Höhenknoten zu Fußboden, Traufhöhe, Firsthöhe, Fenste Brüstungshöhe, Geländehöhe, Geschosshöhen

Inhalt der Erstangebote (3)

- ✓ Sämtliche Geschosse als Grundriss im Maßstab 1:200, mit ausschließlich farbiger Darstellung der Nutzflächen inkl. Darstellung der Möblierung aller Klassenräume (AUR + F)
- ✓ Sämtliche Geschosse als Grundriss im Maßstab 1:200, mit ausschließlich farbiger Darstellung der Technikflächen, Verkehrsflächen, Aufenthaltsflächen, Aufzüge
- ✓ Außen- und Freianlagenplan im geeigneten Maßstab mit Darstellung des beak. Funktionsprogramms, der Eingangssituationen, der Erschließung/ Logistik/ Verkehrsflächen/ PKW-Stellplätze/ Fahrrad-Stellplätze
- ✓ Textliche Erläuterung zum Außen- und Freianlagenplan inkl. Beschreibung der wesentlichen, gestaltungsprägenden Materialien, Elemente und Einrichtungen
- ✓ Perspektivische Darstellung/ Visualisierung der Haupteingangsbereiche (mit Böden, Wänden, Einrichtung, Beleuchtung, Heizflächen etc.)
- ✓ Perspektivische Darstellung/ Visualisierung von je einem Referenzklassenraum (einschl. Deckenspiegel, Wandansichten, Beleuchtungsquellen, Möblierung, AUR)
- ✓ Perspektivische Darstellung/ Visualisierung der Haupteingangsbereich als Außenbereich
- ✓ Perspektivische Darstellung/ Visualisierung der Außenbereiche
- ✓ Vorschlag eines grundsätzlichen Farbkonzeptes für die Schulgebäude im Hinblick auf die Außenwirkung sowie innere Orientierung der SuS

Inhalt der Erstangebote (4)

Funktionalität und Qualität

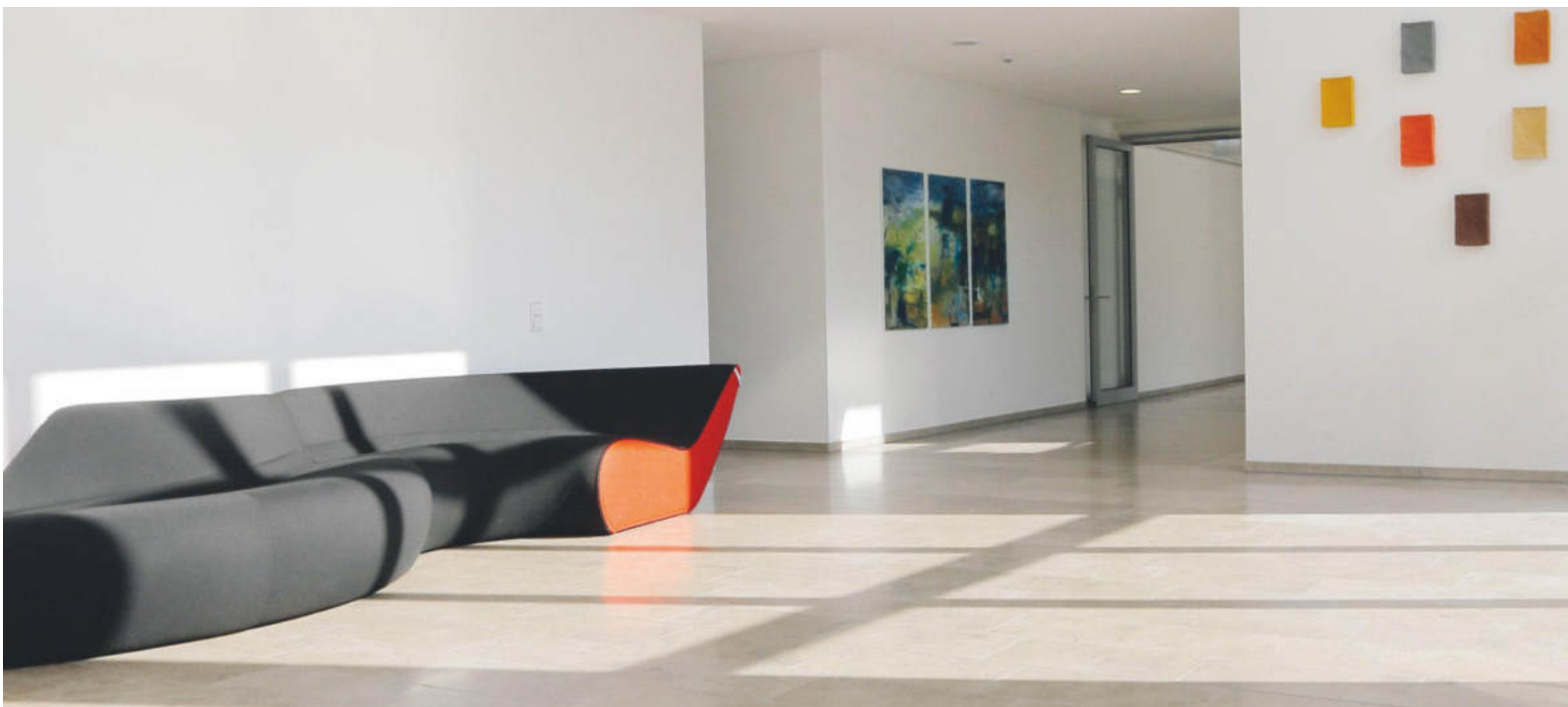
- ✓ Konzept zum äußeren und inneren Schallschutz, insbesondere Berücksichtigung der Anforderungen aus Inklusion
- ✓ Konzept zum Brandschutz, mit textlichen Erläuterungen zur Entfluchtung, Sammelplätze etc.
- ✓ Konzept zur Barrierefreiheit
- ✓ Bauablaufplan inkl. Geräteinsatzkonzept und Darstellung der BE-Flächen
- ✓ Textliche Erläuterung zur Funktionalität und Qualität der Innenräume und der Anordnung von Funktionsbereichen/ Nutzungszusammenhänge, Raumbildung, Erschließung und Orientierung
- ✓ Textliche Erläuterungen zur Funktionalität und Qualität der Außenanlagen, Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Außen- und Freianlagen
- ✓ Überschlägige Energiebedarfsberechnung des Gebäudes, z.B. nach GEG, DIN 18599
- ✓ Beschreibung und Darstellung eines ganzheitlichen Konzepts für die Technische Gebäudeausrüstung einschließlich regenerativer Anteile, sortiert nach Anlagentypen (HOAI)

Inhalt der Erstangebote (5)

- ✓ Konzept, Beschreibung und Darstellung der Sanitärtechnik, insbesondere Warmwasseranlagenkonzept einschließlich schematischer Darstellung der Geräte
- ✓ Konzept (Beschreibung und Darstellung) der Heizungstechnik mit schematischer Darstellung (Strangschema)
- ✓ Konzept (Beschreibung und Darstellung) der Lüftungstechnik mit schematischer Darstellung der Aufstellflächen, Steigetrassen etc.) im Maßstab 1:200
- ✓ Konzept (Beschreibung und Darstellung) der Elektrotechnik Beleuchtungskonzept allgemeinen Unterrichtsraum, einen Fachunterrichtsraum, das Lehrerzimmer sowie Konzeption der natürlichen Belichtung dieser Räume

Terminplan

- 14. KW Abgabe Erstangebote
- 15. KW ARGE Schulstruktur und Nutzerworkshop (Do, 15.05.2019)
- 16. KW Bieterverhandlungen
- 17. KW AzA finale Angebote
- 20. KW Abgabe finale Angebote
- 22. KW Schulausschuss und Nutzerworkshop (Do, 03.06.2019)
- 1. Juli Ratsbeschluss
- Juli Zuschlag/Vertragsschluss und Planungsbeginn



Dr. Mathias Finke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter der Leuphana Universität Lüneburg

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Am Sandtorkai 50

20457 Hamburg

T +49 40 300916051

Mathias.finke@kapellmann.de

BERLIN BRÜSSEL DÜSSELDORF FRANKFURT/MAIN HAMBURG MÖNC