

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**GT-Erweiterung Heinrich-Mann-Gymnasium, Fühlinger Weg 4, 50765 Köln-Volkhoven/Weiler
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	als DE
Finanzausschuss	15.07.2013
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	15.07.2013
Ausschuss Schule und Weiterbildung	15.07.2013
Rat	18.07.2013

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Ganztags-erweiterung und den Umbau im Bestand in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 4, nach

„**Köln-Standard**“ mit Gesamtkosten i. H. v. ca. 9.539.600,- € brutto
(Neubau 8.550.100 + Umbau 546.400 € + Einrichtung 443.100 €)

und beauftragt die Verwaltung mit der Umplanung, Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 653.800 €/a sind ab dem HJ 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, zu veranschlagen.

Alternative 1:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Ganztags-erweiterung und den Umbau im Bestand in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 4, nach

EnEV 2009 mit Gesamtkosten inkl. Einrichtung i. H. v. ca. 9.502.500,- € brutto
(Neubau 8.513.000 + Umbau 546.500 € + Einrichtung 443.100 €)

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 660.500 €/a sind ab dem HJ 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, zu veranschlagen.

Alternative 2:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Ganztageserweiterung und den Umbau im Bestand in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 4, nach

Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten i. H. v. ca. 9.702.300,- € brutto
(Neubau 8.738.800 + Umbau 520.400 € + Einrichtung 443.100 €)

und beauftragt die Verwaltung mit der Umplanung, Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. NK und Reinigung i. H. v. 666.000 €/a sind ab dem HJ 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

Einrichtung inkl. Küche - 2016**683.300 €**Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja

_____ %

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

€

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja

_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Miete inkl. NK bei „Kölner-Standard“** **944.400 €**c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung** **45.500 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge

_____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten

_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr: 2016**

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Miete Container** **290.600 €**

Beginn, Dauer

Nach dem vom Rat beschlossenen verkürzten Planungs- und Beschlussverfahren bei Baumaßnahmen zur Realisierung der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I sollte zur Beschleunigung der Baumaßnahmen bei 29 aufgelisteten Baumaßnahmen in Abweichung vom mehrstufigen Planungs- und Beschlussverfahren, ein kombinierter Bau- und Vergabebeschluss erfolgen. Bei dem Bauvorhaben GT-Erweiterung Fühlinger Weg 4 werden die Gesamtkosten aus dem Planungsbeschluss vom 10.09.2009 (7.070.900 €) durch die überarbeitete Kostenberechnung (9.918.000,- im Passivhausstandard einschl. Einbauküche und Einrichtung) um mehr als 30 % überschritten, daher erfolgt jetzt die Einholung eines separaten Baubeschlusses durch den Rat.

Die Verwaltung hat in einem intensiven dezernatsübergreifenden Abstimmungsprozess die Wirtschaftlichkeitsberechnung insbesondere für Schulneubauten auf eine neue Grundlage gestellt und hier eine transparente Darstellungsweise erarbeitet. Die Vorlage wird verspätet vorgelegt, da sie ebenfalls diesem Standard entsprechend umgearbeitet wurde. Um weitere zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wird um Beschlussfassung in der Sitzung des Rates am 18.07.2013 gebeten.

Begründung

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass an allen Schulen der Sekundarstufe I mit Priorität die Ganztagsoffensive und damit verbunden die zukunftsorientierte Ausstattung der Schulen mit adäquaten Raumkapazitäten zu betreiben ist. Das Gymnasium Fühlinger Weg 4 wird seit dem Schuljahr 2010/2011 als gebundene Ganztagschule geführt. Mit Beginn des Schuljahrs 2009/2010 erhielt die Schule eine provisorische Mittagsversorgung.

Die Verwaltung hat in diesem Zuge gleichzeitig eine ganzheitliche Betrachtung des Standortes vorgenommen und weitere Bedarfe ermittelt. Nach aktualisiertem Soll-Ist-Vergleich wurde deutlich, dass an diesem Schulstandort (5-zügig im Sek. I-Bereich, 7-zügig im Sek. II-Bereich) neben den Räumen für den Ganztag im Vergleich zur Ratsvorlage vom 18. 12. 2008 zusätzlicher Raumbedarf für den Unter-

richt besteht. Dieser Bedarf sollte im Neubau mit erfasst werden, wie der Rat im Planungsbeschluss vom 10.09.2009 festgelegt hat. Dadurch ergab sich eine höhere Bausumme, die u. a. ein VOF-Verfahren mit Stegreifentwurf notwendig machte. Die Vorgaben waren, einen Neubau mit dem Raumprogramm für Ganztage und fehlenden Klassenräumen als Neubau und einen Anbau an den bestehenden Naturwissenschaftlichen Trakt mit weiteren Physik- und Chemieräumen zu entwickeln. In der weiteren Planung stellte sich heraus, dass der Naturwissenschaftstrakt auf Grund seiner Lage und der hohen Technisierung sehr teuer werden würde. Die Planer schlugen mit Abschluss des Vorentwurfs vor, die NW-Räume im Bestand unterhalb der Naturwissenschaft einzurichten und die dort vorhandenen Kunst- und Werkräume in den Neubau zu übernehmen, was überschlägig eine Summe von 1,7 Mio. € einsparen würde. Im Entwurf wurde dieses Konzept weiterverfolgt und liegt nun dem Baubeschluss zugrunde.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Entwurfsplanung und Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft unter der RPA-Nr.: KOB 2012/0959 am 02.10.2012 geprüft. Die angegebenen Projektkosten stellen demnach die Kostenobergrenze dar, es wird empfohlen, die Kostenberechnung nochmals auf Einsparpotentiale zu untersuchen. Die Kosten werden in der weiteren Planung, insbesondere auf dem Hintergrund der Ergebnisse aus der Diskussion der Standards, angepasst werden.

Auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren wurde nach Prüfung der übersandten Unterlagen verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde zugestimmt, jedoch sind die im Prüfbericht des RPA aufgeführten Anregungen und Beanstandungen zu beachten.

Alternativen / Änderung der energetischen Vorgaben:

Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind auch die festgesetzten Standards einer Überprüfung zu unterziehen. Daher wurde zum Hpl.-Entwurf 2012 im Veränderungsnachweis 5 festgelegt: „Die Anwendung der vom Rat festgelegten Standards, die über die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung (in der jeweils gültigen Fassung) hinaus gehen, gilt nicht mehr als generelle Vorgabe, sondern ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Folgekosten zu entscheiden.“

In Anlage 4 findet sich eine Kostenvergleichsberechnung der Alternativen Passivhaus-Standard, EnEV 2009 und „Kölner-Standard“, die aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes erforderlichen Umplankosten (ca. 40.000 €) sind in die KG 700 eingeflossen. Die Umplanung zur Herabsetzung des Energiestandards würde eine Zeitverzögerung des Projektes von ca. drei Monaten bedeuten.

Die eingesparten Kosten in den Alternativberechnungen sind insbesondere auf eine Verkleinerung der Lüftungsanlage, eine Reduzierung der Fassaden-, Dach- und Bodenplattendämmung sowie eine Verringerung des energetischen Standards der Fensterelemente zurückzuführen. Das Einsparpotential fällt beim Bauvorhaben Fühlinger Weg 4 allerdings geringer aus als bei anderen vergleichbaren Projekten, da auf den Einsatz einer Lüftungsanlage in der Mensa aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nicht verzichtet werden kann und die ermittelten Kostenreduzierungen auf Grund der speziellen Konstruktion gering ausfallen.

Die erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung (Erläuterungen siehe *Anlage 5*) mit Sensitivitätsanalyse (Basisannahme Energiekostensteigerungen 3 %, zusätzliche Betrachtung von 2 % bzw. 4 %) der drei Varianten (*Anlage 6*) zeigt, dass bei jeder prognostizierten Steigerung der Energiekosten ab 2 % die Variante nach Energieleitlinien „Kölner Standard“ langfristig die wirtschaftlichste ist. Der Grund für den Vorsprung des Kölner Standards liegt in den sehr nahe beieinander liegenden Investitionskosten (Abweichung zu EnEV 2009 lediglich 0,43%). Bei den Folgekosten ist der Kölner Standard demgegenüber um 1,72 % günstiger, so dass der Kapitalwert langfristig mit 0,47 % vor dem der EnEV 2009 liegt (bei angenommenen Steigerungsraten von 3 % im Jahr). Der beiliegende Investitionsvergleich zeigt aber auch, dass alle drei Varianten sehr nahe beieinander liegen. Die höchste Abweichung des Kapitalwerts der Investition findet sich mit 2,61 % Mehrkosten des Passivhausstandards im Vergleich zum ENEC-Standard (bei angenommenen 2 % Steigerung der Energiekosten). Dies liegt weit unterhalb des Schwankungsbereichs der Kostenberechnung.

In der Rechtsprechung zum Toleranzrahmen bei Kostenberechnungen gehen verschiedene Autoren von 20 bis 25 % aus (vgl. Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl., Einleitung Rdn. 175 f.; ausführlich mit einem Überblick über Rechtsprechung und Literatur und das Verhältnis verschiedener Kostenermittlungsarten; Enseleit/Osenbrück, HOAI-Praxis, Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 3. Aufl., Rdn. 211).

Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage ist bereits mit heutigen Planungskostenansätzen gegeben und steigt mit zunehmendem Anteil der Eigennutzung des erzeugten Solarstroms. Der Bau einer eigenen Photovoltaikanlage ist geplant.

Finanzierung

Die Baukosten werden zu 100% im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten ab dem Haushaltsjahr 2017 im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt.

Für die Mensa mit Küche im Container auf dem Schulhof wird derzeit eine Miete von 281.300 €/a zzgl. NK und Reinigung von 9.300 €/a gezahlt.

Bei einer Miete inkl. NK und Reinigung vorbehaltlich von Kostenänderungen bei Umsetzung

im Köln-Standard gem. Beschlussvorschlag i. H. v. 944.400 €/a
gem. EnEV 2009 (Alternative 1) i. H. v. 951.100 €/a,
im Passivhausstandard (Alternative 2) i. H. v. 956.600 €/a

steigt die Miete inkl. NK und Reinigung um

653.800 €/a bei Umsetzung im Köln-Standard gem. Beschlussvorschlag,
660.500 €/a bei Umsetzung im EnEV 2009 (Alternative 1),
666.000 €/a bei Umsetzung im Passivhausstandard (Alternative 2),

Der Mietmehrbedarf wird frühestens ab 2017 ergebniswirksam. Die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, ab dem Haushaltsjahr 2017 zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 683.300 € brutto (240.200 € für die Küche, 443.100 € für Möbel). Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, frühestens zum Haushaltsjahr 2016.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung in Höhe von 45.500 €/Jahr erfolgt zusätzlich aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, frühestens auch zum Haushaltsjahr 2017.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1-5

- Anlage 1: Baubeschreibung
- Anlage 2: Energiecheckliste
- Anlage 3: RPA-Prüfung
- Anlage 4: Kostenvergleichsberechnung
- Anlage 5: Erklärung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Anlage 6: Investitionsvergleich