

# Vergabeverfahren für Flüchtlingsheime mit gestalterischem Anspruch

## Konzept statt Notlösung

Kreise und Kommunen stehen vor einer schier unlösbaren Aufgabe: Flüchtlinge aufzunehmen, so schnell und so viele wie möglich. Aber die Kapazitäten sind ausgereizt, während die Zahlen der Neuankömmlinge weiter steigen. Container sind keine Option, nicht für die Flüchtlinge und nicht für die Gemeinden. Lösung verspricht ein spezielles Vergabeverfahren für Neubauten, das schnelle Umsetzung, Transparenz und Nachnutzung verspricht. | [Marcus Kollmann](#)

34

Steigende Flüchtlingszahlen setzen Stadtverwaltungen und Landkreise immer stärker unter Druck. Die Zahl der Menschen, die untergebracht werden müssen, steigt; Wohnraum für Flüchtlinge wird dringend benötigt. Es ist Konsens in unserer Gesellschaft: Wir wollen helfen. Mit der Umsetzung ist es allerdings kompliziert. Kostengünstige und schnell realisierbare Containerlösungen sind als längerfristiger Wohnraum nicht akzeptabel. Zum einen sind die Provisorien mit Ghettocharakter für die ohnehin traumatisierten Bewohner perspektivlos, zum anderen sind sie städtebaulich nicht nur fragwürdig, sondern auch aus architektonischer, finanzieller und gesellschaftspolitischer Sicht immer ein Konfliktherd.

Tatsächlich lassen sich Flüchtlingsunterkünfte schnell und kostengünstig realisieren, in guter Qualität innerhalb städtebaulicher Rahmenbedingungen und mit größtmöglicher gesellschaftsverträglicher Akzeptanz. Bestenfalls werden Drittverwendungsmöglichkeiten beziehungsweise die Nachnutzung und die Kostensicherheit in der Umsetzung sorgfältig einkalkuliert.

Es klingt verhältnismäßig einfach – allerdings sind öffentliche Auftraggeber an entsprechende Verfahren zur Vergabe von Planungs- und Bauleistungen gebunden. Die Realisierung der Vorhaben, die oft angrenzend an bestehende Wohn- oder Mischgebiete liegen, sollte in einer angemessenen Architektur- und Planungsqualität den städ-

tebaulichen Rahmenbedingungen entsprechen. Darüber hinaus stellen Funktionalität, Betriebs- sowie Herstellkosten die Bewertungsgrundlage der Angebote dar. Über allem steht, dass das Vergabeverfahren offen, transparent und nachvollziehbar sein soll. Auch, um sich nicht angreifbar zu machen und eine entsprechende Qualität in der Realisierung gewährleisten zu können. Eine Modul- oder Systembauweise ist schon aus Kostengründen in Kooperation mit geeigneten Anbietern erstrebenswert, die gemeinsam mit Planern und Fachplanern die Konzeption übernehmen. Insbesondere sollte die Vergabe schnell erfolgen und es sollte unmittelbar nach der Vergabe mit der Umsetzung der angebotenen Leistungen begonnen werden können.

*Provisorische Containerlösungen sind als längerfristiger Wohnraum städtebaulich nicht nur fragwürdig, sondern auch aus architektonischer, finanzieller und gesellschaftspolitischer Sicht immer ein Konfliktherd.*



Bernd Kroger/fotolia

### Zweistufiges Vergabeverfahren

Das Ziel sollte die Vergabe der kompletten Bauleistung einschließlich Planung an ein Unternehmen zu einem Festpreis sein. Die Grundlage müsste ebenso klar die VOB/A §3 Absatz 4 sein. Da der Aufwand für die Planung der Maßnahme und die entsprechende Kalkulation einen außergewöhnlich hohen Aufwand für die Bieter bedeutet, kann hier die beschränkte Ausschreibung mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb angewendet werden. Der Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung liegt bei 5.186.000 € ohne MwSt (Verordnung (EU) Nr. 1336/2013 vom 13.12.2013 zur Änderung der Richtlinie 2004/17/EG und 2004/18/EG und 2009/81 des europäischen Parlaments). Unterhalb dieses Schwellenwerts kann auf eine europaweite Ausschreibung bzw. Bekanntmachung verzichtet werden.

Das Verfahren bietet folgende Vorteile:

Kategorie (Beispiel)	Gewichtung (Beispiel)	
Architektur und Städtebau	35%	Einbindung in städtebaulichen Rahmen, Erscheinungsbild
Funktionalität und Betrieb	30%	Funktion, Eignung für Folgenutzung, Material, Betriebskosten
Kosten	35%	Kosten Bau KG 200-700, spezifische Baukosten pro Nutzfläche

Marcus Kollmann

Abb. 1: Kategorien und Gewichtung

Abb. 2: Bewertung Architektur und Städtebau

Abb. 3: Auswertung Energiekonzept

1

Rang	Tarnnummer	Punkte Städtebau			Architektur			Gesamtsumme
		Einbindung in das städtebauliche Konzept	Innen/Außenbezug	Summe	Erscheinungsbild	Übereinstimmung Form + Funktion	Summe	
1	10001	8	1,5	9,5	10	15	25	34,5
2	10002	4,5	0,5	5	8	10	18	23
3	10003	5,5	0,75	6,25	5	6	11	17,25
4	10004	5,5	1,5	7	3	5	8	15
5	10005	4	0,5	4,5	4,5	5	9,5	14

Marcus Kollmann

2

- Reduzierung der Nebenkosten;
- Optimierung der Planung auf individuelle Konstruktionsvorteile der Systemhersteller;
- Planungs- und Umsetzungsverantwortung liegen in einer Hand;
- Kostensicherheit, da das Angebot Planung und schlüsselfertige Umsetzung zum Fixpreis beinhaltet;
- Schnellere Realisierung des Gesamtprojektes, da nach der Vergabe direkt mit der Umsetzung begonnen werden kann.

**Stufe 1 – Öffentlicher Teilnahmewettbewerb**

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt über die üblichen Kanäle wie beispielsweise den Staatsanzeiger oder eine EU-Bekanntmachung bei EU-weiter Ausschreibung. Die Bewerbungsfrist sollte mindestens 30 Tage betragen. Die Prüfung der Bewerber auf Eignung erfolgt nach folgenden, in der Ausschreibung definierten Kriterien:

- Fachkunde;
  - Leistungsfähigkeit;
  - Zuverlässigkeit;
  - Referenzen;
  - wirtschaftliche Situation des Bewerbers.
- Anschließend werden drei bis fünf der aussichtsreichsten Bewerber aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Die restlichen Bewerber erhalten gleichzeitig die Absage.

**Stufe 2 – Die beschränkte Ausschreibung**

Die in der Stufe 1 ausgewählten Bieter werden aufgefordert, ihr Angebot gemäß der beschränkten Ausschreibung (nach VOB/A §3 Abs. 4) abzugeben.

Hier ist in der Regel nach folgendem Ablauf vorzugehen:

- Grundlagenermittlung;
- Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Ausschreibung).

- Planungs- und Kalkulationszeit der Bieter. Hierbei ist darauf zu achten, den Bietern ausreichend Spielraum zu gewähren, da neben der Kalkulation bereits Planungsleistungen zu erbringen sind.
- Submission und Abgabe der Planungsunterlagen in Anlehnung an klassische Wettbewerbsverfahren bei Planungswettbewerben. Die Abgabe sollte zeitgleich gegebenenfalls anonym erfolgen, entsprechend einem Planungswettbewerb.
- Prüfung der Planung und der Angebote.
- Bewertung nach veröffentlichten Kriterien.

Um eine entsprechend hohe Qualität der Planungsergebnisse zu gewährleisten, bietet es sich an, den Bewerbern eine Aufwandsentschädigung für die Erstellung der Angebote zu gewähren, da für den Wettbewerb bereits Vorleistungen für die spätere Projektumsetzung geleistet werden.

Der zeitliche Rahmen eines solchen Verfahrens kann je nach Umfang der Maßnahme (unterhalb der Schwellenwerte bzw. bei einer EU-weiten Ausschreibung) mit mindestens vier bis sechs Monaten bis zur Vergabe der Bauleistungen angesetzt werden.

**Qualitätssteuerung durch Bewertungs-Matrix**

Die nachfolgende Bewertungsmatrix ist beispielhaft. Sie bietet je nach Gewichtung der einzelnen Bewertungskategorien die Möglichkeit, einzelne Aspekte je nach Projekt zu betonen oder abzuschwächen. Die drei Hauptkategorien untergliedern sich ihrerseits wiederum in mehrere Unterkriterien. Das ermöglicht eine sehr differenzierte Betrachtung und Bewertung der einzelnen Angebote.

<b>Beheiztes Volumen</b> in m <sup>3</sup>
<b>Fensterflächen</b> in m <sup>2</sup> Verglasungsart 2/3-Scheiben
<b>Sonnenschutz</b> ja/nein Position innen/SZR/ausssen Art Lamelle/Markiese/starres Fass. Element z-Wert
<b>Warmwasserbereitung</b> geschätzte Warmwasserabnahme p.A. resultierende Energiekosten Anteil solarer Deckung
<b>Beleuchtung</b> Tageslichtquotient Installierte Leistung W / m <sup>2</sup> Leuchtmitteltyp
<b>Natürliche Lüftung</b> ja/nein Fenster direkt / Doppelfassade / Lüftungselemente Steuerung manuell / automatisch
<b>Mechanische Lüftung</b> ja/nein Luftwechsel Funktion: FHK/FHKE/FHKBE System: Konstant/Variabler Volumenstrom Wärmerückgewinnung ja/nein, Wirkungsgrad Strombedarf für Lüftungsanlage (kWh/a)
<b>Hüllflächen- ca. U-Werte</b> Dach Aussenwand (nicht verglaster Teil) Decke über Aussen od. Unbeheizt Bodenplatte gegen Erdreich
<b>Kennzahlen</b> Heizenergiebedarf (kWh/m <sup>2</sup> a) Heizlast (kW) Kühlenergiebedarf (kWh/m <sup>2</sup> a) Kühllast (W/m <sup>2</sup> ) der Sporthalle Energiebedarf für Lufttransport (kWh/a)
<b>Systeme zur Energiebereitstellung</b> Beheizung (Kessel/BHKW/Fernwärme etc.) Abgabe an Raum (Heizkörper/Fußbodenhzg/ Bauteilaktivierung/Lüftung etc) Kühlung (KKM/Rückkühler/Wärmetauscher...) Abgabe an Raum (Kühldecke/Bauteilaktivierung/ Lüftung etc)
<b>Sonstiges</b> z.B. Solaranlagen, PCM, Tageslichtlenkung, etc

35

Marcus Kollmann

3

Bewertung der Bieter												
Bewertungskriterien	Gewichtung (max. Einzelpunktzahl)	max. mögl. Punktzahl	10001		10002		10003		10004		10005	
			Einzelpunktzahl	erreichte Punktzahl	Einzelpunktzahl	erreichte Punktzahl	Einzelpunktzahl	erreichte Punktzahl	Einzelpunktzahl	erreichte Punktzahl	Einzelpunktzahl	erreichte Punktzahl
<b>Städtebau</b>		10		9,50		4,50		6,25		7,00		4,50
Einbindung in städtebauliches Konzept	8		8		4		5,5		5,5		4	
Innen-Außenbezug	2		1,5		0,5		0,75		1,5		0,5	
<b>Architektur</b>		25		25,00		18,00		11,00		8,00		9,50
Erscheinungsbild	10		10		8		5		3		4,5	
Übereinstimmung Form u. Funktion in äußerer u. innerer Gestaltung	15		15		10		6		5		5	
<b>Funktionalität &amp; Betrieb</b>		30		24,00		20,00		16,00		14,00		16,00
Funktionalität (Wege / Abläufe)	15		13		10		5		7		9	
Materialität	5		3		2		5		2		3	
Betriebskosten	10		8		8		6		5		4	
<b>Kosten (brutto)</b>		35		35,00		14,00		20,00		14,00		2,00
Bau KG 200-700	30		30	4.900.000,00 €	12	5.800.000,00 €	18	5.500.000,00 €	14	5.700.000,00 €	0	6.300.000,00 €
Spezifische Baukosten €/m² Nutzfläche	5		5	1.700,00 €	2	1.800,00 €	2	1.800,00 €	0	1.900,00 €	2	1.750,00 €
<b>Summe der max. Punktzahl</b>		<b>100</b>										
<b>Summe der erreichten Punktzahl</b>				<b>93,50</b>		<b>56,50</b>		<b>53,25</b>		<b>43,00</b>		<b>32,00</b>
<b>Zielerreichungsgrad in %</b>				<b>93,5</b>		<b>56,5</b>		<b>53,3</b>		<b>43,0</b>		<b>32,0</b>

**Gewichtung laut Auslobung:**  
 Architektur und Städtebau: 35 %  
 Baukosten: 35 %  
 Betrieb und Funktionalität: 30 %

Abb. 4: Bewertungsmatrix gesamt

Zur Bewertung wird folgende Bewertungs-/ Gewichtungsmatrix aufgestellt:

Für die Kategorie Städtebau und Architektur können z.B. max. 35 Punkte (entspricht 35% der Gesamtpunktzahl) erzielt werden.

Für die Kategorie Funktionalität und Betrieb können z.B. max. 30 Punkte (entspricht 30% der Gesamtpunktzahl) erzielt werden. Ein vorgelegtes Energieeinsparkonzept wird z.B. in die Wertung Betrieb und Funktionalität mit einbezogen.

Für die Kategorie Kosten können z.B. max. 35 Punkte (entspricht 35% der Gesamtpunktzahl) erzielt werden. Hier werden neben den absoluten Kosten auch die spezifischen Baukosten pro m² Nutzfläche bewertet.

**Kategorie Architektur und Städtebau**

Architektur und Städtebau wird in der Regel durch ein Architekturgremium bewertet.

Die Bewertung erfolgt anonym unter Zuhilfenahme des Vorprüfberichts. Vor der Bewertung werden folgende Kriterien festgelegt:

**Städtebau: 10 Punkte**

- › Einbindung in das städtebauliche Konzept (max. 8 Punkte)
- › Innen- / Außenbezug (max. 2 Punkte)

**Architektur: 25 Punkte**

- › Erscheinungsbild (max. 10 Punkte)
- › Übereinstimmung von Form und Funktion in

äußerer und innerer Gestaltung (max. 15 Punkte)

In der Kategorie Architektur und Städtebau können max. 35 Punkte erzielt werden.

**Kategorie Funktionalität und Betrieb**

Die Kategorie Funktionalität und Betrieb wird vergleichend bewertet. Der nach Aufstellung aller jeweils relevanten Punkte beste Beitrag erhält die in der jeweiligen Kategorie erzielte Höchstpunktzahl. Die darauf folgenden Punktzahlen werden entsprechend der Qualität der jeweiligen Arbeiten im Verhältnis zu besten Beitrag gewertet.

Die Gewichtung der Unterpunkte wird vor der Auswertung der Arbeiten festgelegt.

In der Kategorie Funktionalität werden bewertet:

- › Wege und Abläufe
- › Funktionale Verbindungen verschiedener Nutzungen / Räume
- › Betriebliche Abläufe
- › Materialität, hinsichtlich Dauerhaftigkeit, Reinigung etc.
- › Nachnutzung / Drittverwendung Nutzungsmöglichkeiten bzw. eine Drittverwendung mit ähnlichen technischen/räumlichen Anforderungen, wie zum Beispiel Wohnstützpunkt für junge Erwachsene mit Behinderung, günstiger Mietwohnraum für

Familien, Seniorenwohnen mit Betreuungsmodulen (Seniorenwohnanlage), Studentenwohnheim, Jugendherberge, Hotel/Pension/Bed&Breakfast sind standortspezifisch zu bewerten und bei Bedarf in die Kriterien Funktionalität mit aufzunehmen.

In der **Kategorie Betrieb** wird bewertet:

- › Gebäudetechnik in der Basisvariante
- › Betriebskosten (diese werden auf Plausibilität geprüft und vergleichend bewertet)
- › Energiesparpaket (Wirtschaftlichkeit)

Die geforderten Angaben über die zu erwartenden Betriebskosten sowie die Angaben zu Haustechnik und Energiesparpaket werden auf Plausibilität geprüft und vergleichend bewertet.

Da die Angaben zu den Betriebskosten nur sehr schwer absolut bewertet werden können, werden die Arbeiten daher auf Basis der Beschreibungen vergleichend bewertet.

Die **Kosten** werden vergleichend bewertet. Dabei erhält der günstigste Bieter die maximale Punktzahl, der teuerste Bieter 0 Punkte. Die dazwischen liegenden Punktzahlen werden entsprechend ihrer Differenz zum günstigsten Bieter linear kumuliert. Ausgewertet werden die Brutto-Kosten einschließlich evtl. gewährter Abgebote bzw. Skonti. Zusatzangebote oder Minderungsvorschläge werden nicht gewertet, sollten aber im Prüfbericht aufgelistet und hin-

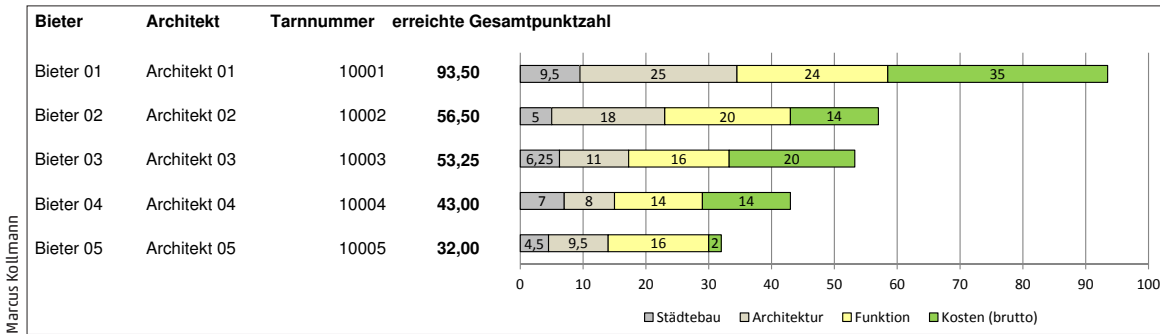


Abb. 5: Rangliste

Marcus Kollmann

sichtlich ihrer Umsetzbarkeit bewertet werden. Sondervorschläge werden nur berücksichtigt, sofern sie keinen Einfluss auf Architektur, Gestaltung oder Funktionalität haben.

### Die Leistungsfähigkeit entscheidet über die Vergabe

Abschließend werden die Ergebnisse der einzelnen Kategorien in einer Rangliste übersichtlich zusammengestellt. Diese Übersicht bietet die Möglichkeit, die geeignetsten Bewerber zu identifizieren und mit ihnen Verhandlungsgespräche über die detaillierten Auftragsbedingungen zu führen. Nach der technischen Klärung der Angebote kann der Auftrag unmittelbar an den Erstplatzierten vergeben werden.

Diese Art der 2-stufigen Vergabe bietet Städten und Landkreisen die Möglichkeit beim Bau von Flüchtlingsunterkünften einen hohen planerischen Anspruch an die Gestaltung und damit die bestmögliche Einbindung des Pro-

jektes in den städtebaulichen Gesamtkontext zu erreichen. Das erhöht die Akzeptanz und Durchsetzbarkeit der dringend benötigten Baumaßnahmen.

Da im Vergabeprozess nicht nur Entwürfe, sondern konkrete Kalkulationen inkl. Planungsleistungen auf Basis standardisierter Systemherstellung eingereicht werden müssen, ist die schnelle Umsetzbarkeit des Projektes gewährleistet. Zudem führt das Know-How der ausführenden Unternehmen bzw. Systemhersteller zu wirtschaftlicheren Lösungen. Das Vergabeverfahren bietet hohe Kostensicherheit, da das Angebot auf einer konkreten Planung basiert.

Die plausible Nachvollziehbarkeit des transparenten und unabhängigen Auswahlprozesses ist über jeden eventuellen Zweifel erhaben und eignet sich auch für andere Projektarten, die ebenso standardisiert abgewickelt werden können, wie z.B. Sporthallen oder Kindergärten. <



#### MARCUS KOLLMANN

> Dipl.-Ing. (FH), MBA, Berater der Ingenieur; Geschäftsführer und Gesellschafter nps Bauprojektmanagement GmbH, www.nps-pm.de; Geschäftsführer und Gesellschafter um+t Umweltingenieure GmbH, www.umt-ulm.de; Lehrauftrag Hochschule Biberach, Studiengang Projektmanagement (Bau), Fach „Strategisches Management in der Bauwirtschaft“; Lehrauftrag Akademie der Hochschule Biberach, Aufbaustudiengang „MBA Unternehmensführung Bau“, Fach „Internes Unternehmenscontrolling im Ingenieurbüro“

Anzeige



Industries  
remmers consulting concept

### HIGH PERFORMANCE BÖDEN

Analyse. Beratung. Konzeption.

Mit dem rcc (remmers consulting concept) setzt Remmers neue Maßstäbe in der Instandsetzung von Industrieböden. Nationale und internationale Kunden aus den Bereichen Automobil, Maschinenbau, Chemie sowie Elektro- und Lebensmittelindustrie vertrauen auf die Kompetenz erfahrener Experten. rcc – Individuelle Leistungen für individuelle Märkte aus einer Hand!