

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	15.02.2018
Haupt- und Finanzausschuss	20.02.2018
Rat	27.02.2018

Projektfreigabe Ausschreibung

hier: Erweiterung einer 2-zügigen Grundschule in Gruitzen,
Prälat-Marschall-Str. 65 in Haan

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Haan beauftragt die Verwaltung das Vergabeverfahren für den Erweiterungsbau der Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen durchzuführen.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Nach der Wiederaufnahme des Projektes in 2017, bedingt durch personelle Engpässe und den Flüchtlingszustrom, wurden angesichts des Investitionsvolumens und der langfristigen Ausrichtung des Bauvorhabens alle Rahmenbedingungen und beschlossenen Planungsansätze überprüft und den aktuellen Erkenntnissen aus den Bereichen zeitgemäßer Schulunterricht und Ganztage angepasst. Es erfolgte auch die Abstimmung mit Planungsamt und Bauaufsicht bezüglich der planungsrechtlichen Realisierbarkeit des Projekts.

Nach Ausarbeitung verschiedener Varianten für einen Erweiterungsbau und Gesamtneubau beschloss der Rat der Stadt Haan am 27.06.2017 einstimmig:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 4 mit Räumen für eine zentrale Mensa und eine Mediathek für Schule und Öffentlichkeit ohne eine Sanierung des Altbaus und der Außenanlagen weiter bis zur Ausschreibungsreife durchzuplanen.“

Für die beschlossene Variante wurde eine erste Kostenschätzung erstellt. Diese beläuft sich nach derzeitigem Planungsstand auf rund 4,7 Mio. €.

Anlass der Vorlage

Das Gebäudemanagement hat das Projekt, wie vom Rat beauftragt, vorbereitet und schlägt eine Beschaffung im Rahmen einer Totalunternehmerleistung vor.

Rahmenbedingung des Projekts

Für das aufgeführte Bauvorhaben gibt es die nachfolgend genannten, festgelegten Rahmenbedingungen:

- Grundstück mit vorhandenem B-Plan
- Errichtung eines Erweiterungsbaus mit allen Klassen und der Mensa im vorhandenen Baufenster darstellbar
- Der historische Altbau soll erhalten und mit dem Erweiterungsbau verbunden werden
- der Erweiterungsbau soll bei laufendem Betrieb nach Abbruch des vorhandenen, in Betrieb befindlichen, alten Anbaus an dessen Stelle neu errichtet werden (alternativlos wegen vorh. Baufenster)
-

Projektstand

Für das Projekt hat das Gebäudemanagement Leistungen der Leistungsphase 1 zur Überprüfung einer grundsätzlichen Realisierbarkeit am vorhandenen Standort und der Definition der Raum- und Funktionsbedarfs erbracht.

In Zusammenarbeit mit dem Schulverwaltungsamt und der Schule wurde der Bedarf noch einmal wie folgt festgelegt:

- Erweiterungsbau mit allen Klassen- und Gruppenräumen, sowie der Mensa inkl. Küche und neuen sanitären Anlagen
 - ein Klassenzug additiv und ein Klassenzug rhythmisiert
 - pro Zug ein ‚TimeOut‘-Raum (auch für inklusive Angebote)
 - sanitäre Anlagen pro Geschoß, im Mensa-Geschoß auch barrierefrei
 - Mediathek
- Bestandsaltbau
 - Räume für OGS-Betrieb
 - Verwaltungsräume der Schule

Alle weiteren Planungsleistungen sowie die konzeptionelle Erarbeitung einer endgültigen Entwurfs- und Ausführungsplanung unter wirtschaftlicher Auswahl von statischen Systemen, Konstruktionen, Baustoffen und technischen Anlagen sollen innerhalb des weiteren Verfahrens durch den Auftragnehmer erbracht werden.

Nach entsprechender Überprüfung sieht das GM bei diesem Projekt einen Vorteil darin, keinen architektonischen Vorentwurf über etagenweise Funktionsschemata hinaus vorzugeben, damit die Ausschreibung auch für Anbieter von Bausystemen interessant wird, was das Spektrum potentieller Bieter - im Sinne eines Wettbewerbs um die wirtschaftlichste Lösung – noch einmal erweitert.

Bisherige Finanzierung im Haushaltsplan

Gemäß Haushaltsplanung sind im Investitionsplan (Invest.-Nr. 65015001) von 2017 bis 2020 im Produkt 030150 Projekt- und Baukosten von 4,72 Mio € eingeplant. Diese verteilen sich auf die Jahre wie folgt:

- 2016 100.000 €
- 2017 100.000 €
- 2018 100.000 €
- 2019 2.200.000 €
- 2020 2.220.000 €

Zeitraumen

Der geplante Zeitrahmen für das Projekt bei Durchführung des vorgeschlagenen Vergabeverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Beschlussfassung für Durchführung des Verfahrens	Ratssitzung am 27.02.2018
Ausschreibung Veröffentlichung / Beteiligungswettbewerb Vergabevorschlag	Anfang März 2018 November 2018
Ratsbeschluss Auftragsvergabe	Dezember 2018
Entwurfsplanung + Genehmigungsverfahren	bis Ende Juni 2019
Baubeginn	ab Juli 2019 (Abbruch)
Fertigstellung Erweiterungsbau	Ende 2020 / Anfang 2021

Der große Vorteil des Verfahrens gegenüber einer konventionellen (gewerkeweisen) Beschaffung liegt hier wieder in der, zu Projektbeginn festgeschriebenen, verbindlichen Umsetzungszeit zu einem Pauschalpreis. In zurückliegenden Projekten des Gebäudemanagements hat sich gezeigt, dass solche Verfahren kürzere Bauzeiten und höhere Terminalsicherheit bei Reduzierung klassischer Baurisiken für die Stadt gewährleisten.

Empfehlung der Verwaltung

Für die fristgerechte Umsetzung des Projekts empfiehlt die Verwaltung die Ausschreibung der Maßnahme wie zuvor beschrieben freizugeben.

Finanz. Auswirkung:

siehe Vorlagentext