

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**TU-/GU-Schulbaumaßnahme: Aula der Katharina-Henoth-Gesamtschule Adalbertstraße durch Totalunternehmen - Planungs-, Bau- und Mittelfreigabebeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	16.05.2022
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	19.05.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	30.05.2022
Finanzausschuss	13.06.2022
Rat	20.06.2022

### Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung, in einem nationalen Verfahren für den Standort der Katharina-Henoth-Gesamtschule in der Adalbertstraße die **Planung und Errichtung** einer Aula **durch ein Totalunternehmen** ausschreiben zu lassen.

2. Der Rat erkennt den oberen Kostenorientierungswert für die Realisierung der Maßnahme in Höhe von rund 3,67 Millionen Euro an und beschließt die Einrichtungskosten in Höhe von rund 203.600 Euro (investiver Anteil 150.000 Euro, konsumtiver Anteil 53.600 Euro).

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.

Die Finanzierung der konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 53.600 Euro erfolgt im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehen.

Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten von voraussichtlich rund 150.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2022 aus im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehenen Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4014-0301-8-4607 - Gesamtschule Adalbertstraße-Einrichtung Bühnentechnik.

3. Der Rat beschließt im Haushaltsjahr 2022 eine Mittelfreigabe in Höhe von 150.000 Euro im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben für die Einrichtung der Aula der Katharina-Henoth-Gesamtschule, Adalbertstraße 17, Köln – Höhenberg, Finanzstelle 4014-0301-8-4607 - Gesamtschule Adalbertstraße-Einrichtung Bühnentechnik.

Der Beschluss erfolgt generell vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2022.

4. Der Rat genehmigt zudem einen Risikozuschlag von 25 % auf den oberen Kostenorientierungswert.

5. Der Rat der Stadt Köln nimmt zur Kenntnis, dass die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ausschließlich nicht delegierbare Bauherrenaufgaben und Leistungen der Projektleitung erbringt. Alle weiteren zur Erreichung des Projektzieles notwendigen Leistungen wird die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln an freiberuflich Tätige vergeben.

6. Eine erneute Gremiovorlage ist nicht erforderlich, solange der genannte obere Kostenorientierungswert um nicht mehr als 25 % überschritten wird. Durch den Planungs- und 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 aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (zum Beispiel im Bereich des Naturschutzrechts, et cetera) erforderliche Gremienbeteiligung bleibt von diesem Beschluss unberührt.

7. Die Verwaltung wird dem Rat der Stadt Köln im zweiten Quartal 2022 nach voraussichtlichem Abschluss des nationalen Ausschreibungsverfahrens zu der Schulbaumaßnahme über den Stand der Ausschreibungen berichten.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen (Einrichtung)	<u>150.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>53.600 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. (Mietzahlung, Nebenkosten) 166.000 Euroc) bilanzielle Abschreibungen 10.000 €**Jährliche Folgeeiträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:** **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

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

Die erstmalige Errichtung und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung**Grundlagen / Ausgangssituation:

Der Schule fehlt seit der Stilllegung der Bestandsaula in 2015 eine große Versammlungsstätte. Die Verwaltung beabsichtigt, auf dem Schulhof eine dauerhafte Aula in Modulbauweise zu errichten. Die aktuelle Kostenprognose geht von Projektkosten in einer Höhe von rund 3,67 Mio. Euro brutto aus.

Ziel ist es, die Maßnahme innerhalb eines Zeitraumes von circa einem Jahr ab Beschlussfassung umzusetzen.

Die Tabelle zeigt eine Terminalschiene einer TU-/GU-Vergabe zum Neubau des Aulagebäudes in Systembauweise, ausgehend vom Planungs- und Baubeschluss im ersten Quartal 2022. Die Dauer der einzelnen Phasen basiert auf Erfahrungswerten. Ein Verschieben der einzelnen Phasen kann nicht ausgeschlossen werden, da es auch bei bester Planung zu nicht kalkulierbaren Verzögerungen kommen kann. Verzögerungen durch Insolvenzen einzelner Gewerke können nicht ausgeschlossen werden. Bei einer TU-/GU-Vergabe trägt der\*die Totalunternehmer\*in oder der\*die Generalunternehmer\*in das Risiko, bei einer Einzelvergabe die Bauherrin.

Stand: Februar 2022	2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Planungs- und Baubeschluss								
Vergabeverfahren TU								
Planungsphase TU (LP1-5)								
Genehmigungsphase Stadt Köln								
Bauphase TU inkl. Vorbereitende Maßnahmen								

## Grundlagen der Beschaffung

Da die Schule seit Jahren keine funktionierende Aula besitzt, ist der Zeitfaktor für die Maßnahme entscheidend. Das Projekt sollte schnellstmöglich und gut umgesetzt werden, wobei die Risiken auf ein Minimum zu reduzieren sind.

Der Standort soll mit einem kompakten, funktionalen Schulgebäude als Modul bebaut werden. Zur Beschleunigung beabsichtigt die Verwaltung, die Baumaßnahme von einem Totalunternehmen planen und durchführen zu lassen. Die Vergabe an Totalunternehmen ist für Modulbauten nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) als Regelvergabe vorgesehen, da Systembauten nicht in Einzelvergabe errichtet werden können und nicht zugelassen würden. Bei einer Einzelvergabe wäre das Risiko für eine Insolvenz einzelner beteiligter Firmen zu hoch. Durch die Vergabe an General- oder Totalunternehmen entsteht dagegen Planungs- und Bausicherheit.

Für die Maßnahme liegt bisher keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vor. Die Kosten für die vorgesehene Maßnahme wurden über Kostenkennwerte aus dem BKI-Planer entnommen. Diese wurden mit den Kostenkennwerten eines ähnlichen Projektes plausibilisiert.

Der Kostenkennwert, welcher Basis für die Kostenprognose ist, wurde aus dem BKI-Planer (2018) für Mehrzweckhallen mittleren Niveaus ausgewählt und beträgt 1.710 Euro/m<sup>2</sup> (BGF).

Marktsondierungen haben ergeben, dass die bevorstehende nationale Ausschreibung der Einzelmaßnahme die Marktteilnehmer\*innen im Totalunternehmen- und Generalunternehmensbereich grundsätzlich anspricht. Durch die Vergabe an ein Totalunternehmen oder Generalunternehmen kann der Aulabau zügig errichtet werden. Ein rascher Neubau ist zwingend notwendig.

Wie bereits beim ersten TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket erfolgreich praktiziert empfiehlt die Verwaltung, auf die gemäß Zuständigkeitsordnung vorgesehene Gremienbeteiligung für die Umsetzung der Maßnahme zu verzichten und diese bereits zusammen mit dem Planungsbeschluss unter Vorgabe eines oberen Kostenorientierungswertes zu beschließen.

Die Gebäudewirtschaft verfügt nicht über die notwendigen Kapazitäten, um Aufgaben, die über die Bauherrenaufgaben und Projektleitung hinausgehen, in ihren Baumaßnahmen zu erbringen. Diese Kapazitäten sind bewusst und auch politisch gewollt dauerhaft abgebaut worden. Ein Aufbau dieser Fähigkeiten bei der Gebäudewirtschaft würde bei dem notwendigen Bauvolumen eine Vervielfachung des Personalbestandes der Gebäudewirtschaft (Faktor 4 – 5) bedeuten. Das ist bei der derzeitigen Lage auf dem Fachkräftemarkt kein realistisches Szenario und würde auch bei einer anderen Situation Jahre dauern. Die Vergabe solcher Leistungen ist deshalb auf Dauer alternativlos.

Alle Vergabeverfahren werden unter Einbeziehung des Amtes für Recht, Vergabe und Versicherungen unter Einhaltung der Geschäftsanweisung zur Durchführung von Vergabeverfahren abgewickelt.

### **Finanzierung / Spartenverrechnungspreis**

Seit dem 01.01.2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis/qm für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

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 der Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz laut Empfehlung der KGSt) ist bei einer Investitionssumme von rund 3,67 Mio. Euro und einer Nutzung über circa 50 Jahren von einer jährlichen Haushaltsbelastung von rund 166.000 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 141.000 Euro) die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 25.000 Euro) und muss voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert werden.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen.

### **Einrichtungskosten**

Gemäß vorgenommener Schätzung wird von notwendigen Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 203.600 Euro (investiver Anteil: 150.000 Euro, konsumtiver Anteil 53.600 Euro) für Einrichtungsbedarf für den Standort ausgegangen.

### **Finanzierung der Einrichtungskosten**

Die Finanzierung der konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 53.600 Euro erfolgt im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehen.

Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten von voraussichtlich rund 150.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2022 aus im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehenen Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4014-0301-8-4607 - GE Adalbertstr.-Einrichtung Bühnentechnik.

### **Bilanzielle Abschreibungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 10.000 Euro pro Jahr erfolgt voraussichtlich ab 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben aus Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Auch hier wird Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen.

Anlagen:

Anlage 1 – Baubeschreibung

Anlage 2 – Kostenaufstellung Einrichtungskosten

Anlage 3a – Lageplan(Luftbild)

Anlage 3b - Lageplan

Anlage 4a – Kostenrahmen

Anlage 4b – Erläuterung zum Kostenrahmen

Anlage 5a - Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 5b – Antwort auf die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes von der  
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln