Umsetzung eines ÖPP-Verfahren im kommunalen Bereich in der Praxis

Neubau einer Dreifeldsporthalle mit Jugendtreff in der Gemeinde Winsen (Aller)

Vorstellung

Winsen (Aller) ist eine Gemeinde im Landkreis Celle in Niedersachsen. Die Gemeinde hat rund 13.500 Einwohner und liegt am Südrand der Lüneburger Heide, am Ufer der Aller. Es ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Bannetze, Meißendorf, Stedden, Südwinsen, Thören, Walle und Wolthausen

Inhalte Kurzvortrag

Projektvorhaben

- Beschreibung Ausgangslage
- ausschlaggebende Punkte für die Investition

Umsetzung

- Prüfung von Realisierungsvarianten (Einzelgewerke oder ÖPP)
- Methodik und Ergebnisse der WU
- Projektphasen (inkl. Betrieb)
- Nutzereinbindung

Zusammenarbeit

- Herausforderungen
- Erfolgsfaktoren
- Aufwand im Projektcontrolling

Ausgangslage

Die Gemeinde Winsen (Aller) verfügt über eine Grundschule mit ca. 550 Schülern in eigener Trägerschaft sowie eine Oberschule mit ca. 1000 Schüler in Trägerschaft des Landkreis Celle. Für den Schul- und Breitensport stehen eine 3-Feld-Sporthalle (Baujahr 1975) und eine 1-Feld-Sporthalle (Baujahr 1995) zur Verfügung. Aufgrund des stätig ansteigenden Bedarfs an Hallennutzungszeiten, hat die Verwaltung 2016 zunächst intern beschlossen, den Neubau einer 3-Feld-Sporthalle mit einem integrierten Jugendtreff in den politischen Gremien beschließen zu lassen.

ausschlaggebende Punkte für die Investition

- *hoher Bedarf an Hallenzeiten durch Schul- und Breitensport*
- *erhöhter Zuzug in das Gemeindegebiet Winsen (Aller)*
- *Einstiegsprojekt für die Entwicklung eines „Sportparks“ als zentrale Anlage für <u>alle</u> Vereine aus der Einheitsgemeinde Winsen (Aller)*

Prüfung von Realisierungsvarianten (Einzelgewerke oder ÖPP)

Die Verwaltung hat nach einem Vergabeverfahren das Ingenieurbüro IWB aus Braunschweig damit beauftragt, zu untersuchen, ob für die Durchführung der o.g. Maßnahme im Rahmen von alternativen Realisierungsvarianten wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Herstellung (Einzelgewerkvergabe) zu erwarten sind. Die geltende Vergabeordnung sieht als Grundmodell aller kommunalen Ausschreibungen die Vergabe in Einzelgewerken vor. Nur in begründeten Ausnahmen kann hiervon abgewichen werden. Eine mögliche Begründung liegt u.a. in wirtschaftlichen Vorteilen alternativer Ausschreibungsmodelle oder aber zeitlicher Zwänge zur Projektumsetzung.

Ergebnis der Untersuchung

Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass eine europaweite Ausschreibung von Planung, Neubau und Bauzwischenfinanzierung des Projekts auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung als Investorenmodell die wirtschaftlichste Variante darstellt.
Beim Investorenmodell werden die Leistungen Planung, Bau und Zwischenfinanzierung beauftragt. Der Unterschied zum klassischen ÖPP-Modell (Öffentlich-private Partnerschaft) besteht insbesondere darin, dass beim ÖPP-Modell zusätzlich die Endfinanzierung und ggf. auch die Instandhaltung beauftragt werden. Das Investorenmodell wird auch „ÖPP light“ oder „Paketvergabe“ genannt. Es ist ÖPP ohne Endfinanzierung durch den Investor. Der AG übernimmt zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt das schlüsselfertige Gebäude. Bei mängelfreier Abnahme werden die Herstellungskosten in einer Summe fällig.

Methodik

Phase 1: Angebotsaufforderung am 04.10.2016 an 5 Dienstleister zur Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vorgaben im Anschreiben

Die Gemeinde Winsen (Aller) beabsichtigt das o.g. Projekt mit einem geschätzten Volumen von r**d. 5.450.000 Mio. brutto (KG 200 – 700)** zu realisieren. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 wurde bereits intern erstellt.

weitere Eckdaten:
Dreifeldhalle

- Einfahrbare Tribüne
- BGF ca. 2.400 m²
- BRI ca. 18.500 m³

Des Weiteren ist ein Jugendtreff, integriert oder als Anbau, geplant (Basis ist das Raumprogramm einer ursprünglichen Neubauplanung) mit einer BGF von ca. 320 m².

geplante Fertigstellung der Maßnahme in 2019

Ich beabsichtige, mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einen adäquaten Dienstleister zu beauftragen und bitte Sie daher, mir ein ansprechendes Angebot für folgende Leistungen zu unterbreiten:

- Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Beauftragung erfolgte am 01.11.2016. ***Auftragssumme: 9.942,90 €***

Ergebnis der WU

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde in den politischen Ausschüssen zu folgenden Terminen beraten und abschließend beschlossen:

07.03.2017 gemeinsamer Ausschuss des FRPA & BPUA
14.03.2017 Verwaltungsausschuss
16.03.2017 Rat der Gemeinde Winsen (Aller)

Ergebnis in Kurzfassung

Das Gutachten bzw. die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass eine europaweite Ausschreibung von Planung, Neubau und Bauzwischenfinanzierung des o.g. Projekts auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung als Investorenmodell die wirtschaftlichste Variante darstellt.

Im Vergleich zu der Eigenrealisierung mit der Vergabe von Einzelgewerken sind bei der Paketvergabe Minderkosten von rund 600.000 € zu erwarten (Anlage 1). Über eine Betrachtung von einem Lebenzeitraum von 28 Jahren beträgt der Wirtschaftlichkeitsvorteil bei der Paketvergabe 7,8 %.

Beschlussvorschlag:

Die Planung, Neubau und Bauzwischenfinanzierung des Neubaus der 3-Feldsporthalle mit Jugendtreff wird als Investorenmodell (Paketvergabe) durchgeführt und die Leistungen in einem europaweitem Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb vergeben. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für 2019 geplant.

am 16.03.2017 im Rat der Gemeinde Winsen (Aller) einstimmig beschlossen

Projektphasen

- Phase 1: Vorplanung und WU bis zur Beschlussfassung
  08/ 2016 – 03/2017
- Phase 2: Ausschreibung
  - rechtliche Beratungsleistung
  - technische und wirtschaftliche Begleitung
  03/2017 - 04/2017
- Phase 3: Vorbereitung und Durchführung der Vergabe
  05/2017 – 04/2018
- Phase 4: Auftragsunterzeichnung Gemeinde Winsen (Aller) und Firma GOLDBECK GmbH
  16.05.2018 Auftragsvolumen abschließend 7.200.000 EURO brutto

Baubeginn: Oktober 2018, Spatenstich 17.10.2018
Fertigstellung/ Übergabe: 20.12.2019

„Ein Winser Traum wird nun Realität“

WINSEN. Im März hatte es schon einen Spatenstich auf dem Gelände des künftigen Sportparks in Winsen gegeben, der die Errichtung der Baustraße einleitete. Gestern bot sich den Besuchern ein ganz anderes Bild, denn das Baufeld ist inzwischen so weit vorbereitet, dass es „richtig“ losgehen kann. Die eigens angelegten Baustraßen wurden auch an diesem Tag von Lastwagen und Baggern genutzt, die Mutterboden aufluden, abfuhren – und die Szenerie in eine riesige Staubwolke hüllten. Zum offiziellen Teil der Veranstaltung ruhten die Maschinen dann allerdings, sodass man den Worten von Bürgermeister Dirk Oelmann lauschen konnte.

„Ich freue mich, etwas ganz Besonderes erleben zu dürfen, nämlich den Spatenstich für unsere Dreifeldhalle. Ein Winser Traum, den es seit 30 Jahren gibt und der nun Realität wird“, begann er seine Rede, in der er noch einmal die Entwicklung der vergangenen Zeit Revue passieren ließ. Trotz der Munitionsfunde, die den Einsatz einer Kampfmittelräumungsfirma erforderlich gemacht hätten, liege man gut in der Zeit, sodass die neue Halle und das Jugendzentrum wie angedacht Ende 2019 eingeweiht werden könnten. Die Firma Goldbeck habe zugesichert, das Projekt sowohl im finanziellen als auch im zeitlichen Rahmen zu realisieren, so Oelmann. (gla)

Kirsten Glatzer

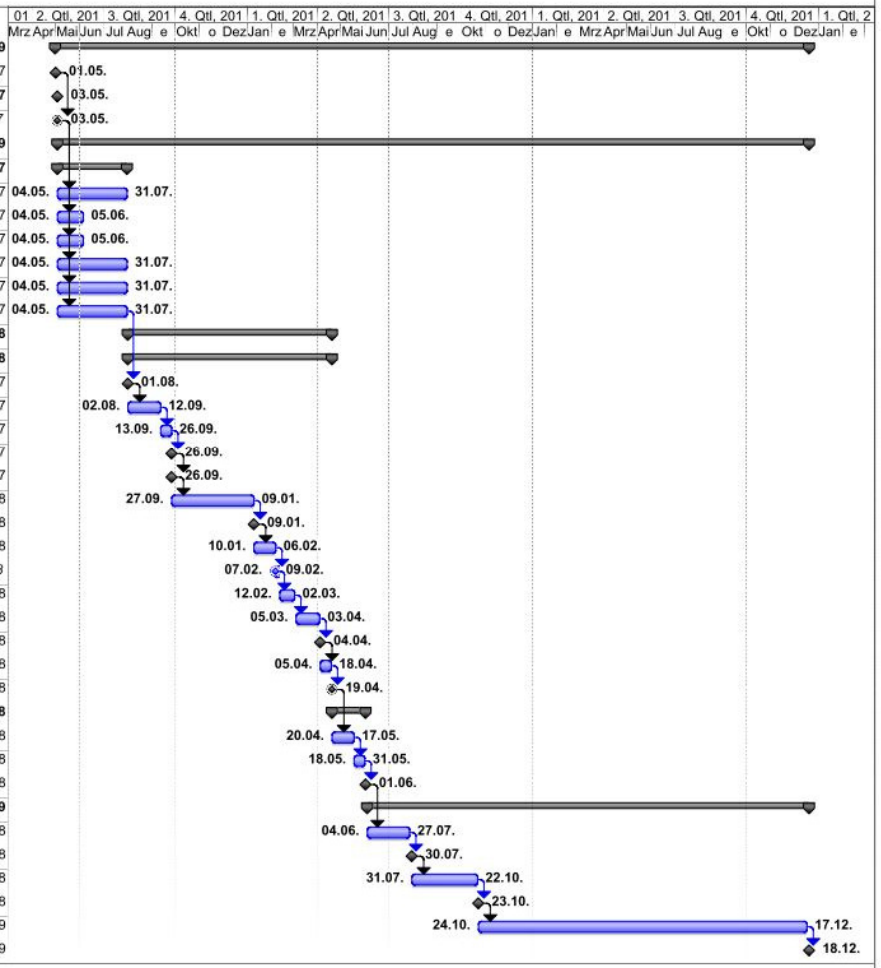
Der symbolische Spatenstich für den Winser Sportpark: (von links) Uwe Grützmacher, Britta Hesse, Ulrich Kaiser, Dirk Oelmann, Bodo Theel, Carsten Hense und Stefan Isler.

Projektablaufplan

Gemeinde Winsen - 3-Feld-Sporthalle + Jugendtreff
Projektablaufplan

PSPC

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1	**Gesamtprojekt**	**685 Tage**	**Mo 01.05.17**	**Fr 20.12.19**
2	Auftragserteilung	1 Tag	Mo 01.05.17	Mo 01.05.17
3	**Vorbereitung**	**0 Tage**	**Mi 03.05.17**	**Mi 03.05.17**
4	*Projektstart und Auftaktgespräch*	*0 Tage*	*Mi 03.05.17*	*Mi 03.05.17*
5	**Vorbereitung und Durchführung Vergabeverfahren**	**682 Tage**	**Do 04.05.17**	**Fr 20.12.19**
6	**Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen**	**63 Tage**	**Do 04.05.17**	**Mo 31.07.17**
7	Zusammenstellung der Unterlagen zum Standort	63 Tage	Do 04.05.17	Mo 31.07.17
8	Vorbereitung EU-Bekanntmachung, Informationsmemorandum TNW	23 Tage	Do 04.05.17	Mo 05.06.17
9	Entwicklung von Eignungskriterien TNW	23 Tage	Do 04.05.17	Mo 05.06.17
10	Entwicklung Zuschlagskriterien	63 Tage	Do 04.05.17	Mo 31.07.17
11	Leistungsbeschreibung Bau	63 Tage	Do 04.05.17	Mo 31.07.17
12	Vertragsentwürfe	63 Tage	Do 04.05.17	Mo 31.07.17
13	**Ausschreibung und Vergabe**	**182 Tage**	**Di 01.08.17**	**Do 19.04.18**
14	**Vergabeverfahren**	**182 Tage**	**Di 01.08.17**	**Do 19.04.18**
15	Bekanntmachung im EU Amtsblatt	0 Tage	Di 01.08.17	Di 01.08.17
16	Beantwortung von Bieterfragen / Bewerbungsfrist	30 Tage	Mi 02.08.17	Di 12.09.17
17	Prüfung der Teilnahmeanträge inkl. Aufklärung und Entscheidungsfindung	10 Tage	Mi 13.09.17	Di 26.09.17
18	Festlegung des Teilnehmerkreises	0 Tage	Di 26.09.17	Di 26.09.17
19	Aufforderung zur Angebotsabgabe	0 Tage	Di 26.09.17	Di 26.09.17
20	Beantwortung von Bieterfragen / Kalkulationszeit (ca. 3 Monate)	70 Tage	Mi 27.09.17	Di 09.01.18
21	Abgabe der Angebote	0 Tage	Di 09.01.18	Di 09.01.18
22	Angebotsauswertung (5 Bieter)	20 Tage	Mi 10.01.18	Di 06.02.18
23	*Vor-Ort-Termin: 1. Verhandlungsgespräche (3 Bieter / je 1 Tag)*	*3 Tage*	*Mi 07.02.18*	*Fr 09.02.18*
24	Aufforderung Überarbeitung Angebote	15 Tage	Mo 12.02.18	Fr 02.03.18
25	Überarbeitung Angebote Bieter (ca. 1 Monat)	22 Tage	Mo 05.03.18	Di 03.04.18
26	Eingang verbindliche Bieterangebote	1 Tag	Mi 04.04.18	Mi 04.04.18
27	Wertung der Ergebnisse und Aufstellung Vergabevorschlag	10 Tage	Do 05.04.18	Mi 18.04.18
28	Vor-Ort-Termin: Vorstellung Ergebnis	1 Tag	Do 19.04.18	Do 19.04.18
29	**Verfahrensabschluss**	**31 Tage**	**Fr 20.04.18**	**Fr 01.06.18**
30	Vergabebeschluss des Auftraggebers in Gremien, Rat (ca. 1 Monat)	20 Tage	Fr 20.04.18	Do 17.05.18
31	Versand der Vorabinformation (GWB-Frist) und Vorbereitung Vertragsunterzeichnung	10 Tage	Fr 18.05.18	Do 31.05.18
32	Unterzeichnung Projektvertrag und Arbeitsaufnahme AN	1 Tag	Fr 01.06.18	Fr 01.06.18
33	**Planungs- und Bauphase**	**405 Tage**	**Mo 04.06.18**	**Fr 20.12.19**
34	Genehmigungsplangung (2 Monate, Vorplanung teilweise schon während Angebotsphase)	40 Tage	Mo 04.06.18	Fr 27.07.18
35	Einreichung Bauantrag	0 Tage	Mo 30.07.18	Mo 30.07.18
36	Prüfzeitraum Bauantrag (3 Monate)	60 Tage	Di 31.07.18	Mo 22.10.18
37	Baugenehmigung erteilt	0 Tage	Di 23.10.18	Di 23.10.18
38	Bauausführung (15 Monate)	300 Tage	Mi 24.10.18	Di 17.12.19
39	Fertigstellung/ Abnahme/ Übergabe	3 Tage	Mi 18.12.19	Fr 20.12.19



Projektphasen

- Phase 3: Vorbereitung und Durchführung der Vergabe
  05/2017 – 04/2018

Zusammenarbeit mit dem Fachplanungsbüro PSPC aus Berlin

Darstellung des Verfahrens durch Herrn Sangerhausen

Zusammenarbeit

Nutzereinbindung

- Schulträger bzw. Leiter der Oberschule
- ansässige Vereine
- Jugendpflege

Herausforderungen

- möglichst lückenlose Ausschreibung des Leistungsumfang
- Zeit- und Kostencontrolling
- Qualitätsmanagement durch den Bauherr
- Projektcontrolling

Erfolgsfaktoren

- richtige Auswahl des Auftragnehmers durch eine abgestimmte Bewertungsmatrix
- positive Zusammenarbeit AG/ AN durch regelmäßige Projektbesprechungen
- Nutzer- und politische Beteiligung auch noch während der Umsetzungsphase

Entwurfspläne aus dem Wettbewerb

Video Präsentation

Projektstand 19.09.2019

Projektstand 04.11.2019

Projektstand 04.11.2019

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontaktdaten
Gemeinde Winsen (Aller)
Fachdienst Gebäude- u.
Grundstücksmanagement
Fachdienstleitung

Uwe Grützmacher
Dipl.-Ing. (FH) & Architekt
Am Amtshof 7
29308 Winsen (Aller)
Tel.: (05143) 9888 – 60
Mobil: 0171 3011 298
E-Mail: uwe.gruetzmacher@winsen-aller.de