

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Neubau der Hilde-Domin-Schule, Florentine-Eichler-Straße 1, 51067 Köln-Holweide
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.03.2014
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	24.03.2014
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.03.2014
Finanzausschuss	07.04.2014

Beschluss

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft genehmigt vorbehaltlich der Zustimmung des Finanzausschusses den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, auf dem Grundstück Florentine-Eichler-Straße, 51067 Köln-Holweide entsprechend dem im Begründungstext beschriebenen energetischen Standard (annähernd „Kölner-Standard“) mit Gesamtkosten (incl. Grundstück und Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 4.610.000 € 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 i. H. v. 454.600 € sind ab 2015 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen (Einrichtung in 2015)		400.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	2015
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc. Miete inkl. NK		454.600 €
c) bilanzielle Abschreibungen Einrichtung		26.700 €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

Einsparungen:	ab Haushaltsjahr:	
a) Personalaufwendungen		_____ €
d) Sachaufwendungen etc.		_____ €

Beginn, Dauer	_____
---------------	-------

Begründung:

Die Hilde-Domin-Schule wurde gem. Beschluss des Rates vom 28.05.2005 und mit Genehmigung der Bezirksregierung Köln vom 09.06.2005 als zweite Kölner Schule für Kranke in Verbindung mit der Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie mit Sitz in Holweide zum 01.08.2005 gegründet. Seit Beginn ist der Schulbetrieb in zwei Bereiche geteilt. Die Sekundarstufe I und II werden in den Räumen der Klinik und die Primarstufe in einer älteren Fertigbaueinheit auf dem Gelände der Katholischen Grundschule Neufelder Straße 2 - 4 unterrichtet. Bereits im o. g. Ratsbeschluss wurde dies als Provisorium bis zur Fertigstellung eines Neubaus angesehen. Die Fertigbaueinheit ist mittlerweile marode und die Räume in der Klinik reichen nicht mehr aus, um einen lehrplanmäßigen Unterricht sicher zu stellen. Im Übrigen macht die Klinik Eigenbedarf für die schulisch genutzten Räume geltend.

Ursprünglich sollte die Schule durch die Kliniken gebaut werden, die die Planung auch bereits aufgenommen hatten. Insbesondere aus vergaberechtlichen Gründen wurde dann aber vereinbart, dass die Gebäudewirtschaft die Schule baut, die vorhandene Planung wurde übernommen. Am 08.07.2013 wurde daraufhin durch den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft (Vorlagen-Nr. 4317/2012) der Kauf des Grundstücks von den Kliniken beschlossen, am 18.07.2013 wurde im Rat (Vorlagen-Nr. 3563/2012) der Planungsbeschluss zum Bau nach „Kölner Standard / Energieleitlinien 2009“ mit Gesamtkosten i. H. v. 4.539.000 € - ohne Grundstück - verabschiedet, hierzu kommen noch 400.000 € Einrichtungskosten, die im Planungsbeschluss versehentlich nicht addiert wurden.

Die Kliniken haben zunächst die Umsetzung nach EnEV 2009 geprüft. Auf Grund des geplanten Anschlusses an die Fernwärme sind lt. EnEV 2009 aber nur sehr geringe Dämmstärken erforderlich, was zu sehr hohen Heizkosten führen würde und nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Daher wurde in der Folge ein höherer Dämmstandard gewählt. Im Rahmen der Weiterplanung wurde festgestellt, dass der auf Basis des Köln-Standards 2009 berechnete Primärenergiebedarf i. H. v. 72,10 [kWh/m²a] nicht ganz erreicht wird, vielmehr liegt er hier bei 73,60 [kWh/m²a] (der Referenzwert

nach EnEV 2009 liegt bei 118,96 [kWh/m²a]). Um einen Wert nach Köln-Standard zu erreichen, wäre eine geringfügige Erhöhung der Dämmwerte der Außenbauteile erforderlich, was aber eine aufwändige Änderung der Ausführungsplanung bedeuten würde, da sämtlich Maße, Anschlüsse, Höhen etc. neu zu berechnen wären. Da die Abweichung des Primärenergiebedarfs äußerst gering ist, wird um Zustimmung in der vorliegenden Form gebeten.

Da die Gebäudewirtschaft die abgeschlossene Entwurfsplanung der Kliniken übernommen hat, kann bereits jetzt ein Baubeschluss erwirkt werden. Am 20.12.2013 wurde die Prüfung der Kostenberechnung, die sich auf Gesamtbaukosten i. H. v. 4.209.963,56 € (inkl. Grundstück) beläuft, durch das Rechnungsprüfungsamt (RPA) unter der Nummer 2013/1900 abgeschlossen. Die darin formulierten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen in den weiteren Bauablauf ein. Zu folgenden Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

- Die gesamten Baunebenkosten i. H. v. 785.000 € brutto wurden vom Rechnungsprüfungsamt erstmals aus der Prüfung herausgenommen. Da diese Kostengruppe hochdifferenziert ist, wird hier im Rahmen der Kostenberechnung regelmäßig nur ein Pauschalbetrag i. H. v. 25 % der Bausumme angesetzt. Gleichwohl wird derzeit versucht, exemplarisch eine Aufschlüsselung der Nebenkosten zu erarbeiten, welche dem Rechnungsprüfungsamt dann zur Verfügung gestellt wird, so dass hierauf ggf. noch zur Sitzung Stellung genommen werden kann.
- Der Grundstückszuschnitt wurde so angepasst, dass die angesprochenen Differenzen nicht mehr zum Tragen kommen.
- Die Bedarfsberechnung für die Einrichtung wurde dem RPA durch das Amt für Schulentwicklung am 10.12.2013 zur Verfügung gestellt, die Bedarfsprüfung geschieht in der Regel später.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Festlegung des energetischen Standards wurde schon im Planungsbeschluss vorgelegt.
- Entsprechend einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung der Photovoltaikanlage amortisiert sich die Investition unter Einbeziehung der Eigennutzung innerhalb von 9 Jahren (s. Anlage 4).

Im IVC-Verfahren wurde bereits am 06.09.2005 (Ds-Nr. 0391/005) das einstimmige Votum erteilt, nach gesicherter Finanzierung das Planungs- und Baubeschlussverfahren einzuleiten.

Finanzierung:

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden Baukosten für den Neubau zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten sind die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten ab dem Haushaltsjahr 2015 im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt.

Miete:

- | | |
|---|----------------|
| - bisheriger Mietbedarf | 23.300 €/Jahr |
| - neuer Mietbedarf Neubau einschl. Grundstück | 427.300 €/Jahr |

Nebenkosten:

- | | |
|------------------|---------------|
| - bisherige NK | 5.400 €/Jahr |
| - neue NK Neubau | 45.300 €/Jahr |

Reinigungskosten:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - bisherige Reinigungskosten | 2.300 €/Jahr |
| - neue Reinigungskosten Neubau | 13.000 €/Jahr |

Mit Fertigstellung der Maßnahme belaufen sich die Mieten inklusive NK und Reinigung demnach auf 485.600 €/Jahr, d.h. es entsteht ein Mietmehrbedarf inklusive NK und Reinigung von 454.600 €/Jahr, dieser wird frühestens 2015 ergebniswirksam. Die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, ab dem Haushaltsjahr 2015 veranschlagt.

Die Einrichtungskosten belaufen sich auf rd. 400.000 €. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, frühestens zum Haushaltsjahr 2015. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung in Höhe von 26.700 €/Jahr erfolgt aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, frühestens auch zum Haushaltsjahr 2015.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe *Anlage(n)*