

Rat	12.03.2020
Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	25.03.2020

**öffentlich**

Vorlage Nr.	166/2020-6
Stand	05.03.2020

**Betreff Neubau HBS-Gesamtschule in Merten - Projektablauf**

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der hier dargelegten Vorgehensweise zur Realisierung der Heinrich-Böll-Schule als Gesamtschule.

**Beschlussentwurf Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel**

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Beschluss des Rates zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Der Rat hat am 05.12.2019 mit der Vorlage 367/2019-7 beschlossen, den Standort der Gesamtschule (bisherige Heinrich-Böll-Sekundarschule) mit bis zu 5 Zügen der Sekundarstufe I und bis zu 3 Zügen der Sekundarstufe II mit einer Dreifachsporthalle im Bebauungsplan ME 18 auf 17.142 qm zu vergrößern.

Das Büro IDEOS hatte im Vorfeld die Machbarkeit in einer Studie belegt. Nach dem Ergebnis dieser Studie ist eine Grundstücksgröße von 17.000 qm ausreichend um eine Bruttogeschossfläche von 12.713 qm zu realisieren und eine 3-fach TH von 2.500 qm zu errichten.

Die Verwaltung schlägt vor, den Neubau der Schule mit den nachfolgend aufgeführten Schritten zu realisieren. Damit soll neben der Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung und die Qualität der Schule ebenso eine frühe Kosten- und Terminalsicherheit erreicht werden. Die Maßnahme wird verwaltungsseitig durch eine Steuerungsgruppe unter Einbeziehung der Nutzer begleitet. Der Entwurf der Schule wird dem Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel präsentiert.

Voraussetzung ist die Erstellung einer Bedarfsplanung. Diese soll bis zum Sitzungstermin beauftragt werden. Das Ergebnis soll vertragsgemäß Ende Juni vorliegen.

1. **Vergabe des Auftrages für einen Projektsteuerer im September 2020**

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des EU-Schwellenwertes, so dass die Auswahl des Projektsteuerers durch ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. § 14 Abs. 3 Ziffer 2 Vergabeverordnung (VgV) erfolgt. Dieses zweistufige Ausschreibungsverfahren sieht einen Teilnahmewettbewerb vor, aus dem 3 - 5 Anbieter hervorgehen und aufgefordert werden ein Angebot für die Projektsteuerung zu erstellen. Ziel ist es, dem Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel in seiner Sitzung am 01.09.2020 einen Vergabevorschlag vorzulegen. Der Projektsteuerer erstellt die Ausschreibungsunterlagen für den Generalplaner, begleitet das ganze Bauvorhaben und ist für die Einhaltung von Terminen, Kosten und Quali-

täten zuständig. Er koordiniert alle Abläufe und ist die „Rechte Hand“ des Bauherrn.

2. Vergabe des Auftrages für einen Generalplaner im September 2021

Die Unterlagen für die Ausschreibung des Generalplaners werden von dem Projektsteuerer bis März 2021 erstellt. Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des EU-Schwellenwertes. Gem. § 74 VgV werden Architekten- und Ingenieurleistungen in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vergeben.

Die Auswahl des Generalplaners erfolgt über definierte Bewertungskriterien, wie Wirtschaftlichkeit, Referenzen, Organisation usw. Der Generalplaner erstellt alle Unterlagen, wie Entwurfs-, Bauantrags-, Ausführungs-, Detail- und Fachplanungen, die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB), Gutachten etc. Nach Abschluss der Planungsphasen (LP1-5) könnte eine Baugenehmigung im Herbst 2023 vorliegen. Der Generalplaner erstellt ebenso die Ausschreibungsunterlagen für den Generalunternehmer.

3. Vergabe des Auftrages für einen Generalunternehmer März 2024

Mit der Beauftragung des Generalunternehmers (GU) soll die Maßnahme schließlich baulich umgesetzt werden. Die Ausschreibungsunterlagen werden von dem Generalplaner erstellt. Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des EU-Schwellenwertes für Bauleistungen. Gem. § 14 Abs. 2 S. 1 VgV und § 3a EU Abs. 1 S. 1 VOB/A stehen das offene Verfahren und das nicht-offene Verfahren mit Teilnahmewettbewerb nach Wahl zur Verfügung. Die Verwaltung favorisiert das nicht-offene Verfahren mit Teilnahmewettbewerb. Der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot wird beauftragt. Der Generalunternehmer beauftragt seinerseits alle Firmen, die am Bau beteiligt sind. Eine Vergabe einzelner Gewerke ist nicht erforderlich.

Soweit der Ablauf störungsfrei ist, berücksichtigt die Zeitplanung eine Fertigstellung der Schule im Jahr 2026.

### Finanzielle Auswirkungen

#### **Kosten Schule mit BGF 12.713 qm**

KG 200-700	32,7 Mio. € Stand 2020
<u>30% Sicherheit</u>	<u>9,8 Mio. €</u>
Gesamt Schule	42,5 Mio. €

Vorausschau 2026 60,4 Mio. € wenn die Baupreise weiterhin 6% pro Jahr steigen

#### **Kosten Turnhalle mit BGF 2.500 qm**

KG 200-700	7,1 Mio. € Stand 2020
<u>30% Sicherheit</u>	<u>2,1 Mio. €</u>
Gesamt Schule	9,2 Mio. €

Vorausschau 2026 13,1 Mio. € wenn die Baupreise weiterhin 6% pro Jahr steigen

#### **Gesamtkosten Neubau HBS**

Gesamtkosten 2020	51,7 Mio. €
Vorausschau 2026	73,5 Mio. €

Für das Jahr 2020 ist ein Budget von 500.000 € angemeldet und auskömmlich.  
Für die Folgejahre müssen zusätzliche Mittel im Haushaltsplan angemeldet werden.

Die konsumtiven Folgekosten stellen sich wie folgt dar:

Abschreibung/a	647.000 €	ND 80 Jahre
Instandhaltung/a	621.000 €	1,2 % der Bausumme nach KGST
Bewirtschaftung/a	1.19 Mio. €	2,3 % d. gepl. Baukosten - Richtwert
Zinsaufwendung/a	777.000 €	1,5 %