

01

- über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn

**Brandschutzsanierung der Gesamtschule Schlebusch**  
**- Verlagerung der GHS Görresstraße ab dem 01.08.2011**  
**- Räumliche Versorgung der Gesamtschule Schlebusch während der 2-jährigen Sanierungsphase ab dem 01.08.2011**

**1. Prüfauftrag**

Per Mail vom 3. Februar 2011 ist der Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung von der Verwaltungsführung gebeten worden, die durch die Stadtverwaltung kalkulierten Kosten für die Auslagerungsvariante „Aufstellung von 14 Containerklassen (ohne Fachräume) auf dem Schulgelände der Gesamtschule Schlebusch“ kurzfristig genau zu überprüfen.

**2. Prüfungsunterlagen**

Zur Prüfung standen dem Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Kostenschätzung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für Ankauf Container auf Grundlage eines Richtpreisangebotes der Fa. ALHO vom 9. Juli 2010 für die Feuerwehr;
- Ermittlung eines „groben Kostenrahmens“ für die Anmietung von Containern durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft;
- Angebot der Fa. Chemion Logistik GmbH über die Anmietung von Containern vom 6. Dezember 2010 an die Stadt Leverkusen über die Elternpflegschaft der Gesamtschule Leverkusen-Schlebusch (Indikation Nr. 2010-000283-V1);
- Kostenschätzung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft zur Herrichtung der GHS Görresstraße
  - Wiederinbetriebnahme von zwei auf dem Grundstück befindlichen Containerklassen
  - Wiederinbetriebnahme einer stillgelegten WC-Anlage
- Vermerk des Fachbereichs Schulen zu Auswirkungen der Verlagerungen in Bezug auf Schülerfreifahrt/Schülerbeförderung

**3. Abgrenzung der Prüfung**

**3.1 Ankauf von Containern**

Der durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft ermittelte grobe Kostenrahmen basiert auf nach Auffassung der Rechnungsprüfung realistischen Kosten aus dem o.g. Richt-

preisangebot der Firma Alho vom 9. Juli 2010 in Höhe von 718 €/m<sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer.

Die ermittelte Gesamtfläche variiert zwischen rd. 1.448 m<sup>2</sup> und 1.585 m<sup>2</sup> (ohne bzw. mit Toilettenanlage). Sie ist damit auch im Vergleich zur Bruttogeschoßfläche (BGF) der von der Fa. Chemion angebotenen Container-Kombination in zweigeschossiger Bauweise (ca.1.354 m<sup>2</sup> ohne Toilettenanlage) nicht überdimensioniert.

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung weiterer einzuplanender Kosten z.B. für

- Fundamentierung
- Krangestellung
- Anschluß der Haustechnik
- Fluchttreppenhaus
- Frachtkosten und
- Herrichtung des Geländes/Tiefbauarbeiten

ein Brutto-Gesamtpreis zwischen 1,389 Millionen € (ohne Toilettenanlage und ohne Bauverwaltungskosten) und 1,732 Millionen €.

Da diese Alternative aus finanziellen Gründen nicht zur Diskussion stand oder steht, wurde sie vom Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung nicht weiter untersucht.

### **3.2 Herrichtungskosten GHS Görresstraße und Schülerbeförderung**

Für die Herrichtung des Gebäudes Görresstraße für die Gesamtschule Schlebusch schätzt der Fachbereich Gebäudewirtschaft folgende Kosten:

Inbetriebnahme der Containerklassen

- |   |             |
|---|-------------|
| - Anbindung Strom, Heizung, Wasser            | ca. 1.500 € |
| - Malerarbeiten und Reparatur von Wandplatten | ca. 5.000 € |

Wiederinbetriebnahme einer zuletzt ungenutzten stillgelegten Toilettenanlage

- |  |              |
|--|--------------|
| - Erneuerung der WC-Trennwände und der Toilettendeckel, Deckenplatten, Neuanstrich | ca. 10.000 € |
|--|--------------|

Durch den Wechsel des Unterrichtsortes würde sich ein zusätzlicher hypothetischer Beförderungsumfang von rd. 80 Schülerinnen und Schülern ohne Schüler-Ticket der jetzigen 6. und 7. Klassen ergeben. Der Fachbereich Schulen geht für die Beförderung dieser Schülerinnen und Schüler sowie für das „Einfrieren“ derzeitiger Eigenanteile für Freifahrtberechtigungen in einer Hochrechnung von maximalen jährlichen Kosten in Höhe von 13.000 € aus.

Weitere anfallende, geringfügige Kosten werden in der Vorlage 0869/2010 durch den Fachbereich Schulen ausdrücklich nicht ausgeschlossen und bedürfen noch weiterer Detailabstimmung.

Die Schätzungen und Berechnungen sind aus Sicht des Fachbereichs Rechnungsprüfung und Beratung nachvollziehbar und realistisch. Die sich daraus bisher ergebende Gesamtsumme dieser Kosten beläuft sich auf rd. 42.500 €. Im Verhältnis zur von der Firma Chemion angebotenen Mietcontainer-Kombination in zweigeschossiger Bauweise belaufen sich diese Herrichtungskosten derzeit auf rd. 8 %.

#### 4. Prüfergebnis „Anmietung von Containern“

##### 4.1 Grober Kostenrahmen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft

Für die Anmietung von Containern wurde seitens 65 ein „grober Kostenrahmen“ erstellt. Dieser basiert auf einem **mündlichen Richtpreisangebot** vom 18. November 2010 der Fa. ALHO (Herr Stenger) mit einem Mietpreis von 15,00 € pro m<sup>2</sup> und Monat. Hochgerechnet auf die für notwendig ermittelte Bruttogeschossfläche (BGF) über zwei Geschosse von 1.447 m<sup>2</sup> (ohne Toilettenanlage) und einer voraussichtlichen Mietzeit von 24 Monaten ergeben sich hierbei Nettomietkosten von 521.232 € (entspricht 620.267 € incl. MwSt), die um bauseitige Leistungen wie Regen-(Entwässerung), Anschluss Haustechnik etc. erhöht werden müssen. Insgesamt wurden hier Bruttokosten ohne Bauverwaltungskosten (BVK) in Höhe von 660.132,08 € ermittelt.

##### 4.2 Angebot der Firma Chemion Logistik GmbH, Leverkusen zur Anmietung von Klassencontainern vom 6. Dezember 2010

###### 4.2.1 zweigeschossige (Modul-) Bauweise

Die Mietcontainer-Kombination in zweigeschossiger Bauweise mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.354 m<sup>2</sup> wird von der Firma Chemion zu einem monatlichen Mietpreis von 18.636,30 € netto angeboten. Hochgerechnet auf 24 Monate ergeben sich Kosten von brutto 532.252,72 €.

Hinzu kommen lt. Angebot die Nebenleistungen

- Transportkosten nach Leverkusen	13.048,20 €
- Transportkosten ab Leverkusen	13.373,80 €
- Komplette Montage in Leverkusen	16.506,60 €
- Komplette Demontage nach Mietende	13.420,00 €
- Mobilkran (vorbehaltlich Standortbesichtigung) zur Entladung und Montage	7.504,20 €
zur Demontage und Beladung	7.626,30 €
- Höhenausgleich (Kunststoff-Fundament)	6.600,00 €
- Schlußreinigung nach Mietende	5.610,00 €
- Versicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm Hagel, Einbruch, Diebstahl)	3.360,00 €
Summe	87.049,10 €
Summe zzgl. Umsatzsteuer 19%	103.588,42 €

**Damit ergibt sich für diese Lösung ein Gesamtbruttomiete von 635.841,14 €**

Hinzugerechnet werden müssen noch im Angebot aufgeführte kundenseitige Leistungen, wie befestigte Zufahrt für die Anlieferung, Gestellung von Schutt- und Werkstoffcontainern, Baufeinreinigung, Anschluss der Medien an Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss der Regenfallrohre an das Entwässerungsnetz, Wiederherstellung des Aufstellortes nach Demontage etc., die je nach Gegebenheiten finanziell stark ins Gewicht fallen können. Hierfür eine Mindestsumme von 40.000 € anzusetzen, ist aus Sicht der Rechnungsprüfung nicht unangemessen.

**Somit ergeben sich insgesamt bei diesem Angebot ohne Hinzurechnung der Bauverwaltungskosten (BVK) Gesamtaufwendungen von ca. 675.000,-€**

#### 4.2.2 eingeschossige Bauweise

Alternativ wird von der Firma Chemion eine eingeschossige Mietcontainer-Kombination angeboten, die preislich etwas günstiger liegt.

Der für diese Bauweise angesetzte monatliche Mietpreis von netto 13.940,10 € ergibt hochgerechnet auf 24 Monate Kosten von brutto 398.129,25 €.

Hinzu kommen lt. Angebot die Nebenleistungen

- Transportkosten nach Leverkusen	10.462,00 €
- Transportkosten ab Leverkusen	10.723,00 €
- Komplette Montage in Leverkusen	9.877,00 €
- Komplette Demontage nach Mietende	8.030,00 €
- Mobilkran (vorbehaltlich Standortbesichtigung zur Entladung und Montage zur Demontage und Beladung)	4.639,00 € 4.756,00 €
- Höhenausgleich (Kunststoff-Fundament)	11.000,00 €
- Schlußreinigung nach Mietende	4.620,00 €
- Versicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm Hagel, Einbruch, Diebstahl)	3.360,00 €
Summe	67.467,00 €
Summe zzgl. Umsatzsteuer 19%	80.285,73 €

**Damit würde für diese Lösung ein Gesamtbruttomiete von 478.414,98 € anfallen.**

Für die eingeschossige Bauweise sind ebenfalls kundenseitige Leistungen in Höhe von 40.000 € (siehe oben) zu kalkulieren, so daß sich auch für dieses Angebot ein Gesamtpreis von ca. 520.000 € ergibt.

Diese Lösung ist jedoch nach Auskunft der Fachverwaltung (siehe Stellungnahme der Verwaltung auf Frage 1 von Herrn Lutfullin) aufgrund ihrer Länge von 76 m aus Platzgründen nicht realisierbar.

#### 4.3 zusammengefasstes Prüfergebnis

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat für die Anmietung der Container Kosten von ca. 660.000 € ermittelt. Da diese Kostenermittlung auf einem mündlichen Richtpreisangebot der Fa. ALHO basiert, kann sie in der Tat nur als „grober Kostenrahmen“ gesehen werden.

Bestätigt wird dieser Kostenrahmen allerdings durch das Angebot der Fa. Chemion an die Elternpflegschaft der Gesamtschule, da sich auch bei diesem Angebot unter Hinzurechnung aller Nebenleistungen, ohne Bauverwaltungskosten, für die zweigeschossige Bauweise ein Gesamtpreis von ca. 675.000 € ergibt.

Der in der lokalen Tagespresse vom 3. Februar 2011 erwähnte Betrag von 430.000 € lässt sich aus dem Angebot der Fa. Chemion nicht ableiten.

Es gibt aus Sicht des Fachbereichs Rechnungsprüfung und Beratung keinen Anhaltspunkt für „unseriöse Kostenberechnungen“ oder „Manipulationen“ seitens der Fachbereiche Gebäudewirtschaft oder Schulen.

gez. Joachim Beck

gez. Ralf Johanns