

Vorlage Nr. 18/0402

Federf. Stadttamt: Amt für Bildung und Erziehung

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Rat	Ulrich Roland	Entscheidung	05.11.2018	4

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Heisenberg-Gymnasium - Auftragsvergabe Abriss, Neubau und Betrieb eines Schulgebäudes

Begründung:

I. Ausgangslage und Rückblick auf das bisherige Verfahren

Im Oktober 2013 sind im Zuge der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes am Heisenberg-Gymnasium Sofortmaßnahmen zur Optimierung des Brandschutzes eingeleitet worden.

Durch die Sofortmaßnahmen ist das Restrisiko soweit minimiert worden, dass gegen den Schulbetrieb in seinem jetzigen Bauzustand zumindest befristet keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Im Brandschutzgutachten wird abschließend ausgeführt, dass in jedem Fall die weitere Umsetzung der brandschutztechnischen Sanierung konsequent unter Berücksichtigung des Schulbetriebes fortzuführen ist.

Unter Berücksichtigung der Besonderheit des Bauwerks, das im sogenannten Brockhouse-System errichtet wurde, zeigt der Vergleich des Ist- und des Sollzustands erhebliche Mängel auf, die zu einer Generalsanierung führen müssen. Gleichermäßen müssen zusätzlich auch Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Unterricht geschaffen werden, wie z.B. für die Übermittagsbetreuung der Bau einer Mensa.

Zur Sicherstellung der schulischen Versorgung in Gladbeck hat das Amt für Bildung und Erziehung und auch extern ein beauftragter Gutachter die Schülerzahlentwicklung geprüft.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Auch das von der Stadt Gladbeck in Auftrag gegebene Gutachten von September 2014 weist aufgrund der Auswertung der Gladbecker Schullandschaft und den prognostizierten Schülerzahlen auch zukünftig den Bedarf für ein drittes Gymnasium aus.

Im weiteren Verlauf der Voruntersuchungen ist das Architekturbüro Farwick und Grote im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit der Erstellung des Kostenrahmens für drei Realisierungsvarianten beauftragt worden:

- Kernsanierung des bestehenden Heisenberg-Gymnasiums
- Neubau auf dem gleichen Standort
- Neubau auf dem Nachbargrundstück (Kunstrasenplatz)

Mit der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der zuvor skizzierten Realisierungskonzepte ist die Ernst & Young Real Estate GmbH (EY) beauftragt worden und hat diese über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren miteinander verglichen:

Die Mitglieder des Schulausschusses (aber auch des Haupt- und Finanzausschusses, des Stadtplanungs- und Bauausschusses sowie des Rates der Stadt Gladbeck) wurden intensiv informiert und in den Entscheidungsprozess einbezogen:

- 17.11.2014 – Vorstellung des Gutachtens „Entwicklung des weiterführenden Schulwesens in Gladbeck“ von Herrn Dr. Ernst Rösner (**Schulausschuss**)
- 26.01.2015 – a) Vorstellung der baufachlichen Bewertung des Gebäudes durch das Architekturbüro Farwick + Grote
- b) Vorstellung der Ergebnisse einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Ernst & Young Real Estate GmbH (**Schulausschuss**)
- 16.03.2015 – Vorberatung zur Entscheidung über Kernsanierung oder Neubau (am bisherigen oder neuen Standort; **Schulausschuss**)
- 23.03.2015 – Vorberatung/Empfehlung zur Entscheidung über Kernsanierung oder Neubau (am bisherigen oder neuen Standort) im **Haupt- und Finanzausschuss**
- 26.03.2015 – Entscheidung/Beschluss im **Rat der Stadt Gladbeck** über Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau auf vorhandenem Grundstück
- 26.05.2015 – Vorstellung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung um Beschaffungs- und Finanzierungsmodelle (**Schulausschuss**)
- 16.06.2015 – Beschluss des **Stadtplanungs- und Bauausschusses** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168, Gebiet: Heisenberg-Gymnasium

- 22.06.2015 – Vorstellung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung um Beschaffungs- und Finanzierungsmodelle im **Haupt- und Finanzausschuss**
- 26.08.2015 – Versammlung der Mitglieder des Rates – Beantwortung der Fragen zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von EY
- 02.09.2015 – gemeinsame Exkursion von Mitgliedern des Rates und Vertretern der Verwaltung zu PPP-Projekten im Schulbau
- 14.09.2015 – Vorberatung/Empfehlung zur Umsetzung des Bauprojektes Heisenberg-Gymnasium im PPP-Modell mit städtischen Eigenleistungen im Betrieb und Eigenfinanzierung (**Schulausschuss**)
- 17.09.2015 - Entscheidung im **Rat der Stadt Gladbeck** zur Umsetzung des Bauprojektes Heisenberg-Gymnasium im PPP-Modell mit städtischen Eigenleistungen im Betrieb und Eigenfinanzierung
- 09.03.2017 – Entscheidung im **Stadtplanungs- und Bauausschuss** über den Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168, Gebiet: Heisenberg-Gymnasium
- 20.03.2017 – Bericht der Verwaltung zum Sachstand und Mitteilung über die Vergabe der wirtschaftlich-technischen Beratung an DKC Kommunalberatung GmbH/iwb Ingenieure sowie der juristischen Beratung an Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbH (**Schulausschuss**)
- 26.06.2017 – Vorberatung im **Stadtplanungs- und Bauausschuss** über den Bebauungsplan Nr. 168, Gebiet: Heisenberg-Gymnasium; hier: 1. Beschlussfassung über Anregungen, 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- 06.07.2017 – Entscheidung im **Rat der Stadt Gladbeck** über den Bebauungsplan Nr. 168, Gebiet: Heisenberg-Gymnasium; hier: 1. Beschlussfassung über Anregungen, 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der Beratungen ist die Umsetzung des Bauprojektes Heisenberg-Gymnasium im PPP-Modell mit städtischen Teilleistungen im Betrieb und Eigenfinanzierung die wirtschaftlichere Variante (Beschluss des Rates der Stadt Gladbeck vom 17.09.2015, Beschlussnummer 49/2015).

Bei der Umsetzung des PPP-Modells ist die Stadt Gladbeck jederzeit Alleinverantwortliche des Verfahrens und hat alleiniges Bestimmungsrecht. Sie kann durch die konkrete Ausgestaltung aller Verträge nebst ihrer Anlagen, wie z.B. Leistungsbeschreibungen Bau und Leistungsbeschreibung Betrieb, das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung selbst bestimmen.

II. Vorbereitung des Vergabeverfahrens

Zur Vorbereitung der Auftragsvergabe in Form eines PPP-Modells hat die Stadt Gladbeck ein Beraterteam für wirtschaftlich-technische Beratung und für juristische Beratung beauftragt. Mit der wirtschaftlichen und technischen Beratung wurde die DKC Kommunalberatung GmbH/iwb, mit der juristischen Beratung die Kanzlei Wolter & Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbH beauftragt. Verwaltungsseitig wurde eine Projektgruppe eingerichtet. Neben der Schulleitung, dem Amt für Bildung und Erziehung sind die Kämmerei, das Rechtsamt, das Rechnungsprüfungsamt und das Amt für Immobilienwirtschaft in der Projektgruppe vertreten. Die Projektsteuerung obliegt dem Ersten Beigeordneten. Durch die Arbeit der Projektgruppe war die größtmögliche Berücksichtigung aller Belange zum Neubau wie auch Betrieb gewährleistet.

Auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse wurden durch die Berater unter Einbeziehung der Projektgruppe Vergabeunterlagen, bestehend aus detaillierten Leistungsbeschreibungen, einem Projektvertrag, einer Bewertungsmatrix etc. erstellt.

Neben den Leistungsbeschreibungen sind im Ausschreibungsverfahren über das beschlossene PPP – Verfahren unter anderem folgende Eckpunkte enthalten:

- Baufeld
- Städtebauliche Rahmenbedingungen
- Raumbuch
- Beschreibung von Qualitätsstandards
- Vollständiges Energiekonzept
- Facility Managementkonzept
- Betriebszeiten auch für außerschulische Nutzungen
- Reinigungskonzept
- Regelungen zur Mittelstandsförderung
- Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetz auch für Nachunternehmer
- Kontrollsysteme

Die Stadt Gladbeck entscheidet dabei sowohl über Art und Umfang der zu vergebenden Leistungen an Private als auch über die erwartete Qualität. Während der gesamten Projektlaufzeit behält der öffentliche Auftraggeber die Kontrolle über das mit dem Privaten vereinbarte Leistungsniveau.

III. Durchführung des Vergabeverfahrens

Die Vergabe von Planung, Bau, Bauzwischenfinanzierung sowie langjährigem Betrieb und Gebäudeunterhaltung an einen Auftragnehmer wurde von der Stadt Gladbeck im Rahmen einer Vorinformation als Aufruf zum Wettbewerb am 15.12.2016 europaweit veröffentlicht (Bekanntmachungsnummer 2016/S 242-440787). Bis zum Ablauf der in der Vorinformation vorgesehenen Frist am 19.01.2017 haben sieben Unternehmen ihr Interesse gegenüber der Stadt Gladbeck bekundet. Diese Unternehmen wurden am 23.01.2017 zur Bestätigung ihres Interesses aufgefordert, verbunden mit dem Hinweis zur Einsichtnahme der Vergabeunterlage auf einem Vergabeportal. (Die Stadt Gladbeck nutzt zur Durchführung des Verfahrens und zur Kommunikation mit den Bewerbern und Bietern die Vergabemanagementsoftware des Deutschen Ausschreibungsblattes GmbH in Düsseldorf).

Die eingereichten Teilnahmeanträge von fünf Unternehmen waren formal in Ordnung, so dass die Unternehmen am 20.03.2017 zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert werden konnten. Im Zuge dieser Angebotsphase haben zwei Unternehmen mitgeteilt, dass sie nicht länger beabsichtigen, ein Angebot abzugeben. Sie wurden daher nicht weiter am Vergabeverfahren beteiligt. Die verbliebenen drei Unternehmen haben daraufhin nach Verlängerung der Kalkulationsfrist bis zum 05.09.2017 ein indikatives Angebot abgegeben. Diese Bieter wurden im Folgenden zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. Im Nachgang zu den Verhandlungsgesprächen wurden die Überarbeitungsbedarfe an den Vergabeunterlagen zwischen der Stadt Gladbeck, den Beratern und den Nutzern abgestimmt. Die Vergabeunterlagen wurden entsprechend optimiert. Am 20.12.2017 erfolgte die erneute Aufforderung zur Abgabe eines Folgeangebotes zum 23.03.2018. In dieser Phase des Verhandlungsverfahrens hat ein weiterer Bieter mitgeteilt, dass er im weiteren Verfahren kein Folgeangebot abgeben werde.

Mit den verbliebenen zwei Bietern wurden nach Abgabe der Folgeangebote weitere Verhandlungsgespräche geführt und anschließend die erneuten Überarbeitungsbedarfe an den Vergabeunterlagen abgestimmt, wonach am 29.06.2018 die Aufforderung zur Abgabe der finalen Angebote zum 10.08.2018 folgte.

Die von den Bietern abgegebenen finalen Angebote wurden entsprechend der Vorgaben der Vergabeunterlagen bewertet und aus technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht ausgewertet.

Eingebunden in die Wertung wurde auch das Ergebnis eines Architekturpremiums, das gesondert die städtebauliche und architektonische Qualität bewertet hat.

Auf Grundlage der verbindlichen Bewertungsmatrix hat Bieter 1 das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Der unterlegene Bieter wird unverzüglich informiert; dies gilt auch für die Bieter, die im laufenden Verfahren eine weitere Teilnahme am Vergabeverfahren verneint haben. Nach Ablauf der nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen vorgesehenen Informationsfrist darf Bieter 1 erst namentlich benannt werden.

Im Rahmen dieser Informationsfrist besteht durch die unterlegenen Bieter die Möglichkeit zur Rüge, einer förmliche Beschwerde im Rahmen eines Vergabeverfahrens. Nach Ablauf der Frist ist dem obsiegenden Bieter der Zuschlag zu Abriss, Neubau und Betrieb des Schulgebäudes Heisenberg-Gymnasium zu erteilen.

IV. Bauplanungsrecht

Parallel zu dem Ausschreibungsverfahren wurde Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen. In seiner Sitzung hat der Rat der Stadt Gladbeck am 06.07.2017 nach Vorberatungen im Stadtplanungs- und Bauausschuss den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschluss-Nummer 47/2017).

Anlagen

Anlage 1

Vorlage Nr. 15/0103 für die Sitzungen des Schulausschusses am 16.03.2015, des Haupt- und Finanzausschusses am 23.03.2015 sowie des Rates am 26.03.2015 (Beschluss zum Neubau)

Anlage 2

Auszug aus der Niederschrift der Ratssitzung am 26.03.2015

Anlage 3

Vorlage Nr. 15/0355 für die Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses am 14.09.2015 und des Rates am 17.09.2015 (Beschluss zur Umsetzung des Bauprojektes im PPP-Modell)

Anlage 4

Auszug aus der Niederschrift der Ratssitzung am 17.09.2015

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Siehe separate Vorlage zur Mittelbereitstellung.

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Den Zuschlag zu Abriss, Neubau und Betrieb des Schulgebäudes Heisenberg-Gymnasium erhält vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 05.11.2018 Bieter 1.

Der Bürgermeister



-Ulrich Roland-

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: