

11.05.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/085

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/105/1 und 2023/007

**Festlegung der vergabebezogenen Rahmenbedingungen für den Neubau des Gymnasiums Neustadt am Rübenberge**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.05.2023 -							
Verwaltungsausschuss	30.05.2023 -							
Rat	01.06.2023 -							

**Beschlussvorschlag**

- a) Die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen werden entsprechend der beigefügten Verfahrens- und Vertragsbedingungen (Anlage 1) beschlossen.
- b) Das Vergabeverfahren wird unter Berücksichtigung der aktualisierten Kostenschätzung in Höhe von ca. 66 Millionen EUR initiiert.
- c) Das geplante Gymnasium soll klimaneutral betrieben werden. Das Energiekonzept (Anlage 2) zeigt Möglichkeiten auf, den klimaneutralen Betrieb umzusetzen. Potentielle Bieter können aber im Verfahren auch eigene Konzepte vorlegen, um dieses Ziel zu erreichen

**Anlass und Ziele**

Der Rat hat die Verwaltung mit Beschluss vom 13.08.2020 (Bezugsvorlage Nr.: 2020/105/1) damit beauftragt, den Neubau des Gymnasiums auf Basis des Raumkonzeptes vom 25.04.2019 zu realisieren. Am 02.02.2023 (Bezugsvorlage Nr.: 2023/007) wurden die entwurflichen Rahmenbedingungen entsprechend der städtebaulichen Studie zum Neubau des Gymnasiums beschlossen. In der Zwischenzeit wurden sämtliche Anforderungen in eine funktionale Leistungsbeschreibung übertragen, das Vergabeverfahren vorbereitet und ein Konzept zum energetischen Betrieb des neuen Gymnasiums erarbeitet. Außerdem wurde die ursprüngliche Kostenschätzung weiterentwi-

ckelt. Bevor die europaweite Ausschreibung veröffentlicht wird, sollen nun die vergabebezogenen Rahmenbedingungen erläutert und politisch beschlossen werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer: 11110 650 144		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	0 EUR	0 EUR
Aufwand/Auszahlung	66.000.000 EUR	2.000.000 EUR
<b>Saldo</b>	<b>66.000.000 EUR</b>	<b>2.000.000 EUR</b>

### Begründung

Grundsätzlich ist vorgesehen, den Neubau des Gymnasiums in Neustadt am Rübenberge mittels eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb an einen Generalunternehmer zu vergeben. Aktuell befindet sich dieses Verfahren in der Einleitungsphase, die mit der Veröffentlichung und der Bereitstellung der Vergabeunterlagen abgeschlossen wird. Wenn auch viele Details noch im Laufe des Verfahrens zu entscheiden sind, werden wichtige Grundlagen mit Versendung der Unterlagen festgelegt.

Aus diesem Grund sollen mit dieser Vorlage noch einmal einige wichtige Eckdaten kommuniziert und ein abschließender Beschluss zum Neubau gefasst werden. Im laufenden Verfahren sind grundlegende Änderungen dann nur noch mit teils hohem personellen und finanziellen Aufwand möglich. Eine komplette Aufhebung des Verfahrens ist nur unter engen Voraussetzungen und selbst dann nur bei relevantem Schadensersatzrisiko möglich.

### Kosten

Die ursprüngliche Kostenschätzung aus dem Jahr 2020 belief sich auf 40 Millionen EUR für den Neubau des Gymnasiums. Dazu wurde in der Ratssitzung am 12.05.2022 beschlossen, den Neubau der Aula unter Berücksichtigung der durch Fremdnutzungen höheren Anforderungen umzusetzen. Die Mehrkosten für die Fremdnutzung wurden seinerzeit auf ca. 1.735.000 EUR geschätzt.

In der Zwischenzeit wurden sowohl die Planungen für den Neubau des Gymnasiums, als auch für den Neubau der Aula weiterentwickelt. Zur Vorbereitung der Veröffentlichung wurde nun eine aktualisierte Kostenschätzung aufgestellt, die mit ca. 66 Millionen EUR für das Gesamtprojekt abschließt. Die Kosten wurden zum Großteil über die Bruttogeschossfläche ermittelt und basieren auf aktuellen Referenzprojekten.

Diese Summe enthält keine Rückstellungen für Unvorhergesehenes, für die allgemeine Kostensteigerung für den Zeitraum zwischen Ausschreibung und Zuschlag oder Puffer für eventuell im Bauverlauf geäußerte zusätzliche Wünsche von Auftraggeberseite.

Um die Preissteigerung gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung aus dem Jahre 2020 bewerten zu können, muss an dieser Stelle auf die allgemeine Preisentwicklung hingewiesen werden. Die Neubaupreise für Bürogebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen z. B. in Deutschland im Februar 2023 gegenüber Februar 2022 laut statistischem Bundesamt binnen Jahresfrist um jeweils 17,6 %.

Auftragswertschätzung - alle Kosten brutto - Preisbasis Q1 2023 Stand 12.04.2023						
Kostengruppe gem. DIN 276	Beschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis	Quelle
200	Abbruch	8.500	m³	230 €	1.955.000 €	Referenzprojekt
300, 400, 700	Herstellungskosten Schule nach Standard Drees & Sommer inkl. Aula	18.000	m² BGF	3.094 €	55.692.000 €	Referenzprojekt
500	Herstellungskosten Verkehrsanlagen/ Außenanlagen ohne Vegetation	16.000	m²	452 €	7.232.000 €	Referenzprojekt
Zulage						
370 / 470	Ausstattung Aula				111.670 €	Konzept
371 / 470	Ausstattung Aula zusätzlich TKK				195.066 €	Konzept
700	Umzugsmanagement (Planung und Ausführung)	1	psch.	500.000 €	500.000 €	Referenzprojekt
Summe [brutto]					65.685.736 €	

### Verfahrens- und Vertragsbedingungen

In den Verfahrens- und Vertragsbedingungen wird Bietern der grundlegende Verfahrensablauf erläutert. Vieles davon ist allgemeingültig, so z. B. der Ablauf des Verfahrens, die Verfahrenssprache, der Datenschutz und Regelungen zum Umgang mit Nachunternehmern.

Daneben gibt es aber auch Festlegungen, die ganz gezielt die Wünsche der Gremien, des Schulträgers und der späteren Nutzer festlegen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Details zum Neubau des Gymnasiums in Neustadt aufgezeigt.

Der 1994/95 errichtete Gebäudeteil (s. Anlage 3) ist von seiner Bausubstanz her zu bewerten und muss wirtschaftlich mit betrachtet werden. Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen muss er saniert und dem pädagogischen Raumkonzept entsprechend in den Gesamtneubau integriert werden. Wenn eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist, muss der Abriss des Gebäudes mit kalkuliert werden, der neu zu bauende Raum ist entsprechend größer zu planen.

Die in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Schule, Kultur, Sport und Umwelt (SKS) und Stadtentwicklung, Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten (USFO) am 24.01.2023 vorgestellte und in der Ratssitzung vom 02.02.2023 beschlossene Variante entsprechend der überarbeiteten städtebaulichen Studie zum Neubau des Gymnasiums wird als Grundlage für die weiteren Planungen und die Umsetzung der Baumaßnahme beschlossen, wobei maximal eine Dreigeschossigkeit möglich sein soll, sofern dies mit dem pädagogischen Konzept vereinbar ist. Das schließt die hauptsächliche Nutzung auf dem ehemaligen Hallenbad-Grundstück mit ein.

Neben den Gebäude- und Nutzungsbezogenen Anforderungen wird in den Verfahrensbedingungen auch die Wertung der Angebote beschrieben. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit dem Beratungsbüro Drees & Sommer die folgende Wertungsmatrix zusammengestellt.

<b>Kriterium</b>	<b>Maximal erreichbare Punktzahl</b>
1. Kosten (Bau- und Planungskosten als Pauschalpreis)	<b>400</b>
2. Qualität des Lösungsvorschlags	<b>600</b>
2.1. Städtebau und Architektur	200
2.2. Funktionalität und Umsetzung der pädagogischen Anforderungen	200
2.3. Nachhaltigkeit	200
<b>Gesamt</b>	<b>1.000</b>

### Energiekonzept

Die Nachhaltigkeit des neuen Gymnasiums wird in den Verfahrens- und Vertragsbedingungen kurz beschrieben. Als Erweiterung dessen enthält die Ausschreibung aber noch weitergehende Beschreibungen zu diesem Thema. So wird nicht nur die Einhaltung gewisser Nachhaltigkeitszertifikate gefordert, Ziel ist im Endeffekt ein klimaneutraler Betrieb.

Um das Projekt für potentielle Bieter nicht zu unattraktiv zu machen, die technische Machbarkeit des klimaneutralen Betriebs nachzuweisen und wichtige, ortsbezogene Grundlagen vorzubereiten wurde von der Stadt ein Energiekonzept erarbeitet.

In diesem Konzept wurde eine Vielzahl von Technologien auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht, eine Vorzugsvariante entwickelt und für diese Variante Anforderungen in die Ausschreibung integriert.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Bieter auch eigene Vorschläge zum Erreichen des klimaneutralen Betriebes und der nachhaltigen Umsetzung einbringen können.

Die untersuchten Technologien sind in der folgenden Tabelle aufgeführt, das Energiekonzept liegt dieser Vorlage als Anlage 2 bei.

Technologie/Quelle	Energieart
Fernwärme	Nutzung Fernwärme
Oberflächennahe Geothermie	Nutzung Erdwärme und -kälte über Energiegründungspfähle
Eisspeicher, Solarthermie mit Wärmepumpe	Nutzung von Wärme und Kälte
Luft-Wärmepumpe	Wärmenutzung aus der Umgebungsluft
Abluft-Wärmerückgewinnung	Wärmenutzung aus Abluft
Solarthermie	Nutzung Solarwärme
Biomasse (Holzpellets oder Holz hackschnitzel)	Wärmeerzeugung durch feste Biomasse
Photovoltaik	Stromerzeugung durch Sonnenenergie

Die Ergebnisse des Energiekonzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Es wird der **Effizienzgebäudestandard EG 40** angestrebt. Die daraus resultierenden Höchstwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten für die Gebäudehülle sind mindestens einzuhalten.
- Die **Be- und Entlüftung** des Gebäudes erfolgt kontrolliert **über RLT-Anlagen mit hocheffizienter Wärme- und Kälterückgewinnung** unter Einbindung von zentralen Luft/Luft-Wärmepumpen zur Erwärmung und Kühlung der Zuluft. Die mechanische Lüftung wird so dimensioniert, dass in Lern- und Arbeitsbereichen eine maximale CO<sub>2</sub>-Konzentration von 1.000 ppm nicht überschritten wird. Eine manuelle Fensterlüftung soll dennoch möglich sein. Die Regelung der Zuluft-Versorgung der Räume erfolgt über eine **CO<sub>2</sub>-Volumenstromregelung**.
- Zur Verringerung von thermischen Lasten verfügt das Gebäude über **einen außenliegenden Sonnenschutz**.
- Der Wärmebedarf für die Raumheizung wird über **Luft/Wasser-Wärmepumpen** gedeckt.
- Die Raumheizung erfolgt über eine **Deckenheizung** in Räumen mit hohen thermischen Komfortanforderungen und ansonsten über eine **Fußbodenheizung**. Die Systemtemperaturen im Auslegungsfall sollen **35/30 °C im Vor- und Rücklauf** der Heizung nicht überschreiten, um eine hohe Effizienz der Wärmepumpen zu gewährleisten. Die Temperaturregelung erfolgt raumweise.
- Eine **Photovoltaik-Dachanlage** erzeugt mindestens die Menge Strom, die über das gesamte Jahr bilanziell für den Betrieb der Versorgungstechnik und des Nutzerstroms erforderlich ist. Überschussstrom wird in das Stromnetz eingespeist. Bei Unterversorgung mit PV-Strom wird Netzstrom bezogen.
- Für eine übergeordnete und automatisierte Regelung der gebäudetechnischen Anlagen wird eine **Gebäudeautomation** verwendet.
- Es werden **LED-Leuchten** in allen Gebäudebereichen verwendet. Eine möglichst hohe Tageslichtverfügbarkeit in Lern- und Arbeitsbereichen ist zu gewährleisten.
- Die **Warmwasserbereitung** erfolgt **dezentral elektrisch** über Durchlauferhitzer.

Für die Vorzugsvariante bzw. den klimaneutralen Betrieb werden die in der folgenden Tabelle aufgezeigten Technologien verwendet.

Technologie/ Energieerzeuger	Energieart	Energieversorgungsart
Luft/Wasser- Wärmepumpe	Umgebungsluft als Wärmequelle	Wärmeversorgung für die Gebäudebe- heizung über Flächenheizsysteme (Deckenheizung und Fußbodenheizung).
RLT-Anlage mit Wärme- rückgewinnung mit Heiz- und Kühlfunktion über zentrale Wärmepumpe	Wärme- und Kälte- nutzung aus Abluft- /Umgebungsluft	Thermische Aufbereitung (Erwärmen und Kühlen) der Zuluft für eine kontrollierte Be- und Entlüftung.
Photovoltaik-Anlage	Stromerzeugung aus Solarenergie	PV-Strom für technischen Betriebsstrom (unter anderem für Wärmepumpen, Lüfter etc.), Nutzerstrom.

Die höheren Investitionskosten werden nach der Prognose von Drees & Sommer bereits nach ca. 8 Jahren durch niedrigere Betriebskosten ausgeglichen. Neben den oben aufgeführten Energiearten wird zugunsten der Ökologie auch eine Dachbegrünung und eine Versickerung von Regenwasser auf dem Schulgelände angestrebt.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Wir fördern Bildung und Kultur für alle.

Wir sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Wir sorgen für eine lebendige Neustadt für Familien und Senioren.

Wir verstehen uns als moderner Dienstleister für die Menschen unserer Stadt.

Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Für den Neubau des Gymnasiums Neustadt am Rübenberge fallen Kosten in der Höhe von ca. 66 Millionen EUR an.

### **So geht es weiter**

Nach positivem Beschluss erfolgt die Veröffentlichung. Eine Auftragsvergabe Anfang 2024 wird angestrebt, wobei die Verhandlungsdauer gegebenenfalls anzupassen ist, bis die in den Ausschreibungsunterlagen formulierten Ziele erreicht sind.

Fachdienst 91 - Immobilien -

**Anlage/n**

öff Anlage 1 - Verfahrens- und Vertragsbedingungen

öff Anlage 2 - Energiekonzept

öff Anlage 3 - Lageplan Gebäudeteil Baujahr 1994\_95