

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erweiterung der Gesamtschule Rodenkirchen, Sürther Straße 191, 50999 Köln –
Bau- und Vergabebeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	27.04.2020
Sportausschuss	30.04.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.05.2020
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	11.05.2020
Finanzausschuss	11.05.2020
Rat	14.05.2020

Hinweis:

*Kann die Beschlussvorlage am 14. Mai 2020 nicht im Rat behandelt werden,
wird der Beratungsgang entsprechend angepasst.*

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf sowie das Angebot des privaten Partners Hochtief PPP Schulpartner Köln Rodenkirchen GmbH & Co. KG für den Erweiterungsbau des Schulgebäudes der Gesamtschule Sürther Straße 191, 50999 Köln-Rodenkirchen.

Die Gesamtkosten inklusive Einrichtung für eine Realisierung im Passivhausstandard betragen circa 26.500.000 Euro brutto (Baukosten in Höhe von rund 26.200.000 Euro und Einrichtungskosten in Höhe von rund 300.000 Euro).

Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit der Firma Hochtief PPP Schulpartner Köln Rodenkirchen GmbH & Co. KG entsprechende Vereinbarungen zur Durchführung des Erweiterungsbaus und des späteren Betriebes zu schließen, sowie mit der Einrichtung der Schule.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 10 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 2.650.000 Euro. Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die an den Betreiber Hochtief PPP Schulpartner Köln Rodenkirchen GmbH & Co. KG zu zahlenden Entgelte für die Bauleistungen nach vertraglich vereinbartem Zahlungsplan und das ab Vertragsbeginn zu zahlende Entgelt für die Betriebsleistungen werden über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft abgewickelt.

Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich für den Erweiterungsbau eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 862.057 Euro, die ab dem Haushaltsjahr 2023 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, finanziert wird. Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 270.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 29.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Alternative (Eigenrealisierung):

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf für den Erweiterungsbau des Schulgebäudes der Gesamtschule Sürther Straße 191, 50999 Köln-Rodenkirchen.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, der Baudurchführung und der Errichtung des Erweiterungsbaus, sowie mit der Einrichtung der Schule.

Hierzu wird der vorliegende Entwurf von der Firma Hochtief PPP Schulpartner Köln Rodenkirchen GmbH & Co. KG inklusive der Urheberrechte angekauft. Anschließend werden durch Vergabe nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF Verfahren) neue Planungsbüros gesucht und mit der Ausführungsplanung beauftragt. Auf Grundlage der Ausführungsplanung erfolgt eine gewerkeweise Vergabe und Bauausführung. Die Durchführung dieser Variante bedeutet eine zeitliche Verzögerung gegenüber der Durchführung als ÖPP-Projekt um mindestens 3 Jahre.

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich für den Erweiterungsbau eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 862.057 Euro, die ab dem Haushaltsjahr der Fertigstellung (voraussichtlich 2026) aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 270.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 29.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

- Ja, investiv** Investitionsauszahlungen (Einrichtung) **2023:** 29.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %
- Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme (Einrichtung) **2023:** 270.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

- a) Personalaufwendungen _____ €
- b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungs- und sonstige Nebenkosten) 862.057 €
- c) bilanzielle Abschreibungen **ab 2024:** 1.933 €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2023

- a) Personalaufwendungen _____ €
- b) Sachaufwendungen etc. (Containereinheiten) 105.418 €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz **Nein** **Ja, positiv**

Die Ausführung in Passivhausstandard verbessert die CO²-Bilanz des Gebäudes gegenüber einer Ausführung im Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standard.

 Ja, negativ**Begründung****Grundlagen / Ausgangssituation**

Der Rat hat am 22. September 2016 die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Baumaßnahmen zur dauerhaften Erhöhung der Zügigkeit der Gesamtschule Rodenkirchen vorzusehen (Vorlagen-Nummer 2329/2016).

Da die Gesamtschule Rodenkirchen als Projekt in Öffentlich-Privater-Partnerschaft (ÖPP) realisiert wurde und aktuell als ÖPP-Schule mit dem Vertragspartner HOCHTIEF PPP Solutions (Hochtief) betrieben wird, wurde die vergaberechtliche Zulässigkeit der Vergabe an den derzeitigen ÖPP-Partner geprüft und vom städtischen Vergabeamt bestätigt. Die Planung, die Errichtung und der Betrieb des Erweiterungsbaus werden als Leistungserweiterung des bestehenden Hauptvertrages bewertet.

Zulässigkeit zur Einholung eines Einzelangebotes bei Hochtief als Nachtrag

Bereits vor der Auftragserteilung zur Errichtung eines Erweiterungsbaus wurde vom Aktionsbündnis Schulbau die formelle Zulässigkeit der Beauftragung an den öffentlichen Vertragspartner durch Einzelangebot besprochen und nach Abstimmung mit dem städtischen Vergabebeamten als rechtlich zulässig betrachtet.

Eine entsprechende Vergabeakte (2019-0408-26) wurde im städtischen Vergabesystem eVa eingestellt.

Verfahrensablauf

Die Verwaltung hat einen Verfahrensablauf entwickelt, um trotz der Einzelvergabe ein wirtschaftliches Angebot zu erhalten. Der Verfahrensablauf soll insbesondere auch der aktuellen Marktlage Rechnung tragen, nach der keine ausreichende Anzahl von Angeboten eingeholt werden kann. Durch den Nachweis der Wirtschaftlichkeit wird sichergestellt, dass die Vergabe zu marktüblichen Preisen erfolgt und wirtschaftlich ist.

Der Verfahrensablauf umfasst im Wesentlichen die folgenden Schritte:

1. Beschluss des Rates vom 22. September 2016 zur Erweiterung der Zügigkeit der Gesamtschule Rodenkirchen.
2. Beschluss des Rates vom 18. Dezember 2018 zur schulrechtlichen Errichtung einer Gesamtschule am Standort Gesamtschule Rodenkirchen.
3. Bestätigung der Zulässigkeit der Vergabe an den bestehenden Vertragspartner Hochtief durch das städtische Vergabeamt, sofern die Vergabe wirtschaftlich ist.
4. Grundlage für die Ermittlung der Preise sollen die unter Wettbewerb erzielten Preise des Hauptvertrages sein unter Berücksichtigung der Baupreissteigerungen, der höheren energetischen Standards sowie weiterer qualitativer Anpassungen der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA). Diese werden auch aktuellen Baukosten gegenübergestellt. Parallel dazu erfolgt die Grundlagenermittlung für das betreffende Grundstück, die Klärung des Bau- und Planungsrechts, sowie die Anfertigung der Verdingungsunterlagen.
5. Übersendung der Verdingungsunterlagen an Hochtief zur Erstellung eines Angebotes.
6. Aufklärungsgespräche mit Hochtief unter Beteiligung der Schule während der Bearbeitungszeit des Angebotes, um frühzeitig auf die Planung bezüglich Raumprogramm, Brandschutz, Barrierefreiheit et cetera Einfluss nehmen zu können.
7. Angebotsabgabe durch Hochtief.
8. Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Angebots. Die Kostenschätzung wird zunächst auf Basis der unter 4. an Hochtief übersandten Unterlagen aktualisiert. Dazu zählen auch die Folgekosten des Betriebes der Immobilie (Lebenszykluskosten). Der Kostenschätzung wird im nächsten Schritt das von Hochtief eingereichte Angebot gegenübergestellt. Nur wenn die Prüfung ein für die Stadt wirtschaftliches Ergebnis zeigt, kann eine Zuschlagserteilung erfolgen.
9. Angebotsauswertung und gegebenenfalls Durchführung von Verhandlungsgesprächen zur Kostenoptimierung.
10. Vorlage eines finalen Angebotes von Hochtief.
11. Vorstellung der Ergebnisse in den politischen Gremien zur Ermächtigung des Vertragsabschlusses.
12. Vertragsunterzeichnung.

Raumbedarf

Der Erweiterungsbau ersetzt die vorhandenen provisorischen Containereinheiten und stellt dauerhaft die Zügigkeitserweiterung von 6 Zügen auf 8 Züge in der Sekundarstufe I und von 5 Zügen auf 7 Züge in der Sekundarstufe II sicher. Das Raumprogramm der provisorischen Containereinheiten wird in dem Erweiterungsbau durch weitere Unterrichts- und Verwaltungsräume sowie eine Einfachturnhalle ergänzt.

Angebotsaufforderung Hochtief

Die Firma Hochtief wurde mit Abgabe eines Angebotes für die Planung, den Bau und den Betrieb betraut. Es konnte eine planerische Lösung gefunden werden, welche die Zustimmung aller Beteiligten findet. Das Raumprogramm wurde umgesetzt.

Der aktuelle Stand der Angebotsunterlagen hat den Charakter einer Planung bis zu Leistungsphase 3 (LPH 3).

Die Firma Hochtief soll mit der weiteren Realisierung beauftragt werden. Hierzu gehören die erforderlichen Planungen ab LPH 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die Einholung der behördlichen Genehmigungen, die Ausschreibungen, die bauliche Errichtung und der Betrieb des Erweiterungsbaus.

Das vorliegende Angebot der Firma Hochtief hat Angebotscharakter und basiert auf der vorliegenden Entwurfsplanung im Passivhaus-Standard (sowie auf der geprüften Kostenberechnung).

Somit hat die Angebotssumme den Charakter eines Pauschalpreises.

Die Gesamtausgaben im Barwertvergleich belaufen sich im Angebot von Hochtief auf 33.391.497 Euro im Vergleich zur Eigenrealisierung in Höhe von 33.932.369 Euro.

Zwar liegen die Angebote der Stadt Köln und von Hochtief damit fast bei gleichen Summen, jedoch kommen bei einer Eigenrealisierung durch die Stadt Köln höhere Projektsteuerungskosten (Transaktionskosten) sowie ein Risikoaufschlag hinzu, der im Angebot von Hochtief bereits in der Gesamtsumme inkludiert ist. Infolge der Risikostruktur und über die lange Laufzeit gesehen ist das Angebot von Hochtief günstiger.

Vorteile der Vergabe an Hochtief

In diesem Projekt hat die Beauftragung an Fa. Hochtief nennenswerte Vorteile:

- Im Verhältnis zu einer konventionellen Ausführung besteht bei ÖPP Projekten eine hohe Kostensicherheit.
- Es besteht ein Zeitvorteil von mindestens 36 Monaten gegenüber Eigenrealisierung in gewerkeweiser Vergabe.
- Im Bauablauf ergibt sich eine bessere Logistik und Abstimmung, da der Betrieb der bestehenden Schule und die Baumaßnahme in einer Hand bei der Firma Hochtief liegt. Zudem besteht eine funktionale Verbundenheit, da die Energieversorgung aus den Bestandsgebäuden erfolgen soll.
- Es entstehen keine neuen Schnittstellen im Betrieb Neubau und Bestandsgebäude.

Außerdem müssten bei einer Eigenrealisierung durch die Stadt Köln Mehrkosten für eine verlängerte Nutzung der Modulbaueinheiten einkalkuliert werden. Diese wurden bei den bisherigen Vergleichen noch nicht berücksichtigt.

Mietzeit

Die Festmietzeit bis Ende 2034 gilt auch für alle Vertragserweiterungen wie den Erweiterungsbau. Aufgrund der derzeit niedrigen Finanzierungskosten sollen die Investitionskosten auf der Basis des Zahlungsplans (*Einmalzahlung/Abschlagszahlung*) beglichen und nicht in die Entgeltzahlung an die Firma Hochtief eingepreist werden. Das Betreiberentgelt ist ab Baufertigstellung an die Firma Hochtief zu zahlen. Dies wird über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft abgewickelt. ÖPP-Maßnahmen werden stadintern über die Vertragslaufzeit refinanziert. Daher ist hier mit einer Restlaufzeit von 11 Jahren kalkuliert worden, bei einer Baufertigstellung in 2023.

Einrichtungskosten

Am Standort befindet sich bereits ein größeres Interimsgebäude, welches bereits eingerichtet ist. Die dortige Einrichtung ist noch recht neu und soll daher größtenteils in den entstehenden Neubau mit übernommen werden. Da das Interim jedoch nicht alle notwendigen Bedarfe abbildet, werden im Neubau zusätzliche Räumlichkeiten entstehen. Gemäß der unter Einbindung der Schule vorgenommenen Planung wird von Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 300.000 Euro für zusätzliche Einrichtungsbedarfe ausgegangen (siehe Anlage 5).

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes liegt als Anlage 3 dieser Vorlage bei.

Finanzierung:

In der Bruttoendsumme sind die Planungs- und Baukosten des Erweiterungsbaus, sowie Kosten der Maßnahmen im Bestand enthalten.

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 des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich für den Erweiterungsbau eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 860.000 Euro, die ab dem Haushaltsjahr 2023 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 270.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 29.000 Euro erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen im Haushaltsjahr 2023.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 1.933 Euro pro Jahr ab voraussichtlich 2024 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme in 2023 werden die bisher genutzten provisorischen Containereinheiten nicht mehr benötigt. Es entfallen ab diesem Zeitpunkt jährliche Mietaufwendungen von rund 105.000 Euro.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Es liegt ein dringendes Investitionserfordernis vor zur räumlichen Umsetzung der bereits beschlossenen Zügigkeitserweiterung für die Schule. Die Bereitstellung der finanziellen Mittel ist aus fachlichen Gründen zwingend erforderlich.

Zusammenfassung:

Die Errichtung des Erweiterungsbaus für die Zügigkeitserweiterung der Sekundarstufen SEK I und SEK II sind dringende Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen. Der Standort der Modulbautenanlage in dem die Unterrichtsräume derzeit untergebracht sind befindet sich auf einer Grundstücksfläche, auf der durch die GAG Wohnungsbau entstehen soll. Die Entwicklung des Grundstücks ist daher in Abhängigkeit zu dem geplanten Neubau zu sehen.

Mit Beauftragung von Hochtief auf Grundlage des abgegebenen Angebotes wäre eine Realisierung zum Frühjahr 2023 möglich.

Bei einer Eigenrealisierung des Erweiterungsbaus würde sich zunächst durch den Aufbau eines Planungsteams und dann zum Zeitpunkt der Bauausführung durch die Vergabe der Bauleistungen in circa 25 Einzelgewerken die Fertigstellung um Jahre verschieben.

Darüber hinaus müsste das bestehende Provisorium der Containeranlage weiter betrieben werden, was die Entwicklung des Grundstückes verzögern würde. Alternativ müsste ein neuer Standort gesucht werden, wodurch erhebliche Mehrkosten durch das Umsetzen der Anlage entstehen würden.

Da die Bindefrist der Firma Hochtief am 31.07.2020 ausläuft, ist es erforderlich, dass eine Entscheidung des Rates in seiner Sitzung am 14.05.2020 getroffen wird, weil sonst das Angebot angepasst werden müsste.

Anlagen:

Anlage 0.- Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 - Baubeschreibung und Erläuterungsbericht zur Gesamtkonzeption

Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 3 - Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 4 - Risikobetrachtung zur Baumaßnahme nach Risikoklassen I-IV (Leistungsphase 3)

Anlage 5 - Kosten der Einrichtung

Anlage 6 - Lageplan

Anlage 7 - Grundriss

Anlage 8 - perspektivische Darstellung