PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Kreis Gütersloh
Erarbeitung einer Vergabestrategie für zwei Förderschulen und fünf Berufskollegs

Präsentation im Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport des Kreises Gütersloh

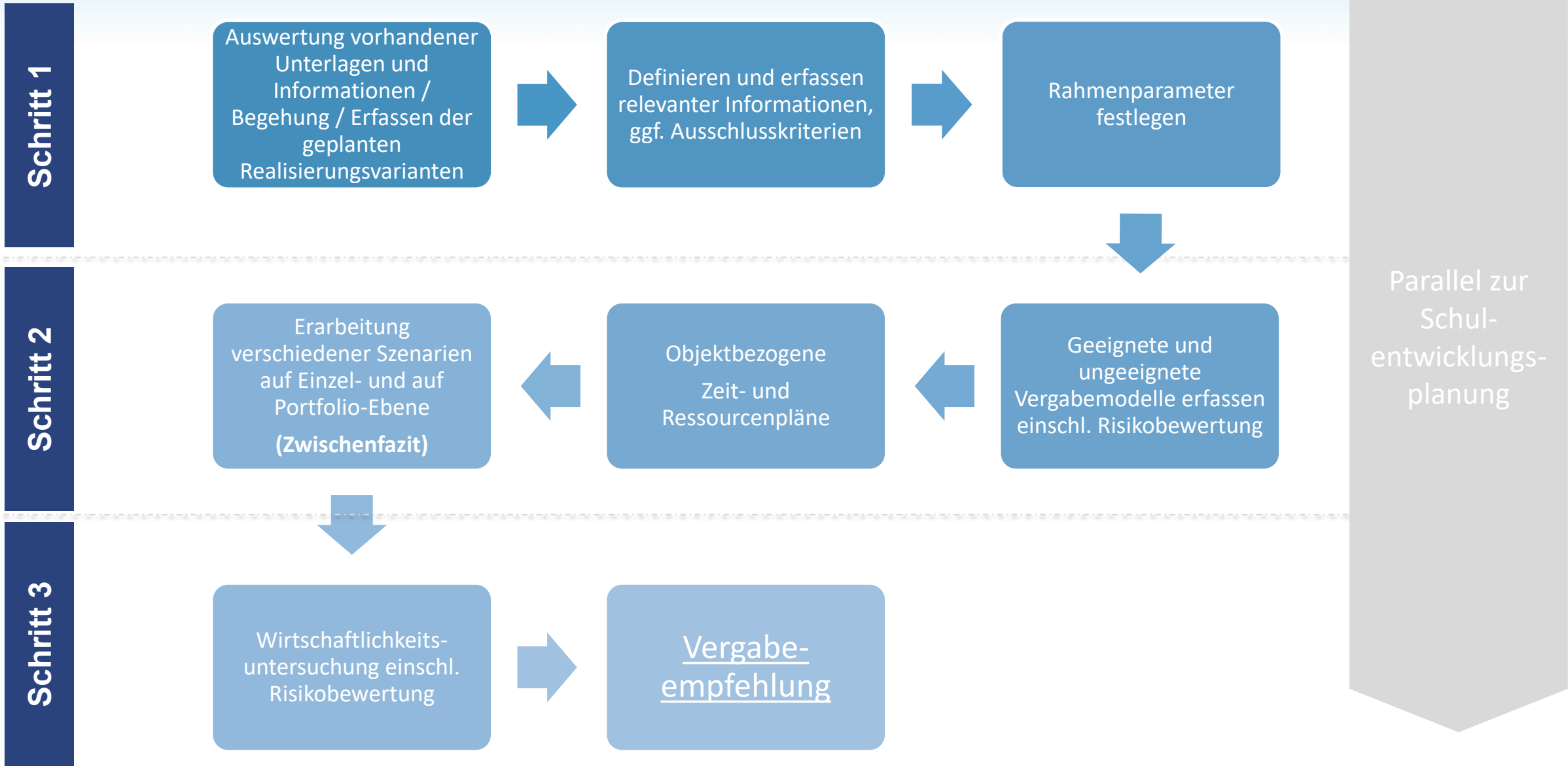
Gütersloh, 02.09.2025

Agenda

Vorstellung und Vorgehensweise

- Ausgangssituation und (bauliche) Anpassungsbedarfe
- Projektstruktur und Vertragsmodelle
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vorgehensweise Erarbeitung Vergabestrategie (Methodik)



Agenda

- Vorstellung und Vorgehensweise
- **Ausgangssituation und (bauliche) Anpassungsbedarfe**
- Projektstruktur und Vertragsmodelle
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Überblick

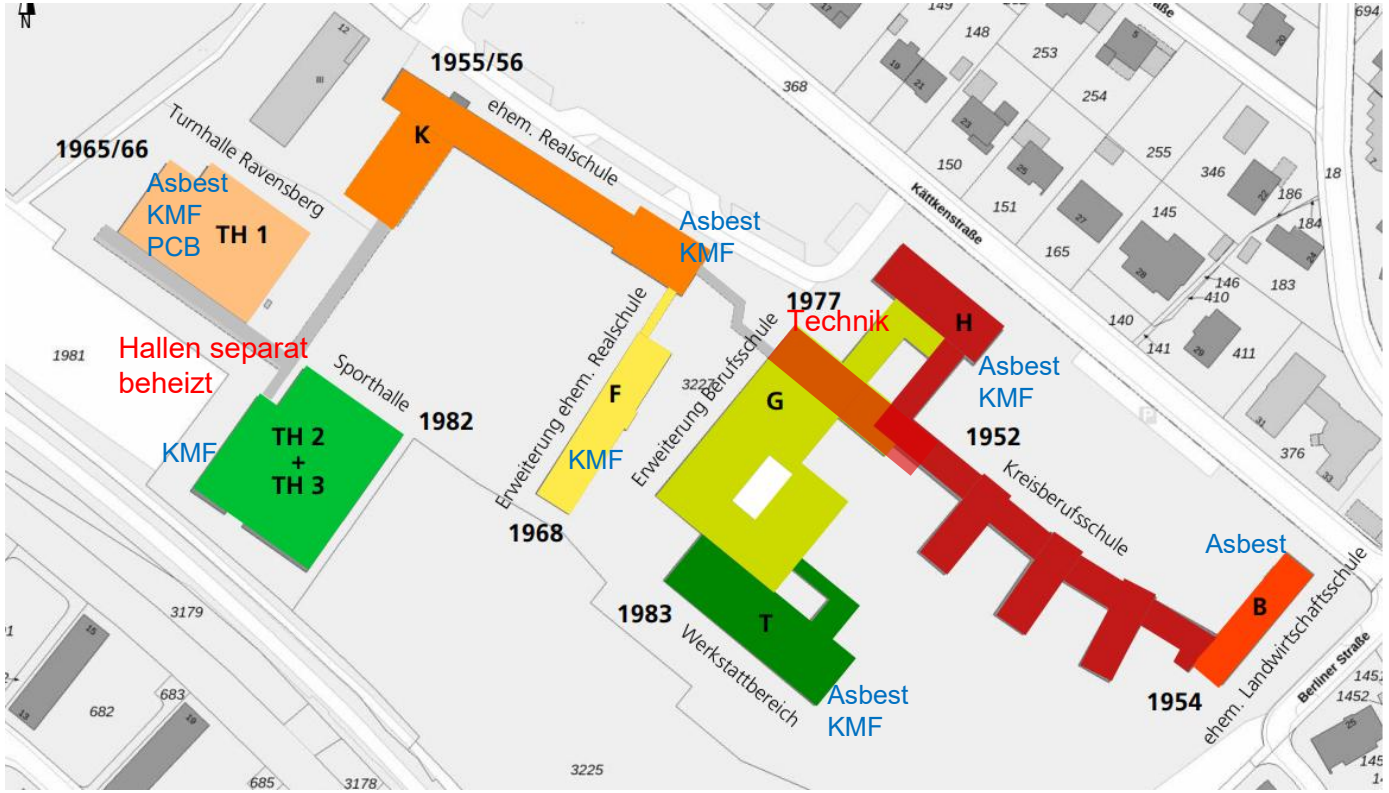
Objekt	Grundstück (m²)	Gebäude	Baujahr	BGF (m²)	NGF (m²)	Schüler*innen	Lehrer*innen	Besonderheiten
Michaelisschule Förderschule Geistige Entwicklung Niemeiers Kamp 4, Gütersloh	23.506	1 Gebäude inkl. SH, Schwimmbad etc.	1979, Aufstockung: 1992, Anbau: 2024	6.850	6.200 inkl. TH und Schwimmhalle	245	ca. 120 (Lehrer, Integrationshelfer, Heilerziehungspfleger, Therapeuten	Technisch und baulich abgängig, schwierige Gebäudekubatur, Wettbewerb-Sieger-Urheberrecht Schwimmbadbereich saniert 2024/2025
Carl-Miele-Berufskolleg Wilhelm-Wolf-Straße 2-4, Gütersloh	28.439	3 inkl. SH	1952-1982	21.000 3.800	TH: 3.460 Kolleg: 17.030	2.094	80	PAK-Belastung, nicht sanierungsfähig, 1 Gebäude
Reinhard-Mohn-Berufskolleg Wiesenstraße 29, Gütersloh	24.478	3 inkl. SH	1954-1982	10.000 1.900	9.080 TH: 1.760	1.454	85	PCB-Belastung, nicht sanierungsfähig, 2 Gebäude
Berufskolleg Halle Kättkenstraße 14, Halle	52.010	4 inkl. SH	1950-1982	18.800	13.318 TH: 1.450	1.076	97	Teil-Neubau
Bernsteinschule Förderschule Emotionale/ Soziale Entwicklung Bredenstraße 3, Halle Westf. Flur 16, Flurstück 2026	8.643	3 Gebäude	1979-1992, 2024	3.900	3.215 inkl. TH und Schwimmhalle	140	40	Neubau in Verbindung mit dem BK Halle
Ems- Berufskolleg Am Sandberg 21, Rheda-Wiedenbrück	60.225	3 Gebäude	1953-1995	36.600	9.245	3.512	190	Ggf. Ausbau / Erweiterung
Reckenberg Berufskolleg Am Sandberg 21, Rheda-Wiedenbrück		2 inkl. SH	1982		14.460			Ggf. Ausbau / Erweiterung
TH = Turnhalle SH = Sporthalle								

Ausgangssituation
Berufskolleg Halle

Berufskolleg Halle

4 Gebäude inkl. SH
1950 – 1982

BGF 18.800



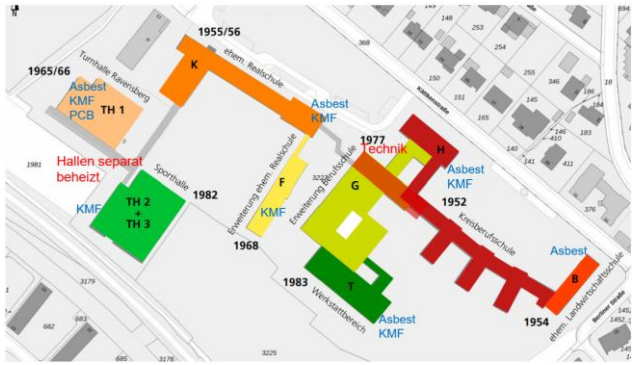
Bildungsgänge u.a.:
Gesundheit und Soziales
Bekleidung, Ernährung, Körperpflege
Berufsausbildung:
- Industriekaufmann/-frau
- Kaufmann/-frau für Groß- und Außen-handelsmanagement
- Kaufmann/-frau im Einzelhandel
- Friseur/-in
- Textil- und Modenäherin/-näher und Modeschneider/-in
- Maßschneider/-in

Ausgangssituation
Berufskolleg Halle

Berufskolleg Halle

4 Gebäude inkl. SH
1950 – 1982

BGF 18.800



Berufskolleg Halle
Westfalen
Kreis Gütersloh

Ausgangslage

- Heizsystem nicht auf regenerative Energien ausgelegt
- Ungedämmte Fassaden
- Ineffiziente Gebäudestruktur (lange Wege)
- ggf. Änderungen in den Bildungsgängen
- Grundstück mit Baupotential

Vorgesehene bauliche Entwicklung

- Teilabbruch des Bestandes und Ergänzung um Neubau / Neubauten
- Betriebserhalt während der Bauphase durch Bildung entsprechender Bauabschnitte und ggf. Interim, z.B. für Nähraum, Küchen, CAD-Raum Textil. Kosmetik, Holzwerkstatt (nicht für Metallbau) bzw. Auslagerung auf dem Gelände (abschnittsweise Umsetzung)

Geplantes Vorgehen:

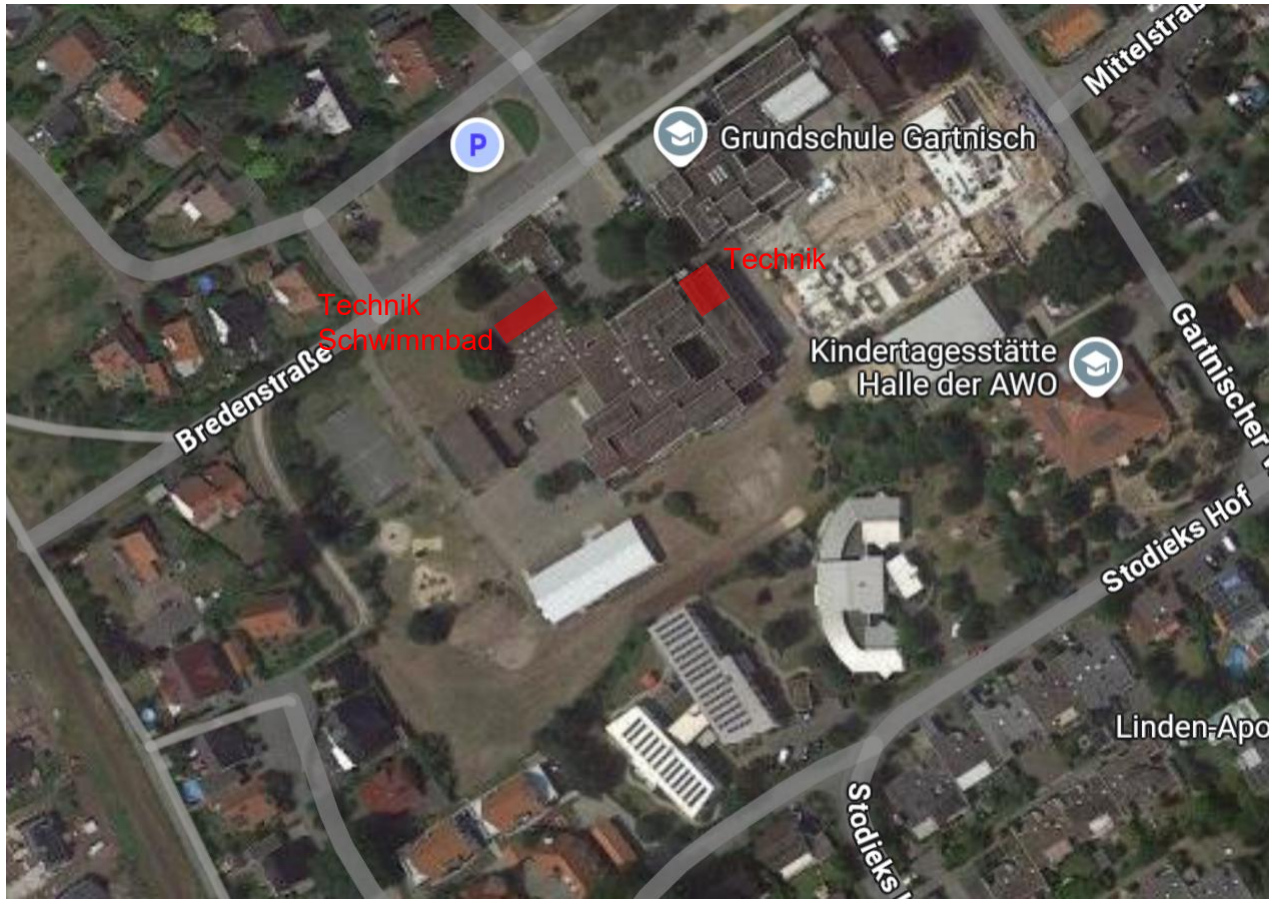
Vorbereitende Maßnahmen:
- Beauftragung von Studie zu Machbarkeit und Massenprüfung zur Festlegung, wieviel Grundstücksfläche für eine Neustrukturierung benötigt wird
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammen mit Bernsteinschule
- Bodengutachten allgemein und ggf. nach Massenstudie weitere gezielte Beprobungen an den baurelevanten Stellen
- Beratung Raum- und Funktionsprogramm

Ausgangssituation Bernsteinschule

Bernsteinschule

3 Gebäude
1979-1992, 2024

BGF 3.900



Förderschule Schwerpunkt Lernen und emotionale und soziale Entwicklung Klasse 1-10

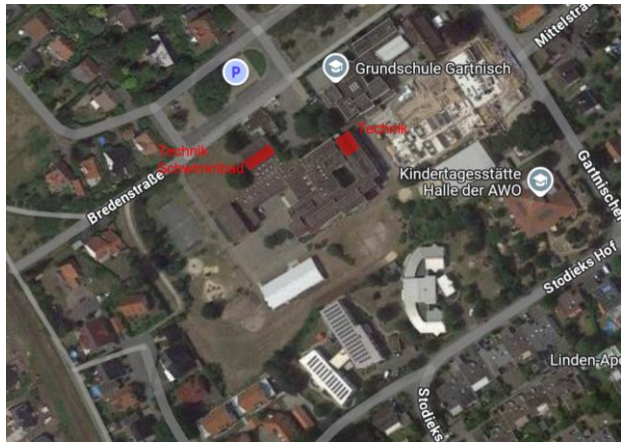
Quelle Bild: Google Maps.

Ausgangssituation Bernsteinschule

Bernsteinschule

3 Gebäude
1979-1992, 2024

BGF 3.900



Ausgangslage

- angemietete Fläche reichen nicht aus für gestiegene Schülerzahlen; u.a. Flächenunterdeckung um Bereich OGS und Mensa
- Anmietung wird nicht saniert oder vergrößert
- Gebäude und Grundstück befinden sich nicht im Eigentum des Kreises
- Leerstehende Grundschule Gartnisch als Interimsanmietung

Vorgesehene bauliche Entwicklung

- Aufgabe der Anmietung
- Neubau auf Teilgrundstück des Berufskollegs Halle nach dessen baulicher Umstrukturierung

Geplantes Vorgehen:

Vorbereitende Maßnahmen:
- Beauftragung von Studie zu Machbarkeit und Massenprüfung zur Festlegung, wie das Grundstück für beide Schulen aufgeteilt wird
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammen mit Bernsteinschule
- Bodengutachten allgemein und ggf. nach Massenstudie weitere gezielte Beprobungen an den baurelevanten Stellen
- Beratung Raum- und Funktionsprogramm

Ausgangssituation
Michaelisschule

Michaelisschule

1 Gebäude inkl. SH, SB
1979, Aufstockung
1992, Anbau 2024

BGF 6.850



Förderschule
Schwerpunkt geistige Entwicklung
Klasse 1-10

Ausgangssituation Michaelisschule

Michaelisschule

1 Gebäude inkl. SH, SB
1979, Aufstockung
1992, Anbau 2024

BGF 6.850



Ausgangslage

- Mehrflächenbedarf und gestiegene Schülerzahlen
- abgängiger Gebäudezustand
- kein möglicher Alternativstandort; Interim nur eingeschränkt möglich

Vorgesehene bauliche Entwicklung

- Ergänzungsbau zur Flächenergänzung und als Rotationsfläche für Sanierung
- abschnittsweise Sanierung

Geplantes Vorgehen:

Vorbereitende Maßnahmen:
- Beauftragung eines Gutachtens zur Ermittlung eines Raumprogramms für den Ergänzungsbau, welches sich in eine Gesamtkonzeption fügt
- Ermittlung von Rahmenbedingungen für die Bildung von Bauabschnitten
- Bestandserfassung
- Schadstoffentfrachtungskonzept
- weitere Voruntersuchungen, z.B. statische Klärung für Erweiterungsmöglichkeiten
- Ausschreibung Generalplaner einschl. Gutachten mit stufenweiser Beauftragung

Ausgangssituation
Reinhard-Mohn-Berufskolleg

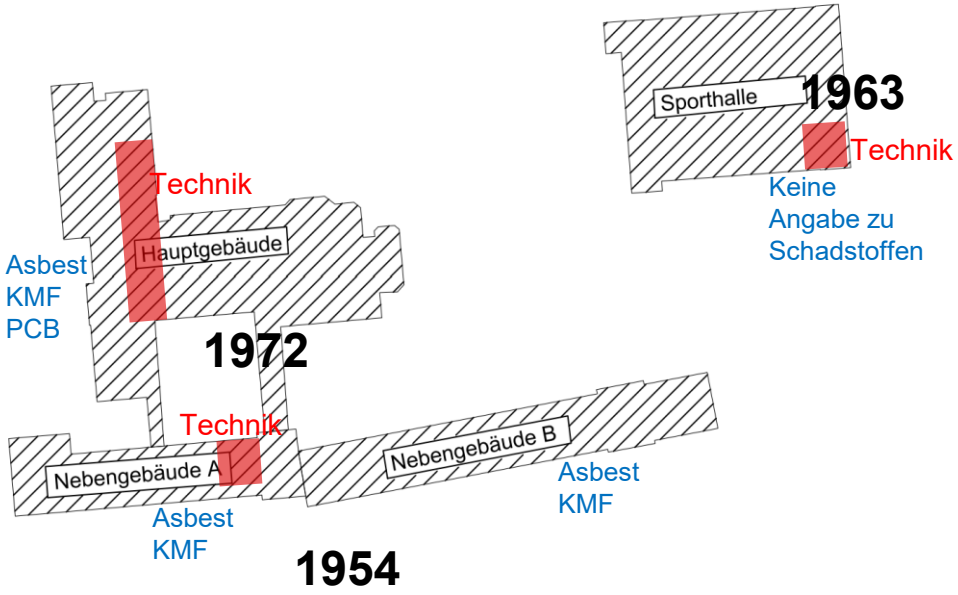
Reinhard-Mohn-Berufskolleg

3 Gebäude inkl. SH
1954 – 1982

BGF 11.900



Bildungsgänge:
Bankkaufmann/-frau
Büromanagement
EC-Kaufmann/-frau
Einzelhandel/Verkäufer
Großhandelsmanagement
Industriekaufmann/-frau
Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte

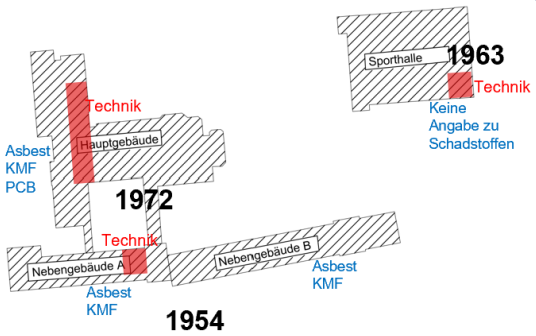


Ausgangssituation
Reinhard-Mohn-Berufskolleg

Reinhard-Mohn-Berufskolleg

3 Gebäude inkl. SH
1954 – 1982

BGF 11.900



Reinhard Mohn Berufskolleg

Ausgangslage

- PCB-Sanierung beendet ➔ keine Sanierungsfähigkeit
- 2008-2013 teilw. Energetische Sanierung
- Feuchtigkeitsprobleme im Keller

Vorgesehene bauliche Entwicklung

- Ergänzungsbau gemeinsam mit Carl-Miele-Berufskolleg auf Standort der Sporthalle zur Flächenergänzung und als Rotationsfläche für Baumaßnahme
- gemeinsames Konzept für die bauliche Umsetzung mit Carl-Miele-Berufskolleg mit Umsetzung gemeinsamer Potentiale und Synergien

Geplantes Vorgehen Ersatzbau:

Vorbereitende Maßnahmen:
- Bodengutachten
- Ermittlung Bedarfe aus Grundwasser/Überschwemmungs-gebiet
- Schadstoffuntersuchung Turnhalle
- Abbruch- und Entsorgungskonzept Turnhalle
- ggf. Abbruch Turnhalle, Herrichtung Planum
- Beauftragung Technisch-wirtschaftlicher Berater, Jurist
- ggf. Beratung zu Raum- und Funktionsprogramm entweder nur für den Ergänzungsbau oder zusammen CM+RB

geplantes Vorgehen Hauptmaßnahme:

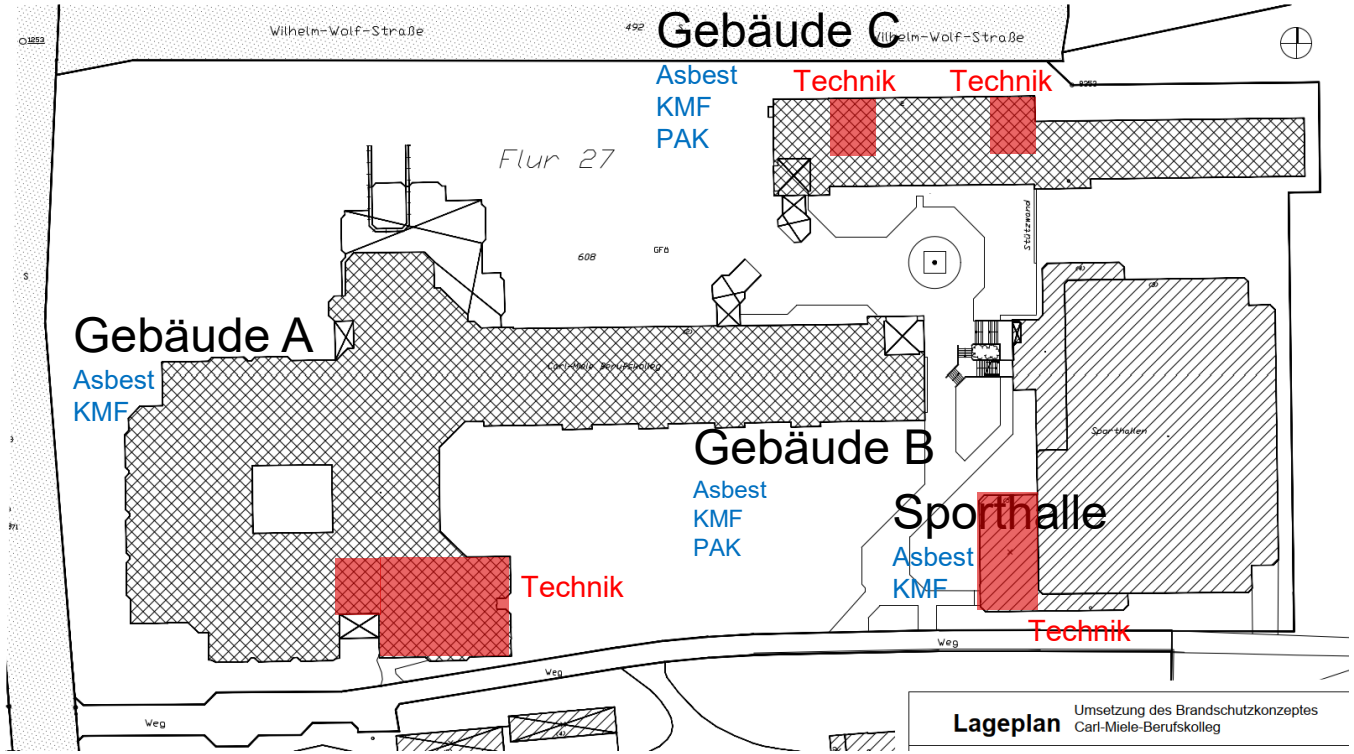
Vorbereitende Maßnahmen:
- Bestandserfassung
- Schadstoffuntersuchung, Schadstoffentfrachtungskonzept
- Ermittlung Bedarfe aus Grundwasser/Überschwemmungs-gebiet (ggf. zusammen mit Ersatzbau)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Externe Beratung Raum- und Funktionsprogramm

Ausgangssituation
Carl-Miele-Berufskolleg

Carl-Miele-Berufskolleg für Technik

3 Gebäude inkl. SH 1952 - 1982

BGF 24.800







Bildungsgänge u.a.:
Metall-, Elektro-, und Fahrzeugtechnik
Elektroniker.
Feinwerk- und Industriemechaniker
Mechatronik
Maschinen- und Automatisierungs-technik

Ausgangssituation
Carl-Miele-Berufskolleg

Carl-Miele-Berufskolleg für Technik

3 Gebäude inkl. SH
1952 - 1982

BGF 24.800



Ausgangslage

- sicherheitsrelevante Mängel TGA und Brandschutz im Bestand
- Konstruktive und energetische Mängel
- Altlasten verbaut im Untergrund
- Wärmeversorgung über Sporthalle
- Keine Flächenunterdeckung
- Gute Ausstattung der Technikräume (➔ Interim)

Vorgesehene bauliche Entwicklung

- Ergänzungsbau gemeinsam mit Reinhard-Mohn-Berufskolleg auf Standort der Sporthalle zur Flächenergänzung und als Rotationsfläche für Baumaßnahme
- gemeinsames Konzept für die bauliche Umsetzung mit Reinhard-Mohn-Berufskolleg mit Umsetzung gemeinsamer Potentiale und Synergien

Geplantes Vorgehen

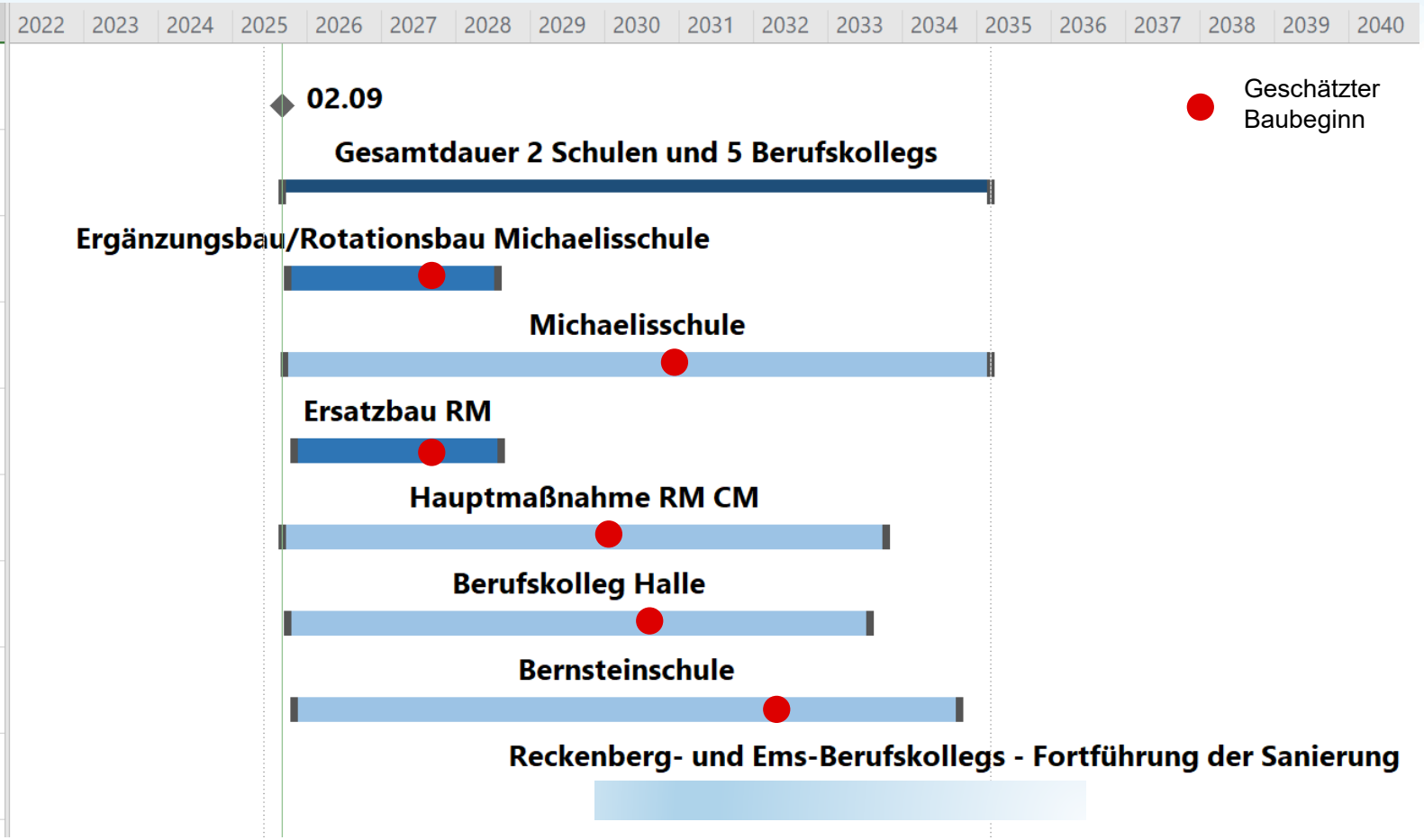
Ergänzungsbau gemeinsam mit Reinhard-Mohn-Berufskolleg

Hauptmaßnahme:

Vorbereitende Maßnahmen:
- Bestandserfassung
- Schadstoffuntersuchung, Schadstoffentfrachtungskonzept
- Ermittlung Bedarfe aus Grundwasser/Überschwemmungs-gebiet (ggf. zusammen mit Ersatzbau)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Externe Beratung Raum- und Funktionsprogramm

Zeitplan
grobe Ersteinschätzung

Vorgangsname
Bildungsausschuss
Gesamtdauer 2 Schulen und 5 Berufskollegs
Ergänzungsbau/Rotationsbau Michaelisschule
Michaelisschule
Ersatzbau RM
Hauptmaßnahme RM CM
Berufskolleg Halle
Bernsteinschule
Reckenberg- und Ems-Berufskollegs - Fortführung der Sanierung



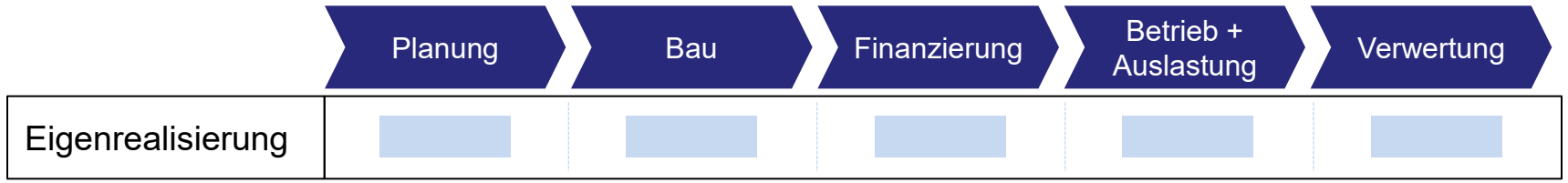
Die parallelen Zeiten sind nur möglich, wenn die entsprechende Personalressource im Hochbau und in Schulverwaltung zur Verfügung steht!
Alle Dauern sind geschätzt und basieren auf einem geschätzten Bedarf.

Agenda

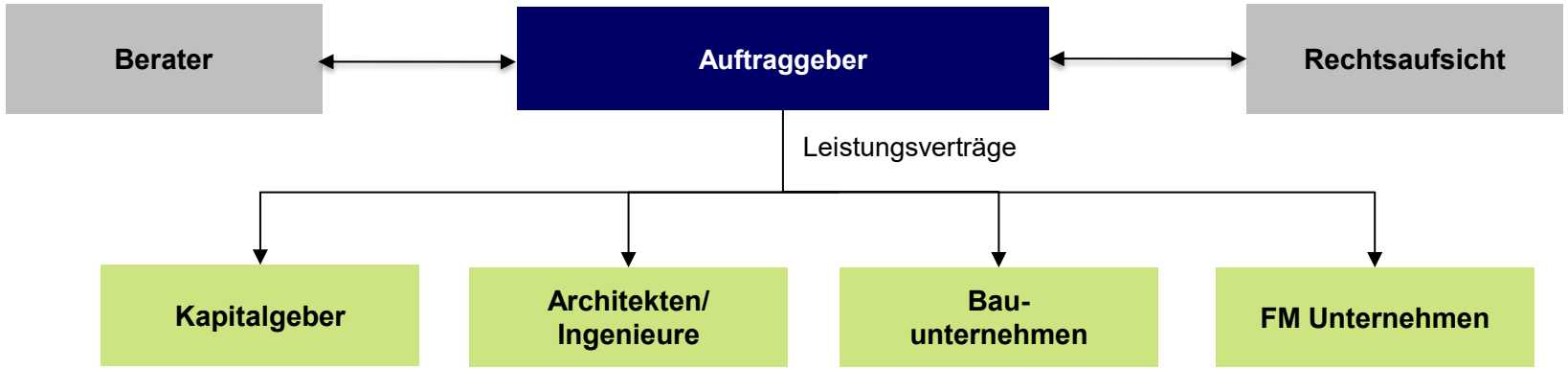
- Vorstellung und Vorgehensweise
- Ausgangssituation und (bauliche) Anpassungsbedarfe
- **Projektstruktur und Vertragsmodelle**
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Leistungsübertragung

- Verantwortung liegt für alle Phasen des Lebenszyklus bei der öffentlichen Hand.
- Zur Erledigung einzelner Aufgaben wie Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb bedient sich die öffentliche Hand oftmals Unternehmen, wobei die Aufgabenübertragung stets auf einzelne Phasen beschränkt bleibt.



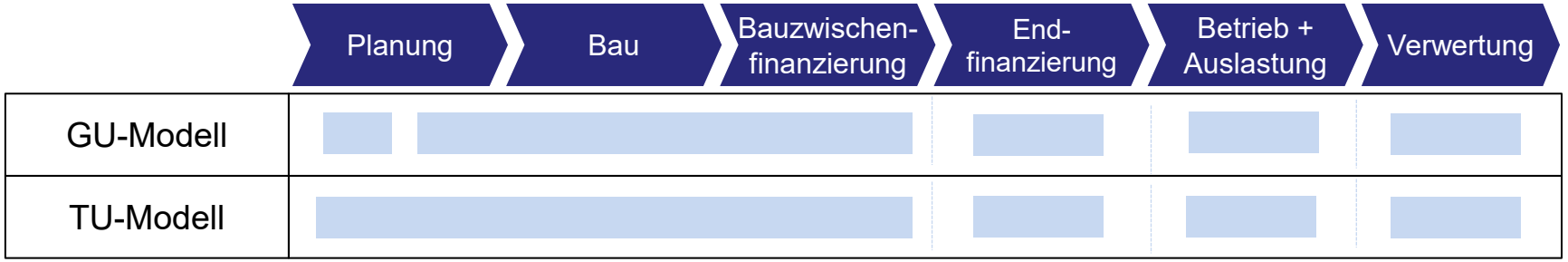
Projektstruktur



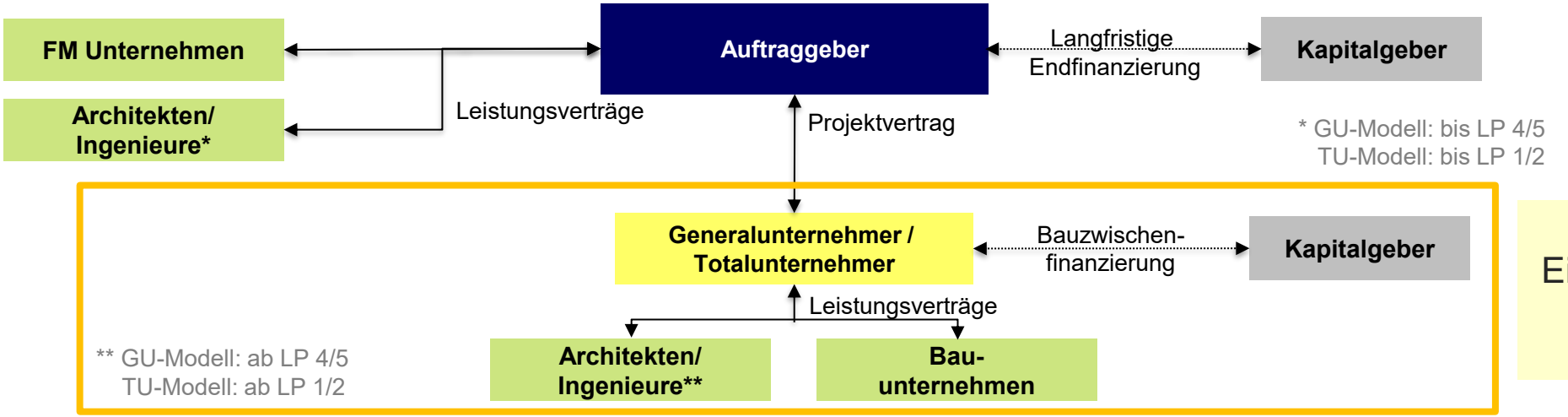
Generalunternehmer (GU) oder Totalunternehmer (TU) - Modell

Leistungsübertragung

- Teile der Planung, Bau, sowie die Bauzwischenfinanzierung werden auf einen privaten Partner übertragen. Der Betrieb wird nicht übertragen.

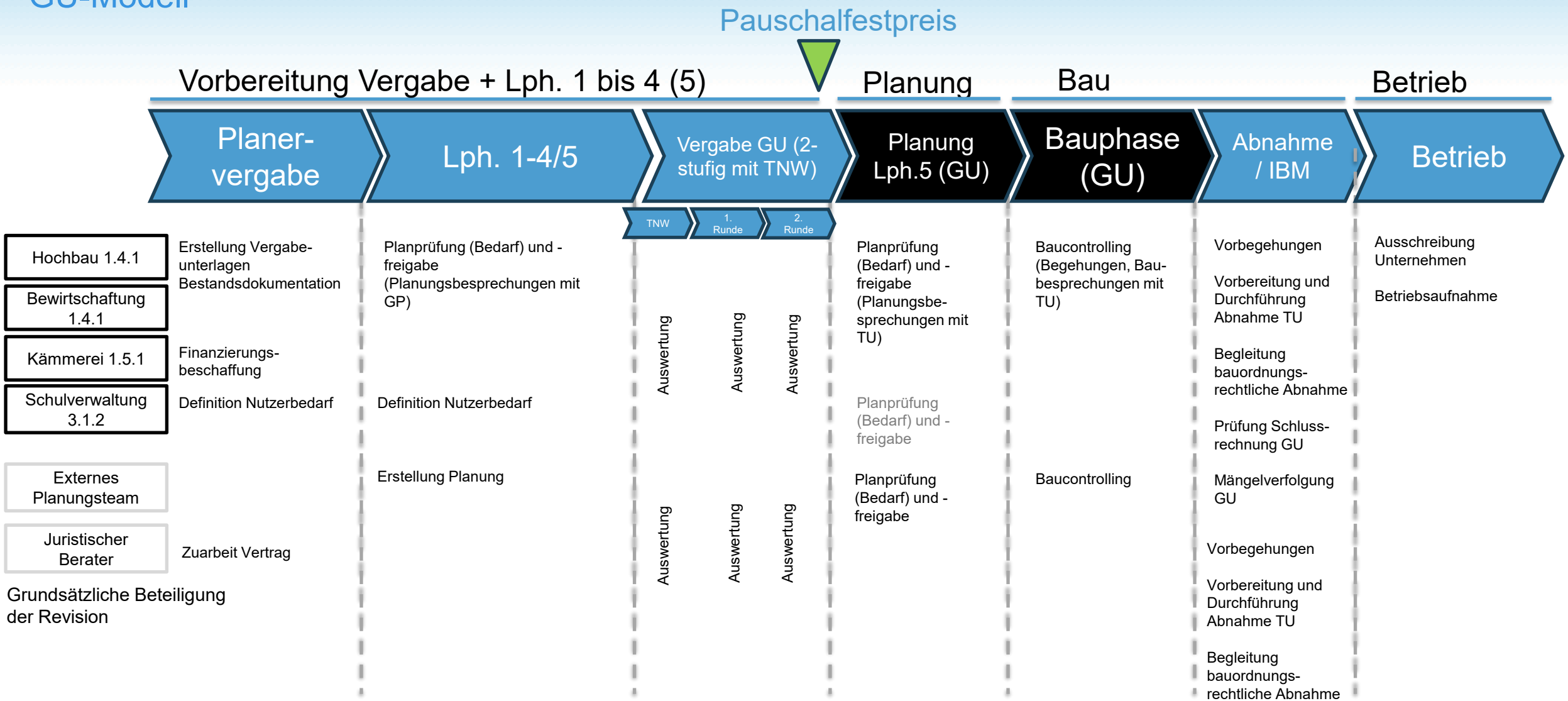


Projektstruktur



Eigentum bleibt beim Kreis.

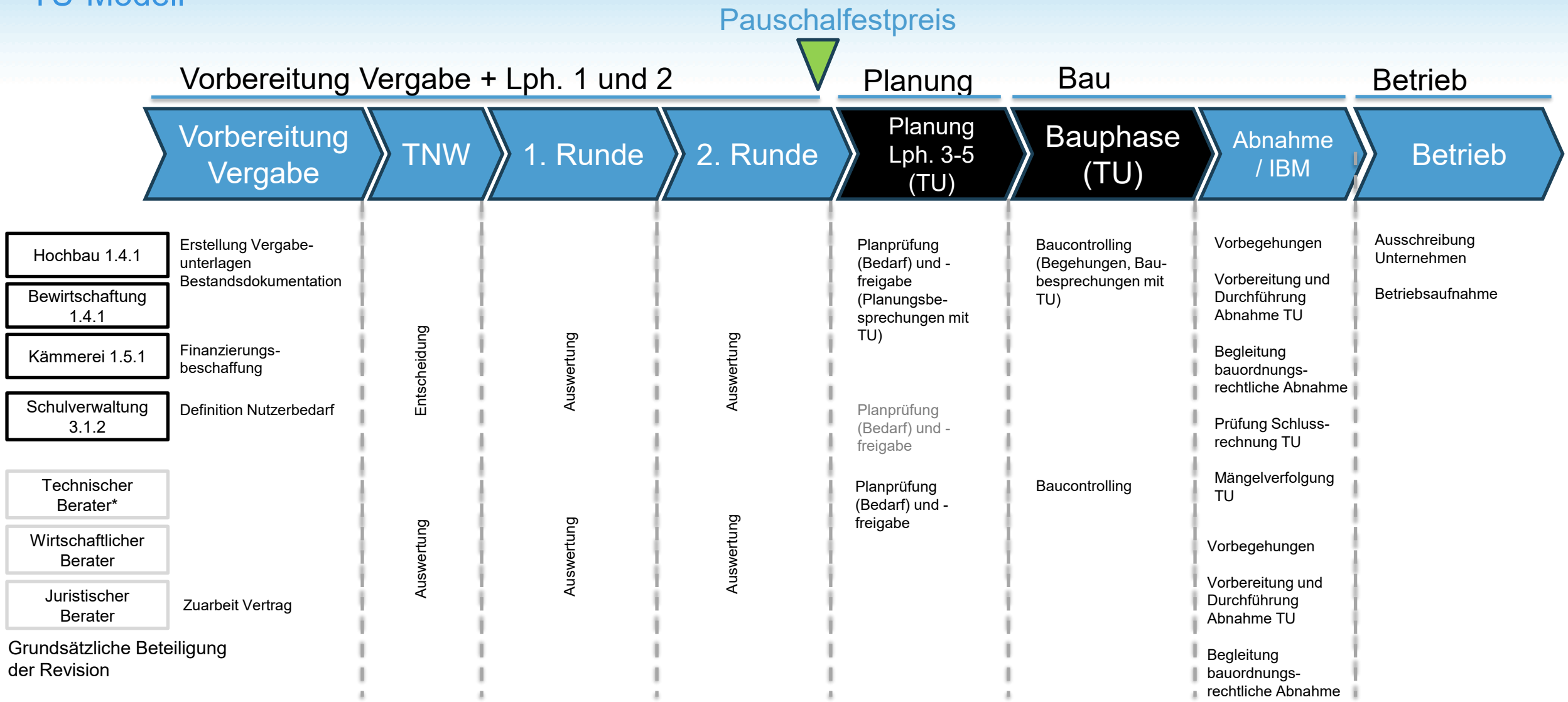
GU-Modell



* Technischer Berater in Vergabe und Planung / Bau nicht zwingend identisch.

- Bearbeitung Bauantrag (Dezernat 4) annahmegemäß in allen Modellen gleich
- Lph. 6 /7 (Vergabe) erfolgt zu unterschiedlichen Zeitpunkten (AN <> AG), deshalb keine gesonderte Darstellung als Lph. 6, sondern in Form von Vergabeprozessschritten

TU-Modell



* Technischer Berater in Vergabe und Planung / Bau nicht zwingend identisch.

- Bearbeitung Bauantrag (Dezernat 4) annahmegemäß in allen Modellen gleich
- Lph. 6 /7 (Vergabe) erfolgt zu unterschiedlichen Zeitpunkten (AN <> AG), deshalb keine gesonderte Darstellung als Lph. 6, sondern in Form von Vergabeprozessschritten

Alternative Beschaffungsstrategie für einzelne Schulen

Objekt	Gewerkeweise Beschaffung	Generalunter-nehmermodell	Totalunter-nehmermodell
Berufskolleg Halle	X	X	**X**
Bernsteinschule	X	X	**X**
Michaelisschule	**X (mit GP)**		
Reinhard-Mohn-Berufskolleg	X	X	**X**
Carl-Miele-Berufskolleg	X	X	**X**

⇨ Quantitative und qualitative Untersuchung im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Agenda

- Vorstellung und Vorgehensweise
- Ausgangssituation und (bauliche) Anpassungsbedarfe
- Projektstruktur und Vertragsmodelle
- **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Methodik:
Wirtschaftlichkeitsberechnung durch Barwertvergleich unter Berücksichtigung Gebäudesachwert

Restwerte	▪ Gebäudesachwert
Laufender Aufwand	▪ Instandhaltung, Energie ▪ Hausmeister, Reinigung
Verwaltungs-aufwand	▪ Immobilienmanagement ▪ Overhead- und Arbeitsplatzkosten
Erträge / Erlöse	▪ Mieteinnahmen ▪ Veräußerungserlöse
Finanzierung	▪ Zinsaufwand ▪ Tilgung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach NRW-Leitfaden 2024*):

Barwert Kosten
- Barwert Erlöse u. Einnahmen
- Restwert Gebäude (Gebäudesachwert)

= Ausgabenbarwert mit Gebäudesachwert

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach FMK-Leitfaden**):

Barwert Kosten
- Barwert Erlöse u. Einnahmen

= Ausgabenbarwert

*) Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen: Leitfaden: Wirtschaftlichkeitsvergleiche für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen der Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen (September 2024)

**) Finanzministerkonferenz der Länder: Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten, September 2006.

PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Dr. Corinna Hilbig
Projektleiterin
Fon: +49 30 315199-21
Corinna.hilbig@psp-consult.de

Merle Tietz
Fon: +49 160 3394899
Merle.tietz@psp-consult.de

Büro Berlin
Brandenburgische Straße 27
10707 Berlin
Fon: +49 30 315199 0
Fax: +49 30 315199 77

Büro NRW
Lindenstraße 14
40674 Köln
Fon: +49 221 92428-177, -178
Fax: +49 221 92428-179

info@psp-consult.de
www.psp-consult.de