

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Kostenanpassung zur Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) gem. §§ 15 und 16 der EigenbetriebsVO

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.02.2019

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln stimmt den erwarteten Mehrausgaben gegenüber den genehmigten Budgets des Gesamtkostenbeschlusses 3837/2014 vom 05.02.2015 für die BAN (Baufelder A, B, C) in Höhe von circa 35,4 Mio. Euro auf rund 116,1 Mio. Euro statt 80,7 Mio. Euro zuzüglich rund 3,1 Mio. Euro für vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen und einer Fortführung der Baumaßnahme zu. Die Gesamtbaukosten (inklusive vorgezogener Instandhaltungsmaßnahmen) für die Baufelder A, B und C betragen nunmehr rund 119,2 Mio. Euro (Stand: 12.10.2018).

Alternative:

Es gibt keine Alternative, da der Bau schon sehr weit fortgeschritten ist.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	150.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	600.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	10.000 €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Durch die Kostenerhöhung bei Baufeld B erhöht sich das Budget des Baubeschluss 3837/2014 vom 05.02.2015 in Höhe von rund 4,8 Mio. Euro auf nunmehr 40,6 Mio. Euro statt 35,8 Mio. Euro.

Durch die Kostenerhöhung bei Baufeld A erhöht sich das Budget des Baubeschluss 3978/2015 vom 24.03.2015 in Höhe von rund 18,2 Mio. Euro auf nunmehr 43,3 Mio. Euro statt 25,1 Mio. Euro.

Die Kostenerhöhung im Baufeld C wird im Baubeschluss 2589/2018 dargestellt. Sie ist der Vollständigkeit halber hier mit erfasst, weil bereits der ursprüngliche Beschluss die Gesamtkosten der Maßnahme betrachtete.

Daraus ergibt sich eine Kostenerhöhung der BAN gegenüber dem Gesamtkostenbeschluss 3837/2014 vom 05.02.2015 für die BAN (Baufelder A, B, C) in Höhe von circa 35,4 Mio. Euro auf rund 116,1 Mio. Euro statt 80,7 Mio. Euro.

Hinzu kommen rund 3,1 Mio. Euro für vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen.

Ausgangslage

Der Rat beauftragte Ende 2006 die Verwaltung mit der Entwicklung des Modellprojektes Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) in Kooperation mit den Montag Stiftungen und den Bildungseinrichtungen rund um den Klingelpützpark. Am 14.09.2010 wurde im Rat die Planung und Realisierung (0508/2010) für die gesamte Bildungslandschaft Altstadt Nord beschlossen. Am 05.02.2015 wurden im Rat (3837/2014) die Gesamtbaukosten von 80,7 Mio. Euro sowie die Kosten für die Baumaßnahmen im Baufeld B mit brutto circa 35.782.300 Euro genehmigt. Am 24.03.2015 wurden im Rat (3978/2015) die Kosten für das Hansa-Gymnasium im Baufeld A mit brutto circa 25.109.000 Euro genehmigt. Auf Grundlage der 2011/2012 erarbeiteten Machbarkeitsstudie wurden die Bauvorhaben für den Wettbewerb und die erforderlichen Verfahren nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF-Verfahren) in die unten aufgeführten Baufelder mit entsprechenden Budgets aufgeteilt:

Das Baufeld A, Hansaring 56, umfasst den 1898 errichteten gründerzeitlichen Altbau des Hansa-Gymnasiums. Das Hauptgebäude und ein Teil des Seitenflügels stehen unter Denkmalschutz. Der rückwärtig liegende Schulhof wurde durch einen dreigeschossigen Anbau an den Seitenflügel in den 1950er Jahren geschlossen. Im südöstlich gelegenen Teil des Grundstücks soll ein Erweiterungsbau errichtet werden. Der Anbau an den Seitenflügel aus den 1950er Jahren wurde abgebrochen.

Das Baufeld B, Gereonswall 57 und Vogteistraße 19, besteht aus einem Ensemble mehrerer Baukörper:

Zum einen am Gereonswall 57 gelegen

- die denkmalgeschützte Grundschule und der neu errichtete Erweiterungsbau
- das neu errichtete Studienhaus
- die neu errichtete Kindertagesstätte sowie
- die neu errichtete Realschule.

Zum anderen das in der Vogteistraße 19 gelegene

- neu errichtete Mensa- und Ateliergebäude.

Auf dem Grundstück des Gereonswalls befanden sich das Hauptschulgebäude mit drei weiteren temporären Ersatzklassenbauten, sowie das ehemalige Gebäude für die Offene Ganztagschule. Diese wurden abgebrochen.

Baufeld C umfasst die Generalinstandsetzung des Abendgymnasiums Gereonsmühlengasse.

Hier wurde die Planung Ende des Jahres 2015 aufgenommen. Die bauliche Umsetzung kann erst erfolgen, wenn die Baumaßnahmen im Baufeld A und B abgeschlossen sind, da erst ab diesem Zeitpunkt das ins Abendgymnasium ausgelagerte Hansa-Gymnasium in sein Gebäude zurück ziehen kann. Danach kann das Abendgymnasium in die Gebäude des Hansa-Gymnasiums und der neuen Realschule ausgelagert werden.

Im Rahmen des Beschlusses vom 05.02.2015 (3837/2014) wurde von Gesamtkosten in Höhe von rund 80,7 Mio. Euro ausgegangen (Anlage 2 des damaligen Beschlusses).

Basierend auf den Kostenberechnungen für die Baufelder A und B, sowie der Kostenannahme für Baufeld C wurden die Gesamtbaukosten folgendermaßen auf die Baufelder aufgeteilt:

Baufeld A	25.108.968 Euro
Baufeld B	35.782.302 Euro
Baufeld C	19.824.857 Euro
Gesamt BAN:	80.716.127 Euro

1 Entwicklung der Gesamtkosten BAN 2015 bis 2018

1.1 Entwicklung Preisindex, Baunebenkosten und Risikozuschläge

Zum Gesamtkostenbeschluss (3837/2014, Februar 2015) wurden entsprechend der seinerzeitigen Annahmen die Indexierung, Baunebenkosten und die Risikozuschläge einkalkuliert. Inzwischen hat sich der Baupreisindex rasanter entwickelt als erwartet. Ebenfalls waren die Baunebenkosten zu niedrig angesetzt. Bei den Bestandsbauten war die Bausubstanz schlechter als angenommen. Der Fachkräftemangel hat sich bei den Submissionsergebnissen (Marktlage) sowie bei der Ausführungszeit erheblich bemerkbar gemacht.

Bei den vorangegangenen Beschlüssen in 2015 wurde eine **Steigerung des Baupreisindex** laut statistischem Bundesamt von durchschnittlich 2,2 % pro Jahr einkalkuliert.

Dies entspricht einer Indexierung bis zum II. Quartal 2018 von gesamt 7,7 %.

Tatsächlich lag der Baupreisindex in diesem Zeitraum jedoch bei 10,9 %. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Baupreisindex weiter steigt.

Auswertungen von bereits abgeschlossenen Projekten zeigen, dass die bei vorangegangenen Beschlüssen kalkulierten Baunebenkosten von 29 % die tatsächlichen Kosten nicht abdecken. Insbesondere die Honorare für Planer, Gutachten, Beratungen und Sachverständigenprüfungen, sowie Gebühren für Abnahmen und Genehmigungen führen zu Baunebenkosten von durchschnittlich 32 %.

Die bis dato kalkulierten Risikozuschläge von 5 % für das Hansa-Gymnasium und von 3 % für die Grundschule Gereonswall wurden zu niedrig angesetzt. Beim Abendgymnasium wurde bis dato kein Risikozuschlag berücksichtigt.

Die oben genannten Faktoren verdeutlichen, dass das 2015 kalkulierte Budget zu niedrig ist.

1.2 Einzelfaktoren

Unvermeidbare Kostensteigerungen ergaben sich auch aus im Rahmen der Kostenberechnungen und bei der Kostenannahme nicht absehbaren Umständen, die in den jetzt prognostizierten Gesamtkosten enthalten sind:

- Die Bausubstanz der Bestandsgebäude des Hansa-Gymnasiums, der Grundschule Gereonswall, sowie des Abendgymnasiums zeigte sich nach den ersten Eingriffen in die Gebäude schlechter als erwartet.
- Die Bauzeitverzögerungen und der Fachkräftemangel führen zu höheren Submissionsergebnissen oder aber zu keinen.
- Im Baufeld A war die gesamte Planung durch den zunächst beauftragten Planer unzureichend ausgearbeitet und kalkuliert. Daraus folgten ein Wechsel des Objektplaners und die Kündigung seitens des Rohbauunternehmers auf Grund des Baustillstandes.
- Die Verzögerungen im Baufeld A führen zu Bauzeitverschiebungen von 2 Jahren im Baufeld C.
- Im Abendgymnasium ist für einen geregelten Unterricht aufgrund von zwischenzeitlich durchgeführten Lärmmessungen eine mechanische Lüftungsanlage erforderlich.

1.3 Tatsächliche Entwicklung bis 2018 und Kostenkennwertvergleich

Die Kostenentwicklung bis zu den jetzt vorliegenden Kostenermittlungen ergibt eine Steigerung gegenüber dem Gesamtkostenbeschluss 2015 von 35,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 44 % ohne Instandsetzungsmaßnahmen.

Die oben dargestellten Planungen führen bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) zu folgenden Kostenkennwerten:

Hansa-Gymnasium	2.673 Euro/m ²
Realschule / Studienhaus	2.059 Euro/m ²
Grundschule	1.450 Euro/m ²
Kindertagesstätte	2.135 Euro/m ²
Mensa- und Ateliergebäude	2.304 Euro/m ²
Abendgymnasium (ohne Risikozuschlag)	1.484 Euro/m ²

Der mittlere **Kostenkennwert** der **BAN** liegt somit bei **2.018 Euro/m² BGF**.

Zum **Vergleich** wurden die Kosten gemäß der **Bauministerkonferenz 2017** herangezogen. Der **Kostenkennwert** liegt hier bei **1.910 Euro/m² BGF**.

Der Vergleich der Kostenkennwerte zeigt unter Berücksichtigung hindernder Umstände durch die Bauzeitverzögerungen, dass die Objekte der BAN einen Standard bieten, der hinsichtlich der Baukosten keine großen Abweichungen von den Vergleichswerten aufzeigt.

2 Entwicklung der Gesamtkosten BAN bis 2023

2.1 Baupreisindexierung

Um nunmehr im weiteren Prozess die noch zu erwartenden Kosten realistisch darzustellen, wird die Baupreisentwicklung für Baufeld C auf Grundlage der derzeitigen Kostenschätzung bis 2020 mit einer statistischen Baupreissteigerung von rund 7,5 % jährlich kalkuliert (siehe Anlage 4). Der hohe Ansatz begründet sich durch Langzeitauswertungen des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage. Aus heutiger Sicht ist mit einer Preissteigerung von mindestens 5 bis 9 % mit steigender Tendenz zu rechnen.

Darüber hinaus werden im Weiteren begründete Risikozuschläge zum Ansatz gebracht (siehe Anlagen 1.1 und 1.3).

2.2 Risikozuschläge

Für **Baufeld A** liegt eine Kostenprognose vor. Es werden Gesamtbaukosten in Höhe von 40.237.552 Euro unter Einbeziehung von 32 % Baunebenkosten entstehen. Bei diesem Gebäude besteht weiterhin ein hohes Planungsrisiko, da das neue Planungsteam die bis dato festgestellten Planungsfehler noch nicht abschließend aufarbeiten konnte und daraus bedingt die Wiederholungsleistungen der Planer noch nicht abschließend festzulegen sind. Auch hinsichtlich der Submissionsergebnisse bestehen weiterhin Risiken. Der Risikozuschlag macht circa 17,6 % der Kostenerhöhung aus. Somit liegen die Gesamtkosten bei 43.255.509 Euro zuzüglich vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen (inklusive Risiko) in Höhe von circa 2.687.840 Euro (siehe Anlage 1.3).

Für **Baufeld B** liegt eine Kostenprognose vor. Sie endet mit Gesamtbaukosten in Höhe von 39.225.208 Euro unter Einbeziehung von 32 % Baunebenkosten. Hinzu zu addieren ist ein Risikozuschlag von 5 %, da hinsichtlich der Submissionsergebnisse weiterhin Risiken bestehen. Somit ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von 40.606.593 Euro zuzüglich vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 456.017 Euro (siehe Anlage 1.3).

Im **Baufeld C** liegt die Kostenschätzung in Höhe von 23.061.593 Euro unter Einbeziehung von 32 % Baunebenkosten vor. Hinzu zu addieren ist, unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes, Leistungsphase 2, ein Risikozuschlag von 25 % für bautechnische und vergabetechnische Risiken in Höhe von 5.220.584 Euro. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Indexierung liegen die Gesamtkosten somit bei 32.245.202 Euro beziehungsweise 27.024.618 Euro (Alternative, siehe Anlage 1.3).

2.3 vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen

Im Zuge der Projektlaufzeit wurde entschieden, erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen vorzuziehen, um die Belastung für die Nutzer im späteren Betrieb zu reduzieren und um Synergieeffekte zu generieren. Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf 3.143.857 Euro, im Baufeld A inklusive Risiko auf 2.687.840 Euro und im Baufeld B auf 456.017 Euro.

2.4 Gesamtbaukosten bis 2023

Aus der Kostenprognose für Baufeld A und Baufeld B und der Kostenschätzung für Baufeld C ergeben sich nach Berücksichtigung der Risikozuschläge und der Indexierung **Gesamtbaukosten von 116,1 Mio. Euro beziehungsweise in Höhe von 110,9 Mio. Euro** (Alternative) zuzüglich vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen. Dies bedeutet gegenüber dem Gesamtkostenbeschluss vom 05.02.2015 eine Gesamtkostensteigerung für die bauliche Umsetzung des Modellprojektes BAN in Höhe von 35,4 Mio Euro beziehungsweise 30,2 Mio Euro (Alternative) jeweils zuzüglich vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen.

Baufeld A	43.255.509 Euro
Baufeld B	40.606.593 Euro
<u>Baufeld C</u>	<u>32.245.202 Euro</u>
Gesamt BAN:	116.107.304 Euro
vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen	
Baufeld A	2.687.840 Euro
<u>Baufeld B</u>	<u>456.017 Euro</u>

Gesamt BAN (einschließlich Instandsetzung): 119.251.161 Euro

3 Gesamteinrichtungskosten BAN

Gemäß Beschluss vom 05.02.2015 (3837/2014, Pkt. 1.3) wurden die Einrichtungskosten für die Baufelder A bis C auf insgesamt 3.274.600 Euro beziffert; diese verteilen sich aktuell wie folgt:

Baufeld A = 1.695.000 Euro

Baufeld B = 1.151.400 Euro

Baufeld C = 428.200 Euro

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass der Ansatz der Einrichtungskosten für das Baufeld C seinerzeit zu niedrig angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung weiterer erforderlicher Einrichtungsbedarfe (unter anderem Ausstattung Teeküchen, Bestuhlung Aula, Einrichtung Turnhallen) ergibt sich hier ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 321.800 Euro (insgesamt somit 750.000 Euro; hiervon konsumtiv = 600.000 Euro, investiv = 150.000 Euro).

Mit Schreiben vom 08.11.2018 hat das Rechnungsprüfungsamt der Bedarfsprüfung zugestimmt.

Hiernach belaufen sich die voraussichtlichen Einrichtungskosten für alle 3 Baufelder (1.695.000 Euro + 1.151.400 Euro + 750.000 Euro) entsprechend auf **3.596.400 Euro**.

Die gegenseitig deckungsfähigen Ansätze sind für den Bereich der Baufelder A und B derzeit weiterhin auskömmlich.

Anlagen:

Anlage 1.1 – Gesamtkostenentwicklung

Anlage 1.2 – Kostenübersicht Baufelder A, B und C

Anlage 1.3 – Kostenentwicklung

Anlage 2 – Betriebskosten Baufeld C

Anlage 3 – Übersicht Baufelder

Anlage 4 – Indexierung Baufeld C

Anlage 5 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 10.10.2018

Anlage 6 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 08.11.2018