



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2778

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Pe/Kü

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.05.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bildungsausschuss	10.06.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	10.06.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	17.06.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	18.06.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.06.2024	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	24.06.2024	Beratung	öffentlich
Haupt- und Personalausschuss	01.07.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	01.07.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Maßnahmen zur Beschleunigung von Schulbauprojekten

Beschlussentwurf:

1. Die Notwendigkeit zur Beschleunigung von Schulbauprojekten wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung prüft, ob eine rechtssichere Vergabe in einem Totalunternehmer*inmodell möglich ist, um folgende Schulbaumaßnahmen beschleunigt über dieses Modell planen und errichten zu lassen:
 - a. Erweiterung der FöS Hugo-Kükelhaus-Schule,
 - b. Neubau mit Erweiterung der FöS Schule An der Wupper,
 - c. Erweiterung der GGS Im Kirchfeld.
3. Sofern die Prüfung zu 2. positiv erfolgt, wird den dann notwendig werdenden Stellenbedarfen bereits jetzt zugestimmt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Adomat

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv **Es liegt noch keine Kostenschätzung vor.**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell noch nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20: Finanzen:

Vor dem Hintergrund der genannten Krisen und der wirtschaftlichen Entwicklung in der gesamten Bundesrepublik bleibt auch die Stadt Leverkusen von finanziellen Herausforderungen nicht verschont.

Der Ansatz an Investitionen liegt für das Jahr 2024 planmäßig bei rd. 180 Mio. EUR, dazu kommen Verpflichtungsermächtigungen von rd. 300 Mio. EUR. Dazu kommen voraussichtlich rd. 100 Mio. EUR Ermächtigungsübertragungen.

Die zusätzlichen bis zu 100 Mio. EUR aus dieser Vorlage und die weiteren rd. 100 Mio. EUR für eine noch zu bauende Feuerwache lassen die Investitionen auf insgesamt rd. 800 Mio. EUR anwachsen. Diese Summe ist vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit

der Stadt regelmäßig zu beobachten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die dahinterliegenden Maßnahmen neu zu priorisieren sind. Weitere Maßnahmen sollten nicht zusätzlich aufgenommen werden.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1.:

Die Notwendigkeit zur Einbringung dieser Vorlage basiert auf den in der Vorlage Nr. 2023/2624 „Maßnahmen zur Schulentwicklung und Bestandserhaltung - 4. Sachstandsbericht/Fortschreibung“ gelisteten Projekten. Wie darin beschrieben, ist die Schulplatzversorgung in der Stadt Leverkusen akut gefährdet. Dies nicht nur durch das erhöhte Schülerinnen- und Schüleraufkommen (u. a. durch Zuwanderung, steigende Geburten, Zuzüge), sondern auch in Anbetracht der nötigen Linderung von Missständen, die dem Sparzwang der Vergangenheit geschuldet sind.

Um eine adäquate Beschulungssituation sicherzustellen, ist es dringend notwendig, die „Umsetzungsgeschwindigkeit“ bei den Schulbauprojekten zu erhöhen.

Zu Beschlusspunkt 2:

Vor dem Hintergrund der hohen Dringlichkeit kann die „normale“ Verfahrensweise für die Planung und den Bau nicht mehr zur Anwendung kommen, da sie durch eine Vielzahl von Verfahrensschritten und immer größer werdenden bürokratischen Aufwand nicht schnell genug ist, um den Anforderungen gerecht zu werden. Im Rahmen des Normalverfahrens zu erreichende Beschleunigungen (z. B. durch Priorisierung von Vergaben, Vergabeerleichterungen, wo rechtlich möglich, Verzicht auf Vorlagen etc.) reichen nicht aus, um zeitnah die erforderlichen Schulplätze bereitzustellen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, vor dem Hintergrund der angespannten Personalressourcen die dargestellten Bauprojekte, die bislang noch nicht begonnen werden konnten, zu bündeln und in einem Totalunternehmer*inmodell (TU-Modell) abzuwickeln.

Vergabe an Totalunternehmer*in (TU):

Als einen entscheidenden Vorteil einer Vergabe an einen TU sieht die Verwaltung eine schnellere Umsetzbarkeit der Projekte durch die Verlagerung von Prozessen in die Zuständigkeit des TU. Der TU übernimmt im Rahmen eines Projektvertrages die vollständigen Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle baulichen Ausführungsleistungen.

Die Abwicklung ist deutlich schneller und einfacher, da sämtliche erforderlichen Planungs- und Ausführungsleistungen nur über einen Projektvertrag beauftragt werden; alle Schnittstellen, die sich im Projektverlauf üblicherweise ergeben, sind dann in der Zuständigkeit des TU. Dadurch werden deutlich weniger Kapazitäten im Personalbereich des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65), aber auch z. B. bei der Zentralen Vergabestelle im Fachbereich Recht und Vergabestelle (FB 30) benötigt, da nur ein Vergabeverfahren durchgeführt werden muss (anstatt 50 bis 100 Verfahren bei einer Vergabe nach Gewerken). Die Termine und die Kosten können sofort zu Beginn des Projekts – bei Auftragsvergabe – mit der externen Vertragspartnerin bzw. dem externen Vertragspartner verbindlich festgelegt werden. Außerdem hat die Stadt Leverkusen im Falle der Gewährleistung nur eine Ansprechperson.

Die Grundlagenermittlung, die Festlegung des Flächenbedarfs, die Ermittlung aller standortrelevanten Daten sowie die Klärung des Bau- und Planungsrechts müssen aber immer im Vorfeld durch die Verwaltung (hier: durch ein externes Projektsteuerungsbüro) erfolgen.

Die Erfahrungen in anderen Kommunen (Köln, Duisburg, Bonn, Bielefeld) mit diesem Vergabemodell sind gut. Die Stadt Köln realisiert seit ca. sechs Jahren viele Projekte im TU-Modell. Die Erfahrungen der Kölner Gebäudewirtschaft sind ausgesprochen positiv, die Projekte hätten deutlich an Fahrt aufgenommen, auch die Bauqualität sei gut. Die Stadt Leverkusen hat das Projekt „Neubau der Flüchtlingsunterkunft Sandstraße“ in einer Totalunternehmervergabe abgewickelt (2020/2021) und dabei sehr gute Erfahrungen gemacht (Kosten, Termine, Qualitäten).

Vergaberecht:

In einem ersten Schritt sind die vergaberechtlichen Voraussetzungen einer Ausschreibung als TU-Leistung noch von einer durch die Stadt Leverkusen zu beauftragenden, externen Kanzlei zu prüfen und die Machbarkeit aufzuzeigen.

Die Beispiele aus anderen Kommunen zeigen jedoch, dass diese Verfahrensart grundsätzlich vergabekonform ist, wenn entsprechende Begründungen vorliegen.

Es ist zu erwarten, dass das TU-Modell bei Förderprojekten nicht angewendet werden kann, da die vergaberechtlichen Bestimmungen in diesen Fällen mit dem Zuschussbescheid zwingend vorgegeben sind und der Verlust von Fördermitteln nicht riskiert werden sollte.

Unterstützung durch eine Projektsteuerung:

Außerdem soll in einem europaweiten Vergabeverfahren ein Projektsteuerungsbüro ausgewählt werden, das die Verwaltung in der Abwicklung dieses Verfahrens unterstützt.

Kosten:

Die Verwaltung hat für die Realisierung der aufgeführten Maßnahmen noch keine Kostenermittlung durchführen können. Die Kosten für die Maßnahmen werden durch das noch zu beauftragende Projektsteuerungsbüro ermittelt.

Keine Planungs- und Baubeschlüsse:

Eine Fassung von Planungs- und Baubeschlüssen ist für die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht vorgesehen und aufgrund des vorgeschlagenen Verfahrens nicht möglich. Bereits mit der Veröffentlichung des europaweiten Vergabeverfahrens für den TU werden vorvertragliche Regelungen getroffen, die im Nachgang von den Ausschüssen, Bezirksvertretungen oder dem Rat nicht mehr geändert werden können (ohne Schadenersatzzahlungen). Zur Verhinderung eines möglichen Schulnotstandes hält die Verwaltung dies für vertretbar.

Projekte für das TU-Modell:

Folgende Bauprojekte sind für die TU-Vergabe vorgesehen:

- a. Erweiterung der FöS Hugo-Kükelhaus-Schule (kein Förderprojekt).

Ein Erweiterungsbau am Hauptstandort ist dringend erforderlich. Die aktuelle Unterbringung von Klassen in der Containeranlage „Im Bühl“ kann keine auf Dauer angelegte Beschulungssituation darstellen. Es fehlt auch hier an:

- Klassen- und Fachräumen,
- Differenzierungs- und Ganztagsbedarfen (inkl. Mensasituation),

- zusätzliche Gymnastik- und Therapiebereiche sowie
 - Platz für Verwaltungs- wie auch Beratungsbedarfe.
- b. Neubau oder Sanierung mit Erweiterung der FöS Schule An der Wupper (kein Förderprojekt).

Neben dem dringenden baufachlichen Sanierungsbedarf ist das Raumbedarfskonzept dringend zu überarbeiten. Es fehlt an:

- Klassen- und Fachräumen,
- Differenzierungs- und Ganztagsbedarfen (inkl. Mensasituation) sowie
- Platz für Verwaltungs- wie auch Beratungsbedarfe.

Durch die stark steigenden Zahlen an Schülerinnen und Schülern kann eine Beschulung kaum noch sichergestellt werden. Das interimswise Aufstellen von Containern ist in Prüfung.

- c. Erweiterung der GGS Im Kirchfeld (kein Förderprojekt).

Bei der GGS Im Kirchfeld handelt es sich um eine 4-zügige Gemeinschaftsgrundschule im Stadtteil Leverkusen-Lützenkirchen mit 418 Schülerinnen und Schülern, von denen 315 Kinder die OGS besuchen (dies entspricht einem Anteil von ca. 75 %; siehe Bildungsbericht 2023/2024). Für einen ordnungsgemäßen und qualitativ zeitgemäßen Schulbetrieb (und zur Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen OGS-Platz ab dem Schuljahr 2026/2027) sind dringende Anpassungen im Raumbestand notwendig:

- Fehlende Differenzierungs- und Ganztagsschulbedarfe (inkl. Mensasituation; 3-Schichtsystem),
- Anpassung Verwaltungs- und Beratungsräume,
- fehlender Gymnastikraum.

Im Rahmen der Planungsgespräche ist konkret abzustimmen, welche Bedarfe umsetzbar sind.

Zu Beschlusspunkt 3.:

Die Durchführung der o. a. Schulbauprojekte in einem TU-Modell kann nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden:

- 1 Architekt*innenstelle,
- 1 Ingenieur*innenstelle technische Gebäudeausrüstung,
- 1 Verwaltungskraft.

Weitere Vorgehensweise:

- Prüfung der rechtssicheren Vergabe (für jedes einzelne Projekt) durch eine externe Kanzlei,
- europaweite Ausschreibung und Beauftragung der Projektsteuerungsleistungen,
- Beauftragung der juristischen Begleitung der Vergabeverfahren,

- Grundlagenermittlung und vorbereitende Maßnahmen, wie z. B. Vermessungsarbeiten, Leitungsuntersuchungen, Kampfmitteluntersuchungen, Baugrunduntersuchungen etc. auf allen Grundstücken, Erstellung von Baumassenstudien, Kostenschätzungen und groben Bauablaufplänen
- Erneute Beschlussvorlage für Rat, Ausschüsse und Bezirksvertretungen mit Benennung der Projekte und Darstellung der Ergebnisse der Grundlagenermittlung
- Erstellen der Ausschreibungsunterlagen und einer Bewertungsmatrix durch das Projektsteuerungsbüro in Verbindung mit der juristischen Beratung,
- Durchführung der Vergabeverfahren (Teilnahmewettbewerbe mit Veröffentlichung der Vergabeunterlagen, anschließend Durchführung der Verhandlungsverfahren mit geeigneten Bewerber*innen) und Beauftragung nach Zustimmung des Rates zur Vergabe (nö).

Parallel wird das Dezernat für Planen und Bauen (Dez. V) eine „Geschäftsanweisung Bau“ erarbeiten, in der die „normalen“ Bauprozesse des Planen und Bauen geregelt werden, aber auch die Möglichkeiten der Beschleunigung von Maßnahmen in begründeten Ausnahmefällen. Notwendig ist ein transparentes und schlankes Regelwerk, welches eine zügige und kosteneffiziente Abarbeitung der Bauprojekte gewährleistet.