Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, 06.06.2024,
230.0, Frau Harodt (Tel. 51-6939)
230.0, Herr Bültmann (Tel. 51-3457)

Drucksachen-Nr.

8213/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	19.06.2024	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	25.06.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	27.06.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Übertragung der Planung und Errichtung von 17 Systembauten an Bielefelder Grundschulen an die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BISB, 14.05.2024, TOP 14, 8010/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die vorbereitenden Gremien empfehlen dem Rat der Stadt Bielefeld und der Rat beschließt:

1. Die Planung und die Errichtung von 17 Systembauten an Bielefelder Schulen werden im Rahmen einer In-House-Vergabe auf Rechnung und zu Lasten des Sondervermögens des Immobilienservicebetriebs (ISB) auf die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) übertragen. Das Investitionsvolumen ergibt sich aus dem fortzuschreibenden Wirtschaftsplan des ISB (und beträgt aktuell ca. 105 Mio. € brutto). Der Übergang der Projektverantwortlichkeit auf die BBVG erfolgt, sobald die durch den vom ISB beauftragten Projektsteuerer zu fertigende funktionale Leistungsbeschreibung für die 17 Systembauten vorliegt (voraussichtlich im Oktober 2024).

   Bei den 17 Systembauten handelt es sich im Einzelnen um:

   a) GS Theesen, Erweiterung um 1 Zug
   b) GS Am Homersen, OGS-Erweiterung
   c) GS Stieghorst, OGS-Erweiterung
   d) GS Bahnhof, OGS-Erweiterung
   e) GS Vilsendorf, OGS-Erweiterung
   f) GS Stiftsschule, OGS-Erweiterung
   g) GS Eichendorff, OGS-Erweiterung
   h) GS Fröbel, OGS-Erweiterung
   i) GS Volkening, OGS-Erweiterung
   j) GS Osningschule, OGS-Erweiterung
   k) GS Astrid-Lindgren, OGS-Erweiterung

l) GS Bückardt, OGS-Ausbau/Mensa
m) GS Windflöte, OGS-Ausbau, Küchenerweiterung
n) GS Brüder Grimm, OGS-Ausbau, Überprüfung Raumbedarf
o) GS Buschkamp, Erweiterung um 1 Zug
p) GS Heeperholz, Erweiterung um 1 Zug
q) GS Oldentrup, Erweiterung um 1 Zug

Es liegt jeweils eine positive Bauvoranfrage vor.

2. Die BBVG soll dabei als Projektgesellschaft auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung des Projektsteuerers Planungs- und Bauleistungen europaweit ausschreiben und beauftragen. Zielsetzung ist dabei, einen oder mehrere Totalunternehmerverträge abzuschließen.

3. Die Gesellschafterversammlung der BBVG wird gebeten, alle zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Schritte zu beschließen.

4. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit der BBVG über die Durchführung der Planungs- und Baumaßnahmen zu den Systembauten zu treffen. Darin soll auch eine angemessene Vergütung für die Tätigkeit der BBVG vereinbart werden.

5. Der ISB wird Weisungsrechte aus seinem Vertrag mit dem Projektsteuerer auf die BBVG übertragen.

6. Nach Fertigstellung und Abnahme der Gebäude und Inbetriebnahme durch den ISB soll die BBVG bis zum Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist verantwortlich für die Abwicklung etwaiger Gewährleistungsansprüche bleiben.

Begründung:

Mit Beschluss des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss vom 25.10.2023 und des Rates vom 02.11.2023 ergeben sich diverse Handlungsvorgaben und Prüfaufträge zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen zum Bauprogramm der Stadt Bielefeld.

Folgender Prüfauftrag wurde in o.g. Sitzungen beschlossen

Prüfauftrag:

Es wird auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den Haushalt zu überprüfen sein, ob einzelne Maßnahmen auf Dritte übertragen werden können, mit dem Ziel die Gebäude nach Fertigstellung unter Nachweis der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit durch die Stadt anzumieten.

<u>Voraussetzung und Rahmenbedingung</u>

Die Übertragung von Maßnahmen und Projekten an Externe mit dem Ziel, die Gebäude nach Fertigstellung zurück zu mieten, setzt neben der Bereitschaft eines Dritten ein Grundstück für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen unter Umständen auch eine umfängliche Prüfung etwaiger Übertragungen von Grundstücksteilen (z.B. Systembauten auf Schulgrundstücken) oder gesamten Grundstücken (z.B. Projekte der Feuerwehr) voraus. Neben diesen zeitintensiven Klärungsbedarfen wären die Definitionen von baulichen Standards und das vertragliche Gerüst zur Finanzierung insbesondere im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes juristisch komplex. Die zu vereinbarenden Leistungen wären je nach Projekt in zeit- und arbeitsaufwendigen überwiegend europaweiten Interessenbekundungs- und Vergabeverfahren, unabhängig davon ob auf eigenen oder „externen“ Grundstücken gebaut wird, zu vergeben. Die Untersuchungen zur Machbarkeit und Durchführbarkeit der Maßnahmen und Projekte im Hinblick auf die Bedarfe der Nutzer und die Belange und Anforderungen unter anderem zum Baurecht und Umweltschutz oblägen dennoch im

Vorfeld dem Immobilienservicebetrieb mindestens durch die Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie, besser durch eine positiv beschiedene Bauvoranfrage durch das Bauamt.

Zu 1)

Als Alternative wurde geprüft, Maßnahmen und Projekte als Inhouse-Vergabe an die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) zu übertragen. Die BBVG agiert dabei als Projektgesellschaft, die auf Rechnung und für das Eigentum des ISB die zu übertragenden Projekte betreut. Vorteil dieser Zusammenarbeit ist die operative Entlastung des ISB, während die Aufgaben lediglich innerhalb des städtischen Konzerns delegiert werden. Diese Zusammenarbeit hat sich in der Vergangenheit bereits erfolgreich bewährt.

Mittlerweile wurden Gespräche zwischen BBVG und ISB zur Ausgestaltung und zum Ablauf einer Projektübernahme geführt. Dabei wurde u.a. erörtert, welche Projekte innerhalb des Städtischen Bauprogramms für eine Übertragung auf die BBVG in Frage kommen und welchen Bearbeitungsstand die jeweiligen Projekte bei Übergabe aufweisen sollten. Ein Projekt kommt für eine Übertragung in Betracht, wenn auf unbebauten Flächen losgelöst von weiteren Maßnahmen in Bestandsgebäuden neue Gebäude zu errichten sind; beim Bauen im Bestand dagegen würden zusätzliche, komplexe Schnittstellen entstehen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist es, dass für die zu übertragenden Projekte jeweils die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden sind. Dies kann je nach Maßnahme eine positiv beschiedene Bauvoranfrage sein oder zusätzlich eine entwickelte Funktionale Leistungsbeschreibung. Eine Übergabe nach erfolgter Baugenehmigung ist je nach Projekt ebenfalls denkbar. Projekte, für die es eine Bundes- oder Landesförderung gibt, sind zunächst nicht zu betrachten.

Unter den genannten Voraussetzungen wurde der Fokus auf die Übertragung der mittlerweile durch die Bezirksvertretungen beschlossenen 17 Zug- und OGS-Erweiterungen an Grundschulen in Systembauweise gelegt. Das Investitionsvolumen ergibt sich aus dem fortzuschreibenden Wirtschaftsplan des ISB. Der Kostenrahmen beläuft sich aktuell auf ca. 105 Mio. € brutto. Zu einem späteren Zeitpunkt können weitere Projektübertragungen in Frage kommen, etwa Baumaßnahmen des Brandschutzbedarfsplans.

Zu 2)

Der ISB hat über ein europaweites Ausschreibungsverfahren bereits einen Projektsteuerer gewinnen können, mit dem derzeit eine funktionale Leistungsbeschreibung für Planung und Errichtung der 17 Systembauten an Bielefelder Schulen erarbeitet wird. Nach Fertigstellung und auf der Grundlage dieser Funktionalen Leistungsbeschreibung wird die zu beauftragende Planungs- und Bauleistung im Anschluss durch die BBVG ausgeschrieben und beauftragt.

Vergaben im Oberschwellenbereich (für Bauaufträge oberhalb von 5.538.000 €, für Planungsleistungen oberhalb 221.000 €) sind dabei sowohl für den ISB als auch für die BBVG grundsätzlich nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie der Vergabeverordnung für die öffentliche Auftragsvergabe in Deutschland (VgV) durchzuführen, d. h. über europaweite Ausschreibungen mit den entsprechenden Fristen und Anforderungen. Im Unterschwellenbereich dagegen (Vergaben von Bauaufträgen unterhalb von 5.538.000 €) kann die BBVG andere Vergabestrategien anwenden als der ISB (nationale Vergabe), da die BBVG nicht unmittelbar dem Haushaltsrecht unterworfen ist. Für ein Vorgehen über sog. Totalunternehmervergaben lässt sich festhalten, dass diese in jedem Einzelfall einer ausführlichen rechtlichen Begründung ausgehend von den jeweiligen Projektanforderungen bedürfen. Es ist dezidiert darzulegen, warum für das konkrete Projekt vom Grundsatz der Losvergabe abgewichen werden darf und wie Mittelstandsinteressen Berücksichtigung finden können. Mit der Ausschreibung von zusammengefassten und gebündelten Leistungen ist darzulegen, warum eine zusammengefasste Vergabe aus wirtschaftlichen und technischen Gründen notwendig ist. Dabei stellen ein geringerer Aufwand für Koordinierung, Planung, Schnittstellenmanagement, Vergabe und Bauüberwachung keinen Grund für die Totalunternehmervergabe dar, ebenso wenig Kostenrisiken, Terminrisiken und Qualitätsrisiken. Vor jeder Vergabe von gebündelten Leistungen wie der Vergabe an Totalunternehmer oder Generalplaner ist die Rechtskonformität dieses

Vorgehens zu prüfen. Soweit rechtssicher Totalunternehmer beauftragt werden können, wird die Erbringung der konkreten Planungs- sowie der gesamten Bauleistungen eine frühere Fertigstellung der Bauten ermöglichen als dies bei der Vergabe von Einzelgewerken möglich wäre.

Zu 3)

Die Gesellschafterversammlung wird gebeten alle notwendigen Beschlüsse zur Realisierung zu fassen.

Zu 4)

Die Rollenverteilung spaltet sich auf in den ISB als Bauherr, die späteren Nutzer und die BBVG als Projektmanagement. Ansprechpartner für die Nutzer bleibt entsprechend der üblichen Kommunikationsstrukturen das jeweilige Fachamt, in diesem Fall das Amt für Schule, wobei ein gemeinsamer, enger und regelmäßiger Austausch zwischen den Akteuren BBVG, Amt für Schule und ISB unumgänglich und geplant ist. Das Anforderungsprofil an die Bauten legt das Amt für Schule in Abstimmung mit den Nutzern fest, der ISB entwickelt die entsprechenden Gebäude- und Ausbaustandards, während die BBVG gemäß der mit dem ISB zu schließenden Vereinbarung die konkrete Abwicklung der Planungs- und Bauphase übernimmt und damit den ISB entlasten kann.
Als nächste Schritte sind weitere Abstimmungen von ISB und BBVG über konkrete Leistungen in Bezug auf die Übertragung zur Planung und Errichtung der 17 Systembauten und einer entsprechenden Vergütung als Grundlage zu der zu schließenden Vereinbarung zu treffen.

Zu 5)

Im Rahmen der zwischen ISB und BBVG zu schließenden Vereinbarung ist der notwendige Auftraggeberwechsel für den Projektsteuerer (vom ISB zur BBVG) vertraglich festzulegen. Im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen des Projektsteuerers wurde dieses Vorgehen bereits als Option berücksichtigt.

Zu 6)

Nach Inbetriebnahme der Gebäude obliegt es der BBVG etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten bis zum jeweiligen Ende der Gewährleistungsfrist geltend zu machen und zu verfolgen.

Beigeordneter **Moss**	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.