

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule der Stadt Köln an der Vogelsanger Str. (ehemaliges Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld****Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	28.01.2019
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.01.2019
Sportausschuss	31.01.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.02.2019
Finanzausschuss	11.02.2019
Rat	14.02.2019

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle, Vogelsanger Str., Köln-Ehrenfeld mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rund 91,72 Mio. € (einschließlich rund 3,08 Mio. € für die Ausstattung und Einrichtung inkl. Großküchenausstattung) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 10% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 9,17 Mio. €. 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.

Zur Sicherstellung des Fertigstellungstermins der Heliosschule zum Schuljahr 2024/2025 beschließt der Rat die Vergabe der Bauleistungen in Vergabeeinheiten. Ähnlich einer Generalunternehmervergabe werden hier mehrere Gewerke zusammen vergeben.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis der derzeitigen Flächenverrechnungspreise ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inkl. Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 2,90 Mio. €, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 2,15 Mio. € sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 0,93 Mio. € erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Alternative (ohne Risikozuschlag)

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau der Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle, Vogelsanger Str., Köln-Ehrenfeld mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rund 91,72 Mio. € (einschließlich rund 3,08 Mio. € für die Ausstattung und Einrichtung inkl. Großküchenausstattung) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zur Sicherstellung des Fertigstellungstermins der Heliosschule zum Schuljahr 2024/2025 beschließt der Rat die Vergabe der Bauleistungen in Vergabeeinheiten. Ähnlich einer Generalunternehmervergabe werden hier mehrere Gewerke zusammen vergeben.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis der derzeitigen Flächenverrechnungspreise ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inkl. Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 2,90 Mio. €, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 2,15 Mio. € sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 0,93 Mio. € erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		0,93 Mio. €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>2,15 Mio. €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2025

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (inkl. FVP, Neben- und Reinigungskosten)	<u>2,90 Mio. €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>62.000 €</u>

Jährliche Folgerträge (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 nach Schulplätzen hat der Rat in seiner Sitzung am 08.04.2014 (Vorlagen-Nr. 0525/2014) die Errichtung einer neuen 2-zügigen Grundschule und 4-zügigen Gesamtschule in Köln-Ehrenfeld beschlossen.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die Erstellung eines Neubaus mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle auf dem Schulgrundstück Vogelsanger Str. (ehemaliges Helios-Gelände) und beauftragte die Verwaltung, die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Mit Schreiben vom 20.06.2014 wurde der Planungsauftrag zur Planungsaufnahme und Kostenermittlung für die Errichtung eines Neubaus, sowie einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle für die Grund- und Gesamtschule Helios auf dem Schulgelände Vogelsanger Str. in Köln-Ehrenfeld an die Gebäudewirtschaft erteilt. Die Baukosten für die Neubaumaßnahme einschließlich einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit 91.425.000 € ermittelt.

Aufgrund des oben genannten Planungsauftrages wurde 2015 ein Architektenwettbewerb ausgelobt, in dessen Ergebnis im Jahre 2015 der Entwurf des Architekturbüros Schilling Architekten den 1. Preis erhielt und der als Grundlage in die vorliegende Planung einfließt.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 16.12.2014 (Vorlagen-Nummer 2953/2014) den Start der Helios Gesamtschule mit Interimslösungen an den beiden Standorten Overbeckstr. und Borsigstr. beschlossen. Damit die räumliche Trennung für die neugegründete Gesamtschule möglichst kurzgehalten werden kann muss zum Schuljahr 2024/2025 die Heliosschule betriebsfähig fertiggestellt sein.

Durch den engen zeitlichen Rahmen und die innerstädtische Lage der Heliosschule ist mit besonderen Beeinträchtigungen des Bauablaufs zu rechnen. Diese wirken sich regelmäßig auf mehrere Ge-

werke aus. Die notwendige Koordinierung dieser besonderen Störungen kann durch Teil-Generalunternehmer wesentlich besser vorgenommen werden, ohne dass es zu erheblichen Verzögerungen kommt.

Unter Berücksichtigung des vorgegebenen engen Zeitplans kann eine fristgerechte Inbetriebnahme nur durch die Vergabe der Bauleistungen in Vergabeeinheiten sichergestellt werden.

Zeitplan

In 2018 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen (LP) war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen. Nun ist der Baubeschluss einzuholen.

Terminplan:

LP 3 am 14.08.2018 an 40

LP 4 am 04.09.2018 an 63

LP 5 wird zurzeit erstellt

LP 6 wird zurzeit erstellt

Baubeginn 4. Quartal 2019

Fertigstellung voraussichtlich 3. Quartal 2024

Mögliche Risiken, die den Terminplan negativ beeinflussen können, sind in Anlage 11 aufgeführt und kritisch betrachtet worden.

Energiestandard

Das Gebäude wird im „Kölner Standard“ erstellt (siehe Anlage 4).

Kosten/Begründung Kostenerhöhung

Die aktuelle und vom Rechnungsprüfungsamt geprüfte Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten ab:

GESAMTKOSTEN **91,72 Mio. €**

(Siehe hierzu Anlage 3 Seite 17 zzgl. indizierter Baupreissteigerung)

Gesamtkosten laut Planungsbeschluss **91,41 Mio. €**

Die Kostenberechnung schließt mit der Gesamtsumme von rund 87,76 Mio. € brutto. Bis zum Baubeginn ist eine Kostensteigerung von ca. 4,5% = 3,96 Mio. € zu erwarten. Die daraus resultierenden Gesamtkosten in Höhe von rund 91,72 Mio. € überschreiten die gedeckelte Kostensumme des Planungsbeschlusses in Höhe von rund 91,41 Mio. € um 0,31 Mio. € und weichen damit um ca. 0,33% vom Kostendeckel ab. Die Abweichung resultiert aus der Unschärfe der prognostizierten Kostensteigerungsrate, die dennoch als realistisch angesehen wird.

Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes:

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Entwurf und die Kostenberechnung geprüft. Der Planung wird im Prüfbericht vom 27.08.2018 (siehe Anlage 9) grundlegend zugestimmt.

Im Prüfbericht aufgeworfene Fragestellungen wurden seitens der Projektsteuerung beantwortet und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis:

Auf Basis der derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inkl. Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 2,90 Mio. € (siehe Anlage 2), die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Finanzierungsbeteiligung Universität zu Köln

Bei den sogenannten Helios-Schulen handelt es sich um die „Inklusiven Universitätsschulen der Stadt Köln (IUS)“. Wie aus dieser Bezeichnung bereits ableitbar und im Letter of Intent (LOI) (siehe Anlage 10) vereinbart, ist eine dauerhafte Beteiligung der Universität zu Köln (UzK), auch finanzieller Art, vorgesehen. Die UzK bekommt in den Schulen Flächen zur eigenverantwortlichen Nutzung bereitgestellt.

Diese Flächen werden von der UzK refinanziert. Aktuell verhandeln die Stadtverwaltung Köln und die Verwaltung der UzK über die Art der finanziellen Beteiligung der UzK am Neubauprojekt. Die Verhandlungen haben das Ziel eine Kooperationsvereinbarung zwischen den Partnern gem. §1 b) LOI zu verfassen. In diesen Verhandlungen steht ein Modell der Baukostenbezuschung einem Mietmodell gegenüber. Konkrete Angaben können diesbezüglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, weshalb es der Verwaltung nicht möglich ist eine Abbildung der Ertragslage, die sich hieraus für den städtischen Haushalt ergeben würde, vorzunehmen. Dem Rat wird die ausgehandelte Kooperationsvereinbarung einschließlich der Darstellung der zu erwartenden Erträge zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung in einem gesonderten Beschluss vorgelegt.

Dieses Vorgehen ist zurzeit alternativlos um den Neubau nicht aufgrund der oben beschriebenen Abstimmungsprozesse zu verzögern.

Einrichtungskosten

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 2,15 Mio. € sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 0,93 Mio. € erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Sachaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten in Höhe von rund 62.000 €/a voraussichtlich ab 2025 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Personalkosten

Die Personalkosten für Schulhausmeister und Schulsekretärinnen wurden bereits im Planungsbeschluss (Vorlage 0525/2014) dargestellt und genehmigt, sowie in der Finanzplanung berücksichtigt.

Anlagen

- 1 Kosten für Einrichtung und Ausstattung
- 2 Berechnung Flächenverrechnungspreis und Nebenkosten
- 3 Kostenberechnung
- 4 Energiecheckliste
- 5 Baubeschreibung

- 6 Photovoltaikanlage Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 7 Raumliste
- 8 Bauzeichnungen
- 9 Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes
- 10 Letter of Intent zw. Stadt Köln und UzK
- 11 Risikobetrachtung