



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2020 1270
Datum:	03.08.2020
Federführung:	66 Tiefbau
Aktenzeichen:	66-Vol

Mitteilung

öffentlich

**Betreff: Mitteilung: Neubau Bauhof - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für
alternative Beschaffungsart - Fortschreibung
Bezug Vorlage BV 2019 0958**

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	10.09.2020

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Pollehn)

Für den Neubau eines gemeinsamen Bauhofs wurde im Mai 2019 eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die effektivste und effizienteste Beschaffungsart erarbeitet, siehe Vorlage BV 2019 0958.

Die von dem Beratungsunternehmen PSPC Public Sector Project Consultants GmbH aus Berlin erstellte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verglich die konventionelle (klassischer Beschaffungsvorgang über gewerkweise Ausschreibungen, Einzelaufträge an Gutachter, Projektsteuerer und Ingenieurbüros) mit der alternativen Beschaffungsvariante als Totalunternehmermodell, in dem der Auftragnehmer die Projektphasen Planung, Bau und Bauzwischenfinanzierung übernimmt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Projekts über ein Totalunternehmermodell gegenüber der konventionellen Realisierung wirtschaftliche Vorteile verspricht und eine schlanke und effektive Projektabwicklung gewährleistet.

Zu dem Zeitpunkt der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau des Bauhofs (Mai 2019), standen der Stadt Burgdorf nur die Flurstücke 363 und 365 zur Verfügung. Der Erwerb des dazwischenliegenden Flurstücks 364 war noch ungewiss. Aufgrund dieser Gegebenheit wurde zu diesem Zeitpunkt die zweigeschossige Bauvariante untersucht, die – allerdings mit Einschränkungen im Betriebsablauf und der mangelnden Entwicklungsmöglichkeiten – auch ohne das mittige Flurstück auskommt. Aufgrund der Einschränkungen bestand immer das Ziel auch die mittlere Fläche zu erwerben. Die in 2018 abgeschlossene Machbarkeitsstudie hatte bereits die eingeschossige Bauvariante über alle drei Grundstücke untersucht.

Im Nachgang zur bereits abgeschlossenen vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung konnte durch die Stadt Burgdorf das Flurstück 364 erworben werden. Aufgrund dieser neuen Beschaffenheit wird der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nun anstatt der zweigeschossigen Bauvariante die eingeschossige Bauvariante zugrunde gelegt. Die eingeschossige Bauvariante bietet Vorteile hinsichtlich der Barrierefreiheit und in Bezug auf die Unterhaltungskosten des Gebäudes (z.B. Reinigungskosten, Unterhaltung eines Aufzugs).

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden auch die anderen Parameter fortgeschrieben (Zeitparameter, Indexierung, Diskontierung, Finanzierung, Risiken, etc.). Die Zusammenfassung der Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

Eine bereits durchgeführte Baugrunduntersuchung hat keine ungewöhnlichen Ergebnisse hinsichtlich der Gründung von Gebäuden auf dem mittleren Flurstück 364 geliefert.

Auch die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Neubau des Bauhofes mit einem Totalunternehmer gegenüber der konventionellen Realisierung, wie bisher die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante ist. Die Realisierung mit einem Totalunternehmer verringert die prognostizierten Investitionskosten um 1,31 Mio €, das ist ein Effizienzvorteil von 10,70 %.

Trotz der höheren Baukosten für die Außenanlagen der eingeschossigen Variante (3 Grundstücke = 8.881.345 € Baukosten) als bei der zweigeschossigen Variante (2 Grundstücke = 8.149.550 € Baukosten) liegen die Investitionskosten für das Totalunternehmermodell wie bisher bei ca. 11 Mio €.

Bei der Eigenrealisierung liegen die prognostizierten Kosten für die eingeschossige Variante bei rd. 12,3 Mio €.

Die Kosten für den Neubau des Bauhofs Burgdorf (eingeschossige Variante) wurden im Juli 2018 geschätzt. Die Investitionskosten wurden mit dem Baukostenindex (4,01% p.a.) indexiert, das entspricht dem Durchschnitt der letzten 3 Jahre und bildet den Planungs- und Bauzeitraum ab (Planungs- und Bauphase 01.07.2021 - 31.12.2023). In der zweigeschossigen Variante wurde noch von einem Baukostenindex von 7% ausgegangen. Die prognostizierte Preissteigerung hat sich jedoch nicht durchgesetzt, die Preissteigerung blieb stabil bei durchschnittlich 4,01%. Darüber hinaus wurde das Risiko geringer indexiert, da nun über alle drei Baugrundstücke eine ausführliche Beprobung vorliegt und aufgrund dessen das Baugrundrisiko geringer eingeschätzt wurde.

Die Verzögerungen gegenüber dem alten Zeitplan ergeben sich u.a. dadurch, dass die Projektsteuerung aufgrund ungenügender Angebote erneut ausgeschrieben werden musste.

Die nächsten erforderlichen Verfahrensschritte auf dem Weg der alternativen Beschaffungsvariante als Totalunternehmermodell sind:

Ausschreibung von Beraterleistungen für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung der Bauleistungen, Durchführung des formalen EU-Ausschreibungsverfahrens, sowie der Projektsteuerung bis zur Baufertigstellung.

Bei der Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung wird seitens der Stadt Burgdorf die regenerative Energieerzeugung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte in die Planungen aufgenommen und sichergestellt, dass zu gegebener Zeit entsprechende Verfahren durch den Totalunternehmer umgesetzt werden.

Parallel dazu, sind die Bauleitplanverfahren zum F-Plan und B-Plan eingeleitet worden.

Anlagen: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau Bauhof Burgdorf –
 Zusammenfassung
 Lageplan Entwurf Neubau Bauhof aus Machbarkeitsstudie 2018

Ergänzende Materialien:

(werden nur über Session bereitgestellt und liegen der Papierfassung der Vorlage nicht bei):

Langfassung Endbericht Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau Bauhof Burgdorf