

Beschlussvorlage

Neufassung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Errichtung eines Erweiterungsbaues für Ganztage sowie Neubau einer Einfachturnhalle des Rheingymnasiums, Düsseldorfer Straße 13, 51063 Köln, -Baubeschluss-

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	19.10.2015
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	per DE
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	02.11.2015
Sportausschuss	05.11.2015
Finanzausschuss	09.11.2015
Rat	12.11.2015

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Errichtung eines Erweiterungsbaus für den Ganztage nach EnEV 2014 sowie einer Einfachturnhalle des Rheingymnasiums, Düsseldorfer Straße 13 nach EnEV 2009 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. **6.070.300 €** (Gesamtbaukosten 5.914.300 € und 156.000 € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Hierin enthalten ist ein Risikozuschlag in Höhe von 7 % (371.500 €). 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 zu finanzierende Spartenmiete (inkl. Nebenkosten und Reinigung) in Höhe von voraussichtlich insgesamt rd. 195.783,00 € ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Alternative Finanzierung:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Errichtung eines Erweiterungsbaus für den Ganztage nach EnEV 2014 sowie einer Einfachturnhalle des Rheingymnasiums, Düsseldorfer

Straße 13 nach EnEV 2009 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. **5.698.800 €** (Gesamtbaukosten 5.542.800 € und 156.000 € Einrichtungskosten) ohne einen Risikozuschlag von 7 % 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 Spartenmiete (inkl. Nebenkosten und Reinigung) in Höhe von voraussichtlich insgesamt rd. 195.783,00 € ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Alternative Energiestandard:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Errichtung des Erweiterungsbaus für den Ganztags sowie einer Einfachturnhalle des Rheingymnasiums, Düsseldorfer Str. 13 nach dem Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. **6.448.700 €** (Gesamtbaukosten 6.292.700 € und 156.000,- € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Hierin enthalten ist ein Risikozuschlag in Höhe von 7 % (395.300 €). 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 zu finanzierende Spartenmiete (inkl. Nebenkosten und Reinigung) in Höhe von voraussichtlich insgesamt rd. 195.783,00 € ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Alternative Finanzierung:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Errichtung des Erweiterungsbaus für den Ganztags sowie einer Einfachturnhalle des Rheingymnasiums, Düsseldorfer Str. 13 nach dem Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. **6.053.400 €** (Gesamtbaukosten 5.897.400€ und 156.000,- € Einrichtungskosten) ohne einen Risikozuschlag von 7 % 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 Spartenmiete (inkl. Nebenkosten und Reinigung) in Höhe von voraussichtlich insgesamt rd. 195.783,00 € ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		
	Einrichtungskosten	156.000_€	
	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: 2018

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc. (Spartenmiete, Nebenkosten, Reinigung)	<u>195.783,00€</u>
c) bilanzielle Abschreibungen (Einrichtung)	<u>10.400,00€</u>

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung**Ausgangslage**

In der Ratssitzung vom 18.12.2008 hat der Rat den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Ganztagsoffensive gefasst. Gleichzeitig hat der Rat für das Gymnasium Düsseldorfer Straße 13 in 51063 Köln eine Neubaumaßnahme zur Kenntnis genommen. Im Zuge der ganzheitlichen Betrachtung sind zuzüglich zum Ganztagsbereich auch weitere Unterrichtsräume (Einfachturnhalle) an diesem Standort erforderlich. Die möglichen Standorte auf dem Baufeld wurden in einer Machbarkeitsstudie mit einer ersten groben Kostenschätzung untersucht und die wirtschaftlichste Variante ausgewählt.

Der Planungsauftrag an die Gebäudewirtschaft zur Planungsaufnahme für die Errichtung eines Erweiterungsbaus wurde am 18.09.2009 erteilt. Dieser umfasste die Errichtung des Erweiterungsgebäudes mit Küche, Mensa, Betreuungsräumen und einer Lehrerstation und einer Einfachturnhalle.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses wurde zunächst eine provisorische Mittagsversorgung in kleinem Umfang im Bestandsgebäude realisiert.

Es handelt sich um eine Schule des gebundenen Ganztags. Da der Ganztagsbetrieb zur Zeit in Interimslösungen angeboten werden muss, ist die Realisierung der Baumaßnahme zügig fortzusetzen.

Planungsverlauf

Verschiedene Änderungen während des Planungsverfahrens hatten zeitliche Verzögerungen zur Folge.

Mitte 2010 wurden die Energieleitlinien beschlossen und die Entscheidung getroffen, bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sowie größeren Sanierungen den Passivhausstandard anzuwenden. Dies hatte zur Folge, dass die bereits weitgehend auf der Grundlage der EneV 2009 abgeschlossene Entwurfsplanung grundlegend überarbeitet werden musste.

Nach Einreichung des Bauantrages wurde 2014 eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde hinsichtlich einer Platane als Naturdenkmal erteilt, welche im Dezember 2014 die Erteilung der Baugenehmigung ermöglichte. Diese liegt für die Turnhalle nach EneV 2009 vor. Damit die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung nicht überschritten wird, sollte im Dezember 2016 mit den Baumaßnahmen begonnen werden, der ursprünglich für das Frühjahr vorgesehene Baubeginn kann aufgrund der notwendigen Umplanung auf EneV 2014 nicht gehalten werden.

Bauvorhaben

Grundlage der Aufgabenstellung war zunächst im Wesentlichen der Neubau einer Mensa mit Küche und drei Aufenthaltsräumen, sowie der Neubau einer Einfeldturnhalle. Für die Bestandsgebäude Klassentrakt und Turnhalle werden der Neubau und die Verlegung der außen liegenden notwendigen Treppen nach brandschutztechnischen Anforderungen berücksichtigt. Die Herstellung der Barrierefreiheit für die zahlreichen Nutzer des Klassentraktes kann im Neubau Mensa mit einem Aufzug und dem Durchgang zum Bestand realisiert werden.

Darüber hinaus wird eine zukünftig mögliche Aufstockung des Mensaneubaus mit einer weiteren Etage vorgesehen. Für die statische Vorrüstung sind ca. 30.000,- € erforderlich.

Im Zuge des Planungsfortschritts haben sich die Gesamtbaukosten auf 5.897.400 € aufgrund folgender Maßnahmen erhöht.

Dies sind im Turnhallenneubau im Folgenden:

Wiederherstellung der Außensportanlagen

Eine erste Kostenschätzung enthält die Verlegung der Laufbahn und eine Herstellung der Außenanlagen im Bereich der neuen Turnhalle. Nach Fortschreibung der Planung ist eine komplette Umlegung der 75m-Laufbahn durch die Nähe zu einer Platane als Naturdenkmal nicht möglich. Die Außensportanlage soll eine 50m-Laufbahn mit teilweiser Nutzung der Fläche eines bestehenden Spielfeldes und in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Sportbereichen ergänzt bzw. erneuert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen der durch den Bau bedingten Einschränkungen der Außenflächen der benachbarten Grundschule und deren Begrenzungen, sowie die Feuerwehrezufahrt sind nach Fortschreibung zu berücksichtigen.

Schutzmaßnahmen einer Platane als Naturdenkmal

Die Nähe zu einem Naturdenkmal hat zur Folge, dass besondere Schutzmaßnahmen für diesen Baum einzuhalten sind. Diese sind Handgrabungen und Wurzelschutzmaßnahmen, Absperrungen sowie Verbauarbeiten der Baugrube in diesem Bereich.

Für die Mensa und die Turnhalle im Folgenden:

ca. 100m neuer Versorgungskanal zur Erschließung der Mensa und der Turnhalle

Diese Kosten gehen über die veranschlagten Kosten aufgrund der notwendigen Verlegung auf dem Grundstück hinaus

Planungsfortschreibung im technischen Bereich

Alarmierungs-/Beschallungsanlage, Brandmeldeanlage, Mess- und Regeltechnik, Lüftungsanlagen sowie sanitäre Anlagen wurden nach den Qualitätsstandards der Stadt Köln, der Behindertenstandards sowie den Standards der EneV 2014 fortgeschrieben.

Im Mensaneubau sind des Weiteren enthalten:

Neubau der Fluchttreppen Klassentrakt und Turnhalle im Bestand

Durch den neuen Baukörper wird der Anschluss an den Klassentrakt inkl. Fluchttreppe neu herge-

stellt. Der 2. Rettungsweg der Bestandsturnhalle muss verlegt werden.

Aufzug, Pausen-WC

Die Aufzugesanlage stellt einen behindertengerechten Zugang zu beiden Gebäuden her. Die weiten Entfernungen der vorhandenen Pausen-WC-Anlagen wurden durch zusätzliche WC im Neubau ergänzt.

Herstellung neuer Außenanlagen

Das Baufeld ist als Parkplatz ausgebaut. Nach Fertigstellung Mensa wird der gesamte Bereich neu und mit neuer Funktion gestaltet. Der Bezug zu den umliegenden Gebäuden ist herzustellen und eine Ruhezone zu schaffen. In den ausreichend verbleibenden Parkplätzen im Straßenbereich wird ein Behindertenparkplatz hergestellt.

Zur **Kostenreduzierung** wurde der Ausbaustandard gesenkt und z.B. auf folgende Maßnahmen verzichtet:

Turnhalle:

- Zur Kostenoptimierung wurden die Duschanlagen von 6 Einheiten auf 2 Einheiten pro Geschlecht reduziert (ca. 40.000,00 €)
- Reduzierte Glasanteile in der Fassade sowie im Innenbereich (ca. 7.000,00 €)
- Integration der Zu- und Abluft in die Fassadenelemente (ca. 5.000,00 €)
- Eine Deckenstrahlheizung anstelle einer Fußbodenheizung (8.000,00 €)
- Die Vereinfachung der Fassadengestaltung (ca. 5.000,00 €)

Mensa:

- Wegfall des Technikuntergeschosses in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Platzierung der Lüftungsgeräte auf dem Dach (ca. 100.000,00 €)
- Änderung der Fassade in Wärmedämmverbundsystem (ca. 40.000,00 €)
- Qualitäten der Fußböden Flure in Linoleum (ca. 10.000,00 €)
- Änderung Glasfassade Mensa in Lochfassade, Reduzierung Glas (ca. 17.000,00 €).

Es ist vorgesehen, im Winter 2016 mit den Arbeiten zu beginnen. Die Maßnahme wird auf 20 Monate Bauzeit veranschlagt. Die Rohbauarbeiten können aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit für Turnhalle und Mensa nicht parallel stattfinden. Mit welcher Maßnahme begonnen wird, steht noch nicht fest.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Kostenberechnung geprüft und die Kosten anerkannt. Der Prüfbericht vom 10.04.2015 ist beigelegt.

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 (s. Anlage 7) und empfiehlt eine Risikoreserve von 7 %, somit 395.300 €, vorzusehen.

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.

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.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis:

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis 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 Flächenverrechnungspreis (€/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2015 für Gymnasien beträgt 7,54 €/qm monatlich. Bei einer anrechenbaren Fläche von 1.474 qm wären somit ca. 133.367,00 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2018ff kann derzeit jedoch nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2016 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwänden beruht.

Die Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (133.367,00 €) zuzüglich Nebenkosten (44.220,00 €) und Reinigungskosten (18.196,00 €) – welche Anlage 2 und 3 zu entnehmen sind – erfolgt ab 2018 in Höhe von voraussichtlich 195.783,00 €/p. Jahr im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand aus zu veranschlagenden Mitteln.

Einrichtungskosten

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 297.800 € brutto. Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2018 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen erforderlich.

Sachaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten i.H.v. 19.850,- €/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Personalkosten

Da es sich um einen Erweiterungsbau für eine bereits bestehende Schule handelt, entstehen keine zusätzlichen Personalkosten Schulhausmeister und Schulsekretärin.

Alternativen

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestehen zu dem Erweiterungsbau keine Alternativen. Gemäß § 79 Schulgesetz ist der Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Einrichtungen und Lehrmittel bereit zu stellen. Somit ist die Unaufschiebbarkeit der Maßnahme auch im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GO NRW gegeben.

Anlagen

- Baubeschreibung (Anlage 1)
- Flächen (Anlage 2)
- Berechnung der jährlichen Neben-und Reinigungskosten und des Flächenverrechnungspreises (Anlage 3)
- Baupreisindex (Anlage 4)
- Berechnung Baupreissteigerung und Risikozuschlag (Anlage 5)
- Investitionsvergleich (Anlage 6)
- Risikobetrachtung (Anlage 7)
- Mietpreiserläuterung (Anlage 8)
- Prüfbericht Rechnungsprüfungsamt (Anlage 9)
- Energiecheckliste (Anlage 10)