

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Baumaßnahmen zur Realisierung der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I
hier: verkürztes Planungs- und Beschlussverfahren und Generalunternehmer-
Ausschreibungen**

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	15.03.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	23.03.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Zur Beschleunigung der Baumaßnahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I beschließt der Rat:

1. Zur Durchführung der in Anlage 1 aufgelisteten 29 Baumaßnahmen erfolgt in Abweichung des vom Rat am 05.04.2001 beschlossenen mehrstufigen Planungs- und Beschlussverfahrens bei städtischen Hochbauvorhaben ein kombinierter Bau- und Vergabebeschluss im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorlagepflichten wird dem Rechnungsprüfungsamt rechtzeitig vor Einleitung des jeweils ersten Vergabeverfahrens einer Maßnahme eine aktuelle Kostenermittlung, entsprechend den Anforderungen der Leistungsphase 3 der HOAI, zur Zustimmung vorgelegt.
2. Bei den in Anlage 2 aufgeführten 10 Großprojekten erfolgt die Bauausführung im Wege der Generalunternehmer-Vergabe.

Alternative:

Zur Beschleunigung der Baumaßnahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I beschließt der Rat:

- Bei den in Anlage 2 aufgeführten 10 Großprojekten erfolgt die Bauausführung im Wege der Generalunternehmer-Vergabe. Auf eine weitere Beschleunigung durch ein verkürztes Beschlussverfahren – kombinierter Bau- und Vergabebeschluss – wird verzichtet. Die Beschlüsse werden nach dem gültigen Planungs- und Beschlussverfahren herbeigeführt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die zur Beschleunigung der Baumaßnahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I vorgeschlagenen Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung durch den Rat.

Das derzeit gültige Planungs- und Beschlussverfahren bei städtischen Hochbauvorhaben, von dem für Baumaßnahmen der Sekundarstufe I abgewichen werden soll, wurde vom Rat am 05.04.2001 beschlossen. Das RPA hält die projektbezogene Änderung des Beschlussverfahrens (kombinierter Bau- und Vergabebeschluss) ausnahmsweise für möglich, da unter den genannten Bedingungen sichergestellt ist, dass eine Ausschreibung der Leistungen, ohne vorherige Beteiligung der politischen Gremien, nur nach Zustimmung des RPA erfolgt.

Die Stadt Köln hat sich im Rahmen einer im Jahr 2002 mit der Handwerkskammer zu Köln geschlossenen gemeinsamen Initiative zur Förderung des Mittelstands verpflichtet, Schulbaumaßnahmen in der Regel nach Fachlosen auszuschreiben und zu vergeben. Eine Vergabe an Generalunternehmer (GU) erfolgt danach nur in Ausnahmefällen, über die der Rat der Stadt Köln entscheidet.

Begründung

Der Rat der Stadt Köln hat am 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Baumaßnahmen an Schulen zur Einführung der Ganztagsoffensive Sek I umzusetzen. Die Verwaltung wurde hierbei beauftragt, die Maßnahmen zügig – und hierbei vor allem die Schulen die mit dem gebundenen Ganztagsbetrieb starten – mit hoher Priorität voranzutreiben.

Hintergrund für diesen Beschluss des Rates war, dass die Schulen möglichst zeitnah die räumlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Ganztagsangebotes erhalten, um der politischen Forderung des Landes nach einem Ausbau des Ganztagsangebotes sowie der steigenden Nachfrage und Erwartungshaltung der Bürgerinnen und Bürger gerecht zu werden.

Die nach dem jetzt vorgesehenen Verfahren beabsichtigten Maßnahmen basieren auf dem Ratsbeschluss vom 18.12.2008 und sind in Anlage 4 dargestellt. Nach dem derzeitigen Erlass beträgt der Förderanteil gemäß dem „1000-Schulen-Programm-Sekundarstufe I“ des Landes NRW höchstens 100.000 Euro pro Schule, wenn durch den Schulträger eine Kofinanzierung in gleicher Höhe erfolgt. Dies jedoch auch nur dann, wenn die Maßnahme im Jahr 2011 abgeschlossen ist. Die Förderung erfolgt zum Teil für einzelne Schulen, insbesondere für Schulen mit gebundenem Ganztagsbetrieb. In Abhängigkeit hierzu und/oder möglichen Erlassänderungen wird die Verwaltung Anträge auf Landesmittel stellen.

Die gewünschte zügige Umsetzung der Baumaßnahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I ist nicht möglich, wenn auch unter Berücksichtigung zwingend vorgeschriebener VOF-Verfahren bei der Vergabe von Planungsleistungen die Vergabe der Bauleistungen in jeweils

ca. 25 Einzelgewerken erfolgt und darüber hinaus bei allen Projekten das mehrstufige Planungs- und Beschlussverfahren eingehalten werden muss.

Durch die bei einer Generalunternehmer-Ausführung deutliche Reduzierung der Anzahl von Einzelvergaben und die damit einhergehende unstrittige Verkürzung der Bauzeit ist eine Verkürzung der Gesamtprojektabwicklung von 1,5 bis 2 Jahren möglich. Eine weitere mehrmonatige Beschleunigung der Baumaßnahmen ist durch ein verkürztes Planungs- und Beschlussverfahren in Form von kombinierten Bau- und Vergabebeschlüssen im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft zu erreichen. Deshalb wird vorgeschlagen, zu 29 Baumaßnahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I gemäß Anlage 1 ein verkürztes Planungs- und Beschlussverfahren mit kombinierten Bau- und Vergabebeschlüssen im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft anzuwenden und zu den 10 Baumaßnahmen gemäß Anlage 2 eine Ausführung im Wege der Generalunternehmer-Vergabe vorzusehen. Die jetzt vorgeschlagene Vorgehensweise hat sich in der Vergangenheit bereits bei der insgesamt erfolgreichen Durchführung der OGTS-Baumaßnahmen bewährt.

Die vorgeschlagene Vorgehensweise und hier insbesondere die Generalunternehmer-Ausschreibung und -Vergabe bietet folgende Vorteile:

Allgemeine Kostenreduzierung

Die GU-Maßnahmen bei OGTS-Projekten lagen im Vergleich zu den Projekten, die mit Einzelvergaben durchgeführt wurden, im mittleren Kostenrahmen.

Reduzierung von Containerkosten

Die Verwaltung beabsichtigt nunmehr zur Umsetzung des Auftrages und zur möglichst baldigen Fertigstellung der in diesem Zusammenhang benötigten Neubaumaßnahmen die GU-Vergabe und hierbei insbesondere für die Schulen mit der Form des gebundenen Ganztagsbetriebes. Diese Schulen haben bislang provisorische Küchen und Speiseräume erhalten (in der Regel durch die Aufstellung von Containern), die die Mittagsversorgung an den Schulen sicherstellen. Mit dem jährlichen Ausbau des Ganztagsbetriebes an den Schulen und den steigenden Zahlen der Schülerinnen und Schüler reichen die bislang bereit gestellten Räumlichkeiten nur begrenzt aus. Die Speiseräume müssen ab einer Versorgungszahl von 200 Schülerinnen und Schüler deutlich vergrößert werden. Weiterhin werden auch Aufenthaltsräume benötigt, die neben dem Mittagessen unter dem Stichwort der Qualität des Ganztagsangebotes von besonderer Bedeutung für einen gut funktionierenden Ganztagsschulbetrieb sind. Zur Vermeidung weiterer zusätzlicher Kosten für provisorische Räume und vor allem zur schnelleren Bereitstellung einer dauerhaften und räumlich ausreichend dimensionierten Fläche mit qualitativ hochwertigeren Ganztagsräumen soll die GU-Vergabe erfolgen.

Die während der Bauzeiten erforderlichen Container für die Unterbringung der Schüler verringern sich durch die Bauzeitverkürzung zahlenmäßig, sowie hinsichtlich der Bereitstellungsdauer. Bei einer nach den üblichen Verfahren um ca. 2 Jahre längeren Planungs- und Bauzeit hat dies für die in Anlage 3 genannten Standorte eine Erhöhung des Containerbedarfs von ca. 39 Klassen zur Folge. Da eine Klasse in Containerbauweise ca. 100.000 € kostet, kann hier eine Kostenreduzierung von ca. 3,9 Mio. € erreicht werden.

Reduzierung der Betriebskosten

Für die vorzusehenden Provisorien werden Flächen i. H. v. ca. 7.300 m² in Containern errichtet. Bedingt durch den schlechteren K-Wert der Außenflächen, einfacherer Regelung der Heizungsanlagen und anderen Grundrisszuschnitten (mehr Außentüren) muss ein um ca. 40 % höherer Anteil an Energiekosten angesetzt werden. Diese betragen aktuell bei Neubauten ca. 14 €/m² p.a. Hierdurch ergibt sich eine weitere mögliche Kostenreduzierung von ca. 41.000 € p.a.

Vergabebeschieleunigung

Eine GU-Ausschreibung nimmt erfahrungsgemäß durchschnittlich vier bis sechs Monate in Anspruch. Das Vergaberisiko ist geringer bei GU-Vergaben, da der Aufwand des Verfahrens lediglich einmal anfällt, bei Vergaben in Einzelgewerken ergibt sich der Aufwand im Durchschnitt rd. 20 mal. Hierdurch erhöht sich das Risiko, dass z. B. durch Aufhebungen von Vergaben der Bauablauf gestört wird.

Bauqualität / Bauzeit

Die Bauqualität ist höher, da bei einem GU die Koordination aller am Bau beteiligten Firmen in einer Hand ist. Die Kommunikation findet unmittelbar zwischen Firma/Nachunternehmer und GU statt. Es gibt nur einen Ansprechpartner. Der GU hat direkten Zugriff auf seine Nachunternehmer und kann diese ggf. kurzfristig durch andere ersetzen, während der öffentliche Auftraggeber an das Vergabeverfahren gebunden ist und hierdurch ein Baustopp von mindestens 3 bis 6 Monaten ausgelöst wird. Durch diese zeitliche Verschiebung werden zusätzliche Kosten durch bereits beauftragte Nachfolgewerke ausgelöst, da hier Nachträge für Bauzeitverlängerung gestellt werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1-4