

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Errichtung eines Neubaus mit Einfachsporthalle für die Friedrich-List-Grundschule,
Breitenbachstraße 2, 51149 Köln (Porz-Gremberghoven)
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	19.10.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	02.11.2015
Sportausschuss	05.11.2015
Finanzausschuss	09.11.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.11.2015
Rat	12.11.2015

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt den Neubau des Schulgebäudes mit Einfachsporthalle für die Friedrich-List-Grundschule am Standort Breitenbachstraße 2 in 51149 Köln (Porz-Gremberghoven), genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV (Energiesparverordnung) 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 13.750.000,-€ (inkl. Küche sowie Ausstattung und Einrichtung) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 5% (= 687.500 €). Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt finanzierenden Verrechnungsmehrkosten (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) sowie zusätzlichen Nebenkosten sind ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen.

Alternative:

Der Rat der Stadt Köln beschließt den Neubau des Schulgebäudes mit Einfachsporthalle für die Friedrich-List-Grundschule am Standort Breitenbachstraße 3 in 51149 Köln (Porz-Gremberghoven), genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV (Energiesparverordnung) 2014 mit Gesamtkosten ohne Risikozuschlag in Höhe von brutto ca. 13.750.000,-€ (inkl. Küche sowie Ausstattung und Einrichtung) 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) sowie zusätzlichen Nebenkosten sind ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen Einrichtung / Küche
 ab Haushaltsjahr 2019 418.000,-€
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme
 Planungskosten Küche ab Haushaltsjahr 2019 29.679,-€
 Abrisskosten ab Haushaltsjahr 2017 459.709,-€
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019/20

a) Personalaufwendungen - _____ €

b) Sachaufwendungen etc. (Spartenmiete inkl. Nebenkosten) s. Begründung

c) bilanzielle Abschreibungen 27.867,-€

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung**Zur Historie / Entwicklungen in der Planungsphase:**

Das Schulgebäude der Grundschule Breitenbachstraße ist nach nunmehr 50-jähriger intensiver Nutzung stark sanierungsbedürftig. Sowohl der bauliche als auch der Zustand der haustechnischen Anlagen weist, neben den allgemeinen funktionalen Mängeln, unübersehbare Schwachstellen auf. Der Gebäudekomplex stammt aus dem Jahr 1957 bzw. 1960. Der Gebäudebestand gliedert sich in mehrere, durch Pausengänge verbundene Baukörper. Hausmeisterhaus und Turnhalle sind ebenfalls an das Hauptgebäude angebunden. Die Haupt-WC-Anlagen befinden sich in den Pausengangbereichen, die Gebäudeteile sind zum Teil unterkellert.

Die Untersuchung der Gebäudesubstanz kam zu dem Ergebnis, dass eine komplette Gebäudeinstandsetzung inklusive Erneuerung der Fassade, Fenster, Dächer und der gesamten Haustechnik erforderlich ist.

Im Rahmen eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches zwischen Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau im Vergleich zum Abriss / Neubau wurde ein Investitionsvergleich durchgeführt. Dieser endete mit dem Ergebnis, dass der Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau einer 2-zügigen Grundschule mit 1-fach Sporthalle aus wirtschaftlichen Erwägungen einer Generalsanierung mit Erstellung eines Erweiterungsbaus vorzuziehen ist.

Daher wurde gemäß Ratsbeschluss 0359/2011 vom 14.07.2011 der Gebäudewirtschaft der Planungsauftrag für Abriss und Neubau erteilt.

Während der Planungsphase wurde sich einvernehmlich für den Schulneubau in Cluster-Bauweise mit offenen Lernlandschaften in freier Nutzer-Anordnung der Bereiche: Arbeitsbereich/Klassenraum, Stillarbeit, Bewegungsfläche, Experimentierfläche mit Waschbecken, Gruppenraum und Küchenzeile ausgesprochen. Dadurch haben sich Änderungen im Raumprogramm ergeben (2.109m² statt 2.018m²). Zudem hat sich im Nachhinein herausgestellt, dass die Hausmeister-Residenz am Schulstandort präferiert wird, so dass der Bau einer Hausmeisterwohnung mit 85m² einzuplanen war.

Die Änderungen im Raumprogramm wären nach altem Verfahren im Rahmen eines Weiterplanungsbeschlusses zu genehmigen gewesen. Auf Grund der Umstrukturierung wird seit 2015 kein Weiterplanungsbeschluss mehr eingeholt, so dass sämtliche Änderungen während der Planungsphase nunmehr im Baubeschluss dargestellt und dem Rat vorgelegt werden.

Entgegen des ursprünglichen Planungsauftrages wurde im Frühjahr 2015 die Möglichkeit einer Auslagerung des Schulstandortes während der Bauphase überprüft. Auf Grund der sehr beengten Platzverhältnisse, permanenten Lärmbelastigung während der Bauzeit und eines höheren Sicherheitsrisikos wird nun eine Auslagerung des Schulstandortes in die Stresemannstraße 15, 51149 Köln angestrebt und auf dieser Basis weitergeplant. Zudem können durch die mit der Auslagerung einhergehenden Bauzeitverkürzung Kosten eingespart werden.

Energiestandard

Der in 2011 gültige Energiestandard war aufgrund des Beschlusses zur Energieleitlinie 2010 der Passivhausstandard, so dass die Planung mit dieser Maßgabe aufgenommen wurde.

Im weiteren Planungsverlauf wurde jedoch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, bei der sich der Bau nach EnEV 2014 als die wirtschaftlichste Variante gezeigt hat (siehe Anlage 4). Im Oktober 2013 wurde daraufhin entschieden, die Planung nach EnEV 2014 weiterzuführen.

Wie auch die Änderungen im Raumprogramm kann auch diese Planungsänderung erst im Baubeschlussverfahren vorgelegt werden.

Kosten /Begründung Kostensteigerung

In der Beschlussvorlage zur Aufnahme der Planung wurden die Kosten für Neubau und Abriss aufgrund einer groben Kostenannahme mit rd. 11.708.000 € veranschlagt.

Die im Planungsbeschluss aufgeführten Kosten beruhten auf einer Machbarkeitsstudie, die am 14.04.2010 abgeschlossen wurde (s. Beschlussvorlage 0359/2011, Anlage 2). Am 26.04.2010 wurde die Novellierung der Energieleitlinien und damit der Passivhausstandard für Neubaumaßnahmen beschlossen. Die Kosten für den Neubau der GGS Breitenbachstraße wurden jedoch in der Vorlage nicht auf den erhöhten Standard angepasst, sondern berücksichtigen den zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Machbarkeitsstudie gültigen Standard. Die Reduzierung des energetischen Standards kann somit nicht zu einer "Kostenreduktion" gegenüber dem Planungsauftrag führen.

Die Gründe für die Kostensteigerung sind:

- Änderungen am Raumprogramm der Schule (2.109m² statt 2.018m² wegen Cluster-Bildung)
- Zusätzlicher Bau einer Hausmeisterwohnung mit 85 m²
- Umplanung des Bauablaufes (temporäre Schulauslagerung)
- Entwurfsanpassung an neue energetische Standards

Zudem wurde die Außenanlagenplanung auf Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes im Hinblick auf die Barrierefreiheit überprüft (siehe Anlage 11a). Hierbei ist ebenfalls eine Kostensteigerung entstanden.

Der Kostenansatz bezüglich der Baunebenkosten beläuft sich mittlerweile auf 29% gegenüber den im Planungsbeschluss in 2011 angesetzten 20%, u. a. durch die Novellierung der HOAI, sowie die allgemeine Baupreissteigerung (in den vergangenen fünf Jahren betrug sie im Schnitt ca. 2,4% pro Jahr). Um die Kosten verlässlicher darzustellen wurde jetzt die zu erwartende weitere Steigerung des Baupreisindex im Hinblick auf die Fertigstellung 2019 mit eingerechnet und daher mit 3% angesetzt (siehe Anlage 3).

Zudem ist vor dem Hintergrund der Risikobetrachtung (siehe Anlage 13) noch ein Risikozuschlag in Höhe von 5% der Gesamtbaukosten zu berücksichtigen. Dieser Reserveansatz wird in Anbetracht der Größe und Komplexität der Baumaßnahme als auskömmlich bemessen, so dass die Projektfinanzierung einschließlich der Reserven maximale Planungssicherheit gewährleistet.

Durch die Auslagerung des Schulstandorts in die Stresemannstraße 15 während Bauphase konnten die Kosten insbesondere durch die Verkürzung der Bauzeiten und eine bessere Baulogistik reduziert 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 13) und empfiehlt eine Risikoreserve von 5%, somit 687.500 €, s. Seite 3 der Anlage 3, vorzusehen (Beschlussvorschlag).

Durch den Baubeschluss wird lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Risikozuschlag wird außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahmen in einer gesonderten Position kumuliert im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. Die Gebäudewirtschaft darf über die kumulierten Risikozuschläge nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss verfügen. In regelmäßigen Abständen wird über die absolute Summe der in Anspruch genommenen Mittel aus den Risikozuschlägen im Rahmen einer einzelfallbezogenen, projektscharfen Betrachtung im Finanzausschuss berichtet.

Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA)

Das RPA hat den Entwurf und die Kostenberechnung geprüft. Der Planung wird im Prüfbericht vom 14.09.2015 zugestimmt.

Nach Prüfung der übersandten Unterlagen wurde auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde zugestimmt (siehe Anlage 11). Auf die Anmerkungen des RPA wurde mit Antwort der Gebäudewirtschaft (siehe Anlage 11a) sowie in den jeweiligen Abschnitten des Baubeschlusses eingegangen.

Zeitplan

Der Zeitplan sieht vor, dass die Auslagerung der Schule in den Auslagerungsstandort Ende 2016/Anfang 2017 erfolgt. Anschließend kann der Abbruch / Neubau des Bestandsgebäudes Breitenbachstraße erfolgen. Es ist geplant, dass der Bezug in den Neubau im Sommer 2019 umgesetzt werden kann.

Mögliche Risiken, die den Zeitplan negativ beeinflussen können, sind insbesondere Planungsänderungen und Verzögerungen wie folgt:

- Änderung der Gesetzgebung/Richtlinien
- Winterbau
- Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- Änderungswünsche politischer Gremien
- Schnittstellenproblematik der Planer/Firmen, Insolvenzen
- Vergabebeschwerden
- Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren
- Verspäteter Baubeginn des Auslagerungsstandortes

Die möglichen Risiken, u.a. den Zeitplan betreffend, sind in der Anlage 13 dargestellt und ausführlich erläutert.

Zurzeit bewegt sich das Neubauprojekt im Zeitplan. Die Einholung des Baubeschlusses noch in 2015 ist hierfür zwingend erforderlich.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft verwaltungsweit umgesetzt. In der Planung für 2016 sind Preissteigerungen soweit erforderlich berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Die Spartenverrechnungspreise für das Jahr 2016 für Grundschulen beträgt 5,95€/m²/Monat. Die sich daraus ergebende Mietbelastung bei 4.133,81m² würde 295.154,03€ betragen, wenn die Fertigstellung in 2016 erfolgte. Eine Aussage über die tatsächliche Mehrbelastung im Jahr 2019 für die Schule kann aber derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2018 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht. Ab 01.01.2015 werden für die Bestandsgebäude nach dem aktuellen Spartenverrechnungspreis für das Jahr 2015 ca. 202.200 €/a gezahlt (davon ca. 42.800 €/a für die Turnhalle). Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs in Höhe von ca. 93.000 € sind die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2019 erforderlichen Mittel im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Nebenkosten betragen künftig insgesamt ca. 124.014,30€ pro Jahr. Derzeit werden ca.

111.800 € im Jahr gezahlt. Die zusätzlichen Nebenkosten sind ebenfalls zusätzlichen Nebenkosten im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Einrichtungskosten

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung inklusive Küche belaufen sich auf ca. 418.000,-€ brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Für die bauseits eingeplante Küche sind Kosten in Höhe von 107.868,-€ berechnet worden, die jedoch in den Baukosten enthalten sind (siehe Anlage 3, Seite 2, Nr. 470)

Zum Zeitpunkt der Prüfung durch das RPA lag die aktuelle Kostenberechnung der Einrichtungskosten noch nicht vor, so dass diese von den dort genannten Kosten für Einrichtung auf Basis der im Planungsbeschluss genannten Kosten abweicht. Die Kosten für Einrichtung haben sich demnach reduziert.

Sachaufwendungen

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen voraussichtlich in 2017, wurden Abrisskosten in Höhe von 459.708,90€ brutto ermittelt (siehe Anlage 3, Seite 3). Diese Kosten werden voraussichtlich im Jahr 2017 ergebniswirksam und sind im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zu veranschlagen.

Die Planungskosten für die Küche i. H. v. rd. 29.679 € werden voraussichtlich im Haushaltsjahr 2019 ergebniswirksam und sind ebenfalls im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zu veranschlagen.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 27.867€/a erfolgt voraussichtlich ab 2020 aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Personalkosten

Da es sich um einen Ersatzbau für ein bereits bestehendes Schulgebäude handelt, entstehen keine neuen Personalkosten für Schulhausmeister und Schulsekretärin.

Alternative

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestehen zum Neubau keine Alternativen. Gemäß §79 Schulgesetz ist der Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Einrichtungen und Lehrmittel bereit zu stellen.

Anlagen

- 1) Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung
- 2) Berechnung Flächenverrechnungspreis und Nebenkosten
- 3) Kostenberechnung Baukosten
- 4) Wirtschaftlichkeitsberechnung EnEV
- 5) Baubeschreibung
- 6) Energiecheckliste
- 7) Photovoltaikanlage Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 8) Raumprogramm
- 9) Bauzeichnungen
- 10) Erläuterung Verrechnungspreismodell

- 11) Bericht RPA
- 11a) Antwort der Gebäudewirtschaft auf den Bericht des RPA
- 12) Finanzierung inkl. Nebenkosten und Reinigung
- 13) Risikobetrachtung