

Vorlage Nr.: BV/038/2025
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Finanzausschuss	Vorberatung	05.06.2025		Ö			
Schulausschuss	Vorberatung	05.06.2025		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	12.06.2025		N			
Rat	Entscheidung	19.06.2025		Ö			

Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau der Wilhelm-Busch-Grundschule mit Zweifeldhalle im Rahmen einer Gesamtvergabe

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Soltau hat am 24.11.2022 beschlossen, die Verwaltung mit der Planung eines Schulneubaus zu beauftragen.

So wurde im Jahr 2023 unter der Beratung des Büros bbt, Hannover, beschlossen, die Möglichkeit zu prüfen, eine Totalunternehmer-Vergabe durchzuführen. Das vorhandene Raumprogramm aus der Erweiterungsplanung wurde auf ein Raumprogramm für den Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit Mensa und Zweifeldturnhalle angepasst. Hierzu wurde das Unternehmen Drees & Sommer beauftragt. Die Ergebnisse wurden im Frühjahr 2024 vorgestellt.

Anschließend wurde im Interesse einer wirtschaftlichen und kostensicheren Umsetzung die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erarbeiten, in der die Möglichkeiten geprüft wurden, den Ersatzneubau der Wilhelm-Busch-Grundschule mit Zweifeldhalle als Gesamtpaket von Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunter-/übernehmer zu vergeben.

Gegenstand der Untersuchung war der Vergleich zwischen der konventionellen Eigenrealisierung und einer Gesamtvergabe, bei der alle Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer/-übernehmer vergeben werden, wobei hier insbesondere der Frage nachgegangen werden sollte, welche Realisierungsvariante die wirtschaftlichste Lösung für die Umsetzung des Vorhabens ist. Die Ergebnisse im Detail sind in der Anlage Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargestellt.

Auf Grundlage der vorgenannten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird empfohlen, das Projekt als Gesamtvergabe von Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer/-übernehmer in Anlehnung an ein Inhabermodell auszuschreiben und zu realisieren. Dieses Modell ist wegen der geringen Transaktionskosten und der vergleichsweise einfachen Vertragsgestaltung das aktuell am häufigsten vereinbarte

alternative Realisierungsmodell. Neben den wirtschaftlichen Vorteilen werden auch die personellen Kapazitäten auf Seiten der Verwaltung – insbesondere in der Realisierungsphase – weniger belastet als bei der konventionellen Umsetzung. Bei diesem Modell finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt, d. h. der öffentliche Auftraggeber bleibt Eigentümer des Grundstücks.

Als Vergabeart wird das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß VOB/A (2019), § 3 EU Nr. 3 empfohlen. Diese Verfahrensart hat sich für ganzheitliche Beschaffungsmodelle bewährt und allgemein durchgesetzt.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Im Haushaltsjahr 2025 stehen entsprechende Haushaltsmittel für die weitere Planung zur Verfügung. Sobald die Höhe der Kosten feststeht, werden die erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2026 bereitgestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage der Empfehlungen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Neubau der Wilhelm-Busch-Schule mit Zweifeldhalle im Rahmen einer Gesamtvergabe wird die Verwaltung ermächtigt, das wirtschaftlichste Angebot für eine derartige Gesamtlösung im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung nach VOB/A auf Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung zu beauftragen.