

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung von mehreren Schulen in modularer Bauweise / Systembauweise mit entsprechend angepasstem Baubeschlussverfahren**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	29.02.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.03.2016
Rat	15.03.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Neubauten der Grundschulen Friedrich-Karl-Straße, Statthalterhofallee, Gae-  
destraße und Thessaloniki-Allee, des Gymnasiums Zusestraße und der Gesamtschule Wasseram-  
selweg zur schnellstmöglichen Deckung des dringenden Bedarfs an Schulplätzen in modularer Bau-  
weise zu errichten. Hierzu sind in Abänderung des geltenden Baubeschlussverfahrens die Baube-  
schlüsse bereits nach der Leistungsphase 2 HOAI einzuholen.

### Alternative:

Der Rat beschließt die Neubauten der Grundschulen Friedrich-Karl-Straße, Statthalterhofallee, Gae-  
destraße und Thessaloniki-Allee, des Gymnasiums Zusestraße und der Gesamtschule Wasseram-  
selweg in konventioneller Bauweise weiter zu planen und das reguläre Baubeschlussverfahren einzu-  
halten.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

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

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Der Rat hat für die oben genannten Projekte Planungsbeschlüsse gefasst:

- Grundschule Friedrich-Karl-Straße (ehem. Nippesbad)  
Rat am 16.12.2014 (4143/2013)  
Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Sporthalle auf dem Gelände des ehemaligen „Nippesbad“ in Köln-Nippes, Ecke Friedrich-Karl-Straße / Niehler Kirchweg, Kosten gemäß Beschluss ca. 15.400.000 €
- Grundschule Thessaloniki-Allee  
Rat am 16.12.2014 (1948/2014)  
Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit Einzel-Sporthalle auf dem Gelände Thessaloniki-Allee (Vietorstr. / Ecke Wipperfürther Str.), Köln-Kalk, Kosten gemäß Beschluss 15.800.000 €
- Grundschule Statthalterhofallee:  
Rat am 24.03.2015 (0223/2015)  
Errichtung eines 2-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Sporthalle für eine neue Grundschule mit drei Zügen auf dem Grundstück Statthalterhofallee / Alfons-Nowack-Straße / Donauweg in Köln-Junkersdorf, Planungskosten gemäß Beschluss 800.000 €
- Grundschule Gaedestraße  
Rat am 24.03.2015 (3453/2014)  
Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Sporthalle auf dem Grundstück in der Gaedestraße in Köln-Marienburg, Planungskosten gemäß Beschluss 1.386.700 €

- Gymnasium Zusestraße  
Rat am 12.05.2015 (1033/2015)  
Errichtung eines Gymnasiums für 3 Züge der Sekundarstufe I (SI) und 5 Züge der Sekundarstufe II (SII) mit rd. 700 Schülerinnen und Schülern mit 3-fach Turnhalle ohne Tribüne am Standort Zusestr./Kölner Str. in Köln-Lövenich, Planungskosten gemäß Beschluss 2.222.000 €
- Gesamtschule Wasseramselweg  
Rat am 12.05.2015 (1033/2015)  
Errichtung einer Gesamtschule für 6 Züge der Sekundarstufe I (SI) und 5 Züge der Sekundarstufe II (SII) mit rd. 1.200 Schülerinnen und Schülern mit 3-fach Turnhalle und einer 1-fach Turnhalle am Standort Wasseramselweg. in Köln-Lövenich, Planungskosten gemäß Beschluss 5.833.800 €

Die Verwaltung hat unverzüglich die Voruntersuchung, Planung und Kostenermittlung aufgenommen.

**Aufgrund des dringenden Bedarfes an Schülerplätzen wurde, um den Planungs- und Bauablauf zu beschleunigen, abweichend vom üblichen Verfahren die Erstellung der Schulneubauten in Modul- / Systembauweise geprüft.**

Dieses Verfahren wurde bereits in der Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erläutert, siehe Vorlagennummer 3629/2015 - Alternative Bauformen und schnellere Bauprozesse.

#### Modulare / System- Bauweise

Ein entscheidender Vorteil hierbei ist, dass sich diese Projekte deutlich schneller verwirklichen lassen. Unter Berücksichtigung aller erforderlichen Planungsschritte und formaler Beschlussverfahren sowie der tatsächlichen Bauausführung erscheint bei realistischer Betrachtung der erste Grundschulneubau in rd. drei Jahren bezugsfertig (der Grundschulneubau Friedrich-Karl-Straße dient derzeit als Pilotprojekt, hier ist die Leistungsphase 2 bereits abgeschlossen), die restlichen drei Grundschulen sowie das Gymnasium Zusestraße ca. anderthalb Jahre später. Bei der Gesamtschulen Wasseramselweg muss noch ein B-Plan-Verfahren durchgeführt werden, hier wird derzeit von einer Fertigstellung nicht vor Mitte 2021 gerechnet.

Beim Modulbau werden die Bauteile industriell im Werk vorgefertigt, zeitgleich können die Arbeiten vor Ort, wie Erdarbeiten, Fundament u. ä. erfolgen. Die Bauteile, die je nach Anbieter bereits mit Fenstern, Sanitärinstallationen oder ähnlichem ausgestattet sind, werden angeliefert und vor Ort nur noch zusammengesetzt. Die Vorfertigung im Werk ist frei von Witterungseinflüssen, kann also ganzjährig sowie im Schichtbetrieb erfolgen.

Die Anzahl der Schnittstellen im Zusammenhang mit Aufträgen und Rechnungen sind bei der Modulbauweise deutlich geringer. Die Effizienzsteigerung aus der Reduktion von Abstimmungsprozessen verkürzt maßgeblich die Prozesszeit, so dass die Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft sich mehreren Projekten gleichzeitig widmen können. Die modulare Bauweise bei einzelnen Schulen beschleunigt somit auch andere Projekte, die schnellstmöglich umgesetzt werden müssen.

#### Verfahren

Auf Grundlage der Planungsbeschlüsse wird für jede Schule eine umfangreiche Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI) erstellt. Im Anschluss an die Leistungsphase 2 wird eine Funktionalbeschreibung für die weitere Planung und den Bau des Schulgebäudes erstellt.

Bei einer Funktionalausschreibung wird die Leistung nicht, wie sonst üblich, in einem Leistungsverzeichnis beschrieben, sondern durch eine funktionelle Beschreibung der Bauaufgabe definiert. Grundlage für die Funktionalausschreibung sind hier der Vorentwurf mit Kostenschätzung sowie die Anforderungen der Stadt Köln an Schulgebäude in pädagogischer sowie bautechnischer Hinsicht. Der Bieter erstellt dann den Entwurf, der Teil seines Angebotes zur Erstellung des Gebäudes ist.

Nach den Bestimmungen der Vergabeordnung für Bauleistungen Teil A, hier insbesondere von § 3 Nr. 2, dem Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung sowie § 4 Nr. 3, dem Grundsatz der Fachlosvergabe ist eine Funktionalausschreibung nur für den Ausnahmefall vorgesehen. Bei Neubauten in Systembauweise ist es aber erforderlich, dem Anbieter Konstruktions- und Rastermaße in vorher festgelegten Grenzen zu öffnen.

Die Verwaltung beabsichtigt, ein zweistufiges Vergabeverfahren durchzuführen. Zunächst erfolgt ein sogenannter Teilnahmewettbewerb. Nach einer fachtechnischen Vorauswahl dieser Bieter wird dann nur noch eine Auswahl an Firmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben. In diesem Rahmen werden dann Teile der Entwurfsplanung und das Angebot vom Bieter erarbeitet und eingereicht. Aufgrund einer vorher festgelegten Bewertungsmatrix erfolgt dann die Auswahlentscheidung. Den unterlegenen Bietern steht eine Entschädigung für ihre Aufwendungen zu, die Kosten hierfür werden auf ca. 10.000 € pro Bieter geschätzt. Der Bieter, der den Zuschlag erhält, übernimmt die weiteren Leistungsphasen und somit große Teile der Planungsleistung - hier die Entwurfs- und Ausführungsplanung über alle Bereiche – sowie die Erstellung des Gebäudes.

### Baubeschlussverfahren

Die Fassung des Baubeschlusses im herkömmlichen Sinne nach Leistungsphase 3 ist in diesen Fällen somit nicht möglich. Die Entscheidung zur Umsetzung sowie die Prüfung durch das RPA müssen aufgrund eingeschränkter Unterlagen, nämlich dem Raumprogramm, der Entwurfsplanung, einer Kostenschätzung sowie der bepreisten Funktionalausschreibung getroffen werden. Aufgrund der oben dargestellten Vorteile hält die Verwaltung dies aber für vertretbar.

### Energiestandard

Da hier die Planungsbeschlüsse bereits vorliegen, werden diese Projekte nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung, derzeit Stand 2016, weiter geplant (siehe auch Mitteilung 0604/2016).

### Kosten

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die in den Planungsbeschlüssen genannten Baukosten auskömmlich sind. Die Kostenschätzung für die Friedrich-Karl-Straße liegt bei 14,9 Mio. €. Die Gesamtprojektkosten können je nach Beschluss- und Planungslage zulässigerweise um +/- 30 % variieren, da in der Leistungsphase 2 die Grundlagen für eine detaillierte Kostenberechnung noch nicht vorliegen. Zielsetzung der Gebäudewirtschaft ist es, den Kostenrahmen durch eine Zielkostenplanung einzuhalten. Abhängigkeiten resultieren aus Grundstücksparametern, Interimskosten sowie weiterer Schul- und Standortparameter. Hinzu kommt die Entschädigung der unterlegenen Bieter, diese Kosten sind aber ebenfalls im Projektrahmen enthalten. Die nach dem neuen Beschlussverfahren genannten Planungskosten sind in jedem Fall auskömmlich, da hier ja nur noch Planungskosten für die Leistungsphasen 1 und 2 anfallen.

Hinsichtlich der Einrichtungskosten sind keine Änderungen zu den Angaben in den Planungsbeschlüssen zu erwarten.

### **Alternative:**

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Erstellung der genannten Neubauten in konventioneller Bauweise ca. 3 Jahre länger dauert. Unter Berücksichtigung der dringend benötigten Schülerplätze sollte daher die Systembauweise gewählt werden.