

Samtgemeinde Neuenkirchen
 Samtgemeinde Neuenkirchen

Neuenkirchen, den 18. Dez. 2023

Beschlussvorlage Samtgemeinde		Vorlage Nr.: SG/638/2023		
Dorfcampus Merzen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Samtgemeindeausschuss	12.12.2023	nicht öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeinderat	18.12.2023	nicht öffentlich	Entscheidung	

Sachverhalt:

In einer Projektbesprechung mit allen politischen Fraktionen am 20.11.2023 wurde durch das Team der Architekten und Planer nun nach Abschluss der Leistungsphase II (Vorplanung) der aktuelle Planstand zum Projekt Dorfcampus Merzen vorgestellt. Ebenfalls wurden die Kosten zur Herstellung des Gebäudes und der Freianlagen sowie die Planungskosten erläutert. Die Bruttokosten des Projekts belaufen sich laut vorgelegter Kostenschätzung (HOAI) mit Planungsstand November 2023 auf 23,6 Mio EUR. €. Sowohl potentielle Förderungen als auch mögliche Preissteigerungen blieben unberücksichtigt.

Kosten in entsprechender Größenordnung überfordert die haushalterische Leistungsfähigkeit der Samtgemeinde Neuenkirchen.

Die Verwaltung ist bestrebt, dennoch eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes sicherzustellen und stellt daher verschiedene Vorschläge zur Diskussion und Beratung.

Variante 1: Erneuter Wirtschaftlichkeitsvergleich

→ kann additive der anderen Varianten vorgeschaltet werden

In der Machbarkeitsstudie aus Dezember 2019 wurde ein Kostenvergleich auf Referenzwerten vergleichbarer Bauten zwischen Sanierung des Grundschulgebäudeteils mit Erweiterungsanbau und einem Neubau aufgestellt.

Damals wurde festgestellt, dass eine "zukunftsfähige, energieeffiziente und sichere Grundschule zu schaffen, aufgrund des sich aktuell darstellenden Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der vielen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, sowie neuer pädagogischer Lernkonzepte, eine weitere

Umstrukturierung und Sanierung des Gebäudes - auch gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Teilabrisses bzw. eines in Teilbereichen vorgesehenen Ersatzbaus - als nicht wirtschaftlich anzusehen ist".

Es erscheint angesichts der Kostenentwicklungen zumindest fraglich, ob das Ergebnis der Untersuchung aus dem Kalenderjahr 2019, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten den aktuellen Bedingungen und Kennzahlen entspricht.

Daher könnte es zweckmäßig sein, diese Machbarkeitsstudie entsprechend zu überarbeiten und einen erneuten Vergleich dieser Varianten vorzunehmen.

In Zusammenarbeit mit den Pädagogen der Grundschule Merzen sowie den weiteren Nutzern des bestehenden Grundschulstandortes kann eine Überarbeitung des Raumkonzeptes notwendig werden, um Räumlichkeiten multifunktionaler zu nutzen. Die Reduzierung des umbauten Raums sowie der zu überarbeitenden Außenfläche und der damit einhergehenden Senkung der Baukosten ist zu prüfen.

Variante 2: Neuvergabe von Planungsleistungen

In einem gemeinsamen Termin mit Frau Winter von der Zentralen Vergabestelle (ZVS) des Landkreises Osnabrück ist erörtert worden, unter welchen Voraussetzungen statt der Planungsleistung für ein Neubau-Vorhaben nun nach bekannter Kostenschätzung Planungsleistungen für die Sanierung des Grundschulgebäudes mit Erweiterungsneubau beauftragt werden könnten.

Zunächst wäre die juristische Abwicklung des Generalplanervertrages sowie des Vertrags mit dem Landschaftsplaner notwendig, welches einen gewissen Zeitrahmen in Anspruch nehmen würde.

Im Anschluss könnten dann die Planungsleistungen neu ausgeschrieben werden: Im Falle einer Sanierung mit Erweiterungsanbau ist aufgrund der Höhe der Planungskosten für die Ausführung der Planungsarbeiten ein erneutes europaweites Vergabeverfahren notwendig. Hier bietet sich der öffentliche Teilnahmewettbewerb als Bestandteil eines zweistufigen Vergabeverfahrens an.

Zunächst ist jener öffentlicher Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Hiermit bewerben sich die an dem öffentlichen Auftrag interessierten Unternehmen um die Teilnahme an dem weiteren Vergabeverfahren. In ihm fordert die Samtgemeinde als öffentlicher Auftraggeber die interessierten Unternehmen öffentlich - etwa über eine Vergabeplattform - zur Vorlage bestimmter Unterlagen für die Prüfung ihrer Eignung auf.

Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen werden diejenigen Unternehmen ausgewählt, die zur Angebotsabgabe bzw. zur Teilnahme an den nachfolgenden Verhandlungen am geeignetsten (anhand Referenzen) erscheinen. Realistisch erscheint hier eine Anzahl von 3-5 Planungsbüros. Diese Büros stellen in der Vergabeverhandlung (dem zweiten Schritt des Verfahrens) ihr Unternehmen sowie die Vorgehensweise im Projekt einer Jury vor. Anhand einer weiteren Vergabematrix, wird durch diese Jury ein Unternehmen ausgewählt, welches den Planungsauftrag für die Sanierungs- und Baumaßnahme erhält.

Für das dargestellte Verfahren ist ein Zeitfenster von 6-8 Monaten nach juristischer Fallabwicklung einzukalkulieren. Zudem entstehen Kosten für den wiederholten Prozess der Vergabe, die juristische Begleitung der Vertragsabwicklung sowie der möglichen Schadenersatzansprüche des derzeitigen Planungsbüros. Eine Klärung, ob die bisher verauslagten Planungskosten (ca. 600.000,- EUR) sofort aufwandswirksam zulasten des Ergebnishaushalts gebucht werden müssen führt die Kämmerei gerade im Absprache mit dem RPA herbei. Sofern Teile der bisherigen Planung für die weitere Umsetzung verwendet werden können, können diese Kosten investiv gebucht werden. Falls komplett neue Planungen erfolgen, wird es dem Aufwand zugeschrieben.

Variante 3: Änderungen eines öffentlichen Auftrags während der Vertragslaufzeit

Mit dem Rechtsbeistand der Verwaltung (Kanzlei bbt+, Hannover) sowie mit der ZVS (s.o.) ist die Frage erörtert worden, unter welchen rechtlichen Bedingungen das bestehende Projekt angepasst werden könnte, ohne dass es zu einer neuen Ausschreibungspflicht käme. Einschlägig wäre hier der § 132 GWB und seine Kommentierungen, die sich mit Auftragsänderungen während der Vertragslaufzeit beschäftigen. Der erteilte Auftrag an Generalplaner und Freianlagenplaner könnte auf Basis des bestehenden Architektenvertrags reduziert werden. Damit könnte der bestehende Planungsauftrag mit dem derzeitigen Architekten- und Planungsteam fortgeführt werden. Basis hierfür wäre zunächst ein modifiziertes Raumkonzept sowie eine angepasste Außenanlagenplanung. Der Generalplanervertrag mit dem Büro "studioblausieben" und dem Freianlagenplaner würde entsprechend der neuen Rahmenbedingungen des Gebäudes und der Freianlagen angepasst. Die gerade abgeschlossene LP II müsste auf Basis der neuen Vorgaben wiederholt werden.

Im Vergleich zu Variante 2 bietet diese Umsetzungsvariante zeitliche Vorteile, die Einsparungen im Vergleich zur vorliegenden Kostenschätzung (23,6 Mio EUR) erscheinen aber weniger umfangreich. Um eine bessere Grundlage möglicher Kostenminimierungspotentiale zu haben, würde sich als valider Vergleichsmaßstab ggf. ein vorgeschalteter erneuter Wirtschaftlichkeitsvergleich (Variante 1) anbieten.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Wirtschaftlichkeitsvergleich auszuführen und parallel Gespräche mit den Architekten zu führen, damit die bevorzugte Variante möglichst schnell vorangetrieben werden kann.

Finanzielle Auswirkungen: