

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Eigenbetrieb SBO
Verantwortung:	Herr Reeh, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Errichtung der Gesamtschule an der Knappenstraße; hier: Festlegung der Vergabeart

Beratungsfolge

06.02.2025	Schulausschuss	Vorberatung
10.02.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Errichtung der Gesamtschule an der Knappenstraße mittels einer Vergabe an einen Generalunternehmer (GU) umzusetzen.

Die Gesamtkosten von rd. 157 Mio. EUR sind im HH-Plan 2025 ff. bei der Finanzstelle 330003010600000 - Neue Schule und Finanzposition 785100 - Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen sowohl als Auszahlungs- als auch Verpflichtungsermächtigungsbudget abgebildet.

Bezug**Drucksache Nr. B/17/0590-01 vom 03.05.2021**

„Anlassbezogene Schulentwicklungsplanung zur Sekundarstufe I in Oberhausen 2021“

Drucksache Nr. B/17/6041-01 vom 16.12.2024

„Errichtung der Gesamtschule an der Knappenstraße;

hier: Sachstandsmitteilung und Kostenberechnung nach Leistungsphase 3“

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Auf Basis der Erkenntnisse aus der anlassbezogenen Schulentwicklungsplanung gemäß § 81 Abs. 2 SchulG NRW hat der Hauptausschuss für den Rat der Stadt am 03.05.2021 beschlossen, eine neue Gesamtschule an der Knappenstraße auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule St. Michael zu errichten.

In mehreren Workshops (Leistungsphase 0) wurde unter Beteiligung diverser fachkundiger Personen aus Politik, Schule und Verwaltung ein Anforderungskatalog für die neue sechszügige Gesamtschule entwickelt. In vergangener Zeit wurde der Frontalunterricht (die Lehrkraft steht vor der Klasse und erklärt die unterrichtlichen Inhalte) präferiert. Die bauliche Gestaltung von Schulen umfasste in der Regel eine Reihe von Klassenräumen, die mit einem Flur verbunden waren.

In Oberhausen sollen nun moderne pädagogische Konzepte umgesetzt werden können, was sich auch in der architektonischen Konzeption der Schulgebäude widerspiegeln soll, indem das Konzept der „Offenen Lernlandschaften“ umgesetzt wird. Diese Reformansätze (Raumgestaltung, Digitalisierung, etc.) wurden bei der Planung der neuen Gesamtschule an der Knappenstraße berücksichtigt.

Mit der Ratsvorlage vom 16.12.2024 (Drucksachen-Nr. B/17/6041-01) wurde die vom Büro Lorber Paul Architekten GmbH zusammengefasste Kostenberechnung in Höhe von 157.650.000 EUR veröffentlicht.

Die Größe der Baumaßnahme erfordert über 35 unterschiedliche Gewerke einzusetzen. Aus Gründen der Risikominimierung wurde neben der klassischen Vergabe der Einzelgewerke geprüft, ob die Vergabe an einen Generaulunternehmer (GU) zielführend ist, insbesondere um den Zeit- und Kostenplan einzuhalten.

Definition

Einem GU werden vom Auftraggeber die Bauleistungen aller Gewerbebezweige/Gewerke für ein Bauwerk übertragen. Dabei hat er ggfs. auch Teile der Ausführungsplanung zu erbringen.

Häufig übernimmt der GU eine Kosten- und Termingarantie unter Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung. Der GU führt wesentliche Teile der Bauleistungen selbst aus (beispielsweise häufig Rohbauarbeiten) und vergibt die übrigen Bauleistungen an Nachunternehmen, die ihre Leistungen selbständig und eigenverantwortlich auch im Rahmen von Werkverträgen erfüllen.

Ein am Markt etablierter GU hat sich ein Netzwerk von Unternehmen in verschiedensten Regionen Deutschlands aufgebaut und kann auf diese zumeist kurzfristig zugreifen.

Vergleich Einzelvergabe/GU-Vergabe

Eine Abwägung der Vor- und Nachteile der Vergabearten wurde durch die SBO in Zusammenarbeit mit dem Projektsteuerer Assmann GmbH hinsichtlich des in Rede stehenden Projektes vorgenommen:

	Einzelvergabe	GU	
Planungssicherheit		+	Mögliche Defizite in der Planung und Ausschreibung werden vermieden – hierdurch werden weniger Nachträge angefordert. Bei Einzelvergaben werden die exakten Beschreibungen in den Leistungsverzeichnissen aufgenommen (Bsp.: 80 Meter Kabellänge), was im Rahmen der Ausführung leicht zu Veränderungen führen kann; die Vergabe an einen GU erfolgt über die Beschreibung der Funktionalität der Räume – hierdurch ist die einzelne Kabellänge nicht ausschlaggebend und Nachtragspotentiale werden minimiert.
Koordination/ Bauablauf		+	Bei einem Projekt in der Größenordnung der neuen Gesamtschule sind mindestens 35 einzelne Gewerke auf der Baustelle tätig, deren Abläufe aufeinander abgestimmt sein müssen. Sollten Verschiebungen durch Schlechtwetter, Lieferschwierigkeiten, Insolvenzen, ausbleibenden Ausschreibungsergebnissen, längerem als kalkulierten Arbeitsaufwand erfolgen, ist der Zeitplan mit den folgenden Gewerken neu abzustimmen. Dies kann zu weiteren Verzögerungen führen, wenn die Firmen in den neuen Zeiträumen ihre Arbeiter an anderen Baustellen eingeplant haben. Bei einer GU-Vergabe obliegt die Gesamtverantwortung dem GU. Durch das oben erwähnte Netzwerk kann dieser kurzfristig und damit schneller als die SBO bei Einzelvergaben reagieren. In der Folge ruht der Baufortschritt nicht.
Regionalität der Unternehmen	+	+	Sämtliche Gewerke müssen bei einem Projekt ab rund 5,5 Mio. EUR Auftragswert europaweit ausgeschrieben werden. Hier ist kein regionaler Bezug möglich (unabhängig davon, ob die Oberhausener Firmen überhaupt in der Lage wären ein solches Projekt umzusetzen).

			Bei dem Neubau der Gesamtschule sind erst gegen Ende der Maßnahme Kleinaufträge denkbar (Reinigung, Anbringung Feuerlöscher), die als Direktvergabe beauftragt werden könnten. Bei solchen kleineren Aufträgen werden bei Einzelvergaben insbesondere Oberhausener Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Im konkreten Projekt ist die Anzahl und Wertigkeit der Aufträge für Oberhausener Firmen auch bei einer Einzelvergabe nur marginal möglich. In der Regel greift der GU auf lokale und örtlich ansässige Unternehmen zu. Bei kleineren Auftragshöhen können diese auch außerhalb des Netzwerks des GU's sein. Ob Oberhausener Firmen im Netzwerk des GU aufgenommen sind oder im laufenden Prozess beteiligt werden, kann ohne konkretes Vergabeergebnis nicht beantwortet werden.
Kostensicherheit		+	Im Rahmen der Einzelvergabe sind alle Ausschreibungsergebnisse abzuwarten, ehe eine tatsächliche Kostenentwicklung festgestellt werden kann. Die bereits erwähnten notwendigen Nachträge sorgen zusätzlich für stark schwankende Kostenprognosen. Der GU hingegen arbeitet zu einem „Festpreis“. Die Ausschreibung erfolgt anhand einer funktionalen Leistungsbeschreibung mit Vorgabe von Qualitäten. Nach der Submittierung sind in diesen Fällen auch Verhandlungsrunden (zum Preis, zur Qualität der Materialien, zur Zeitschiene, über Vertragsstrafen etc.) vorgesehen. Sollten im Anschluss keine zusätzlichen Nachforderungen durch den Bauherrn ausgesprochen werden, liefert der GU zu dem vereinbarten Preis, der frühzeitig feststeht, das fertige Objekt.
Transparenz	+	+	Der GU verfügt über ein gutes Baukostencontrolling und kann dies nachweisen. Gleichermaßen ist die Transparenz bei der Einzelvergabe gegeben.
Bauzeit		+	Erfahrungen umliegender Kommunen

			bestätigen eine Fertigstellung in einer kürzeren Bauzeit durch einen GU. Auch wenn sich der GU erst in die Thematik einarbeiten muss und später mit dem Rohbau beginnt, wird dieser die Baumaßnahme schneller fertigstellen.
Terminsicherheit		+	Den vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin wird der GU einhalten, um keine Vertragsstrafen zu riskieren. Eine mögliche Vorgabe an einen GU zur Fertigstellung und Übergabe des Neubaus zum Schuljahresbeginn 2029/2030 wird durch den Projektsteuerer als realisierbar gewertet. Zwar gibt das Architekturbüro Lorber Paul GmbH derzeit eine Inbetriebnahme im April 2029 für die bisher angedachte Einzelvergabe an, jedoch sind hier keinerlei zeitliche Puffer berücksichtigt. Der Projektsteuerer hat die üblichen Verzögerungen in die Bauzeitenplanung eingefügt und käme hiermit auf einen Fertigstellungstermin Ende 2029. Die Terminsicherheit ist aufgrund der vielen Unwägbarkeiten (vgl. Punkt Koordination/Bauablauf) nicht gegeben.
Haftung, Garantie, Gewährleistung		+	Der GU ist der einzige Vertragspartner und damit gibt nur dieser eine Garantie. Bei Einzelvergaben besteht die Möglichkeit, dass einzelne Firmen auf vorherige Mängel hinweisen und so die Gewährleistung von sich weisen. Entsprechende zeitaufwendige und risikobehaftete Rechtsstreitigkeiten sind in der Folge anhängig.
Personalaufwand Bauherr		+	Durch den geringeren Koordinierungsaufwand und den wegfallenden Vergabeprozessen beim Bauherrn ist der Arbeitsaufwand bei der SBO und der Stadtverwaltung geringer. Eine Abstimmung erfolgt nur mit dem GU.

GU-Kosten

Unter Berücksichtigung der bestehenden Kostenberechnung ist eine Vergleichsrechnung durch den Projektsteuerer Assmann GmbH im Zuge einer GU-Vergabe erstellt worden.

	Einzelvergabe	GU-Vergabe
Baukosten (KG200-600)	113.139.192,99 EUR	

Hier wird unterstellt, dass die Baukosten identisch sind.

	Einzelvergabe	GU-Vergabe
Planungskosten (KG700)	19.543.550,15 EUR	13.364.812,71 EUR
Planungskosten GU		2.300.000,00 EUR
GU-Zuschlag		16.970.878,95 EUR
Zwischensumme	132.682.743,14 EUR	145.774.884,65 EUR

Bislang sind die Architekten und Fachplaner bis Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit anschließender Option auf Verlängerung beauftragt. Diese Optionen würden nicht wirksam werden. Ebenso wäre das Aufgabenfeld der Ausführungsplanung geringer, da dies ein GU selber übernimmt, wofür 2,3 Mio. EUR pauschal angenommen werden. Die Planungskosten der Fachplaner werden einerseits eingespart andererseits sind ggfs. Rechtsansprüche aufgrund des entgangenen Gewinns bei den Fachplanern zu berücksichtigen. Dieser Anspruch ist in den Planungskosten pauschal mitberücksichtigt.

Der GU verlangt einen Zuschlag für die Koordination der Bauleitung, die Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn. Unter Anbetracht derzeitiger Ausschreibungsergebnisse in umliegenden Städten liegt ein marktüblicher GU-Zuschlag aktuell bei ca. 15 % der Baukosten.

	Einzelvergabe	GU-Vergabe
Baukostensteigerung	10.635.084,14 EUR	8.032.882,70 EUR
	<i>(III. Quartal 2026 – 9,4%)</i>	<i>(I. Quartal 2026 – 7,1%)</i>
Zwischensumme	143.317.827,28 EUR	153.807.767,35 EUR

Die Baukostenindexsteigerung ist bis zur Vergabe der entsprechenden Gewerke zu berücksichtigen. Diese liegt bei der Einzelvergabe bei 9,4 %, da hier die Vergaben erst im 3. Quartal 2026 angenommen werden. Der GU würde aber nun im ersten Quartal vergeben werden, so dass die Indexsteigerung mit 7,1% geringer ausfällt.

	Einzelvergabe	GU-Vergabe
Risikopuffer	14.331.782,73 EUR	3.845.194,18 EUR
	<i>(angenommen 10%)</i>	<i>(angenommen 2,5%)</i>

Durch die Übertragung der Baumaßnahme an einen GU trägt dieser das überwiegende Risiko, weshalb dieser Puffer weitaus geringer eingeschätzt werden kann.

	Einzelvergabe	GU-Vergabe
Voraussichtliche Kosten	157.650.000 EUR	157.653.000 EUR

In Summe ergibt dies, dass die voraussichtlichen Gesamtkosten in ähnlicher Höhe erwartet werden können.

Fazit

Da die Gesamtkosten in annähernd gleicher Höhe kalkuliert werden, sind die weiteren Punkte Kosten- und Terminalsicherheit als ausschlaggebende Entscheidungskriterien zu beachten. Wie bereits ausgeführt ist hier klar der GU vorzuziehen da dieser mit zugesagten Kosten eine Eröffnung der Schule zum Schuljahresbeginn 2029/2030 sicherstellen kann.

Anlage/n
Keine