

## **In der Senatssitzung am 27. September 2022 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Der Senator für Finanzen

26.09.2022

### **2. Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.09.2022 für den Neubau einer Sechsfeldsporthalle am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße“**

#### **Ausschreibungsergebnis mit Auftragsempfehlung und Finanzierung**

##### **A. Problem**

Mit der Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.04.2021 ([Vorlage](#)) wurde die Notwendigkeit zur Erstellung einer neuen zweimal Dreifeldhalle in gestapelter Bauweise (Sechsfeldsporthalle) an der Oberschule an der Ronzelenstraße einschließlich der Beauftragung von Partnerschaft Deutschland zur Erstellung von Finanzierungsmodellen (hier: Umsetzung eines Totalunternehmer-Modells (TU-Modell)), verbunden mit einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargelegt.

Mit einer weiteren Vorlage zur Sitzung des Senats am 5. Oktober 2021 ([Vorlage](#)) wurde die Umsetzung des Projektes „Neubau einer Sechsfeldsporthalle am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße in Form eines TU-Modell mit Finanzierung über 4 Jahre auf dem stadteigenen Grundstück an der Ronzelenstraße beschlossen. Im vorgeschlagenen Finanzierungskonzept wurde ein Betrag von ca. 25,91 Mio. Euro (ohne Instandhaltungsmiete) dargelegt.

Der Senat bat die Senatorin für Kinder und Bildung und den Senator für Finanzen die Ausschreibung für den Neubau der Sechsfeldhalle umzusetzen. Der Senat ist nach Vorlage der Angebote erneut zu befassen, in diesem Zusammenhang sollen die finanziellen Auswirkungen abschließend konkretisiert werden, hierbei ist auch die Instandhaltungsmiete mit einzubeziehen.

Die Ausschreibungsphase ist nahezu abgeschlossen, die erforderliche Auftragsvergabe soll – eine Zustimmung der Gremien vorausgesetzt – bis Mitte Oktober erfolgen, um die vertraglich festgesetzte Terminierung und die zu erbringende Bauleistung nicht zu gefährden bzw. vertragsgerecht abzurufen.

## B. Lösung

Die Vorbereitung der Vergabe des Neubaus der Sechsfeldsporthalle erfolgt in einem 2-stufigen Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb.

Die EU-Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes mit der Veröffentlichung der Vergabeunterlagen erfolgte am 29.10.2021. Nach Ablauf des Teilnahmewettbewerbes für die Totalunternehmerleistung gingen die Teilnahmeanträge fristgerecht bis 01.12.2021 ein und wurden im Anschluss auf Vollständigkeit und Eignung geprüft.

Drei Bewerber wurden daraufhin am 14.12.2021 zur Angebotsabgabe aufgefordert (erste Angebotsphase). Die Angebote aus dieser ersten Angebotsphase gingen bis zum 06.04.2022 ein. Nach einer ersten Angebotsauswertung befasste sich ein Beratungsgremium (Senatorin für Kinder und Bildung, Immobilien Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Senator für Finanzen) am 26.04.2022 mit den vorgelegten Entwürfen.

Mit den Erkenntnissen aus der Vorprüfung und den Empfehlungen des Beratungsgremiums fanden im Mai 2022 Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche mit den Bietern statt. Die Bieter wurden nunmehr zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes (zweite Angebotsphase) aufgefordert. Aufgrund erheblicher Korrekturbedarfe im Entwurf erfolgte die Absage eines Bewerbers. Die Frist zur Einreichung der verbindlichen Angebote der noch verbliebenden zwei Bieter endete am 03.08.2022. Entsprechend des aktuellen Zeitplanes ist ein Vertragsabschluss bis spätestens 17.10.2022 vorzusehen.

- Nutzungsbeginn

Im Rahmen der zweiten Angebotsphase wurde der Fertigstellungstermin zum 30.06.2024 verbindlich fixiert.

- Fortschreibung der Planung und Baukosten

Bei Erarbeitung der funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) wurden die Annahmen der Machbarkeitsstudie von den Beteiligten fortgeschrieben und differenziert ausformuliert. Als kostenrelevante Aspekte sind im Wesentlichen vorformuliert:

- Rahmenbedingungen

Zur Überprüfung der Realisierbarkeit des Neubaus der Sechsfeldsporthalle und der weiteren Ausbaubedarfe am Standort Ronzellenstraße / Horner Heerstraße wurde seitens IB eine Machbarkeitsstudie durchgeführt (2020/2021). Die zugehörige Grobkostenschätzung war Grundlage für die Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Für die Definition der städtebaulichen Rahmenbedingungen bei der Erstellung der FLB seitens

SKUMS wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erstellt, die gleichzeitig das Entwicklungskonzept für das gesamte Grundstück enthält und die Grundlage der Aufgabenstellung wurde. Hieraus resultieren die Vorgaben für die Vergabeunterlagen wie Lage, Größe, Topographie und Zuschnitt des Grundstücks, Kubatur des Gebäudes und Position der Eingänge sowie die Höhenentwicklung zur funktionalen Anordnung der Erschließung.

Mit der Abgabe der Angebote wurde gegenüber der Machbarkeitsstudie die Planung im Entwurf (EW-Bau) auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) konkretisiert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorläufigen WU war das 2.Quartal 2021 als Grundlage für die Baukostenermittlung herangezogen worden. Gleichwohl erfolgte die Indexierung anhand von Kennwerten des statistischen Bundesamtes bis zur Baufertigstellung. Im Rahmen der abschließenden WU wird zunächst die tatsächliche Kostenentwicklung bis zum aktuellen Stand herangezogen. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Indexierung anhand von Kennwerten des statistischen Bundesamtes (analog vorläufiger WU) bis zur Baufertigstellung. Ein verbleibendes Bauherrnrisiko inkl. einer Preisgleitklausel ist zur Baufertigstellung mit zu berücksichtigen.

Die mit dem Bauwerk verbundenen Ausstattungskomponenten und die eingebaute Möblierung im Innenbereich wurden definiert und sind Bestandteil der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB).

Mit dem Vorhaben in Verbindung stehen mit Fertigstellung des Projektes einmalige Kosten für Umzug, Ausstattung IT, Schließsystem und nicht fest installierte Sporthallenausstattung, die nicht Vertragsbestandteil sind und mit Fertigstellung des Projektes in 2024 anfallen. Die Kosten werden derzeit in Höhe von 500 Tsd. Euro angenommen. Aus der noch bestehenden Sporthalle vorhandene Sportgeräte werden sofern möglich weitergenutzt.

- Auftragsempfehlung

Die eingereichte Planung zeichnet sich durch einen gestalterisch anspruchsvollen Entwurf aus, der auf dem vorgegebenen Baufeld das vorhandene städtebauliche Ensemble der Oberschule an der Ronzelenstraße städtebaulich und funktional sinnvoll ergänzt

Zusammen mit den angedachten Außenanlagen wird zwischen Oberschule und Grundschule eine gemeinsam zu nutzende Freifläche ausgebildet, die zukünftige als zentrales Begegnungselement auf dem Campus genutzt werden kann.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Veränderungen der Bremer Baustandards, dass alle Planungen und Ausführungen zu Neubauten und Sanierungen der öffentlichen Hand die Beschlüsse der Klimaenquetekommission berücksichtigen sollen, wurde ergänzend zur ursprünglich veröffentlichten funktionalen Leistungsbeschreibung die Anforderung gestellt, ein

wirtschaftliches energetisches Gesamtkonzept für das Projekt zu entwickeln. In diesem Zusammenhang erfolgt ein wesentlicher Teil der Wärmeversorgung des Neubaus durch regenerative Energien.

Eine Photovoltaikanlage ist auf den Flachdächern der Umkleide- und Unterrichtsbereiche des Gebäudes geplant.

- Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anhand des Ausschreibungsergebnisses wurde eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Die Dokumentation erfolgte zusammen mit der abschließenden Verfahrensauswertung und ist als Anlage beigefügt.

### **C. Alternativen**

Keine

### **D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

In der Senatsvorlage vom 05. Oktober 2021 wurden die Bau- und Verfahrenskosten der Sporthalle einschließlich des Risikomanagements mit 25,91 Mio. Euro bewertet.

Auf Grundlage des eingereichten Angebots inkl. Nebenkosten ergeben sich Kosten in Höhe von:

TU-Modell inkl. Langzeitfinanzierung: 23.909.650,00 €

Vorab- und Abschlussmaßnahmen (Grundstück, Interim, Abriss Turnhalle: 4.775.396,00 €

Hinzu kommen Verfahrenskosten in Höhe von 1.063.800,00 €, so dass insgesamt Bau- und Verfahrenskosten in Höhe von 29.748.846,00 €.

Im Gesamtprojekt sind zusätzlich noch Kosten für das Bauherrnrisiko inkl. Preisgleitklausel in Höhe von 824.000,00 € und Umzugskosten in Höhe von 500.000,00 € zu berücksichtigen, so dass sich Gesamtprojektkosten in Höhe von 31.072.846,00 € ergeben.

Der Mittelabfluss stellt sich wie folgt dar:

Jahr	SVIT	SKB	Gesamt
bis 2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2021	49.804,00 €	170.233,00 €	220.037,00 €
2022	1.764.375,00 €	1.431.375,00 €	3.195.750,00 €
2023	0,00 €	508.840,00 €	508.840,00 €
2024	4.535.936,00 €	4.016.033,00 €	8.551.969,00 €
2025	0,00 €	6.198.750,00 €	6.198.750,00 €
2026	0,00 €	6.198.750,00 €	6.198.750,00 €
2027	0,00 €	6.198.750,00 €	6.198.750,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>6.350.115,00 €</b>	<b>24.722.731,00 €</b>	<b>31.072.846,00 €</b>

In der Senatsvorlage vom 05. Oktober 2021 wurden die Bau- und Verfahrenskosten der Sporthalle einschließlich des Risikomanagements mit 25,9 Mio. Euro finanziell dargestellt und beschlossen. In seiner Sitzung am 08.10.2021 hat der Haushalts- und Finanzausschuss einer Nachbewilligung in Höhe von 0,443 Mio. Euro und der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3239.722 23-6 in Höhe von 24,534 Mio. Euro zugestimmt (VL 20/4598). Außerdem entstanden Kosten für die Erstellung der TU-Vergabe und für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Höhe von 0,945 Mio. Euro, die innerhalb des Budgets der Senatorin für Kinder und Bildung dargestellt wurden. Nach den jetzt vorliegenden Ausschreibungsergebnissen und unter Berücksichtigung der bislang unberücksichtigten sonstigen Projektkosten betragen die Gesamtprojektkosten rund 31,1 Mio. Euro. Die Differenz ergibt sich aus der fortschreitenden Projektbearbeitung und Konkretisierung der Kosten aus aktuellen Submissionsergebnissen. Im Bereich TU-Modell liegen die Mehrkosten aufgrund der Langzeitfinanzierung und Preissteigerung bei ca. 3,0 Mio Euro. Die Mehrkosten für die Vorab- und Abschlussmaßnahmen belaufen sich im Vergleich zu der ursprünglichen Senatsvorlage auf ca. 870.000,00 €. Hinzu kommen die noch nicht berücksichtigten Kosten, wie Bauherrenrisiko und Umzugskosten in Höhe von insgesamt ca. 1,3 Mio Euro. Für die SKB belaufen sich die Mehrkosten auf rd. 5,3 Mio. Euro. Für das Sondervermögen Immobilien und Technik haben sich die Bedarfe um rd. 0,14 Mio. Euro verringert, **sodass für das Projekt Mehrkosten i.H.v. 5,17 Mio. Euro entstehen.**

Die in 2021 erforderlichen Planungsmittel der Senatorin für Kinder und Bildung in Höhe von 170.000 Euro sind gemäß der Beschlusslage vom 27.04.2021 bereits abgedeckt.

Die erforderlichen Planungsmittel in den Jahren 2022 in Höhe von 1,431 Mio. Euro und in 2023 in Höhe von 0,509 Mio. Euro stehen bei der Haushaltsstelle 3239.722 22-8 „Planungsmittel Schulstandortplan“ zur Verfügung. Der Anteil des Senators für Finanzen kann in den Jahren

2022 und 2023 innerhalb des Gebäudesanierungsprogramms bei der Haushaltsstelle 3988.88420-0 „An Sondervermögen Immobilien und Technik für Sanierungsinvestitionen“ bereitgestellt werden.

Für die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5,17 Mio. Euro für die Jahre 2023 bis 2027 erforderlich. Diese ist im Produktplan 97 bei Haushaltsstelle 3988.884 51-0 „An SVIT, Neubau einer Sporthalle an der Schule Ronzelenstraße“ – unter Vorbehalt der Zustimmung der Fachdeputation – beim Haushalts- und Finanzausschuss zu beantragen.

Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3708.884 35-8 „An das SV Gewerbeflächen (Stadt) für Erschließungsmaßnahmen“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Immobilien Bremen AöR legt eine Kostenmietkalkulation nach Fertigstellung der Maßnahme Neubau Sechsfeldhalle Ronzelenstraße vor. Danach wurde eine Gesamtmiete von 24.536,59 Euro monatlich ermittelt, darin enthalten ist ein Kostenanteil für die Verwaltung in Höhe von monatlich 3.616,76 Euro. Die Finanzierung der Miete erfolgt aus der Finanzposition 3218/518 50-7 Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik.

Der SVIT-Anteil ist bereits über Barmittel und Verpflichtungsermächtigungen bis 2027 im Gebäudesanierungsprogramm 2022 berücksichtigt. Die jährlichen Verpflichtungsermächtigungen werden an die tatsächlichen Mittelbedarfe im Haushaltsvollzug 2022 angepasst. Von dem Neubau der Sechsfeldsporthalle profitieren Schülerinnen und Schüler sowie Lehrerinnen und Lehrer in gleicher Weise.

#### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist erfolgt.

Eine Beschlussfassung der städtischen Deputation für Kinder und Bildung erfolgt im Anschluss an den Senatsbeschluss.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Eine Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister kann erst nach Befassung der Deputationen für Kinder und Bildung erfolgen. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der Auftragsempfehlung und damit dem Eingehen einer zusätzlichen investiven Verpflichtung i.H.v. 5,17 Mio. Euro für die Mehrkosten zu und bittet den Senator für Finanzen, die Auftragsvergabe (Zuschlagserteilung) einzuleiten.
2. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die entsprechenden haushaltsrechtlichen Voraussetzungen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage:           Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

**Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage : Neubau einer Sechsfeldsporthalle am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße

Datum : 27.09.22

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Neubau einer Sechsfeldsporthalle am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße - Ausschreibungsergebnis mit Auftragsempfehlung und Finanzierung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  einzelwirtschaftlichen  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Neubau TU-Modell	1
2	Neubau in konventioneller Eigenrealisierung	2
n		

**Ergebnis**

**In der vorläufigen WU (Stand 08/2021) wurde festgestellt, dass Variante 1 die wirtschaftlichere Realisierungsmöglichkeit darstellt. Gem. Senatsbeschluss vom 05.10.2021 wurde das TU-Vergabeverfahren durchgeführt. Nach Eingang der verbindlichen Angebote wurden durch Partnerschaft Deutschland in einer abschließenden WU die Varianten 1 und 2 erneut gegenübergestellt. Das Berechnungsergebnis weist eine relative Vorteilhaftigkeit des ÖPP-Angebotes (Variante 1) in Höhe von 6,13 % gegenüber der konventionellen Realisierung aus. Im Einzelnen wird auf die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Auswertungsberichtes der Partnerschaft Deutschland verwiesen.**

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 1. Quartal 2025	2.	n.
--------------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung Budget (investiv)	€	31,1 Mio.
2	Inbetriebnahme	Schuljahr	2024
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung