

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-  
drucksache

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Schulausschuss  
In den Sportausschuss  
An den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten (zur  
Kenntnis)  
An den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken (zur  
Kenntnis)  
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)  
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Nr. 0065/2009

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

**Sanierung der Sporthalle 1 des Schulzentrums Misburg und der Sporthalle der Grundschule Wendlandstrasse in einem kombinierten Planungs-, Bau- und Finanzierungsmodell (Öffentlich-Private Partnerschaft, kurz ÖPP), hier: Aufhebung des Vergabeverfahrens**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Verwaltung mit der Drucksache 0911/2006 beauftragt, für eine Reihe von Sanierungen, Um- und An-, sowie Neubauten im Rahmen von Öffentlich-Privater Partnerschaft (ÖPP) das Vergabeverfahren durchzuführen und dazu die Einzelmaßnahmen in Teilpaketen öffentlich auszuschreiben.

Als zweites Teilpaket nach dem mit Drucksache 0137/2008 beschlossenen Neubau der Grundschule „In der Steinbreite“ wurde die Ausschreibung für die in der Drucksache 0911/2006 unter 1.2.1. und 1.2.4 aufgeführten Sanierungen der Sporthallen der Grundschule Wendlandstrasse und des Schulzentrums Misburg durchgeführt. Im Ergebnis der auf der Grundlage der Angebote durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist festzustellen, dass eine Sanierung im Rahmen eines ÖPP-Modells im Vergleich mit einer konventionellen Beschaffung unwirtschaftlich ist und deshalb von der Verwaltung nicht weiter verfolgt wird. Unter diesen Umständen ist die Ausschreibung aufzuheben.

## **Im Einzelnen:**

### Vergabeverfahren:

In einem mehrstufigen Vergabeverfahren (EU-weites Verhandlungsverfahren nach Vergabebekanntmachung (vorgeschalteter öffentlicher Teilnahmewettbewerb)) gem. § 3a Nr. 4c VOB/A mit den Komponenten Planung, Bau und Finanzierung) wurden in einer ersten Stufe aus 11 Bewerbern 8 Bieter ausgewählt und zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Den acht zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bietern wurden am 14.03.2008 die Verdingungsunterlagen, bestehend aus den Teilen:

- A: Allgemeine Bedingungen für die Auftragsvergabe
- B: Leistungsbeschreibung Bau
- C: Leistungsbeschreibung Finanzierung
- D: Entwurf Projektvertrag
- E: Anlagen und Formblätter

übersandt.

Für beide Sporthallen waren als Hauptangebot jeweils Planung, Bauausführung und Finanzierung anzubieten; alternativ zur Sanierung der Hallen konnten auch für Abbruch und Neubau einer oder beider Hallen Nebenangebote abgegeben werden.

Zum Ablauf der Angebotsfrist am 20.05.2008 gingen insgesamt 7 Angebote ein, die anschließend anhand einer vorab festgelegten, den Verdingungsunterlagen beigefügten Bewertungssystematik analysiert und ausgewertet wurden.

Ein Bieter musste wegen Unvollständigkeit des Angebots vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Lediglich ein Bieter machte von der Möglichkeit Gebrauch, ein Nebenangebot für einen Neubau anstelle einer Sanierung einzureichen. Infolge konzeptioneller Mängel und erheblicher Kostennachteile gegenüber einer Sanierung wurde dieses Nebenangebot im weiteren Verfahren jedoch nicht mehr betrachtet.

### Erläuterung zur Bewertung der Angebote

Die Wirtschaftlichkeit der Angebote zeigt sich in einem Preis-Leistungsverhältnis, das als Summe von Punktwerten ermittelt wird. In die Ermittlung der Punktwerte gehen die Summe der Barwerte aller über die gesamte Vertragslaufzeit zu leistenden Zahlungen und die Punkte für die Bewertung der Planungs- und Bauleistung (Qualitäten von Gebäudehülle, Innenausbau, der technischen Gebäudeausrüstung und der Außenanlagen) ein.

Bestes Angebot ist das mit der höchsten Punktzahl.

Es konnten für beide Hallen zusammen maximal 1000 Punkte erreicht werden, wobei für den günstigsten Barwert max. 550 Punkte und für die beste Bewertung von Planung und Bauleistung max. 450 Punkte erreichbar waren. Beide Hallen wurden bei der Bewertung in ein den jeweiligen Leistungsumfängen entsprechendes Verhältnis von ca. 0,43 (Wendlandstrasse) zu ca. 0,57 (Misburg) zueinander gesetzt.

## Verhandlungsverfahren

Nach der ersten Auswertung der eingegangenen Angebote wurden allen Bietern Listen mit zu erläuternden Sachverhalten übersandt und darum gebeten, diese Fragen in den für den 27.06., den 02.07 und den 04.07.2008 terminierten Bietergesprächen zu beantworten.

### 1. Bierrunde

In der ersten Runde der Bietergespräche wurde deutlich, dass die Bieter den Umfang notwendiger Sanierungsleistungen z. T. recht unterschiedlich eingeschätzt hatten. Dies führte zu erheblichen Unterschieden bei den angebotenen Pauschalfestpreisen. Insgesamt war festzustellen, dass die Angebote trotz umfangreicher zur Verfügung gestellter Unterlagen über den Zustand und den detailliert dargestellten Sanierungsbedarf beider Sporthallen z. T. hohe Risikoaufschläge beinhalteten.

#### 1.1 Vergleich der Qualitäten von Planung und Bauleistung

Bei der qualitativen Bewertung der angebotenen Planungs- und Bauleistungen war festzustellen, dass diese infolge der z. T. präzisen Vorgaben insgesamt recht homogen ausfielen und nur eine geringe Streuung aufwiesen. Das Qualitätsniveau der angebotenen Leistungen lag im Durchschnitt knapp unterhalb des von der Verwaltung für notwendig erachteten Niveaus und blieb im weiteren Verfahren auch über die weiteren Runden hinweg im Wesentlichen unverändert.

#### 1.2 Vergleich Kosten Eigenfertigung/Gesamtfeld Angebote:

Die Verwaltung hatte im Vorfeld für die Sanierung der Sporthallen eine Kostenberechnung nach DIN 276 als Vergleichsmaßstab erstellt.

Die Baukosten für die konventionelle Beschaffung der Planungs- und Bauleistungen wurden darin mit 5.472.993,31 € berechnet, davon entfallen auf die Sporthalle der GS Wendlandstrasse 2.334.010,52 € und die Sporthalle 1 im SZ Misburg 3.138.982,79 €.

Das Gesamtfeld der von den Bietern in der ersten Runde angebotenen Pauschalfestpreise für die Planungs- und Bauleistung bildete sich wie folgt ab:

	<u>Wendlandstr.</u>	<u>Misburg</u>	<u>gesamt</u>
Bieter 1	Baukosten: 3.255.709,09 €	+ 5.614.451,84 €	= 8.870.160,93 €
Bieter 2	Baukosten: 3.443.860,00 €	+ 4.529.140,00 €	= 7.973.000,00 €
Bieter 3	Baukosten: 2.974.836,71 €	+ 4.164.520,10 €	= 7.139.356,81 €
Bieter 4	Baukosten: 2.726.744,42 €	+ 3.705.046,64 €	= 6.431.791,06 €
Bieter 5	Baukosten: 4.618.504,31 €	+ 4.707.899,48 €	= 9.326.403,79 €
Bieter 6	Baukosten: 3.325.670,58 €	+ 4.061.313,05 €	= 7.386.983,63 €
Bieter 7	Baukosten: 3.964.604,00 €	+ 4.447.982,00 €	= 8.412.586,00 €

Der Unterschied zwischen dem günstigsten Angebot (Bieter 4) und der eigenen Kostenberechnung lag damit bei knapp 1.000.000 €.

### 3. Optimierungsrunde:

Die Bieter 1-6 wurden aufgefordert, Optimierungsangebote unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Bietergesprächen, z. B. zu offensichtlich fehlerhaft eingeschätzten Risiken bei der Statik oder der technischen Gebäudeausrüstung abzugeben. Ziel der Optimierungsrunde war es, den Bietern die Möglichkeit zu geben, neben einer veränderten Bewertung von Risiken die in den Bietergesprächen erkannten Potenziale zur Optimierung von Qualitäten und den darauf basierenden Kalkulationen zu erschließen.

Bieter 7 wurde wegen qualitativer und quantitativer Mängel ausgeschlossen.

Die fristgerecht am 22.07.2008 eingereichten optimierten Angebote der 6 verbliebenen Bieter wiesen zwar z. T. deutliche Kostenreduzierungen auf, lagen aber immer noch deutlich über den für die Eigenerstellung berechneten Kosten.

Nach Auswertung der Optimierungsangebote wurde am 27.08.2008 ein Bietergespräch mit den Bieter 3 und 4, die die beiden wirtschaftlichsten Angebote abgegeben hatten, durchgeführt.

#### 4. Schlussrunde:

Als Ergebnis dieser Gespräche wurden die Bieter 3 und 4 aufgefordert, ihre immer noch vorhandenen und erkennbaren Optimierungspotenziale zu heben.

Parallel wurden die Berechnungen für die Eigenerstellung aufgrund der Erkenntnisse aus den Gesprächen und der modifizierten Aufgabenstellung für die Bieter angepasst, um ein einheitliches Vergleichsniveau sicherzustellen.

Im Ergebnis wurden die Kosten für die konventionelle Beschaffung der Planungs- und Bauleistungen mit nunmehr 5.917.288,43 € berechnet, davon entfallen auf die Sporthalle der GS Wendlandstrasse 2.554.361,78 € und die Sporthalle 1 im SZ Misburg 3.362.926,65 €.

Im Vergleich dazu stellen sich die am 02.09.2008 eingegangenen überarbeiteten Angebote der beiden verbliebenen Bieter wie folgt dar:

	<u>Wendlandstr.</u>	<u>Misburg</u>	<u>gesamt</u>
Bieter 3	Baukosten: 3.019.381,38 €	+ 3.586.260,65 €	= 6.605.642,03 €
Bieter 4	Baukosten: 2.775.305,06 €	+ 3.645.310,53 €	= 6.420.615,59 €

Da weitere Verhandlungen aus Sicht der Verwaltung keine weitere Verbesserung der Angebote erwarten ließ, wurde die Auswertung der Angebote aus der Schlussrunde am 21.10.2008 mit dem Wirtschaftlichkeitsvergleich abgeschlossen.

Die Baukosten der ÖPP- Variante beziffern sich gemäß Angebot des Bieters 4 auf 6.420.615,59 €. Der nominelle Nachteil ggü. der kalkulierten Eigenerstellung beträgt somit 503.327,16 €, dies entspricht 8,51 %.

Auch unter Einbeziehung der mit ca. 757.500 € für die konventionelle Errichtung ggü. ca. 358.000 € bei der ÖPP-Variante deutlich höher anzusetzenden Risiken ergibt sich infolge erheblich günstigerer Finanzierungsbedingungen der öffentlichen Hand, insbesondere durch Einbeziehung extrem niedrig verzinsten Finanzierungsanteile aus dem nur der öffentlichen Hand zur Verfügung stehenden Programm 156 der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Vergleich der Barwerte (Eigenerstellung: 6.826.538,32 €; ÖPP: 7.871.959,71 €) ein Kostennachteil der ÖPP-Variante von 1.045.421 €, dies entspricht 15,31%.

Das ÖPP- Modell ist somit nicht wirtschaftlich darzustellen und wird demzufolge auch nicht weiter verfolgt. Eine Genehmigung der Kommunalaufsicht ist unter diesen Umständen nicht zu erwarten.

Unter diesen Umständen ist die Ausschreibung aufzuheben; auf diese mögliche Konsequenz wurde in den Verdingungsunterlagen ausdrücklich hingewiesen.

#### Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung prüft derzeit, welche zwingend erforderlichen Maßnahmen in den beiden Objekten aus verfügbaren Haushaltsmitteln zur langfristigen Sicherstellung des Betriebs kurzfristig umgesetzt werden müssen.

Bei der Sporthalle der GS Wendlandstrasse sind dies vor allem:

- Erneuerung der Dachabdichtungen für Halle und Nebenräume
- Betonsanierung
- Anpassung der RWA -Anlage an die aktuelle VstättVO
- Überholung der Trennvorhänge und Tribüne, Ergänzung der Prallwände
- Austausch der Hallentüren und neue Türen als Rauchabschnittstrennung im Flur
- Austausch der Flur- und Foyerbeleuchtung inkl. Decke
- Einbau von Brandmeldeanlage und elektroakustischem Notwarnsystem

Bei der Sporthalle 1 im SZ Misburg sind dies vor allem:

- Umsetzung der Anforderungen an den Brandschutz (2. baulicher Rettungsweg aus Judo- und Gymnastikhalle, Fluchtwegsicherung durch das große Foyer, Einbau einer RWA - Anlage in der großen Halle, Herstellung von 2 Brandabschnitten)
- Ausbau der Tribünenbestuhlung und Einbau von Bänken
- Einbau von Prallschutz in der großen Halle
- Einbau von Brandmeldeanlage und elektroakustischem Notwarnsystem

Zu den aufgeführten Maßnahmen wird die Verwaltung zu gegebener Zeit entsprechende Drucksachen vorlegen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Der in dieser Drucksache dargestellte Vorgang ist im Wesentlichen finanzieller Art und nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

#### **Kostentabelle**

19.PPP  
Hannover / 13.01.2009