

Rat	19.10.2017
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	695/2017-6
-------------	------------

Stand	02.10.2017
-------	------------

Betreff Erneuerung der Dreifach-Sporthalle der Europaschule

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt,

1. die Entscheidung der Frage zu Sanierung oder Ersatzbau der Turnhalle der Europaschule gem. § 1 Abs. 2 S. 1 der Zuständigkeitsordnung an sich zu ziehen,
2. die Turnhalle der Europaschule durch einen Ersatzneubau zu ersetzen,
3. den ursprünglichen Auftrag an die Fa. Schüßler-Plan, Köln, über 42.800 € brutto zur Vorbereitung und Durchführung einer Funktionalausschreibung zur Erweiterung der Europaschule Bornheim durch einen Totalunternehmer um den Ersatzbau der Turnhalle zur neuen Gesamt-Auftragssumme von 67.260,17 € brutto zu ergänzen.

Sachverhalt

Gemäß § 11 Abs. 6 der Zuständigkeitsordnung ist der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel für die Entscheidung über die Vergabe des Auftrags zuständig. Die nächste Sitzung des Ausschusses findet am 22.11.2017 statt. Um die Planungsphase nicht unterbrechen zu müssen, zieht der Rat die Entscheidung gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 der Zuständigkeitsordnung an sich.

Sanierung oder Ersatzbau der Turnhalle:

Aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus an der Dreifachturnhalle wurden die Kosten für die Sanierung der Turnhalle ermittelt. Die Kosten für die Sanierung des Gebäudes, ohne energetische Maßnahmen und zusätzliche Anforderungen, belaufen sich gem. Grobkostenschätzung auf ca. 5 Mio. €. Nach Durchsicht und Prüfung der einzelnen Positionen durch die Verwaltung könnten Kosten in Höhe von ca. 500.000 € eingespart werden, so dass die Sanierung der Turnhalle ein Budget von voraussichtlich 4,5 Millionen beansprucht.

Zum Vergleich ist von Schüßler - Plan ein Ersatzbau nach statistischen BKI Kostenkennwerten kalkuliert worden, diese Berechnung beläuft sich auf ca. 5 Millionen incl. Abriss der vorhandenen Halle. Die Überprüfung der Kosten durch die Verwaltung hat anhand von Vergleichsobjekten ergeben, dass die Kosten belastbar sind.

Folgende Vorteile würden sich bei einem Ersatzneubau ergeben:

- Der Ersatzbau kann mit der geplanten Erweiterung funktional als Gesamtbaumaßnahme ausgeschrieben werden, was für die Durchführung in Bezug auf die Anbausituation deutlich einfacher ist und zu einer Ersparnis bei dem Budget für die Erweiterung von ca. 500.000,- € führt.
- Eine Angebotserstellung für Turnhalle und Erweiterung ist wesentlich attraktiver für die Bieter, da es keine zwei Baufelder gibt und nicht an eine bestehende sanierungsbedürftige

- ge Turnhalle angebaut werden muss. Die Ausschreibung in Merten hat gezeigt, dass für kleine Baumaßnahmen am Bestand kein Markt vorhanden ist.
- Der Ersatzbau kann alle energetische Anforderungen erfüllen und dadurch zu einer deutlichen Senkung der Energiekosten führen.
 - Bei einem Ersatzneubau können die aktuellen organisatorischen Anforderungen (z.B. Abschlussveranstaltungen, Ausbildungsplatzbörse, unterschiedliche Sportveranstaltungen ggf. mit Bewirtung) in die Planungen einbezogen werden.
 - Schnittstellen werden minimiert was zu einem reibungsloseren Ablauf führt, der günstige Auswirkungen auf die Bauzeit und die Planungskosten hat.
 - Die Kostensicherheit ist bei der Errichtung eines Ersatzneubaus größer als bei einer Sanierung.
 - Die Gebäude (Turnhalle und Schulerweiterungsbau) können hinsichtlich technischer und funktionaler Zusammenhänge freier als bisher konzeptioniert werden.
 - Konzeptionelle Mängel im Bestand können beseitigt werden.
 - Das Risiko einer unvollständigen Mängelhaftung entfällt bei einem Ersatzneubau.

Die Bauzeit der Gesamtmaßnahme, Erweiterungsbau und Ersatzbau Turnhalle, wäre in der gleichen Zeit zu realisieren wie die Sanierung. Geschätzt wird, dass für ca. 1-1,5 Jahre die Turnhalle nicht zur Verfügung steht. Der Baubeginn würde sich für den Erweiterungsbau ca. zwei Monate nach hinten verschieben, da die funktionale Ausschreibung für die Turnhalle noch erstellt werden muss.

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist der Ersatzbau in seinen jetzigen Abmessungen auf dem Schulgelände nicht neben der vorhandenen Turnhalle zu realisieren.

Bei den Kosten der Sanierung handelt es sich um investive Auszahlungen. Daneben fällt ein einmaliger Aufwand in Höhe von 300.000 € in Folge der Teilabschreibung des Restbuchwertes an. Die jährlichen Aufwendungen für Abnutzung betragen nach Beendigung der Maßnahme bei einer geschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren rund 121.000 €/Jahr. Der Bilanzwert wird von 649.389 € auf 4.849.389 € erhöht. Beim Neubau fallen investive Auszahlungen in Höhe von ca. 5 Mio. an. Daneben fällt ein einmaliger Aufwand in Höhe von 649.389 € für die Abschreibung des Restbuchwertes an. Die jährlichen Aufwendungen für die Abnutzung betragen 83.333,33 €/Jahr. Der Bilanzwert erhöht sich von 649.389 € auf ca. 5 Millionen €.

Im Ergebnis führt der Neubau zu einem höheren Bilanzwert und zu geringeren jährlichen Abschreibungsaufwendungen.

Fazit: Der Neubau ist aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen zu bevorzugen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Realisierung eines Ersatzneubaues.

Erweiterung des Auftrages an die Fa. Schüßler-Plan:

Die Fa. Schüßler-Plan hatte am 13.02.2017 den Auftrag zur Vorbereitung und Durchführung einer Funktionalausschreibung zur Erweiterung der Europaschule Bornheim durch einen Totalunternehmer erhalten. Die Auftragssumme beträgt 42.800 € brutto. Auf die Vorlage 409/2016-6 wird verwiesen.

Am 29.09.2017 hat die Fa. Schüßler-Plan ein Angebot zur Erweiterung des oben genannten Auftrages um den Ersatzbau der Turnhalle der Europaschule Bornheim durch einen Totalunternehmer vorgelegt. Das Angebot lautet auf 24.460,17 € brutto. Bei einer Erweiterung des Auftrages vom 13.02.2017 beträgt die Gesamt-Auftragssumme 67.260,17 € brutto.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Funktionalausschreibung:

bisheriger Auftragswert (Erweiterung der Schule)	42.800,00 €
zusätzlicher Auftragswert (Ersatzbau der Turnhalle)	24.460,17 €
neuer Gesamt-Auftragswert	67.260,17 €

Kosten für die Baumaßnahme:

Ersatzbau incl. Abriss	ca. 5,0 Mio. €
Restwert der vorh. Turnhalle	649.389 €

Einsparpotenzial bei dem Erweiterungsbau	ca. 0,5 Mio. €
------------------------------------------	----------------