

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau Mensa an der Katharina-Henoth-Gesamtschule, Adalbertstraße 17/ Lustheiderstraße 47, 51103 Köln-Höhenberg**  
**Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	03.09.2012
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	10.09.2012
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	11.09.2012
Finanzausschuss	17.09.2012
Rat	20.09.2012

### Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Errichtung eines Neubaus für die Katharina-Henoth-Gesamtschule, Adalbertstraße 17/ Lustheiderstraße 47 als Ersatz für das vorhandene Mensagebäude, mit Gesamtkosten in Höhe von insgesamt **2.912.400 € brutto** und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

### Alternative:

Der Rat fasst o. g. Beschluss unter Verzicht auf den überdachten Zugang mit Baukosten i. H. v. 20.000 € brutto, so dass sich die Gesamtkosten auf **2.892.400 € brutto** belaufen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		
	- <b>Küche Provisorium - 2012</b>	<b>83.000 €</b>	
	- <b>Küche Neubau - 2014</b>	<b>136.000 €</b>	
	- <b>Einrichtung Neubau – 2014</b>	<b>50.000 €</b>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		
	- <b>Abrisskosten - 2012</b>	<b>52.000 €</b>	
	- <b>Restbuchwert - 2012</b>	<b>147.000 €</b>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2014**

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<b>Miete inkl. NK ab Okt. 2012</b>	<b>32.400 €</b>
	<b>Miete inkl. NK – ab 2014</b>	<b>258.300 €</b>
	<b>bei Reduzierung durch Alternative</b>	<b>254.100 €</b>
c) bilanzielle Abschreibungen	<b>Einrichtung ab 2012</b>	<b>5.500 €</b>
	<b>Einrichtung ab 2014</b>	<b>12.400 €</b>

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2014**

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<b>Miete inkl. NK</b>	<b>32.400 €</b>

Beginn, Dauer **ab 2014 dauerhaft**

Die Kucheneinrichtung der bestehenden Mensa ist so unzureichend, dass ein ordentlicher Mensabetrieb schon seit langer Zeit nicht mehr möglich ist. Aufgrund der zu geringen Elektroanschlusswerte kann die erforderliche Küchenausstattung nicht installiert werden, lediglich der Kioskbetrieb funktioniert. Darüber hinaus ist die Bausubstanz in einem desolaten, baufälligen Zustand, so dass die Aufrechterhaltung des Mensabetriebes unzumutbar geworden ist. Es besteht dringender Handlungsbedarf, daher muss die Entscheidung in der Sitzung am 20.09.2012 getroffen werden, die nächste, fristgerecht zu erreichende Sitzung am 15.11.2012 kann nicht abgewartet werden.

**Begründung:**

Der Rat hat in der Sitzung am 29.07.2003 die Umgestaltung der Kölner Schulmensen beschlossen. Aufgrund des derzeit geltenden Planungs- und Beschlussverfahrens bei städtischen Hochbauvorhaben (Ratsbeschluss vom 05.04.2001, DS-Nr. 0256/001) wurde beim Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft am 04.07.2011 der Weiterplanungsbeschluss eingeholt (Session-Nr. 2456/2011), die Verwaltung wurde mit der Weiterplanung und Kostenberechnung für die Errichtung des Neubaus bei Gesamtbaukosten von 1.977.100 € brutto beauftragt.

Bei einer Sanierung der Mensa hätte die Holzrasterdecke komplett aufgebockt werden müssen, da alle tragenden Bauteile hätten verändert oder rückgebaut werden müssen, außerdem wäre die Leitungsführung der Haustechnik durch die Rasterdecke eingeschränkt gewesen. Eine weitere Einschränkung bestand in der Grundrissgestaltung, die sich bei einer Sanierung an den Gegebenheiten des Bestandes orientieren muss und wenig Spielraum lässt. Aufgrund der Mehrkosten sowie der genannten Einschränkungen in Technik und Gestaltung wurde daher die Entscheidung zugunsten eines Neubaus getroffen.

Das zu berücksichtigende Raumprogramm für die Mensa der Katharina-Henoth-Gesamtschule sieht einen Speiseraum und einen Oberstufenraum vor. Der Entwurf sieht einen Multifunktionsraum mit insgesamt 256 Sitzplätzen - entsprechend den Versammlungsstätten-Richtlinien - vor. Durch eine mobile Trennwand kann der Raum in einen Speiseraum mit 128 Sitzplätzen und einen Oberstufenraum mit 128 Sitzplätzen geteilt werden. Es ist eine Mischküche für 300 Verpflegungsteilnehmer in zwei Schichten vorgesehen. Der Neubau soll auf dem Standort des bestehenden Pavillonbaus der Schulmensa errichtet werden. Das jetzige, über 30 Jahre alte und in Holzleichtbauweise erstellte Mensagebäude ist abzubauen. Für die Dauer der Baumaßnahme wird die Mensa in einen temporären Ersatzbau auf dem Schulgrundstück neben der Turnhalle ausgelagert.

Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme sind nunmehr fertig gestellt und schließen mit Gesamtkosten in Höhe von 2.912.400 €. Zu den Details siehe Anlagen 1 und 2. Die Gesamtkosten werden, abzüglich der Einrichtungskosten der Küche, der Kosten für die Ersatzunterbringung sowie der Abrisskosten, im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt.

### **Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt und Alternativen:**

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Entwurf und die Kostberechnung unter RPA- Nr. 2012/0911 geprüft. Der Prüfbericht vom 24.04.2012 ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Kostensteigerung der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung begründet sich u. a. aus folgenden Punkten, die zum Zeitpunkt der Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt wurden:

- Aufgrund der erforderlichen Anschlusswerte für die Mensa ist ein neuer Hausanschluss durch die Rheinenergie erforderlich,
- Erhöhung der Kubatur aufgrund erforderlicher Anpassung der lichten Raumhöhe des Speiseraumes auf 3,50 m,
- Photovoltaikanlage,
- Konkrete Planung der Außenanlagen, der erforderlichen Baustelleneinrichtung und Auslagerung der Mensa während der Bauzeit,
- Anpassung der Nebenkosten auf die aktuellen Werte.

Nach Abzug folgender Kosten, die bei der Ermittlung der Kostenkennwerte nicht zu berücksichtigen sind:

- |                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Sonderkosten mobile Trennwand:      | 38.040,73 € brutto |
| - Kücheneinrichtung Kostengruppe 471: | 95.134,55 € brutto |
| - Photovoltaikanlage:                 | 96.925,50 € brutto |

ergeben sich die Kostenkennwerte

<u>bezogen auf:</u>	<u>Adalbertstr. IST:</u>	<u>BKI, Mittelwert, Regionalfaktor 1,056:</u>
- Bruttorauminhalt (BRI):	364 €/m <sup>3</sup> brutto	448 €/m <sup>3</sup> brutto
- Bruttogeschossfläche (BGF):	1.854 €/m <sup>2</sup> brutto	1.752 €/m <sup>2</sup> brutto
- Nutzfläche (NF):	2.648 €/m <sup>2</sup> brutto	2.629 €/m <sup>2</sup> brutto

Im Vergleich zu den im BKI 2011 veröffentlichten Mittelwerten für Gaststätten, Kantinen und Mensen, unter Berücksichtigung des Regionalfaktors, wird der Kostenkennwert in Bezug auf den Bruttorauminhalt um 19% **unterschritten**, in Bezug auf die Bruttogeschosfläche wird er um 6% **überschritten**, dies begründet sich mit der Eingeschossigkeit des Gebäudes. Der Kostenkennwert in Bezug auf die Nutzfläche wird um weniger als 1% **überschritten**.

Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes führen der enorm flexible Ansatz der Nutzung, die aufwändige Konstruktion und teure Materialien zu einem kostenmäßig höchst aufwändigen Baukörper. Alle Bereiche sollten auf mögliche Einsparpotentiale untersucht werden.

Nach Prüfung durch die Gebäudewirtschaft bietet sich lediglich der Verzicht auf den überdachten Zugang zwischen Aula und Mensa mit 18.200 € Bruttokosten und 1.800 € ersparten Nebenkosten (ca. 10%), also einer Gesamtersparnis i. H. v. 20.000 € und verbleibende Gesamtkosten von 2.892.400 € brutto zur Einsparung an. Dieser überdachte Gang zwischen Aula und Mensa soll den Schülerinnen und Schülern aber bei schlechtem Wetter als Wetterschutz dienen.

Ansonsten wurden handelsübliche Konstruktionen und nachhaltige Materialien, entsprechend den Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards der Gebäudewirtschaft vorgesehen.

Die Gebäudewirtschaft wird dennoch im weiteren Verfahren prüfen, ob sich im Detail noch Einsparmöglichkeiten ergeben. Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage ist ebenfalls aufgrund der erneuten Absenkung der Förderbedingungen noch in der Prüfung. Sollte sich die Photovoltaikanlage als unwirtschaftlich herausstellen, wird die Anlage nicht realisiert, was sich entsprechend in den Baukosten niederschlägt.

Eine Beratung im IVC-Verfahren ist nicht erfolgt und aufgrund des aktuellen Projektstandes auch nicht mehr zweckmäßig.

### **Finanzierung:**

Die Baukosten (Gesamtkosten abzüglich der Einrichtungskosten der Küche, der Kosten für die Ersatzunterbringung sowie der Abrisskosten) werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten in Höhe von 2.324.700 € wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten ab Hj. 2014 im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt. Die kalkulatorische Miete wurde mit insgesamt 258.300 €/a inklusive Nebenkosten ermittelt. Für die Ersatzunterbringung entstehen ab Beginn der Baumaßnahme Mehrkosten durch Mietzahlungen i. H. v. **32.400 €/a** inkl. Nebenkosten, so dass sich abzüglich dieser Kosten eine Mehrbelastung von **225.900 €/a** inkl. Nebenkosten ab Einzug ergibt. Die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben, anteilig ab Oktober 2012 für die Ersatzunterbringung und ab Hj. 2014 für den Neubau zusätzlich zu veranschlagen.

Bei Beschluss der Alternative reduziert sich die Mehrbelastung um 2.000 €/a auf 256.300 €/a, somit nach Abzug der Mietersparnis auf **223.900 €/a**, jeweils inkl. Nebenkosten.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 269.000 € brutto (83.000 € für die Küche im Provisorium, 136.000 € für die Küche im Neubau und 50.000 € für die Einrichtung). Die vorhandene Kücheneinrichtung des Bestands wird soweit möglich in die Containermensa übernommen, diese dann wiederum soweit möglich in den Neubau. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Küche im Provisorium in Höhe von 83.000 € stehen im Hj. 2012 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4014-0301-8-1121, Gesamtschule Adalbertstr. - Mensa -, bereit. Für die Küche im Neubau sowie die Einrichtung erfolgt die Mittelbereitstellung in Höhe von 186.000 € frühestens zum

Haushaltsjahr 2014 aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 5.500 €/a ab 2012 und weiterer 12.400 €/a voraussichtlich ab 2014 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben

Die Abrisskosten in Höhe von 52.000 € brutto sowie die Sonderabschreibung des Restwertes der abzureißenden Gebäudeteile in Höhe von 147.000 € werden im Jahr 2012 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert.

## **Anlagen**