



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3554

Der Oberbürgermeister

IV/40-21.003-dem

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	08.06.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	15.06.2020	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	22.06.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Umsetzung der Profilbildung am Geschwister-Scholl-Berufskolleg und am Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung auf dem „Campus Bismarckstraße„

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die technische und wirtschaftliche Machbarkeitsstudie vom 27.03.2020 (erstellt von PD Berater der öffentlichen Hand GmbH) und das Gutachten zum vergaberechtlichen Variantenvergleich vom 24.04.2020 (erstellt durch Ernst & Young Law GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft) zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Planung der Ergänzungsbauten auf dem Grundstück des Campus Bismarckstraße zur Umsetzung der Profilbildung anhand der in der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie dargestellten Variante 2 fortzuführen.
3. Die Auftragserteilung umfasst auch, die in der Begründung der Vorlage im Einzelnen zur Umsetzung beschriebenen notwendigen Maßnahmen einzuleiten. Hierzu zählt insbesondere auch die Einarbeitung der Finanzierung des Projekts in die Haushaltsplanungen der Folgejahre und die Einleitung des Anzeigeverfahrens, vor Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes.

Zur wirtschaftlichen Umsetzung der Profilbildung der Berufskollegs am Campus Bismarckstraße und der damit verbundenen Notwendigkeit der Erreichung von bestmöglichen Kreditkonditionen wird die Verwaltung - vorbehaltlich der Zustimmung der

Kommunalaufsicht - befugt, das in Variante 2 dargestellte Finanzierungsmodell Forfaitierung mit Einredeverzicht einzugehen und gegenüber der Bank eine Einredeverzichtserklärung auszusprechen.

4. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt ferner, dass die Umbauten im Bestand im Rahmen des bestehenden Vertragsverhältnisses nach Fertigstellung der Ergänzungsbauten durch den aktuellen ÖPP-Partner durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, dazu die notwendigen Schritte einzuleiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit der Betrieb der Neu-/Ergänzungsbauten im Wege einer Auftragsweiterung mit dem aktuellen ÖPP-Partner vereinbart werden kann.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Demmer, FB 40, 406 - 4019**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Planung des Neubaus von Ergänzungsbauten zur Profilbildung des Berufskollegs am Campus Leverkusen inklusive Umbau im Bestand.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Bisherige Veranschlagung:

40000305071017 Berufsschule Bismarckstr. PPP-Projekt:

Ansatz 2019:	350.000 €,
Ansatz 2020:	600.000 €,
Ansatz 2020 VE:	600.000 €,
Ansatz 2021:	600.000 €,
Ansatz spätere Jahre:	19.500.000 €.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Kosten Neubau inkl. Schwankungsbreite $\pm$ 15 %:	22.733.250,00 € –	30.756.750,00 €
Umbaumaßnahmen im Bestand:		<u>2.189.200,00 €</u>
max. Gesamtbaukosten (Preisindex Stand 02/2020)		32.945.950,00 €

Wenn das vorgeschlagene Finanzierungsmodell zum Tragen kommt, würde der Mittelabfluss ab Übergabe der vertraglichen Leistung, frühestens in 2026 erfolgen. Gegenüber der bisherigen Veranschlagung i. H. v. 19.500.000 € (ohne Planungskosten) erfolgt eine Erhöhung um bis zu ca. 13.445.950 €.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Veränderungen im Vermögen ergeben sich durch die bilanzielle Darstellung der Neubauten, ggf. auch die Umbauten im Bestand verändern den Vermögenswert. Darüber hinaus ergeben sich Aufwendungen durch Abschreibungen und Kreditfinanzierung.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

Dezernat IV Frau Schreiner und FB 40 Schulbetreuung

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

Genehmigung der Kommunalaufsicht erforderlich.

Der Vertragspartner (Totalunternehmer) soll für die Ergänzungsneubauten die Planungs- und Bauleistungen sowie die Finanzierung übernehmen. Hierfür wird ein europaweites Vergabeverfahren nach der VOB/A-EU durchgeführt.

Die Umbaumaßnahmen im Bestand werden im Rahmen der Auftragsenerweiterung des bestehenden ÖPP-Vertrages beauftragt.

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

## **Begründung:**

### I. Ausgangslage

Im März 2012 beschloss der Rat einstimmig über die Aufstellung eines Berufsschulentwicklungsplanes. Zwecks Realisierung dieser darüber hinaus gesetzlich geforderten Aufgabe wurde ein externer Berater (Dr. Garbe v. Garbe & Lexis) beauftragt. Dieser empfahl nach Durchführung einer Raum- und Investitionsbedarfsanalyse die Profilbildung der Bildungsgänge:

#### Geschwister-Scholl-Berufskolleg:

Abgabe aller technischen Bildungsgänge (insbes. Elektroniker, Kfz-Mechatroniker) an das Berufskolleg Opladen und Aufnahme aller Opladener Klassen aus dem Bereich Gesundheit und Soziales (insbes. die Erzieherausbildung)

#### Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung:

Hier erfolgt keine Reduzierung von Bildungsgängen, die nachfrageorientierte Entwicklung der letzten Schuljahre führte zu Praxisraumbedarfen, die in den Dependancen nicht abgebildet werden können.

Insgesamt und unter der Prämisse der Umsetzung von Ergänzungs- und Umbauten als Ergebnis der Analysen und der damit verbundenen Aufgabe von Teil-Standorten empfiehlt der Gutachter eindeutig die Umsetzung des Szenarios „Konzentration der Profilbildung“ und zwar sowohl aus schulfachlichen, schulorganisatorischen und ökonomischen Gründen. Am Standort Bismarckstraße soll ein Campus entstehen, der in vielen Teilen eine schulübergreifende gemeinschaftliche Nutzung vorsieht und somit wirtschaftliche Synergien realisiert.

Der Rat hat diese Profilbildung mit Grundsatzentscheidung vom 01.10.2018 (Vorlage Nr. 2018/2359) beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, ein Umsetzungs- und Finanzierungskonzept unter Berücksichtigung angepasster Raumbedarfe in Zusammenarbeit mit den Schulen fortzuführen. Mit Unterstützung der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH wurde die wirtschaftliche Machbarkeitsstudie auf Basis der Kostenermittlung durchgeführt. Die Stadt Leverkusen hat im Frühjahr 2019 eine Beteiligung der PD erworben, um nachfolgend im Rahmen von Inhousegeschäften eine vergabefreie Beratung nutzen zu können, die sämtliche weitere erforderliche Dienstleistungen umfasst. So erarbeitete die assmann gruppe als seitens der PD beauftragtes Planungs- und Beratungsunternehmen im Bauwesen die technische Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen der Erarbeitung der Studie fanden Aspekte der Schülerzahl- und Bildungsgangentwicklung Berücksichtigung. Eine Profilbildung ermöglicht einen wirtschaftlichen Ressourceneinsatz, gleichzeitig ist in die bedarfsgerechte Ausstattung unter Beachtung der aktuellen Curricula zu investieren. Diese Bedarfe wurden bereits bei Betrachtung des Status quo durch Dr. Garbe festgestellt. Darüber hinaus führt die Bündelung der Fachrichtungen zur effizienteren Fachlehrerversorgung. Um dem hiesigen Fachkräftemangel wirksam entgegenzutreten zu können, sind Maßnahmen zu ergreifen, die Auszubildende durch attraktive Angebote an diesen Wirtschaftsstandort binden und gleichzeitig die Nachfrage in Hinblick auf eine Sicherung der Bildungsqualität erhöht.

## II. Weitere Projektschritte

Seitens PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH wurden 4 Beschaffungsvarianten untersucht, die im Einzelnen nachfolgend kurz beschrieben werden:

- Variante 1: Konventionelle Eigenrealisierung  
Die Stadt setzt die Neubaumaßnahmen im Wege der Eigenrealisierung um.
- Variante 2: Getrennte Vergabe  
Planungs- und Bauleistung und deren Finanzierung werden gebündelt ausgeschrieben und an einen Auftragnehmer (Totalunternehmer) vergeben. Der Betrieb der Neubauten wird über eine Auftragerweiterung des laufenden ÖPP-Vertrages an den Vertragspartner vergeben.
- Variante 3: ÖPP  
Die Planungs-, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen sowie die Finanzierung der Maßnahmen werden gebündelt ausgeschrieben und an einen privaten ÖPP-Partner vergeben.
- Variante 4: ÖPP mit dem bestehenden Vertragspartner  
Die Planungs-, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen sowie die Finanzierung der Maßnahmen werden über eine Auftragerweiterung des laufenden ÖPP-Vertrages an den bestehenden Vertragspartner vergeben.

Eine detaillierte Beschreibung der Varianten ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Als Finanzierungsmodell wird eine Forfaitierung mit Einredeverzicht vorgeschlagen. Hierbei erfolgt die Finanzierung der Maßnahmen (Planung und Bau der Ergänzungsbauten) durch den privaten Auftragnehmer; die Stadt Leverkusen erteilt im Gegenzug eine Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung auf die Werklohnforderung (Investitionssumme).

Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die Varianten gegenübergestellt. Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt, dass die Variante 2 – getrennte Vergabe mit Forfaitierung den niedrigsten Barwert aufweist und damit die insgesamt wirtschaftlichste Option ist. Seitens der Ernst & Young Law GmbH Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft wurden die vier Varianten der Beschaffung in Hinblick auf die vergaberechtlichen Bestimmungen untersucht, s. Anlage 3. Dabei wurden die Realisationsschritte Vergabe von Planung und Bau, Finanzierung und der spätere Betrieb zusammen und auch getrennt betrachtet.

Auf Grundlage der wirtschaftlichen Untersuchung und der darauf folgenden vergaberechtlichen Prüfung wird die Variante 2 als bestmögliche Option angesehen und daher beabsichtigt, die Realisierung der Ergänzungsbauten und der Sporthalle im Wege eines neuen Vertrages über Planung und Bau sowie deren Finanzierung in einem Totalunternehmermodell erfolgen zu lassen.

Die Vergabe der Leistungen Planung, Bau und Finanzierung der Ergänzungsbauten über ein neues Vergabeverfahren unter Einbeziehung des derzeitigen Vertragspartners für den späteren Betrieb, welcher dann im Anschluss an die Realisierung des Bauvorhabens durch eine Änderung des bestehenden Auftrags erfolgen kann, wird favorisiert, da diese Beschaffungsvariante vergaberechtlich zulässig ist und die bestehende Vertragsgestaltung hinreichend berücksichtigt. Anders als bei den bisher durch die Stadt durchgeführten ÖPP-Verfahren wird bei der Variante 2 Planung und Bau von dem späteren Betrieb der Ergänzungsbauten getrennt. Dies ist grundsätzlich gegenüber einem Projekt, das Planen, Bauen und Betreiben an einen Vertragspartner übergibt, als eher nachteilig zu bewerten und wurde entsprechend in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt. Auf der anderen Seite wird in der Variante 2 dem Umstand Rechnung getragen, dass der bisherige ÖPP-Partner sich im Rahmen des bestehenden Vertragsverhältnisses (im Hinblick auf die Bestandsgebäude) bereits dazu verpflichtet hat, die Berufskollegs an der Bismarckstraße – ausgerichtet auf den Lebenszyklus der Immobilien – ständig und während der gesamten Vertragsdauer in einem guten und den jeweiligen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass es im Hinblick auf den Lebenszykluscharakter auch erforderlich ist, für die gesamte Gebäudesubstanz eine einheitliche Betreuung mit den gleichen technischen Merkmalen zu gewährleisten, um sicherzustellen, dass im gesamten Gebäudekomplex eine gleiche Qualität der Betriebsleistungen besteht. Aspekte von Sicherheit und Praktikabilität spielen hier eine wesentliche Rolle.

Auf der Grundlage des bestehenden Vertrages soll der ÖPP-Partner die Umbaumaßnahmen im Bestand durchführen. Dazu ist anzumerken, dass der ÖPP-Partner sich im Rahmen des bestehenden Vertragsverhältnisses (im Hinblick auf die Bestandsgebäude) ebenfalls bereits dazu verpflichtet hat, auf Anordnung erforderliche Umbauten vorzunehmen.

### III. Kosten:

Die prognostizierten Gesamtplanungs- und Baukosten (Kostenstand: 02.2020) für die gesamte Maßnahme (Ergänzungsbauten und Umbauten im Bestand) betragen gemäß dem Ergebnis der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie in der favorisierten Variante bis 30.756.750 €, einschließlich Mehrwertsteuer und Risikozuschlag. Aufgrund des frühen Projektstadiums muss von einer Kostenschwankungsbreite von ca.  $\pm 15\%$  ausgegangen werden.

Die Kosten des Umbaus in den Bestandsgebäuden beziffern sich dabei auf 2.189.200 € (brutto). Kosten der Fachraumausstattung sind in der Gesamtsumme enthalten und wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten kalkuliert. Ergänzende Ausstattungskosten sowie fundierte Umzugskosten sind nach Prüfung der vorhandenen Einrichtungen und im Rahmen der laufenden Investitionen zu beziffern und ebenfalls in den weiteren Haushaltsaufstellungen zu berücksichtigen.

### IV. Abhängigkeiten

Die Umsetzung der Planungen kann nur erfolgen, wenn sich der Zweckverband der Berufsbildenden Schulen Opladen ebenso für ein entsprechendes Bauprojekt entscheidet, da Bildungsgänge verschiedener Schulträger umverteilt werden. Die investitionsintensiven technischen Bildungsgänge ziehen an das Berufskolleg Opladen. Die gesamte Pro-

jektrealisation muss detailliert mit dem Zweckverband synchronisiert werden. Ein Bauentschluss des Campusprojektes würde vorbehaltlich der positiven Entscheidung durch die Schulverbandsversammlung des Zweckverbandes der Berufsbildenden Schulen Opladen über die technische Profilbildung am dortigen Berufskolleg erfolgen und die Umsetzung würde erst beginnen, sobald die beiden Projekte zeitlich und inhaltlich synchronisiert sind.

Nach Beschlussfassung würde eine erneute Befassung des Rates mit dem Projekt zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt liegen die ausgewerteten finalen Angebote und damit auch das wirtschaftlichste Angebot vor. Entscheidet die Politik zu diesem späten Zeitpunkt, den beabsichtigten Zuschlag überhaupt nicht oder nicht in dieser Form erteilen zu wollen, bleibt letztlich nur eine Aufhebung des Verfahrens. Ist der Grund der Aufhebung allein auf einen geänderten politischen Willen zurückzuführen, führt dies nach aktuell herrschender Meinung in der Rechtsprechung zu möglichen Ansprüchen der Bieter auf Ersatz der vergeblich für das Verfahren erbrachten Aufwendungen.

Die Baumaßnahmen würden nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchgeführt werden.

Dezernat V weist darauf hin, dass die GPA-Untersuchung für den Bereich Gebäudewirtschaft deutlich gemacht hat, dass die Personaldecke eigentlich noch nicht einmal ausreichend ist, um die gerade in Umsetzung befindlichen Maßnahmen abzuarbeiten. Darüber hinaus sind auch noch Projekte vorgesehen, die aufgrund des Bauzustandes bzw. von Umstrukturierungen notwendig sind. Die Belastung der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter ist dementsprechend hoch. Zurzeit werden vom Fachbereich Personal und Organisation in Verbindung mit dem Fachbereich Gebäudewirtschaft Personalakquise betrieben. Nur wenn diese erfolgreich ist oder wenn andere Maßnahmen verschoben werden, kann das Projekt „Campus Bismarckstraße“ durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft begleitet werden.

#### V. Kommunalaufsicht

Vor dem Hintergrund einer aufsichtsrechtlichen Beurteilung, insbesondere der Einbindung des Projekts in den Haushaltsplanungen der Folgejahre, werden die Gespräche mit der Kommunalaufsicht aufgenommen.

#### VI. Sonstiges

Nach Fertigstellung der Ergänzungsbauten und nach Abschluss der Baumaßnahmen im Bestand können die Dependancen für andere Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Die Entscheidung hierüber erfolgt, sobald die Auflösung zeitlich absehbar ist. Die geplante Doppelsporthalle in 2-geschossiger Bauweise am Campus Bismarckstraße mindert das Sporthallendefizit in Leverkusen. Der dargelegte Planungsumfang schöpft die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks aus.

#### VII. Hinweise zu den Anlagen



Die Machbarkeitsstudie, die juristische Ausarbeitung der Ernst & Young Law GmbH Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft und die Kostenrahmenschätzung des aktuellen Vertragspartners sind der nichtöffentlichen Einsichtnahme vorbehalten. Die nichtöffentlichen Anlagen dieser Vorlage werden nicht mit der Vorlage gedruckt. Sie stehen jedoch als verbindlicher Bestandteil der Vorlage den Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die notwendige interne Abstimmung konnte erst jetzt zum Abschluss gebracht werden, daher wird die Vorlage erst über den Nachtrag vorgelegt. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, so dass die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus beraten werden sollte.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Kostenrahmenschätzung Bestand Hochtief (nö)

Anlage 2 Machbarkeitsstudie PD Gesamtbericht wirtschaftlich u. technisch (nö)

Anlage 3 Stellungnahme EY Law (nö)