

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Erweiterung Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Straße 50, 50937 Köln Sülz  
Baubeschluss**

**Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

<b>Gremium</b>		<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	verwiesen in Sondersitzung am 15.12.2014, vgl. Anlage 5	24.11.2014
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	mit Änderung empfohlen, vgl. Anlage 4	01.12.2014
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	unter Vorbehalt der Zustimmung der nachfolgenden Gremien mit Änderung beschlossen, vgl. Anlage 7	08.12.2014
Ausschuss Schule und Weiterbildung	ohne Änderung empfohlen	15.12.2014
Finanzausschuss	mit Änderung – wie Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft - beschlossen	15.12.2014
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft		<b>26.01.2015</b>

**Beschluss**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft genehmigt, vorbehaltlich der Zustimmung des Finanzausschusses, den Entwurf und die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau der Theodor-Heuss-Realschule in Köln-Sülz, Euskirchener Straße 50 nach EnEV 2009 mit Gesamtkosten (inkl. Schul- und Kücheneinrichtung) in Höhe von brutto ca. 3.500.000 € 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<sup>1</sup> inkl. Nebenkosten i. H. v. voraussichtlich 330.000 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

---

<sup>1</sup> Das Verfahren der Mietkalkulationen wird im Rahmen der Organisationsanalyse ab dem 01.01.2015 umgestellt. Da sich das zukünftige Verfahren jedoch noch in der Abstimmung befindet, wird die Miete mit dem bisherigen Verfahren ermittelt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die kalkulierte Miete in dieser Form nicht umgesetzt wird.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen <b>(Einrichtung in 2017)</b>		<b>394.000 €</b>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

<b>Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	<b>2018</b>
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc. <b>Miete inkl. NK</b>		<b>330.000 €</b>
c) bilanzielle Abschreibungen <b>Einrichtung</b>		<b>26.300 €</b>

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

<b>Einsparungen:</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	
a) Personalaufwendungen		_____ €
d) Sachaufwendungen etc.		_____ €

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

**Begründung:**

Für die Einführung des Ganztagsbetriebes an der Theodor- Heuss Realschule sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Der Rat hat mit Datum vom 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Ganztagsoffensive gefasst. Die Verwaltung hatte mit dieser Vorlage den Planungsbeschluss für diese und weitere Schulen, an denen ausschließlich der Ganztagsbereich zuzüglich ergänzendem Raumbedarf im Unterrichtsbereich i. H. v. bis zu 1,0 Mio. € Baukosten notwendig sind, erhalten.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Dezember 2008 ging man noch von einer Realisierung des Ganztagsbedarfs im Gebäudebestand aus. Im weiteren Planungsprozess wurde deutlich, dass die notwendigen Flächen nur durch einen Neubau zur Verfügung gestellt werden können. Im Laufe der weiteren Planungen stellten sich standortbedingte Gegebenheiten und dem Bauausführungsstandard geschuldete Notwendigkeiten heraus, die sich auf die Kosten auswirkten. Daher wurde dem Rat die Vorentwurfsplanung nach Passivhaus-Standard erneut zur Entscheidung vorgelegt. Gleichzeitig wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die energetischen Varianten nach EnEV 2009 erstellt und zur Entscheidung gestellt. Der Rat stimmte in der Sitzung am 18.07.2013 der Fortführung der Planung sowie der Ausführung gemäß geltender Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) mit Gesamtbaukosten von 3.550.100 € zu.

Der 3-geschossige Gebäudesolitär wird den Blockrand am Sülzgürtel ergänzen. Die am Sülzgürtel stehende denkmalgeschützte Mauer wird von dem Erweiterungsbau ab dem 1.OG überkragt. Das Raumprogramm beinhaltet zwei Inklusionsräume, drei Ganztagsaufenthaltsräume, eine Küche, einen Speiseraum sowie die entsprechenden Nebenräume wie WCs und Abstellräume. Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude bei Bedarf um ein Geschoss aufzustocken; die notwendigen technischen Vorgaben sind in der Statik, der technischen Gebäudeausstattung und im Brandschutz berücksichtigt. Die Aspekte der Barrierefreiheit wurden ebenfalls entsprechend in die Planung aufgenommen. Der Baubeginn ist für September 2015 vorgesehen, die voraussichtliche Fertigstellung soll im September 2017 sein.

**Kosten:**

Nach vorliegender Kostenberechnung belaufen sich die Kosten für den Neubau bei Anwendung der EnEV 2009 auf eine Gesamtsumme von 3.776.200 € brutto, hiervon entfallen 194.000 € auf die Kücheneinrichtung, hinzukommen Kosten für die Schulmöblierung i. H. v. 200.000 €. Der dieser Planung zu Grunde liegende Ratsbeschluss vom 18.07.2013 wies Gesamtbaukosten in Höhe von 3.550.100 € aus. Die Kostenerhöhung von 226.100 €, also 6,37 %, begründet sich durch die notwendige Umpassung vom Passivhaus zum Bau nach EnEV 2009 und erhöhte Honorare der Fachplaner durch Anpassung der HOAI 2013.

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Entwurf und die Kostenberechnung geprüft und aufgrund verschiedener Möglichkeiten zur Kostenreduzierung, wie z. B. eine optimierte Trinkwasserleitungsführung, Verzicht auf die Photovoltaikanlage und das „Müllhaus“, Baukosten inklusive Einrichtungskosten i. H. v. 3.500.000 € zugestimmt. Diese Hinweise werden bei der Ausführung berücksichtigt, so dass eine Maßnahmenumsetzung mit einem Gesamtkostenvolumen von 3.500.000 € möglich ist und realisiert wird.

Auf eine förmliche Beratung im IVC Verfahren wurde nach Prüfung der übersandten Unterlagen verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde zugestimmt, jedoch sollen die im Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes aufgeführten Anregungen und Beanstandungen beachtet werden.

**Finanzierung:**

Die Baukosten (Gesamtkosten abzüglich der Einrichtungskosten) werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten ist die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt. Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs (Miete plus Nebenkosten) i. H. v. voraussichtlich ca. 330.000 €/a sind ab 2018 die erforderlichen Mittel im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, veranschlagt.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 394.000 € brutto (194.000 € für die Küche, 200.000 € für Schulmöbel). Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2017 aus veranschlagten Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 26.300 €/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Köln hat am 08.04.2014 im Rahmen der Beschlussfassung zur Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft und Neufassung der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft festgelegt, dass die bisherige Mietkalkulation auf kalkulatorischer Vollkostenbasis durch eine Verrechnungspreisbildung auf Aufwandbasis abgelöst wird. Die Neuausrichtung und damit auch tiefgreifende Änderungen bei der Kalkulation (ehemals Mieten) sollen voraussichtlich am 01.01.2015 in Kraft treten.

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