

Vorlage für die Sitzung des Senats am 21.11.2023

**Lehr- und Forschungsgebäude (FS-Gebäude) einschließlich Erweiterungsneubau für die Hochschule Bremen -
Aktueller Sachstand und Auftragsvergabe**

A. Problem

Mit dem Beschluss des Senats vom 20.09.2022 sowie dem HaFa-Beschluss vom 07.10.2022 wurde die Fortführung der Maßnahme zur Schadstoffsanierung und Wiederherrichtung der Flächen und Nutzungen des Gebäudes FS als Lehr- und Forschungsgebäude einschließlich des Neubaus eines Bürotraktes für die Hochschule Bremen beschlossen. Damit sollen dringend benötigte fachpraktische Flächen (Lehrveranstaltungsflächen und Technika) und hochinstallierte Forschungsflächen (klimatisierte Labore) am Standort Neustadtswall geschaffen werden. Der Beschluss umfasst die Gesamtvergabe der Bauleistungen mit Forfaitierung und Einredeverzicht mit einer Laufzeit von sieben Jahren. Die dafür im Haushalt bereitgestellte Gesamtsumme beträgt 36.955 TEUR.

Das Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb wurde im November 2022 gestartet. Nach der Vorauswahl wurden die ausgewählten Teilnehmer im Februar 2023 zu Verhandlungen eingeladen. Aufgrund der Nachfragen der Bieter in den laufenden Verhandlungen und der Komplexität der Baumaßnahme wurde die Bearbeitungszeit verlängert, so dass die verbindlichen Angebote Ende September 2023 vorgelegt wurden. Das für den Zuschlag vorgesehene Angebot liegt über dem beschlossenen Finanzierungsrahmen, sodass eine Nachfinanzierung für die Auftragsvergabe notwendig ist.

Im September 2023 wurden für die zu vergebene Bauleistung sowie die Einrichtung und Ausstattung inklusive der Finanzierungsleistung ein finales Angebot abgegeben. Dabei wurden im Verhandlungsverfahren bestehende Optimierungsmöglichkeiten über akzeptierte Nebenangebote u.a. zur Optimierung in der Bauweise der Fassade, der Baukonstruktion, der Laborausstattung und zur Ausführung in der Nutzung von Geothermie ausgeschöpft.

Ergänzend dazu sind weitere gesondert zu vergebene Leistungen für die Realisierung der Maßnahme vorgesehen. Dies sind zwingend notwendige Leistungen zur qualifizierten Vorbereitung der Bauablaufplanung mit Schnittstellen zu technischen Systemen im Gebäudebestand wie auch notwendige allgemeine lose Ausstattung und Einrichtung sowie alle Aufwendungen für Baunebenkosten.

Die aktualisierten Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 43.720 TEUR.

B. Lösung

Im Vergleich zum Beschluss aus dem September 2022 belaufen sich die Mehrkosten auf 6.765 TEUR. Eine Reduzierung und Aufteilung der Leistung in zwei Bauabschnitte wurde geprüft, stellt sich aber als nicht wirtschaftlich da.

Die Mehrkosten bilden einerseits die Komplexität der Baumaßnahme in der Bauabwicklung ab und sind ebenso auf die derzeitige Marktsituation mit extremen Baupreissteigerungen zurückzuführen.

- Die Steigerung der dem Angebot zugrundeliegenden Gesamtbaukosten für den Fertigstellungszeitpunkt (IV/2025 – Baupreisindex 193,9) im Vergleich zur Kostenberechnung (I/2022 – Baupreisindex 139,7) liegt mit rund 34 % unter der prognostizierten Steigerung des Baupreisindex in Höhe von rund 39 %.
- Insbesondere sind in den Kostengruppen 310 Rohbaukonstruktion, 316 Stahlbau, 330 Äußere Metallbau- und Fassadenarbeiten, KG 430 Lüftung und Raumlufttechnik und Kälteanlagen, KG 473 Laborausstattung, KG 480 Gebäudeautomation sowie KG 500 Außen- und Freianlagen deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.
- Eine weitere Kostensteigerung geht auf die durch die aktuelle Zinspolitik gestiegenen Basiszinssätze für die Bauzwischen- und Endfinanzierung durch den Auftragnehmer zurück.

Die Marktsituation ist weiterhin sehr volatil und nach wie vor durch Liefer- und Kapazitätsengpässe geprägt, was die Vergabe von Leistungen für komplexe und technisch anspruchsvolle Bauverfahren derzeit noch immer schwierig gestaltet. Es ist deshalb auch nicht zu erwarten, dass eine Aufhebung des Verfahrens und neue Ausschreibung zu einem wirtschaftlicheren Ergebnis führt. Daher soll der Zuschlag auf das vorliegende Angebot erteilt werden.

Für das vorliegende Angebot wurde eine Bindefrist bis zum 31.12.2023 vereinbart. Für die Vertragsunterzeichnung ist die 50. KW avisiert.

Für die Erteilung des Zuschlags ist eine Nachfinanzierung in Höhe von 6.765 TEUR erforderlich. Diese muss aus dem Wissenschaftshaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Durch Verschiebung des Fertigstellungszeitpunktes der Gesamtmaßnahme um ein Jahr von ursprünglich Ende 2024 auf Ende 2025 wird der ursprünglich als erste Ratenzahlung in 2025 im Haushalt vorgesehene Betrag in Höhe von 2.285 als Abschlagszahlung für die Bauleistung genutzt. Unter Berücksichtigung dieser Rate erhält der Auftragnehmer nach Abnahme der Bauleistung Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 23.245 TEUR. Der für die Endfinanzierung verbleibende Betrag in Höhe von 20.475 TEUR (inklusive Finanzierungskosten) wird gleichmäßig in sieben Raten mit einer Höhe von 2.925 TEUR auf die Haushaltsjahre 2026 bis 2032 verteilt.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht empfohlen. Das vorliegende Angebot für eine Gesamtvergabe mit Forfaitierung und Einredeverzicht ist im Vergleich zu einer konventionellen Eigenrealisierung mit Einzelvergabe wirtschaftlich.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung

Unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung bis zum Fertigstellungszeitpunkt ergeben sich Kosten inklusive Bauzwischenfinanzierung und Endfinanzierung in Höhe von 43.720 TEUR.

Für die Realisierung der Baumaßnahme sind Haushaltsmittel in Höhe von 36.955 TEUR zur Verfügung gestellt worden. Der Differenzbetrag soll über eine Erhöhung der Raten an den Auftragnehmer im Rahmen der Forfaitierung mit Einredeverzicht finanziert werden.

Die Zahlung an den Auftragnehmer erfolgt nach Abnahme der Bauleistung in sieben Raten. Demnach verteilt sich der verbleibende Differenzbetrag für die Mehrkosten in Höhe von 3.675 TEUR als Aufstockung der bereits im Haushalt in 2026 bis 2031 eingeplanten sechs Finanzierungsraten um 640 TEUR und eine weitere Rate in Höhe von 2.925 TEUR in 2032.

Der Finanzbedarf stellt sich wie folgt dar:

Lehr- und Forschungsgebäude (Gebäude FS) / Erweiterungsneubau an der Hochschule Bremen											
	2018-23*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gesamt
Anschlag / Plan	17.896 T€	0 T€	5.349 T€	2.285 T€	2.285 T€	2.285 T€	2.285 T€	2.285 T€	2.285 T€		36.955 T€
Forderung (neu)	17.896 T€	0 T€	5.349 T€	2.925 T€	2.925 T€	2.925 T€	2.925 T€	2.925 T€	2.925 T€	2.925 T€	43.720 T€
Abweichung (= Forderung - Anschlag)	0 T€	0 T€	0 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	2.925 T€	6.765 T€
Erläuterung	in 2025: zusätzlich zum Planwert in Höhe von 2.285 TEUR besteht weiterer Finanzierungsbedarf in Höhe von 3.064 TEUR in Folge der Realisierung der Globalen Minderausgabe 2022.										
Saldo "offene Deckung" (+ Mehrforderung / - Minderbetrag)	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€	640,0 T€	640,0 T€	640,0 T€	640,0 T€	640,0 T€	640,0 T€	2.925,0 T€	6.765,0 T€
* nachrichtlich: aktuelles Haushaltssoll:											
nachrichtlich: beantragte zusätzliche VE	0 T€	0 T€	0 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	640 T€	2.925 T€	6.765 T€

Der Planwert in 2025 in Höhe von 5.349 TEUR setzt sich zusammen aus dem Wert der bisherigen Planung in Höhe von 2.285 TEUR, der als Entwurf in die Haushaltsaufstellung 2024/25 übernommen wird, sowie verschobenen Mitteln aus 2022 in Höhe von 3.064 TEUR, deren liquiditätsmäßige Verschiebung auf 2025 im Rahmen der Auflösung der Globalen Minderausgabe 2022 beschlossen wurde.

Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/2025 und der Finanzplanung 2026-2032 prioritär im PPL 24 berücksichtigt.

Demnach wird für die 7 Jahre von 2026 bis 2031 eine entsprechende Aufstockung der vorhandenen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.285 TEUR um 640 TEUR auf 2.925 TEUR pro Jahr und für 2032 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.925 TEUR benötigt.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Jahre 2026 bis 2032 ist somit die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 6.765 TEUR für die Haushaltstelle 0270.894 20-8 „An die Hochschule Bremen, Schadstoffsanierung Gebäude FS“ erforderlich.

Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 6.765 TEUR wird die veranschlagte Verpflichtungsermächtigung im PPL 24 bei

der Haushaltsstelle 0270.894 09-7 „An die Universität Bremen für das Hörsaal- und Veranstaltungszentrum (HVZ)“ nicht in Anspruch genommen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme erfordert keine zusätzlichen Personalbedarfe auf Seiten der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft. Personal für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Standortes wird aus dem Haushalt der Hochschule Bremen finanziert.

Durch den Wiederaufbau des FS-Gebäudes und die Errichtung des Büroneubaus werden zukunftsweisende Arbeitsplätze entstehen, von denen alle Geschlechter sowie Menschen mit Beeinträchtigung gleichermaßen profitieren. Hochschulen und Wissenschaftseinrichtungen haben in ihren jeweiligen Leitbildern Gendergerechtigkeit seit Jahren fest verankert. Auch langfristig profitieren alle Geschlechter sowie Menschen mit Beeinträchtigungen gleichermaßen von der geplanten Maßnahme.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt den Sachstand der Baumaßnahme „Schadstoffsanierung und Wiederherrichtung des Gebäudes FS als Lehr- und Forschungsgebäude einschließlich Errichtung eines Bürotraktes am Neustadtswall“ zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der Auftragsvergabe zur Baumaßnahme als Gesamtvergabe mit Forfaitierung und Einredeverzicht zu.
3. Der Senat stimmt der dargestellten Finanzierung sowie dem Eingehen einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 6.765 TEUR zu und bittet die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft in diesem Rahmen die Auftragsvergabe vorzunehmen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, die erforderlichen Beschlüsse im Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz, Informationsfreiheit und Digitalisierung sowie über den Senator für Finanzen im Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: **Lehr- und Forschungsgebäude für die Hochschule Bremen**

Datum: 08.11.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Lehr- und Forschungsgebäude (FS-Gebäude) einschließlich Erweiterungsneubau für die Hochschule Bremen - Aktueller Sachstand und Auftragsvergabe

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: 2023
Betrachtungszeitraum (Jahre): 7
Unterstellter Kalkulationszinssatz: 3,4 % p.a.
Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Gesamtvergabe von Bau- und Finanzierungsleistungen	1
2	Konventionelle Einzelvergabe der Bauleistungen	2

Ergebnis

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Maßnahme vergleicht die konventionelle, einzelgewerkweise Realisierung des Bauvorhabens (Alternativen 2) mit einer Gesamtvergabe entsprechend dem vorliegenden Angebot, bei der der Auftragnehmer die Finanzierung der im Haushalt fehlenden Finanzmittel für einen Zeitraum von sieben Jahren über eine Einredefreie Forfaitierung übernimmt. (Alternative 1).

Die sich aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergebene Barwertsumme der Alternative 1 – Gesamtvergabe der Bau- und Finanzierungsleistungen - beträgt insgesamt 43.853 TEUR. Der Barwert der Alternative 2 – konventionelle, gewerkweise Eigenrealisierung - beträgt insgesamt 45.770 TEUR.

Damit ist die Wirtschaftlichkeit der Alternative 1 gegeben. Den Empfehlungen der Landesrechnungshöfe folgende, sollen die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dergestalt stabil sein, dass auch ohne die Berücksichtigung von Risikokosten eine Vorteilhaftigkeit eintritt. Entsprechend der vorliegenden abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist dies der Fall.

Für die Auftragsvergabe zur Wiederherrichtung der Flächen und Nutzungen des Gebäudes FS als Lehr- und Forschungsgebäude einschließlich eines Neubaus eines Bürotraktes am Neustadtswall für die Hochschule Bremen wird die Projektrealisierung als Gesamtvergabe der Bau- und Finanzierungsleistungen (Variante 1) als wirtschaftliches und zweckmäßiges Vorgehen zur Realisierung empfohlen.

Weitergehende Erläuterungen

Der Nachweis zur Wirtschaftlichkeit ist durch die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Beratungsgesellschaft für Behörden GmbH (VBD) vom 13.11.2023 nachvollziehbar dargestellt und hinreichend belegt.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2026 (für alle Kriterien)	2.	3.
------------------------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Flächen (Sanierung 2.658 qm und Neubau 1.040 qm)	qm	3.698
2	Realisierung	Monate	24
3	Nutzungsbeginn	Jahr	03/2026