



# Stadt Gifhorn

## Neubau Hauptschule Gifhorn

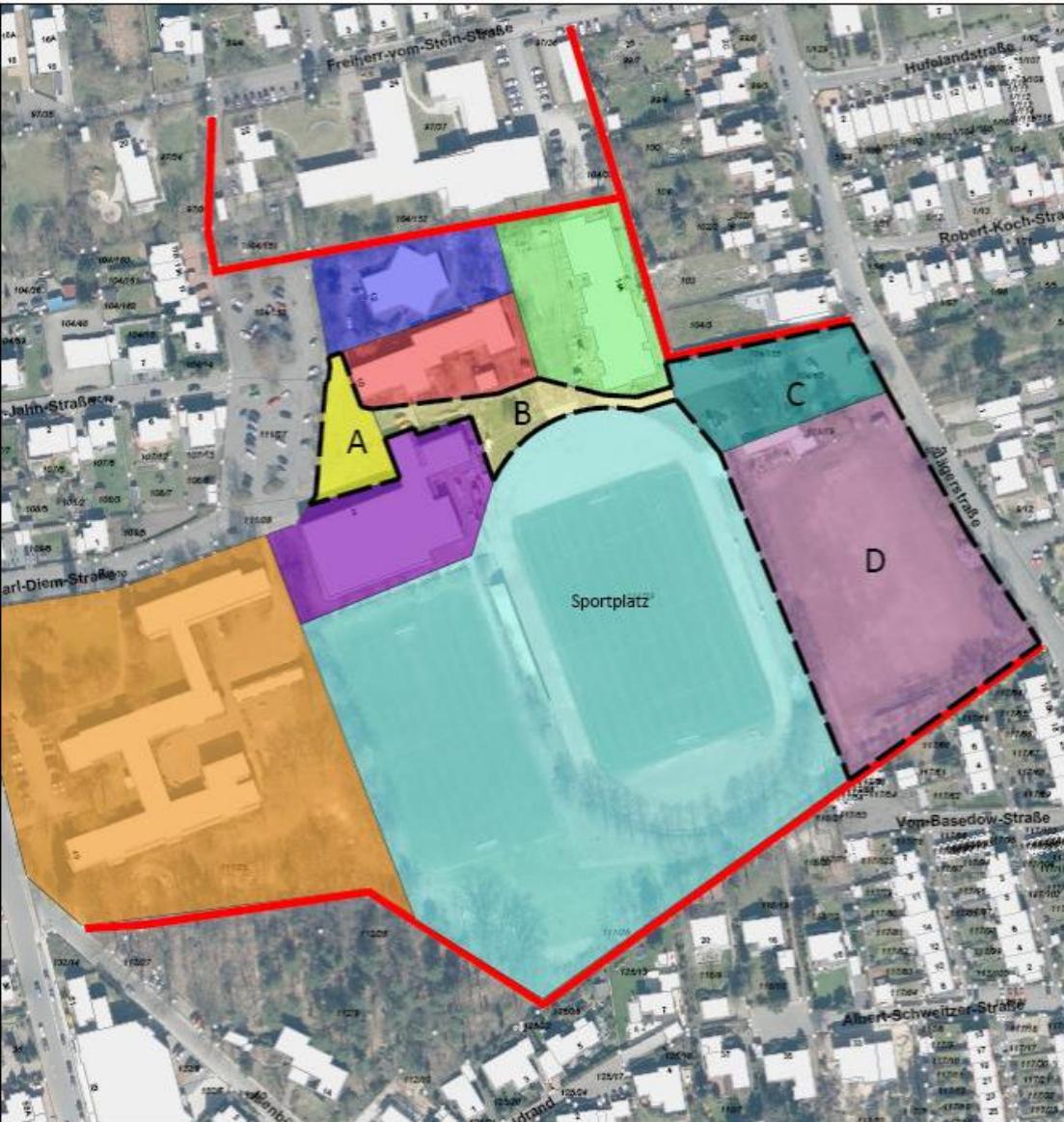
oder wie aus dem Bedarf einer Grundschule  
der Neubau einer Hauptschule wurde

Fachbereich Bauverwaltung  
Fachbereich Bildung und Jugend  
Datum 24.09.2025



## Herausforderung – erste Überlegungen

- Aufgrund steigender Einwohnerzahlen, erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen
- Grundsätzlicher Sanierungsbedarf an diversen Schulgebäuden
- Prüfung möglicher Szenarien (Beginn 2021)
- Grobkostenermittlung einiger Varianten
- Entscheidung Neubau Hauptschule, Leerzug des Bestandsgebäudes, Sanierung und Umwandlung in eine Grundschule für rund 400 SuS
- Interimsnutzung des Bestandsgebäudes als Ausweichquartier zur Sanierung weiterer Schulgebäude



- Planungsbereich
- Sporthalle
- Sportplatz
- Grille
- JBG
- KiTa
- neue HS (D)
- Platzhalter Parkflächen Lehrer / KiTa (C)
- neuer Vor- und Sammelplatz (A)
- Zuwegungsfläche Campus Süd (B)
- Fritz-Reuter-Realschule
- Verbindungswege



## Weiteres Vorgehen seitens der Stadtverwaltung

- Politischer Grundsatzbeschluss
- Gründung einer Arbeitsgruppe bestehend aus Fraktionen, Schulleitung, Stadtelterrat Schule, Verwaltung (Bauverwaltung, Bildung und Jugend) über die gesamte Projektlaufzeit
- Erste Anforderungskatalog – räumliche Anforderungen, Campusgedanke?
- Zur Umsetzung Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch PSPC
- Überleitung PSPC



---

PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

## Neubau Hauptschule Gifhorn – Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

---

**Dialog Infrastruktur - Infrastrukturprojekte neue Impulse durch die Investitionsinitiative des Bundes**

24. September 2025



# PSPC

## Wir verbessern öffentliche Infrastruktur

- PSPC unterstützt öffentliche Auftraggeber bei ihren Beschaffungsvorhaben in den Feldern:
  - Ausschreibung & Controlling
    - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
    - Begleitung von Vergabeverfahren
    - Vertragscontrolling und Projektsteuerung
  - Wirtschaftliche Beratung
  - Technische Beratung
  - Wissenstransfer
- Wir begleiten unsere Kunden von der Ideenfindung bis zur Verwertung ihrer Immobilien in allen Phasen des Lebenszyklus.



# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## Projektablaufphasen



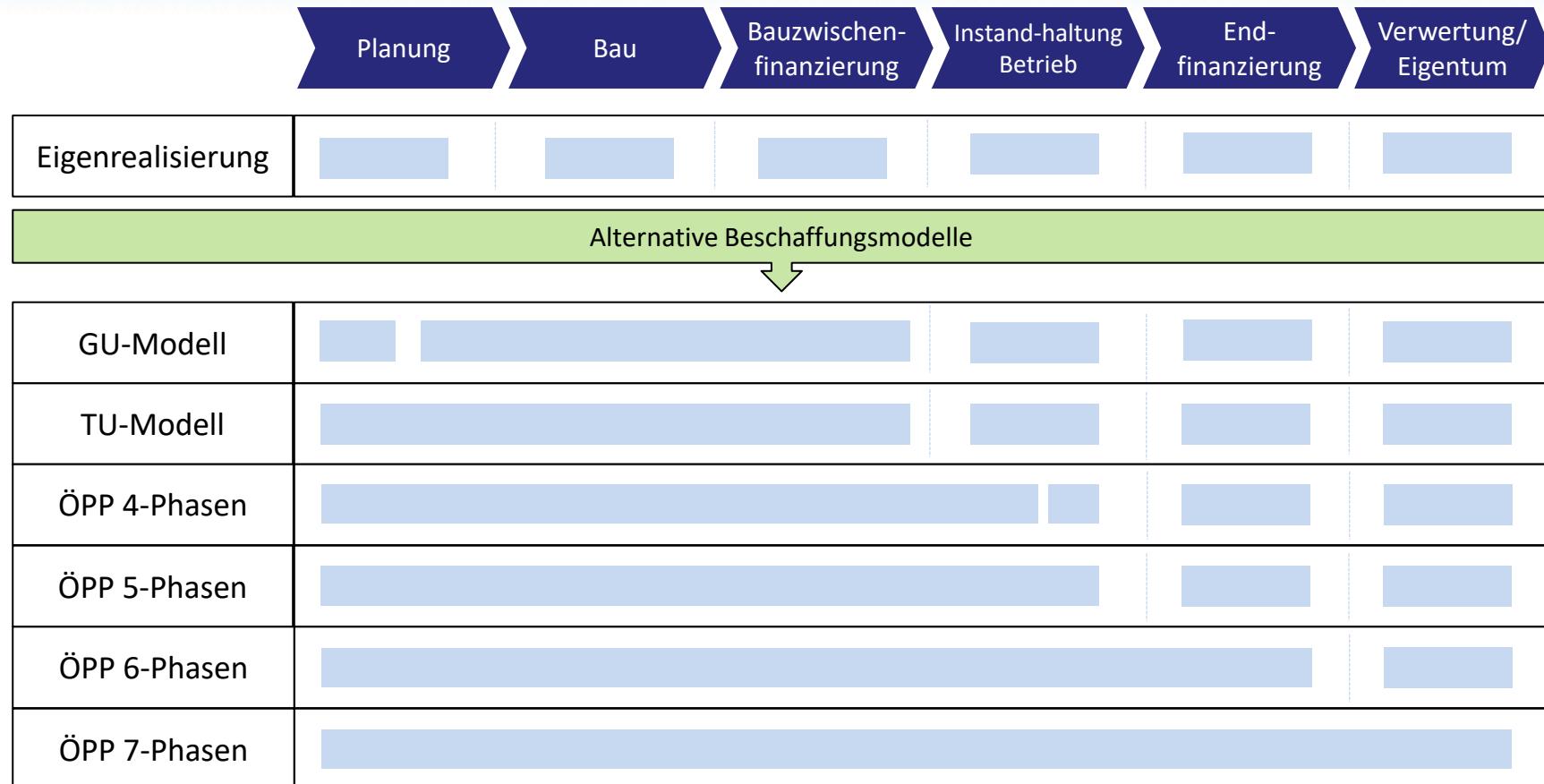
# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## Verfahrensablauf

- **Erstellung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung + Beschluss Umsetzung Totalunternehmermodell (Planung, Bau, verlängerte Gewährleistung für 10 Jahre)**  
September bis November 2022
- **Vorbereitung und Erstellung Ausschreibungsunterlagen**  
März 2023 bis August 2023
- **Veröffentlichung Ausschreibungsunterlagen und Durchführung Teilnahmewettbewerb**  
September 2023 bis November 2023
- **Angebotserstellung (Planung und Kalkulation der Bieter) + Auswertung erste Angebote (4 Bieter) + Optimierungsrunde (3 Bieter) + Auswertung verbindliche Angebote (3 Bieter)**  
November 2023 bis Oktober 2024
- **Einreichung und Prüfung Förderantrag + Erstellung Wirtschaftlichkeitsnachweis**  
Oktober 2024 bis November 2024
- **Zusammenstellung Vertragswerk + Vertragsunterzeichnung**  
Anfang 2025
- **Fertigstellung + Inbetriebnahme**  
Herbstferien 2026  
*(Herbstferien Niedersachsen 12.10. bis 23.10.2026)*

# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

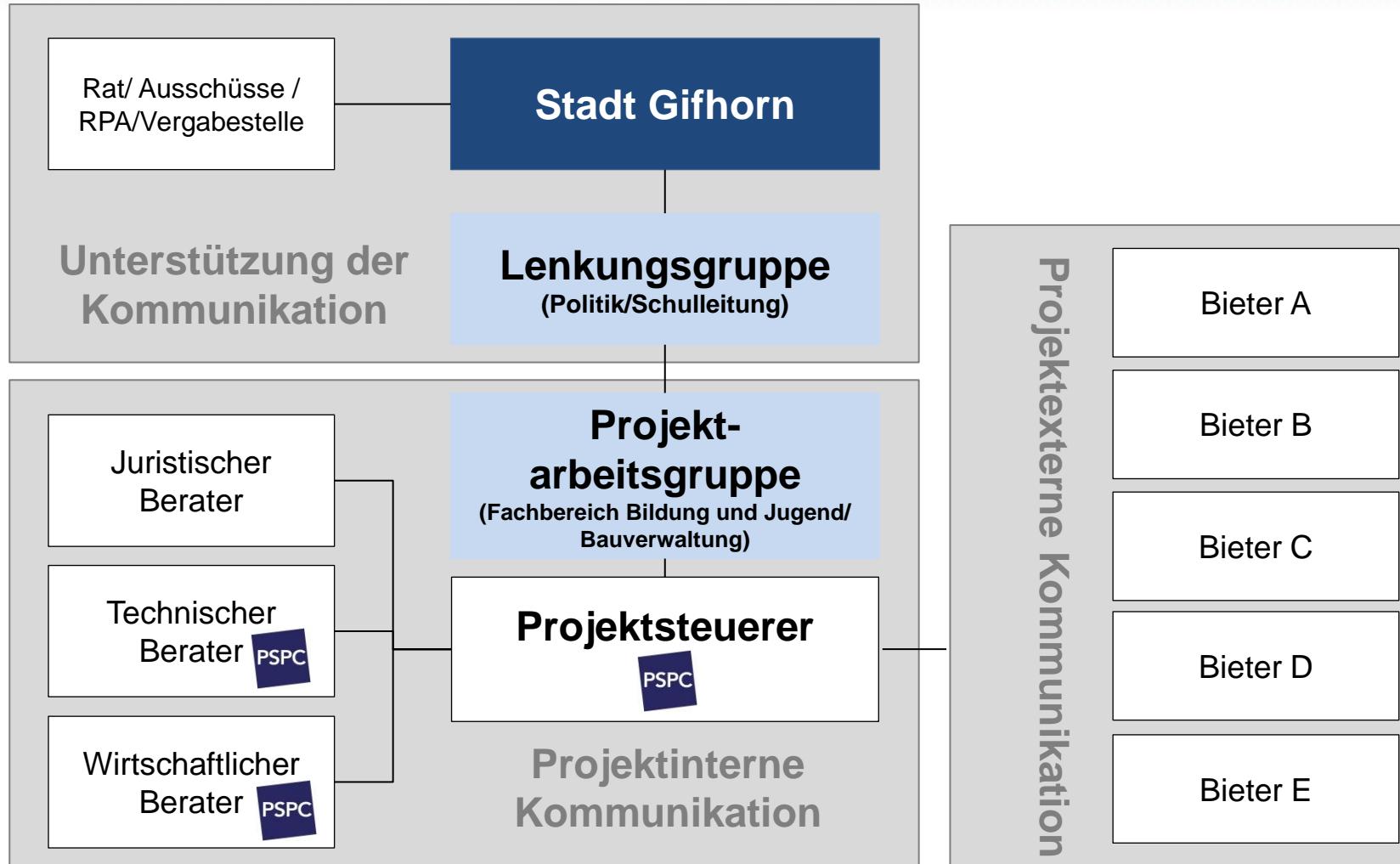


### Ergebnis:

- Grundstückseigentum soll nach Ende der Vertragslaufzeit bei der Stadt verbleiben.
- Finanzierung über Kommunalkredit und Forfaitierung mit Einredeverzicht grundsätzlich möglich.
- Betrachtung von 6 Varianten (Eigenrealisierung / GU- / TU- / 3 ÖPP-Modelle)

# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## Projektorganisation



# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## Struktur und Besonderheiten Ausschreibungsunterlagen

|   |  |
|---|--|
| <b>Übergeordnete Unterlagen</b>                           | EU-Bekanntmachung, Allgemeine Vergabeunterlage, Bewertungsmatrix, Teilnahmewettbewerb + Angebot, Formblätter Teilnahmewettbewerb   |
| <b>Teil 1</b><br>Projektvertrag                           | Projektvertragsmuster, Muster Vertragserfüllungsbürgschaft, Muster Mängelansprüchebürgschaft   |
| <b>Teil A</b><br>Leistungsbeschreibung<br>Planung und Bau | Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau, Raumprogramm, Raumbuch, Einrichtungs- und Ausstattungsliste, EDV-Konzept<br><br>Campusentwicklung / Cluster / DGNB Zertifizierung / Mensa, Aula, Multi-Raum |
| <b>Teil B</b><br>FLB Finanzierung                         | Funktionale Leistungsbeschreibung Finanzierung, Zinssicherung, Anforderungen<br>Financial Close,<br><br>Abschlagszahlungen nach Meilensteinen / Budget Bodenentsorgung + Ausstattung                           |
| <b>Teil C</b><br>Allgemeine Bestandsdokumentation         | Lageplan, Höhenplan, Flurkarte, B-Plan, Lagepläne Versorgungsleitungen, Auskunft Altlastenkataster, Negativauskunft Kampfmittelfunde, Baugrunduntersuchung   |
| <b>Teil D</b><br>Formblätter                              | Angebotsformblatt, Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm, Farb- und Materialkonzept, Preistabelle, Formblatt Produktdatenblatt, Bietererklärung Tariftreue, Checkliste einzureichender Angebotsunterlagen            |

# PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

**Arne Sangerhausen**  
[arne.sangerhausen@psp-consult.de](mailto:arne.sangerhausen@psp-consult.de)  
**0177 722 11 01**

**Büro Berlin**  
**Brandenburgische Str. 27**  
**10707 Berlin**  
Fon: +49 30 315199 0  
Fax: +49 30 315199 77

[info@psp-consult.de](mailto:info@psp-consult.de)  
[www.psp-consult.de](http://www.psp-consult.de)

**Projektbüro NRW**  
**Lindenstraße 14**  
**50674 Köln**  
Fon: +49 221 92428-177, -178  
Fax: +49 221 92428 179

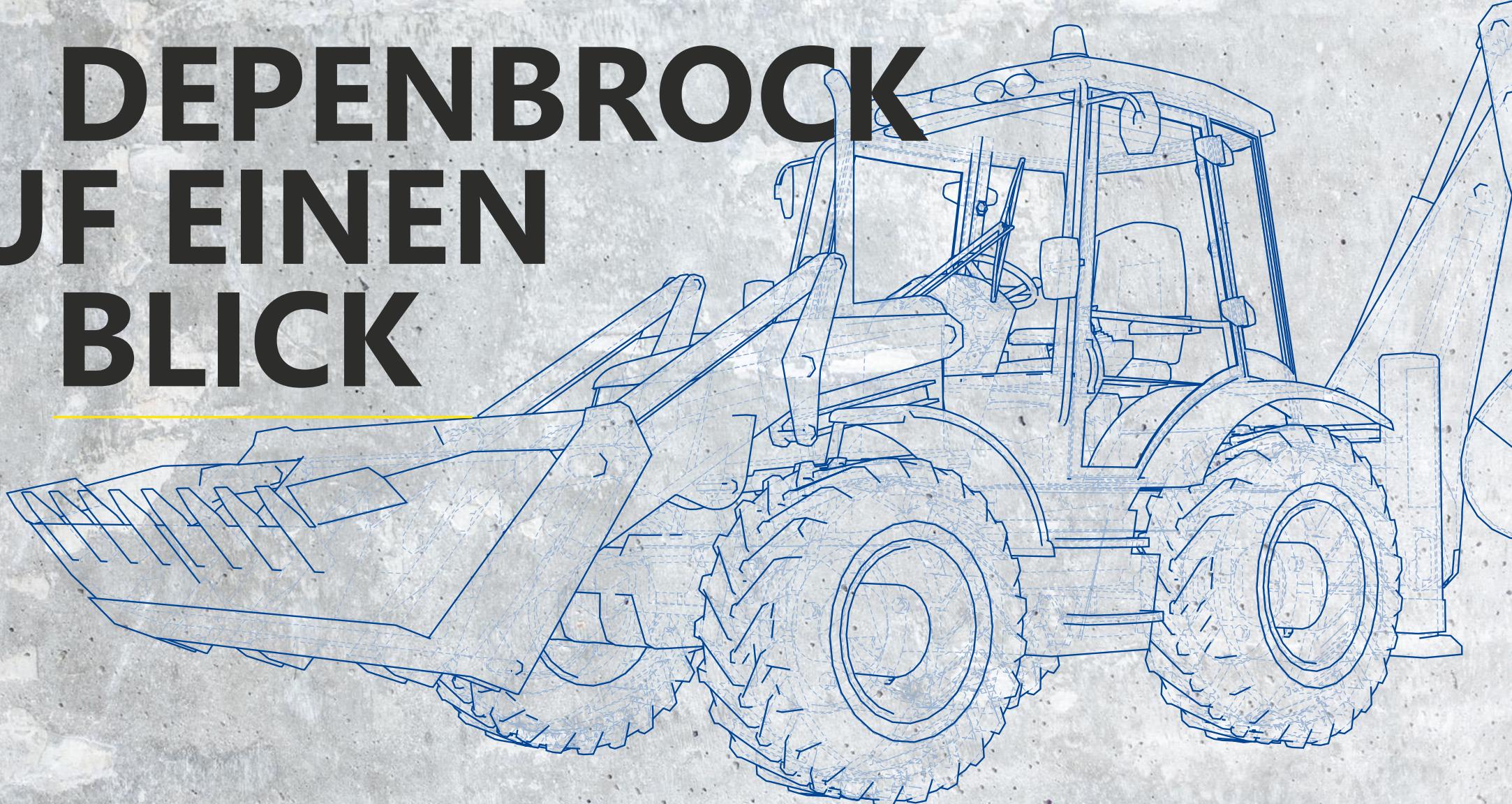


**DEPENBROCK**

# Neubau Hauptschule Gifhorn

Ihr Partner für ganzheitliche Bauprojekte  
Dirk Winkler | Braunschweig | 24.09.2025

# 1. DEPENBROCK AUF EINEN BLICK

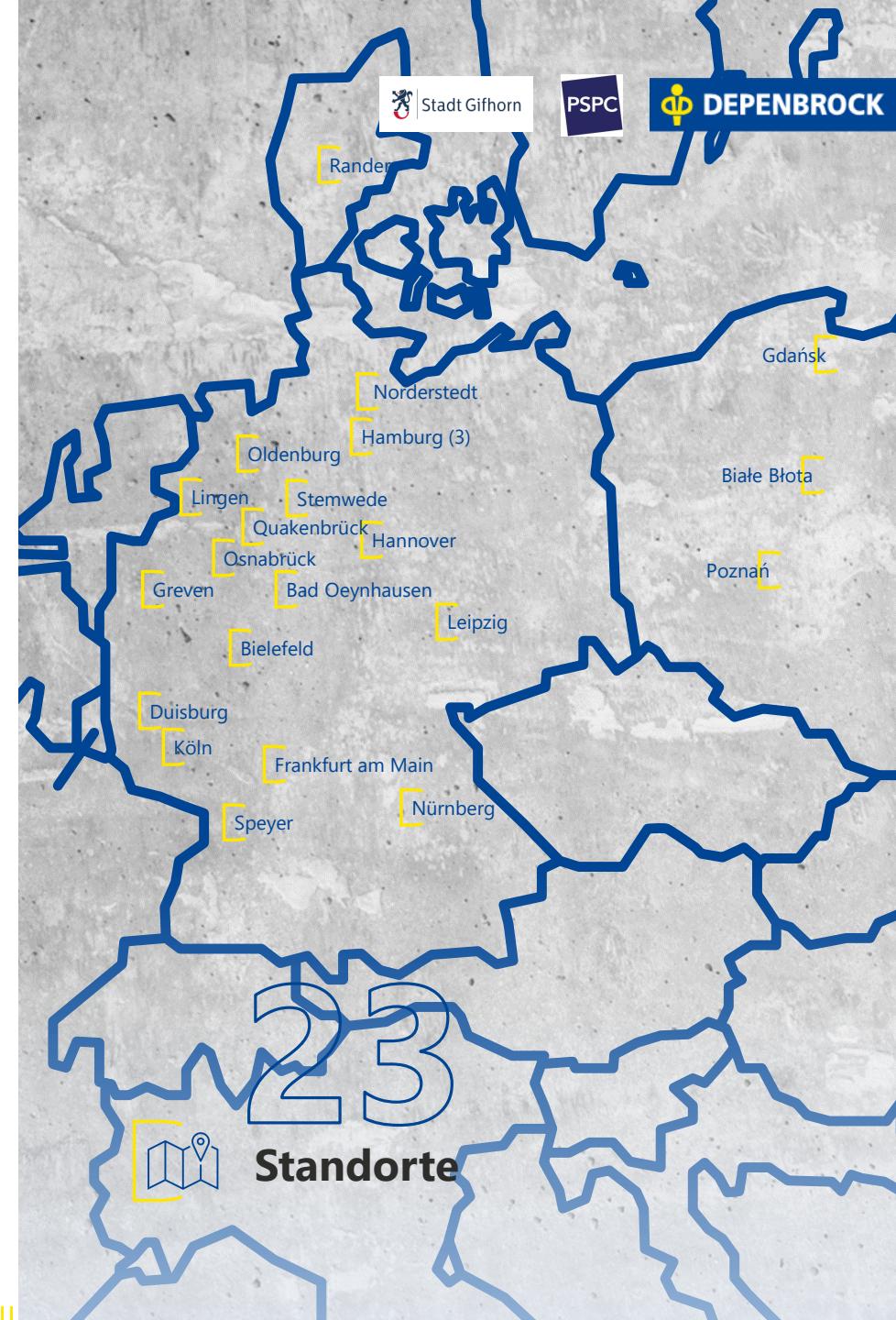


# SEIT GENERATIONEN VERLÄSSLICH UND ERFOLGREICH



Familienunternehmen  
aus Westfalen

Kathrin, Karl-Heinrich, Erik und  
Jörn Henrik Depenbrock



# WIR SIND DIE EXPERTEN IN IHREN SPEZIALTHEMEN



## Hochbau (Schlüsselfertigung)

- Industriebau
- Logistik- und Hallenbau
- Gewerbebau
- Wohnungsbau
- Sozialimmobilienbau
- Verwaltungs- und Bürobau
- Bau von Kindertagesstätten
- Bau von Bildungseinrichtungen
- Sportstättenbau



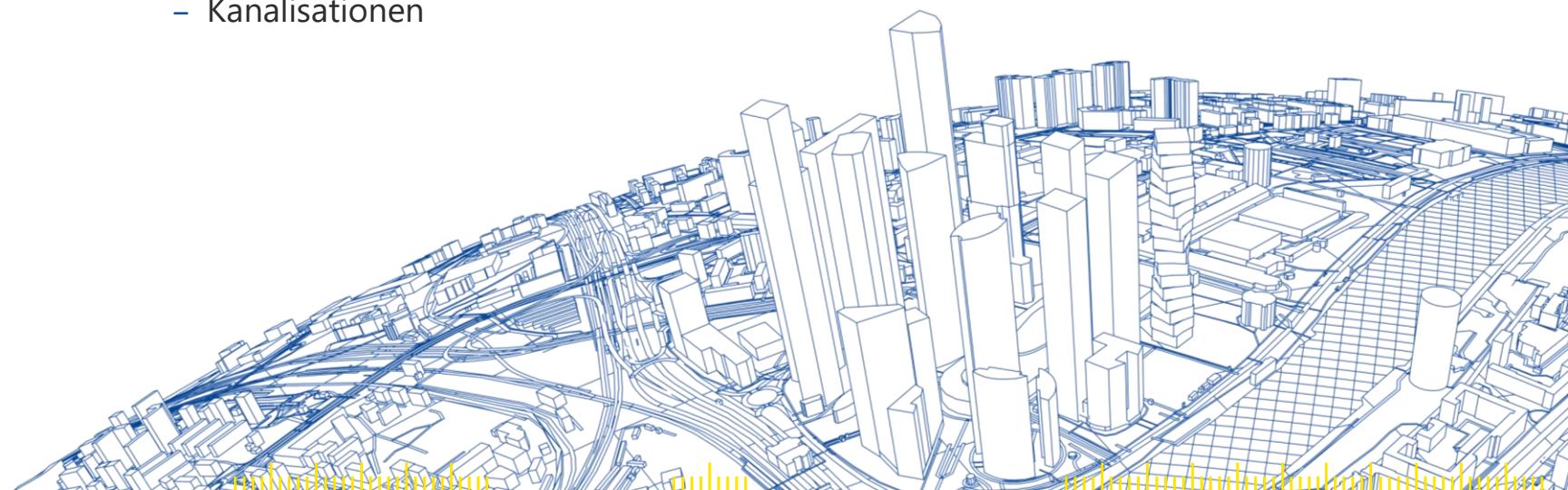
## Tief-, Kanal- und Straßenbau

- Wohn- und Gewerbegebietseröffnungen
- Asphaltarbeiten
- Bundesstraßen
- Ortsdurchfahrten
- Lärmschutz
- Gewässerrenaturierungen
- Flugbetriebsflächen
- Kanalisationen



## Ingenieurwasserbau

- Brückenbau
- Kai- und Schleusenanlagenbau
- Ramm- und Spundwandarbeiten aller Art
- Gründungsarbeiten Brückenbauwerken
- Schutzbauwerke für Tunnel
- Bau von Sielen



 2.

# NEUBAU HAUPTSCHULE GIFHORN

# Eckdaten zum Projekt



**Auftraggeber:**

Stadt Gifhorn

**Leistungen Depenbrock:**

Planung | schlüsselfertige Errichtung | Wartung

**Architekt:**

pbr Planungsbüro Rohling AG

**Planungs- und Bauzeit:**

November 2024 – September 2026

**Bruttogrundfläche (BGF):**

7.920 m<sup>2</sup>

**Projektvolumen**

über 30 Millionen

**Vertragsmodell:**

Verhandlungsverfahren mit Projektvertrag

**Finanzierungsmodell:**

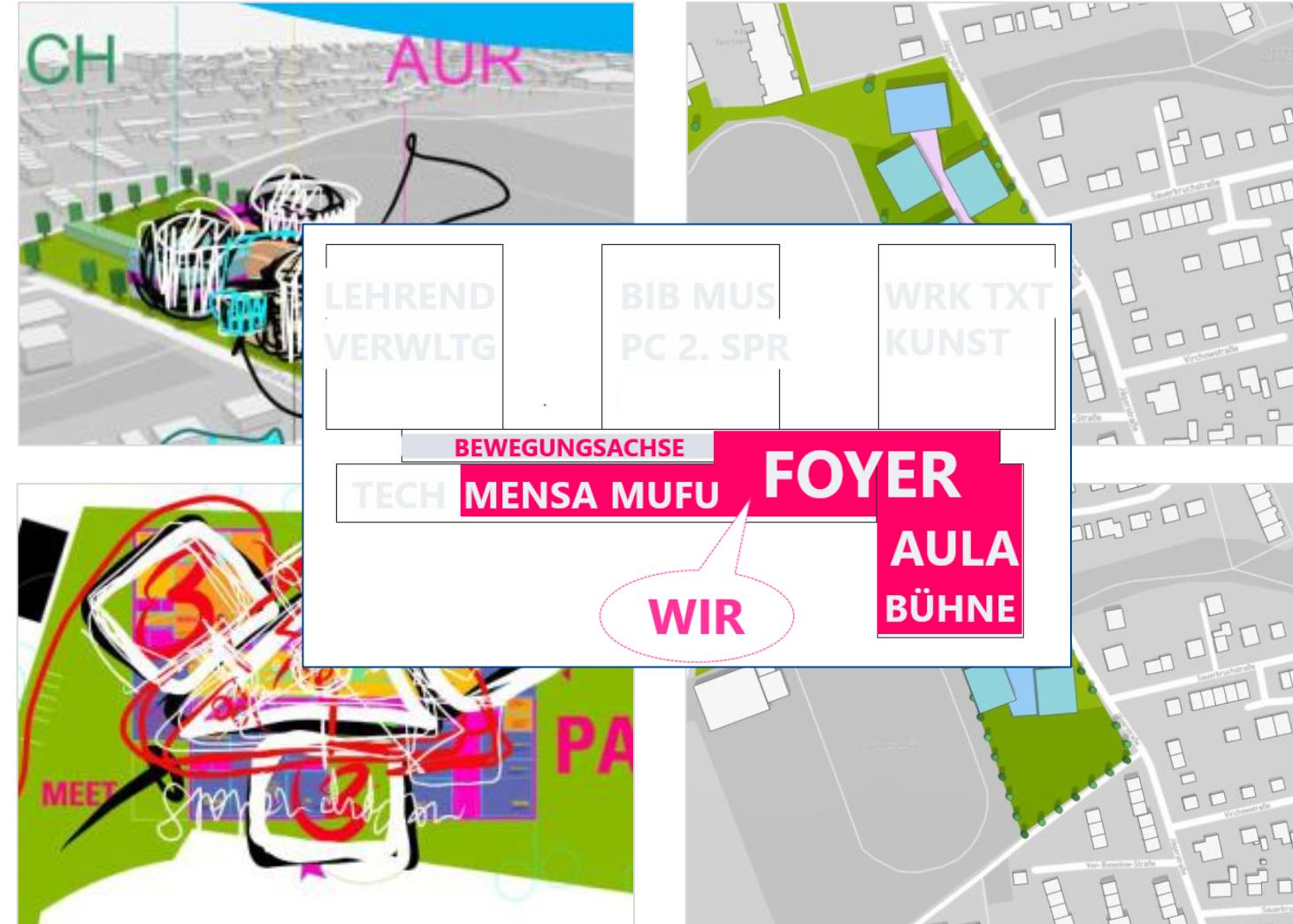
Abschlagszahlungen gemäß definierter Leistungsstände

# Vom weißen Blatt Papier..

Früh entsteht die Idee, dass „große Kinder“ keinen klassischen Pausenhof HINTER der Schule benötigen,

sondern besser präsent und sichtbar vor der Schule sind  
– MITTENDRIN.

**Die Idee des Campus ist da.**



# ...über den finalen Entwurf...

## 1. Angebot vom 05.04.2024



## 2. Angebot vom 20.09.2024



# ...über den finalen Entwurf...



PERSPEKTIVE NEUE SCHULE ZUM CAMPUS GIFHORN, HAUPTEINGANG

# ...über den finalen Entwurf...

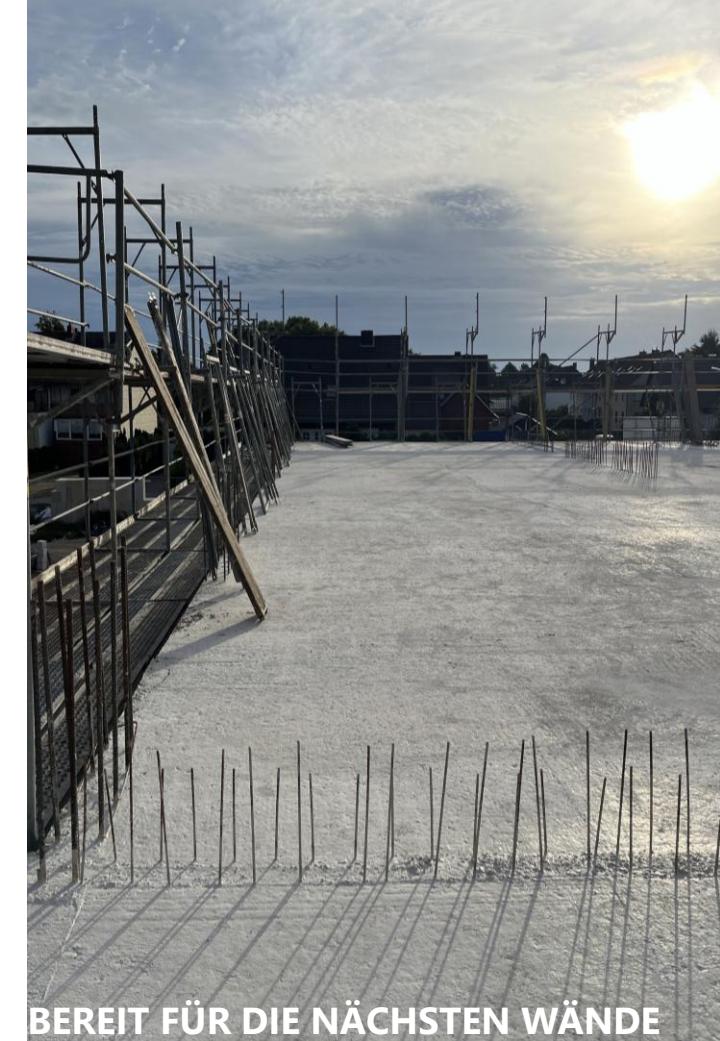


PERSPEKTIVE NEUE SCHULE ZUM CAMPUS GIFHORN, MARKTPLATZ

# ...bis zur Realisierung



GRUNDSTEINLEGUNG



BEREIT FÜR DIE NÄCHSTEN WÄNDE

# ...bis zur Realisierung



# Nachhaltigkeit

# **Bundesförderung „Klimafreundliches Nicht- wohngebäude mit QNG“ (499)**

- Anforderungen an Treibhausgasemissionen im Gebäudezyklus
  - Effizienzhaus 40
  - Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS
  - DGNB-Zertifikat in Silber
  - Begleitung des Bauvorhabens mit Depenbrock DGNB Auditorin

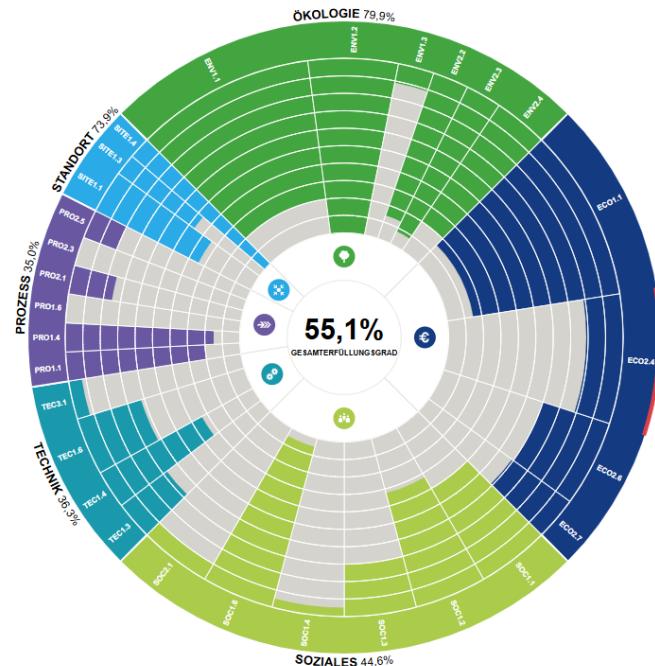


Abb.: Ergebnis Pre-Check DGNB



Abb.: Förderbescheid KfW

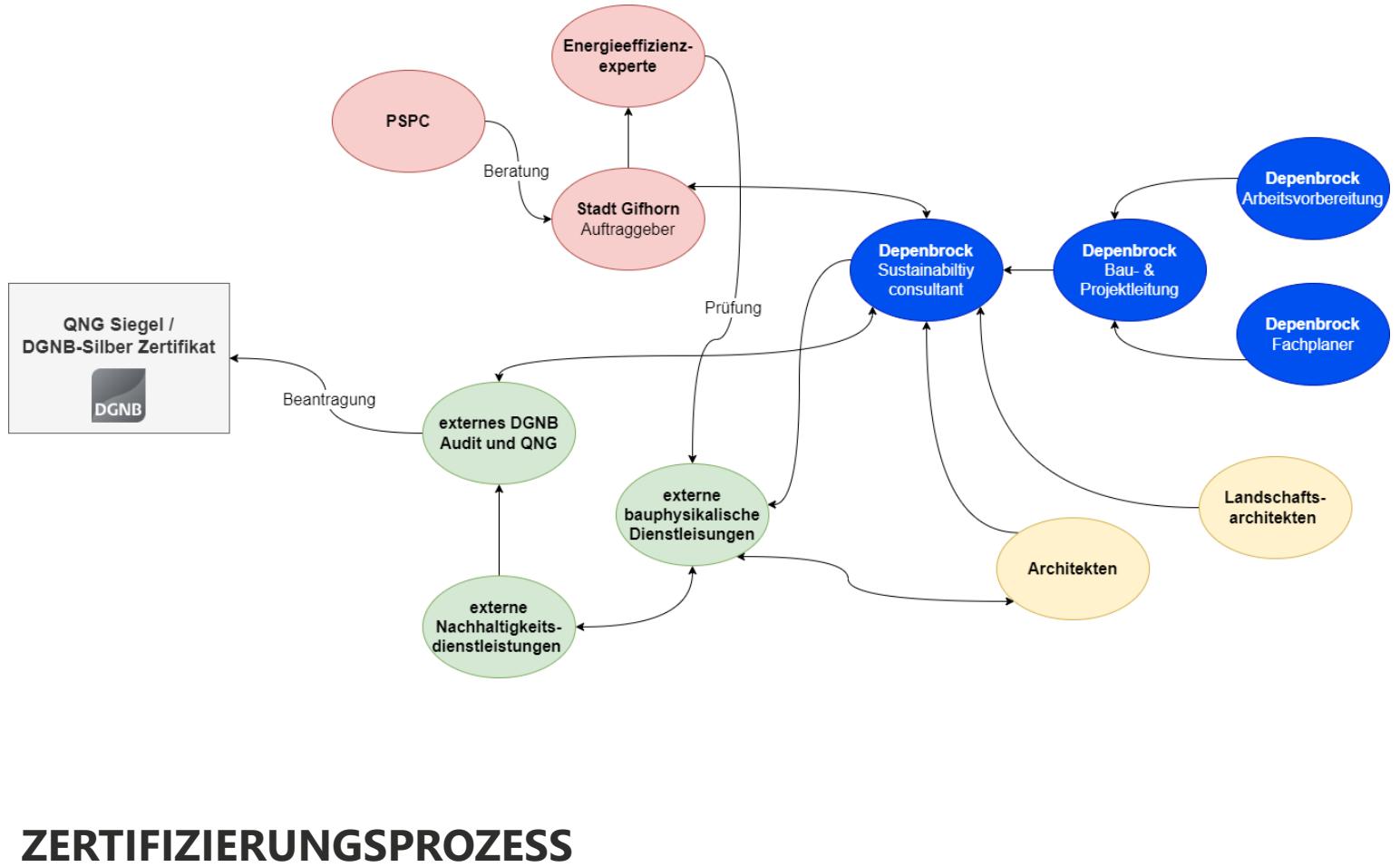
# Nachhaltigkeit

## Maßnahmen

- **Wärmeerzeugung:** Zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche auf dem Dach des Gebäudes verortet sind
- **Strom:** PV-Anlage mit Batteriespeicher
- **Beleuchtung:** LED-Beleuchtung
- **Dachbegrünung**

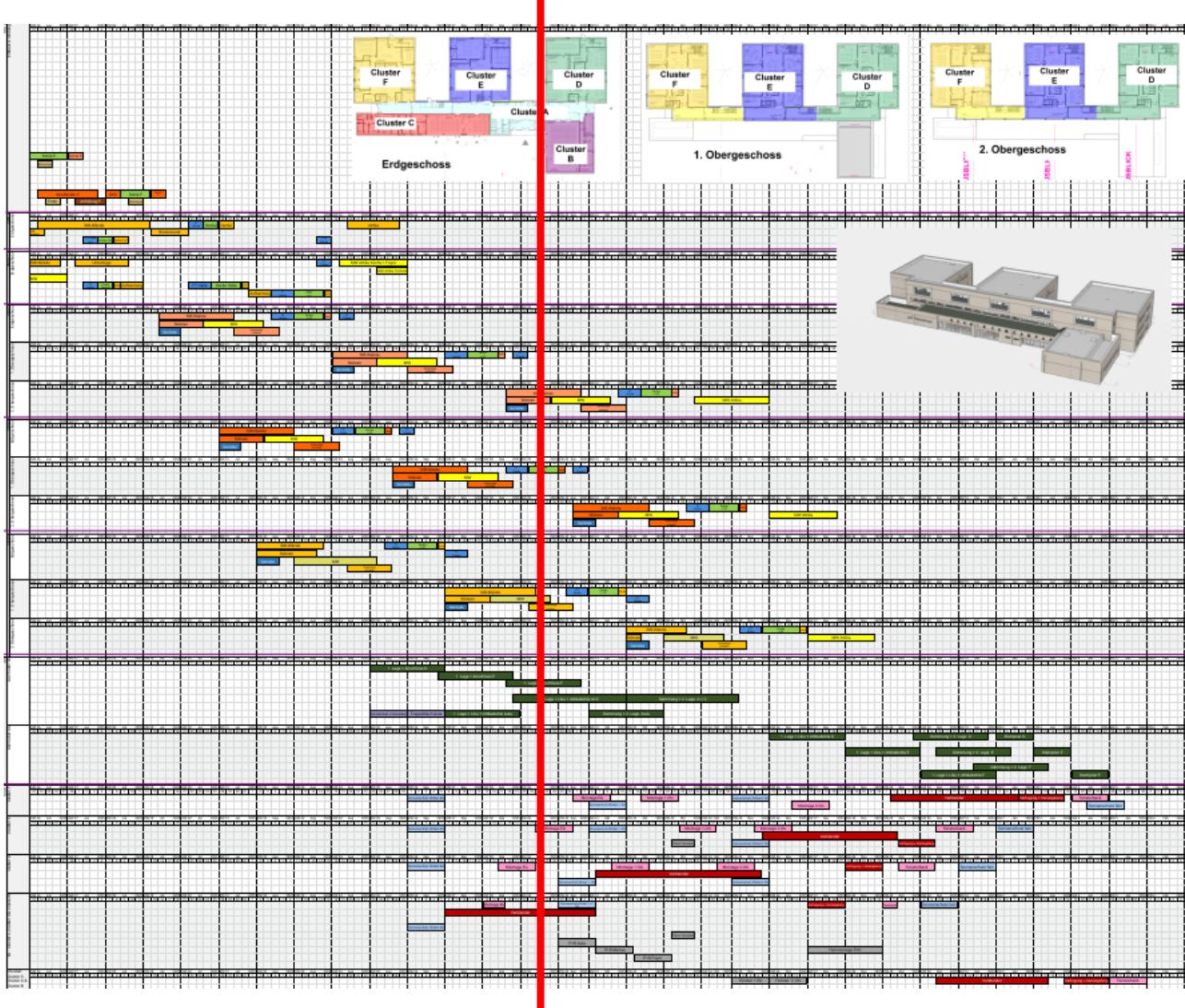


INTEGRALE PLANUNG

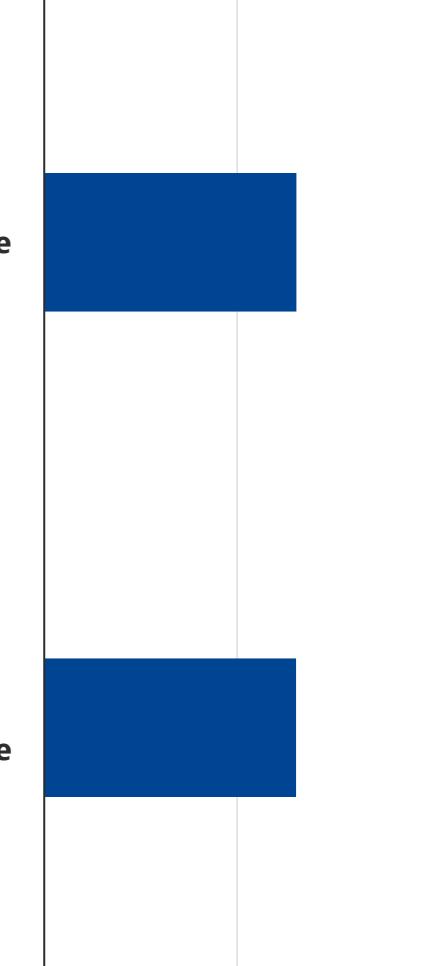


ZERTIFIZIERUNGSPROZESS

# Kosten- und Termintreue



neue Vertragssumme



€0    €20.000.000    €40.000.000

# Erfolgsfaktoren

## Stadt Gifhorn



- Verwaltungsvorstand steht für gute Bildung
- Positive Begleitung durch die Politik
- Enge Zusammenarbeit der betroffenen Fachbereiche bei vielen Projekten
- Enge Zusammenarbeit mit den Bildungseinrichtungen
- Intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Bau und Pädagogik und damit intensive Begleitung des Gesamtprojektes
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den beauftragten Unternehmen

## PSPC



- Schaffung von Kapazitäten für die Projektumsetzung ggf. unter Einbindung von Externen
- Aufstellen eines von allen Seiten akzeptierten und realistischen Projektterminplanes
- Berücksichtigung von politischen Prozessen / Entscheidungen für die einzelnen Verfahrensschritte bis zur Zuschlagserteilung
- Frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit den Nutzern
- Genaue Definition der Anforderungen an Planung und Bauleistungen mit ausreichenden Freiheitsgraden zur Erreichung von Effizienzvorteilen

## Depenbrock

- Ganzheitliche Betrachtung von Planung Bau & Betrieb
- Klare Aufgabenstellung, transparente Strukturen und realistische Zeitpläne
- Partnerschaftliches Miteinander trotz unterschiedlicher Rollenverteilung
- Klare Risikoverteilung

**→ planbare und wirtschaftliche Lösung**

**→ durch erfahrene und kompetente Partner werden auch komplexe Projekte zu einem Erfolg**



---

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Kellner**, Geschäftsführer  
Depenbrock Partnering GmbH & Co. KG  
Stieghorster Straße 66  
333605 Bielefeld  
Telefon +49 521 988 344 880  
E-Mail [m.kellner@depenbrock.de](mailto:m.kellner@depenbrock.de)

