

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung einer Ganztagerweiterung für das Hölderlin-Gymnasium, Graf-Adolf-Str. 59, 51065 Köln-Mülheim - Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	28.11.2016
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.12.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	12.12.2016
Finanzausschuss	19.12.2016
Rat	20.12.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Errichtung eines Ganztags-Erweiterungsbaus für das Hölderlingymnasium, Graf-Adolf-Str. 59, 51065 Köln-Mülheim, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach Passivhausstandard mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 4.337.000 € (4.146.700 € Baukosten und 190.300 € für die Großküche) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 10% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gem. Kostenberechnung (4.178.600 € inkl. Großküche). Dies entspricht einem Betrag von 417.900,- €. 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. 162.500 € ist 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, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Alternative (ohne Risikozuschlag):**

Der Rat beschließt die Errichtung eines Ganztags-Erweiterungsbaus für das Hölderlingymnasium, Graf-Adolf-Str. 59, 51065 Köln-Mülheim, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach Passivhausstandard mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 4.337.000 € (4.146.700 € Baukosten und 190.300 € für die Großküche) 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. 162.500 € ist 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, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

**Ja, investiv** Investitionsauszahlungen HJ 2020 190.300 €  
 (Großküche)  
 Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

**Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme \_\_\_\_\_ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

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

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. 162.500 €  
 (Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung vgl. Anlage 1)

c) bilanzielle Abschreibungen 12.700\_€

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

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

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

**Begründung**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, an allen Schulen der Sekundarstufe I mit Priorität die Ganztagsoffensive und damit verbunden die zukunftsorientierte Ausstattung der Schulen mit adäquaten Raumkapazitäten zu betreiben (Vorlage-Nr. 4631/2008). Außerdem hat der Rat die in Stufe 2 vorgeschlagene Einordnung bzw. Umsetzung der Schulen zustimmend zur Kenntnis genommen und die Planungsaufnahme für die genannten Baumaßnahmen beschlossen. Das Hölderlingymnasium wurde hier mit Baukosten i. H. v. 3.009.000 € und Einrichtungskosten i. H. v. 117.800 € berücksichtigt.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.03.2010 (Vorlage-Nr. 0459/2010) gilt für dieses Projekt das verkürzte Planungs- und Beschlussverfahren, d. h. zum damaligen Zeitpunkt war vorgesehen, einen kombinierten Bau- und Vergabebeschluss einzuholen. Da sich die im Planungsbeschluss genannten Baukosten im Verlauf der weiteren Planung aber erhöht haben, soll jetzt vorab ein separater Baubeschluss eingeholt werden.

## Kosten / Begründung Kostenerhöhung

Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten (Baukosten ohne Großküche) ab:

		inkl. Preissteigerung
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	3.009.000 €	3.814.361 €
Gesamtkosten lt. Kostenberechnung (Anlage 1)	3.988.276 €	4.146.742 €
Weniger-/Mehrkosten	979.276 €	332.381 €

Bereits im Zuge der Leistungsphase 2 ist die Planung eingehend auf Einsparpotential hin überprüft und optimiert worden. Die Kostenerhöhung gegenüber den 2008 im Planungsbeschluss benannten Baukosten liegt größtenteils am bislang nicht berücksichtigten Kostensteigerungsindex (716.000 €). Zudem sind als weitere Faktoren zu nennen:

- Die Kostenannahme im Planungsbeschluss von 2008 berücksichtigt noch nicht den Abbruch und Neubau von zwei Musikräumen, die dem Neubau aus Platzgründen weichen müssen sowie zusätzliche Schülertoiletten auf allen Etagen.
- Die geschossweise Erschließung des Neubaus muss über das Treppenhaus des Bestandes erfolgen. Dieses muss dafür teilweise zurückgebaut und aufgestockt werden.
- Eine genehmigungsfähige Planung und Ausführung kann nur durch eine Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes von 1912 sichergestellt werden, da die Rettungswege jeweils durch das benachbarte Gebäude verlaufen.
- Der nicht tragfähige Baugrund (vermutlich Teile des Bachlaufs der Strunde) erfordert eine aufwendige Brunnengründung.
- Durch die Novellierung der HOAI (2013) werden 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 entsprechende Bericht ist als Anlage 3 beigelegt.

Der Baubeginn ist laut Projektplan für Januar 2018 vorgesehen, die Fertigstellung im März 2020.

## Energiestandard

Der Schulerweiterungsbau wurde im Passivhausstandard geplant. Die Energiecheckliste ist als Anlage 2 beigelegt.

## Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 17.10.2016 unter der Prüfnummer 2016/1170 zugestimmt (siehe Anlage 3). In den vom Rechnungsprüfungsamt geprüften Kosten (4.598.000 €) sind 315.000 € für die Brandschutzsanierung des Altbaus und 56.400 € für die Sanierung des Restparkplatzes enthalten, die aus dem Instandhaltungsbudget der Gebäudewirtschaft finanziert 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 4) und empfiehlt eine Risikoreserve von 10 % der nicht-indizierten Baukosten (4.178.600 €) vorzusehen (Beschlussvorschlag). Dies entspricht einem Betrag von 417.900,- €, 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 Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2015 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 2016 für Gymnasien beträgt 6,48 €/qm monatlich.

Bei einer anrechenbaren Fläche von 1.408 qm wären somit ca. 109.500 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2016 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2020 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2019 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (109.500 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (39.800 €) und Reinigungskosten (13.200 €) sind ab 2020 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich insgesamt 162.500 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

## **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 190.300 € (Kosten der Großküche), s. Anlage 1. Die übrige Einrichtung wird aus dem Bestand übernommen. 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 12.700 €/a erfolgt voraussichtlich ab 2020 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

## **Anlagen**

- 1 Baubeschreibung, Kostenberechnung
- 2 Energiecheckliste
- 3 Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes
- 4 Risikobetrachtung
- 5 Übersichtsplan, Lageplan