

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung eines Neubautraktes, Generalinstandsetzung und Neubau von sechs Sporthalleinheiten für das Gymnasium Kreuzgasse, Vogelsanger Str. 1, 50672 Köln durch Totalunternehmen - Erweiterter Planungs- und Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	26.09.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	24.10.2022
Sportausschuss	27.10.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.10.2022
Finanzausschuss	31.10.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.11.2022
Rat	10.11.2022

Beschluss:

1. Zur beschleunigten Schaffung zusätzlicher und zur Sicherung bestehender Schulplätze am Gymnasium Kreuzgasse, Vogelsanger Straße 1, 50672 Köln beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, die Planung und Errichtung eines Neubautraktes und einer 3-fach-Sporthalle, von drei zusätzlichen Sporthalleinheiten (einschließlich 2 Sporthalleinheiten für den Bedarf des Berufskollegs Weinsbergstraße), zusätzlicher Funktionsräume für die Außensportanlage, zusätzlicher allgemeiner und naturwissenschaftlicher Unterrichtsräume und die Generalinstandsetzung der Trakte A und B durch ein Totalunternehmen in einem europaweiten Verfahren ausschreiben zu lassen.
2. Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung mit der Planung und Errichtung einer Interimsmaßnahme zur Teilauslagerung in Schulersatzbauten in Containerbauweise auf dem benachbarten Grundstück. Die Teilauslagerung erfolgt für die Dauer der Baumaßnahme auf dem benachbarten Sportplatz im Bereich der südlichen und nördlichen Segmente sowie unter Inanspruchnahme der Tartanbahn. Für den Sportunterricht wird eine temporäre Zweifachturnhalle errichtet.
3. Der Rat erkennt den oberen Kostenorientierungswert für die Realisierung der gesamten Maßnahme in Höhe von rund 113,3 Millionen Euro brutto an.
Einrichtungskosten sind in dieser Summe –mit Ausnahme der bauseitigen Kosten für den Interimsersatzbau für die naturwissenschaftlichen Fachräume- nicht enthalten und werden zu gegebener Zeit mit einer separaten Vorlage zum Beschluss vorgelegt.
4. Der Rat genehmigt zudem einen Risikozuschlag von 10 % auf den oberen Kostenorientierungswert.

Eine erneute Gremienvorlage ist nicht erforderlich, solange der genannte obere Kostenorientierungswert um nicht mehr als 10 % überschritten wird.

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, der die durch die Baumaßnahme entstehenden Kosten berücksichtigen wird. Die Baumaßnahme verursacht ab 2029 eine jährliche Belastung des städtischen Haushalts in Höhe von rund 5 Mio. Euro (rund 4,7 Mio. Euro Miete zuzüglich rund 300.000 Euro Reinigungs- und sonstige Nebenkosten), die aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

5. Das mit Beschlussvorlage 1503/2019 festgelegte Verfahren für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket wird entsprechend angewandt, so dass eine Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien entfällt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2029

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Nebenkosten)	<u>siehe Begründung!</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (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 (Erläuterung siehe Begründung)

Sanierungsmaßnahmen, deren Ausführung in Anlehnung an den **Passivhausstandard** erfolgt, verbessern die CO²-Bilanz der Gebäude.

 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die erstmalige Errichtung und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO²-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Begründung

Im Rahmen der Umsetzung des Planungsbeschlusses 3782/2014 wurde festgestellt, dass der ursprünglich vorgesehene Planungsansatz bei Erweiterung des bestehenden Gebäudeensembles planungsrechtliche Konflikte birgt.

Daher wurde eine Planungsvariante (Anlage 1) entwickelt, die zeitnaher fertig zu stellen ist, mehr Nutzfläche bereitstellt und aufgrund kompakterer Bauweise deutlich weniger planungsrechtliche Risiken aufweist. Diese wurde am 4. Februar 2021 mit dem erweiterten Planungsbeschluss 2486/2020 vom Rat beschlossen.

Um die Planung und Errichtung der Baumaßnahme zu beschleunigen und weitere Zeitverzögerungen zu verhindern, die durch die notwendige Optimierung der Planung entstanden sind, soll die weitere Planung sowie die schlüsselfertige und betriebsbereite Errichtung des Gymnasiums durch ein Totalunternehmen (TU) auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) durchgeführt werden.

Für die TU-Maßnahme werden die Planungs- und Bauleistungen ab Leistungsphase 3 für die Generalinstandsetzung und den Neubau des Gymnasiums als Gesamtpaket vergeben. Die Interimsmaßnahme sowie der Abbruch des C-Traktes werden durch die bereits beauftragten Fachplaner geplant, ausgeschrieben und umgesetzt.

Projektspezifische Gründe für eine TU-Vergabe

Aus vergaberechtlichen Gründen wäre das Projekt nach § 97 GWB grundsätzlich in Fachlosen ausgeschrieben. Eine Prüfung hat jedoch ergeben, dass nachvollziehbare Gründe vorliegen, die ein Abweichen von der Losvergabe rechtfertigen und eine Vergabe an Totalunternehmen (TU-Vergabe) zulassen:

Wirtschaftliche Gründe

1. Starke Verzögerung

Durch die zu bearbeitenden Schulbauprojekte sind die personellen Kapazitäten der Verwaltung im Architektur- und Ingenieurbereich weitestgehend gebunden.

Das Projekt ließe sich mit Einzelvergaben mit einem erheblichen Zeitverzug umsetzen. Dies würde die derzeit kritische Schulplatzsituation weiter verschärfen. Die Schulversorgungspflicht lässt sich im vorgegebenen Zeitraum von maximal 6 Jahren (Anlage 4) nur durch die Vergabe an ein Totalunternehmen umsetzen.

Die Tabellen 1 und 2 zeigen den Vergleich der Terminschienen zwischen einer TU-Vergabe und einer Einzelvergabe für die Baumaßnahme Gymnasium Kreuzgasse.

Bei einer Einzelvergabe wäre in der momentanen Marktlage das Risiko für eine Insolvenz einzelner beteiligter Firmen trotz Bauboom weiterhin hoch. Inwiefern sich in Zukunft die Corona Pandemie auf die Marktlage auswirkt, kann noch nicht vorausgesagt werden. Jedoch steigt das Risiko, dass sich die Marktlage verschlechtert und Insolvenzen einzelner Gewerke drohen.

Bei einer TU-Vergabe trägt der Totalunternehmer das Risiko im Hinblick auf Baukosten und Termine. Eine Vergabe an ein Totalunternehmen hätte eine höhere Planungs- und Bausicherheit zur Folge. Denn ein Totalunternehmer kann bei der Insolvenz eines Auftragnehmers einfacher und unmittelbar neue Auftragnehmer*innen beauftragen, weil es bei der Suche nicht an die vergaberechtlichen Vorschriften gebunden ist.

2. Längere Beeinträchtigung von gewichteten Interessen oder Rechtsgütern

Durch die Optimierung der Prozesszeiten durch ein TU werden die Standzeiten der Schulersatzbauten für den Interim auf dem benachbarten Sportplatz erheblich reduziert und damit wirtschaftlicher.

Für die Interimslösung mit Schulersatzbauten in Containerbauweise wird ein mit der Schule und dem Amt für Schulentwicklung abgestimmtes reduziertes Raumprogramm angesetzt. Um den Schulbetrieb aufrecht zu erhalten, ist während der gesamten Bauausführung eine Auslagerung in temporäre Schulersatzbauten für den allgemeinen, den naturwissenschaftlichen Unterricht und den Sportunterricht notwendig. Die Schulersatzbauten werden auf dem benachbarten Sportplatz im Bereich der südlichen und nördlichen Segmente sowie unter Inanspruchnahme der Tartanbahn errichtet. Für den Sportunterricht wird eine temporäre Zweifachturnhalle errichtet.

Die Sportvereine können den benachbarten Sportplatz während der Baumaßnahmen nur eingeschränkt nutzen. Das auf dem benachbarten Sportplatz gelegene Großspielfeld steht während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt für den Trainings- und Meisterschaftsbetrieb der Fußballvereine zur Verfügung. Durch die Verkürzung der Baumaßnahme, kann der Sportbetrieb früher wieder beginnen.

Technische Gründe

1. Komplexität der Aufgabe

Die Planung und Koordination umfasst komplexe planungsrechtliche und technische Sachzwänge aufgrund der notwendigen Schadstoffsanierung, Sanierung der denkmalgeschützten Trakte A und B, die Auslagerung auf das benachbarte Grundstück sowie die Berücksichtigung der naturschutzrechtli-

chen Belange, die mit einem Totalunternehmen einfacher ausgeführt werden können. Die Planung und Ausführung erfolgt dort aus einer Hand und es gibt keine fehleranfällige Schnittstelle zur Übergabe von Planung zu Bau, die Informationsverlust und Zeitverzögerung zur Folge haben könnte. Auch die komplexe Planung und Ausführung der Schnittstelle der Technischen Gebäudeausrüstung zwischen den Trakten A, B und dem Neubau können durch ein Totalunternehmen schneller und optimaler durchgeführt werden. Es kann für seine Baustelle Risiken eingehen um schneller zu bauen, die dem öffentlichen Bauherrn verwehrt bleiben. Außerdem kann es damit eine kurze Taktung seiner Arbeiten parallel zueinander durchführen.

2. Logistische Abhängigkeit bei komplexen Maßnahmen

Durch den engen zeitlichen Rahmen und durch die Lage der Schulen zwischen der stark befahrenen Inneren Kanalstraße und der Parkfläche des Grüngürtels ist mit besonderen Beeinträchtigungen des Bauablaufs zu rechnen, wenn Teilspernung der Inneren Kanalstraße erforderlich wird. Diese wirken sich regelmäßig auf mehrere Gewerke aus. Die notwendige Koordinierung dieser besonderen Störungen kann ein TU wesentlich besser vornehmen, ohne dass es zu erheblichen Verzögerungen kommt.

Dem Bauablauf ist im Zusammenhang mit dem laufenden Schulbetrieb auf dem Grundstück und den durch den Neubau teilweise eingeschränkten beziehungsweise veränderten Feuerwehrezufahrten große Aufmerksamkeit zu widmen. Durch das Totalunternehmen muss die Errichtung des Erweiterungsbaus innerhalb eines kurzen Zeitfensters gewerkeübergreifend koordiniert werden. Diese Abstimmungen erfordern bei Einzelvergaben zum Beispiel wegen Gewährleistungen und Abnahmefristen einen deutlich größeren Zeitaufwand.

Auf dem Grundstück muss der Neubau in einer beengten Situation gebaut werden. Im Westen begrenzt durch die Innere Kanalstraße, im Norden durch geschützten Baumreihen, im Osten durch den Schulhof und die denkmalgeschützten Trakte A und B sowie im Süden durch den benachbarten Sportplatz und die zu schützenden Bäume. Die Wegeführung innerhalb des Schul- und Interimsgrundstückes muss am Rand der Baustelle vorbei geleitet und im Rahmen der Baumaßnahme mehrfach geändert werden. Aufgrund der erheblichen Verkehrssicherungspflichten im laufenden Betrieb ist die Sicherheit der rund 1000 Schüler*innen und sonstigen Nutzer*innen durch ein Totalunternehmen besser sicherzustellen. Es ergeben sich über die gesamte Bauzeit wechselnde Kreuzungs- und Gefahrenpunkte, die koordiniert gesichert werden müssen.

Fazit

Um die zwingend vorgegebenen Termine (Anlage 4) einzuhalten, schlägt die Verwaltung im vorrangigen öffentlichen Interesse einer Versorgung mit Schulplätzen vor, von dem Gebot der Losvergabe abzuweichen und die Baumaßnahme an ein Totalunternehmen zu vergeben.

Energiestandard

Die neuen Gebäudetrakte werden gemäß den städtischen Energieleitlinien in Anlehnung an den Passivhausstandard geplant und errichtet. Die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäudetrakte A und B sind nicht Teil der geplanten Generalinstandsetzung, da diese bereits instand gesetzt wurden.

Finanzierung

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, der die durch die Baumaßnahme entstehenden Kosten berücksichtigen wird. Die Baumaßnahme verursacht ab 2029 eine jährliche Belastung des städtischen Haushalts in Höhe von rund 5 Mio. Euro (rund 4,7 Mio. Euro Miete zuzüglich rund 300.000 Euro Reinigungs- und sonstige Nebenkosten), die aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Die Kosten der Einrichtung werden zu gegebener Zeit in einer separaten Beschlussvorlage vorgelegt.

Dezernat IV, Bildung Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtung vorsehen.

Befreiungsvoraussetzungen

Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG für die bisherige Planung liegt als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Anlage 1 – Baubeschreibung

Anlage 2 – Bebauungsplan

Anlage 3 – Landschaftsplan

Anlage 4 – Terminübersicht TU-Vergabe im Vergleich zur Einzelvergabe

Anlage 5 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 6 – Befreiung nach § 67 BNatSchG für die bisherige Planung