

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalinstandsetzung der Katholischen Grundschule Forststraße in Köln Rath/Heumar mit Klassentrakt und Gymnastikhalle
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	08.06.2015
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	11.06.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	15.06.2015
Finanzausschuss	22.06.2015
Rat	23.06.2015

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der Katholischen Grundschule Forststraße in Köln Rath/Heumar mit Klassentrakt und Gymnastikhalle nach EnEV 2014 **inklusive eines Risikozuschlages in Höhe von 10 %** (= 698.800 €), so dass die Gesamtkosten (inkl. Schulmöblierung i. H. v. 270.000 € und Auslagerungskosten i. H. v. 1.803.000 €) bei brutto ca. 9.944.700 € liegen 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 finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Alternative:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der Katholischen Grundschule Forststraße in Köln Rath/Heumar mit Klassentrakt und Gymnastikhalle nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten (inkl. Schulmöblierung i. H. v. 270.000 € und Auslagerungskosten i. H. v. 1.803.000 €) i. H. v. brutto ca. 9.245.900 € 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 finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

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

Investitionsauszahlungen

Einrichtungskosten HJ 2017**270.000 €**

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

_____ %

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

Abrisskosten HJ 2015**22.900 €**

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Spartenmiete****s. Begründung**c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung****18.000 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr: 2018**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Energiekosten****s. Begründung**

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Der Gebäudebestand der Katholischen Grundschule Forststraße gliedert sich in mehrere, durch Pausengänge verbundene Baukörper. Der sogenannte „Altbau“ stammt aus dem Jahr 1937 und besteht neben dem Eingangsbauwerk aus einem reinen Klassentrakt, sowie einem einseitig angebauten Hausmeisterhaus, das derzeit als Küche der Offenen Ganztagschule genutzt wird. Der sogenannte „Neubau“, der ab 1967 errichtet wurde, beinhaltet derzeit neben Klassenräumen auch die Verwaltung, sowie die Betreuungsräume der Offenen Ganztagschule. Die angrenzende Gymnastikhalle mit entsprechenden Nebenräumen entstand ebenfalls im Jahr 1967. Die Haupt WC Anlagen befinden sich im Pausengangbereich. Der Speiseraum der Offenen Ganztagschule wurde 2006 in Form eines Containers an die Küche angebunden.

Bewertung der Bausubstanz

Aktuell besteht im Bereich der Fenster, der Heizung, dem Sanitärbereich, sowie in den Bereichen Starkstrom, Schwachstrom, Beleuchtung Handlungsbedarf. Für die Toilettenanlage wird ein Abriss und Neubau angestrebt, - hier würde auch eine Generalsanierung nicht zu einem befriedigenden Ergebnis führen. Der Zustand der Dächer und Fassaden legt vor allem eine energetische Sanierung dringend nahe. Bezüglich der Dächer ist anzumerken, dass diese derzeit dafür vorgesehen sind, über einen Investor mit Photovoltaik bestückt zu werden, sobald die Sanierung abgeschlossen ist. So wird das hierfür geeignete Dach des Altbaus entsprechend vorgerüstet, so dass eine spätere Installation problemlos realisierbar ist. Die Gymnastikhalle weist ebenfalls einen ganz erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Maßnahmen

Der „Neubau“ wird künftig barrierefrei erschlossen. Die Grundrisse der Baukörper werden in Abstimmung mit der Schulleitung optimiert. Der Bereich der Verwaltung wird neu strukturiert, durch die

Optimierung wird zusätzliche Nutzfläche geschaffen. Die Fluchtwegsituation wird grundlegend überarbeitet und um notwendige Fluchtmöglichkeiten ergänzt. Im „Neubau“ wird durch Einbau eines Aufzugs auch der barrierefreie Zugang zur Offenen Ganztagschule geschaffen. Eine zusätzliche Abböschung im Bereich des „Neubaus“ verbessert die Belichtung und Entfluchtung der Räume der Offenen Ganztagschule. Die Pausentoilettenanlage wird in Verbindung mit der Schaffung einer Versammlungsstätte in der Gymnastikhalle neu errichtet. Zusätzliche Fluchtmöglichkeiten müssen geschaffen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes werden durchgeführt. Die gesamte Haustechnik wird erneuert, der Heizkessel wurde im Vorgriff auf die Generalinstandsetzung bereits erneuert. Dächer und Fassaden aller Gebäudeteile (bis auf Speiseraumcontainer und Küche) werden saniert und neu gestaltet, auch mit dem Ziel, der Schule trotz ihrer unterschiedlichen Gebäudeteile ein einheitliches Bild zu geben. Die Fenster werden erneuert und wenn nötig mit einem außen liegenden Sonnenschutz versehen. Die Küche der Offenen Ganztagschule selbst wie auch der Speiseraumcontainer werden bei der Sanierung nicht betrachtet.

Wegen des dringenden Bedarfes an Grundschulplätzen gibt es keine Alternative zu einer Sanierung des Grundschulgebäudes.

Auslagerung der Schule

Auf dem verbleibenden Grundstück ist nicht ausreichend Platz für entsprechende Ersatzcontainer, die erforderliche Baustelleneinrichtung, sowie einen notwendigen Schulhof vorhanden, darüber hinaus würde dies eine starke Lärmbelästigung für die Schüler bedeuten. Daher wird die Auslagerung der Schule zwingend, in der Umgebung bestehen für die Auslagerung keine passenden Bereiche mit Ausnahme der Grünfläche Erikaweg.

Der Erikaweg befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe zum Schulstandort und ist durch die sich dort befindliche Naherholungsanlage bestens bekannt. Sie grenzt an eine geschützte Umgebung. Der Schulweg ist für die Kinder bekannt, und sicher, da dort nur kleine Anliegerstraßen mit wenig Verkehrsaufkommen sind. Eine ÖPV-Anbindung ist vorhanden.

Baukosten

Die Kostenberechnung endet mit Gesamtbaukosten i. H. v. 6.988.000 €. Hierin enthalten ist ein Zuschlag i. H. v. 76.500 €, da bei einigen Positionen eine definitive Kostenaussage in diesem Planungsstadium noch nicht möglich ist:

- 30.000 € Betonsanierung (50% der bekannten Kosten der Betonsanierung):
- 40.000 € Schadstoffe (20% der bekannten Kosten der Schadstoffsanierung):
- 6.500 € Entsorgung kontaminierte Böden

Darüber hinaus ist die übliche Preissteigerung in Höhe von hier 184.800 € zu berücksichtigen, hinzu kommen Kosten für die Auslagerung in Höhe von 1.803.000 €

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Kostenberechnung geprüft und die Fortführung der Gesamtmaßnahme empfohlen. Der Prüfbericht vom 15.05.2015 (KOB 2015/0491) und die Stellungnahme der Gebäudewirtschaft hierzu sind als Anlage 3 beigelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Stadtvorstand diese Maßnahme als nicht verschiebbar eingestuft hat, wird auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren verzichtet und der Einleitung des Baubeschlussverfahrens zugestimmt. Die im Prüfbericht des RPA aufgeführten Anregungen und Beanstandungen sollen jedoch beachtet werden.

Risikozuschlag

In der Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenberechnung besteht systembedingt noch eine Kostenunsicherheit. Per Definition der HOAI ist die Entwurfsplanung eine „System- und Integrationsplanung“, die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erfolgt erst in der

Ausführungsplanung. Eine Kostentoleranz bis plus/minus 20% ist in diesem Stadium üblich. Die Projektleitung hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt (Anlage 4) und empfiehlt eine Risikoreserve von 10%, somit 698.800 €, s. Seite 2 der Anlage 1, vorzusehen (Beschlussvorschlag).

Die Beschlussalternative verzichtet auf den Risikozuschlag, stellt dann aber ein höheres Risiko hinsichtlich der Einhaltung der genannten Kosten dar.

An den Modalitäten der Finanzierung ändert sich durch den Risikozuschlag nichts, da der angegebene Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Planungs- und Baukosten werden im Wirtschaftsplan 2015 ff der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten werden die zusätzlichen Mietkosten im städtischen Haushalt bereitgestellt. Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Flächenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft 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 (€/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Der Flächenverrechnungspreis für Grundschulen beträgt 6,57 €/m² auf der Basis des Jahres 2015. Da sich die Mietfläche durch die Maßnahme um ca. 66 m² vergrößert, wären demnach ab Fertigstellung der Maßnahme ca. 5.200 €/a mehr an Spartenmiete fällig, die Spartenmiete für die derzeitige Fläche von 1.958 m² beträgt derzeit 154.400 €/a. **Eine Aussage über die tatsächliche Belastung im Jahr 2018 kann derzeit aber nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2016 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.** Nach heutigem Stand werden durch die Generalinstandsetzung jährliche Abschreibungen in Höhe von rd. 98.100 € (ohne Risikozuschlag 89.700 €) sowie jährliche Finanzierungskosten von 201.700 € (ohne Risikozuschlag 184.300 €) auf die Gebäudewirtschaft zukommen, die über den städtischen Haushalt refinanziert werden müssen. Im Gegenzug sind aber durch die energetischen Verbesserungen Einsparungen bei den Energiekosten zu erwarten, die Ermittlung der genauen Höhe ist aber nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Die zusätzlichen Kosten sind frühestens ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. ca. 270.000 € brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2017 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 18.000 €/a voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2018 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Abbruchkosten in Höhe von 22.900 € werden im Jahr 2015 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert. Der Restbuchwert tendiert gegen Null und wird daher nicht ausgewiesen.

Anlagen:

Anlage 1 Baubeschreibung

Anlage 2 Energiecheckliste

Anlage 3 RPA-Bericht und Stellungnahme der Gebäudewirtschaft

Anlage 4 Risikobetrachtung

Anlage 5 Ergänzende Erläuterungen zum neuen Verrechnungspreismodell