



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Neubau der Grundschule West

Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Sondersitzung Finanz- und Betriebsausschuss
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

15. April 2026

Inhalt



- Vorstellung der VBD
- Aufgabenstellung
- Abgrenzung und Erläuterung der Modelle / Varianten
- Grundlagen und Prämissen der Vergleichsrechnung
- Ergebnisse / Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Unser Unternehmen



Die VBD berät seit 1997

- unabhängig und ergebnisoffen
- bundesweit (Standorte: Berlin und Köln)
- **ausschließlich** die öffentliche Hand

Unser Beratungsschwerpunkt

- vergaberechtliche, wirtschaftliche & technische Beratung der öffentlichen Hand insbesondere für Hochbauvorhaben
- Frühphasenberatung (Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen)
- Vergabeverfahren, Ausschreibungsmanagement, Controlling
- Planerausschreibungen, Gesamtvergaben, General- und Totalübernehmermodelle, Lebenszyklusmodelle und ÖPP

- VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Unsere Kompetenzen und Erfahrungen



Erfahrung aus:

- mehr als 27 Jahren spezialisierter, interdisziplinärer Beratung
- Mehr als 450 komplexen Ausschreibungsverfahren und insgesamt rund 800 Projekten

Begleitung bei der Vorbereitung und Realisierung von u.a.

- über 200 Schulen
- ca. 85 Sporteinrichtungen
- ca. 50 Kindertagesstätten
- ca. 40 Feuer- und Rettungswachen

- VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Referenzen



Stadt Neubrandenburg

- Neubau des Sportgymnasiums (Fertigstellung 2005)

Landkreis Ludwigslust-Parchim

- Sanierung/ Neubau der Kulturmühle Parchim (2023)

Gemeinde Hoppegarten

- Neubau Grundschule, Hort, Sporthalle und Sportplatz (2020)

Gemeinde Neu Wulmstorf

- Neubau der Grundschule am Moor (Fertigstellung 2023)

Gemeinde Neuenhagen

- Neubau einer Grundschule mit Hort und einer Dreifeldhalle (2024)

Gemeinde Jork

- Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit Sporthalle (im Bau)

- VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Der lange Weg der Beschaffung Aufgabenstellung



VBD

- Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Handlungs-
bedarf



Fertiges
Gebäude

Aufgabenstellung



VBD

• Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

➤ Bauaufgabe

- Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit Ganztagsbereich
- Herstellung/ Wiederherstellung der Außenanlagenflächen (ausgenommen nördl. Schulhof) inkl. Erschließung
- Abbruch bzw. Teilabbruch des Bestandgebäudes

➤ Ziel

- Realisierung eines modernen Schulstandorts gemäß Raumprogramm der Stadt Neubrandenburg
- Wirtschaftliche Realisierung in einem finanziell möglichen Rahmen

➤ Frage

- Sind durch eine Gesamtvergabe von Planungs- und Bauleistungen wirtschaftliche Vorteile zu erwarten?

Der lange Weg der Beschaffung

Abgrenzung und Erläuterung Modelle



VBD

Aufgabe

• Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Handlungs-
bedarf

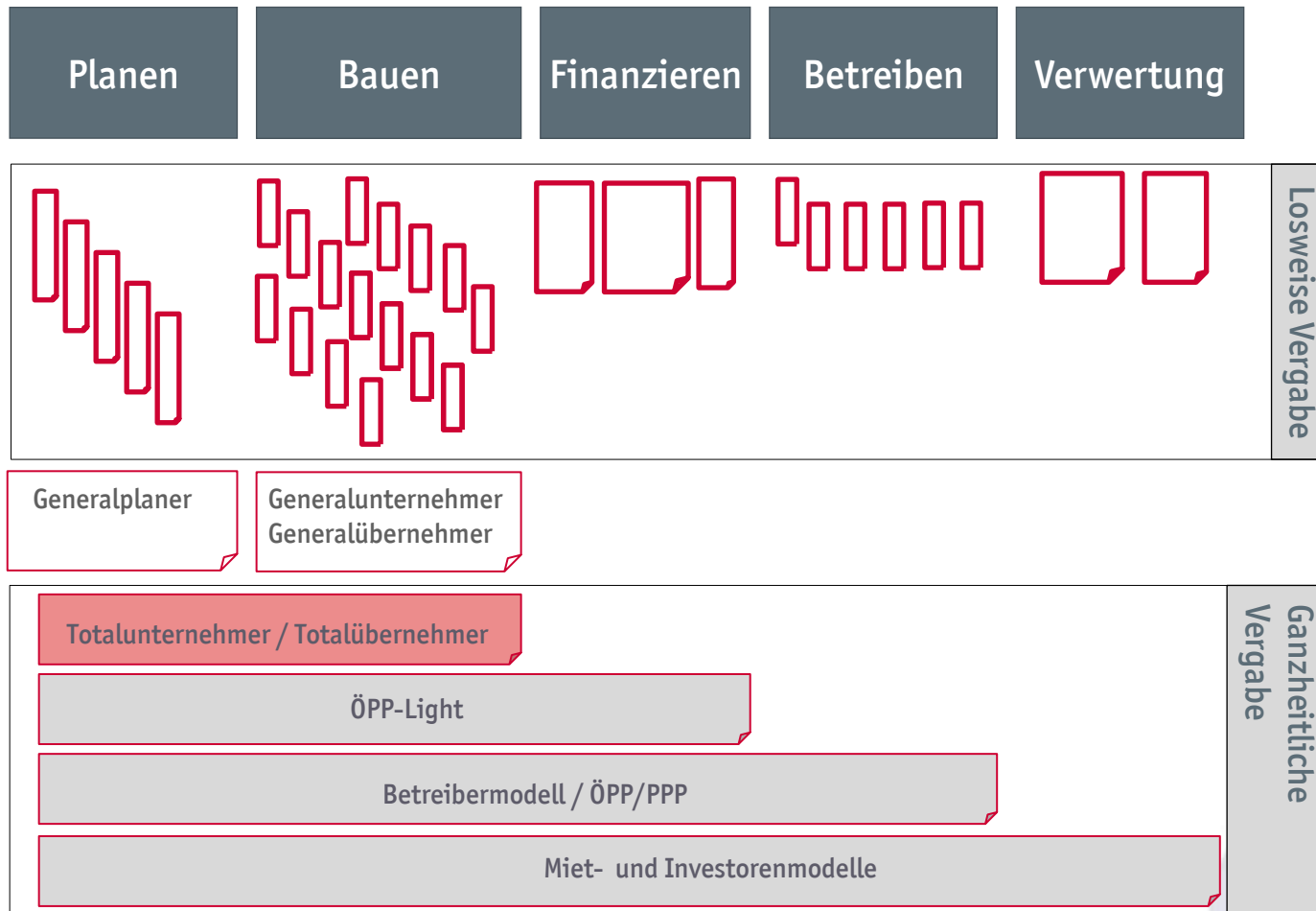


Fertiges
Gebäude

Formen der Vergabe



Beschaffung zahlreicher Leistungen im Lebenszyklus eines Gebäudes



VBD

Aufgabe

- Modelle

Grundlagen

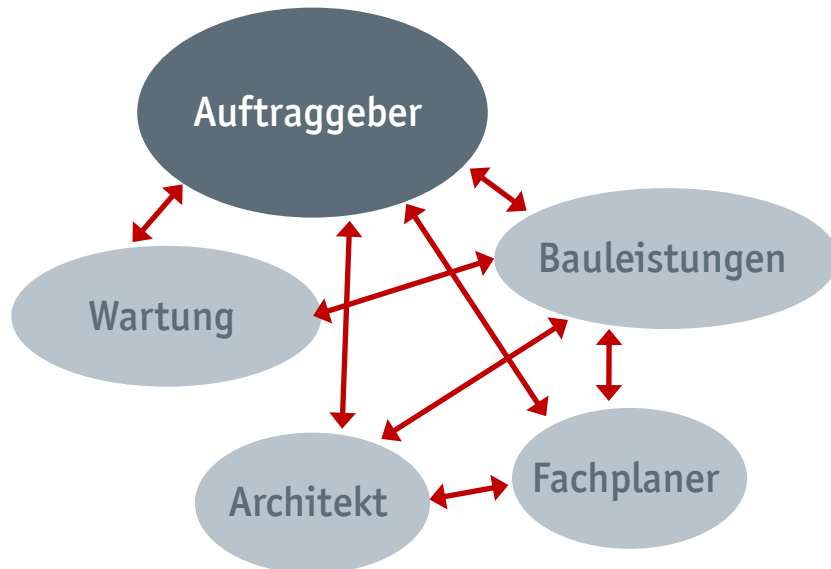
Ergebnisse

Verringerung der Schnittstellen



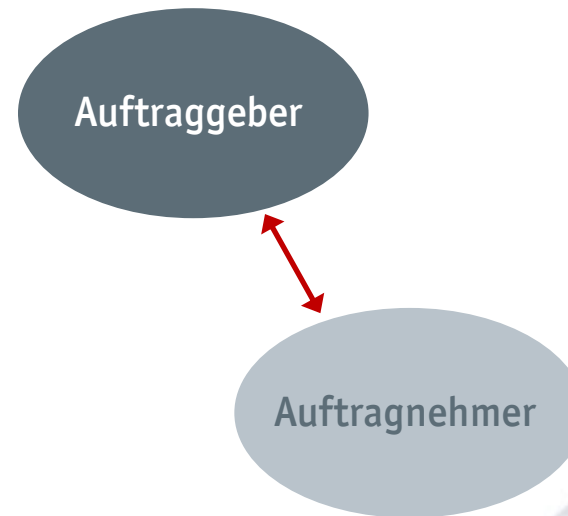
Konventionelle Vergabe

- vorrangige Eigenzielmaximierung der Beteiligten
- ausgeprägte Schnittstellenproblematik



Gesamtvergabe

- Gesamtkostenbetrachtung und -optimierung
- Gesamtverantwortung/ klare Struktur



VBD

Aufgabe

• Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Der lange Weg der Beschaffung Grundlagen und Prämissen



VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

Ergebnisse

Handlungs-
bedarf



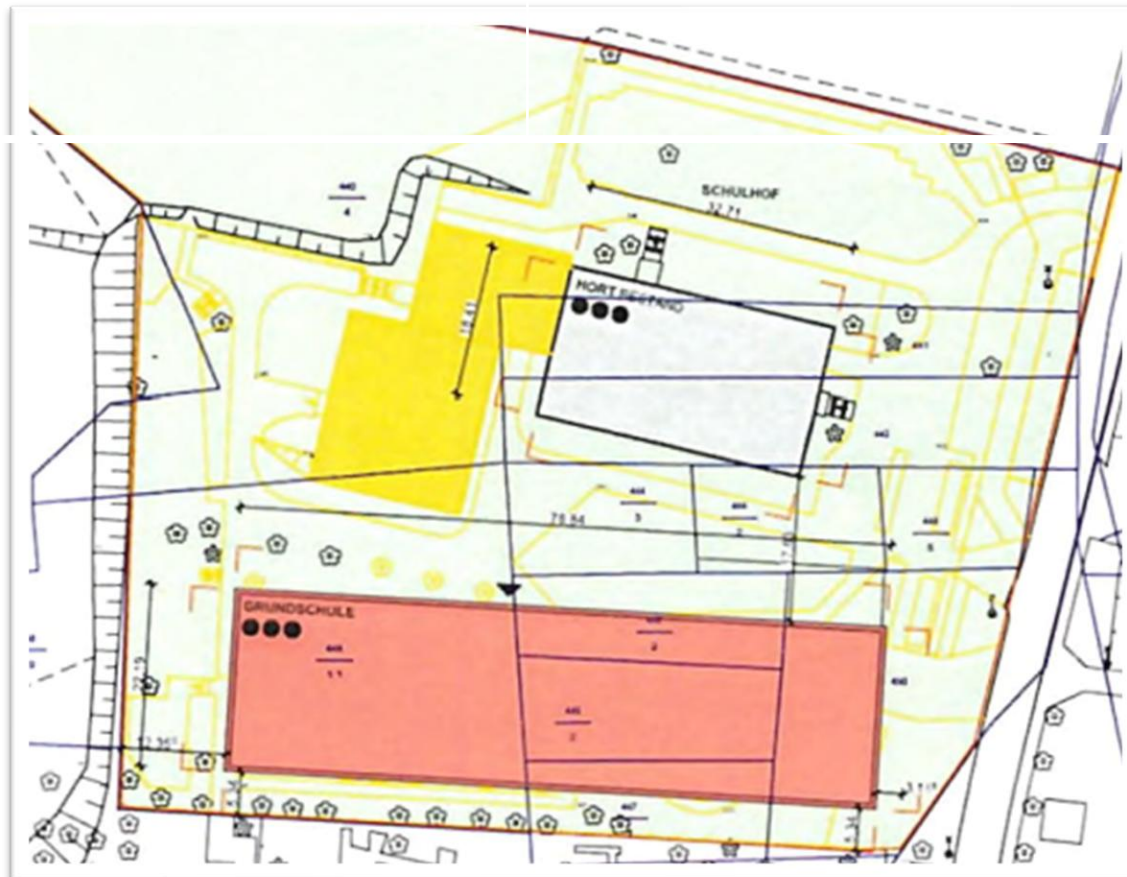
Fertiges
Gebäude

Prämiesen Flächen/ Baukosten



Flächenberechnung auf Basis des Raumprogramms

- Neubau Schulgebäude: • Teilabbruch Bestandgebäude:
- 3.332 m² NUF • 2.202 m² BGF



VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

Ergebnisse

Kostenplausibilisierung/ Schätzung



Kostenermittlung der Baukosten konventionell/ Gesamtvergabe

- Basis Kosten der BKI bzw. Ausschreibungsergebnisse VBD
- Berücksichtigung des aktuellen Niedrigstenergie-Standards gemäß GebäudeEnergieGesetz (GEG 2023)
- Berücksichtigung der erforderlichen TGA-Ausstattung (Lüftung, regenerative Wärmeerzeugung, Photovoltaik)
- Berücksichtigung der Baunebenkosten nach HOAI/BKI
- Berücksichtigung von projektspezifischen Aufschlägen wie z.B.
 - Pfahlgründung
- Berücksichtigung der aktuellen Baupreientwicklung
- Berücksichtigung von zukünftigen Baupreissteigerungen

VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

Ergebnisse

Kostenschätzungen



Ausgangsdaten und Prämissen

Ausgangsdaten Bau	Variante I Konventionelle Realisierung	Variante II Gesamtvergabe
<i>Gesamtbaukosten (Kostenstand IV. Quartal 2024)</i>		
Baukosten Schulgebäude brutto (KG 200 - 700)	22.180.000,00 €	20.840.000,00 €
Abbruchkosten brutto (KG 200)	505.000,00 €	505.000,00 €
Gesamtkosten (KG 200 - 700)	22.685.000,00 €	21.345.000,00 €
<i>Gesamtbaukosten (indexiert auf die Mitte der Bauzeit mit rd. 3 % p.a.)</i>		
Baukosten Schulgebäude brutto (KG 200 - 700)	25.150.000,00 €	23.300.000,00 €
Abbruchkosten brutto (KG 200)	594.000,00 €	548.000,00 €
Gesamtkosten (KG 200 - 700)	25.744.000,00 €	23.848.000,00 €
Gesamtinvestitionskosten	25.744.000,00 €	23.848.000,00 €

VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

Ergebnisse

Projektbegleitende Kosten



Ausgangsdaten Bau	Variante I Konventionelle Realisierung	Variante II Gesamtvergabe
Gesamtinvestitionskosten	25.744.000,00 €	23.848.000,00 €
<i>Projektbegleitende Kosten</i>		
davon Baunebenkosten KG 700		
Projektvorbereitung/ Grundlagenermittlung (z.B. Gutachten etc.)	in Baukosten enthalten	10.000,00 €
Bauherrenaufgaben Planungs- und Bauphase/ Baumanagement des AG	4% 2% 1.006.000,00 €	466.000,00 €
Verfahrens- und Beratungskosten Ausschreibung/ Wettbewerb	150.000,00 €	240.000,00 €
VgV-Ausschreibungen der Planungsleistungen	60.000,00 €	0,00 €
Entschädigungen/ Preisgeld für die Wettbewerber/ Bieter	90.000,00 €	90.000,00 €
Summe projektbegleitende Kosten	1.306.000,00 €	806.000,00 €
Summe Projektkosten (GIK + projektbegleitende Kosten)	27.050.000,00 €	24.654.000,00 €

VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

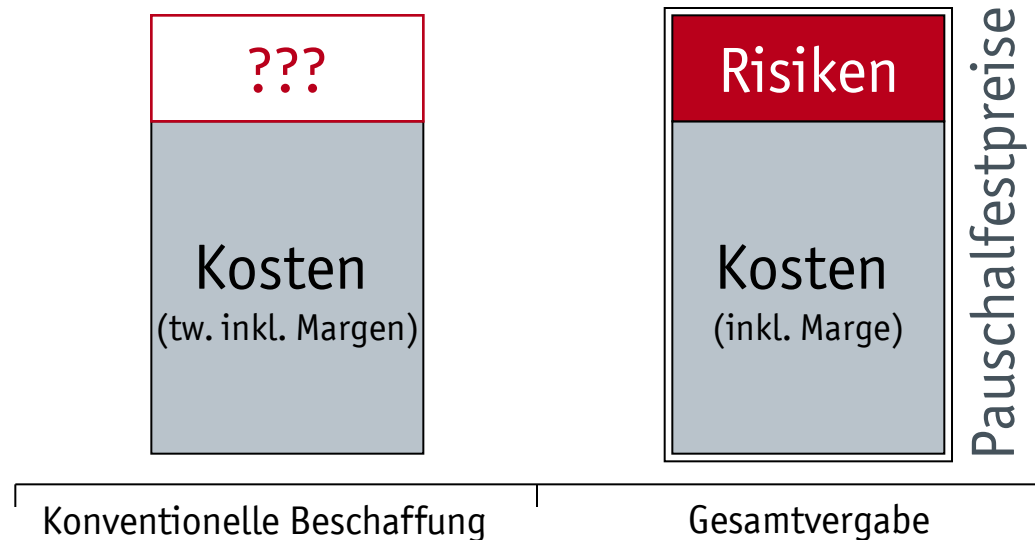
Ergebnisse

Berücksichtigung von Risiken



Risikobewertung gem. Leitfaden der FMK*

- Auftragnehmer bewertet und bepreist die übernommenen Risiken
- ein Vergleich ist wirtschaftlich nur korrekt, wenn bei beiden Alternativen die Risikokosten berücksichtigt werden



VBD

Aufgabe

Modelle

• Grundlagen

Ergebnisse

* Finanzministerkonferenz

Berücksichtigung von Risiken



Risiken in der Planungs- und Bauzeit

- Planungsrisiko
- Insolvenzrisiko der Gewerke/Bauunternehmen
- Risiko der Bauzeitüberschreitung
- Risiko der Baukostenerhöhung

Risiken in der Nutzungsphase

- Risiko der Mängelverfolgung

VBD

Aufgabe

Modelle

- Grundlagen

Ergebnisse

Der lange Weg der Beschaffung Ergebnisse und Empfehlungen



VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

• Ergebnisse



Handlungs-
bedarf



Fertiges
Gebäude

Ergebnisse des Barwertvergleichs



Barwerte	Konventionelle Realisierung	Gesamtvergabe
Planungs- und Baukosten		
Investitionskosten	23.870.951 €	22.573.763 €
projektbegleitende Kosten	1.243.031 €	778.240 €
Wartungskosten	799.499 €	739.512 €
bewertete Risiken in der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase	2.470.504 €	748.482 €
Summe	28.383.985 €	24.839.997 €
Barwertvorteil für Gesamtvergabe (absolut)		3.543.988 €
Barwertvorteil für Gesamtvergabe (prozentual)		12,49%

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

• Ergebnisse

Ursachen der Vorteilhaftigkeit



Planen und Bauen aus einer Hand

- **„Wettbewerb der Lösungen“ & „integrierter Architekturwettbewerb“:**
direkter wirtschaftlicher Anreiz, das Bauvorhaben bereits in der Planungsphase unter Kostengesichtspunkten zu optimieren, Vergabe an das beste Preis-Leistungs-Verhältnis
- **funktionale Bauleistungsbeschreibung:**
Spielraum für innovative Lösungsansätze / Kostenoptimierung (Nutzung von Ressourcen / Kompetenzen)
- **Reduzierung der Schnittstellen für den öffentlichen AG:**
Koordinierung der Planungs- und Bauleistungen aller Projektbeteiligter durch den Auftragnehmer
- **Kürzere Bauzeiten:**
wirtschaftliche Anreize für die straffere Organisation der Baumaßnahme

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

- Ergebnisse

Ursachen der Vorteilhaftigkeit



Risikoübertragung

- **Terminsicherheit:**
wirtschaftliches Interesse des Auftragnehmers an kurzen Bauzeiten und größerer Handlungsspielraum des privaten Auftragnehmers bei Vergaben und bei Schlechtleistungen von Nachunternehmern
- **Kostensicherheit:**
Pauschal festpreis & Verlagerung von Risiken aus der Planungs- und Bauphase auf den privaten Partner
- **leichtere Mängelverfolgung:**
nur ein Vertragspartner in der Gewährleistungsphase

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

- Ergebnisse

Empfehlungen



Wirtschaftlichste Beschaffungsvariante

- Gesamtvergabe: Kosten- und Risikovorteile
- Leistungspaket: Planen, Bauen und Abschlagszahlungen

Ausschreibung starten

- Grundlage: funktionale Bauleistungsbeschreibung
- Verhandlungsverfahren nach EU-weitem Teilnahmewettbewerb gemäß VOB/A
- Einbeziehung von Qualitativen Kriterien wie Bauorganisation, Gewährleistung von Lärmschutz und Sicherheit der Nutzer)

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

- Ergebnisse

Der lange Weg der Beschaffung Wie kann es weitergehen?



VBD

Aufgabe

• Modelle

Grundlagen

Ergebnisse



Handlungs-
bedarf



Fertiges
Gebäude

Ablauf des Verfahrens



1. Durchführung Teilnahmewettbewerb

- Bekanntmachung des Verfahrens (ggf. europaweit im Amtsblatt EU)
- Ziel: Auswahl von fachkundigen und leistungsfähigen Bietern anhand der veröffentlichten Eignungskriterien
- Bewerbung von Bauunternehmen mit Architekten
- Prüfung anhand von festgelegten Ausschlusskriterien
- Bewertung der Bewerber anhand der vorgegebenen Auswahlkriterien
- Auswahl der Bewerber anhand der Rangfolge (i.d.R. 3-5 Bieter)

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

- Ergebnisse

Ablauf des Verfahrens



2. Angebotserarbeitung

- Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Abgabe eines Erstangebotes
- Erarbeitung eines Entwurfes zum Pauschalpreis auf Basis der Vorgaben der Vergabeunterlagen/ Bauleistungsbeschreibung
- Bewertung anhand der festgelegten Zuschlagskriterien durch AG
- Verhandlung der Erstangebote (Bietergespräche)
- Aufforderung zur Abgabe von (optimierten) Folgeangeboten
- Verringerung des Bieterkreises anhand der Zuschlagskriterien von Runde zu Runde möglich
- Aufforderung zur Abgabe endgültiger Angebote
- Zuschlagserteilung auf das wirtschaftlichste Angebot

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

• Ergebnisse

Der lange Weg der Beschaffung Beispiel



VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

- Ergebnisse

Handlungs-
bedarf



Fertiges
Gebäude

Angebote der 1. Runde



Bieter 01 - 05

Perspektiven Außen – Haupteingang/ Vorplatz



VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

• Ergebnisse

Beispiel Ergebnis – 1. Bewertungsrunde



Gesamtkosten

Nr.	Bieter	Gesamtkosten		Qualität		Gesamt	
		Gesamtkosten inkl. Wartung und Einregelung	Rang	referenzierte Punkte Bau	Rang Bau	Quotient	Rang Gesamt
1	Bieter 1	33.800.000 €	3	830	4	24,56	3
2	Bieter 2	28.900.000 €	1	980	1	33,91	1
3	Bieter 3	32.100.000 €	2	940	2	29,28	2
4	Bieter 4	35.300.000 €	4	780	5	22,10	5
5	Bieter 5	37.900.000 €	5	860	3	22,69	4

VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

• Ergebnisse

Ihre Fragen



VBD

Aufgabe

Modelle

Grundlagen

Ergebnisse

Handlungs-
bedarf

???

Planung

Ausführung

Fertiges
Gebäude

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Revaler Straße 29
10245 Berlin
- Tel. 030. 28 52 98-20
- Fax 030. 28 52 98-27
- www.vbd-beratung.de