

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Errichtung eines neuen Schulgebäudes sowie einer 6-fach Sporthalle für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214, 51061 Köln - Beschluss über Mehrausgaben gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|-------------------------------------|------------|
| Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft | 28.05.2018 |
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 04.06.2018 |
| Finanzausschuss | 04.06.2018 |
| Rat | 07.06.2018 |

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln nimmt die zu erwartenden Mehrausgaben in Höhe von insgesamt 16.500.000 € gegenüber der vom Rat genehmigten Kostenberechnung von 2017 in Höhe von 95.800.000 € Gesamtbaukosten für die **Errichtung eines neuen Schulgebäudes sowie einer 6-fach Sporthalle für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214, 51061 Köln** zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Für die ersten vorbereitenden Maßnahmen (Teilrückbau Turnhalle und Verwaltung) und den Neubau der Schule innerhalb des Gesamtprojektes Willy-Brandt-Gesamtschule, Im Weidenbruch 214, 51061 Köln fallen folgende zusätzliche Kosten an:

500.000 € für die vorbereitenden Maßnahmen
16.000.000 € für den Neubau des Schulgebäudes
16.500.000 € gesamt

Die Gesamtbaukosten für das Gesamtprojekt Willy-Brandt-Gesamtschule ohne die genehmigten Einrichtungskosten in Höhe von rund 6.900.000 € betragen nunmehr 112.300.000 € statt 95.800.000 € brutto.

Die erforderlichen Mittel werden aus dem Flächenverrechnungspreis generiert.

Alternativen:

Beim Gesamtprojekt wurde mit den vorbereitenden Maßnahmen bereits begonnen, die Vergabe an einen Generalunternehmer (GU-Vergabe) für den Schulbau steht kurz vor der

Beauftragung. Um die geplante Projektdauer nicht zu gefährden und keinen Schulnotstand durch das Auslaufen der befristeten Betriebsgenehmigung der Bestandsschule zu generieren, steht eine Alternative nicht zur Verfügung. Einsparpotentiale wurden bereits in den Planungsphasen zuvor berücksichtigt und ausgeschöpft.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | _____€ |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | <u>siehe Begründg.</u> € |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2020

| | |
|-------------------------------|--------|
| 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:**Chronologie der baulichen Entwicklung der Schule**

- Im Jahr 1973 wurde die Schule für circa 3000 Schüler gebaut. Die Bruttogrundfläche beträgt circa 32.340 m². Der heutige Bedarf der Schülerzahlen liegt bei circa 1300 Schülern und die geplante Bruttogrundfläche bei rund 23.650 m² (siehe auch beigefügte Anlage 1 zur Beschlussvorlage Baubeschluss, 2321/2017).
- Im Jahr 2003 wurden im Rahmen von Wiederkehrenden Prüfungen insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes Mängel von der Bauaufsicht festgestellt. Eine aufwändige Sanierung in allen Bereichen, also an den Außenwänden, Innenwänden, Decken, Dächern und den technischen Anlagen, sowie die Herstellung eines zusätzlichen Rettungsweges aus den Hörsälen sowie zusätzlicher Brandwände wäre zur dauerhaften Erhaltung der Bestandsschule notwendig geworden.
- Daraufhin wurde ein Brandschutzkonzept erstellt und aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden, das Gebäude innerhalb von zehn Jahren durch einen Neubau zu ersetzen, durch verschiedene erste Sicherungsmaßnahmen die Erlaubnis zum Weiterbetrieb bis 2013 erlangt und eine Machbarkeitsstudie zum Neubau in Auftrag gegeben.
- In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich der Neubau mit EnEV-Standard (Energie-Einspar-Verordnung) gegenüber der Generalinstandsetzung als die wirtschaftlichere Variante dar.
- Im Februar 2009 erfolgte der Planungsbeschluss Nr.5736/2008 zur Planungsaufnahme für die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214 in 51061 Köln-Höhenhaus.

- Eine Vorgabe im Planungsbeschluss war, die Erhaltung des Sportbetriebes während des Neubaus zu gewährleisten.
- Im April 2010 wurde der Beschluss gefasst, Neubauten im Passivhaus-Standard zu errichten. Daher wurde eine erneute Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der Varianten Neubau oder Sanierung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass der Neubau gegenüber Rückbau und Sanierung immer noch die günstigste Variante darstellt.
- Ab September 2010 wurden die VOF-Verfahren für die Planer Bauphysik, Technische Ausstattung und Statik vorbereitet und durchgeführt. Im Juli 2011 legte ein unterlegener Bieter Einspruch gegen die Vergabe der Statik ein. Da nicht abschätzbar war, wie lang die hieraus resultierende Verzögerung sein würde, konnten auch die Planer Technische Ausstattung und Bauphysik nicht beauftragt werden. Erst im September 2012 wurde über den Vergabewiderspruch entschieden.
- Im Jahr 2013 wurden dringende bauliche Erneuerungen und technische Instandsetzungen vorgenommen (zum Beispiel Brandschutztechnische Ertüchtigung der sechs Treppenhäuser, rauchdichte Ertüchtigung der Gipskartonabtrennungen in den Fluren, F90-Ertüchtigung des Pädagogischen Zentrums).
- Am 01.10.2013 beschloss der Rat die Erhöhung der Zügigkeit auf 8 / 5 Züge bei gleichzeitiger Auslagerung eines Teils in den Standort Dellbrücker Mauspfad.
- Am 14.04.2014 wurden die diesbezüglichen Planungen abgeschlossen und das neue Raumprogramm fertig gestellt.
- Im Jahr 2014 wurden weitere – mit Feuerwehr und Bauaufsicht abgestimmte - Sofortmaßnahmen zum Weiterbetrieb der Schule für zwei Jahre ausgeführt: Bildung von kleinteiligen Rauchabschnitten durch Einbau zusätzlicher Rauchschutz-Türanlagen, Schottung der offenen Wand- und Deckendurchbrüche sowie neue Türanlagen im gesamten Gebäude.
- In Abhängigkeit vom Brandschutzkonzept wären weitere Maßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür werden auf circa 4,6 Mio. € geschätzt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um die Erneuerung der Raumluftechnischen Anlagen, Erneuerung der gesamten Elektrik, brandschutztechnische Ertüchtigung aller Decken und Wände, Brandschotts innerhalb der Leitungsschächte. Hierbei werden nur die reinen Bestandserhaltungskosten betrachtet, ohne Verbesserungen an der maroden Bausubstanz.
- In enger Abstimmung mit dem Amt für Schulentwicklung, der Berufsfeuerwehr und der Bauaufsicht wurde daher entschieden, Systembauten in Modulweise zu errichten, um weitere hohe Investitionen in ein Gebäude zu vermeiden, dessen Abbruch beschlossen ist. Die geschätzten Kosten hierfür betragen insgesamt rund 12 Mio. €. Die Schule sollte Anfang 2017 in qualitativ hochwertigen Systembauten ausgelagert werden.
- Die Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Findung der Planer erfolgte ab Anfang 2015, die Planung der Auslagerung ab Oktober 2015, die Grundlagenermittlung und der Vorentwurf mit Kostenschätzung im Dezember 2015. Es kam zu einer deutlichen Erhöhung der Kosten für die Modulbauten aufgrund der seinerzeit hohen Nachfrage in der Zeit der Flüchtlingskrise.
- Im Mai 2016 wurde von Dez IV, Dezernat für Bildung, Jugend und Sport, und Dez VI, Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen, entschieden, dass statt der L-förmigen Auslagerung an geplanter Stelle sofort der Neubau neben der vorhandenen Schule unter zeitweiligem Erhalt der Bestandsturnhalle für Schule und Vereinssport entstehen soll.
- Die Planung des Neubaus erfolgte ab Mai 2016, die Kostenschätzung im September 2016 sowie die Kostenberechnung im Mai 2017.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 28.09.2017 den Baubeschluss zur Baumaßnahme **Errichtung eines neuen Schulgebäudes sowie einer 6-fach Sporthalle für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214, 51061 Köln** nach Passivhausstandard (2321/2017) gefasst.

- Das Gesamtprojekt gliedert sich in mehrere Abschnitte:
 - Vorbereitende Maßnahmen, hierzu gehört die Baufeldfreimachung für den Schulbau, der Teilrückbau im Bereich der Verwaltung, Abbruch der Geräteschuppen an der Turnhalle, Herstellung der Infrastrukturanlagen (Kanalbauarbeiten)
 - Neubau der Schule
 - Abbruch der Bestandsschule (nach Fertigstellung des Neubaus)
 - Neubau der Turnhalle
 - Abbruch der Bestandsturnhalle
 - Außenanlagen und Infrastruktur (ein Teil der Kanalbauarbeiten werden bereits im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen durchgeführt)
- Seit Mitte 2017 wurden die Ausschreibungen für die vorbereitenden Maßnahmen durchgeführt. Hier zeigte sich bereits, dass derzeit der Baubereich sehr ausgelastet ist und die Firmen ihre Preise deutlich nach oben anpassen. So mussten mehrere Gewerke bis zu 3 mal ausgeschrieben und höhere Preise akzeptiert werden. Aufgehoben wurden beispielsweise in der ersten Runde der Ausschreibungen die Gewerke Stahlbau, Dach und Starkstrom aufgrund von Unwirtschaftlichkeit. Keine Angebote wurden unter anderem bei der Fernmeldetechnik in der ersten und zweiten Runde der Ausschreibung abgegeben. Damit wurden mehrere Aufträge in der zweiten oder dritten Runde vergeben, deren Auftragswerte wesentlich höher lagen, als die berechneten Preise. Zudem stellte sich bei der Ausführung der Kanalbauarbeiten heraus, dass der bestehende Hausanschluss neu errichtet und Kanäle ersetzt werden müssen.
- Die Ausschreibung der GU-Maßnahme Neubau erfolgte im November 2017 und die Submission der Ausschreibung GU im März 2018 mit dem Ergebnis einer deutlichen Kostensteigerung.

Vorbereitende Maßnahmen

Ausschreibung der Arbeiten im 2. Halbjahr 2017. Die vorbereitenden Maßnahmen wurden bereits weitgehend ausgeführt.

| | |
|---|--------------------------|
| Kosten vorbereitende Maßnahmen Baubeschluss | circa 2.600.000 € brutto |
| Mehrkosten zur Kostenberechnung: | circa 500.000 € brutto |
| Preissteigerung damit | circa 19 % |

Neubau der Schule, GU-Ausschreibung

Der Neubau der Gesamtschule wurde im November 2017 europaweit ausgeschrieben und Ende März 2018 submittiert.

| | |
|---|---------------------------|
| Kosten Neubau Baubeschluss: | circa 48.200.000 € brutto |
| Aktuelles Submissionsergebnis GU-Ausschreibung: | circa 64.200.000 € brutto |
| Mehrkosten zur Kostenberechnung: | circa 16.000.000 € brutto |
| Preissteigerung damit | circa 33,2 % |

Erwartete Mehrkosten beider Maßnahmen
Preissteigerung gesamt

circa 16.500.000 € brutto
circa 32,5 %

Innerhalb des Gesamtprojektes gibt es noch folgende Maßnahmen: Abbruch der Bestandsschule, Neubau der Turnhalle, Abbruch Bestandsturnhalle, Außenanlagen und Kanalbauwerke / Infrastruktur.

Für diese weiteren Maßnahmen können zu Kostensteigerungen noch keine Aussagen getroffen werden.

Begründung der Kostensteigerung:

- Das Risiko einzelner Insolvenzen von Nachunternehmern geht bei einer GU-Vergabe auf den Generalunternehmer über.
- Übernahme der Garantie durch den Generalunternehmer für die Einhaltung des außergewöhnlich engen Terminrahmens. Regieleistung für die Maßnahme Schulbau wie zum Beispiel Vergaben an Nachunternehmer, Koordination der einzelnen Gewerke innerhalb der Maßnahme, sowie Übernahme von Planungsleistungen.
- Veränderte Marktlage im Baubereich, sehr hohe Auslastung der Baufirmen mit Aufträgen, wenig Rücklauf auf Ausschreibungen, gesättigter Markt mit entsprechenden Preiserhöhungen.
- Der Preissteigerungsindex innerhalb des letzten Jahres ist deutlich höher als die angenommenen 2,3 %. Gemäß statistischem Bundesamt liegt der Baupreissteigerungsindex für das erste Quartal 2018 für gewerbliche Betriebsgebäude um 4,1 % höher als im Vorjahresmonat.

Ergänzende Erläuterungen:

Bei einer erneuten Ausschreibung des Schulneubaus wäre derzeit nicht mit besseren Preisen zu rechnen. Voraussichtlich würde diese erneute Ausschreibung mit den Maßnahmenpaketen GU und TU gemeinsam auf den Markt kommen und damit noch höhere Preise generieren.

Aufgrund des bevorstehenden Endes der Betriebsgenehmigung der vorhandenen alten Schule wäre mit eklatanten zusätzlichen Kosten für notwendige Maßnahmen im Bestand zu rechnen, falls diese Betriebsgenehmigung nicht mehr verlängert werden könnte. Hier müsste mit einer Summe im Bereich eines 2-stelligen Millionenbetrages gerechnet werden.

Vorschläge zur Kostenreduzierung:

Während der Planung wurde besonderes Augenmerk auf eine funktionale nachhaltige Bauweise, eine ressourcenschonende Bauunterhaltung, sowie die Umsetzung eines energetischen Konzeptes (Passivhausstandard) gelegt. Einsparpotentiale wurden im Bereich der Planung bereits berücksichtigt. Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den Bau-, Qualitäts- und Architekturstandards (BQA´s) der Stadt Köln sowie der Schulbaurichtlinie erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Deckungsvorschläge:

Die erforderlichen Mehrausgaben in Höhe von 16.500.000 € werden aus dem Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert.

Der FVP ist ein Spartendurchschnittspreis, der jährlich auf der Grundlage von Plankosten je Sparte neu kalkuliert wird. Baukostensteigerungen führen in einem Projekt ab Inbetriebnahme zu höheren Abschreibungen und damit tendenziell zu einem erhöhten Plan-FVP im Jahr

der Inbetriebnahme, nur ist dieser Effekt einer von vielen und nicht quantifizierbar. So können sich im Planungsjahr beispielsweise weitere Kostensteigerungen in anderen Objekten auswirken oder die sonstigen betrieblichen Aufwendungen außerordentlich ansteigen, sinken oder ähnliches. Über die tatsächliche Höhe der Mieten für Schulgebäude nach Fertigstellung können daher noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

Anlagen

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 – Baubeschreibung Teil 1 – Berechnungen aus Baubeschluss

Anlage 2 – Übersichtsskizze Bestand – Neubau

Anlage 3 - Übersichtsplan Schulbau und Turnhalle

Anlage 4 – Visualisierung

Anlage 5 – Luftbild

Anlage 6 – Ansicht Nord Schule

Anlage 7 – Ansicht Turnhalle

Anlage 8 – A3-Ansicht Schule Nord Teil I

Anlage 9 – A3-Ansicht Schule Nord Teil II

Anlage 10 – A3-Ansichten Sporthalle Nord und Ost

Auf Grund der gegebenen Dringlichkeit der Vorlage wird der Ausschuss Schule und Weiterbildung anschließend im Wege einer Mitteilung beteiligt.