

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket: Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer – Erweiterung und Aktualisierung
Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.06.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.06.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	01.07.2019
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2019
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	01.07.2019
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	04.07.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.07.2019
Finanzausschuss	08.07.2019
Rat	09.07.2019

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung im April 2017 (Beschlussvorlage 0864/2017 – Beschlusspunkt Nr. 1) sowie ergänzend im Juli 2018 (Beschlussvorlage 0990/2018) beauftragt, ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel ausgewählte Schulbaumaßnahmen durch Totalunternehmer planen und errichten oder durch Generalunternehmer errichten zu lassen (TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket). Um die damit beabsichtigte beschleunigte Schaffung neuer und Sicherung bestehender Schulplätze sicherzustellen, beschließt der Rat in Erweiterung und Aktualisierung dieses Auftrags das Folgende:

1. Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis, wonach das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket insgesamt 22 Maßnahmen umfasst (16 Schulbaumaßnahmen, zuzüglich 6 notwendiger baulicher Begleit- und Folgemaßnahmen, vergleiche Anlage 1).

Standort I: Alte Wallgasse (Königin-Luise-Gymnasium)

Maßnahme 1: Generalinstandsetzung Schulgebäude ohne Pädagogisches Zentrum | Turnhalle

Maßnahme 2: Interim als Ersatz für Interim auf Grundstück Palmstraße

Maßnahme 3: Erweiterungsbau um einen Zug Sekundarstufe 1 und einen Zug Sekundarstufe 2 auf dem Grundstück Palmstraße 1 (bauliche G9-Erweiterung nicht möglich)

Standort II: Frankstraße (igis Integrierte Gesamtschule Innenstadt)

Maßnahme 4: Erweiterungsbau für unter anderem Aula / Mensa und Verwaltung

Maßnahme 5: Sanierung Bestand – Brandschutz, Technische Gebäude Ausrüstung und Datentechnik

Maßnahme 6: Neubau Turnhalle

Standort III: Severinswall (Gesamtschule Severinswall)

Maßnahme 7: Abriss und Neubau aufgrund erheblichen Sanierungsbedarfs

Maßnahme 8: Interim Sekundarstufe 2 im ehemaligen Rautenstrauch-Joest-Museum am Ubierring

Standort IV: Sürther Feld (Ernst-Moritz-Arndt-Schule)

Maßnahme 9: Neubau einer 5-zügigen Grundschule im Sürther Feld als Ersatz für die 3-zügige Evangelische Grundschule Mainstraße

Standort V: Leybergstraße (Hildegard-von-Bingen-Gymnasium)

Maßnahme 10: Erweiterungsbau mit Dreifachturnhalle für den Ganzttag und als Ersatz zur Zügigkeitserhöhung von 3 auf 4 Züge Sekundarstufe 1 und von 5 auf 6 Züge Sekundarschule 2 aufgestellten Modulbauten

Maßnahme 11: Umnutzung Bestandturnhalle zur Mensa und Ganztagsbereich

Standort VI: Zusestraße (Gymnasium Zusestraße)

Maßnahme 12: Neubau 3/5 Züge mit 3-fach Turnhalle

Standort VII: Neue Sandkaul (Gymnasium Neue Sandkaul)

Maßnahme 13: Erweiterungsbau städtisches Gymnasium Neue Sandkaul (als Ersatz für Interim Gymnasium Zusestraße)

Standort VIII: Escher Straße (Dreikönigs-Gymnasium)

Maßnahme 14: Generalinstandsetzung Hauptgebäude, inklusive Modernisierung unter neuen pädagogischen Gesichtspunkten

Erweiterungsbau für den Ganzttag, G9-Erweiterung

Maßnahme 15: Interim Komplettauslagerung in BürgerPark Nord; Landschaftsschutzgebiet

Standort IX: Kretzer Straße (Gemeinschaftsgrundschule Kretzer Straße)

Maßnahme 16: Generalinstandsetzung Turnhalle

Maßnahme 17: Erweiterungsbau zur Zügigkeitserweiterung von 2 auf 3 Züge

Standort X: Niehler Kirchweg (Barbara-von-Sell-Berufskolleg und Edith-Stein-Realschule)

Maßnahme 18: Neubau als Ersatz für das marode Gebäude und Fertigbaueinheiten Berufskolleg (BK) und Realschule (RS), Neubau 3-fach Sporthalle

Maßnahme 19: Generalinstandsetzung Realschule

Maßnahme 20: Interim Komplettauslagerung RS und Teilauslagerung BK in Toni-Steingäß-Park

Standort XI: Siegburger Straße (Gemeinschaftsgrundschule) | Auf dem Sandberg (Förderschule)

Maßnahme 21 Siegburger Straße: Neubau Grundschule mit 1-fach Turnhalle 2-zügig auf dem Grundstück Siegburger Straße (Auf dem Sandberg)

Maßnahme 22 Auf dem Sandberg: Neubau Erweiterungsbau Förderschule inklusive Außenanlagen auf dem Grundstück Auf dem Sandberg (Logistisch untrennbar von der Maßnahme Siegburger Straße)

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung dieses TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpakets in der aktualisierten Fassung. Eine erneute Gremienvorlage ist soweit und solange der aktualisierte obere Kostenorientierungswert um nicht mehr als 10% überschritten wird, nicht erforderlich. Die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (zum Beispiel im Bereich des Naturschutzrechts, et cetera) erforderliche Gremienbeteiligung bleibt von diesem Beschluss unberührt.
3. Der Rat beschließt, dass die Interimsmaßnahmen mit den Nummern 15 und 20 auf den in der Begründung genannten Grundstücken umgesetzt werden.
4. Das mit Beschluss vom 4. April 2017 mit Beschlussvorlage 0864/2017 festgelegte Verfahren für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket wird dahingehend geändert, dass die Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien entfällt.
5. Der Rat erkennt den aktualisierten Kostenorientierungswert für die Realisierung der 22 Maßnahmen des Gesamtpakets in Höhe von 480 Millionen Euro bis 520 Millionen 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.
6. Die Verwaltung wird dem Rat der Stadt Köln im ersten Quartal 2020 nach voraussichtlichem Abschluss der europaweiten Ausschreibungsverfahren zu 13 der 22 Schulbaumaßnahmen über den Stand der Ausschreibungen berichten. Sofern sich die Summen der erteilten Aufträge um mehr als 10 % des oberen Kostenorientierungswertes (52 Millionen Euro) erhöhen, erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung an den Rat der Stadt Köln mit Vorberatung im Finanz- und in den Fachausschüssen sowie den zuständigen Bezirksvertretungen.

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

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>die voraussichtlichen Aufwendungen werden in den angekündigten Folgebeschlüssen genannt</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

Der Rat hat am 04.04.2017 zur Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen ein erstes Totalunternehmer/Generalunternehmer- (TU/GU-) Maßnahmenpaket beschlossen (Beschlussvorlage 0864/2017). Der Umfang des Maßnahmenpaketes wurde mit Ratsbeschluss vom 05.07.2018 modifiziert (Beschlussvorlage 0990/2018) und umfasst aktuell 16 Schulbaumaßnahmen zuzüglich 6 sich daraus ergebender notwendiger baulicher Begleit- beziehungsweise Folgemaßnahmen.

Insgesamt können durch diese Maßnahmen rund 2.300 Schulplätze neu geschaffen und rund 3.600 bestehende Schulplätze dauerhaft gesichert werden.

Maßnahmenübersicht

Standort Nr.	Adresse	Maßnahme Nr.	Bezeichnung / Erläuterung der Maßnahme
I	Alte Wallgasse	1	Generalinstandsetzung Schulgebäude ohne PZ und Turnhalle
		2	Interim als Ersatz für Interim auf Grundstück Palmstraße *
		3	Erweiterungsbau um einen Zug Sek1 und einen Zug Sek2 auf dem Grundstück Palmstraße 1 (bauliche G9-Erweiterung nicht möglich)
II	Frankstraße	4	Erweiterungsbau für u.a. Aula / Mensa und Verwaltung

		5	Sanierung Bestand - Brandschutz TGA und Datentechnik *
		6	Neubau Turnhalle
III	Severinswall	7	Abriss und Neubau aufgrund erheblichen Sanierungsbedarfs
		8	Interim Sek 2 im ehemaligen RJM am Ubierring *
IV	Sürther Feld	9	Neubau einer 5-zügigen Grundschule im Sürther Feld als Ersatz für die 3-zügige EGS Mainstraße
V	Leybergstraße	10	Erweiterungsbau mit Dreifachturnhalle für den Ganzttag und als Ersatz der zur Zügigkeitserhöhung von 3 auf 4 Züge Sek1 und von 5 auf 6 Züge Sek2 aufgestellten Modulbauten
		11	Umnutzung Bestandsturnhalle zur Mensa und Ganztagsbereich *
VI	Zusestraße	12	Neubau 3/5 Züge mit 3-fach Turnhalle
VII	Neue Sandkaul	13	Erweiterungsbau städtisches Gymnasium Neue Sandkaul (als Ersatz für Interim Gymnasium Zusestraße)
VIII	Escher Straße	14	Generalinstandsetzung Hauptgebäude, inklusive Modernisierung unter neuen pädagogischen Gesichtspunkten Erweiterungsbau für den Ganzttag G9-Erweiterung
		15	Interim Komplettauslagerung in BürgerPark Nord; Landschaftsschutzgebiet *
IX	Kretzer Straße	16	Generalinstandsetzung Turnhalle
		17	Erweiterungsbau zur Zügigkeitserweiterung von 2 auf 3 Züge
X	Niehler Kirchweg	18	Neubau als Ersatz für das marode Gebäude und Fertigbaueinheiten BK+RS, Neubau 3-fach Sporthalle
		19	Generalinstandsetzung Realschule
		20	Interim Komplettauslagerung RS und Teilauslagerung BK in Toni-Steingäß-Park; Landschaftsschutzgebiet (Amt 57; keine Bedenken) *
XI	Siegburger Straße	21	Neubau Grundschule mit 1-fach Turnhalle 2-zügig auf dem Grundstück Siegburger Straße (Auf dem Sandberg)
	Auf dem Sandberg	22	Neubau Erweiterungsbau Förderschule inkl. Außenanlagen auf dem Grundstück Auf dem Sandberg (Logistisch untrennbar von Maßnahme Siegburger Straße)

* = Folge- bzw. Begleitmaßnahme

Ziel ist es, alle 22 Maßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Beschlussfassung umzusetzen. – Vergleiche Anlage 1

Standort Interimsmaßnahmen

Zur Beschleunigung der Baumaßnahmen an den Standorten Escher Straße und Niehler Kirchweg muss der Schulunterricht vollständig in ein Interim verlagert werden.

Die Interimsstandorte sind auf einer ausreichenden Fläche in der unmittelbaren Umgebung des eigentlichen Schulstandorts zu verorten.

Auch aus Sicherheits- und Lärmgründen ist ein Schulbetrieb in den Bestandsgebäuden parallel zu den Baumaßnahmen für Abbruch, Teilabbruch und Generalinstandsetzung nicht möglich.

Beteiligung des Rates, des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft (BAGW), des Ausschusses für Schule und Weiterbildung (ASW), des Finanzausschusses (FA) und der Bezirksvertretungen

Die Stadt Köln bringt mit dem TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket erstmals Schulbaumaßnahmen durch eine Vergabe an Total- beziehungsweise Generalunternehmer auf den Weg.

In der Beschlussvorlage 0864/2017 hatte die Verwaltung hierfür ein Verfahren zur Beteiligung des Rates, des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (BAGW), des Ausschusses Schule und Weiterbildung (ASW), des Finanzausschusses (FA) und der betroffenen Bezirksvertretungen vorgeschlagen. Beabsichtigt war hiernach, die Projekte mit Fertigstellung der Genehmigungsplanung oder Einreichung des Bauantrags den Gremien nochmals zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

In der Praxis zeigte sich jetzt, dass die Umsetzung eines vorgeschalteten Gremiumlaufs bei GU- und TU-Vorhaben nicht zielführend, beziehungsweise bei TU-Vorhaben faktisch nicht möglich ist, da die TU-Vergabe die Umsetzung sämtlicher Planungs- und Bauleistungen (Leistungsphase 2-9) umfasst.

Marktsondierungen haben darüber hinaus ergeben, dass die bevorstehende europaweite Ausschreibung der Einzelmaßnahmen die Marktteilnehmer im Totalunternehmer- und Generalunternehmerbereich zwar grundsätzlich anspricht. In Anbetracht der derzeitigen Konjunkturlage im Baugewerbe sind die Marktteilnehmer jedoch absehbar nicht bereit, sich an zeit-, kalkulations- und damit kostenaufwändigen Ausschreibungen zu beteiligen, wenn nicht sichergestellt ist, dass ohne Vorbehalt (zum Beispiel durch eine spätere Gremienbeteiligung im Planungsprozess) das wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag erhält.

Die Fortführung des TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpakets ist in der Zusammenschau nur sinnvoll, wenn die bevorstehenden europaweiten Ausschreibungen auch eine tragfähige Aussicht auf Erfolg (Zuschlagserteilung) haben und damit das übergeordnete Ziel, der beschleunigten Umsetzung und Schaffung zusätzlicher Schulplätze erreicht wird. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, im Rahmen des TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpakets auf die ursprünglich vorgesehene Gremienbeteiligung zu verzichten.

Alle Vergabeverfahren werden unter Einbeziehung des Vergabebeamten unter Einhaltung der Kölner Vergabeverordnung (KVO) abgewickelt. Inhaltlich werden die Ausschreibungen von einer eigens für das Maßnahmenpaket von der Gebäudewirtschaft gebildeten „Projektgruppe TU/GU“ begleitet. Darüber hinaus unterstützen zwei externe Multiprojektdienstleister die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Verfahren werden von einer externen Anwaltskanzlei juristisch begleitet. Die abgegebenen Angebote werden von einer Zuschlagskommission bewertet, die sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und dem Amt für Schulentwicklung zusammengesetzt.

Im Weiteren wurde für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket eine projektbegleitende Kommission aus Vertreterinnen und Vertretern des Rates eingerichtet, die in regelmäßigen Sitzungen über die Kosten und Termine informiert wird.

Die Fachausschüsse ASW, BAGW und FA sowie die jeweils zuständigen Bezirksvertretungen werden über das Ergebnis der europaweiten Ausschreibungen einschließlich der Vergabeentscheidungen durch Mitteilungen informiert. Die Mitteilungen enthalten auch die projektrelevanten Daten und Terminpläne, so dass die Gremien umfassend über die die weitere Entwicklung der Einzelmaßnahmen informiert sind.

Aktualisierung des Kostenorientierungswertes

In der Beschlussfassung zum TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket vom 04.04.2017 wurde ein Kostenorientierungswert zwischen 240 Millionen Euro und 340 Millionen Euro prognostiziert. Nach Beschlussfassung erfolgte die Erarbeitung und Konkretisierung des Bausolls für die vorgesehenen TU- und GU-Vergaben. Im Ergebnis liegen nunmehr für die vorgesehenen GU-Maßnahmen entweder Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen vor. Für die vorgesehenen TU-Maßnahmen, die sich derzeit im Vergabeverfahren befinden, liegen erste Indikationsangebote vor.

Danach liegt der neue Kostenorientierungswert zwischen 480 Millionen Euro und 520 Millionen Euro. Dieser Wert enthält die bereits beauftragte GU-Maßnahme zum Erweiterungsbau am Schulstandort Leybergstraße (Hildegard-von-Bingen-Gymnasium) in Höhe von 39,2 Millionen Euro (Maßnahme Nr. 10).

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 4 beigefügt.

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 – Maßnahmenübersicht

Anlage 2 – TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket | Projektinformation

Anlage 3 – Standort- und Projektdatenblätter

Anlage 4 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes