

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**GTS Erweiterung Apostelgymnasium, Biggestr. 2, 50931 Köln
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	<i>per Dringlichkeitsentscheidung</i>
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	15.07.2013
Ausschuss Schule und Weiterbildung	15.07.2013
Finanzausschuss	15.07.2013
Rat	18.07.2013

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die GTS-Erweiterung des Apostelgymnasiums in Köln, Biggestr. 2 nach

ENEV 2009 mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 5.096.800 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung durch einen Generalunternehmer.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 361.100 €/a sind ab dem HJ 2016 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, veranschlagt.

Alternative 1:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die GTS-Erweiterung des Apostelgymnasiums in Köln, Biggestr. 2 nach

„Kölner Standard“ mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 5.160.700 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung durch einen Generalunternehmer.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 365.900 €/a sind ab dem HJ 2016 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, veranschlagt.

Alternative 2:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die GTS-Erweiterung des Apostelgymnasiums in Köln, Biggestr. 2 nach

Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 5.972.700 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung durch einen Generalunternehmer.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 437.000 €/a sind ab dem HJ 2016 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, veranschlagt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

Einrichtung inkl. Küche - 2015**589.000 €**

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

___%

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2016

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc.

Miete inkl. NK bei EnEV 2009**487.300 €**c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung****39.300 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge

_____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten

_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr: 2015**

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc.

Miete Container**126.200 €**

Beginn, Dauer

Da sich die Kosten in Bezug auf den Planungsbeschluss vom 13.10.2011 nicht erhöht haben, wäre ein vom Rat am 23.03.2010 beschlossener kombinierter Bau- und Vergabebeschluss einzuholen gewesen (Schule aus Prio. 1 GTS). Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung einer möglichen Standardreduzierung wird die Vorlage – nach entsprechenden Vorberatungen – dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Um die Ganztagerweiterung bald möglich fertig stellen zu können, sollte – insbesondere unter Berücksichtigung der durch eine mögliche Umplanung entstehenden zeitlichen Verzögerung – der Beschluss in der Sitzung des Rates am 18.07.2013 getroffen werden.

Begründung

Da die Grundstückssituation auf dem Schulhof beengt ist, wurde eine Voruntersuchung am 28.04.2010 beauftragt. Darin sollte untersucht werden, ob die Ganztagerweiterung mittels eines Neubaus unter Einbeziehung eines Provisoriums und der bereits realisierten Sporthallenerweiterung zu verwirklichen ist.

In der Machbarkeitsstudie vom 21.12.2010 wurde die Variante B entwickelt, die an den linienförmigen Trakt A anschließt und die vorhandene Erschließung nutzt. Dabei war der Denkmalschutz zu beachten, so dass der Neubau vom Bestand abgerückt wurde und die Erschließung der einzelnen Räume über Stegverbindungen erfolgt.

Aufgrund des Denkmalschutzes und der im Jahre 2004 durchgeführten Generalinstandsetzung wurde in der Genehmigungsplanung vom Passivhausstandard abgewichen, die Varianten zum Energiestandard jedoch bewertet und als Alternativen in dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Der Neubau umfasst alle Fachräume für die GTS sowie Bibliothek, Mensa und Küche. Maßgeblich für die Planung ist der Denkmalschutz für die Bestandsgebäude der 60er Jahre. Somit ist der Erweiterungsbau laut Stadtkonservator als "zurückhaltender Assistent" zu betrachten.

Aufgrund der Lage der vorhandenen Erschließung und der gewünschten Anbindung des Neubaus an den Bestand, ist nur eine 1-hüftige Anlage mit Anpassungen an die vorhandenen Geschosshöhen und Orientierung aller Räume nach Norden möglich.

Die Schule wurde barrierefrei und zunächst im Passivhausstandard geplant. Dabei zeigte sich aber, dass unter den schwierigen Bedingungen und unter maßvollem Einsatz von Mitteln nicht alle Vorgaben des PH-Standards eingehalten werden können. Insbesondere die Einhaltung des Heizwärmeverbrauchs von 15 kW/m²a ist unter diesen besonderen Umständen nicht vertretbar. Die Energiecheckliste bezieht sich noch auf die Planung im Passivhausstandard, kann diesen aber nicht erfüllen.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Entwurfsplanung und Kostenberechnung geprüft (RPA-Nr.: KOB2012/2173) und empfiehlt den Kölnstandard. Der Prüfbericht ist als Anlage 3 beigefügt. Nach Sichtung der Unterlagen ist eine nachträgliche Beratung des Projektes im IVC-Verfahren aufgrund des erreichten Projektfortschritts entbehrlich.

Begründung der GU-Vergabe

Nach § 9 Abs. 3 GWB und § 4 VOB/A sind die mittelständischen Interessen vornehmlich durch Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose angemessen zu berücksichtigen. Der öffentliche Auftraggeber hat dabei die Möglichkeit von einer Fachlosaufteilung abzusehen, wenn überwiegende Gründe für eine einheitliche Auftragsvergabe sprechen (§ 4 Nr. 3 Satz 2 VOB/A). Eine solche Sachlage ist gegeben, wenn die Aufteilung unverhältnismäßige Kostennachteile bringt oder zu einer starken Verzögerung des Vorhabens führt. Im vorliegenden Fall soll von der Aufteilung in Teillose abgesehen werden, weil die Ausführung aus einer Hand aus technischen und wirtschaftlichen Gründen am besten ist. Im Einzelnen wird dies aus nachfolgenden Gründen deutlich:

- durch die Reduzierung auf einen geringen Kreis an Ansprechpartner werden die durch den Baustellenbetrieb verursachten Risiken minimiert. Es kann schnellstmöglich reagiert werden. Dies ist besonders bei der unmittelbaren Nachbarschaft der Baustelle zum in Betrieb stehenden Klassentrakt gegeben.
- der termingerechte Ablauf sowie der termingerechte Beginn des Schulbetriebes wird erleichtert. Erfahrungsgemäß verkürzt sich die Bauzeit um 30 - 40 %, was gerade bei der Dringlichkeit dieser Maßnahme von äußerster Wichtigkeit ist.

Die zusammengefasste Vergabe in zwei Gewerkegruppen (Gebäude, Außenanlagen) beeinträchtigt die Wirksamkeit und Transparenz des Wettbewerbs nicht, zumal für die zusammengefasste Vergabe von Fachlosen i.S.d. § 4 Nr. 3 VOB/A bereits vertretbare, wettbewerbsverträgliche Gründe ausreichen, die nicht zwingender Natur sein müssen. Die Beurteilung liegt im Vergabeermessen des Auftraggebers.

Alternativen / Änderung der energetischen Vorgaben:

Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind auch die festgesetzten Standards einer Überprüfung zu unterziehen. Insbesondere der Passivhaus-Standard schlägt sich mit höheren Baukosten nieder. Daher wurde zum Hpl.-Entwurf 2012 im Veränderungsnachweis 5 festgelegt: „Die Anwendung der vom Rat festgelegten Standards, die über die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung (in der jeweils gültigen Fassung) hinaus gehen, gilt nicht mehr als generelle Vorgabe, sondern ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Folgekosten zu entscheiden.“

In Anlage 4 findet sich eine Kostenvergleichsberechnung der Alternativen Passivhaus-Standard, E-

nEV 2009 und „Kölner-Standard“, die aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes erforderlichen Umlaufkosten (ca. 80.000 €) sind in die KG 700 eingeflossen.

Die eingesparten Kosten sind insbesondere zurückzuführen auf einen Entfall der Lüftungsanlage in den Klassenräumen, eine Reduzierung der Fassaden-, Dach- und Bodenplattendämmung sowie eine Verringerung des energetischen Standards der Fensterelemente. Das Einsparpotential fällt beim Bauvorhaben Biggestr. besonders hoch aus, da zur Erreichung des Passivhausstandards Einzelraumgeräte eingeplant werden mussten, die eine höhere Investition erfordern als eine Kompaktanlage.

Die erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung (Erläuterungen siehe *Anlage 5*) mit Sensitivitätsanalyse (Basisannahme Energiekostensteigerungen 3 %, zusätzliche Betrachtung von 2 % bzw. 4 %) der drei Varianten (*Anlage 6*) zeigt, dass die EnEV-Variante langfristig zwischen 5,5 % und 5,8 % wirtschaftlicher ist als der Standard nach Energieleitlinie und deutlich wirtschaftlicher als die PH-Variante.

Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage ist bereits mit heutigen Planungskostenansätzen gegeben und steigt mit zunehmendem Anteil der Eigennutzung des erzeugten Solarstroms. Eine endgültige Entscheidung über den Bau einer eigenen Photovoltaikanlage wird jedoch noch abhängig gemacht von einer aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Ausführungsplanung. Hiermit soll den bis dahin noch eintretenden Preisentwicklungen der Photovoltaik-Bauteile sowie der gesetzlichen Einspeiseregulungen Rechnung getragen werden.

Finanzierung

Die Baukosten (Gesamtkosten abzüglich der Einrichtungskosten) werden zu 100 % im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt und über die Miete der Schulverwaltung an die Gebäudewirtschaft aus dem städt. Haushalt refinanziert.

Für die Nutzung der Container, die als Interimslösung aufgestellt wurden, werden derzeit 126.200 €/a inklusive Nebenkosten gezahlt.

Bei einer Miete inkl. NK und Reinigung vorbehaltlich von Kostenänderungen bei Umsetzung

gem. EnEV 2009 gem. Beschlussvorschlag i. H. v. 487.300 €/a
im Köln-Standard (Alternative 1) i. H. v. 492.100 €/a,
im Passivhausstandard (Alternative 2) i. H. v. 563.200 €/a

steigt die Miete inkl. NK und Reinigung um

361.100 €/a bei Umsetzung gem. EnEV 2009 gem. Beschlussvorschlag,
365.900 €/a bei Umsetzung im Köln-Standard (Alternative 1),
437.000 €/a bei Umsetzung im Passivhausstandard (Alternative 2),

Der Mietmehrbedarf wird frühestens ab 2016 ergebniswirksam. Die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, ab dem Haushaltsjahr 2016 veranschlagt.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 589.000 € brutto (87.000 € für die Küche, 502.000 € für Möbel). Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2015 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung in Höhe von 39.300 €/Jahr erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, frühestens zum Haushaltsjahr 2016.