

Betreff:

**Neubau einer 6. Integrierten Gesamtschule am Wendenring sowie
Neubau der Grundschule im Westlichen Ringgebiet am
Wedderkopsweg
Planungsstand, Wertungskriterien für Vergabeverfahren und
Finanzierung**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

03.12.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)
Schulausschuss (zur Kenntnis)
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.12.2021
10.12.2021
14.12.2021
21.12.2021

Status

Ö
Ö
N
Ö

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Mit dem Ratsbeschluss zur Errichtung einer neuen Integrierten Gesamtschule am 18.12.2018 (s. Ds. 18-09482) wurde die Verwaltung beauftragt, einen Standort für die Schule zu finden und bis Ende 2019 einen entsprechenden Beschlussvorschlag zu formulieren. Der Rat beschloss den Standort auf dem Tunicagelände mit der Ds. 19-11798 am 12.11.2019. In der gleichen Sitzung wurde die Zügigkeit der 6. IGS als 6-zügige IGS ohne Primarbereich beschlossen (Ds. 19-11796). Der Raumprogrammbeschluss für den Schulbau folgte mit Ratsbeschluss am 17.12.2019 (Ds. 19-12305). Das Raumprogramm der zugehörigen 4-Fach-Sporthalle wurde am 14.07.2020 mit Ds. 20-13761 im Rat der Stadt beschlossen.

Der Neubau einer 2-zügigen Grundschule im westlichen Ringgebiet am Standort Wedderkopsweg wurde im VA am 17.03.2020 auf Basis des vorhandenen Standardraumprogramms beschlossen. In der Sitzung wurde abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Bau einer 1-Fach-Sporthalle der Bau einer 2-Fach-Sporthalle beschlossen (19-12335-02 inklusive Änderungsantrag Ds. 19-12335-01). Das Raumprogramm für die geforderte 2-Fach-Sporthalle wurde mit Ds. 20-13123 im VA am 07.07.2020 beschlossen.

Am 29.09.2020 folgte der Rat der Stadt Braunschweig dem Beschlussvorschlag der Verwaltung (Ds. 20-13994) die beiden genannten Schulen nebst Sporthallen im Rahmen eines partnerschaftlichen Modells vorzubereiten. Das zugehörige Modell wurde als Totalunternehmer-Modell mit ganzheitlicher Übertragung von Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen für 20 Jahre festgelegt und enthält beide Schulstandorte im Paket.

2. Sachstand

2.1 Einbindung externer Berater

Nach Beschluss zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens im genannten alternativen Beschaffungsmodell wurden die im Beschluss beschriebenen notwendigen wirtschaftlichen, technischen und juristischen Beratungsleistungen ausgeschrieben. Die Leistungen der wirtschaftlichen und technischen Beratungsleistung sowie der Projektsteuerungsleistungen wurden im Rahmen eines Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durch die zentrale Vergabestelle der Stadt EU-weit ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde der Public Sector Projects Consultants (PSPC) GmbH aus Berlin mit Beschluss des Verwaltungsausschusses am 04.05.2021 erteilt. Die juristischen Beratungsleistungen wurden nach Durchführung eines nationalen Verhandlungsverfahrens an die Kanzlei Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus Leipzig vergeben.

2.2 Aktueller Planungsstand

In Zusammenarbeit mit den externen Beratern wurde eine Projektorganisation aufgebaut, die in Abstimmung mit der städtischen Projektgruppe für die alternativen Beschaffungen sich gezielt mit dem Projekt Neubau IGS & GS beschäftigt. Innerhalb des Planungsteams wurde eine umfangreiche Grundlegendokumentation zusammengestellt, die den Bietern die notwendigen Informationen über die Lage, den Baugrund, planungsrechtliche Randbedingungen, vorhandene Leitungen, den Gebäudebestand auf dem Grundstück als nutzerspezifische Anforderungen zur Ausstattung der Räume und weitere relevante Angaben zur Verfügung stellt. Des Weiteren wurden die Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb sowie die Zuschlagskriterien für die Angebotsphase abgestimmt (s. Abs. 3). Die Art der Finanzierung ist ebenfalls abgestimmt (s. Abs. 4). Die weiteren erforderlichen Vergabeunterlagen, insbesondere die funktionalen Leistungsbeschreibungen für Planung, Bau und Betrieb sowie der zu schließende Vertrag, liegen bereits im Entwurf vor und befinden sich in der Abstimmung innerhalb des Planungsteams sowie mit den zuständigen Stellen der Stadt.

Die Finalisierung der Vergabeunterlagen erfolgt bis Ende 2021. Die EU-weite Bekanntmachung des Verfahrens ist für den 05.01.2022 vorgesehen. Das Verfahren befindet sich damit in der geplanten Terminalschiene. Es sind aktuell keine Risiken für das Projekt erkennbar. Die weiteren Meilensteine sind im anhängenden Terminplan dargestellt.

2.3 Wesentliche Eckpunkte

In der Ausarbeitung der Unterlagen wurden folgende wesentliche Randbedingungen eingearbeitet. Wie in Ds. 20-13994 dargestellt, soll die derzeitige Tankstelle am Wendenring als Baufeld für die 6. IGS zur Verfügung stehen. Dafür ist die Tankstelle abzureißen und das Grundstück freizumachen. Dazu wird derzeit eine Auflösungsvereinbarung zum Pachtvertrag mit dem Pächter der Tankstelle ausgehandelt, welcher auch den Rückbau der im Erdreich eingebauten Tanks enthält und die Rückgabe des Grundstücks an die Stadt Anfang 2024 vorsieht. Des Weiteren wird auf dem Baufeld der 6. IGS derzeit die abgängige Tunica-Sporthalle betrieben. Diese wird nach aktuellem Zeitplan Ende 2025 zur Freimachung eines zweiten Bauabschnitts der IGS abgerissen. Der Abriss liegt damit nach Fertigstellung der neuen 4-Fach-Sporthalle, um den dort stattfindenden Schulsport unterbrechungsfrei zur Verfügung stellen zu können.

Für die Grundschule wird die Erschließung nicht über den Wedderkopsweg geführt werden, da dieser als reiner Fuß- und Radweg dient. Stattdessen werden entwurfsabhängig Schölkestraße und Triftweg zur Erschließung genutzt.

Grundsätzlich ist nach aktuellem Planungsstand von insgesamt drei Bauabschnitten auszugehen, welche separat abgenommen werden und den Beginn der Betriebsphase für den jeweiligen Bauabschnitt markieren. Als Bauabschnitte sind vorgesehen: Grundschule Westl. Ring inkl. Sporthalle, 6. IGS erste Schulgebäude inkl. 4-Fach-Sporthalle, 6. IGS übrige Schulgebäude.

Ein Aufwachsen der IGS, d. h. ein Start mit dem ersten Jahrgang, soll somit nach Möglichkeit mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der IGS beginnen können. Die Betriebsphase wird unabhängig von den Bauabschnitten fest für 20 Jahre nach Abnahme des letzten Bauabschnitts abgeschlossen. Für die ersten Bauabschnitte verlängert sich die Betriebsphase damit auf 20 Jahre zzgl. der Zeit bis Abnahme letzter Bauabschnitt.

Das Funktionsprogramm der 6. IGS, d. h. die Beschreibung der pädagogischen funktionalen Zusammenhänge der einzelnen Schulbereiche, wurde in enger Abstimmung mit einer Beratungsgruppe von Pädagoginnen und Pädagogen des Regionalen Landesamt für Schule und Bildung Braunschweig entwickelt und wird Teil der Vergabeunterlagen.

Es wird vorgesehen, dass die Gebäude gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG-40 Standard errichtet werden. Dieser Standard setzt hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz der Gebäude und ist vergleichbar mit den Anforderungen an ein Passivhaus. Der BEG-40 Standard ermöglicht darüber hinaus die Einbindung von Fördermitteln der Förderbank KfW (s. Abschnitt 4.2 Langzeitfinanzierung).

3. Wertungskriterien

3.1 Eignungskriterien im Teilnahmewettbewerb

Im Teilnahmewettbewerb soll festgestellt werden, ob ein Unternehmen geeignet ist, den Auftrag umzusetzen und welches Unternehmen ggf. besser geeignet ist dies umzusetzen. Dafür wird die technische, berufliche und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit anhand von Referenzen, Mitarbeiterzahlen und Umsatzzahlen festgestellt. Als Mindestkriterium wurde festgelegt, dass die Bieter mindestens ein vergleichbares geplantes, umgesetztes und betriebenes Projekt in den Leistungsbereichen seit 2016 vorweisen müssen.

Die Gewichtung der einzelnen Leistungsbereiche im Teilnahmewettbewerb wurde wie folgt festgelegt:

- 5 % Gesamt-Projektleitung
- 25 % Objektleitung-Gebäude
- 20 % Fachplanung Technische Anlagen
- 5% Fachplanung Freianlagen
- 30 % Bauen
- 15 % Gebäudebetrieb

3.2 Zuschlagskriterien in der Angebotsphase

Die Zuschlagskriterien sind die Wertungskriterien für die einzureichenden Angebote. Die Gliederung der Kriterien der ersten Ebene lautet wie folgt:

- 50 % Preis
- 17,5 % Architektur, Städtebau und Funktionalität der IGS
- 7,5 % Architektur, Städtebau und Funktionalität der Grundschule
- 10 % Planung und Bau
- 5% Klimaschutz
- 10 % Gebäudebetrieb

Beim Zuschlagskriterium „Preis“ werden die Bruttobarwerte der Lebenszykluskosten bewertet. Der Bruttobarwert beinhaltet alle Kosten für Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen sowie für ausgesuchte Betriebsleistungen, die vom Totalunternehmer über die gesamte Vertragslaufzeit übernommen werden (lfd. Instandhaltung). Gleichzeitig wird mithilfe der Bewertungsmethodik im Preiskriterium sichergestellt, dass ein hoher Preisunterschied nur in begrenztem Maße durch Mehrqualität ausgeglichen werden kann.

Dies soll damit erreicht werden, dass Angebote, deren Barwert 25 % über dem niedrigsten Barwert eines verwertbaren Angebotes liegen, keine Bewertungspunkte im Zuschlagskriterium „Preis“ erhalten.

Über das Zuschlagskriterium „Architektur, Städtebau und Funktionalität“ werden Formensprache, städtebauliche Eingliederung, pädagogische Qualität sowie funktionale Vorgaben bewertet.

Neben gestalterischen Aspekten der Schul- und Sportbauten als auch der Außenanlagen spielen hier unter anderem die innere und äußere Erschließung mit Erreichbarkeiten für Reinigung und Wartung sowie die Umsetzung von Barrierefreiheit eine wichtige Rolle.

Das Zuschlagskriterium „Planung und Bau“ bewertet im Wesentlichen die Qualität der einzubauenden technischen Anlagen und Materialitäten sowie die angebotenen Konzepte zur Energie- und Wärmeversorgung. Der Einsatz energieeffizienter Anlagentechnik, die gleichzeitig für ein hohes Maß an Behaglichkeit, Hygiene und Funktionalität sorgen, als auch der Einsatz langlebiger und nachhaltiger Materialien wird hier positiv bewertet.

Beim Zuschlagskriterium „Klimaschutz“ werden Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung bewertet. So werden die Bieter dazu aufgefordert ein Klimaschutz- und Nachhaltigkeitskonzept zu erstellen. In diesem Kriterium wird insbesondere der Einsatz von regenerativen Energien und energieeffizienter Anlagen aber auch die Verwendung von recycelten und recyclefähigen Baumaterialien sowie die Steigerung der ökologischen Standortqualität positiv bewertet.

Im Zuschlagskriterium „Gebäudebetrieb“ werden die verschiedenen Konzepte zur Erbringung der ausgeschriebenen Dienstleistungen im technischen Gebäudebetrieb bewertet. Hier sind neben Betriebs-, Instandhaltungs- und Energiemanagementkonzept auch Störungsmanagement, Service-Level und Dokumentation wesentlich. Die eigentlichen Betriebsleistungen sind darüber hinaus ganzheitlich ebenso im Preiskriterium über die bewerteten Betriebskosten sowie über die Qualität von Materialitäten und einer betriebsgünstigen Ausformung des Gebäudes im Wettbewerb. Im Rahmen des Energiemanagements wird erhöhter Wert auf ein effektives Monitoring und Controlling als auch einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess gelegt.

Der vorliegende Vorschlag der Gewichtung der Wertungs- und Zuschlagskriterien orientiert sich an den bereits für den Neubau der Helene-Engelbrecht-Schule abgestimmten Werten. Die Parameter wurden projektspezifisch angepasst, um den besonderen Erfordernissen (insbesondere Bau verschiedener Schultypen inkl. Bau von Sporthallen) Rechnung zu tragen.

4. Finanzierung

4.1 Bauzwischenfinanzierung

Im Hinblick auf die Bauzwischenfinanzierung wurde eine Finanzierung durch den Auftragnehmer angenommen. Damit wird die Stadt erst nach vertragskonformer Erstellung der Bauleistungen und Abnahme zur Zahlung verpflichtet. Dies führt zu einer effektiven Steuerung des Auftragnehmers hinsichtlich Kosten- und Termintreue und reduziert andernfalls notwendige Sicherungsinstrumente in der Bauphase (z.B. Bürgschaften).

4.2 Langzeitfinanzierung

Für die Langzeitfinanzierung wurde in der stadteigenen Projektgruppe eine Eigenfinanzierung abgestimmt, da eine KfW-Förderung in Anspruch genommen werden soll. Im Detail wird der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ BEG-40 Standard als verbindliche Vorgabe aufgenommen werden. Voraussetzung für eine KfW-Förderung ist eine Eigenfinanzierung. Die Eigenfinanzierung hat aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus insbesondere finanzielle Vorteile für die Stadt, da keine Zinsaufschläge erforderlich werden, wie es beispielsweise bei einer Forfaitierung mit Einredeverzicht der Fall wäre.

5. Weiteres Vorgehen

Das Vergabeverfahren wird gemäß anhängendem Meilensteinplan fortgeführt.
Die Bekanntmachung des Vergabeverfahrens ist für den 05.01.2022 vorgesehen.

Herlitschke

Anlage:
Meilensteinplan