

26 über Dezernat VI

Stellungnahme zur Beschlussvorlage 1035/2022, Stand 16.05.2022

Errichtung eines Neubautraktes, Generalinstandsetzung und Neubau von sechs Sporthalleneinheiten für das Gymnasium Kreuzgasse, Vogelsanger Str. 1, 50672 Köln durch Totalunternehmen - Erweiterter Planungsbeschluss und Baubeschluss

RPA-Nr. 0348/2022

Eingereichte Kosten: rd. 113.300.000,- brutto (oberer Kostenorientierungswert)

Risikozuschlag: 10% auf den oberen Kostenorientierungswert

Sehr geehrte Damen und Herren,

26/Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beabsichtigt am Gymnasium Kreuzgasse umfangreiche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Schulstandortes durchzuführen. Vorgesehen ist die Generalinstandsetzung der zwei unter Denkmalschutz stehenden Trakte A und B, sowie der Abriss der Trakte C, D und E und einen anschließenden Neubau auf dem frei gewordenen Gelände. Dieser beinhaltet die allgemeinen Unterrichtsbereiche, naturwissenschaftliche Fachräume mit Hörsaal und Übungsräumen, sowie sechs Sporthalleneinheiten mit Nebenräumen. Weiterhin soll eine Mensa mit Küche und den dafür erforderlichen Räumlichkeiten entstehen.

Für die Auslagerung der Räumlichkeiten während der mehrjährigen Baumaßnahmen sind Modulbauten auf dem benachbarten Sportplatz vorgesehen, die im Anschluss wieder zurückgebaut werden, um die Anlage wieder ihrem vorgesehenen Zweck zurückzuführen.

Ein erster Planungsbeschluss (3782/2014) aus dem Jahr 2015, sowie ein erweiterter Planungsbeschluss (2486/2020) vom 04.02.2021 aufgrund neuer Erkenntnisse wurden bereits erwirkt. Um die Maßnahme zu beschleunigen und Risiken im Projektablauf zu minimieren, beabsichtigt -26-, mit vorliegender Beschlussvorlage, die europaweite Vergabe an einen Totalunternehmen (TU), welches die (Weiter-)Planung, Vergabe und Ausführung durchführen soll. Eine Abweichung von § 97 GWB, der vergaberechtlich ein fachlosweise Vergabe vorsieht, wurde weitestgehend nachvollziehbar begründet. Es ist allerdings nicht bekannt, ob diese Vorgehensweise mit 30/Amt für Recht, Vergabe und Versicherung abgestimmt wurde.

Aus den Unterlagen geht weiterhin hervor, dass der bisherige Planungsstand eingebunden wird und die Vergabe an einen TU ab der Leistungsphase 3 erfolgen soll. Es ist davon auszugehen, dass sieben Jahre nach dem ersten Planungsbeschluss verwertbares Material zur Fortführung der Planung vorliegt und die Leistungsphase 2 zum Zeitpunkt der Vergabe an den TU abgeschlossen ist. Pläne oder eine Kostenschätzung nach DIN 276 in dem Qualitätsstandard der Leistungsphase 2 wurden nicht vorgelegt.

Der Kostenorientierungswert der Gesamtmaßnahme wird mit rund 113 Millionen EUR brutto zzgl. eines Risikozuschlags i.H.v. 10 % auf diesen Wert, angegeben.

Die Ermittlung des Kostenorientierungswertes ist nicht nachvollziehbar dokumentiert. Des Weiteren fehlen Angaben, ob dieser die bereits verausgabten Planungskosten beinhaltet. Die Einrichtungskosten (KG 600) sind in der vorliegenden Beschlussvorlage vom 16.05.2022 noch nicht beziffert.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit des o.g. „Kostenorientierungswertes“ für die komplexe Baumaßnahme kann demnach nicht bestätigt werden. Grundsätzlich sind alle Kostengruppen vor einem Baubeschluss abzubilden.

Aufgrund der derzeit zu beobachtenden Kostenentwicklung bei Baumaßnahmen, vor allem im Bereich der schwer zu kalkulierenden Material- und Energiepreise, sowie Lieferengpässen, besteht in Anbetracht der Komplexität und Umfang des Bauvorhabens ein erhöhtes Risikopotenzial bzgl. des prognostizierten Kostenrahmens und der angedachten Bauzeit.

Laut des vorliegenden Terminplans wird durch die TU-Vergabe mit einer Fertigstellung zum Ende des ersten Quartals 2029 gerechnet, wohingegen bei Fortführung der Maßnahme in Form von Einzelvergaben die Fertigstellung zum Ende des zweiten Quartals 2030 angegeben ist.

Dementsprechend verspricht man sich Seitens der Verwaltung eine um über ein Jahr frühere Fertigstellung und weniger Risiken im Rahmen der Planung, Vergabe und Ausführung. Dies wird unter anderem damit begründet, dass ein TU weniger den vergaberechtlichen Zwängen eines öffentlichen Auftraggebers unterworfen ist und dieser bei auftretenden Problemen schneller reagieren kann. Grundsätzlich erscheint dies plausibel, ist im vorliegenden Fall allerdings nicht konkret belegt.

Grundsätzlich wird die Notwendigkeit der Maßnahme nicht in Frage gestellt und mit Hinweis auf die o.g. Feststellungen können keine besonderen Auffälligkeiten erkannt werden, die einer Fortführung des Bauvorhabens entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Genseke