

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Baubeschluss: Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle am Standort des ehemaligen "Nippesbad", Friedrich-Karl-Str. / Ecke Niehler Kirchweg, 50733 Köln-Nippes, in Modulbauweise****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	30.01.2017
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	02.02.2017
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	06.02.2017
Finanzausschuss	13.02.2017
Rat	14.02.2017

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle auf dem Gelände des ehemaligen „Nippesbad“ in Köln-Nippes, Ecke Friedrich-Karl-Str. / Niehler Kirchweg mit Gesamtkosten i.H.v. 16.809.300,- € brutto (Baukosten 16.039.300 €, Einbauküche und Sportgeräte 214.300 € und Einrichtungskosten 555.700 €) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung in Modulbauweise. Die Weiterplanung erfolgt nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung, derzeit Stand 2016 (siehe auch Beschluss vom 15.03.2016, Vorlagen-Nr. 0460/2016).

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 5% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gem. Kostenberechnung (15.724.300 € inkl. Großküche). Dies entspricht einem Betrag von 786.200 €. 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 erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Zur Refinanzierung ist im städtischen Haushalt eine zusätzliche Miete (Flächenverrechnungspreis) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 601.500 € 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:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle auf dem Gelände des ehemaligen „Nippesbad“ in Köln-Nippes, Ecke Friedrich-Karl-Str. / Niehler Kirchweg mit Gesamtkosten i.H.v. 16.809.300,- € brutto (Baukosten 16.039.300 €, Einbauküche und Sportgeräte 214.300 € und Einrichtungskosten 555.700 €) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung in Modulbauweise. Die Weiterplanung erfolgt nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung, derzeit Stand 2016 (siehe auch Beschluss vom 15.03.2016, Vorlagen-Nr. 0460/2016).

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Zur Refinanzierung ist im städtischen Haushalt eine zusätzliche Miete (Flächenverrechnungspreis) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 601.500 € 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	770.000 €	
	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. 601.500 €

(Flächenverrechnungspreis inkl. Nebenkosten/Reinigung)

c) bilanzielle Abschreibungen 51.300 €**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung

Aufgrund erheblicher Nachfrage u.a. nach Grundschulplätzen wegen steigender Einwohnerzahlen im Stadtteil Nippes hat der Rat in seiner Sitzung vom 16.12.2014 (Vorlagen-Nr. 4143/2013) die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit 1-fach Turnhalle am Standort des ehemaligen „Nippesbad“, Friedrich-Karl-Str. / Ecke Niehler Kirchweg beschlossen und die Verwaltung beauftragt, umgehend die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Die Baukosten für die Neubaumaßnahme einschließlich 1-fach Turnhalle wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Dezember 2014 mit 15.400.000 € ermittelt, für Einrichtungskosten (inkl. Küche und Sportgeräte) wurden 770.000 € veranschlagt. Nach Vorlage der Kostenberechnung belaufen sich die Baukosten (ohne Küche und Sportgeräte) auf 15.510.000 €, bei einer anzunehmenden Baupreissteigerung auf Basis des Baupreisindex ist davon auszugehen, dass sich die Kosten auf 16.039.300 € belaufen werden. Indiziert man auch die im Planungsbeschluss genannten Kosten ergibt sich hier ein Betrag von 16.535.600 €.

Die Planung wurde auf Grundlage der Machbarkeitsstudie weiter verfolgt, Leistungsphase 2 (Vorplanung) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist inzwischen abgeschlossen. In seiner Sitzung vom 15.03.2016 hat der Rat beschlossen (Vorlagen-Nr. 0460/2016) neben anderen Standorten auch die Grundschule Friedrich-Karl-Str. / Ecke Niehler Kirchweg zur schnellstmöglichen Deckung des Bedarfs an Schulplätzen in modularer Bauweise zu errichten. Das Verfahren wurde bereits in der Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erläutert (Vorlagen-Nr. 3629/2015 – Alternative Bauformen und schnellere Bauprozesse). Entsprechend diesem Beschluss ist der Baubeschluss bereits nach Abschluss der Leistungsphase 2 HOAI einzuholen.

Zeitplan

Dadurch, dass die Vorplanung bereits abgeschlossen ist, kann die Funktionalausschreibung für die weitere Planung und den Bau des Schulgebäudes nun erfolgen. Bei einer Funktionalausschreibung wird die Leistung nicht, wie sonst üblich, in einem Leistungsverzeichnis beschrieben, sondern durch eine funktionelle Beschreibung der Bauaufgabe definiert. Grundlage für die Funktionalausschreibung sind hier der Vorentwurf mit Kostenschätzung sowie die Anforderungen der Stadt Köln an Schulgebäude in pädagogischer sowie bautechnischer Hinsicht. Der Bieter erstellt dann den Entwurf, der Teil seines Angebotes zur Erstellung des Gebäudes ist.

Bei Baubeschlussfassung im Frühjahr 2017 kann mit einer Fertigstellung und Übergabe des Schulgebäudes im Jahr 2019 gerechnet werden.

Energiestandard

Sowohl das Schulgebäude als auch die Turnhalle werden nach der gültigen Energieeinsparverordnung, derzeit Stand 2016, weiter geplant (siehe auch Mitteilung 0604/2016 und Beschluss 0460/2016),

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 30.11.2016 unter der Prüfnummer 2016/1480 Stellung genommen (siehe Anlage 6). Die geprüfte Kostenschätzung schließt mit Bruttobaukosten (inkl. Einrichtung) von 16.280.000 € ab; dies entspricht den Baukosten der Baubeschlussvorlage.

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 5) und empfiehlt eine Risikoreserve von 5 % der nicht-indizierten Baukosten (15.724.300 €) vorzusehen (Beschlussvorschlag). Dies entspricht einem Betrag von 786.200 €, 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 2016 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen spartenbezogenen Verrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Die Flächenverrechnungspreise basieren grundsätzlich auf den spartenspezifischen Aufwendungen (nach Abzug der der jeweiligen Sparte zuzurechnenden sonstigen Erträge) und der auf die jeweilige Sparte bzw. Untersparte entfallende Fläche. Der für das Jahr 2017 ermittelte Flächenverrechnungspreis für Grundschulen beträgt 6,41 €/qm/Monat.

Zur Finanzierung der Mieten (390.400 € s.o.) zuzüglich sonstiger Nebenkosten (152.300 €) und Reinigungskosten (58.800 €) – welche Anlage 2 zu entnehmen sind – sind ab 2019 die erforderlichen Mittel i.H.v. voraussichtlich gesamt ca. 601.500 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Einrichtungskosten

Die Kosten der Einrichtung (Schulmöblierung, Küche, Sportgeräte, sonst. Einrichtung) belaufen sich auf ca. 770.000 € brutto (siehe Anlage 1). 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 i.H.v. 51.300 €/a voraussichtlich ab 2019 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Personalkosten

Die Personalkosten für Schulhausmeister und Schulsekretärinnen wurden bereits im Planungsbeschluss (Vorlage 4143/2013) dargestellt und genehmigt sowie in der Finanzplanung berücksichtigt.

Anlagen

- 0 - Begründung der Dringlichkeit
- 1 - Zusammenstellung der Bau- und Folgekosten
- 2 - Zusammenstellung Kosten für Einrichtung und Ausstattung
- 3 - Raumliste
- 4 - Baubeschreibung
- 5 - Risikobetrachtung
- 6 - Prüfbericht RPA