

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau der Sekundarstufe II und Umbaumaßnahmen im Bestand am Standort der Gesamtschule Dellbrücker Mauspfad 198-200, 51069 Köln – Bau- und Vergabebeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.06.2020
Finanzausschuss	15.06.2020
Rat	18.06.2020

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt den Entwurf sowie die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau des Schulgebäudes für die Gesamtschule Dellbrücker Mauspfad 198-200, 51069 Köln-Dellbrück. Die Gesamtkosten inklusive Einrichtung für eine Realisierung im Passivhausstandard betragen circa 8.130.000 Euro brutto (Baukosten in Höhe von rund 7.843.000 Euro und Einrichtungskosten in Höhe von rund 287.000 Euro).
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Firma Hochtief PPP Schulpartner Köln P1 GmbH & Co. KG entsprechende Vereinbarungen zur Durchführung des Neubaus für die Sekundarstufe II, Maßnahmen im Bestand, Abriss des Pavillonbaus und den späteren Betrieb zu schließen.
3. Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 10 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 780.000 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 P1 GmbH & Co. KG, Alfredstr.236, 45133 Essen 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 189.039 Euro, die ab dem Haushaltsjahr 2023 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 205.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 82.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Alternative (Eigenrealisierung):

1. Der Rat genehmigt den Entwurf sowie die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau des Schulgebäudes für die Gesamtschule Dellbrücker Mospfad 198-200, 51069 Köln-Dellbrück.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung des Neubaus für die Sekundarstufe II, Maßnahmen im Bestand und den Abriss des Pavillonbaus, 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 gewerkweise Vergabe und Bauausführung. Die Durchführung dieser Variante bedeutet eine zeitliche Verzögerung gegenüber der Durchführung als ÖPP-Projekt um mindestens 3 Jahre.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung darüber hinaus mit dem Aufstellen eines Interimscontainers bis zur Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme.

Die Finanzierung 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 189.039 Euro, die ab Fertigstellung der Maßnahme aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 205.000 Euro sind zum Haushaltsjahr 2026 (geschätzte Fertigstellung der Maßnahme) im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 82.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2026 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

- Ja, investiv** Investitionsauszahlungen (Einrichtung) **2023:** 82.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %
- Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme (Einrichtung) **2023:** 205.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: siehe unten

- a) Personalaufwendungen _____ €
- b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungs- und sonstige Nebenkosten) 2023: 189.039 €
- c) bilanzielle Abschreibungen 2024 8.200 €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2021

- a) Personalaufwendungen _____ €
- b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungs- und sonstige Nebenkosten Containereinheiten)
49.548 €

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****Schulrechtlicher Errichtungsbeschluss vom 18.12.2018**

Mit Beschluss vom 18.12.2018 (Vorlagen-Nr. 3356/2018) hat der Rat gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen die schulrechtliche Errichtung der in allen Jahrgängen integrativen Gesamtschule am Standort Dellbrücker Mauspfad zum 01.08.2019 mit 4 Zügen in der Sekundarstufe I und 2 Zügen in der Sekundarstufe II (SEK II) beschlossen. Die Schule startet mit den Jahrgangsstufen 5 bis 9 und baut die Sekundarstufe II ab 2021/2022 jahrgangsweise auf. Gleichzeitig wurde die Auflösung des Teilstandortes Dellbrücker Mauspfad der Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch, Köln Höhenhaus, zum 31.07.2019 beschlossen.

Da der Schulstandort Dellbrücker Mauspfad als Projekt in Öffentlich-Privater-Partnerschaft (ÖPP) 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 und des Umbaus im Bestand 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 Vergabeamt als rechtlich zulässig betrachtet.

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

Raumbedarf

Der Erweiterungsbau soll Ganztagsräume und Räume für die SEK II aufnehmen.

Die Kursräume der SEK II werden als Cluster mit 6 Klassen- oder Kursräumen angeordnet.

Im Cluster wird ein Aufenthaltsraum für die SEK II integriert. Ergänzt werden diese Räume durch Verwaltungsräume.

Ein Teil der Ganztagsräume wird im Erweiterungsbau untergebracht. Diese werden über einen separaten Eingang erschlossen.

Für das bestehende Schulgebäude müssen Maßnahmen im Bestand durchgeführt werden, um die Schule zukünftig als unabhängige Gesamtschule nutzen zu können.

Der vorhandene Pavillonbau nordöstlich des Gebäudes wird abgerissen, um Platz für den geplanten Erweiterungsbau zu schaffen.

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 18. Dezember 2018 zur schulrechtlichen Errichtung einer Gesamtschule am Standort Dellbrücker Mauspfad.
2. Bestätigung der Zulässigkeit der Vergabe an den bestehenden Vertragspartner Hochtief durch das städtische Vergabeamt, sofern die Vergabe wirtschaftlich ist.
3. 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.
4. Übersendung der Verdingungsunterlagen an Hochtief zur Erstellung eines Angebotes.
5. 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.
6. Angebotsabgabe durch Hochtief.
7. 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.
8. Angebotsauswertung und gegebenenfalls Durchführung von Verhandlungsgesprächen zur Kostenoptimierung.
9. Vorlage eines finalen Angebotes von Hochtief.
10. Vorstellung der Ergebnisse in den politischen Gremien zur Ermächtigung des Vertragsabschlusses.

11. Vertragsunterzeichnung.

Angebotsaufforderung Hochtief

Die Firma Hochtief wurde mit Abgabe eines Angebotes für die Planung, den Bau und den Betrieb beauftragt. Es konnte eine planerische Lösung gefunden werden, welche die Zustimmung aller Beteiligten findet. Das Raumprogramm wird darin 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, der Abriss, 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 der geprüften Kostenberechnung).

Somit hat die Angebotssumme rechtlich den Charakter eines Pauschalpreises.

Kostenkennwerte Stadt Köln

Bei Kostenschätzungen in städtischer Eigenrealisierung werden für Gebäude in EnEV Standard 2014, aktuelle Fassung 2016, folgende Kostenkennwerte herangezogen: Raummeterpreis umbauter Raum **846,75 Euro/m³** brutto (indexiert auf das Jahr 2022, ohne Bauzwischenfinanzierung) und Quadratmeterpreis Bruttogrundfläche **4.447,65 Euro/m²** brutto (indexiert auf das Jahr 2022, ohne Bauzwischenfinanzierung). Diese Werte sind die Erkenntnis aus einer Vielzahl realisierter Projekte in Eigenrealisierung.

Kostenkennwerte Firma Hochtief

Die hier vorliegenden Kennwerte der Firma Hochtief betragen nach Passivhausstandard für den Raummeterpreis umbauter Raum **878,40 Euro/m³** brutto und Quadratmeterpreis Bruttogrundfläche **4.613,60 Euro/m²** brutto.

Die Gesamtausgaben im Barwertvergleich belaufen sich im Angebot von Hochtief auf 9.292.818 Euro im Vergleich zur Eigenrealisierung in Höhe von 10.368.609 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 Hochtief nennenswerte Vorteile:

- Im Verhältnis zu einer konventionellen Ausführung besteht bei ÖPP Projekten eine hohe Kostensicherheit: Das Angebot ist ein Festpreis. Nachträge können nur in sehr geringer Anzahl entstehen.
- Es besteht ein Zeitvorteil von 24 bis 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 2029 gilt auch für alle Vertragserweiterungen, wie den Erweiterungsbau. Aufgrund der derzeit niedrigen Finanzierungskosten sollen die Investitionskosten auf der Basis des

Zahlungsplans (Anlage 6) 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 8 Jahren kalkuliert worden, bei einer Baufertigstellung in 2022.

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes liegt als Anlage 4 dieser Vorlage bei.

Finanzierung

In der Bruttoendsumme sind die Planungs- und Baukosten des Erweiterungsbaus, sowie Kosten der Maßnahmen im Bestand und die Abrisskosten 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 nach Maßgabe 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 189.039 Euro (Anlage 1a), die ab dem Haushaltsjahr 2023 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, finanziert wird.

Die Kosten der Einrichtung betragen 287.000 Euro brutto, davon rund 205.000 Euro konsumtiv, und 82.000 Euro investiv (Anlage 3). Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 205.000 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 82.000 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 daraus folgenden bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 8.200 Euro pro Jahr ab voraussichtlich 2024 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Zur Errichtung des Erweiterungsbaus sollen die bisher genutzten provisorischen Containereinheiten im Dezember 2020 abgerissen werden. Es entfallen ab diesem Zeitpunkt jährliche Mietaufwendungen von rund 49.500 (Anlage 1a) Euro.

Dezernat IV wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Stellungnahme zur Dringlichkeit und zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Die verwaltungsinterne Abstimmung konnte nicht frühzeitiger abgeschlossen werden.

Um Verzögerungen im Projekt zu vermeiden, muss zum jetzigen Zeitpunkt der Zuschlag auf das Angebot erfolgen. Eine Behandlung zum Sitzungsdurchlauf im August 2020 mit Ratssitzung am 10.09.2020 käme zu spät. Da der Ausschuss Schule und Weiterbildung zur Vorberatung dieser Vorlage nicht mehr erreicht werden konnte, wird um Behandlung zur Sitzung am 18.06.2020 gebeten. Der nicht beteiligte Ausschuss Schule und Weiterbildung wird nachträglich informiert.

Die Kenntnisnahme durch die Bezirksvertretung wird im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung eingeholt.

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.

Anhörung der Bezirksvertretung

Die Anhörung der BV 9 wurde vorab per Dringlichkeitsentscheidung eingeholt.

Zusammenfassung

Der Abriss des Pavillonbaus zugunsten der Errichtung des Erweiterungsbaus zur Unterbringung der SEK II und von Teilen der Ganztagsbetreuung, und die baulichen Änderungen im Bestand sind dringende Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen, da die Schule zum Schuljahr 2021/2022 die SEK II jahrgangswise aufbaut.

Mit Beauftragung von Hochtief auf Grundlage des abgegebenen Angebotes wäre eine Realisierung zum Frühjahr 2022 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.

Weiterhin wäre das Aufstellen von Interimscontainern unerlässlich, wodurch weitere unvermeidliche Mehrkosten entstünden.

Da die Bindefrist der Firma Hochtief am 31.07.2020 ausläuft, ist es erforderlich, dass eine Entscheidung des Rates am 18.06.2020 getroffen wird.

Anlagen:

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit Anlage 1 - Baubeschreibung

Anlage 2 - Kostenberechnung Hochtief

Anlage 3 - Kosten der Einrichtung

Anlage 4 - Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 5 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 6 - Verfahrensablauf

Anlage 7 - Risikobetrachtung zur Baumaßnahme nach Risikoklassen I-IV (Leistungsphase 3)

Anlage 8 - Lageplan

Anlage 9 - Grundriss

Anlage 10 - perspektivische Darstellung