

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung/ Erweiterung von Schulgebäuden mittels Öffentlicher Privater Partnerschaft (ÖPP),
Los 3****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	24.03.2014
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.03.2014
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.03.2014
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.04.2014
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.04.2014
Finanzausschuss	07.04.2014
Rat	08.04.2014

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des europaweiten Realisierungswettbewerbes im Rahmen eines ÖPP-Verfahrens für die Sanierung und Erweiterung der folgenden Schulstandorte:

Schulzentrum Weiden (Gymnasium und Hauptschule), Köln-Weiden,
Realschulen Lassallestraße und Fürstenbergstraße, Köln Mülheim,
Katholische Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße, Köln-Ossendorf.

Hierbei soll für den Energiestandard die **EnEV 2014** zugrunde gelegt werden und der Neubau des Klassentraktes im Schulzentrum Weiden in **Kompaktbauweise** erfolgen.

Die angenommenen Bauinvestitionskosten werden brutto rd. 97.000.000 Euro betragen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die für den städtischen Haushalt zu erwartenden Mietmehrkosten im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, stehen erst nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens fest und können frühestens zum Bau- und Vergabebeschluss beziffert werden.

Alternative 1:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des europaweiten Realisierungswettbewerbes im Rahmen eines ÖPP-Verfahrens für die Sanierung und Erweiterung der folgenden Schulstandorte:

Schulzentrum Weiden (Gymnasium und Hauptschule), Köln-Weiden,
Realschulen Lassallestraße und Fürstenbergstraße, Köln Mülheim,
Katholische Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße, Köln-Ossendorf.

Hierbei soll der **Passivhausstandard** zugrunde gelegt werden und der Neubau des Klassentraktes im Schulzentrum Weiden in **Kompaktbauweise** erfolgen.

Die angenommenen Bauinvestitionskosten werden brutto rd. 101.000.000 Euro betragen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die für den städtischen Haushalt zu erwartenden Mietmehrkosten im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, stehen erst nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens fest und können frühestens zum Bau- und Vergabebeschluss beziffert werden.

Alternative 2:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des europaweiten Realisierungswettbewerbes im Rahmen eines ÖPP-Verfahrens für die Sanierung und Erweiterung der folgenden Schulstandorte:

Schulzentrum Weiden (Gymnasium und Hauptschule), Köln-Weiden,
Realschulen Lassallestraße und Fürstenbergstraße, Köln Mülheim,
Katholische Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße, Köln-Ossendorf.

Hierbei soll der **Passivhausstandard** zugrunde gelegt werden und der Neubau des Klassentraktes im Schulzentrum Weiden in **Einzelhausbebauung** erfolgen.

Die angenommenen Bauinvestitionskosten werden brutto rd. 106.000.000 Euro betragen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die für den städtischen Haushalt zu erwartenden Mietmehrkosten im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, stehen erst nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens fest und können frühestens zum Bau- und Vergabebeschluss beziffert werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Können noch nicht beziffert werden,
Begründung siehe Beschlusstext.

 Nein

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Mit Ratsbeschluss vom 14.11.2006 (Vorlagen-Nr.: 1516/006) wurde die Verwaltung zur weiteren Umsetzung von Schulsanierungen im Wege von ÖPP-Projekten mit der Umsetzung eines nach dem sogenannten „Expresspaket“ und dem sogenannten „Handwerkerpaket“ dritten Ausschreibungspaketes mit einem Investitionsvolumen von über 25 Millionen Euro und der Einleitung der erforderlichen Verfahrensschritte beauftragt.

Es sollen drei Schulstandorte mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 48.000 m² saniert bzw. teilweise neugebaut werden. Der erste Standort, das Schulzentrum Weiden, soll teilweise abgerissen und neu errichtet werden. Für den zweiten Standort, die Realschulen Lasallestraße/ Fürstenbergstraße soll ergänzend zur Sanierung eine Flächenerweiterung durch einen Neubau vorgenommen werden. Für den dritten Standort, die Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße ist eine Generalinstandsetzung der vorhandenen Gebäude vorgesehen.

Liegenschafts- und Gebäudekennwerte der ausgewählten Schulstandorte:

Schulzentrum Weiden/ Ostlandstraße

Baujahr: 1965

Grundstücksfläche: 49.861 m²BGF: 35.358 m²

Einzelbauwerke: Trakt A, B, C (Klassentrakt), D (Flachbau, NW-Trakt), E (1-Feld- Turnhalle, Gymnastikhalle), F (Mehrzweck-Dreifachhalle), Schulersatzbau

Realschulen Lasallestraße/ Fürstenbergstraße

Baujahr: 1957

Grundstücksfläche: 12.268 m²

BGF: 7.441 m²

Einzelbauwerke: Trakt A, B, C (Turnhalle), Schulersatzbauten

Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße

Baujahr: 1975

Grundstücksfläche: 16.200 m²

BGF: 5.090 m²

Einzelbauwerke: Trakt A (mit OGTS), Trakt B (Verwaltung und Schutzraum), Trakt C (Gymnastikhalle/Aula), Trakt D (Turnhalle), Trakt E (Hausmeistergebäude)

Baumaßnahmen:

An den einzelnen Schulstandorten sollen nachfolgende Baumaßnahmen realisiert werden:

Schulzentrum Weiden

- Neubau des Klassentraktes bei Abriss des alten Gebäudes
- Generalsanierung des Fachraumtraktes
- Generalsanierung der Sporthallen
- Niederlegung von temporären Einheiten

Realschulen Lasallestraße/ Fürstenbergstraße

- Generalsanierung des Bestandsgebäudes
- Neubau eines Ganztagsbereiches (Sekundarstufe I) inkl. einer Mensa
- Neubau einer Aula

Grundschule Wilhelm-Schreiber-Straße

- Generalsanierung des Bestandsgebäudes

Kostensteigerung

Die Kostensteigerung begründet sich im Wesentlichen wie folgt.

- Nur grobe Kostenprognose bei der Ratsvorlage in 2006
- Modifizierung in der Planung durch Neubau Ostlandstraße neben Sanierung
- Umfassende Berücksichtigung von pädagogischen Erfordernissen
- Verbesserung des Energiestandards
- Berücksichtigung der Baukostenindexentwicklung
- Technische Weiterentwicklung
- Gesetzliche Vorgaben (z. B. Brandschutz)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die der Vorlage zugrunde liegenden Kostenangaben wurden durch das beratende Unternehmen Private Sector Participation Consult (PSPC) erstellt und beinhalten aktuelle Baukosten unter Berücksichtigung der verschiedenen Energiestandards sowie die Anpassung der Honorare gem. HOAI (Stand: 31.01.2014).

Nach derzeitiger Einschätzung ist bei einer Realisierung in einem ÖPP-Verfahren eine Kostenvorteilhaftigkeit von bis zu 10 % gegenüber den berechneten Baukosten zu erwarten.

Energiestandard

Die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) gilt bis einschließlich 30.04.2014. Ab dem 01.05.2014 tritt die neue EnEV 2014 in Kraft. Da die Bauanträge für das vorliegende ÖPP-Projekt erst in 2016 gestellt werden, wird schon zum jetzigen Zeitpunkt der dann gültige Energiestandard in den Beschlussvorschlag aufgenommen. In der Betrachtung von Einsparungspotentialen bei den Investitionskosten kommt PSPC zu dem Schluss, dass der Energiestandard EnEV 2014 gegenüber dem Passivhaus-Standard einen erheblichen Kostenvorteil beinhaltet.

Neubauteil des Schulzentrums Weiden

Im Hinblick auf die Art der Bebauung wurde zwischen dem Neubau in Form eines Gebäudes (Kompaktbauweise) und dem Neubau in Form von fünf einzelnen Gebäuden (Einzelhausbebauung) unterschieden. Die Überlegungen zu Unterschieden in der Gebäudekonzeption der beiden Varianten des Neubaus des Schulzentrums Weiden führen zu der Einschätzung, dass bei einer Kompaktbauweise ein erheblicher Kostenvorteil entsteht. Die Schulleitungen favorisieren aus pädagogischer Sicht die Variante der Einzelhausbebauung.

Nach intensiver Abwägung schlägt die Verwaltung vor, der kostenvorteilhafteren Variante den Vorrang einzuräumen. Aufgrund weiterer denkbarer Einsparungen im Betrieb durch eine kompaktere Bauweise, empfiehlt die Verwaltung für das Schulzentrum Weiden unter reinen Kostengesichtspunkten einen Neubau in Form der Kompaktbauweise weiter zu verfolgen. Hierüber hat die Verwaltung in der gemeinsamen Sitzung der Schulkonferenzen am 13.02.2014 informiert.

Zeitliche Perspektiven

Nach erfolgtem Ratsbeschluss erfolgt die Einleitung eines europaweiten Teilnehmer- u. Realisierungswettbewerbes mit anschließendem Verhandlungsverfahren (geschätzte Dauer: ca. 18-24 Monate).

Nach erfolgtem Vertragsabschluss sowie nochmaliger Beteiligung der politischen Gremien ist mit einer Bauzeit von zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Sollte die Beschlussalternative „Einzelhausbebauung“ gefasst werden, ist aufgrund der notwendigen Umplanungen eine zeitliche Verzögerung zu berücksichtigen.