

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte  
Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder  
Generalunternehmer**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	27.03.2017
Finanzausschuss	03.04.2017
Ausschuss Schule und Weiterbildung	04.04.2017
Rat	04.04.2017

### Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens mit dem Ziel, die in der Anlage 1 genannten 15 Schulbaumaßnahmen an 11 Schulstandorten durch Totalunternehmer planen und errichten bzw. durch Generalunternehmer errichten zu lassen.

Der prognostizierte Kostenorientierungswert für die Realisierung der 15 Maßnahmen liegt zwischen 240 Mio. Euro und 340 Mio. Euro.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft, die Refinanzierung über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung in Ergänzung seines Beschlusses in der Sitzung am 02.02.2016 (AN/0188/2016) eine selbstständige Organisationsform für ausgewählte Schulbaumaßnahmen (Neubau, Erweiterungsbauten, Sanierung etc.) mit dem Ziel der Entlastung der Gebäudewirtschaft sowie der effizienteren Gestaltung des Planungsprozesses und des Planungsmanagements vorzubereiten.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen****s. Begründung** **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein  Ja

\_\_\_\_\_ %

 **Ja, ergebniswirksam**

Aufwendungen für die Maßnahme \_\_\_\_\_€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein  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 \_\_\_\_\_

**Dringlichkeit**

Um dem akut drohenden Schulnotstand entgegenzuwirken und zu erreichen, dass Kindern und Jugendlichen pflichtgemäß ein Schulplatz zur Verfügung gestellt werden kann, sind neben den bestehenden Instrumentarien und Maßnahmen weitere Verfahren zur Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen erforderlich. Daher ist der Beschluss zwingend in der Sitzung des Rates am 04.04.2017 zu treffen. Eine frühere Vorlage war nicht möglich, da das in der Ratssitzung am 17.11.2016 angekündigte Maßnahmenpaket aus schulfachlicher und baufachlicher Sicht vorbereitet werden musste.

**Begründung**

Köln ist eine wachsende Stadt. Daraus resultiert nicht nur die Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Notwendigkeit die entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen umzusetzen.

Die Gebäudewirtschaft (GW) ist aufgrund einer hohen Zahl an vakanten Stellen (Stichwort Fachkräftemangel) in Verbindung mit dem starken Anstieg an umzusetzenden Baumaßnahmen der Fachdienststellen nicht mehr in der Lage, alle Aufgaben frist- und bedarfsgerecht zu erbringen.

Ein wesentlicher Teil der investiven Baumaßnahmen liegt im Schulbau. Um das Volumen der beauftragten Maßnahmen darzustellen, hat die Verwaltung in der gemeinsamen Sondersitzung des Ausschusses Schule und Weiterbildung und des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am Montag, 13.06.2016 eine Auflistung von 203 Schulbaumaßnahmen, Generalinstandsetzungen, Neu- und Erweiterungsbauten vorgestellt, die derzeit in Ausführung (8), Planung (69) sind oder für die kommenden Jahre angekündigt waren (126).

In der Ratssitzung am 17.11.2016 hat die Verwaltung im Rahmen der Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung (Vorlagen- Nr. 3800/2016) unter anderem angekündigt, im Weiteren ein transparentes und umsetzbares Maßnahmenpaket aus Schulneu- und Erweiterungsbauten sowie

Generalinstandsetzungen vorzulegen, welches eine zur Umsetzung notwendige Einbindung Dritter ermöglicht.

Das vorliegende Maßnahmenpaket wurde aus der vorgelegten Schulbauliste generiert. Die Verwaltung hat dazu innerhalb der Schulbauliste aus schulfachlicher und baufachlicher Sicht 15 Einzelmaßnahmen an 11 Schulstandorten identifiziert. Zur Beschleunigung der Umsetzung schlägt die Verwaltung vor, durch ein europaweites Ausschreibungsverfahren entweder Totalunternehmer oder Generalunternehmer zu ermitteln, an die die Maßnahmen vergeben werden sollen.

### Auswahlkriterien

Das maßgebliche Kriterium für die Auswahl der Einzelmaßnahmen liegt in einer „Schaffung von zusätzlichen Schulplätzen“ oder in der Verhinderung eines „Wegfalls von bestehenden Schulplätzen“.

Im Weiteren wurde die Auswahl nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Nutzerbedarf abschließend formuliert (Bausoll 1) und liegt vollständig vor
2. Grundstücke sind vorhanden und im Eigentum der Stadt
3. Keine Maßnahme weiter als Leistungsphase 3 (HOAI)
4. Planungsrecht liegt vor

(Leistungsphase 3 = Entwurfsplanung = Der Architekt fertigt Schnittzeichnungen, Grundrisse und Außenansichten an. Hinzu kommen eine Baubeschreibung und eine Kostenberechnung)

### Realisierungszeitraum

Ziel ist es, alle 15 Schulbaumaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Beschlussfassung zu realisieren. Dieser Realisierungszeitraum ist nur möglich, wenn anstelle einer gewerkeweisen Vergabe der Bauleistungen die Umsetzung durch Total- oder Generalunternehmer erfolgt.

### Vergabe an Totalunternehmer (TU)

Als einen entscheidenden Vorteil einer Vergabe an Totalunternehmer sieht die Verwaltung eine schnellere Umsetzbarkeit der Projekte durch Verlagerung von Prozessen in die Zuständigkeit des Totalunternehmers.

Der Totalunternehmer übernimmt im Rahmen eines Projektvertrages die vollständigen Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle baulichen Ausführungsleistungen. Bauherr bleibt jedoch der Auftraggeber (Stadt Köln). Der Prozessvorteil generiert sich dadurch, dass sämtliche erforderlichen Planungs- und Ausführungsleistungen nur über einen Projektvertrag beauftragt werden; alle Schnittstellen, die sich im Projektverlauf üblicherweise ergeben, sind dann in der Zuständigkeit des Projektpartners (TU). Dadurch werden deutlich weniger Kapazitäten beim Personal der Gebäudewirtschaft, aber auch der übrigen beteiligten Dienststellen benötigt (z.B. Amt 27: da nur ein Vergabeverfahren /Projekt durchgeführt werden muss). Termine und Kosten können sofort zu Beginn des Projektes – bei Auftragsvergabe – mit dem externen Vertragspartner verbindlich festgelegt werden.

Außerdem hat die Stadt im Falle der Gewährleistung nur einen Ansprechpartner.

### Vergabe an Generalunternehmer (GU)

Im Gegensatz zum Totalunternehmer übernimmt ein Generalunternehmer keine Planungsleistungen. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass der Generalunternehmer einziger Vertragspartner des Bauherrn ist und die volle Verantwortung für die Gesamtleistung zu tragen hat.

Der GU im engeren Sinne muss dabei zumindest einen Teil der Bauleistungen im eigenen Unternehmen erbringen. Die übrigen Leistungen kann er an Subunternehmer weitergeben. Die Prozessvorteile sind im Weiteren mit denen einer Vergabe an Totalunternehmer vergleichbar.

### Kosten

Die Verwaltung hat für die Realisierung der 15 Maßnahmen einen Kostenorientierungswert von 240 Mio. Euro bis 340 Mio. Euro ermittelt. Die Kosten für jede Maßnahme werden parallel zum Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage der DIN 276 (Kostenplanung im Hochbau) ermittelt und dienen als Maßstab für die Bewertung der abgegebenen Angebote.

### weitere Kosten

Für die Planung von 7 der 15 Maßnahmen wurden bereits verschiedene Leistungsbilder beauftragt. Der Umfang der Beauftragung umfasst alle Leistungsphasen (LpH 1-9) und wird stufenweise abgerufen.

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2 Vorplanung

Leistungsphase 3 Entwurfsplanung

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsphase 8 Objektüberwachung

Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation

Bei einer Vergabe dieser Maßnahmen an Totalunternehmer wären die bisher entstandenen Planungskosten verloren. Hinzu kommen Ansprüche der Auftragnehmer (Architekten, Ingenieurbüros, Gutachter, Sachverständige) auf entgangene Gewinne von geschätzten 4,2 Mio. Euro. (Berechnung 1,45 Mio. Euro bisher gezahltes Honorarvolumen (brutto) + 30 % entgangener Gewinn auf das beauftragte, jedoch noch nicht abgerechnete Honorarvolumen von 9,03 Mio. Euro (netto)).

Bei einer Vergabe an Generalunternehmer werden mit den Auftragnehmern Vertragsanpassungen vereinbart, wonach anstelle der gewerkweisen Vergabe die beauftragten Leistungen durch Funktionalausschreibungen erbracht werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass hierdurch weitestgehend keine bisher in den Projekten erbrachten Planungsleistungen verloren sind. Ebenso besteht kein Anspruch auf entgangenen Gewinn.

Daher beabsichtigt die Verwaltung die Maßnahmen, die sich in der Leistungsphase 2 (Vorplanung) oder in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) befinden, an Generalunternehmer zu vergeben.

Einzelmaßnahmen:

1. Gymnasium Alte Wallgasse 10 (Königin-Luise-Schule), Vergabe an Totalunternehmer
  - a) Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Zügigkeitserweiterung von 3 auf 4 Züge in der Sekundarstufe I und von 5 auf 6 Züge in der Sekundarstufe II auf dem Grundstück Palmstraße 1. Planungsbeschluss vom 20.12.2016 (1141/2016), Planungskosten LPH 1-3 HOAI gemäß Vorlage ca. 660.000 €. zusätzliche Schülerplätze: 195
  - b) die Generalinstandsetzung der Trakte A und B des Bestandsgebäudes.
  
2. Gesamtschule im Stadtbezirk Innenstadt, Teilstandort Frankstr. Vergabe an Generalunternehmer

Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Gesamtschule im Stadtbezirk Innenstadt am Teilstandort Frankstraße 26 (für die Sekundarstufe 1).
  
3. Gesamtschule im Stadtbezirk Innenstadt, Teilstandort Severinswall Vergabe an Totalunternehmer

Abriss und Neubau des Schulgebäudes sowie von 2 Turnhallen am Teilstandort Severinswall 40/40a ( für die Sekundarstufe II). Planungsbeschluss vom 16.12.2014 (2048/2014), Baukosten gem. Vorlage 20.100.000 €. gesicherte Schülerplätze: 240
  
4. EGS Mainstraße Vergabe an Generalunternehmer

Neubau eines Schulgebäudes mit 2-fach Sporthalle für die Ernst- Moritz- Arndt- Schule, Mainstr. 75, Köln- Rodenkirchen am Standort Sürther Feld . Planungsbeschluss vom 10.09.2009 (2032/2009), Baukosten gem. Vorlage 19.400.000 €, Planung aktuell 5 Züge zusätzliche Schülerplätze: 200
  
5. Gymnasium Leybergstraße Vergabe an Generalunternehmer

Errichtung eines Erweiterungsbaues für den Ganzttag und den Unterrichtsbereich sowie eine Dreifachturnhalle. Planungsbeschluss vom 10.09.2009 (3084/2009), Baukosten gem. Vorlage 9.400.000 €, Ergänzender Planungsbeschluss (Zügigkeitserweiterung und Dreifachturnhalle) vom 08.04.2014 (0027/2013), Baukosten gem. Vorlage 28.300.000 €. gesicherte Schülerplätze: 195

6. Gymnasium Zusestraße  
Vergabe an Totalunternehmer

Neubau 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. Planungsbeschluss vom 12.05.2015 (1033/2015), Planungskosten LPH 1-3 HOAI gemäß Vorlage ca. 2.222.000 €. zusätzliche Schülerplätze: 705

7. Gymnasium Zusestraße, Interim Mittelweg/Kölner Straße  
Vergabe an Totalunternehmer

Interim ab 2018/2019 für zunächst 5. Schuljahr, sukzessive aufbauend, zusätzliche Schülerplätze: 81 je Schuljahr

8. Gymnasium Escher Straße  
Vergabe an Generalunternehmer

a) Errichtung eines Erweiterungsbaus für den Ganzttag, Planungsbeschluss vom 10.09.2009 (3019/2009), Baukosten gemäß Vorlage ca. 3.027.000 €.

b) Generalinstandsetzung des Hauptgebäudes

zu sichernde Schülerplätze: 705

9. GGs Kretzerstraße  
Vergabe an Totalunternehmer

a) Abriss des ehemaligen Hausmeisterhauses und zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für die GGS Kretzerstr. 5-7, 50733 Köln zur Erfüllung des Raumprogramms für eine dreizügige Grundschule. Planungsbeschluss vom 12.05.2015 (0946/2015), Planungskosten gemäß Vorlage ca. 313.000 €. zusätzliche Schülerplätze: 100

b) Generalinstandsetzung der Turnhalle.

10. Berufskolleg und Realschule Niehler Kirchweg  
Vergabe an Totalunternehmer

a) Planungsaufnahme zur Errichtung von Erweiterungsbauten und einer Dreifachsporthalle auf dem Schulgelände Niehler Kirchweg 118 und 120 in Köln-Nippes. Planungsbeschluss vom 01.12.2008 (4225/2008), Kosten gemäß Vorlage ca. 27.230.000 €. Die mobilen Fertigbaueinheiten sowie die Traglufthalle wurden bereits erstellt und sind nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

Planungsaufnahme (bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI) zur Errichtung von Erweiterungsbauten für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein- Realschule auf dem Schulgelände Niehler Kirchweg 118 und 120, 50733 Köln-Nippes und einer 3-fach Sporthalle auf dem Sportplatz.

Ergänzender Planungsbeschluss vom 15.03.2016 (1822/2015), Planungskosten gemäß Vorlage ca. 1.325.000 €.

gesicherte Schülerplätze: 486 Realschule, 3.130 Berufskolleg

b) Generalinstandsetzung der Realschule.

11. GGs Am Altenberger Kreuz / Siegburger Straße  
Vergabe an Totalunternehmer

Neubau eines zweizügigen Grundschulgebäudes mit Turnhalle auf dem Grundstück auf dem Sandberg.

zusätzliche Schülerplätze: 200

Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen spartenbezogenen Verrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der für das jeweilige Wirtschaftsjahr geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche.

Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für den städtischen Haushalt ab Fertigstellung kann derzeit nicht getroffen werden, da diese auf den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht. Die für das Jahr 2017 ermittelten Flächenverrechnungspreise im Schulbereich reichen von 5,98 €/qm/Monat bis 7,23 €/qm/Monat.

Neben der zu zahlenden Miete (Flächenverrechnungspreis) werden die Abschreibungen der Einrichtungskosten nach Inbetriebnahme der Schulbauten die städtische Ergebnisrechnung belasten.

Personelle Ressourcen

In der ersten Phase werden für die Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung zwei zusätzliche Architekten/Bauingenieure und zwei Juristen benötigt, die über eine Kanzlei mandatiert werden. Für die Umsetzung nach der Vergabeentscheidung werden fünf Teams zur Projektsteuerung und zum Bau- und Vertragscontrolling gebildet, die aus je einem Architekten /Bauingenieur und einem Projektkaufmann bestehen. Insgesamt müssen für die Durchführung der Maßnahmen 12-14 zusätzliche Stellen geschaffen werden.

Beteiligung des Rates, des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft (BAGW), des Ausschusses für Schule und Weiterbildung (ASW) und den Bezirksvertretungen

In den Totalunternehmerverträgen bzw. Generalunternehmerverträgen wird vereinbart, dass mit Fertigstellung der Genehmigungsplanung bzw. Einreichung des Bauantrages die Projekte im Rat sowie in den Ausschüssen BAGW und ASW und in den zuständigen Bezirksvertretungen beraten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Rat bzw. die Fachausschüsse und Bezirksvertretungen auf der Grundlage einer konkretisierten Planung und qualifizierten Kostenschätzung über die Umsetzung der

Baumaßnahmen entscheiden.

Zusätzlich schlägt die Verwaltung die Bildung einer projektbegleitenden Kommission vor, die sich aus Ratsvertretern zusammensetzt. In der Projektkommission erfolgt quartalsweise eine Berichterstattung zu Kosten und Terminen.

### Baubeschlussverfahren

Die Fassung der Baubeschlüsse im herkömmlichen Sinne nach Leistungsphase 3 ist für die 15 vorgesehenen Baumaßnahmen nicht vorgesehen und aufgrund des vorgeschlagenen Verfahrens nicht möglich. Die Entscheidung zur Umsetzung sowie die Prüfung durch das RPA erfolgen daher nach Fertigstellung der Genehmigungsplanung der jeweiligen Maßnahmen. Zur Verhinderung eines möglichen Schulnotstandes hält die Verwaltung dies für vertretbar.

### Beteiligung der Schulen

Bei den Maßnahmen Alte Wallgasse, Escher Str. und Am Altenberger Kreuz/Siegburger Str. sind finale Abstimmungen mit den Schulen bis zur Fertigstellung der Auslobung des Maßnahmenpaketes abzuschließen. Weitere Beteiligungen der hier erfassten Schulen zur Planung der Gebäude nach Ausschreibung sind nicht vorgesehen.

### Bauqualitätsanforderungen und Fachstandards

Soweit im Totalunternehmervertrag bzw. Generalunternehmervertrag nicht abweichend vereinbart, erfolgt die Realisierung der Projekte unter Beachtung der geltenden Bauqualitätsanforderungen und Fachstandards. Die begleitende Mitwirkung des Amt für Schulentwicklung ist zur Sicherstellung der schulfachlichen Standards vorzusehen.

### Weitere Maßnahmen

Der Rat hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 (AN/0188/2016) die Verwaltung beauftragt, Maßnahmen zur Optimierung der Handlungsfähigkeit der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Eigenbetriebsverordnung NRW umzusetzen und den zuständigen Ratsgremien die notwendigen Änderungen der Betriebssatzung, Zuständigkeitsordnung und ggf. weiterer Regelwerke zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Verwaltung beabsichtigt diese und weitere Optimierungsmaßnahmen im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft mit externer Beratungsunterstützung zu bewerten und ggfs. umzusetzen.

Zur Umsetzung weiterer ausgewählter Schulbauprojekte wird die Verwaltung die Bildung einer selbstständigen Organisationseinheit, z. B. in Form einer GmbH vorbereiten, die die geeigneten Rahmenbedingungen hierfür bietet. Ziel ist es, die Gebäudewirtschaft im Schulbau zu entlasten, hier den Planungsprozess und das Planungsmanagement effizienter zu gestalten und insgesamt die Leistungsfähigkeit zu steigern, um dringend erforderliche Schulplätze schneller zu realisieren.

### Anlagen

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Maßnahmenliste                              |
| Anlage 2 | Übersicht Verträge mit Umsetzungsempfehlung |