

Sitzung Bau- und Planungsausschuss

Am **Dienstag, 23. April 2024** tagt der Bau- und Planungsausschuss im Bürgerhaus, Hauptstraße 30. Die Sitzung beginnt um 17:00 Uhr mit dem öffentlichen Teil.

A. Tagesordnung – öffentlicher Teil der Sitzung:

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Cyriax
 hier: Maßnahmenbeschluss

- 3 Mitteilungen, Anfragen

Stadt Overath
Christoph Nicodemus
Bürgermeister

An die
Mitglieder des
Bau- und Planungsausschusses

Den übrigen Ratsmitgliedern
zur Kenntnisnahme.

Verwaltungsgebäude: Hauptstraße 10
Amt: Planungs- und
Bauordnungsamt
Auskunft erteilt: Herr Latus
Zimmer: 201
Durchwahl: 02206/602-142
Telefax: 02206/602-105
Aktenzeichen: 61/

12.04.2024

Rathaus
Hauptstraße 25
51491 Overath
Telefon (0 22 06) 602-0
Fax (0 22 06) 602-193
www.overath.de
bauamt@overath.de

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE25 3705 0299 0325 0000 15
SWIFT-BIC: COKSDE33XXX
VR-Bank Overath
IBAN:
DE36 3706 2600 0001 0360 25
SWIFT-BIC: GENODED1PAF

Einladung

Die nächste Sitzung des **Bau- und Planungsausschusses** (öffentlich und nichtöffentlich) findet am

Dienstag, 23. April 2024 um 17:00 Uhr

im Bürgerhaus, Hauptstraße 30 statt.
Ich lade Sie hierzu ein.

Öffnungszeiten:

Dienstags
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstags
08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 17.00 Uhr
Mo., Mi. u. Fr.
geschlossen

A. Tagesordnung – öffentlicher Teil der Sitzung:

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Cyriax
hier: Maßnahmenbeschluss

- Vorlage Nr. XVI/1237 -

- 3 Mitteilungen, Anfragen

B. Tagesordnung – nichtöffentlicher Teil der Sitzung:

- 1 Mitteilungen, Anfragen

Veronika Bahne-Classen
Vorsitzende

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/1237

Overath, den 11.04.2024

- öffentliche Sitzung
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:
Steinwartz, Thorsten

Beratungsfolge

Bau- und Planungsausschuss

Sitzungstermin

23.04.2024

Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Cyriax hier: Maßnahmenbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?	ja
Geschäftsjahr	2024
Abrechnungsobjekte	IV01080218 Erweiterung SZ Cyriax IV01080219 Sanierung SZ Cyriax
Gesamtansatz	27.356.257,50
Erträge	für Teilbereiche Fördermittel aus dem InHK

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung und Erweiterung des Schulzentrums Cyriax gemäß der Variante 8 durchzuführen und die dafür erforderlichen Vergaben – vorbehaltlich der Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes – vorzunehmen.

Sachdarstellung:

In der vergangenen Sitzungsfolge hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Büro Reichel Projektmanagement über die bis dato vorgenommenen Prüfungen und Überlegungen informiert, auf welche Weise und in welcher Struktur das Gesamtprojekt der Sanierung und der Erweiterung des Schulzentrums ablaufen könnte. Die Ergebnisse und Vorschläge wurden im Kernteam Cyriax am 22.02.2024, im Schul- und Sportausschuss am 29.02.2024 sowie im Bau- und Planungsausschuss am 12.03.2024 vorgestellt. Es wird insoweit auf die Vorlage XVI/1185 sowie die mit den jeweiligen Niederschriften versendete Übersicht über die verschiedenen geprüften Varianten verwiesen. Die genannten Gremien haben diese Darstellung zunächst zur Kenntnis genommen.

Im nächsten Schritt wird nun vorgeschlagen, den entsprechenden Maßnahmenbeschluss zu fassen. Die Variante 8 sowie die vorgeschlagenen Beschaffungsmodelle sind dieser Vorlage erneut als Anlage beigefügt.

Der Vorschlag beinhaltet im wesentlichen drei Teile:

- a) Es wird ein Ergänzungsbau in Modulbauweise auf dem Standort der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft Perenchiesstraße 5 errichtet, der insbesondere kurzfristig den zusätzlichen Raumbedarf des PKG abbildet, welcher durch die Umstellung von G8 auf G9 ab dem Beginn des Schuljahrs 2025/26 entsteht.
- b) Es wird ein Erweiterungsbau an der Dreifachturnhalle (unter Inanspruchnahme des dortigen tiefer liegenden Bolzplatzes) geplant und gebaut. Hierfür wird die Ausschreibung eines Totalunternehmers (TU) vorgeschlagen.
- c) Die Sanierung des Bestandes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Hierfür wird die Ausschreibung eines Generalplaners (GP) und später eines Generalunternehmers (GU) bzw. mehrerer Teil-Generalunternehmer (Teil-GU) vorgeschlagen.

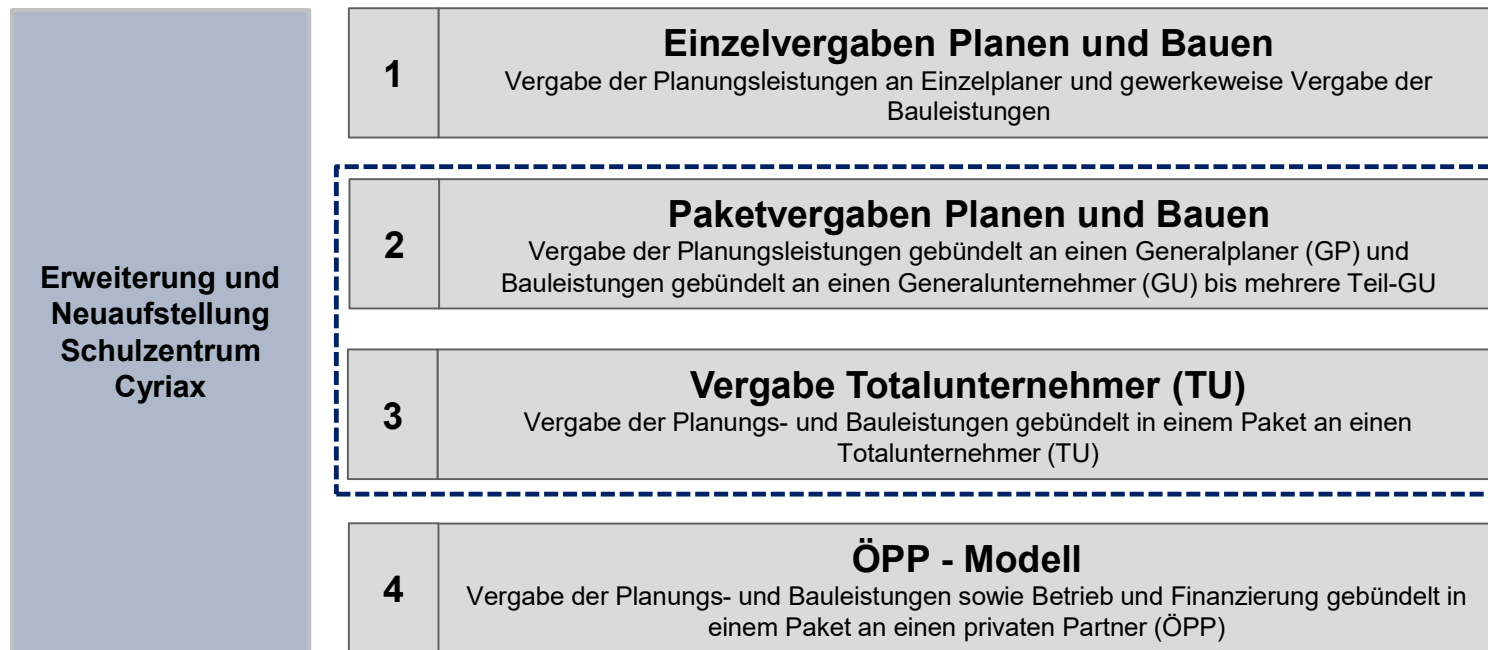
Das Projekt soll nun zügig weitergeführt werden. Insbesondere der unter Buchstabe a) genannte Raumbedarf soll schnellstmöglich angegangen werden. Daher hat man sich in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 08.04.2024 – erstmals auch unter Beteiligung der politischen Vertreter – einmütig dafür ausgesprochen, eine zusätzliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses anzuberaumen, um auch formell den zugehörigen Maßnahmenbeschluss zu fassen. Die nächste turnusmäßige Sitzung findet erst am 11.06.2024 statt. Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

In Vertretung

T. Steinwartz

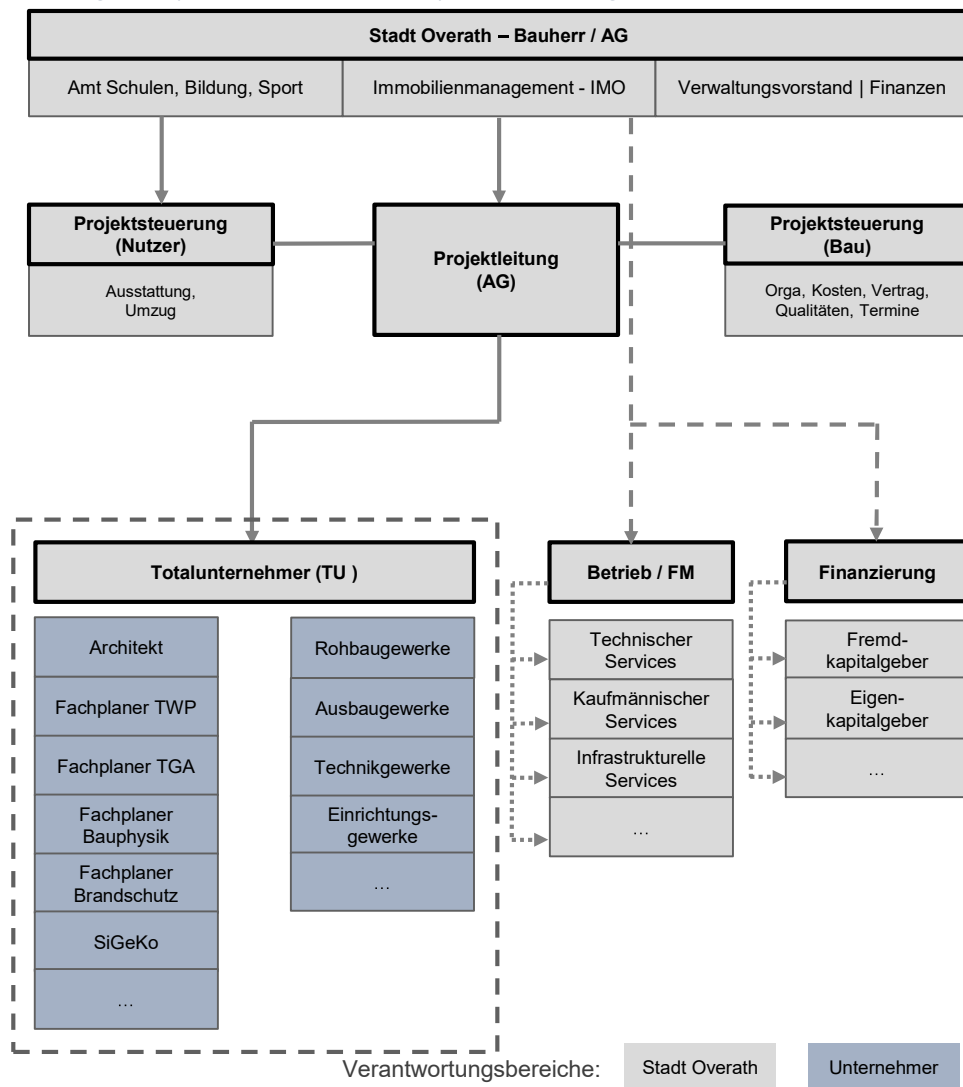
Erster Beigeordneter

Mögliche Beschaffungsmodelle



2. BESCHAFFUNGSMODELLE

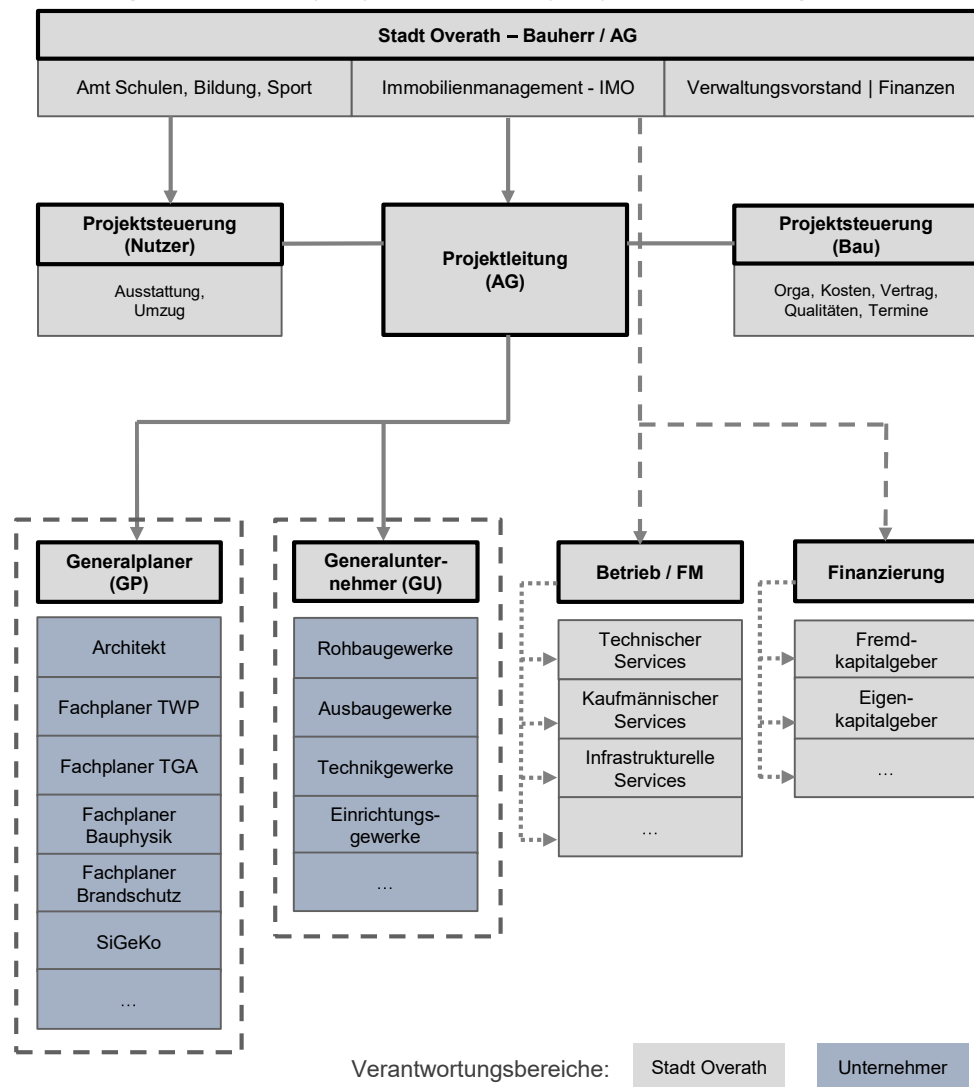
TU-Vergabe (Planen und Bauen) Empfehlung 2: Neubau



- ✓ Bündelung der Leistungen Planen und Bauen zu einem Paket = weniger Einzelverträge = geringerer Verwaltungsaufwand
minimiertes Schnittstellenrisiko, da nur 1
- ✓ Vertrags-partner für Planen und Bauen
Früher Zeitpunkt für Kosten-/Terminsicherheit
- ✓ für AG Genehmigungsrisiko trägt grundsätzlich TU
- ✓ Mengenrisiko trägt TU
Haftung bei Ausführungsmängel trotz
- ✓ Nachunter-nehmer bei TU (alleiniger Vertragspartner)
Koordinationspflicht zum TU verlagert
- ✓ Ausschreibung Leistungen auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- ✗ Änderungen durch AG nach Vergabe an TU können Kosten-/Terminsicherheit negativ beeinflussen
- ✗ nach VOB/A Ausnahme für die Vergabe von Bauleistungen
- ✗ gerät TU in Insolvenz, gerät Ausführung in Gefahr

2. BESCHAFFUNGSMODELLE

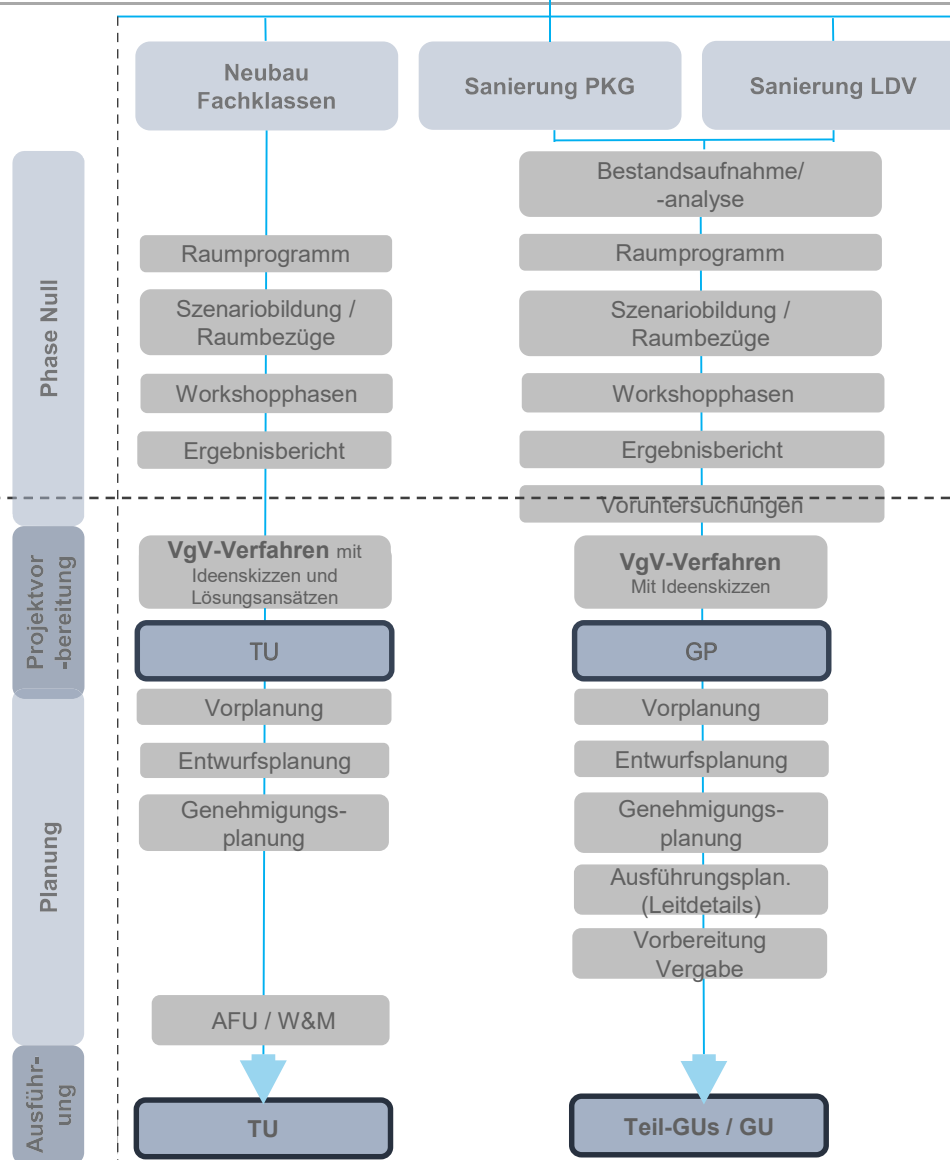
Paketvergabe Planen (GP) und Bauen (GU) – Empfehlung 1: Sanierung



- ✓ Paketbildungen GP (Planen) und GU (Bauen) = weniger Einzelverträge = geringerer Verwaltungsaufwand
- ✓ Deutlich Reduziertere Schnittstellen / Vergaben / Vertragspartner im Vergleich zur Einzelvergabe
- ✓ Kostenrisiko im Wesentlichen bei GU ab Vergabe GU-Leistungen
- ✓ Mengenrisiko trägt GU
- ✓ Haftung bei Ausführungsmängel trotz Nachunternehmer bei GU (alleiniger Vertragspartner Ausführung)
- ✓ Koordinationspflicht zum GP/GU verlagert
- ✓ Kontroll-/Steuermöglichkeit AG bis Vergabe Bauleistungen
- ✓ Ausschreibung Bauleistung auf Basis Entwurfs-/ Genehmigungsplanung mit Leitdetails = geringere Vorleistung AG
- ✗ Änderungen durch AG nach Vergabe an GU können Kosten-/Terminsicherheit negativ beeinflussen
- ✗ nach VOB/A Ausnahme für die Vergabe von Bauleistungen
- ✗ höhere Preise / GU-Zuschlag
- ✗ Kostenrisiko bis Vergabe GU bei AG
- ✗ Genehmigungsrisiko trägt AG
- ✗ gerät GU in Insolvenz, gerät Ausführung in Gefahr

3. PROJEKTSTRUKTUR

Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Cyriax

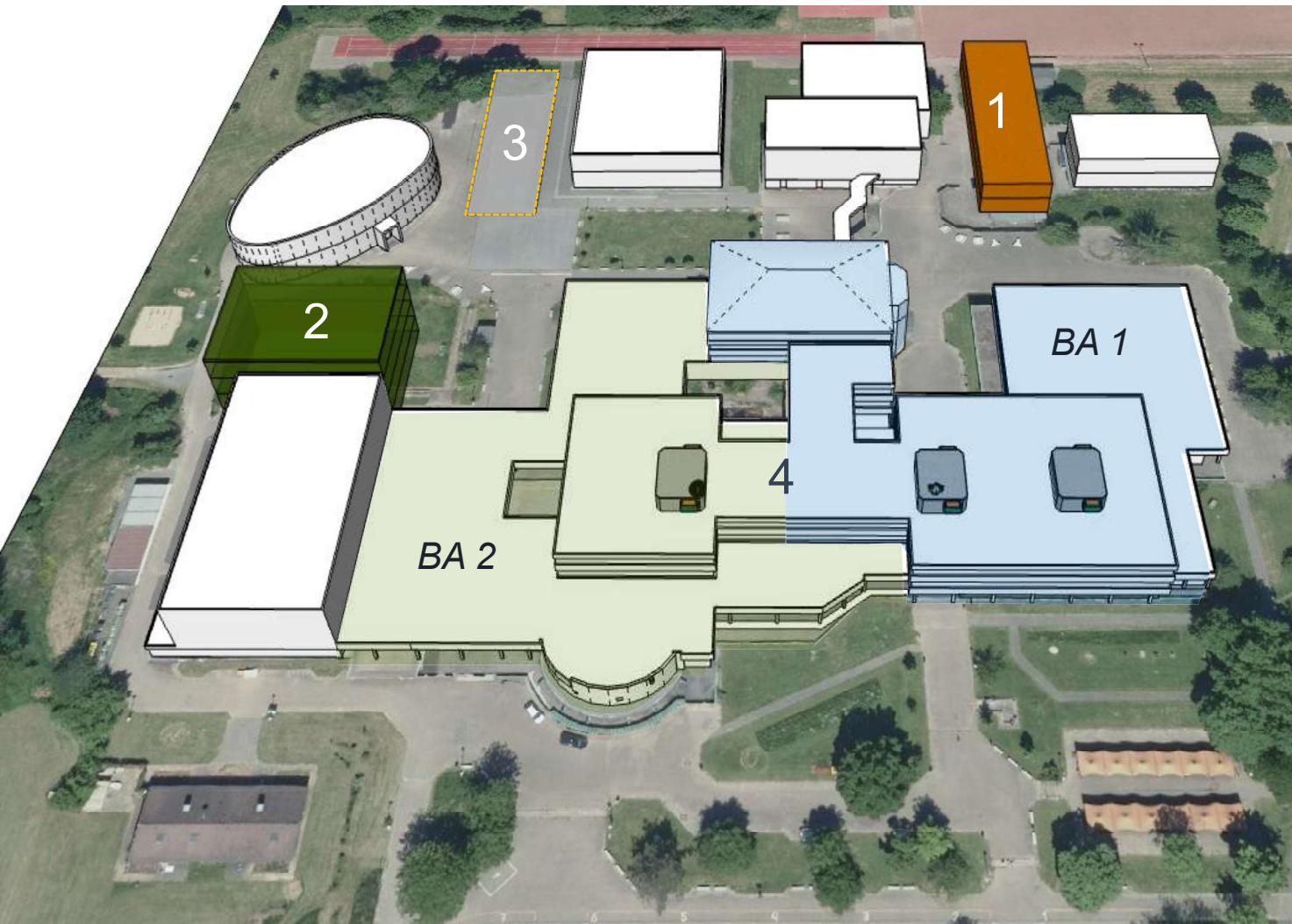


▼ Status

Beschaffungsstruktur:

- Neubau Fachklassen:
Planung und Ausführung: TU
- Sanierung Hauptgebäude:
Planung: GP
Ausführung: gebündelte Vergaben:
(Teil)-GUs / GU

Variante 8



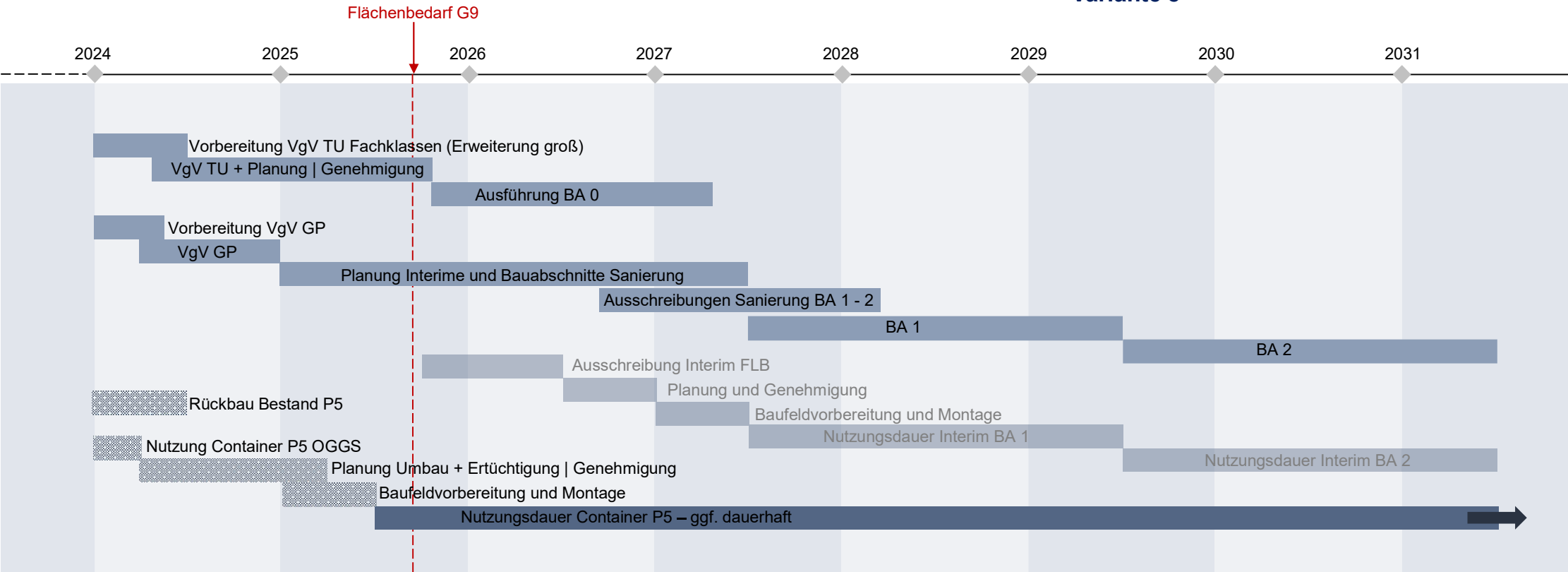
- 1 Abbildung des kurzfristigen Bedarfs auf P5
- 2 Erweiterungsneubau bis zu 4 Geschosse, optimierte Grundfläche zur Abbildung des Bedarfs
- MINT + Kunst + Musik
- zdi
- halböffentliche Bereiche
- 3 Fläche bei Bedarf für weitere Ausweichkapazität während der Bauzeit. Die Unterbringung erfolgt vorzugsweise im Bestand.
- 4 Sanierung Bestand in 2 Bauabschnitten mit Ausgliederungen in fertiggestellten Neubau (2), Interim (1) und Synergieflächen auf dem Gelände.

Adressbildung im Hauptgebäude entsprechend des Beschlusses im Schulausschuss: Schulhäuser vertikal angeordnet für beide Schulen.

Bauablaufvarianten als Beispiele.

Der Bauablauf ist im Zuge der detaillierten Ermittlung der Flächenbedarfe durch die Planung zu erarbeiten.

Variante 8

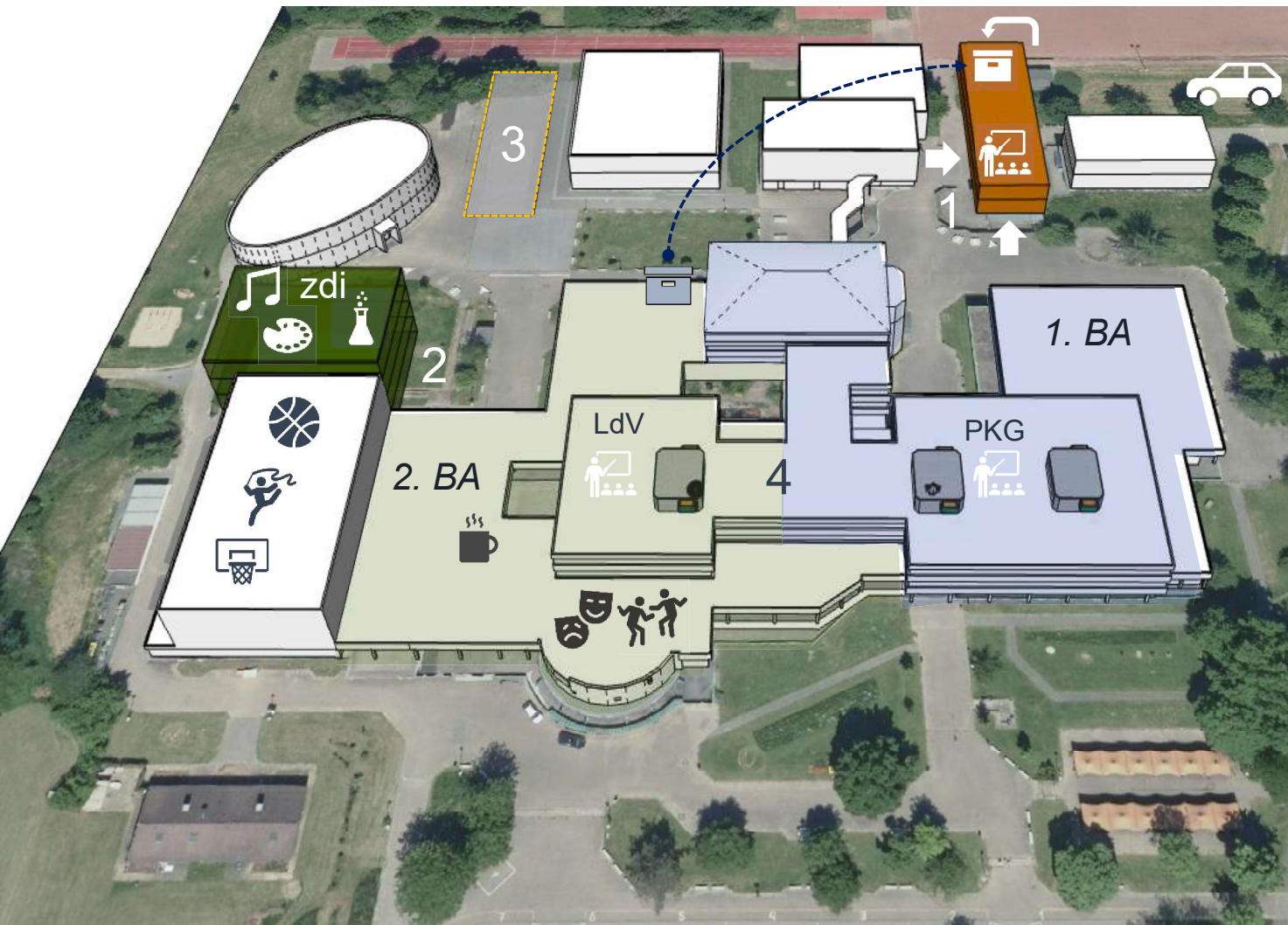


Interimseinrichtungen und –kosten zusätzlich zu Erwerb Containeranlage OGGS

- Ausweichbedarf für LDV ist kleiner als für PKG, somit Unterbringung in Neubau interimsmäßig zum Großteil möglich. Synergien sind in der Planung herauszuarbeiten.
- Kosten einer red. Interimsunterbringungen in Containern je Bauabschnitt 2 Jahre (ca. Nutzung 2 Jahre PKG & 2 Jahre LdV) überschlägig gesamt: ca. 3,0 Mio. € netto. Kostenvermeidung durch Interimsunterbringung in Bestand und Neubau.
- Genaue Bedarfe insbes. Parallelitäten und Synergien sind durch GP zu beplanen. (gleichzeitige Nutzung als Fachklasse für PKG und Klassenraum LDV nicht möglich, aber freiwerdende Kapazitäten durch Schaffung von Klassenräumen im EG PKG nach Sanierung)

Parallelvorgänge außerhalb des Projektes

Variante 8



- G9-Bedarf kurzfristig realisierbar durch Containererwerb (OGGS Heiligenhaus)
 - Edit: temporäre Überlegung – verworfen. Standort unverändert für Bedarfsdeckung G9, Verwaltung benötigt alternatives Interim
 - Bedarfe während der Sanierungsmaßnahmen gedeckt; Interim (3) optimiert, Zielstellung nicht notwendig
 - Nutzung Standort P5 als Stadtarchiv mit separatem Zugang und separatem Parkplatz (auch langfristig vorstellbar)
 - Flächen in P5 nach Sanierung langfristig für öffentl. Nutzung möglich (z.B. VHS / Bibliothek)
 - Dadurch ggf. Nutzung von Fördermitteln für Abbruch und Baufeldfreimachung für die Containeranlage
 - Großer Baufortschritt zu frühem Zeitpunkt
 - Neubautätigkeit ist auf ein Gebäude (2) reduziert, kostenoptimierte Kubatur Erweiterungsneubau
 - Umsetzung der beschlossenen Verortungen der Schulen und finalisierter Machbarkeitsstudie
-
- Weiterhin Vermischung von Schule und Flüchtlingsunterkunft auf dem Campus
 - Aufteilung je einer Schule auf tlw. 3 Bauteile während der Sanierung erforderlich
 - Trennung Interimsunterbringung Schule und Verwaltung.