



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, Stadtelternrat 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



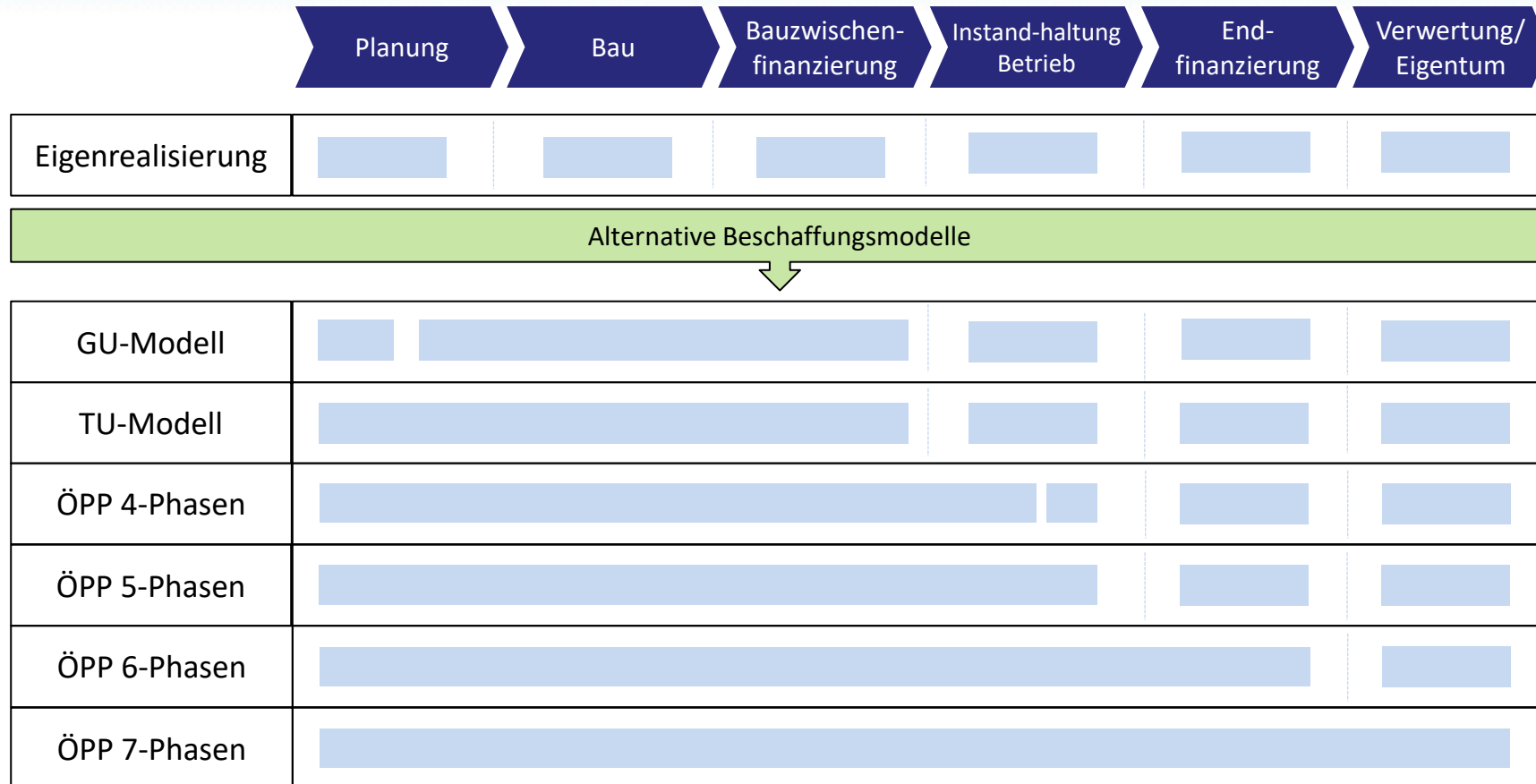
# Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren

## 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

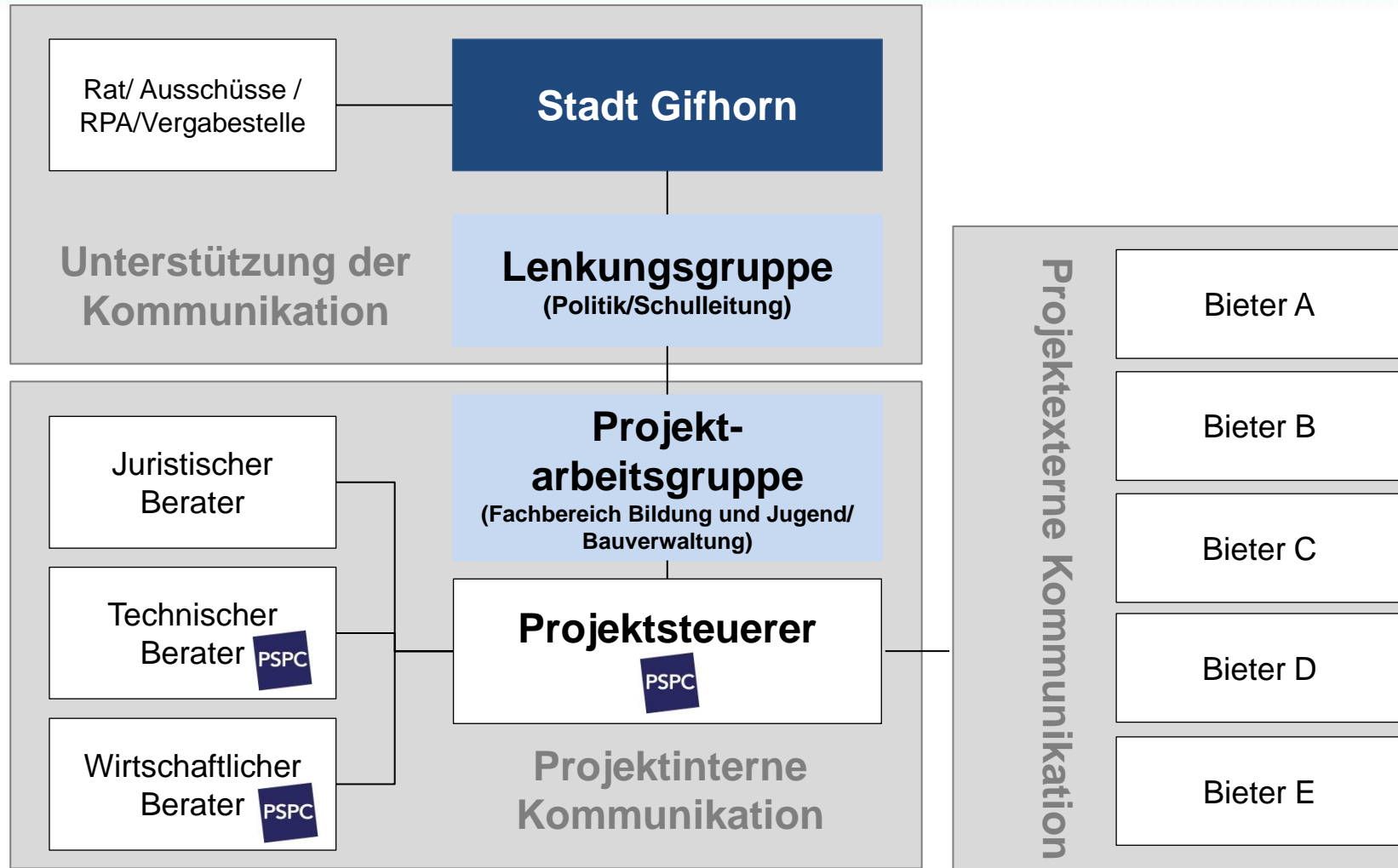


### Ergebnis:

- 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

### Übergeordnete Unterlagen

EU-Bekanntmachung, Allgemeine Vergabeunterlage, Bewertungsmatrix, Teilnahmewettbewerb + Angebot, Formblätter Teilnahmewettbewerb

### Teil 1 Projektvertrag

Projektvertragsmuster, Muster Vertragserfüllungsbürgschaft, Muster Mängelansprüchebürgschaft

### Teil A Leistungsbeschreibung Planung und Bau

Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau, Raumprogramm, Raumbuch, Einrichtungs- und Ausstattungsliste, EDV-Konzept

Campusentwicklung / Cluster / DGNB Zertifizierung / Mensa, Aula, Multi-Raum

### Teil B FLB Finanzierung

Funktionale Leistungsbeschreibung Finanzierung, Zinssicherung, Anforderungen Financial Close,

Abschlagszahlungen nach Meilensteinen / Budget Bodenentsorgung + Ausstattung

### Teil C Allgemeine Bestandsdokumentation

Lageplan, Höhenplan, Flurkarte, B-Plan, Lagepläne Versorgungsleitungen, Auskunft Altlastenkataster, Negativauskunft Kampfmittelfunde, Baugrunduntersuchung

### Teil D 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**  
**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**  
**www.psp-consult.de**

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



**DEPENBROCK**

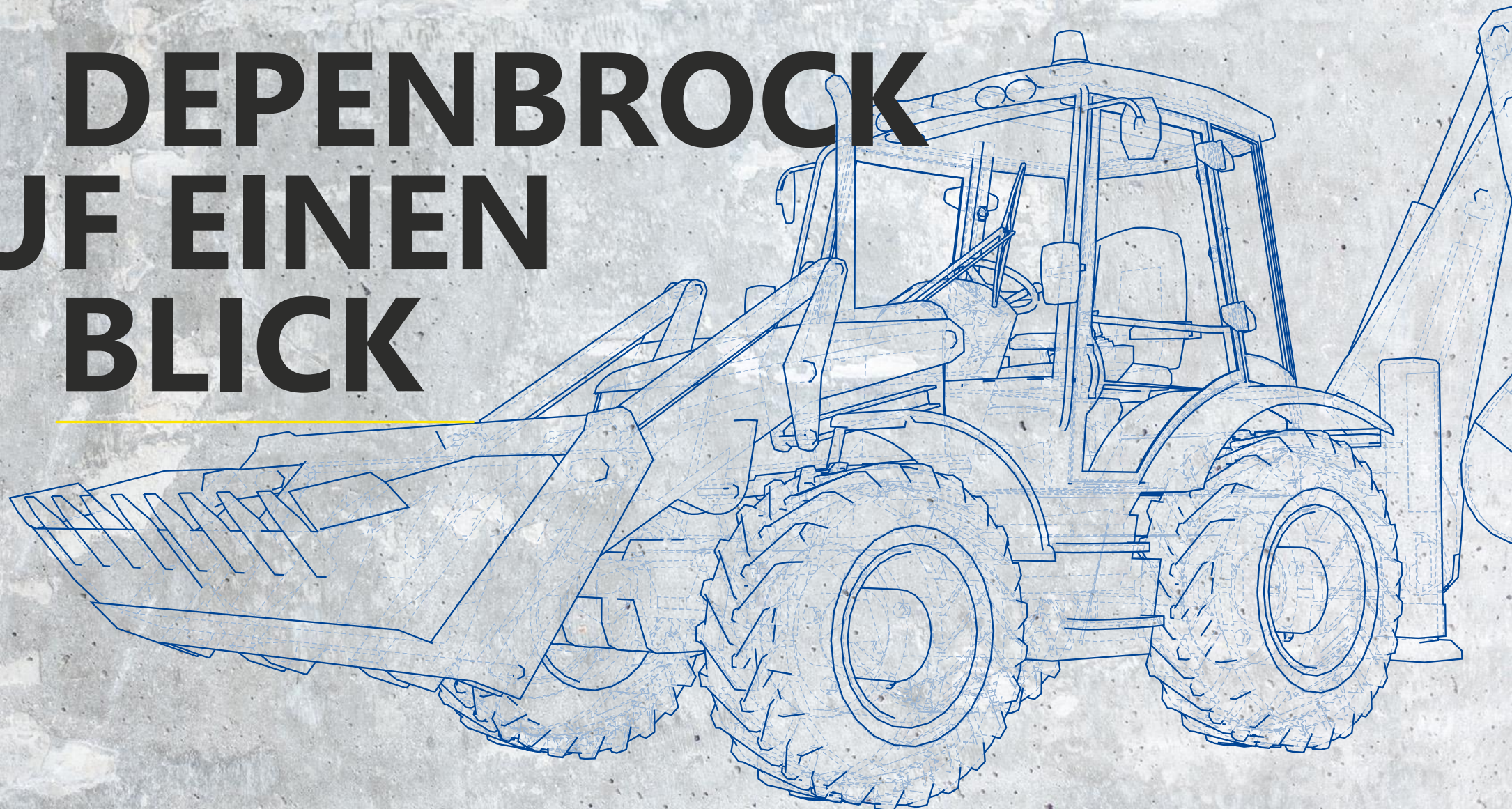
# Neubau Hauptschule Gifhorn

**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

1928



Gründung

1.400

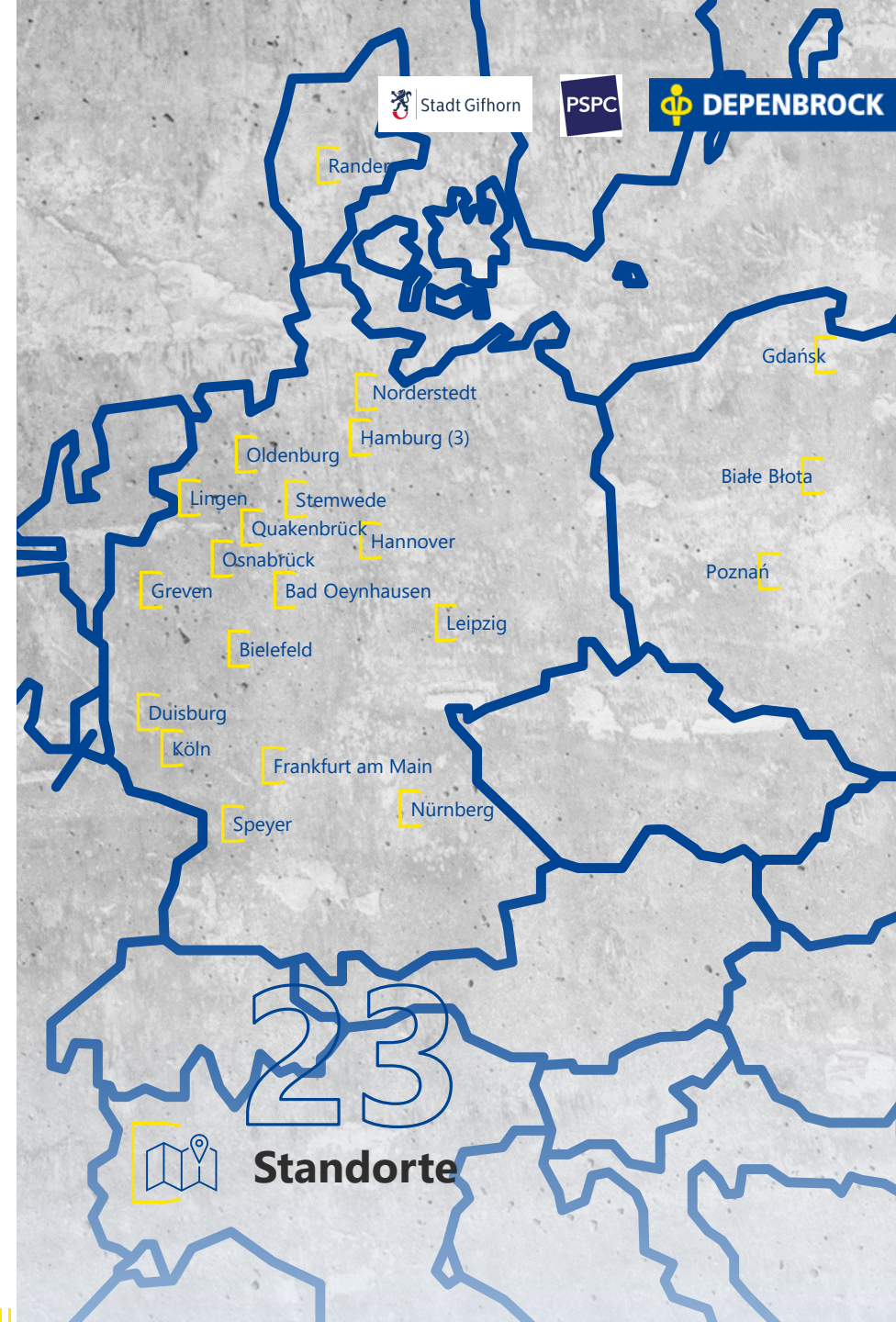


Mitarbeitende

750 Mio. Euro



Betriebsleistung



# WIR SIND DIE EXPERTEN IN IHREN SPEZIALTHEMEN



## Hochbau (Schlüsselfertigbau)

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



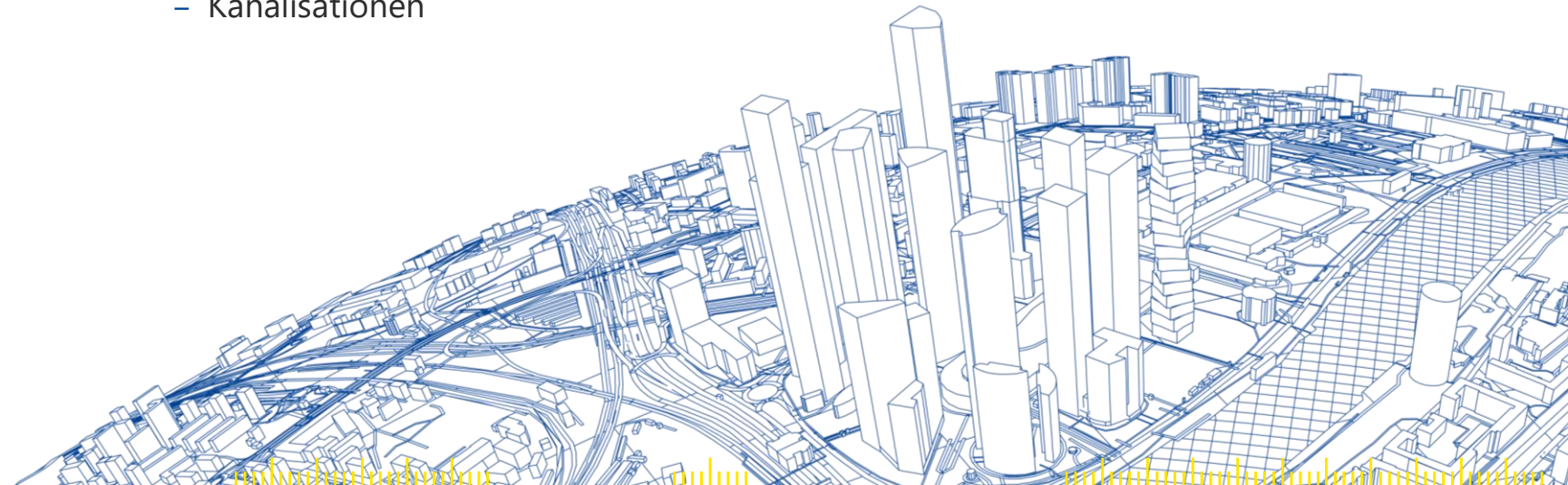
## Tief-, Kanal- und Straßenbau

- Wohn- und Gewerbegebieterschließungen
- 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:

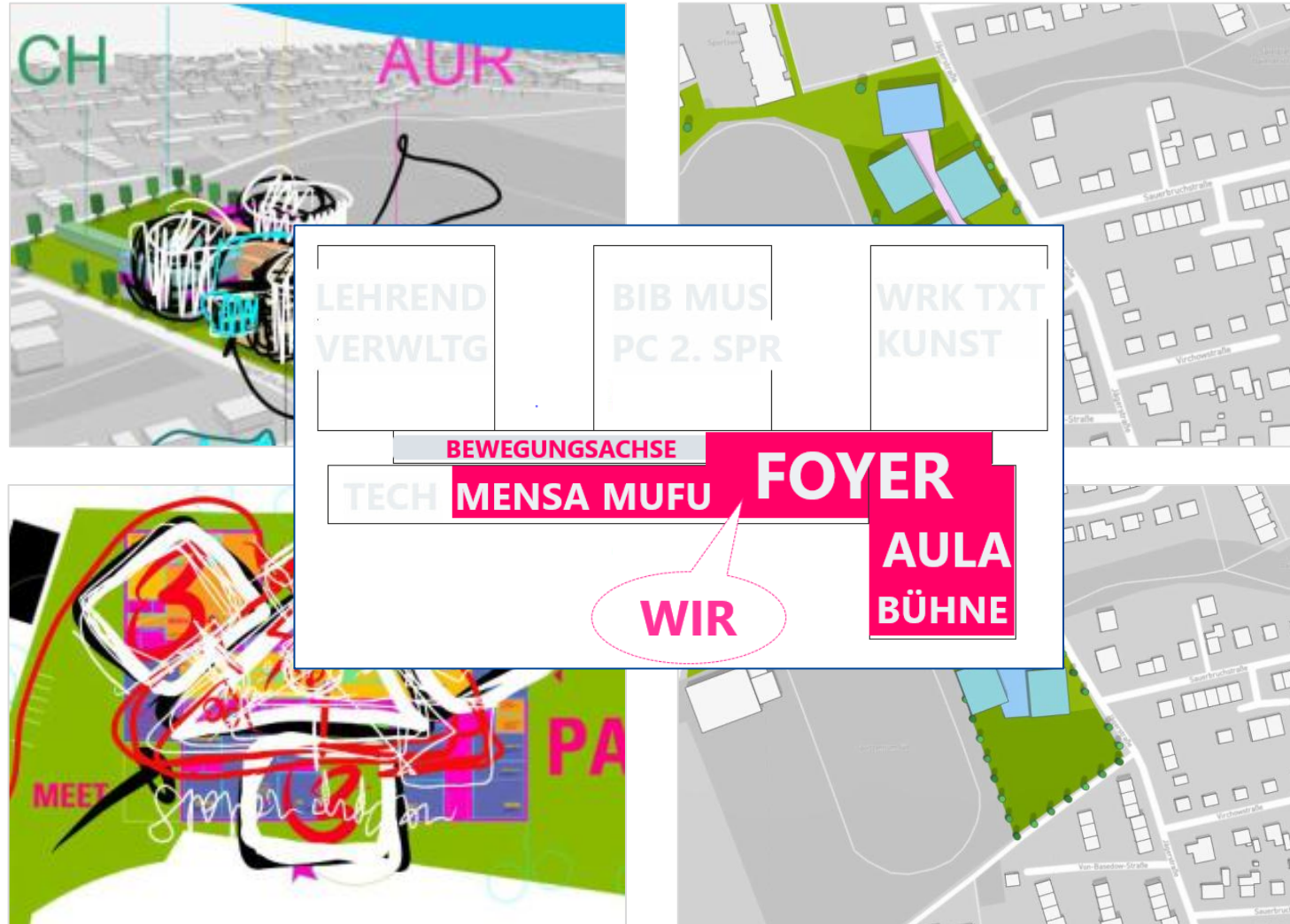
Abschlagszahlungen gemäß definierter  
Leistungsstände

# 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.**

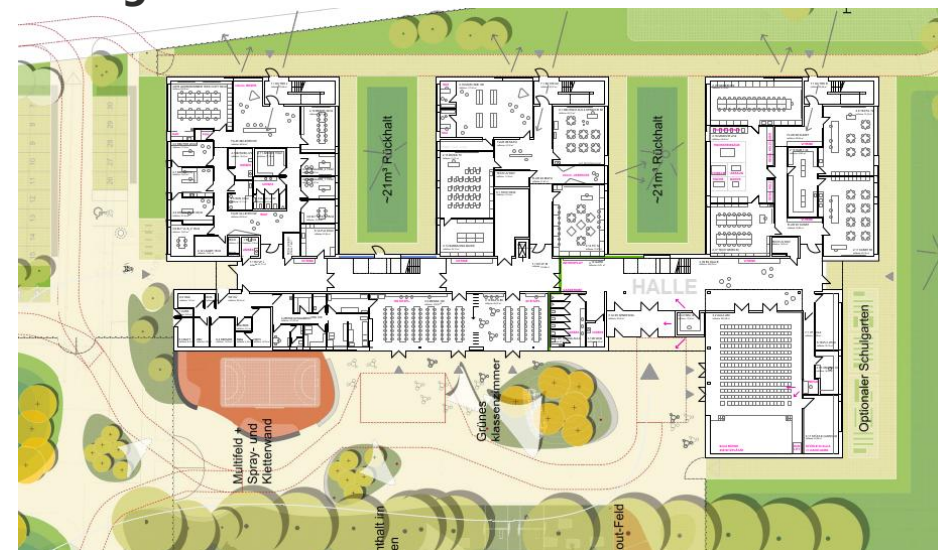


# ...über den finalen Entwurf...

## 1. Angebot vom 05.04.2024



## 2. Angebot vom 20.09.2024



## ...über den finalen Entwurf...



PERSPEKTIVE NEUE SCHULE ZUM CAMPUS GIFHORN, HAUPTINGANG

## ...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

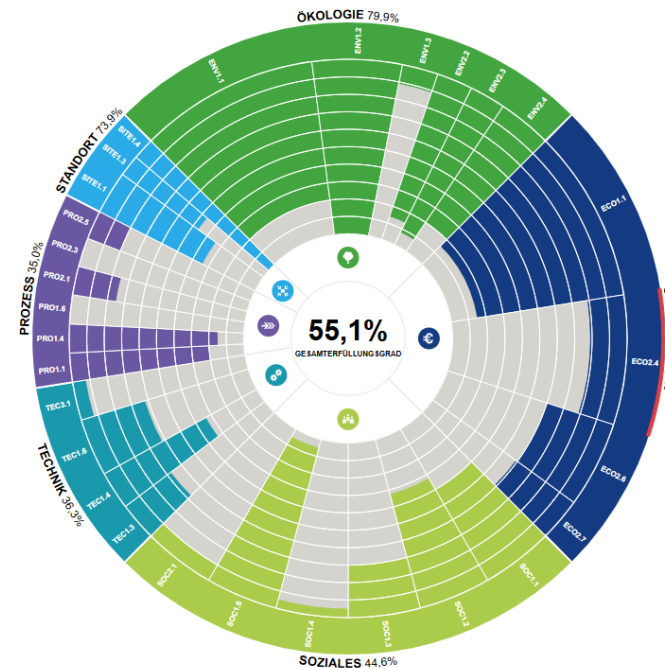


Abb.: Ergebnis Pre-Check DGNB

**KfW Förderbescheid**

STADT GIFHORN  
MARKTPLATZ 1  
38518 GIFHORN

Bearbeiter : Wilde  
Unser Zeichen: Dig  
Durchwahl : 5953  
Datum : 06.11.2024

Geschäftspartn.-Nr.: 00056618

Zuschuss-Nr. : 12942257  
Programm : KfN NWG - Kommunen (499)

Abteilung : IK83  
Branche : 751000

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Antrages vom 29.10.2024 und vorbehaltlich der Anerkennung der Bestätigung nach Durchführung, gewähren wir Ihnen aus öffentlichen Haushaltsmitteln einen Zuschuss in Höhe von 10,00 % der tatsächlich entstehenden zuschussfähigen Kosten, maximal jedoch in Höhe von

**EUR 1.000.000,00**

Die Bestimmungen des Merkblattes "Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude - Kommunen (499)" in der Version 08/24 sind wesentlicher Bestandteil dieses Schreibens.

Für den Ihnen gewährten Zuschuss gelten die Allgemeinen Bestimmungen für Zuschüsse - kommunale und soziale Infrastruktur - in der Version 09/21 und folgende Vereinbarungen:

1. Verwendungszweck:  
Investitionsort: Jägerstr. 14b in Gifhorn, Stadt, Kreis Gifhorn  
Investitionsvorhaben im Bereich: Klimafreundliches Nichtwohngebäude - mit QNG  
Gesamtbetrag der Investitionen: 10.000.000 EUR  
Netto-Grundfläche: 6.859,00 qm

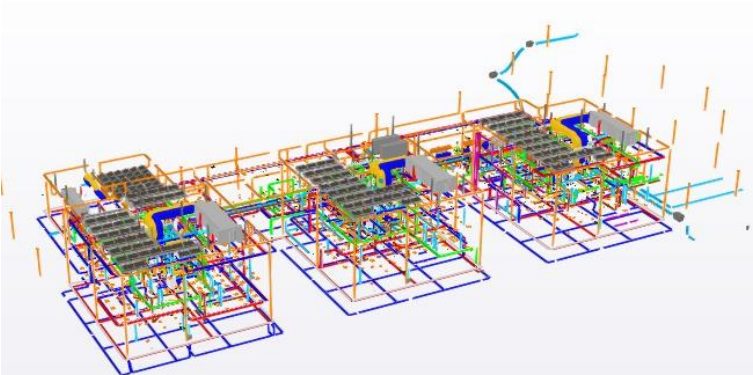
KfW Bankengruppe, Palmengartenstraße 5-9, 60525 Frankfurt am Main - Telefon: +49 69 7431-0 - Fax: +49 69 7431-2944 - S.W./F.T. KFW/EF - www.kfw.de  
Niederlassung Berlin, Charlottenstraße 33/33a, 10117 Berlin - Telefon: +49 30 20264-0 - Fax: +49 30 20264-5188  
Vorstand: Stefan Wirsing (Vorsitzender), Katharina Hoffmann, Melanie Kuhn, Christiane Lüllbach, Bernd Lorenzen, Dr. Stefan Peil

Abb.: Förderbescheid KfW

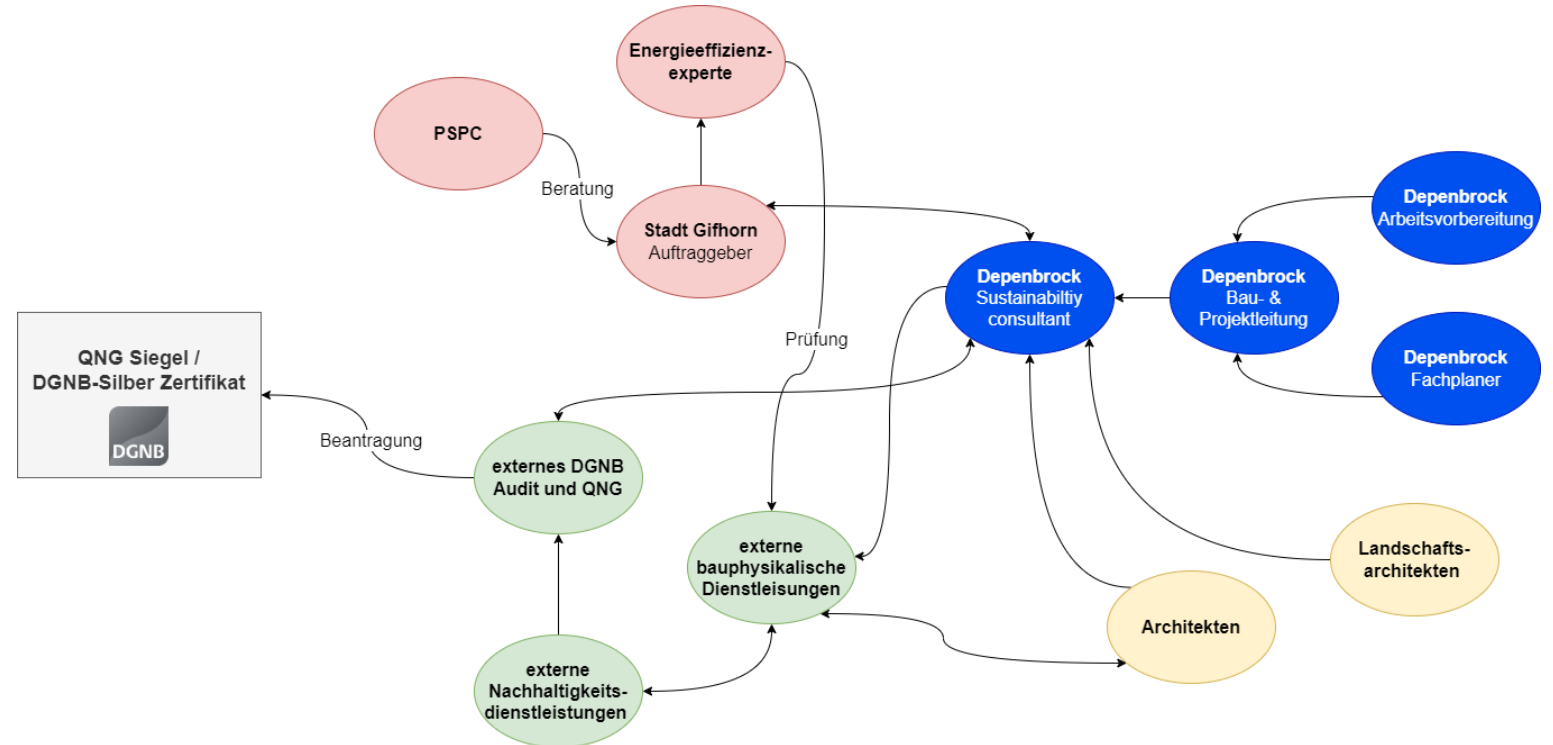
# Nachhaltigkeit

## Maßnahmen

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

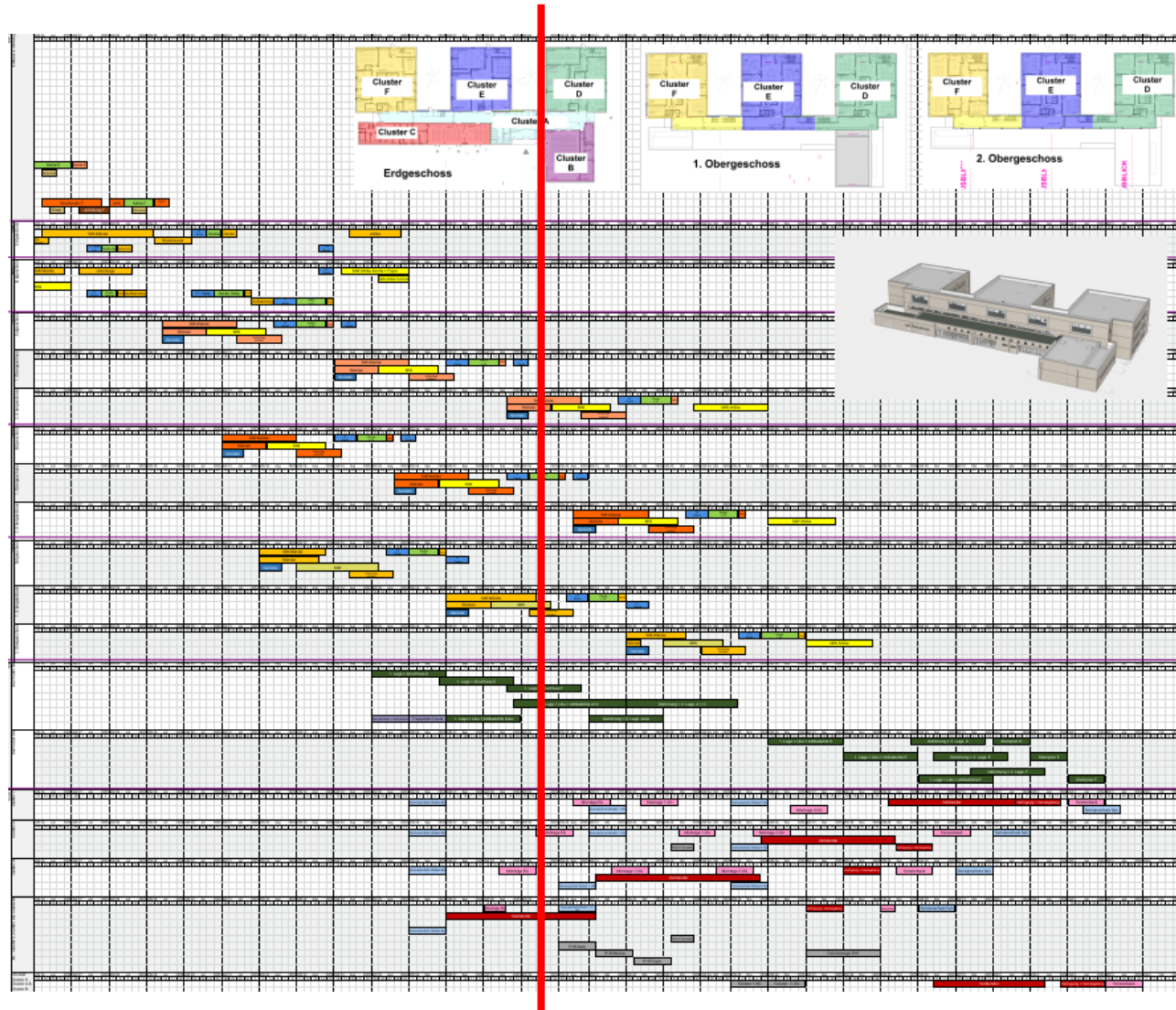


## INTEGRALE PLANUNG



## ZERTIFIZIERUNGSPROZESS

# Kosten- und Termintreue



neue Vertragssumme

ursprüngliche 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)**

