

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr., Köln-Longerich  
Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Sportausschuss	20.04.2015
Ausschuss Schule und Weiterbildung	27.04.2015
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	30.04.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.05.2015
Finanzausschuss	11.05.2015
Rat	12.05.2015

### Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau eines Schulgebäudes mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr. 2 in 50737 Köln-Longerich nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rund 43,6 Mio € (einschließlich rd. 4,1 Mio € für die Ausstattung und Einrichtung inkl. Großküchenausstattung) 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 Verrechnungsmehrkosten (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive der Nebenkosten i.H.v. jährlich rd. 1.711.000,0 € sind ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

**Ja, investiv**      Investitionsauszahlungen      Haushaltsjahr 2017      4,1 Mio€  
 Zuwendungen/Zuschüsse       Nein  Ja      \_\_\_\_\_ %

**x Ja, ergebniswirksam**      Aufwendungen für die Maßnahme      Haushaltsjahr 2015€  
 Abrisskosten      rd. 721.000 €  
 Zuwendungen/Zuschüsse       Nein  Ja      \_\_\_\_\_ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**      2017

a) Personalaufwendungen      \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc.      Flächenverrechnungspreis,  
 Neben- u. Reinigungskosten      1.711.000 €

c) bilanzielle Abschreibungen      274.000 €

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

a) Erträge      \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten      \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen      \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc.      \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer      \_\_\_\_\_

**Begründung:****Allgemeine Begründung**

Aufgrund erheblicher Nachfrage nach Gesamtschulplätzen hat der Rat in seiner Sitzung am 17.12.2009 (Vorlagen-Nr. 5018/2009) die Errichtung einer neuen 4-zügigen integrierten Gesamtschule in Köln-Nippes beschlossen. Die Gesamtschule ist zum 01.08.2010, beginnend mit der Jahrgangsstufe 5, im Gebäude der ehemaligen Hauptschule Brehmstr. 2 gestartet. Im Schuljahr 2012/2013 erfolgte ein planmäßiger Umzug in das Schulgebäude Paul-Humburg-Str., da das Gebäude Brehmstr. ausgelastet war. In der Paul-Humburg-Str. wurden zusätzliche Fertigbaueinheiten errichtet, um die Jahrgangsstufen 5-10 aufnehmen zu können. Mit Beginn des Schuljahres 2015/2016 wird der Standort Paul-Humburg-Str. vollständig ausgelastet sein, so dass für das Schuljahr 2016/2017 eine weitere temporäre Lösung auf dem Marktplatz in der Schlackstr. geschaffen wird.

Am 07.10.2010 (Vorlagen-Nr. 2424/2010) hat der Rat die Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsperthalle auf dem Schulgrundstück Ossietzkystr. 2, 50737 Köln-Longerich beschlossen und die Verwaltung beauftragt, unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Mit Schreiben vom 19.10.2010 wurde der Planungsauftrag zur Planungsaufnahme und Kostenermittlung für die Errichtung eines Neubaus, sowie einer Dreifachsporthalle für die Gesamtschule Nippes auf dem Schulgelände Ossietzkystraße 2, 50737 Köln an die Gebäudewirtschaft erteilt. Die Baukosten für die Neubaumaßnahme einschließlich Dreifeldsperthalle wurden im Rahmen einer Machbar-

keitsstudie mit 38.070.000 € ermittelt. Die Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes der Förderschule Ossietzkystr. 2 wurden mit 815.000 € kalkuliert und die Kosten für Ausstattung und Einrichtung mit 5.000.000 €.

Aufgrund des o.g. Planungsauftrages wurde 2011 ein Architektenwettbewerb ausgelobt, in dessen Ergebnis Ende 2012 der Entwurf des Berliner Architekturbüros Ackermann & Renner den 1. Preis erhielt und der als Grundlage in die vorliegende Planung einfluss.

## Zeitplan

In 2013 und 2014 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen (Bericht hierzu siehe Anlage 9). Nun ist der Baubeschluss einzuholen.

Um den im Sommer 2017 angestrebten Fertigstellungstermin gewährleisten zu können, besteht in diesem Projekt die Besonderheit, dass die einzelnen Leistungsphasen während des gesamten Planungs- und Bauablaufes ineinandergreifend und teilweise parallel bearbeitet werden müssen. So wurde bereits Anfang 2014 der Bauantrag für die Erdaushub- und Verbauarbeiten und der Bauantrag für den Neubau eingereicht.

Hierdurch wurde eine deutliche zeitliche Straffung in der Planung erzielt, so dass bis zum heutigen Zeitpunkt der Terminplan gehalten wird.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass der Projektterminplan, welcher alle Leistungsphasen der Planung und der Realisierung umfasst, bereits zum jetzigen Zeitpunkt äußerst eng ist. Mit Mitteilung 3735/2014 vom 08.12.2014 wurden der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft und der Ausschuss für Schule und Weiterbildung darüber informiert, dass, resultierend aus der teilweise parallelen Bearbeitung der einzelnen Leistungsphasen, noch vor Einholung des Baubeschlusses die darauffolgenden Leistungsphasen 4 - 8 für das Gewerk Erdaushub- und Verbauarbeiten und die Leistungsphasen 4 – 6 für das Gewerk Rohbauarbeiten ausgeführt werden mussten.

Die starke Straffung im Terminplan und die bereits überlappende Bearbeitung der einzelnen Leistungsphasen bedeutet, dass es hier keinen nennenswerten zeitlichen Puffer gibt.

Mögliche Risiken, die den Terminplan negativ beeinflussen können, sind folgende:

1. Baugenehmigung:  
Diese muss innerhalb des 1. Quartals 2015 erteilt werden. Sollte dies nicht erfolgen, zieht dieser Verzug im Projektablauf mehrere Wochen bis Monate nach sich.
2. Unerwartete Auflagen aus der Baugenehmigung:  
Unerwartete Auflagen, resultierend aus dem Baugenehmigungsverfahren, welche eine gravierende Umplanung der bisherigen Planung erforderlich machen, hätten eine mehrmonatige Verzögerung zur Folge.
3. Ausschreibungsverfahren:  
Fast alle Gewerke müssen EU-weit ausgeschrieben werden. Dies erfordert neben den üblichen Zeiten für Submission, rechnerischer und fachtechnischer Prüfung eine Veröffentlichungszeit von 56 Kalendertagen. Sollte eine Ausschreibung aufgehoben werden müssen, so bedeutet dies die Aufnahme eines erneuten Ausschreibungsverfahrens.  
Eine Verzögerung um ca. 6 Monate wäre die Folge.
4. Unwägbarkeiten während der Bauausführung  
Im Bauprozess können begrenzte Kapazitäten der ausführenden Firmen, Insolvenzen, Behinderungen, z.B. durch mangelnde oder nicht erbrachte Leistungen Dritter, ungünstige

Witterung etc. zu Verzögerungen führen.

Diese hätten einen Verzug von mehreren Wochen bis Monaten zur Folge.

Zurzeit bewegt sich das Projekt im Terminplan. Aufgrund der o.g. Risiken kann eine Verzögerung des Planungs- bzw. Bauablaufs nicht ausgeschlossen werden.

Die Leistungsphasen 6, 7 und 8 müssen, um den Zeitplan halten zu können, reibungslos verlaufen. Allerdings beinhalten gerade diese Leistungsphasen erfahrungsgemäß viel Potential für eine Störung der Abläufe. In dessen Folge ist u.U. mit Terminverzögerungen von mehreren Wochen bis Monaten zu rechnen.

Der ab 2016 geplante Interimsstandort auf dem Marktplatz an der Schlackstraße in Köln-Longerich wird im Hinblick auf diese zeitlichen Risiken so ausgelegt, dass dieser über das Schuljahr 2016/2017 hinaus genutzt werden könnte.

## Energiestandard

Die Entscheidung, welcher Energiestandard zur Ausführung kommt, musste, um den Bauantrag rechtzeitig stellen zu können und die Planung weiter voran zu treiben, bereits im Oktober 2013 getroffen werden. Nach einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde in Vorabstimmung mit einzelnen politischen Fraktionen durch die geschäftsführende Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft die EnEV 2014 als Energiestandard festgelegt.

## Planungsänderungen

Tiefgarage:

Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl wird im Planungsbeschluss der Bau einer Tiefgarage aufgeführt. Dies wurde jedoch in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde aus Gründen des Baumschutzes und aus Kostengründen verworfen. Die Bereitstellung der Stellplätze erfolgt nun auf der gesamten Ossietzkystraße. Diese wurde hierfür entwidmet und gehört nun baurechtlich zum Schulgrundstück. Die Kosten für den Umbau der Ossietzkystraße sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Verkehrstechnische Maßnahmen:

Die im Zusammenhang mit der Errichtung der Bushaltestelle, der Elternhol- und bringplätze sowie der Errichtung eines Kreisverkehrs anfallenden Kosten waren nicht Bestandteil des Planungsbeschlusses vom 07.10.2010.

Die Zusatzkosten für diese verkehrstechnische Maßnahmen werden auf rd. 930.000 € beziffert. Diese Kosten sind zwar im Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes berücksichtigt, jedoch in der Gesamtsumme der Kostenberechnung nicht enthalten, da hierüber eine gesonderte Vorlage durch das Amt für Straßen- und Verkehrstechnik erstellt wird.

## Kosten / Begründung Kostenerhöhung

Die aktuelle und vom Rechnungsprüfungsamt geprüfte Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten ab:

<b>GESAMTKOSTEN</b> (Siehe hierzu Anlage 3 Seite 7)	<b>43,60 Mio €</b>
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	43, 07 Mio €
<b>Mehrkosten</b>	<b>0, 53 Mio €</b>

Diese Endsumme spiegelt die Planungsergebnisse der Leistungsphase 3 wider. Bereits im Zuge der Leistungsphase 2 ist die Planung eingehend auf Einsparpotential hin überprüft und optimiert worden. Berechnete Mehrkosten werden überwiegend kompensiert durch die entfallenden Baukosten für eine Tiefgarage (s.o.).

Insgesamt ist die Kostenerhöhung gegenüber den im Planungsauftrag benannten Baukosten auf folgende Faktoren zurückzuführen:

1. Landschaftsschutzgebiet:  
Das gesamte Schulgrundstück inkl. der Ossietzkystraße befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet. Die hieraus resultierenden Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde mit allen Auflagen zu Arten- und Landschaftsschutz wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für die Kosten des Planungsbeschlusses bildete, noch nicht in der jetzt mit der Leistungsphase 3 vorliegenden Planungstiefe berücksichtigt. Umfangreiche zusätzliche Gutachten und die Einbindung verschiedener Fachleute waren bei den Planungs- und Genehmigungsverfahren notwendig. Eine ökologische Bauüberwachung wird das Projekt über den gesamten Zeitraum des Planungs- und Bauprozesses begleiten. Viele Arten- und Landschaftsschutzmaßnahmen sind umzusetzen und bei der Planung und Baudurchführung zu berücksichtigen, hohe Ausgleichszahlungen zu leisten.
2. Baugrund:  
Der schlechte Baugrund erfordert eine aufwendige Gründung.
3. Trafostation:  
Die vorhandene Trafostation musste durch eine neue, leistungsfähigere Anlage ersetzt werden.
4. Architekten- und Ingenieurhonorare:  
Durch die Novellierung der HOAI wurden die Honorarsätze für Architekten und Ingenieure erhöht.
5. Steigende Baupreise:  
Zum Planungsbeschluss wurden entsprechend der seinerzeitigen Vorgehensweise zu erwartende Kostensteigerungen im Rahmen der Kostenannahme nicht einkalkuliert. Erfahrungsgemäß hat sich in der Vergangenheit bei einer Vielzahl von Projekten gezeigt, dass das Nichtberücksichtigen der Baupreissteigerung zu Fehleinschätzungen der tatsächlichen Baukosten in Beschlüssen führte.  
In den vergangenen Jahren (2009-2013) betrug die Steigerung des Baupreisindex laut statistischem Bundesamt im Schnitt ca. 2,2 % pro Jahr.  
Dies bedeutet für die Entwicklung der Kostenermittlung aus der Machbarkeitsstudie 2009 eine Erhöhung der Gesamtprojektkosten bis zur Fertigstellung der LPH 3 in 2014 (siehe Kostenberechnung Anlage 3) Mehrkosten von rd. 4.950.800,00 €  
Dies zeigt, dass die Kosten der aktuellen Kostenberechnung unter Berücksichtigung des Baupreisindex bis 2014 im Budgetrahmen des Planungsbeschlusses von 2010 liegen.

**Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes:**

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Entwurf und die Kostenberechnung geprüft. Der Planung wird im Prüfbericht vom 11.02.2015 (siehe Anlage 9) grundlegend zugestimmt. Bemängelt wird jedoch, dass sich die angesetzten Baupreise teilweise auf einem gehobenen Marktpreisniveau befinden.

Auf eine förmliche Beratung im IVC Verfahren wurde nach Prüfung der Unterlagen verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde zugestimmt, jedoch sollen die im Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes aufgeführten Anregungen beachtet werden (siehe Anlage 9).

Diese Anregungen und Einsparpotentiale des Rechnungsprüfungsamtes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **Finanzierung / Spartenverrechnungspreis:**

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrech-

nungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft für die Nutzung von Gebäuden verwaltungsweit umgesetzt. Für 2015 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2015 sind Preissteigerungen – soweit erforderlich – berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche. Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2015 für Gesamtschulen beträgt 7,54 €/qm monatlich. Bei einer anrechenbaren Fläche von 13.075 qm wären somit ca. 1.183.000 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2017ff kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2016 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht (s. Anlage 10).

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (1.183.000 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (392.000 €) und Reinigungskosten (136.000 €) – welche Anlage 2 zu entnehmen sind – sind ab 2017 die erforderlichen Mittel i.H.v. voraussichtlich gesamt ca. 1.711.000 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Mit Fertigstellung des Neubaus wird die Gesamtschule das Schulgebäude Paul-Humburg-Str. verlassen. Für dieses Gebäude einschließlich Fertigbaueinheiten wird bis zum Auszug Miete bzw der Flächenverrechnungspreis gezahlt. Da das Gebäude nach dem Auszug der Gesamtschule einer weiteren schulischen Nutzung zugeführt werden soll, ist die Höhe eventueller Einsparungen durch Abbau einiger oder aller Fertigbaueinheiten momentan nicht einschätzbar. Die Förderschule Sprache, die ihr ehemaliges Schulgebäude in der Ossietzkystr. räumen musste, ist seit Sommer 2014 im Schulgebäude Brehmstr. 2 untergebracht. Sie hat die Option, nach Auszug der Gesamtschule in das Schulgebäude Paul-Humburg-Str. umzusiedeln, um wieder im Stadtteil Longerich ansässig zu sein, kann aber auch im Gebäude Brehmstr. verbleiben. Dann wird eine andere schulische Nutzung im Gebäude Paul-Humburg-Str. erfolgen. Wie groß der Raumbedarf dann sein wird, wird errechnet, sobald die Entscheidung diesbezüglich gefallen ist. Auf eine Gegenrechnung zu den entstehenden Kosten wird daher zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

### **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 4,1 Mio € brutto. Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen erforderlich.

### **Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten i.H.v. 274.000 €/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Die Abbruchkosten i.H.v. rd. 721.000 € werden im Haushaltsjahr 2015 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert.

### **Personalkosten**

Die Personalkosten für Schulhausmeister und Schulsekretärinnen wurden bereits im Errichtungsbeschluss (Vorlage 5018/2009) dargestellt und genehmigt sowie in der Finanzplanung berücksichtigt.

### **Anlagen**

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Zusammenstellung der Kosten von Einrichtung und Ausstattung

- 2 Berechnung Flächenverrechnungspreis und Nebenkosten
- 3 Kostenberechnung Baukosten
- 4 Energiecheckliste
- 5 Baubeschreibung
- 6 Photovoltaikanlage Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 7 Raumprogramm
- 8 Bauzeichnungen
- 9 Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
- 10 Erläuterung Verrechnungspreismodell