



Neubau der Sonnenschule – Auswahl einer Beschaffungsvariante nach Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen

Beteiligungen: Fachbereich Bildung, Kultur und Freizeit
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Auskunft erteilt: Herr Dr. Hofbauer | 02521 29-7000 | hofbauer@beckum.de

Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss
27.09.2023 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Neubau der Sonnenschule wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind die erforderlichen Schritte durchzuführen, um das Vorhaben auf Basis der Beschaffungsvariante „Eigenregie mit Generalplaner und Totalunternehmer“ weiterzuentwickeln und somit die Vergaben an einen Generalplaner und anschließend an einen Totalunternehmer zu realisieren.

Kosten/Folgekosten

Für den Neubau des Schulgebäudes, den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neugestaltung der Außenanlagen wird mit einer Gesamtinvestition von rund 26.310.000 Euro (ohne Risikoansatz von 10 Prozent, mithin rund 2.333.000 Euro) gerechnet. Die Auszahlungszeitpunkte liegen in den Jahren 2024 bis 2027 und sind entsprechend des Rahmenplanterminplanes zu berücksichtigen.

Fördermittel von circa 1.687.500 Euro (KfW-Programm 499 – Klimafreundlicher Neubau - Kommunen) können der anteiligen Refinanzierung dienen, wenn eine Umsetzung entsprechend des Programms erfolgen sollte.

Des Weiteren soll eine mögliche Förderung aus dem Programm „Finanzhilfen zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder“ von derzeit pauschal ermittelten 1.500.000 Euro im Jahr 2026 berücksichtigt werden.

Finanzierung

Im Entwurf des Haushaltsplanes 2024 sind bei der Investitionsmaßnahme 00130601 – Neubau Sonnenschule – unter dem Produktkonto 030205.785100 – Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen – folgende Ansätze zu bilden:

2024:.....	750.000 Euro
2025:.....	785.000 Euro
2026:.....	12.325.000 Euro
2027:.....	12.450.000 Euro

Die Ansätze für die Jahre 2025 bis 2027 sind mit einer Verpflichtungsermächtigung zu hinterlegen.

Die Fördermittel sind ebenfalls bei der Investitionsmaßnahme 00130601 – Neubau Sonnenschule – unter dem Produktkonto 030205.68100 – Zuweisungen vom Land – wie folgt zu veranschlagen:

2026: 1.500.000 Euro
2027: 1.687.500 Euro

Erläuterungen:

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mit Beschluss des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben vom 31.05.2023 (siehe Vorlage 2023/0147 und Niederschrift über die Sitzung) sollten auf der Grundlage der Empfehlungen der Machbarkeitsstudie die erforderlichen planerischen Schritte durchgeführt werden, um das Vorhaben auf Basis der in der Vorlage und der Sitzung vorgestellten Variante „Konzept 3 – Baubeginn und Fertigstellung ohne Teilabbruch“ weiterzuentwickeln.

Der Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses (siehe Vorlage 2022/0386 und Niederschrift zur Sitzung) hat am 13.12.2022 wie folgt beschlossen: „Die Realisierung des angestrebten Neubaus der Sonnenschule im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft ist unter Einbeziehung der politischen Gremien zu überprüfen.“

Auf Basis des Beschlusses des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben und vor dem Hintergrund des Beschlusses des Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses gilt es zu analysieren und zu bewerten, welche Art der Beschaffung für den Neubau der Sonnenschule das vorteilhafteste Szenario in Bezug auf Effizienz und Rentabilität darstellt.

Die Verwaltung hat im Rahmen der Umsetzung der Beschlüsse die Thost Projektmanagement GmbH mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich der Beschaffungsvarianten „Eigenregie/Einzelvergabe“, „Eigenregie/TU-Vergabe“ und „Investorenmodell (Public Private Partnership, PPP)“ beauftragt. Eine grundsätzliche Erläuterung der Unterschiede der 3 untersuchten Beschaffungsvarianten ist der Anlage zur Vorlage, Seiten 6 bis 8, zu entnehmen.

Ausgehend von den ermittelten Rahmenterminplänen für die Beschaffungsvarianten, Seiten 11 bis 13 der Anlage zur Vorlage, und den ermittelten Investitionskosten (Stand 2023), Seiten 14 bis 16 der Anlage zur Vorlage, wurden Kapitalwertberechnungen, Seiten 19 bis 22 der Anlage zur Vorlage, durchgeführt. Die Ermittlung der Kapitalwerte dient zum Vergleich von Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgeführt werden. Die ermittelten Kapitalwerte wurden im Anschluss einer Sensitivitätsanalyse, Seiten 23 bis 31 der Anlage zur Vorlage, unterzogen, um zu ermitteln, wie Veränderung der angenommenen Eingangsparameter sich auf den Kapitalwert auswirken. Wirtschaftlich vorteilhaft ist die Beschaffungsvariante mit dem geringsten negativen Kapitalwert.

Die Kapitalwerte der 3 Beschaffungsvarianten betragen in der Rangfolge:

1. Eigenregie/TU-Vergabe:..... –34.335.000 Euro
2. Investorenmodell (Public Private Partnership, PPP): –35.548.000 Euro
3. Eigenregie/Einzelvergabe: –37.277.000 Euro

Anschließend wurden die ermittelten Kapitalwerte in einer Nutzwertanalyse, Seiten 32 bis 35 der Anlage zur Vorlage, um weitere Faktoren (zum Beispiel Kosten & Kostensicherheit) ergänzt, um die insgesamt vorteilhafteste Beschaffungsvariante zu ermitteln. Insgesamt vorteilhaft ist die Beschaffungsvariante mit dem höchsten Punktwert.

Hiernach ergibt sich folgende Rangfolge der 3 Beschaffungsvarianten:

1. Eigenregie/TU-Vergabe..... 4,54 Punkte
2. Investorenmodell (Public Private Partnership, PPP) 3,83 Punkte
3. Eigenregie/Einzelvergabe 2,97 Punkte

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann im Detail der Seite 36 der Anlage zur Vorlage entnommen werden. Die Beschaffungsvariante „Eigenregie mit Generalplaner und Totalunternehmer“ ist die insgesamt vorteilhafteste Beschaffungsvariante und sollte Grundlage für die weitere Umsetzung sein.

Folglich ergibt sich die unter Finanzierung dargestellte Veranschlagungsnotwendigkeit im Haushalt 2024. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Veranschlagung (Gesamtinvestition von rund 26.310.000 Euro) den sogenannten „Risikoansatz“ von 10 Prozent, mithin rund 2.333.000 Euro, nicht enthält. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Veranschlagung ohne diesen Risikozuschlag erfolgen, wenngleich nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieser im weiteren Projektverlauf in derzeit noch unbekannter Höhe beansprucht werden muss.

Vertreter der Thost Projektmanagement GmbH werden die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses am 27.09.2023 vorstellen und zur Beantwortung von aufkommenden Fragen zur Verfügung stehen.

Weitere Vorgehensweise bei Annahme der empfohlenen Beschlussfassung

Mit einem Vergabeverfahren für einen Generalplaner, der die Planungsleistungen für die Architektur, die technische Gebäudeausstattung und die Statik vereint, soll zeitnah begonnen werden. Die Vergabe soll in einem 2-stufigen Verfahren erfolgen. Der 1. Teil dieses Verfahrens beinhaltet eine Bewerbungsphase für das Verfahren, danach erfolgt die Angebotserstellung. Bei Ausschreibung dieser Leistung im Herbst 2023 kann mit einer Beauftragung eines Generalplaners im 1. Quartal 2024 gerechnet werden.

Nach Fertigstellung eines Entwurfs mit vertiefter Kostenberechnung durch das Planungsteam erfolgt eine Vorstellung der Ergebnisse des Planungsprozesses im Jahr 2024 im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben.

Die Ergebnisse des Planungsprozesses werden Bestandteil der anschließend zu erstellenden funktionalen Leistungsbeschreibung. Eine funktionale Leistungsbeschreibung beschreibt die Anforderungen an die Funktion einer zu erbringenden Leistung. Diese funktionale Leistungsbeschreibung ist die Grundlage für die Ausschreibung eines Totalunternehmers. Zur konkreten Baudurchführung, zu Baustoffen und Materialien werden hierin Rahmenbedingungen vorgegeben.

So erhalten die mitbietenden Unternehmen (Modulbauer) die Möglichkeit, eigene und auf ihr jeweiliges Bausystem angepasste Entwurfsvorschläge für das zu errichtende Gebäude einzureichen. Die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung ist ein Meilenstein für das Projekt.

Die Veröffentlichung der Ausschreibung für den Totalunternehmer ist für das 3. Quartal 2024 geplant. Ein Totalunternehmer plant und errichtet das gesamte Gebäude vom Rohbau über die Gebäudehülle bis zum Innenausbau.

Erforderliche und angemessene Fristen für die Angebotsabgaben regelt die jeweilige Vergabeverordnung. Nach Auswertung der Angebote sowie Prüfung der Unterlagen durch die Örtliche Rechnungsprüfung soll eine Beauftragung des Totalunternehmers voraussichtlich im 2. Quartal 2025 erfolgen.

Im Anschluss beginnt der Totalunternehmer mit den notwendigen Planungsschritten und der anschließenden Ausführung der Systembauten.

Die Übergabe der Immobilie ist für April 2027 vorgesehen.

Die zuvor genannten Schritte erfolgen in enger Abstimmung mit der Schulleitung und dem Fachbereich Bildung, Kultur und Freizeit, sodass diese in den Planungs- und Entscheidungsprozess einbezogen sind.

Über die weiteren Planungen wird fortlaufend berichtet.

Anlage(n):

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Thost Projektmanagement GmbH