

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Errichtung von Erweiterungsbauten am Gymnasium Nachtigallenstr. 19 - 21 und der Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8 sowie eines gemeinsamen Mensagebäudes, 51147 Köln (Porz-Wahn)

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	20.06.2016
Bezirksvertretung 7 (Porz)	per DE
Finanzausschuss	27.06.2016
Rat	28.06.2016

Beschluss:

Der Rat beschließt die Errichtung von jeweils einem Erweiterungsbau am Gymnasium Nachtigallenstr. 19 – 21 und an der Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8, beide 51147 Köln (Porz-Wahn) sowie die Errichtung eines von beiden Schulen gemeinsam zu nutzenden Mensagebäudes. Darüber hinaus genehmigt der Rat den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV (Energiesparverordnung) 2014 mit Gesamtkosten i. H. v. brutto rd. 11.96 Mio. € (inkl. Küche sowie Ausstattung und Einrichtung). Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

- Gymnasium: 4.743.000 €, davon 205.300 € Einrichtungskosten
- Realschule: 2.457.000 €, davon 119.700 € Einrichtungskosten
- Mensagebäude: 4.761.800 €*, davon 313.000 € Einrichtungskosten
- Gesamt: 11.961.800 €, davon 638.000 € Einrichtungskosten
 - incl. 199.300 € an Kücheneinrichtung

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat der Stadt Köln einen Risikozuschlag in Höhe von 5 % (= 553.200 €). 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 finanzierenden Flächenverrechnungspreise (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inkl. Nebenkosten und Reinigung i. H. v. voraussichtlich jährlich rd. 430.800 € (Gesamt) 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, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat beschließt die Errichtung von jeweils einem Erweiterungsbau am Gymnasium Nachtigallenstr. 19 – 21 und an der Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8, beide 51147 Köln (Porz-Wahn) sowie die Errichtung eines von beiden Schulen gemeinsam zu nutzenden Mensagebäudes. Darüber hinaus genehmigt der Rat den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV (Energiesparverordnung) 2014 mit Gesamtkosten i. H. v. brutto rd. 11.96 Mio. € (inkl. Küche sowie Ausstattung und Einrichtung). Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

- Gymnasium:	4.743.000 €, davon 205.300 € Einrichtungskosten
- Realschule:	2.457.000 €, davon 119.700 € Einrichtungskosten
- Mensagebäude:	<u>4.761.800 €*</u> , davon <u>313.000 € Einrichtungskosten</u>
Gesamt:	11.961.800 €, davon 638.000 € Einrichtungskosten

- incl. 199.300 € Kücheneinrichtung

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 Flächenverrechnungspreise (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inkl. Nebenkosten und Reinigung i. H. v. voraussichtlich jährlich rd. 430.800 € 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, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	837.300_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc. te, Nebenkosten inkl. Reinigung)	(Spartenmie- 430.800 €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>55.800</u> €

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

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

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

Begründung:**Allgemeine Begründung**

In seiner Sitzung am 18.12.2008 hat der Rat unter TOP 9.23 das Stufenmodell zur Ganztagsoffensive Sek I – Auswirkungen auf den Ausbau von Ganztagsbereichen (Zeit-/Maßnahmenplan) zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Von diesem Beschluss waren u. a. sowohl das Gymnasium Nachtigallenstr. 19 – 21 wie auch die Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8, beide 51147 Köln (Porz-Wahn) betroffen.

In seiner Sitzung am 10.09.2009 hat der Rat die Errichtung eines gemeinsamen Erweiterungsbaus für das Gymnasium Nachtigallenstr. 19 (Maximilian-Kolbe-Gymnasium) und die Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8 (Otto-Lilienthal-Schule), beide 51147 Köln beschlossen und die Verwaltung beauftragt, unverzüglich die Planung und die Kostenermittlung nach gesicherter Finanzierung aufzunehmen und im Rahmen der Ganztagsoffensive der Sekundarstufe I mit Priorität voranzutreiben. Der Planung ist das in beigefügter Raumliste aufgeführte Raumprogramm zu Grunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig (Vorlagen-Nr. 3215/2009).

Bei Erteilung des Planungsauftrages im Jahr 2009 hat die Schulverwaltung die Gesamtbaukosten auf 10,72 Mio. € geschätzt, die sich in 5,57 Mio. € für den Ganztagsbereich und in 5,15 Mio. € für die ergänzenden Unterrichtsräume/Verwaltungsräume aufteilen. Die Gesamtkosten für die Einrichtung wurden auf 638.000 € veranschlagt (Ganztags: 313.000 €, ergänzender Unterrichtsbereich: GY - 205.000 €, RS – 120.000 €). Die Einrichtungskosten der Küche i. H. v. 199.300 € (Großgeräte) sind in den Baukosten für das Mensagebäude enthalten. Im Rahmen der Planungen stellte sich heraus, dass zur Erfüllung der Planungsvorgaben, die Errichtung von drei Baukörpern die sinnvollste Alternative darstellt. Ebenfalls konnten Wünsche der Schulen hinsichtlich der künftigen Raumaufteilung- und Nutzung berücksichtigt werden.

Zeitplan

Im Zeitraum 2014 bis heute wurden die Vorplanungen und die Entwurfsplanung mit Kostenberechnungen fertig gestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen. Der entsprechende Bericht ist als Anlage 7 beigefügt.

Jetzt ist der Baubeschluss einzuholen.

Als Baubeginn ist im Bauzeiten/Projektplan der 24.04.2017 vorgesehen. Die Inbetriebnahme der Gebäude ist für das IV Quartal 2019 beabsichtigt.

Energiestandard

Alle Gebäude werden unter Beachtung der Vorgaben der Energiesparverordnung (EnEV 2014) errichtet.

Kosten

Die aktuelle Kostenberechnung wurde anhand der von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vorgelegten Unterlagen durch das Rechnungsprüfungsamt geprüft und schließt mit einer Gesamtbruttosumme i. H. v. 11.596.070,87 € (exkl. Preissteigerung 259.200 € und Einrichtungskosten 638.000 € aber inkl. Demontage und Versetzung der Trafostation 531.500 €). Unter Berücksichtigung des Zeitraumes von fast sieben Jahren zwischen der im Planungsauftrag aufgeführten Kostenschätzung und der jetzt erstellten Kostenberechnung, wird die Kostensteigerung um 8 % als angemessen beurteilt.

In der Kostenberechnung sind auch noch die Arbeiten (Demontage und Verlagerung) für die bisher im Keller der Realschule untergebrachten Trafostation, enthalten. Da die Finanzierung dieser unabwiesbaren Maßnahme aus Bauunterhaltungsmitteln der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und nicht über den Spartenverrechnungspreis erfolgt, reduzieren sich die Kosten um rd. 531.500 € und liegen bei 11.064.600 €, somit reduziert sich die Kostensteigerung auf ca. 3,2 % und liegt damit deutlich unter der statistischen Kostensteigerung, die über den Zeitraum ca. 21 % beträgt.

Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Der Prüfbericht ist als Anlage 7 beigefügt.

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 % der Baukosten. Dies entspricht einem Betrag von 553.200 €, s. Anlage 4.

Durch den Baubeschluss wird lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Risikozuschlag wird außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahme 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.

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, verwaltungswert umgesetzt. In der Planung für 2016 sind Preissteigerungen – soweit erforderlich – berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (€/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche. Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2016 für Gymnasien beträgt 6,48 €/m² monatlich und für Realschulen 6,68 €/m² monatlich. Bei dem Mensagebäude wurde der Spartenverrechnungspreis für Gymnasien zugrunde gelegt.

Bei einer anrechenbaren Mietfläche von 1.724,61 m² wären somit 134.100 €/Jahr für das Gymnasium, bei einer anrechenbaren Mietfläche von 1.038,45 m² wären 83.200 €/Jahr für die Realschule und bei einer anrechenbaren Mietfläche von 912,13 m² wären 70.900 €/Jahr für das Mensagebäude, als Spartenverrechnungspreise zu zahlen, wenn die Fertigstellung noch in diesem Jahr erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2019 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des gesamten jährlichen Spartenverrechnungspreises i. H. v. rd. 288.200 € zzgl. der Nebenkosten (rd. 110.300 €) und der Reinigungskosten (rd. 32.300 €) sind ab 2019 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt rd. 430.800 € im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Einrichtungskosten

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich insgesamt auf 837.300 €. Hiervon entfallen 512.300 € auf das Mensagebäude (inkl. 199.300 € Kücheneinrichtung) sowie rd. 205.000 € für den Erweiterungsbau des Gymnasiums und rd. 120.000 € auf den Erweiterungsbau der Realschule (s. Anlage 1).

Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2019 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, erforderlich.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten in Höhe von jährlich rd. 55.800 € erfolgt voraussichtlich ab 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Personalkosten

Zusätzliche Personalkosten entstehen nicht.

Dringlichkeit

Wegen der besonderen Bedeutung der Maßnahme ist das Votum des Rates noch vor den Sommerferien einzuholen. Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung konnte nicht mehr beteiligt werden, weil die Freigabe erst nach der Sitzung am 13.06.2016 erfolgte. Er wird in Form einer Mitteilung in der ersten Sitzung nach den Sommerferien informiert. Die Anhörung der Bezirksvertretung Porz erfolgt vorab im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung.

Anlagen

0. Begründung der Dringlichkeit
1. Baubeschreibung
- 1a. Zusammenfassung der Anlage 1
2. Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung
3. Energiecheckliste
4. Risikobewertung
5. Raumliste
6. Lageplan
7. Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
8. Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zum Prüfbericht