

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Hauptausschuss gemäß § 60 Absatz 1, Satz 1 GO NRW und Genehmigung durch den Rat gemäß § 60 Absatz 1, Satz 3 GO NRW.

Betreff

Sonderprogramm Maßnahmenpaket Schulbau GU/TU - Baubeschluss zum Neubau einer Erweiterung am Hildegard-von-Bingen-Gymnasium, Leybergstraße 1 in 50939 Köln durch einen Generalunternehmer

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Hauptausschuss	11.03.2019	Entscheidung
Rat	04.04.2019	Genehmigung (DE)

Begründung der Dringlichkeit:

Der Fertigstellungstermin für den Erweiterungsbau am Schulstandort Leybergstraße zum Schuljahr 2021/22 ist nur zu halten, wenn die Beauftragung des Generalunternehmers im Rahmen der Angebots-Bindefrist und somit im vorgesehenen Gesamtterminplan erfolgt. Aufgrund der engen Terminalschiene und der am 21.03.2019 ablaufenden Angebotsfrist, muss die Vergabe als Dringlichkeitsentscheidung am 11.03.2019 im Hauptausschuss behandelt werden, da die nächste reguläre Ratssitzung erst für den 04.04.2019, also nach Ablauf der Bindefrist, angesetzt ist.

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung, den nach Abschluss eines europaweiten Vergabeverfahrens einzigen Bieter als Generalunternehmer mit dem Neubau der Erweiterung am Hildegard-von-Bingen-Gymnasium Leybergstraße 1 in 50939 Köln zu beauftragen. Grundlage der Beauftragung ist das zuschlagnehmende Angebot mit Gesamtkosten in Höhe von 39.239.686,71 Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Beschluss des Rates:

Der Rat genehmigt gemäß § 60 Absatz 1 Satz 3 GO NW vorstehende Dringlichkeitsentscheidung des Hauptausschusses.

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	_____ €	
siehe Begründung!	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Neben- und Reinigungskosten)	<u>rund 1.335.500 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Im April 2017 wurde vom Rat das sogenannte Maßnahmenpaket Schulbau beschlossen (Vorlagen-Nr. 0864/2017).

Insgesamt 16 Baumaßnahmen an 11 Schulstandorten sollen durch die Verwaltung in einem beschleunigten Verfahren innerhalb von 5 Jahren durch Generalunternehmer (GU) und Totalunternehmer (TU) bezugsfertig ausgeführt werden. Der Schulstandort in der Leybergstraße ist Teil des beschleunigten Sonderprogramms.

Gemäß der Kostenberechnung vom 08.10.2017 wurden Planungs- und Baukosten von insgesamt 35,5 Mio. Euro (+/- 20%) ermittelt. Hierbei wurde bereits ein Generalunternehmer (GU)-Zuschlag von 11% berücksichtigt. Das am 21.12.2018 eingereichte GU-Angebot beläuft sich auf rund 39,3 Mio. Euro inklusive eines GU-Zuschlags von 15%. Nach fachtechnischer Prüfung wurde das GU-Angebot als wirtschaftlich bewertet.

Nach fristgerechter Zuschlagserteilung innerhalb der Angebotsbindefrist (21.03.2019) werden die Abbrucharbeiten bereits im Mai 2019 beginnen. Die Rodungsarbeiten sind bereits vor der im März beginnenden Vogelschutzzeit erfolgt. Nach erfolgter Ausführungsplanung durch den Generalunternehmer werden im Juli 2019 die Bauarbeiten für den Erweiterungsbau beginnen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme ist zum 3. Quartal 2021 geplant.

Mit dem 2. Bauabschnitt, Umnutzung der Bestandsturnhalle zum Ganztagsbereich, soll im 4. Quartal 2021 nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus inklusive Turnhalle begonnen werden. Die Planung für den Sanierungsbereich erfolgt parallel zur Ausführung des 1. Bauabschnitts.

Der Fertigstellungstermin für den Erweiterungsbau am Schulstandort Leybergstraße zum Schuljahr 2021/2022 ist nur zu halten, wenn die Beauftragung des Generalunternehmers im Rahmen der Angebots-Bindefrist erfolgt.

Bedarf:

Die Landesregierung baut Schritt für Schritt Ganztagsangebote und Ganztagschulen aus. Auch das Hildegard-von-Bingen-Gymnasium ist seit dem Schuljahr 2008/09 in den gebundenen Ganztags eingestiegen. Zudem wurde die Schule im selben Jahr zur NRW-Sportschule ernannt. Dies und die immer weiter steigende Anzahl an Grundschülerinnen und Grundschulern, die auf ein Gymnasium wechseln, bedeuten neue und gestiegene Ansprüche an die Räumlichkeiten der Schule. Aufgrund dessen wurden der Schule bereits zwei temporäre Pavillon-Ersatzbauten zur Verfügung gestellt.

Erläuterung Projekt:

Der Erweiterungsbau bildet den 1. Bauabschnitt am Schulstandort in der Leybergstraße. Der Neubau wird als kompakter Baukörper im Zentrum des großen Schulhofes positioniert. Der Haupteingang liegt an der südöstlichen Schmalseite mit direkter Ausrichtung auf den zentralen Schulhof. Durch den verglasten und mit einem Vordach markierten Hauptzugang gelangt man in ein weiträumiges Foyer mit der Haupttreppe. Diese ist als „Lerntreppe“ ausgebildet und verbindet das Erdgeschoss mit dem 1. Obergeschoss. Die Klassenräume des allgemeinen Unterrichtsbereichs im 1. Obergeschoss sind über die Lerntreppe mit dem Erdgeschoss verbunden. Die Fachräume sind im 2. Obergeschoss verortet. Das Zentrum der oberen Geschosse bildet jeweils die „Lernmitte“, die durch einen zentralen Hof mit Tageslicht versorgt wird. Diese Flurzone bildet eine attraktive Lernatmosphäre für die Schule. Hier sind verschiedene pädagogische Angebote denkbar in der u.a. Kleingruppen arbeiten können.

Im Rahmen eines 2. Bauabschnitts wird zukünftig ein Teil der vorhandenen Gebäudesubstanz zu Ganztagsräumen und einer Mensa umgenutzt. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts befindet sich aktuell in der Phase der Grundlagenermittlung (Lph1). Die Planung wird parallel zur Ausführung des 1. Bauabschnitts fortgeführt.

Projektentwicklung:

Die Projektgruppe GU/TU bei der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird bei der Strukturierung und Umsetzung der TU- und GU-Vergabeverfahren von einer externen Kanzlei (HWH) beraten und unterstützt. Ebenfalls wurden externe Multiprojektmanager mit einer entsprechenden Erfahrung gezielt ausgeschrieben und von der Gebäudewirtschaft beauftragt.

Gemäß Rahmenterminplan wurde die Ausschreibung für den Erweiterungsbau in der Leybergstraße Anfang August 2018 auf dem Vergabemarktplatz veröffentlicht.

Seit dem 21.12.2018 (Termin der Submission) liegt der Gebäudewirtschaft ein wirtschaftliches Angebot vor, das seit dem 22.01.2019 (Termin des Aufklärungsgesprächs) auch zuschlagsfähig ist. Das beigefügte Angebot für den Neubau einer Erweiterung am Hildegard-von-Bingen (HvB) Gymnasium in der Leybergstraße ist die erste GU-Vergabe im Rahmen des Sonderprogramms ‚Maßnahmenpaket Schulbau‘.

Beschlusslage aktuell:

Gemäß dem Ratsbeschluss zu Vorlagen-Nr. 0864/2017 wurde die Verwaltung mit der Umsetzung der 16 Schulbaumaßnahmen beauftragt. Die Prüfung der Entwurfsplanung (Lph3) erfolgt nicht im üblichen Sinne, sondern erst nach Fertigstellung der Genehmigungsplanung (Lph4). Um dem Thema „Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen“ Rechnung zu tragen, wurde die Maßnahme in der Leybergstraße bereits parallel zur Fertigstellung der Genehmigungsplanung (Lph4) ausgeschrieben.

Auszug aus der Begründung der Vorlage Nr. 0864/2017:

„In den Totalunternehmerverträgen beziehungsweise Generalunternehmerverträgen wird vereinbart, dass mit Fertigstellung der Genehmigungsplanung beziehungsweise Einreichung des Bauantrages die Projekte im Rat sowie in den Ausschüssen BAGW und ASW und in den zuständigen Bezirksvertretungen beraten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Rat beziehungsweise die Fachausschüsse und Bezirksvertretungen auf der Grundlage einer konkretisierten Planung und qualifizierten Kostenschätzung über die Umsetzung der Baumaßnahmen entscheiden...“

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und der Ausschuss Schule und Weiterbildung sowie die Bezirksvertretung Lindenthal werden nachträglich über den Beschluss informiert.

Finanzierung:

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.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 1.335.500 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilergebnisplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird. Eine Aussage über die tatsächliche Belastung ab 2022 kann derzeit jedoch nicht getroffen werden.

Die Einrichtungskosten für die neue Schule stehen noch nicht fest und werden zu einem späteren Zeitpunkt mit einem gesonderten Beschluss vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1 – Bau- und Raumprogramm

Anlage 2 – Entwurfszeichnungen

Anlage 3 – Erläuterungsbericht

Anlage 4 – Bericht zum Stand der Genehmigung

Anlage 5 – Kostenberechnung DIN 276 – Flächen DIN 277

Anlage 6 – Angabe Vergabeverfahren

Anlage 7 – Terminplan Bau Angebot GU

Anlage 8 – Kostenübersicht Angebot GU

Anlage 9 – Bauleistungsangebot GU