

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung eines Erweiterungsbau für das Kaiserin-Augusta-Gymnasium, Georgsplatz10, 50676 Köln Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	13.06.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	20.06.2016
Finanzausschuss	27.06.2016
Rat	28.06.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Kaiserin-Augusta-Gymnasium, Georgsplatz 10, 50676 Köln, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 22,63 Mio. € (einschließlich 585.000 € für Großküche und Einrichtung) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 5 % (= 1.063.600 €). 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. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 450.600 € ist voraussichtlich ab 2020 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2020 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

### Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat beschließt die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Kaiserin-Augusta-Gymnasium, Georgsplatz 10, 50676 Köln, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 22,63 Mio. € (einschließlich 585.000 € für Großküche 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. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis

(ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 703.913 € ist voraussichtlich ab 2020 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2020 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>585.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>1.676.587 €</u>	
	<b>(Abrisskosten inkl. Restbuchwert in 2018)</b>			
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:** 2020

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. 703.900 €

(Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung vgl. Anlage 1)

c) bilanzielle Abschreibungen 39.000 €**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:** 2018

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. (Spartenmiete plus Nebenkosten für Abriss) 253.300 €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Begründung****Allgemeine Begründung**

In der Sitzung vom 18.12.2008 hat der Rat der Stadt Köln den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Ganztagsoffensive gefasst. In diesem Rahmen hat der Rat in seiner Sitzung vom 02.02.2010 der Planungsaufnahme zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Kaiserin-Augusta-Gymnasium, Georgsplatz 10, 50676 Köln zugestimmt. Hierbei ging man von Baukosten i.H.v. insgesamt 20,7 Mio € aus, welche sich aufgliederten in 2,7 Mio € für den Ganzttag, 13,0 Mio € für Klassen- und Differenzierungsräume, sowie Fach- und Verwaltungsräume und 5,0 Mio € für eine Dreifachturnhalle. Für die Einrichtung wurden weitere 660.000 € veranschlagt. Die Abrisskosten wurden in Höhe von 100.000 €, außerplanmäßige Abschreibungen (hier: Restwert des Gebäudes) in Höhe von 125.600 € und Auslagerungskosten in Höhe von 420.000 € angesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Einsturz des Stadtarchives ist derzeit ein Teil des Baufeldes für den Neubau der Dreifachturnhalle durch die Staatsanwaltschaft noch nicht freigegeben worden. Der Neubau der Dreifachturnhalle wird daher auf nicht absehbare Zeit zurückgestellt und in gesondertem Baubeschlussverfahren behandelt.

Somit liegen die im ursprünglichen Planungsbeschluss angegebenen Kosten für diesen ersten Bauabschnitt (Erweiterungsbau f. Ganzttag sowie Klassen- und Differenzräume ohne Neubau Dreifachturnhalle) bei 15.700.000 € Baukosten sowie 585.000 € für die notwendige Einrichtung. Die Kostenberechnung zum Abschluss der Leistungsphase 3 weist Baukosten in Höhe von brutto 21.272.600 € für den Erweiterungsbau und 585.000 € für dessen Einrichtung einschl. Großküche aus.

Abrisskosten in Höhe von brutto 451.700 € sind in den Baukosten enthalten.  
Erläuterungen zur Kostensteigerung werden im Abschnitt Kosten / Begründung Kostenerhöhung dargestellt.

### **Zeitplan**

Bis 2015 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen.

Nun ist der Baubeschluss einzuholen.

Der Baubeginn ist für Januar 2018 im Projektplan festgelegt. Die Inbetriebnahme soll zum Beginn des Schuljahres 2020/21 erfolgen.

### **Energiestandard**

Als Alternativen wurden die Anwendung von Passivhausstandard, Energieleitlinien der Stadt Köln und EnEV 2014 jeweils auf alle Bauteile geprüft.

Der Schulerweiterungsbau wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der ENEV 2014 errichtet. Der Bauantrag wurde entsprechend Beschluss (3674/2015) vom 07.12.2015 bereits bis zum 31.12.2015 einreicht.

Eine Umplanung auf einen anderen Energiestandard ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich, da dies zu erheblichen Zeitverzögerungen und deutlicher Kostensteigerung führen würde.

### **Kosten / Begründung Kostenerhöhung**

Die aktuelle Kostenrechnung für den Erweiterungsbau (ohne Dreifachturnhalle) nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten ab:

Gesamtkosten lt. Kostenberechnung (Anlage 1)	21,3 Mio. €
---	-------------

Gesamtkosten inkl. Preissteigerung (Anlage 1)	22,2 Mio. €
--	-------------

Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	15,7 Mio. €
-------------------------------------	-------------

Mehrkosten	5,6 Mio. € bzw. 6,5 Mio. € inkl. Preissteigerung
------------	--

Diese Endsumme spiegelt die Planungsergebnisse der Leistungsphase 3 wieder. Bereits im Zuge der Leistungsphase 2 ist die Planung eingehend auf Einsparpotential hin überprüft und optimiert worden. Die Kostenerhöhung gegenüber den im Planungsauftrag benannten Baukosten liegt größtenteils am bislang nicht berücksichtigten Kostensteigerungsindex seit der letzten Kostenermittlung. Zudem sind als weitere Faktoren zu nennen:

- Die Kostenkennwerte befinden sich im oberen Bereich. Dies liegt unter anderem an den zusätzlichen Maßnahmen für die Sicherung der Bestandsgrundstücke, zusätzliche Maßnahmen auf Grund fehlender Tragfähigkeit des Bodens sowie Mehraufwand für die Baustelleneinrichtung
- Die allgemeine Kostensteigerung im Baubereich beträgt gemäß Statistischem Bundesamt ca. 2,4 %. Unter Berücksichtigung der Zinseszinsrechnung beläuft sich die Kostensteigerung ab

dem Planungsbeschluss im Jahr 2010 bis zum möglichen Abriss 2017 und Baubeginn in 2018 auf insgesamt 18,06 % und macht so allein ca. 1.891.200 € aus.

- Weitere kostenrelevante statisch konstruktive Ausführungen ergeben sich durch die Einführung der Eurocodes im Juli 2012. Die dadurch eingeführten Bemessungsgrundlagen für Tragwerksplanung und Erdbebensicherheit erhöhen die statischen Anforderungen an ein Gebäude, wodurch sich die Rohbaukosten um ca. 8 % erhöhen.
- Die gesetzlichen Standarderhöhungen in den Bereichen Barrierefreiheit, Bau- und Raumakustik, Versammlungsstättenverordnung und Brandschutz sind ebenfalls dafür verantwortlich, dass die Baukosten kontinuierlich steigen.
- Erhöhte Ansprüche und Notwendigkeiten an die technischen Ausrüstungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer wie Amokschutz und Einbruchmeldeanlagen.
- Die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards der Gebäudewirtschaft werden ständig dem neuesten Stand der Technik und Erfordernissen aus der Umsetzung und der Instandhaltung angepasst. So steigen beispielsweise durch den Einsatz hochwertiger Materialien die Investitionskosten, die Folgekosten –auf die Lebenszeit des Gebäudes gesehen- sinken aber.

Der Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Prüfung des Rechnungsprüfungsamtes hat keine Anhaltspunkte ergeben, welche die Fortsetzung der Planung und Umsetzung der Maßnahme grundsätzlich in Frage stellen.

## **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 und empfiehlt eine Risikoreserve von 5 %, somit 1.063.600 €, s. Anlage 1, 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.

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 2014 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 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 Gymnasien beträgt 6,48 €/qm monatlich.

Bei einer anrechenbaren Fläche von 6.011 qm wären somit ca. 467.400 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2020 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2019 ff. sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (467.400 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (180.300 €) und Reinigungskosten (56.200 €) – welche Anlage 1 zu entnehmen sind –, abzüglich des für die abzureißenden Gebäudeteile derzeit gezahlte Spartenverrechnungspreises inkl. Neben- und Reinigungskosten i. H. v. 253.300 €, sind ab 2020 die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt ca. 450.600 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

### **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 585.000 € brutto. Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2020 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen erforderlich.

### **Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten in Höhe von 39.000 €/a erfolgt voraussichtlich ab 2021 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen (Turnhalle, Interim Mensa, Interim Klassen, Keller) entstehen Abrisskosten in Höhe von voraussichtlich rd. 451.700 €.

Die Abrisskosten, sowie die Sonderabschreibung des Restwertes der Gebäude in Höhe von 1.224.887 € werden voraussichtlich in 2018 ergebniswirksam und aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert.

### **Personalkosten**

Zusätzliche Personalkosten entstehen nicht.

Die Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt wird im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung vorab eingeholt, um den Sitzungslauf noch zu erreichen.

### **Anlagen**

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Baubeschreibung, Kostenberechnung
- 2 Risikobetrachtung
- 3 Raumliste
- 4 Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung
- 5 Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
- 6 Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zu RPA-Bericht
- 7 Übersichtsplan
- 8 Energiecheckliste