

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Naturwissenschaftshauses für die Gesamtschule Holweide, Burgwiesenstr. 125, 51067 Köln, Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	13.06.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	20.06.2016
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	per DE
Finanzausschuss	27.06.2016
Rat	28.06.2016

Beschluss:

Der Rat beschließt die Errichtung eines Naturwissenschaftshauses für die Gesamtschule Holweide, Burgwiesenstr. 125, 51067 Köln, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 (Stand 2016) mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 8.776.700 € (7.612.900 € Baukosten und 1.163.800 € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 5% bezogen auf die Gesamtbaukosten ohne Berücksichtigung der Baupreissteigerung gem. Kostenberechnung (7.426.600 €). Dies entspricht einem Betrag von 371.300 €. 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. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 297.100 € ist 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 Anlagevermögen.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat beschließt die Errichtung eines Naturwissenschaftshauses für die Gesamtschule Holweide, Burgwiesenstr. 125, 51067 Köln, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 (Stand 2016) mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 8.776.700 € (7.612.900 € Baukosten und 1.163.800 € Einrichtungskosten) 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. 297.100 € ist 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 Anlagevermögen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen HJ 2019	1.163.800	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	297.100 €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>77.600 €</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**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 15.05.2012 die Planungsaufnahme für die oben genannte Bau-
maßnahme beschlossen. Die Baukosten wurden auf 7.100.000 € und die Einrichtungskosten auf
710.000 € geschätzt. Am 20.05.2014 hat der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft beschlossen, die
Planung nach EnEV 2014 - ohne Raumluftechnische Anlage (RLA) fortzusetzen.

Kosten / Begründung Kostenerhöhung

Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten ab:

	Baukosten	<u>inkl. Kosten-</u> <u>steigerung</u>	<u>Einrichtung</u>
Gesamtkosten (Anlage 1)	7.426.600 €	7.612.900	1.163.800
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss vom 15.05.2012	7.100.000 €		710.000
Mehrkosten	326.600 €	512.900	453.800

Bereits im Zuge der Leistungsphase 2 ist die Planung eingehend auf Einsparpotential hin überprüft
und optimiert worden. Die Kostenerhöhung gegenüber den 2012 im Planungsbeschluss benannten
Baukosten liegt sogar unter dem bislang nicht berücksichtigten Kostensteigerungsindex (ausgehend
vom Planungsbeschluss 2012 bis zum jetzt avisierten Baubeginn 2017 beträgt die Kostensteigerung

707.600 €). Die Kosten in folgenden Bereichen sind gestiegen:

- Die Kosten für die Einrichtung des Fachklassen-Gebäudes sind im Zuge der Planung deutlich gestiegen. Hierdurch sind auch Mehrkosten im Bereich der Technischen Gebäudeausstattung entstanden.
Die Mehrkosten für die Einrichtung ergeben sich dadurch, dass bei der Schätzung pauschal 10 % der Baukosten zu Grunde gelegt wurden. Dass es sich ausschließlich um Fachräume handelt und nicht um eine Mischung aus einrichtungsintensiven Fachräumen und einfacher ausgestatteten Klassenräumen wurde bei der Pauschaleinschätzung nicht berücksichtigt.
- Der Umfang der Herrichtung der Außenanlagen liegt deutlich über dem prozentualen Schätzwert des Planungsbeschlusses.
- Durch die Novellierung der HOAI wurden die Honorarsätze der Architekten und Ingenieure angepasst.

Zeitplan

In 2015 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen ist der Baubeschluss herbeizuführen und die Kostenberechnung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen. Der Baubeginn ist laut Projektplan für Juli 2017 vorgesehen, die Fertigstellung im ersten Quartal 2019.

Energiestandard

Der Schulerweiterungsbau wurde gemäß dem Beschluss aus 2014 nach EnEV 2014 (Stand 2016) geplant. Die Energiecheckliste ist als Anlage 2 beigelegt.

Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Der Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes wird als Anlage 7 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 (Anlage 3) und empfiehlt eine Risikoreserve von 5 % der Baukosten ohne Berücksichtigung der Baupreissteigerung (7.426.600 €) vorzusehen (Beschlussvorschlag). Dies entspricht einem Betrag von 371.300 €, s. Anlage 1.

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

ne 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 Gesamtschulen beträgt 7,66 €/qm monatlich.

Bei einer anrechenbaren Fläche von 2.256 qm wären somit ca. 207.400 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2019 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2018 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (207.400 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (67.700 €) und Reinigungskosten (22.000 €) sind ab 2019 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt ca. 297.100 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Einrichtungskosten

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf 1.163.800 € brutto, s. Anlage 5. Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2019 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 77.600 €/a erfolgt voraussichtlich ab 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Um den Sitzungslauf nicht zu gefährden, wird die Zustimmung der Bezirksvertretung Mülheim im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung vorab eingeholt.

Anlagen:

1. Anlage 0: Dringlichkeit
2. Anlage 1: Baubeschreibung, Kostenberechnung
3. Anlage 2: Energiecheckliste
4. Anlage 3: Risikobetrachtung
5. Anlage 4 Flächenverrechnungspreis
6. Anlage 5: Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung
7. Anlage 6: Übersichtsplan
8. Anlage 7: Bericht des Rechnungsprüfungsamtes