

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0541/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
---------	---------------	--------------------

Tagesordnungspunkt

Mensa GGS Hand

Beschlussvorschlag:

Der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt entsprechend der Mitteilungsvorlage aus dem ASG vom 02.06.2022 die Schulbau GmbH der Stadt Bergisch Gladbach in der ersten Beauftragungsstufe mit der Erstellung einer Funktionalausschreibung und Kostenzusammenstellung als Grundlage für die Einholung eines Maßnahmenbeschlusses sowie die weitere Bearbeitung der schlüsselfertigen Erstellung der Maßnahme: Mensa an der GGS Hand.

Sachdarstellung/ Begründung:

In der Abteilung Hochbau des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach wurde für die Maßnahme Mensa an der GGS Hand die Grundlagen- und Bedarfsplanung entwickelt. Die Grundlagenermittlung der Maßnahme ist in der Projektentwicklung (Leistungsphase 0) weitgehend abgeschlossen.

Die vom Immobilienbetrieb beauftragte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch PSPC hat ergeben, dass die Vergabe der Maßnahme an einen Totalunternehmer (TU) gegenüber der Einzelvergabe die wirtschaftlichere Variante darstellt. Eine Beauftragung der Schulbau GmbH mit der Maßnahme „Mensa GGS Hand“ ist für die Stadt Bergisch Gladbach eine Möglichkeit eine zeitsparende Umsetzung der Maßnahme zu erreichen.

In der „Leistungsphase 0“ (LPh 0) können jedoch keine belastbaren Aussagen zu Baukosten vorgenommen werden, da eine Kostenberechnung erst mit Abschluss der Leistungsphase 3 vorliegt. Die Kosten aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch PSPC beruhen auf den BKI-Kosten und vorgenommenen Risikoanpassungen. Es bestehen somit zum Zeitpunkt der Beauftragung der Schulbau GmbH für die genannten Maßnahmen Unschärfen in der Kostenbetrachtung, die im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung minimiert werden.

Zur Verifizierung der Maßnahmenkosten schlägt der Immobilienbetrieb vor, die Schulbau GmbH, im Rahmen einer ersten Beauftragungsstufe, mit der Erstellung einer Funktionalausschreibung und Kostenzusammenfassung zu beauftragen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird bei der Maßnahme bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 576 m² ohne Möblierung (KG600/ Ausstattung) von einem Gesamtkostenvolumen von ca. **3.299.372,-€** ausgegangen.

Da eine Verlagerung der Bestandsküche aus dem Hauptgebäude nicht im Anforderungsprofil des Fachbereich 4 enthalten ist und lediglich eine Spül- und Ausgabemöglichkeit im neuen Gebäude vorhanden sein soll, wird im Zuge der Maßnahme die bestehende Küche im Bestandsgebäude für die zusätzlichen Anforderungen angepasst.

Durch die gewünschte Erweiterung der Bestandsküche, die noch nicht feststehenden Anforderungen an die Ausstattung und durch eine notwendig gewordene Umliegung von Schmutzwasser, Regenwasser und Nahwärmeleitungen, entstehen zusätzliche Kosten, die erst im weiteren Planungsverlauf bepreist werden können und vorliegend die geschilderte Kostenunschärfe begünstigen.

Aufgrund des derzeit geschätzten Gesamtkostenvolumens handelt es sich aller Voraussicht nach um ein unterschwelliges Bauvorhaben, bei dem die Schulbau GmbH vergaberechtliche Erleichterungen gegenüber der Stadtverwaltung hat.

Nichtsdestotrotz ist es zweckmäßig im Vorfeld der Beauftragung eines Totalunternehmers eine Funktionalausschreibung zu erstellen, um den Auftragsgegenstand klar zu umreißen.

Neben der Erstellung der Funktionalausschreibung sollen zudem die Kosten der Maßnahme weiter qualifiziert werden und im Nachgang, bevor eine weitere Beauftragung der Schulbau GmbH und eine Vergabe der Leistung durch diese an einen Dritten erfolgt, dem Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft zur Entscheidung (Maßnahmenbeschluss) vorgelegt werden.

Das zum Beschluss vorgeschlagene Vorgehen kommt der bisherigen Praxis aus Grundsatz- und Maßnahmenbeschluss nebst Nennung der Kosten am Nächsten. Unterschiede ergeben sich durch einen anderen Projektablauf durch die Beauftragung eines TU.

Eine Alternative zu dem vorgenannten Vorgehen wäre die Beauftragung der Schulbau GmbH mit der Erstellung der Funktionalausschreibung sowie Vergabe der gesamten Planungs- und Bauleistungen insgesamt bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Dies wäre gegenüber dem durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgeschlagenen Vorgehen zeitsparender, würde jedoch eine starke Abweichung vom bisherigen Vorgehen bedeuten. Die Konsequenz wäre, dass die Maßnahme nunmehr, mit der aufgrund des Planungsstandes hohen Kostenunschärfe, beschlossen und in der Folge mit einer starken Kostenanpassung zu rechnen wäre.