

**B e r a t u n g s f o l g e:**

|                                       |            |              |   |
|---------------------------------------|------------|--------------|---|
| 1. Ausschusses für Umwelt und Technik | 26.02.2019 | Vorberatung  | N |
| 2. Kreistag                           | 28.03.2019 | Entscheidung | Ö |

**Franz Baur / 18.02.2019**  
**gez. Dezernent / Datum**

**Ravensburg, Energieversorgung Schul- und Verwaltungsquartier**

**Beschlussentwurf:**

Die Umsetzung des Projekts „Energieversorgung Schul- und Verwaltungsquartier Ravensburg“ erfolgt entsprechend der Alternative 2 „Beauftragung eines Generalplaner und die Bauausführung durch einen Generalübernehmer“.

Die Verwaltung wird beauftragt, dazu den Generalplanervertrag entsprechend den Vergaberichtlinien EU-weit ausgeschrieben.

Das Ende der Projektlaufzeit wird auf Ende Dezember 2022 neu terminiert.

**Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Der Landkreis Ravensburg hat für die erste Stufe des Auswahlverfahrens eine Projektskizze „Energieversorgung Schul-, und Verwaltungsquartier Ravensburg“ mit Beschreibung der konkret zur Förderung beantragten Maßnahmen mit Kostenschätzung und Terminplanung fristgerecht im Mai 2014 eingereicht. Wesentlicher Kern des Projekts ist die Herstellung eine Wärmeenergiezentrale und der Ausbau eines Nahwärmerversorgungssystems für das Quartier der kreiseigenen Schulen in Ravensburg und des Kreishauses II in der Gartenstraße 107. Darüber hinaus soll der Grundstrombedarf über Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Gebäude gedeckt werden. Die in Verbindung mit diesem Projekt geplante Umstellung des Fuhrparks der Kreisverwaltung auf Elektroautos befindet sich bereits in der Umsetzung.

Nachdem im Sommer 2015 der Landkreis mit seinem Konzept zunächst auf einem Nachrückerplatz für die weitere Verfahrensstufe ausgewählt wurde, konnte im Jahr

2016 dann nach Zuschlag die Verwaltung mit der Stellung eines Förderantrages bei der L-Bank beauftragt werden. Ende März 2016 wurde der Förderantrag auf Gewährung von Zuwendungen für Investitionen zum Klimaschutz in Kommunen samt umfangreichen Anlagen bei der L-Bank eingereicht und Ende Februar 2017 schließlich unter Anpassung der Kosten- und Terminplanung bewilligt. Im Rahmen des Förderprogramms für kommunalen Klimaschutz erhielt der Landkreis Ravensburg für das Projekt „Energieversorgung Schul- und Verwaltungsquartier Ravensburg“ einen Zuwendungsbescheid aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE-Mittel) in Höhe von bis zu 2.888.671,87 €. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich gemäß vorliegender Projektskizze auf voraussichtlich 8.159.382,50 €.

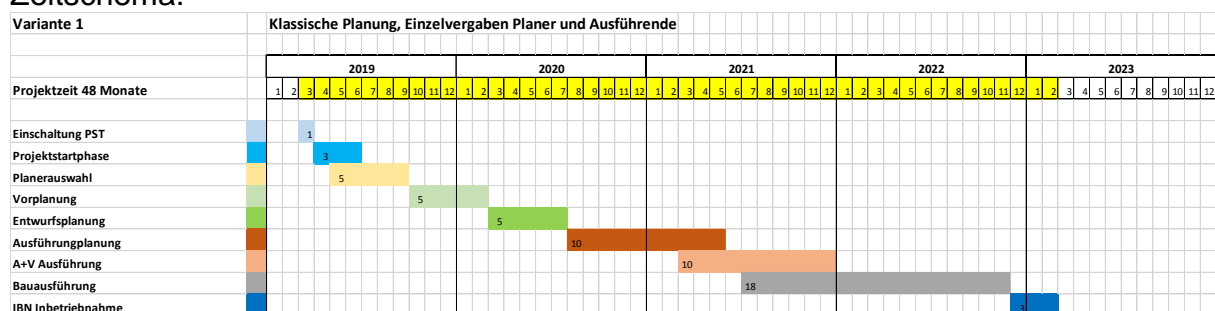
In den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 09.03.2016 und 27.06.2017 sowie den Sitzungen des Kreistages vom 22.03.2016 und 06.07.2017 wurde das Projekt bereits vorgestellt und die Freigabe zur Beauftragung der ersten Projektstufe freigegeben.

Die Zuwendung ist zweckgebunden und ausschließlich für die Durchführung dieses Vorhabens einzusetzen.

Wegen weiteren dringlichen baulichen Handlungsfeldern aus der regionalen Schulentwicklung sowie der Frage der zukünftigen Unterbringung der Verwaltung in Ravensburg und Weingarten, sowie den laufenden Projekten auch bei den Krankenhausimmobilien sowie durch die angespannte Personalsituation konnte die Projektbearbeitung erst zum Ende des Jahres 2018 wiederaufgenommen werden.

Bisher war vorgesehen, die Plan- und Bauleistungen in einzelnen Fachlosen zu beauftragen. Die Verwaltung soll dabei durch einen externen Projektsteuerer unterstützt werden. Durch die Vergabe der Bauaufträge in einzelnen Losen wird das Ausfallrisiko einzelner Auftragnehmer gestreut. Zudem sind Änderungen in der Planung und in der Bauausführung besser zu steuern und bei Bedarf leichter um- und durchzusetzen. Der Koordinationsaufwand für die Projektabwicklung und der Aufwand für die einzelnen Vergabeverfahren sind bei dieser Abwicklungsstrategie aber auch am höchsten.

### Zeitschema:



Der Realisierungszeitraum wird bei diesem Projektabwicklungsmodell auf 48 Monate bis zur Inbetriebnahme der Wärmeerzeuger- und Wärmeverteileranlagen geschätzt. Die Inbetriebnahme könnte nach dieser Abwicklungsstrategie im Dezember 2022 erfolgen.

Daraus resultiert eine Verschiebung des bisherigen Projektablaufes um etwa 15 Monate. Mit der Förderstelle, der Landesbank, wurden diese Terminschwierigkeiten in

einen ständigen Dialog thematisiert und die Schwierigkeiten und Gründe offen darlegt. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes über den bisherigen o. g. Endtermin kann von den Förderbehörden bis maximal Dezember 2022 für die bauliche Fertigstellung zugesagt werden. Für die Verlängerung des Umsetzungszeitraumes muss bei der L-Bank ein Änderungsantrag gestellt werden.

Die rechtzeitige terminliche Abwicklung wird in dieser Umsetzungsvariante als kritisch betrachtet. Für den weiteren Projektfortgang sollte daher die weitere Abwicklungsstrategie unter zwei Gesichtspunkten angepasst werden:

- Verkürzung der Bauzeit, um die zugesagten Fördergelder durch eine Überschreitung des Förderzeitraumes nicht zu gefährden.
- Umsetzung der Maßnahme mit optimiertem (reduziertem) Aufwand in der Projektbetreuung, da sich die angespannte Personalsituation beim Eigenbetrieb IKP aufgrund der Vielzahl der umzusetzenden Projekte und dem durch Fachkräftemangel geprägten Stellenmarkt kurzfristig nicht wesentlich verbessern wird.

Optimierungspotentiale müssen gesucht werden, da sich der Zuwendungsgeber gemäß Zuwendungsbescheid vorbehalten hat, *„den Zuwendungsbescheid ganz oder teilweise zu widerrufen, wenn die Zuwendung nicht bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraums in Anspruch genommen wird.“*

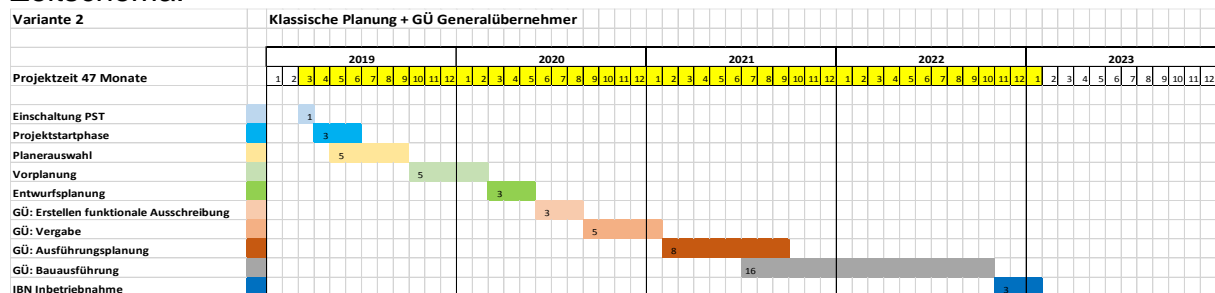
Als eine mögliche Alternative wurden daher weitere Abwicklungsmodelle untersucht:

#### **Alternative 1:**

##### **Planung in einzelnen Fachlosen, die Bauausführung wird an einen Generalübernehmer beauftragt:**

Die Planung wird weiterhin in Fachlosen vergeben. Die Phasen der Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung werden durch einzeln beauftragte Planungsbüros für Objektplanung und für die verschiedenen Fachplanungen erbracht. Die Planungsleistungen werden aber nicht über die Entwurfsplanung hinaus beauftragt. Die Entwurfsplanung wird mit einer funktionalen Leistungsbeschreibung abgeschlossen. Es folgt eine Vergabe an einen Generalübernehmer, welche die weiteren Planungsleistungen, Teile der Entwurfsplanung und im Wesentlichen die Ausführungsplanung, übernimmt. Die bauliche Ausführung erfolgt alleine durch den Generalübernehmer. Die Ausführungsplanung und die bauliche Umsetzung werden durch das mit der begleitenden Qualitätssicherung beauftragte Planungsteam kontrolliert und freigegeben. Der Koordinationsaufwand für die durchzuführenden Vergabeverfahren sowie für die Baubegleitung ist geringer. Änderungen während der Bauausführung sind bei der Vergabe an einen Auftragnehmer schwieriger um- und durchzusetzen.

## Zeitschema:



Der Realisierungszeitraum verringert sich bei diesem Projektabwicklungsmodell um rund einen Monat auf 47 Monate bis zur Inbetriebnahme der Wärmeerzeuger- und Wärmeverteileranlagen.

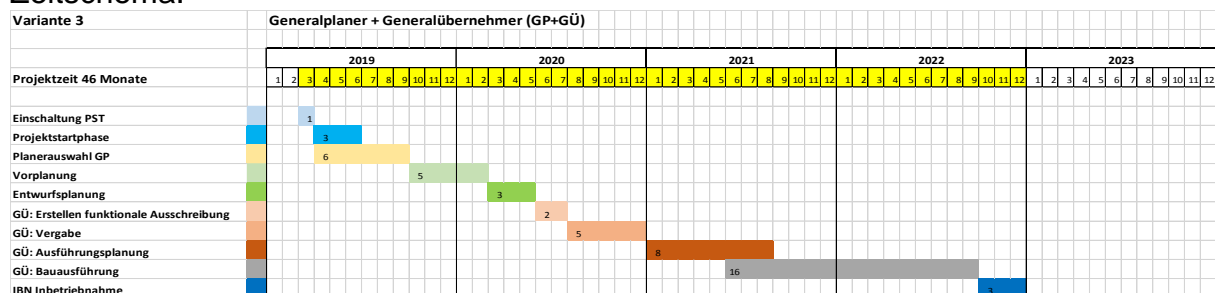
### Alternative 2

**Planung wird an einen Generalplaner und die Bauausführung an einen Generalübernehmer beauftragt:**

Nach Erstellung eines Leistungsbildes für die gesamten Planungsleistungen wird ein Generalplaner für die gesamten erforderlichen Planungsleistungen beauftragt. Wie in der Alternative 1 wird nach Abschluss der Entwurfplanung ein Generalübernehmer beauftragt, welcher die weiteren Planungsleistungen übernimmt. Die bauliche Ausführung erfolgt alleine durch den Generalübernehmer. Die Ausführungsplanung und die bauliche Umsetzung werden durch das mit der begleitenden Qualitätssicherung beauftragten Generalplaner kontrolliert und freigegeben. Der Generalübernehmer schließt die noch zu erbringenden Planungsleistungen ab. Die Ausführung erfolgt wie in der Alternative 1 alleine durch einen Generalübernehmer, der sich gegenüber seinem Auftraggeber zur Erstellung eines Gesamtwerkes verpflichtet.

Die Verwaltung wird wie vor durch einen externen Projektsteurer unterstützt werden, welcher bei den Terminen und Kosten sowie bei der Vorbereitung der Generalplaner- und Generalübernehmerausschreibung mitwirkt.

## Zeitschema:



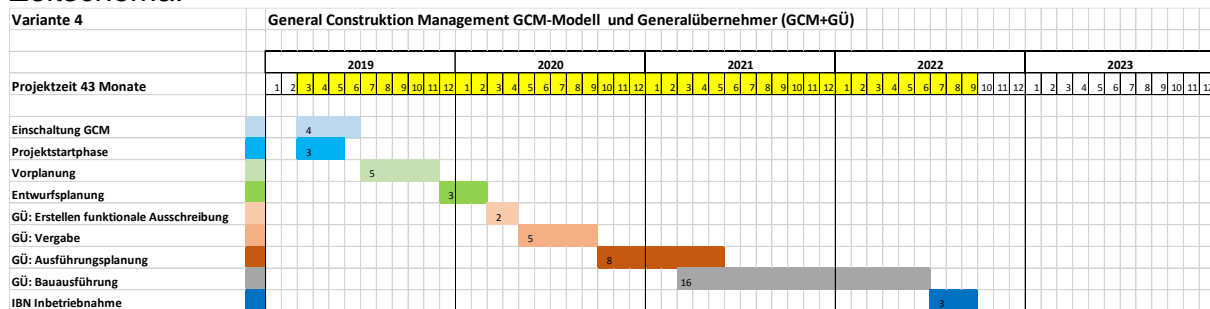
Der Realisierungszeitraum verringert sich bei diesem Projektabwicklungsmodell um rund zwei Monate auf 46 Monate bis zur Inbetriebnahme der Wärmeerzeuger- und Wärmeverteileranlagen gegenüber der ursprünglichen Abwicklungsstrategie.

### Alternative 3

**Projektsteuerung mit Teilen der Projektleitung sowie die Planungsleistungen werden an einen Generalplaner vergeben, für die Bauausführung wird ein Generalübernehmer beauftragt (General Construction Management):**

Beim dieser Abwicklungsvariante, auch als General Construction Management bezeichnet, werden das Baumanagement mit Teilen der Projektleitung und Bauherrenaufgaben, die gesamte Projektsteuerung sowie die gesamten Planungsleistungen an einen Auftragnehmer übertragen. Entsprechend der beiden vorgenannten Alternativen 1 und 2 soll auch hier die die bauliche Umsetzung von einem Generalübernehmer erbracht werden. Die Schnittstellen und der Koordinationsaufwand für den Auftraggeber reduzieren sich deutlich. Es reduziert sich aber auch deutlich die Beeinflussbarkeit des Projekts. Durch die Vergabe der Projektleitung und auch Teile der Bauherrenaufgaben an einen externen ist ein hohes Vertrauen an den Auftragnehmer notwendig. Das Ausfallrisiko und damit das Projektrisiko steigt bei dieser Alternative deutlich. Eine zusätzliche Überwachung der Leistungen der Planungs- und Durchführungsleistungen durch den Bauherren oder einen von ihm beauftragten Dritten ist bei dieser Variante nicht vorgesehen.

**Zeitschema:**



Der Realisierungszeitraum verringert sich bei diesem Projektabwicklungsmodell um rund fünf Monate auf 43 Monate bis zur Inbetriebnahme der Wärmeerzeuger- und Wärmeverteileranlagen.

**Zusammenfassung und Empfehlung**

Die Umsetzung des Projekts ist terminkritisch. Um die rechtzeitige Projektumsetzung erreichen zu können, müssen die Schnittstellen und der Koordinationsaufwand in Abwägung der dadurch entstehenden Risiken, wie Ausfall von Planungs- und Baupartnern, Beeinflussbarkeit sowie Kosten- und Qualitätssicherung, minimiert werden.

Grundsätzlich wird die Abwicklung von Bauprojekten in Fachlosen favorisiert. Bei der Erstellung einer Energiezentrale mit einem ausschließlich funktionalen Anspruch sowie einer hohen Komplexität, ausgehende von den technischen Anlagen, kann jedoch in diesem Fall eine Ausnahme der Fachlosvergabe begründet werden.

Zur Nutzung der Vorteile einer Reduzierung der Schnittstellen und des Koordinationsaufwandes bei gleichzeitiger Möglichkeit der Beeinflussbarkeit von Kosten und Qualitäten bietet die Alternative 2 „Beauftragung eines Generalplaner und die Bauausführung durch einen Generalübernehmer“ ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Die Beauftragung eines Projektsteuerers erfolgt wie ursprünglich vorgesehen zum Projektstart und unterstützt die Termin- und Kostensteuerung sowie die Qualitätssicherung. Für die Beauftragung der Planungsleistungen dieser Variante betragen die Kosten rund 550.000,- €.

## Finanzielle Auswirkungen:

### 1. Kurzbeschreibung

Für diese Maßnahme waren bereits im Finanzhaushalt des Landkreises Ravensburg für die Jahre 2016 bis 2017 Mittel in Höhe von 1.300.000 € abgebildet. Weitere Finanzmittel von 700.000 € wurden für das Jahr 2018 im Finanzhaushalt eingestellt. Im Zuge des Jahresabschlusses 2018 ist eingeplant, diesen Betrag in das laufende Haushaltsjahr zu übertragen. Für die Maßnahme stehen somit 2,0 Mio. € zur Verfügung. Aus diesen Gründen sind für 2019 keine weiteren Finanzmittel eingestellt.

In der mittelfristigen Finanzplanung des Landkreis Ravensburg sind für das Jahr 2020 Finanzmittel in Höhe von 400.000,- € und für das Jahr 2021 in Höhe von 4,7 Mio. € berücksichtigt.

### 2. Haushaltspositionen

|                         |              |  |
|-------------------------|--------------|--|
| Teilhaushalt / Dezernat | II           | Finanzen, Schulen und Infrastruktur                      |
| Unterteilhaushalt / Amt | 22           | Gebäudemanagement  |
| Produktgruppe           | 1124         | Verwaltungsgebäude / sonstige Gebäude                    |
| Kontierungsobjekt       | 722013151007 | Ravensburg, Gartenstraße 107, Energieversorgung Quartier |

### 3. Finanzierung im Kreishaushalt

#### 3.2. **Investiv** (Auszahlung)

|                       |           |                                   |             |  |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|--|
| Sachkonto             | 78710000  | Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen |             |  |
| Haushaltsjahr         | 2016      | 2017                              | 2018        |  |
| Planansatz            | 300.000 € | 1.000.000 €                       | 700.000 €   |  |
| Haushaltsrest         |           | 300.000 €                         | 1.300.000 € |  |
| Aktualisierter Ansatz |           | 1.300.000 €                       | 2.000.000 € |  |
| Franz Baur/18.02.2019 |           |                                   |             |  |

---

gez. (Name / (Datum))