

In der Senatssitzung am 5. Oktober 2021 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung
Der Senator für Finanzen

04.10.2021

Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.10.2021

Neubau einer Sechsfeldsporthalle und Errichtung eines Interimsbaus am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße

Auswahl des Finanzierungsmodells und weiteres Verfahren

A. Problem

Dem Senat wurde am 27.04.2021 die Notwendigkeit zur Erstellung einer Planung für eine neue Doppel-Dreifeldsporthalle in gestapelter Bauweise an der Oberschule an der Ronzelenstraße einschließlich der Beauftragung von Partnerschaft Deutschland (PD) zur Erstellung von Finanzierungsmodellen im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargelegt.

Die Planung und Realisierung der Sporthallenflächen bis 2024 ist zwingend erforderlich, um das Angebot der Oberschule Ronzelenstraße als sportbetonter Schule abzusichern, zumal durch die anstehenden Entscheidungen zur Sanierung der derzeit genutzten „Uni-Halle“ weitere Unsicherheiten bestehen. Da dies nicht über das standardisierte Bauablaufschemata für Hochbauten (RL-Bau) zu gewährleisten ist, sollten weitere Möglichkeiten der baulichen Umsetzung untersucht werden. Vor diesem Hintergrund wurden durch Immobilien Bremen alternative Beschaffungsmaßnahmen geprüft und bewertet. Die Beteiligung eines Totalunternehmers (TU) in Bezug auf die Schulsportflächen wurde geprüft, um eine rechtzeitige Fertigstellung der erforderlichen Sporthallenkapazitäten für die avisierte Eliteschule des Sports sicherzustellen.

Zur Realisierung des Projektes mittels eines Totalunternehmers wurde der Auftrag für Partnerschaft Deutschland dahingehend erweitert. In einem ersten Schritt wurden die Ausschreibungen für technische und juristische Beratungsleistungen zur Erstellung der funktionalen Baubeschreibung durch Partnerschaft Deutschland formuliert. Die Kosten in Höhe von ca. 3.500 Euro wurden durch Planungsmittel seitens SKB gedeckt.

Für den weiteren Verfahrensablauf war es erforderlich, Planungsmittel für eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und für Beraterleistungen bereit zu stellen, um den weiteren Finanzierungsweg für eine TU-Vergabe aufzustellen. Im Anschluss hieran erfolgte die Ausschreibung und Vergabe der technischen und juristischen Beratungsleistungen, sodass in Zusammenarbeit mit Partnerschaft Deutschland die funktionale Baubeschreibung für das Projekt

»Neubau einer Sechsfeldsporthalle an der Oberschule an der Ronzelenstraße« erstellt werden wird.

Die Fertigstellung der begleitenden Masterplanung zur Darstellung der Erweiterungsmöglichkeiten der Oberschule und der Grundschule sowie des Neubaus einer sechsprüppigen Kindertagesstätte auf dem angrenzenden Grundstück der Grundschule an der Horner Heerstraße wird bis Ende 2021 erfolgen. Die städtebauliche und architektonische Qualifizierung ist in einem Abstimmungsprozess mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und soll die Sicherstellung der Architekturqualität gewährleisten.

Die Ergebnisse der plausibilisierten vorl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einschließlich der Darstellung unterschiedlicher Finanzierungsmodelle und einer Umsetzungsempfehlung für die Sechsfeldsporthalle liegen vor.

B. Lösung

Nachfolgend werden zu den einzelnen Punkten die Planungsunterlagen einschließlich der von PD erstellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Realisierung der Sechsfeldhalle dargestellt.

a. Planerische Rahmenbedingungen

Das Projekt wurde bisher durch einen Masterplan, einer Bedarfsplanung und einer Phase Null sowie durch Partnerschaft Deutschland begleitet.

Der Standort für die Sporthalle wurde im Rahmen der Masterplanung, unter Einbeziehung aller laut Schulstandortplanung erforderlichen Entwicklungsbedarfe ermittelt, damit die vorgezogene Errichtung der Halle die weitere Entwicklung des Standortes nicht einschränkt.

Unter Berücksichtigung der Aspekte aus der Masterplanung i.V.m. Abläufen in der Umsetzung notwendiger Abrissarbeiten, vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Gesichtspunkte und städtebaulicher Rahmenbedingungen wurde letztlich als Standort für die neue Sechsfeldsporthalle eine Fläche rückwärtig zur bestehenden Sporthalle identifiziert – unter Einhaltung des für den Deichverband erforderlichen Bewirtschaftungsstreifens von 5 m zum im Süden des Grundstücks gelegenen Fleet.

Mit der Wahl des Standorts für den Neubau der Sechsfeldsporthalle geht der Rückbau des bestehenden Kita-Interims und des östlich davon gelegenen abgängigen Klassengebäudes sowie das Erfordernis der Errichtung einer neuen Interimsanlage einher – angedacht im westlichen Teil des (versiegelten) Pausenhofes der Oberschule (Vgl. e.).

Die Oberschule strebt an, sich zu einer »Eliteschule des Sports« weiterzuentwickeln. Die Antragstellung wird von der Senatorin für Kinder und Bildung zu Beginn des Schuljahres 2021/22, eine umfängliche Umsetzung zu Beginn des Schuljahres 2022/23 angestrebt.

b. Festlegung des Organisationsmodells

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt eine zu erwartende relative Vorteilhaftigkeit für das TU-Modell in Höhe von 5,49 % gegenüber einer konventionellen Realisierung. Diese Vorteilhaftigkeit beruht im Wesentlichen auf folgenden grundsätzlichen Aspekten:

- Realisierung von wirtschaftlichen Effizienzpotentialen durch eine gebündelte Leistungsübertragung auf einen privaten Partner, der hierüber seine bestehenden Kernkompetenzen im Kosten- und Schnittstellenmanagement optimal nutzen kann;
- Möglichkeit zum vertraglich geregelten Risikotransfer auf einen privaten Partner, in Verbindung mit einer erhöhten Risikomanagementkompetenz (initiiert u.a. durch eine leistungsorientierte Vergütung, eine funktionale bzw. outputorientierte Leistungsbeschreibung und damit einem verringerten Nachtragspotential, einem garantierten Fertigstellungstermin mit zusätzlichen Baucontrolling der finanzierenden Bank).

Die genannten Wirtschaftsvorteile übersteigen die ebenfalls in der Berechnung des TU-Modells berücksichtigten Mehrkosten in den Bereichen Finanzierung, Beratungskosten und Bieterentschädigungen sowie für die unterstellte Vertragserfüllungsbürgschaft.

Innerhalb der durchgeführten Szenarioanalyse wurde neben der Eigenfinanzierung untersucht, inwieweit die Übertragung der Langzeitfinanzierung auf den Totalunternehmer in Form einer Forfaitierung mit Einredeverzicht weitere Effizienzpotentiale hebt.

Untersucht wurde unterschiedliche Finanzierungszeiträume von 1-20 Jahren. Im Ergebnis nimmt die Effizienz bei steigendem Finanzierungszeitraum ab. Zusätzlich nimmt die Marktgängigkeit bei steigendem Finanzierungszeiträumen ab.

Vor diesem Hintergrund, soll die Maßnahme mit einer Langzeitfinanzierung über 4 Jahre realisiert werden. Die Vorteilhaftigkeit des TU-Modells gegenüber der konventionellen Realisierung sinkt durch die Hinzunahme der Langzeitfinanzierung von 5,49% auf 5,28%.

Im Ergebnis ergibt die Berechnung der Barwerte, dass unter den getroffenen Annahmen das Totalunternehmermodell insgesamt aus wirtschaftlicher Sicht vorteilhaft gegenüber einer konventionellen Realisierung ist. Im Rahmen der durchgeführten Szenarioanalyse erwies sich das Ergebnis als stabil. Es wird eine Umsetzung des Projektes über das entwickelte Totalunternehmer-Modell mit Langzeitfinanzierung über 4 Jahre, Form einer Forfaitierung mit Einredeverzicht empfohlen.

c. Weiteres Verfahren

Im Wesentlichen sind bei einem TU-Modell fünf Phasen bis zur Fertigstellung zu durchlaufen:

- Phase 1 Projektvorbereitung
- Phase 2 Projektplanung
- Phase 3 Ausschreibung und Vergabe (bis September 2022)
- Phase 4 Umsetzung (bis 1. Quartal 2024)
- Phase 5 Inbetriebnahme / Nutzung (Ende 1. Quartal 2024)

Phase 1 ist bereits abgeschlossen. Phase 2 ist mit dieser Senatsbefassung zu den Eckpfeilern der Projektplanung und dem weiteren Vorgehen abgeschlossen. Phase 3, die Veröffentlichung der Ausschreibung kann nach einer Finanzierungszusage erfolgen. Nach Abschluss der Ausschreibungsphase wird mit Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse und vor Auftragsvergabe eine weitere Gremienbefassung erfolgen (EW-Bau).

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Auf Grundlage dieses Modells ergibt sich der im Folgenden dargestellte Mittelbedarf:

Jahr	SKB	SVIT	Gesamt
bis 2020	75.000 €	0	75.000 €
2021	755.835 €	548.149 €	1.303.984 €
2022	1.778.550 €	2.401.100 €	4.179.650 €
2023	206.535 €	43.507 €	250.042 €
2024	4.228.941 €	890.842 €	5.119.783 €
2025	4.125.673 €	869.089 €	4.994.762 €
2026	4.125.673 €	869.089 €	4.994.762 €
2027	4.125.673 €	869.089 €	4.994.762 €
Gesamt	19.421.880 €	6.490.865 €	25.912.755 €

In der Senatsvorlage vom 27. April 2021 wurden die Bau- und Verfahrenskosten der Sporthalle einschließlich des Risikomanagements mit 21,31 Mio. Euro bewertet.

Im direkten Vergleich kommt PD aktuell auf Kosten in Höhe von ca. 21 Mio. Euro für das TU-Modell mit Langzeitfinanzierung. Umsetzungskosten für die notwendigen Vorab- und abschließenden Maßnahmen (z.B. Abrisskosten) sowie bei der Stadtgemeinde verbleibende Nebenkosten (Planungskosten z.B. IB, Architekten und Fachplaner, Beratungskosten z.B. PD etc.) wurden in der Senatsvorlage vom 27. April 2021 nicht dargestellt, da sie für den Variantenvergleich nicht relevant waren.

Diese Kosten werden aktuell mit zusätzlich 4,9 Mio. EURO angenommen, sind nicht Bestandteil des TU-Modells und müssen konservativ finanziert werden.

Die Kosten, die Bestandteil des TU-Modells sind, sollen in vier Jahrestanchen bei Übergabe des Projektes in 2024 finanziert werden.

Insgesamt betragen die Projektkosten 25,9 Mio. Euro.

Die in 2021 erforderlichen Planungsmittel der Senatorin für Kinder und Bildung i.H.v. 756 Tsd. Euro sind gemäß der Beschlusslage vom 27.04.2021 i.H.v. 313 Tsd. Euro bereits abgedeckt. Eine Berücksichtigung des Projekts innerhalb der zur Verfügung gestellten Eckwerte konnte im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2022/23 nicht erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt die benötigten Mittel nicht bekannt waren. Die noch zu finanzierenden 443 Tsd. Euro können bei der Hst. 3988.884 44-7 „An SVIT für die Baumaßnahme Neue Grundschule Gröpelingen (Humannstraße)“ eingespart werden, da für diese Maßnahme anteilig Bundesmittel aus dem Ganztagsprogramm herangezogen werden können.

Die erforderlichen Planungsmittel in den 2022 i.H.v. 1,779 Mio. Euro und in 2023 i.H.v. 0,207 Mio. Euro für den Anteil der Senatorin für Kinder und Bildung können innerhalb der im Haushaltsentwurf 2022/23 berücksichtigten Anschlägen bei der Hst. 3239.722 22-8 „Planungsmittel Schulstandortplan“ dargestellt werden. Der Anteil des Senators für Finanzen kann in den Jahren 2022 und 2023 innerhalb des Gebäudesanierungsprogramms und den hierfür im Haushaltsentwurf 2022/23 dargestellten Anschlägen bei der Haushaltsstelle 3988.88420-0 „An Sondervermögen Immobilien und Technik für Sanierungsinvestitionen“ bereitgestellt werden.

Die zusätzlichen Mittelbedarfe ab 2024 sind grundsätzlich im Rahmen des zur Verfügung stehenden Ressortbudgets der Senatorin für Kinder und Bildung (Anteil SKB) bzw. des Senators für Finanzen (Anteil SVIT) und somit im Rahmen der Finanzplanansätze 2024ff zu finanzieren. Aus heutiger Sicht ist dies nach Einschätzung beider Ressorts voraussichtlich nicht innerhalb dieser Ansätze darstellbar. Daher ist die Maßnahme aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden finanziellen Spielräume aus finanzwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

Da die Maßnahme aus fachlich-inhaltlicher Sicht dennoch durchgeführt werden soll, ist es erforderlich, dass beide Ressorts zum Zeitpunkt der Eckwertbildung 2024ff (hier: Fortschreibung

der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung) prüfen, ob durch eine aktuelle Prioritätensetzung bzw. eines veränderten Mittelabflusses aller Investitionsmaßnahmen die Finanzierung dieser Maßnahme doch innerhalb des Ressortbudgets darstellbar ist.

Sofern dies unter Prioritätsaspekten objektiv nicht darstellbar ist, stellt die Maßnahme für die Jahre 2024ff eine Vorbelastung für die Fortschreibung der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung dar, die durch eine geänderte produktplanübergreifende Prioritätensetzung des Senats aufzulösen ist.

Die Finanzierung wird im Rahmen der weiteren Senatsbefassung nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse konkretisiert. Für die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 24,534. Euro (davon 18,591 Mio. Euro Anteil SKB; 5,943 Mio. Euro Anteil SVIT) für die Jahre 2022 bis 2027 erforderlich. Diese ist im Produktplan 97 bei Hst. 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 Hst. 3239.722 23-6 „Programm Umsetzung Schulstandortplan“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Nach durchgeführter Ausschreibung ist zur Absicherung der Instandhaltungsmiete vor Abschluss des entsprechenden Mietvertrages die Erteilung einer weiteren zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung erforderlich; hierzu liegen derzeit jedoch noch keine genauen Parameter fest, da diese erst nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens manifestiert sein werden.

Von der Baumaßnahme profitieren Jungen und Mädchen, Schülerinnen und Schüler sowie alle Beschäftigten an der Schule in gleicher Weise.

E. Beteiligung und Abstimmung

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

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung über das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Umsetzung des Projektes Neubau einer Sechsfeldsporthalle am Standort Oberschule an der Ronzelenstraße in Form eines Totalunternehmer-Modells mit Langzeitfinanzierung über 4 Jahre, in Form einer Forfaitierung mit Einredeverzicht auf dem stadteigenen Grundstück an der Ronzelenstraße zu.

2. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung und den Senator für Finanzen die Ausschreibung einschließlich einer 4-jährigen Finanzierungsvereinbarung zu veröffentlichen und den Neubau der Sechsfeldhalle wie dargestellt umzusetzen. Der Senat ist nach Vorlage der Angebote erneut zu befassen und in diesem Zusammenhang sind die finanziellen Auswirkungen abschließend zu konkretisieren; hierbei ist auch die Instandhaltungsmiete mit einzubeziehen.
3. Der Senat stimmt dem vorgeschlagenen Finanzierungskonzept in dem derzeit geschätzten Umfang (ohne Instandhaltungsmiete) i.H.v. maximal 25,9 Mio. Euro sowie dem Eingehen von Verpflichtungen zulasten der Haushaltsjahre 2022 ff. i.H.v. insgesamt 24,534 Mio. Euro zu.
4. Der Senat bittet die Ressorts Kinder und Bildung sowie Finanzen zum Zeitpunkt der Fortschreibung der städtischen maßnahmenbezogenen Investitionsplanung 2024ff zu prüfen, ob durch eine aktuelle Prioritätensetzung bzw. eines veränderten Mittelabflusses aller Investitionsmaßnahmen die Finanzierung dieser Maßnahme doch innerhalb des jeweiligen Ressortbudgets darstellbar ist.
5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine nicht innerhalb des jeweiligen städtischen Ressortbudgets darstellbare Vorbelastung für die investiven Eckwerte 2024ff durch eine geänderte produktplanübergreifende Prioritätensetzung des Senats aufzulösen.
6. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung und den Senator für Finanzen, die entsprechenden haushaltsrechtlichen Voraussetzungen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage: Lageplan / vorläufige Machbarkeitsstudie

