

Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0157

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Meyer, Janek



Ahaus, 01.06.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	02.07.2026	3
TOP Ö		12
Rat	16.07.2026	TOP Ö

Beratungsgegenstand

Vergabestruktur Andreasschule Wüllen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft nimmt die vorläufigen Ergebnisse der durch das Büro VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH erstellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Kenntnis. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Ahaus nach erfolgter Vorberatung folgenden Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Ersatzneubau Andreasschule Wüllen“ auf Grundlage der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf eine gebündelte Vergabe- und Vertragsstruktur hin auszurichten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt auch zusätzliche wirtschaftliche, technische, terminliche und funktionale Optimierungspotenziale durch eine Überprüfung des bisherigen Entwurfs zu erarbeiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat vor Einleitung eines entsprechenden Vergabeverfahrens einen abschließenden Umsetzungsbeschluss vorzulegen.

Zusammenfassung der Vorlage

Die Verwaltung hat für das Projekt Andreasschule Wüllen eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Prüfung einer alternativen Vertrags- und Vergabestruktur beauftragt. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass durch eine unternehmergestützte Realisierung, insbesondere in Form einer Totalunternehmervergabe oder einer vergleichbaren gebündelten Vergabe- und Vertragsstruktur, Wirtschaftlichkeitsvorteile erzielt werden können. Diese ergeben sich insbesondere aus einer Reduzierung investiver Kosten, einem optimierten Schnittstellenmanagement, einer effizienteren Bauausführung, einer höheren Terminalsicherheit sowie einem geringeren Koordinations- und Steuerungsaufwand auf Seiten des öffentlichen Auftraggebers. Zusätzlich sollen weitere Optimierungspotenziale geprüft werden. Die Verwaltung soll daher beauftragt werden, das Projekt auf eine unternehmergestützte Realisierung auszurichten und zudem weitere Einsparpotentiale zu prüfen.

Sachdarstellung

1. Projektstand

Der Rat der Stadt Ahaus hat mit Sitzungsvorlage V/2025/0066 die Umsetzung der Raumbedarfe an der Andreasschule Wüllen weiterverfolgt und die Verwaltung beauftragt, die Planung fortzusetzen. Aktuell läuft die Planung in der Leistungsphase 3 und das Projektteam hat auf Grundlage der Empfehlung des technischen Fachplaners Vereinfachungen an der Dachkonstruktion vorgenommen.

Die bisherige Kostenschätzung nach Abschluss der Leistungsphase 2 weist einen Mittelwert von rund 14,5 Mio. € brutto aus. Die Prüfung der Kostenschätzung des Entwurfsverfassers durch VBD hat ergeben, dass aktuellste BKI-Kennwerte anzusetzen sind und auch die Fortschreibung der Baukosten über die Umsetzungsjahre berücksichtigt werden muss.

2. Anlass für die Prüfung einer veränderten Vertragsstruktur

Im weiteren Planungsverlauf haben sich innerhalb des Planungsteams Schnittstellen- und Abstimmungsprobleme gezeigt. Insbesondere zwischen der Objektplanung Architektur und den technischen Fachplanungen kam es wiederholt zu erhöhtem Abstimmungs- und Koordinationsaufwand, die Auswirkungen auf die Projektsteuerung, die Terminplanung, die technische Koordination und die Fortschreibung der Planung hatten.

Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund geprüft, ob die bisherige Vertrags- und Projektstruktur weiterhin die wirtschaftlichste und projektsicherste Umsetzungsform darstellt. Dabei wurde insbesondere betrachtet, ob eine stärkere Bündelung von Planungs- und Bauverantwortung geeignet sein könnte, Schnittstellenrisiken zu reduzieren, die Termin- und Kostensicherheit zu erhöhen und die Verantwortlichkeiten in der weiteren Projektumsetzung klarer zu ordnen.

Zudem hat die Verwaltung den politischen Auftrag erhalten, bei Projekten grundsätzlich die Vertragsstruktur zu prüfen und ist intern zu dem Ergebnis gekommen, dass der Ersatzneubau für die Andreasschule aus mehreren Gründen ein geeignetes Projekt für die Abweichung von der Fachloswisen Vergabe- und Vertragsstruktur ist. Die Unterbringung der Schülerinnen und Schüler ist bereits geklärt, es handelt sich um einen klar definierten und abgegrenzten Gebäudekörper welcher ersetzt werden soll und die bestehenden Planungsverträge enthalten eine Vertragsstufe zum Abschluss der Leistungsphase 3.

Als mögliche Alternative zur klassischen gewerkweisen Vergabe wird daher eine gebündelte Vergabe- und Vertragsstruktur geprüft. Eine solche Vergabe würde bedeuten, dass ein Unternehmen nicht nur die Bauausführung, sondern auch weitere Planungsleistungen, insbesondere die weitere Ausführungs- und Detailplanung sowie die Koordination der technischen Schnittstellen, übernimmt. Grundlage hierfür ist eine funktionale oder teilfunktionale Leistungsbeschreibung, die die von der Stadt Ahaus vorgegebenen Anforderungen an Raumprogramm, Qualitäten, Kostenrahmen, Termine, technische Standards, Nachhaltigkeit, Betrieb und Funktion eindeutig beschreibt.

3. Beauftragte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Der Fachbereich Immobilienwirtschaft hat die Fragestellung mit der Kanzlei Lenz und Johlen vergaberechtlich vorbesprochen. Auf dieser Grundlage wurde das Büro VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH aus Köln, Hauptsitz Berlin, mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. Das Büro hat wesentliche, langjährige Erfahrungen in der Prozesssteuerung und im Bauprojektmanagement.

Ziel der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist es, fachlich und wirtschaftlich zu prüfen, ob eine Totalunternehmervergabe für das Projekt Andreasschule Wüllen gegenüber der bisher vorgesehenen klassischen Projektstruktur sachgerecht, wirtschaftlich und vergaberechtlich begründbar ist.

Als vorläufiges Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann bereits festgehalten werden, dass die Ausrichtung auf eine gebündelte Vergabe- und Vertragsstruktur Wirtschaftlichkeitsvorteile von bis zu 10 % erwirken lässt und zudem eine belastbare Terminplanung sichergestellt werden kann. Darüber hinaus birgt der Entwurf weitere Einsparpotentiale, welche in einer sorgfältigen Abwägung im weiteren Projektverlauf geprüft werden sollen.

4. Vergaberechtliche Einordnung im Oberschwellenbereich

Aufgrund des Kostenvolumens des Projekts ist erkenntlich, dass eine Vergabe der Bauleistungen im Oberschwellenbereich erfolgt. Für Bauaufträge gelten ab dem 01.01.2026 EU-Schwellenwerte von 5.404.000 € netto. Bei Erreichen oder Überschreiten des Schwellenwerts sind die Vorschriften des vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen, der Vergabeverordnung sowie für Bauleistungen der VOB/A-EU anzuwenden.

Eine gebündelte Vergabe ist vergaberechtlich keine eigene Verfahrensart, sondern eine bestimmte Form des Leistungs- und Vertragszuschnitts. Sie kommt in Betracht, wenn Planungs- und Bauleistungen oder mehrere Bauleistungen in einem einheitlichen Auftrag zusammengefasst werden. Maßgeblich ist daher insbesondere die Frage, ob im konkreten Einzelfall von der grundsätzlichen losweisen Vergabe abgewichen werden darf.

Nach § 97 Abs. 4 GWB sind mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind grundsätzlich in Teillose und Fachlose aufzuteilen. Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen jedoch zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Entsprechendes ergibt sich für Bauvergaben aus § 5 EU VOB/A. Danach sind Bauleistungen grundsätzlich losweise zu vergeben; eine Zusammenfassung ist jedoch zulässig, wenn sie im konkreten Einzelfall wirtschaftlich oder technisch begründet werden kann.

Für eine mögliche gebündelte Vertragsstruktur bedeutet dies, dass die Stadt Ahaus die Gründe für eine Gesamtvergabe belastbar dokumentieren muss. Die vorläufigen Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liefern hierfür eine wesentliche fachliche Grundlage. Die abschließende vergaberechtliche Bewertung und Dokumentation erfolgen im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vergabeverfahrens.

5. Bedeutung des Planungsstands LP 3

Die Verwaltung richtet die weitere Prüfung und Vorbereitung derzeit darauf aus, ob eine unternehmergestützte Vergabe nach Abschluss der Leistungsphase 3 sachgerecht ist. Ein abgeschlossener Entwurf kann hierbei eine geeignete Grundlage sein, um die städtischen Mindestanforderungen an Raumprogramm, Funktion, Gestaltung, technische Standards, Kostenrahmen und Termine verbindlich zu definieren.

Zugleich ist festzulegen, welche Teile der bisherigen Planung als verbindliche Vorgabe, welche als Leitplanung und welche lediglich als Referenzplanung in das Vergabeverfahren eingehen. Diese Differenzierung ist wesentlich, um einerseits die städtischen Anforderungen hinreichend klar zu definieren und andererseits wirtschaftliche Optimierungsspielräume des Unternehmers nicht unnötig einzuschränken.

6. Vorgehen

Die Verwaltung wird die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in der Sitzung am 02.07.2026 vorstellen. Auf Grundlage der vorläufigen Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll das strukturell auf eine unternehmergestützte Realisierung vorbereitet werden. Die Verwaltung wird hierzu insbesondere folgende Schritte einleiten:

- Abschluss und Auswertung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung,

- Fortführung der vergaberechtlichen Begleitung durch die Kanzlei Lenz und Johlen,
- Festlegung der geeigneten Vergabe- und Vertragsstruktur,
- Prüfung der geeigneten Verfahrensart,
- Entscheidung über den maßgeblichen Planungsstand für das Vergabeverfahren,
- Festlegung, welche Bestandteile der bisherigen Planung verbindlich, leitend oder lediglich referenziell in das Verfahren eingehen,
- Prüfung zusätzlicher Optimierungspotenziale
- Erstellung einer funktionalen oder teilfunktionalen Leistungsbeschreibung,
- Festlegung von Eignungs- und Zuschlagskriterien,
- Abgrenzung der weiteren Planungsleistungen,
- Prüfung der Auswirkungen auf bestehende Planerverträge.

Die Verwaltung informiert die politischen Gremien über die weiteren Schritte zur Vergabe.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Budget:	1.10 Immobilienwirtschaft
Maßnahme:	6.0000.00015 Ersatzneubau für die Andreasschule und den Musikverein Wüllen

Nach dem vorläufigen Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung können durch eine gebündelte Vergabe- und Vertragsstruktur Wirtschaftlichkeitsvorteile von bis zu 10 % erzielt werden.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung