

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

TU-/GU-Schulbaumaßnahmen: Neubau von zwei Interimsschulgebäuden an den Standorten Kreuzerstraße 11 und Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord durch Totalunternehmer - Planungs- und Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.08.2020
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.08.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2020
Finanzausschuss	07.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

1. Zur beschleunigten Schaffung zusätzlicher und zur Sicherung bestehender Schulplätze beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, die **Planung und Errichtung** von zwei Interimsschulgebäuden **durch Totalunternehmer** in einem europaweiten Verfahren aus-schreiben zu lassen an den Standorten

Kreuzerstraße 11, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort I: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Antwerpener Straße und andere) und
Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort II: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Gilbachstraße und andere).

2. Der Rat erkennt den oberen Kostenorientierungswert für die Realisierung der zwei Maß-nahmen in Höhe von 21,3 Millionen Euro zuzüglich der Einrichtungskosten der Auslage-rungsräume in Höhe von rund 480.000 Euro an.
Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäude-wirtschaft der Stadt Köln, die Refinanzierung über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.
Die konsumtiven Einrichtungskosten der Auslagerungsräume in Höhe von voraussichtlich insgesamt 432.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträ-geraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Hö- he von voraussichtlich 48.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagen- den Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.“
3. Der Rat genehmigt zudem einen Risikozuschlag von 10 % auf den oberen Kostenorientie- rungswert.

Eine erneute Gremienvorlage ist nicht erforderlich, solange der genannte obere Kostenori- entierungswert um nicht mehr als 10% überschritten wird. Durch den Planungs- und Bau-

beschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (zum Beispiel im Bereich des Naturschutzrechts, et cetera) erforderliche Gremienbeteiligung bleibt von diesem Beschluss unberührt.

4. Das mit Beschlussvorlage 1503/2019 festgelegte Verfahren für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket wird entsprechend angewandt, so dass eine Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien entfällt.
5. Die Verwaltung wird dem Rat der Stadt Köln im ersten Quartal 2021 nach voraussichtlichem Abschluss der europaweiten Ausschreibungsverfahren zu den 2 Schulbaumaßnahmen über den Stand der Ausschreibungen berichten.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

1. Zur beschleunigten Schaffung zusätzlicher und zur Sicherung bestehender Schulplätze beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, die **Planung und Errichtung** von zwei Interimsschulgebäuden **durch Totalunternehmer** in einem europaweiten Verfahren ausgeschrieben zu lassen an den Standorten

Kreutzerstraße 11, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort I: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Antwerpener Straße und andere) und
Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort II: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Gilbachstraße und andere).

2. Der Rat erkennt den oberen Kostenorientierungswert für die Realisierung der zwei Maßnahmen in Höhe von 21,3 Millionen Euro zuzüglich der Einrichtungskosten der Auslagerungsräume in Höhe von rund 480.000 Euro an.
Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die Refinanzierung über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.
Die konsumtiven Einrichtungskosten der Auslagerungsräume in Höhe von voraussichtlich insgesamt 432.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 48.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.“
3. Das mit Beschlussvorlage 1503/2019 festgelegte Verfahren für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket wird entsprechend angewandt, so dass eine Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien entfällt.
4. Die Verwaltung wird dem Rat der Stadt Köln im ersten Quartal 2021 nach voraussichtlichem Abschluss der europaweiten Ausschreibungsverfahren zu den 2 Schulbaumaßnahmen über den Stand der Ausschreibungen berichten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen (Einrichtung)	48.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	432.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2025

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. (Flächenverrechnungspreisänderung, siehe Begründung)
_____ Euro

c) bilanzielle Abschreibungen _____ Euro

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz **Nein** **Ja, positiv**

Die Interimsschulen sollen nach Kölner Standard gebaut werden. Dieser übersteigt die Vorgaben des Standards nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2016, Stand 2019) um 30%.

 Ja, negativ**Begründung**Grundlagen / Ausgangssituation:

Wie bereits in der Mitteilung der Verwaltung vom 07.11.2016 (Vorlagen-Nummer 3405/2016) erwähnt, hat die Verwaltung in den vergangenen Jahren an einem Umsetzungskonzept für die Sanierung beziehungsweise den Neubau von 5 Innenstadtschulen in der Neustadt/Nord gearbeitet:

1. Grundschule Antwerpener Straße 19-29,
2. Grundschule Balthasarstraße 37,
3. Grund- und Gesamtschule, sowie „Freie Schule“ Bernhard-Letterhaus-Straße 17,
4. Förderschule Blumenthalstraße 10-12 und
5. Montessori-Grundschule Gilbachstraße 20.

Um die jeweiligen Bauvorhaben umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Schulgebäude freizustellen, den Schulbetrieb auszulagern und in einem Ersatzgebäude weiterzuführen. Da wegen der begrenzten Grundstücksflächen bei keinem der genannten Standorte eine Auslagerung des Schulbe-

triebs auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist, sollen die Interimsschulgebäude auf Grundstücken an der Kreuzerstraße (Standort I als Ersatz für die Grundschule Antwerpener Straße und andere) und am Venloer Wall (Standort II als Ersatz für die Grundschule Gilbachstraße und andere) errichtet werden.

Während des Interims werden noch keine Schulplätze neu geschaffen, jedoch rund 700 bestehende Schulplätze durchgehend gesichert.

Im Rahmen der nachfolgenden Maßnahmen (Sanierung und Neubau der Grundschulen im Stadtgebiet Neustadt-Nord) werden dann rund 120 Schulplätze neu geschaffen.

Ziel ist es, beide Interimsmaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren ab Beschlussfassung umzusetzen.

Die Tabellen 1 und 2 zeigen den Vergleich einer Terminalschiene zwischen einer TU-/GU-Vergabe und einer Einzelvergabe zum Neubau der Interimsschulgebäude in Fertigteilbauweise, ausgehend vom Planungs- und Baubeschluss im dritten Quartal dieses Jahres. Die Dauer der einzelnen Phasen basiert auf Erfahrungswerten. Ein Verschieben der einzelnen Phasen kann nicht ausgeschlossen werden, da es auch bei bester Planung zu nicht kalkulierbaren Verzögerungen kommen kann. Verzögerungen durch Insolvenzen einzelner Gewerke können nicht ausgeschlossen werden. Bei einer TU-/GU-Vergabe trägt der Totalunternehmer oder der Generalunternehmer das Risiko, bei einer Einzelvergabe der Bauherr.

Terminübersicht TU-/GU-Schulbaumaßnahmen: Neubau in Fertigteilbauweise von zwei Interimsschulgebäuden an den Standorten Kreuzerstraße 11 und Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord																				
Stand April 2020	2020				2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Neubau																				
Planungs- und Baubeschluss																				
Vergabeverfahren TU																				
Planungsphase TU (LP1-5)																				
Genehmigungsphase Stadt Köln																				
Bauphase TU inkl. vorbereitende Maßnahmen																				

Tabelle 1

Terminübersicht Einzelvergabe Schulbaumaßnahmen: Neubau in Fertigteilbauweise von zwei Interimsschulgebäuden an den Standorten Kreuzerstraße 11 und Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord																				
Stand April 2020	2020				2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Neubau																				
Planungs- und Baubeschluss																				
Vergabeverfahren Planer																				
Planungsphase (LP1-5)																				
Genehmigungsphase Stadt Köln																				
Vergabeverfahren Gewerke (LP 6-7)																				
Bauphase inkl. vorbereitende Maßnahmen																				

Tabelle 2

Grundlagen der Beschaffung

Die beiden knapp bemessenen Interimsstandorte sollen mit kompakten, funktionalen Schulgebäuden als Module bebaut werden. Zur Beschleunigung beabsichtigt die Verwaltung, die Baumaßnahmen von einem TU-Unternehmer planen und durchführen zu lassen. Die Vergabe an Totalunternehmer ist für Modulbauten nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) als Regelvergabe vorgesehen, da Systembauten nicht in Einzelvergabe errichtet werden können und nicht zugelassen würden. Bei einer Einzelvergabe wäre das Risiko für eine Insolvenz einzelner beteiligter Firmen zu hoch. Durch die Vergabe an General- oder Totalunternehmer entsteht dagegen Planungs- und Bausicherheit.

Für beide Maßnahmen liegen bisher keine Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen vor. Die Kosten für die vorgesehenen Maßnahmen wurden über Kostenkennwerte aus einem aktuellen Vergabeverfahren „Schulerweiterungen Köln“ ermittelt und liegen für den Standort Kreuzerstraße bei circa 10,2 Millionen Euro und für den Standort Venloer Wall bei circa 11,1 Millionen Euro.

Marktsondierungen haben ergeben, dass die bevorstehende europaweite Ausschreibung der Einzelmaßnahmen die Marktteilnehmer im Totalunternehmer- und Generalunternehmerbereich grundsätzlich anspricht. Durch die Vergabe an einen Totalunternehmer oder Generalunternehmer können die Interimsbauten zügig errichtet werden, sodass im Anschluss die Sanierung der Montessori-Grundschule Gilbachstraße und der Neubau der Grundschule Antwerpener Straße auch mit der eingeschränkten Personalkapazität in der zuständigen Abteilung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schnellstmöglich erfolgen könnten. Die 5 anfangs genannten innerstädtischen Schulen befinden sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Eine rasche Sanierung oder ein Neubau ist zwingend notwendig. Die zügige Errichtung von Interimsschulgebäuden ist aus diesem Grund unabdingbar.

Wie bereits beim ersten TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket erfolgreich praktiziert empfiehlt die Verwaltung, auf die gemäß Zuständigkeitsordnung vorgesehene Gremienbeteiligung für die Umsetzung der Maßnahme zu verzichten und diese bereits zusammen mit dem Planungsbeschluss unter Vorgabe eines oberen Kostenorientierungswertes zu beschließen.

Alle Vergabeverfahren werden unter Einbeziehung des Amtes für Recht, Vergabe und Versicherungen unter Einhaltung der Geschäftsanweisung zur Durchführung von Vergabeverfahren abgewickelt.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Seit dem 01.01.2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis/qm für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Die Gesamtbaukosten in Höhe von rund 21,3 Mio. Euro fließen entsprechend in den Spartenwert pro Quadratmeter für Grundschulen ein, da die Auslagerungskosten auf die Baumaßnahmen an den jeweiligen Schulstandorten anteilig angerechnet werden. Somit verändert sich nicht die angemietete Fläche pro Schulstandort sondern der Spartenwert pro Quadratmeter erfährt eine entsprechende Anpassung. Die angepassten Spartenmieten inklusive Nebenkosten und Kosten für Reinigung basieren auf dem Flächenverrechnungspreis und müssen voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert werden. Derzeit wird von einer jährlichen Erhöhung von rund 735.000 Euro ausgegangen.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Einrichtungskosten

In die beiden Interimsgebäude sollen 2 bestehende Grundschulen während der Baumaßnahmen am Bestandsgebäude ausgelagert werden. Es wird davon ausgegangen, dass zum Auslagerungszeitpunkt noch ein großer Teil der Einrichtung brauchbar ist und in das Interimsgebäude mitgenommen werden kann. Es wird dann eine Sichtung der Einrichtung vorgenommen. Gemäß vorgenommener Schätzung wird von notwendigen Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 480.000 Euro für Einrichtungsbedarfe für beide Standorte zusammen ausgegangen.

Finanzierung der Einrichtungskosten

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 432.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach-

und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 48.000 Euro erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen im Haushaltsjahr 2024.

Bilanzielle Abschreibungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 3.200 Euro pro Jahr erfolgt voraussichtlich ab 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Es liegt ein dringendes Investitionserfordernis zur Umsetzung der erforderlichen Sanierung der fünf Innenstadtsschulen vor. Umfassende Sanierungsarbeiten schließen eine Sanierung im laufenden Betrieb aus. Die Interimbauten werden über den gesamten Zeitraum der Sanierung der vorgenannten fünf Innenstadtsschulen genutzt. Die Bereitstellung der finanziellen Mittel ist aus fachlichen Gründen zwingend erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1 – Baubeschreibung

Anlage 2 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 3 – Kostenaufstellung Einrichtungskosten