

## **In der Senatssitzung am 27. April 2021 beschlossene Fassung**

Der Senator für Finanzen

Die Senatorin für Kinder und Bildung

08.04.2021

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.04.2021**

#### **„Realisierung von Baumaßnahmen über Totalunternehmereinsatz“**

**„hier: erste Planungen für einen möglichen Neubau einer Sechsfeldhalle (Dreifeld gestapelt) in der Ronzelenstraße“**

#### **A. Problem**

Im Rahmen der Schulstandortplanung bis 2030 wurde deutlich, in welchen Stadtteilen schulische Kapazitäten bis 2025 fehlen werden. In diesem Bedarf sind auch Sporthallen enthalten. Die Freie Hansestadt Bremen hat einen Teil ihrer Sporthallenkapazitäten über angemietete Flächen der Universität Bremen sichergestellt. Die Universität Bremen plant die Sportstätten in den Jahren ab 2023, spätestens 2024 zu sanieren, weshalb alternative Lösungen für eine nachhaltige Sicherstellung des Schulsports unabdingbar werden und bis dahin die erforderlichen Schulsportflächen anderweitig zur Verfügung stehen müssen. Im Rahmen einer Masterplanung auf dem Schulcampus in der Ronzelenstraße ist unter anderem eine neue zweimal Dreifeldhalle in gestapelter Bauweise für die Schaffung der notwendigen Schulsportflächen geplant. Derzeit nutzt die Schule an der Ronzelenstraße die Unisporthalle, deren Sanierung mindestens zwei Jahre dauern wird. Damit die bisherigen Wegezeiten verkürzt und langfristig eine solide Sporthallensituation hergestellt werden kann, ist dieses Projekt initiiert worden.

Die Planung und Realisierung zur Sicherstellung der Sporthallenflächen bis 2024 ist im Zusammenhang mit dem standardisierten Bauablaufschema für Hochbauten (RL-Bau) zeitlich nicht darstellbar, sodass weitere Möglichkeiten der baulichen Umsetzung untersucht wurden. Vor diesem Hintergrund wurden durch Immobilien Bremen AöR alternative Beschaffungsmaßnahmen geprüft und bewertet. Die Beteiligung eines Generalunternehmers (GU) oder Totalunternehmers (TU) als zusätzliche Kapazität in Bezug auf den Teilbereich der Schulsportflächen wurde geprüft, um eine rechtzeitige Fertigstellung der erforderlichen Sportstätten sicherzustellen.

Im Ergebnis soll das Projekt daher als Funktionalbau zeit- und kostenoptimiert beschafft werden. Hierfür kommt als alternative Beschaffung zur konventionellen Realisierung die Umsetzung eines Totalunternehmer-Modells (TU-Modell) in Betracht, bei dem Planungs- und

Bauleistungen vergeben werden sollen. Dies ist die einzige Möglichkeit eine Fertigstellung bis 2024 in Aussicht zu stellen.

## **B. Lösung**

Bei der Planung und Durchführung von Bauaufgaben der Stadtgemeinde Bremen und des Landes Bremen ist die Richtlinie für die Planung und Durchführung von Bauaufgaben (RL-Bau novelliert 2018) einzuhalten. In dieser Richtlinie wird auf Rechtsvorschriften, Gesetze sowie Verordnungen verwiesen. Des Weiteren ergeben sich hier die Regelungen zum Verfahren der vorzulegenden Prüfunterlagen (ES-Bau, EW-Bau bzw. erw. ES-Bau), der Ausschreibungen der Gewerke und Durchführung der Bauleistungen sowie den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen. Im Rahmen dessen wird als öffentlicher Auftraggeber das Vergaberecht eingehalten. Das bedeutet, dass für Vergabeverfahren oberhalb der EU-Schwellenwerte der § 97 Abs. 3 GWB bestimmt, dass bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen mittelständige Interessen durch Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose angemessen zu berücksichtigen sind. Vergaberechtlich relevant ist vor allem § 8 des Mittelstandsförderungsgesetzes (Bremisches Gesetz zur Förderung von kleinsten, kleinen und mittleren Unternehmen), der die Beteiligung an öffentlichen Aufträgen regelt. Dieser sieht vor, dass bei der Vergabe öffentlicher als auch durch Gesellschaften des privaten Rechts mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung zu erteilender Aufträge neben dem Vergaberecht die Ziele des Mittelstandsförderungsgesetzes zu beachten sind. Insbesondere sind Leistungen, soweit es die wirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen zulassen, nach Art und Menge so in Lose aufzuteilen, dass sich Unternehmen der mittelständischen Wirtschaft mit Angeboten beteiligen können.

Die Vergabe an Generalunternehmer oder Totalunternehmer stellen daher eine Ausnahme von den o. g. Regelungen dar und bedürfen einer gesonderten Begründung.

Grundlage der Auftragsvergabe an einen Totalunternehmer bildet ein öffentliches Ausschreibungsverfahren. Die öffentliche Ausschreibung enthält die Anforderungen an eine Sechsfeldhalle und den rechtlichen Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen in Form einer funktionalen Baubeschreibung und bildet somit die vertragliche Grundlage für den Auftragnehmer TU zur Umsetzung des Projektes.

Immobilien Bremen AöR als Eigentümervertreter wird das Projekt begleiten und benötigt zur Gewährleistung der Termineinhaltung für weitere Vorhaben kurze Entscheidungsprozesse. Daher wird die Ressort AG und/oder die Senatskommission/der Senat abhängig von der Sachlage zur Begleitung am Planungsprozess und zur Beschlussfassung seitens des Senators für Finanzen und der Senatorin für Kinder und Bildung, fachlich unterstützt von Immobilien Bremen AöR befasst.

Zur Realisierung dieses Projektes mittels eines Totalunternehmers sieht die Projektplanung die Auftragsvergabe für PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH (Partnerschaft Deutschland) vor, welche bereits im Rahmen der Bedarfsplanung eingebunden ist, so dass derzeit in einem ersten Schritt die Ausschreibungen für technische und juristische Beratungsleistungen zur Erstellung der funktionalen Baubeschreibung durch Partnerschaft Deutschland formuliert werden. Die Kosten in Höhe von ca. 3.500 Euro sind durch Planungsmittel seitens SKB gedeckt.

Für den weiteren Verfahrensablauf werden zunächst Planungsmittel für eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und für Beraterleistungen benötigt, um den weiteren Finanzierungsweg für eine TU-Vergabe aufzustellen.

Im Anschluss hieran soll die Ausschreibung und Vergabe der technischen und juristischen Beratungsleistungen erfolgen, so dass diese Unternehmen dann in Zusammenarbeit mit Partnerschaft Deutschland bis Sommer 2022 die funktionale Baubeschreibung für das Projekt „Neubau einer 6-Feldhalle an der Oberschule Ronzelenstraße“ erstellen können.

Für diesen Prozess gilt es in dieser Vorlage die notwendigen Planungsmittel bereitzustellen und Gremienbeschlüsse einzuholen.

Die städtebauliche und architektonische Qualifizierung ist mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau im Vorfeld des Ausschreibungs- und Angebotsverfahrens abzustimmen und ermöglicht die Sicherstellung der Architekturqualität.

Die Kostenannahme für das Gesamtprojekt geht zum jetzigen Planungsstand von Kosten in Höhe von ca. 21,31 Mio. € aus. Diese Summe setzt sich zusammen aus der Gesamtkostenannahme für die TU-Leistungen in Höhe von ca. 17,1 Mio. €, einem Totalunternehmer-Aufschlag gegenüber der gewerkeweisen Ausschreibung von ca. 1,71 Mio. € und Kosten in Höhe von 2,5 Mio. € im Rahmen des Risikomanagements für mögliche Preissteigerungen gemäß den Erfahrungen der letzten Jahre.

Die Aufteilung der Kosten auf das Sondervermögen Immobilien und Technik, sowie die Senatorin für Kinder und Bildung erfolgt im weiteren Verfahren und wird zur Beschlussfassung zu den Planungsunterlagen vorgelegt.

Es relativieren sich die Mehrkosten aus dem Risikomanagement im geringen Maße durch die Pauschalierung des Angebotspreises, unter Berücksichtigung von eventuellen Nachträgen und der Preissteigerung bei längerer Bauzeit, sodass der TU-Aufschlag gegenüber der konventionellen Bauweise sich aufrechnet.

Durch Vergabe an einen Totalunternehmer können Kosten in Höhe von ca. 4 Mio. €, die sich aus dem Verzicht auf eine sonst erforderlichen Interimshalle ergeben, verhindert werden.

Nach der Prüfung durch Immobilien Bremen kommt für die zu realisierende Baumaßnahme „Neubau einer 6-Feldhalle an der Oberschule Ronzelenstraße“ ausschließlich die Durchführung eines Totalunternehmer-Modells (TU-Modell) in Betracht. Begründet ist dieses durch die Aspekte Termintreue, Kostensicherheit, Komplexität der Maßnahme sowie die zwingende zeitliche Restriktion.

- Termintreue

Im Vergleich zu einer gewerkeweisen Vergabe ist beim TU-Verfahren das Risiko, dass die Baumaßnahme nicht im veranschlagten Zeitraum fertiggestellt werden kann, ungleich geringer. Dazu tragen auch die Konventionalstrafen bei Bauzeitüberschreitung bei. Des Weiteren liegt die Verantwortung für die Planungsphase und Ausschreibungen der einzelnen Gewerke und die Gewährleistung beim TU.

- Kostensicherheit

Der im Rahmen des TU-Verfahrens festgelegte Pauschalpreis bietet eine wesentlich höhere Kostensicherheit als Ausschreibungen von Einzelgewerken und den damit verbundenen Schwierigkeiten, welche u.a. in Bezug auf die Schnittstellenproblematik und damit verbundene Bauzeitverlängerungen, Nachträge, die derzeitige Auslastung der Fachfirmen für die einzelnen Gewerke und hohe Preissteigerungen bestehen können.

- Komplexität der Maßnahme

Die geplante Maßnahme bettet sich in einer Masterplanung ein. Die einzelnen Maßnahmen müssen koordinativ in unterschiedlichen baulichen Abfolgen und aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen teils bei laufendem Betrieb umgesetzt werden. Auch eine Komplexität der eigentlichen Maßnahme ist gegeben. Das Stapeln von Dreifeldhallen ist eine konstruktive und statische Herausforderung (Tiefgründung und Tragwerk). Hierbei ist das TU-Modell attraktiv für Firmen, die sich auf den ganzheitlichen Hallenbau spezialisiert haben und im Rahmen von Einzelgewerkvergaben wohl nicht am Wettbewerb teilnehmen würden.

- zeitliche Restriktion

Die zwingend erforderliche Umsetzung des komprimierten Terminplanes, begründet durch den Wegfall der Sporthallenflächen an der Universität Bremen, ist alternativlos. Dies begründet sich durch die Zahl der Kinder und Jugendlichen, für die die Fläche kurzfristig geschaffen werden muss, auch vor dem Hintergrund der aufwachsenden Bevölkerungsentwicklung in allen Stadtregionen sowie der noch weiter steigenden Bevölkerung.

Mit der jetzigen Vorlage soll zunächst die Beauftragung zur Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) mit ca. 83 TEuro und den technischen und juristischen Beraterleistungen mit ca. 230 TEuro (insgesamt 313 TEuro) beschlossen werden. Nach der Erstellung erfolgt eine Befassung des Senats zu den gewonnenen Erkenntnissen, den genauen planerischen Bedingungen und den konkretisierten finanziellen Auswirkungen; darüber hinaus soll ein erster Vorschlag für ein Finanzierungsmodell dargelegt werden, um die weiteren erforderlichen Planungsmittel freizugeben. Die dritte und letzte Befassung erfolgt nach Vorlage der vollständigen Planungsunterlagen zur Veröffentlichung und Ausschreibung der TU-Vergabe.

### **C. Alternativen**

Bei einer Vergabe nach dem standardisiertem Bauablaufverfahren werden diese Baumaßnahmen nicht rechtzeitig fertiggestellt werden können. Die Sicherstellung für die Bereitstellung der Schulsportflächen bis 2024 kann nicht garantiert werden. Es wird im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geprüft, ob der Neubau in Verbindung mit dem zusätzlichen Bedarf an Sportflächen oder eine Sanierung bzw. die Errichtung eines Interims wirtschaftlicher sein wird.

### **D. Finanzielle / Personelle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

Die Kosten für Partnerschaft Deutschland für die Gesamtleistungen sind mit ca. 182 TEuro (inkl. WU) anzusetzen. Weiterhin kommen Leistungen und Kosten von technischen (150 TEuro) und juristischen Beratern (80 TEuro) hinzu. Das Honorar von Immobilien Bremen AöR ist mit 220 TEuro zu berücksichtigen. Die Gesamtkosten zur Vorbereitung und Erstellung der TU-Vergabe belaufen sich damit auf insgesamt 632 TEuro.

Für die fristgerechte Realisierung des Projektes muss mit der Vorbereitung für eine Totalunternehmervergabe bereits zum jetzigen Zeitpunkt begonnen werden. Zunächst werden von den o.g. 632 TEuro, welche für die Erstellung der TU-Vergabe voraussichtlich erforderlich werden, rd. 313 TEuro für die Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung inkl. der Beraterleistungen über den Neubau/Sanierung benötigt.

Die Finanzierungskosten i.H.v. 313 TEuro können innerhalb des Budgets der Senatorin für Kinder und Bildung durch Einsparung nach vorheriger Sperrenaufhebung bei der Hst. 3210/72258-0 ‚Umbau der Schule Pürschweg zur Ganztagschule‘ dargestellt werden, da für die Umsetzung des Umbaus am Pürschweg die in 2021 veranschlagten Mittel nicht erforderlich sind ([Senat 16.03.2021](#)). Für die Umsetzung der Nachbewilligung ist ein Beschluss des

Haushalts- und Finanzausschusses sowie die vorherige Befassung der Fachdeputation erforderlich.

Die Kosten für das Gesamtprojekt werden auf bis zu 21,31 Mio. € geschätzt und mit der jetzt zu beauftragenden vorl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung konkretisiert und im weiteren Verfahren zur Beschlussfassung vorgelegt.

Von der Baumaßnahme profitieren Jungen und Mädchen, Schülerinnen und Schüler sowie Lehrerinnen und Lehrer in den verschiedenen Schultypen in gleicher Weise.

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

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei abgestimmt. Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, der Senatorin für Kinder und Bildung, der Senatorin für Wissenschaft und Häfen und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ist eingeleitet.

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

Eine Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister kann erfolgen. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt dem dargestellten Verfahren für die ersten Planungen einer Vergabe an einen Totalunternehmer zu und bittet den Senator für Finanzen die Immobilien Bremen mit der Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Totalunternehmer-Ausschreibung für die mögliche Baumaßnahme „Neubau einer 6-Feldhalle an der Oberschule Ronzelenstraße“ zu beauftragen.
2. Der Senat stimmt der Finanzierung i.H.v. 313 TEuro zur ersten Vorbereitung eines TU-Vergabeverfahrens zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Finanzen und die Senatorin für Kinder und Bildung, die erforderliche haushaltsrechtliche Ermächtigung, nach vorheriger Befassung der Fachdeputation Kinder und Bildung, beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.