

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

65 - Gebäudemanagement

Vorl.Nr.: V/2022/0841

Datum: 19.10.2022

Gremium	Sitzung am		
Rat	02.11.2022	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau der Geschwister-Scholl-Hauptschule und des Konrad-Adenauer-Gymnasiums auf dem Schulcampus

Beschlussvorschlag

1. Die aufgeführte Fortschreibung der Baukosten ist als Basis für die künftige Finanzplanung zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung des Neubaus der Geschwister-Scholl-Hauptschule und des Konrad-Adenauer-Gymnasiums als Gesamtvergabe erneut mit einem Vergabeverfahren, in Übereinstimmung mit VOB/ § 3a EU Abs. 2 in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb, zu eröffnen.
3. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, die Vergabeunterlagen in Zusammenarbeit mit der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH und der Projektsteuerungsgruppe zu finalisieren.
4. Der Rat ist durch die Verwaltung über den Fortgang des Verfahrens zu unterrichten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
------------------------------	---	--------------------	---------------------------------

	<input type="checkbox"/> entfällt		
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die erforderlichen Mittel für die Beratungs- und Planungsleistungen sowie für die Durchführung des Ausschreibungsmanagements stehen unter dem Sachkonto 0961002, Kostenträger 21211, Kostenstellen 50331 (Hauptschule) und 50333 (Gymnasium), Investitions-Nr. I-13-002 „Sanierung und Neukonzeption Schulcampus KAG/GSH“ zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus sind für die Vergabe der Gesamtleistung, Ausschreibung und Bauausführung der Neubaumaßnahme noch keine finanziellen Mittel im Haushalt eingeplant. Die Bereitstellung der Finanzmittel für die Gesamtmaßnahme wird bei der Aufstellung der Haushaltssatzung 2023 / 2024 vorgesehen.</p>			

Begründung

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 einstimmig die Unterbrechung und Aufhebung des im Februar 2022 eröffneten Ausschreibungsverfahrens in Form eines Teilnahmewettbewerbs, auf der Grundlage der ausführlichen abgewogenen Begründungen der Verwaltung und des vergabeverfahrensbegleitenden Beratungsbüros, der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD), mit der Beschlussvorlage V/2022/0617 beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde als weiteres Ziel die Verwaltung beauftragt die erforderlichen Schritte vorzunehmen, um die Ausschreibung des Neubaus der Geschwister-Scholl-Hauptschule und des Konrad-Adenauer-Gymnasiums als Gesamtvergabe nach den Sommerferien erneut mit der Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbs zu eröffnen.

In der Zwischenzeit hat die Verwaltung zusammen mit der VBD und der Projektsteuerungsgruppe (PSG) in drei weiteren Sitzungen am 05.05., 21.06. und 30.08.2022 die Ausgestaltung des Entwurfs der Vergabeunterlagen einschließlich der funktionalen Leistungsbeschreibung in Form eines sehr konstruktiven Austauschs weiter vorangetrieben und dabei durch weitere Themenfelder, wie z.B.:

- Außenanlagen- und Schulhofgestaltung unter Berücksichtigung des Klimafolgenanpassungskonzepts, Aufnahme der Leistungen eines Freiraumplaners
- Optimierung der möglichen Bauflächen / Baufelder durch Konzeptionierung einer zentralen Verortung der Stellplätze für alle Schulgebäude

ergänzt.

In diesem Zusammenhang wurden mit der Beschlussvorlage V/2022/0644 in der Sitzung des Stadtrates vom 22.06.2022 u.a. die Planung und Errichtung einer Hochgarage am Schulcampus für die Aufnahme der notwendigen Parkplätze der drei weiterführenden Schulformen sowie der durch den Abriss der Parkpalette am Neuen Markt fehlenden Stellplätze den Vergabeunterlagen der funktionalen Leistungsbeschreibung zugeführt.

Die vorstehend genannten Erweiterungen des auftragsgegenständlichen Leistungsumfangs sind seitens der VBD hinsichtlich ihrer finanziellen Auswirkungen auf das Projekt bewertet worden. Ebenso ist die Baupreisentwicklung, welche unter dem Eindruck des Ukrainekrieges weiterhin als sehr dynamisch zu bezeichnen ist, in eine Fortschreibung der Projektkosten einzubeziehen. Ein weiterer Aspekt, dem eine Fortschreibung Rechnung zu tragen hat, ist der Anstieg der

Refinanzierungskonditionen zur Finanzierung des Projektes.

Im Folgenden werden diese Einflussfaktoren kurz erläutert:

Erweiterung des Leistungsumfangs

Für die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten der Außenanlagen- und Schulhofgestaltung wurden die zu bearbeitenden Flächen herangezogen und mit dem Mittelwert gem. BKI 2022 für die Bearbeitung von Außenanlagenflächen (KG 500) bewertet. In Summe betragen diese rund 3,4 Mio. €.

Die Erneuerung der Ver- und Entsorgungstechnischen Medien und Inwertsetzung der Außenanlagen wurde gleichermaßen über Kennwerte gem. BKI als Differenzwert aus dem oberen Wert für die Herstellung von Außenanlagen abzüglich der zuvor bereits bewerteten Kosten ermittelt und beträgt ungefähr 6,6 Mio. €.

Für die Planung und Errichtung der Hochgarage wurde aufgrund von Ausschreibungsergebnissen der VBD ein Ansatz von 5 Mio. € in Anrechnung gebracht.

Fortschreibung Baupreisentwicklung

Eine erste Fortschreibung der Projektkosten ist anlässlich der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 23.11.2021 durch die Verwaltung und die VBD vorgestellt worden (siehe Beschlussvorlage V/2021/0453/ Punkt 7. Fortschreibung der Baukosten). Diese lag auch dem Beschluss zur Eröffnung des Teilnahmewettbewerbs am 02.02.2022 zugrunde (Beschlussvorlage V/2022/0544). Die seinerzeit fortgeschriebenen Projektkosten beliefen sich unter der Aufnahme des erhöhten energetischen Standards (KfW 40 EE) auf rund 94 Mio. €.

Die Fortschreibung erfolgte nunmehr dergestalt, dass mittels des bei destatis veröffentlichten Baupreisindex die Baukosten fortgeschrieben wurden (Fortschreibung von III/2021 auf II/2022). Zudem wurde die zukünftige Baupreisentwicklung mit einem erhöhten Ansatz von 7,88% p.a. und unter Beachtung der durch die Aufhebung des Teilnahmewettbewerbs entstandenen Verzögerung (Indexierung auf II/2025 und II/2024) gerechnet.

Anpassung Finanzierungsbedingungen

Sowohl in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, welche dem Rat am 30.06.2021 vorgestellt wurde (Beschlussvorlage V/2021/0326) als auch in deren Fortschreibung zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 23.11.2021 war ein konservativer und deutlich über den damals aktuellen Refinanzierungskonditionen liegender Zinssatz von 2,100% p.a. als Berechnungsgrundlage angesetzt worden.

In den vergangenen Wochen und Monaten ist jedoch ein deutlicher Anstieg der Zinssätze zu verzeichnen, der auch die Refinanzierungskonditionen der öffentlichen Hand berührt. Insoweit liegen die aktuellen Refinanzierungskonditionen der Stadt Meckenheim über dem gewählten Ansatz von 2,100% p.a. und sind entsprechend anzupassen. Dies erfolgte für die Fortschreibung auf Grundlage tagesaktueller Konditionen der NRW.Bank und der Kreditanstalt für Wiederaufbau in den einschlägigen Förderprogrammen.

Eine Aufnahme eventuell möglicher Zuschüsse oder eine Streckung der Belastungen zulasten zukünftiger Generationen wurde nicht vorgenommen.

Im Ergebnis der Fortschreibung ist eine Erhöhung der indexierten Gesamtkosten von rund 94 Mio. € auf voraussichtlich 141,3 Mio. € festzustellen. Eine tabellarische Aufstellung der einzelnen Positionen ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Die sich aus dieser Fortschreibung ergebende Auswirkung auf die durchschnittliche jährliche Belastung der Ergebnisrechnung bezogen auf die Abschreibungen und die Zinsen erhöht sich auf rund 4 Mio. € gegenüber zuvor ca. 2,4 Mio. € per 23.11.2021. Die durchschnittliche jährliche Tilgung beträgt rund 4,8 Mio. €, wobei anfänglich

aufgrund der annuitätischen Tilgungsstruktur niedrigere Tilgungen und höhere Zinszahlungen zu leisten sind.

Trotz dieser herausfordernden Entwicklung ist weiterhin festzuhalten, dass der Neubau gegenüber der Bestandssanierung unverändert die wirtschaftlichere Realisierungsvariante darstellt, da auch für Sanierungsleistungen die Baupreisentwicklung entsprechend dynamisch war und die zuvor beschriebenen Leistungserweiterungen gleichermaßen zu berücksichtigen sind. Ergänzend kommt hinzu, dass sanierte Bestandsgebäude im Hinblick auf den energetischen Standard und die vorhandenen Flächenineffizienzen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht zu empfehlen sind. In der haushaltsrechtlichen Dimension ist der hohe Anteil konsumtiv zu veranschlagender Ausgaben für erforderliche Interimsmaßnahmen als Nachteil bei einer Sanierung zu benennen.

Insoweit empfiehlt die Verwaltung in Abstimmung und Beratung mit der VBD das Ausschreibungsverfahren bis Ende des Jahres in Form der Aufforderung zum Teilnahmewettbewerb unter Berücksichtigung der aktualisierten Kostenfortschreibung neu zu eröffnen.

Die bereits weit vorangeschrittene Finalisierung der Vergabeunterlagen wird durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der VBD und der PSG weiter vorgenommen und bis Anfang des Jahres abgeschlossen.

Meckenheim, den 19.10.2022

Andreas Satzer
Fachbereichsleiter

Heinz-Peter Witt
Technischer Beigeordneter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen