

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erstellung eines Neubaus für die katholische Grundschule Kapitelstr. mit einer
Einfachturnhalle in der Thessaloniki-Allee, Köln-Kalk
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	28.05.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.06.2020
Finanzausschuss	15.06.2020
Rat	18.06.2020

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die vertiefte Kostenschätzung und stellt den Bedarf für den Neubau eines Schulgebäudes mit einer Einfachturnhalle für die katholische Grundschule Kapitelstr. in der Thessaloniki-Allee, 51103 Köln mit Gesamtkosten in Höhe von rund 26,218 Mio.€ brutto (inklusive Indexsteigerung bis Baubeginn von 7,3 % auf die Kostengruppen 200 bis 500 und 700 sowie 1,28 Mio.€ für die Einrichtungskosten) fest.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 30% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtkosten gemäß vertiefter Kostenschätzung. 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 Genehmigung des Rates, verfügen.

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, inklusive Neben- und Reinigungskosten, in Höhe von rund 539.500 €, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 896.000 € sind im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 384.000 € erfolgt zum Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

2. Der Rat beschließt die Zusetzung einer Hausmeisterstelle nach EG 6 Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) mit Inbetriebnahme der Schule.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

1. Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die vertiefte Kostenschätzung und stellt den Bedarf für den Neubau eines Schulgebäudes mit einer Einfachturnhalle für die katholische Grundschule Kapitelstr. in der Thessaloniki-Allee, 51103 Köln mit Gesamtkosten in Höhe von rund 26,218 Mio.€ brutto (inklusive Indexsteigerung bis Baubeginn von 7,3 % auf die Kostengruppen 200 bis 500 und 700 sowie 1,28 Mio.€ für die Einrichtungskosten) fest.
Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

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, inklusive Neben- und Reinigungskosten, in Höhe von rund 539.500 €, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 896.000 € sind im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 384.000 € erfolgt zum Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

2. Der Rat beschließt die Zusetzung einer Hausmeisterstelle nach EG 6 Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) mit Inbetriebnahme der Schule.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	384.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>896.000_€</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2022

a) Personalaufwendungen	<u>66.700_€</u>
b) Sachaufwendungen etc.	<u>539.500_€</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>ab 2023 25.600_€</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

In der Sitzung vom 16.12.2014 hat der Rat die Planungsaufnahme zur Errichtung eines Gebäudes für eine 3-zügige Grundschule mit Einfachturnhalle auf dem Grundstück Thessaloniki-Allee (Ecke Vietorstr./Wipperfürther Str.) in Köln-Kalk (Vorlagen-Nr. 1948/2014) beschlossen.

Mit Schreiben vom 22.12.2014 wurde der Planungsauftrag zur Planungsaufnahme und Kostenermittlung bis einschließlich Planungsphase 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an die Gebäudewirtschaft erteilt.

Durch den Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (Vorlagen-Nr. 0460/2016) wurde für dieses Schulbauprojekt die Errichtung der Schule in modularer Bauweise/Systembauweise vorgesehen. Ebenfalls wurden in Abänderung zu dem geltenden Beschlussverfahren beschlossen, dass der Baubeschluss bereits nach der Leistungsphase 2 der HOAI einzuholen ist.

Die Verwaltung hat durch Mitteilung 0744/2019 informiert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung einer Zweifachturnhalle auf dem Schulgrundstück nicht zulassen. Es kann daher nur eine Einfachturnhalle realisiert werden.

In 2019 wurden die Vorplanung und anschließend die Vorentwurfsplanung mit einer vertieften Kostenschätzung fertiggestellt. Wie im oben genannten Beschluss ausgeführt, ist durch das verkürzte Beschlussverfahren nunmehr der Baubeschluss einzuholen.

Nach derzeitigem Zeitplan wird mit einem Baubeginn Mitte des Jahres 2020 gerechnet. Die Fertigstellung soll Ende des 4.Quartal 2021 erfolgen.

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet. Durch den Schulneubau, inklusive der Einrichtung der Grundschule mit Einfachturnhalle in der Thessaloniki-Allee, wird die gesetzliche Bereitstellungspflicht von Schulanlagen, Gebäuden, Einrichtungen und Lehrmittel gemäß § 79 Schulgesetz

NRW durch den Schulträger erfüllt.

Energiestandard

Die Ausführung erfolgt nach Passivhaus-Bauweise gemäß den Energieleitlinien 2017 (siehe Anlage 7 und 8).

Kosten

Die aktuelle Kostenmitteilung schließt mit Gesamtbruttokosten inklusive Einrichtung in Höhe von 26,218 Mio. € ab

Die Kostenschätzung schließt mit einer Gesamtbaukostensumme von rund 23,241 Mio. € brutto ab. Bis zum Baubeginn ist eine Kostensteigerung für die Kostengruppen 200 bis 500 und 700 von ca. 7,3% = rund 1,697 Mio. € zu erwarten. Damit ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von 24,938 Mio. € brutto. Hinzu kommen die Kosten für die Einrichtung in Höhe von 1,28 Mio. € brutto.

Entwurf und Kostenberechnung zur Vorplanung wurden dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt. Der Prüfbericht vom 19.11.2019 (siehe Anlage 4), sowie die diesbezügliche Korrespondenz mit dem Amt für Schulentwicklung (siehe Anlagen 4a und b), sind beigefügt.

Die Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Hinsichtlich der Gesamtbaukosten von 24,938 Mio. € vertritt das Rechnungsprüfungsamt entgegen der von der Projektsteuerung empfohlenen Risikoreserve von mindestens 10% (siehe Anlage 5 Seite 15) die Auffassung, dass vielmehr von einem Zuschlag von bis zu 30% auszugehen sein wird.

Dieser Einschätzung des Rechnungsprüfungsamtes wird gefolgt und dementsprechend dieser Risikozuschlag im Beschlussvorschlag gewählt

Finanzierung

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 des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete, inkl. Neben- und Reinigungskosten, in Höhe von rund 539.500 € (siehe Anlage 1), die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2022 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, finanziert wird.

Einrichtungskosten

Im ursprünglichen Planungsbeschluss 1948/2014 betragen die Einrichtungskosten 790.000 €, was einer Pauschale in Höhe von 5% der Bausumme nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprach.

Gemäß der nunmehr detailliert vorgenommenen Planung wird von Gesamteinrichtungskosten in Höhe von 1.280.000 € ausgegangen (siehe Anlage 2). Dabei findet neben der allgemeinen Kostenerhöhung von 2014 bis heute auch die erforderliche Anpassung der Ausstattung nach neuesten, insbesondere technischen Standards, Berücksichtigung. Ein Zusammenhang mit der Modulbauweise besteht nicht.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 896.000 € sind im Haushalts-

jahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von 384.000 € erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen im Haushaltsjahr 2022.

Folgeaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der investiven Einrichtungskosten in Höhe von 25.600 € pro Jahr, voraussichtlich ab 2023 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Dezernat IV wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Personalkosten

Mit Inbetriebnahme des Schulgebäudes bedarf es einer zusätzlichen Stelle für einen Schulhausmeister. Die tarifliche Bewertung der Schulhausmeisterstelle richtet sich nach der Reinigungsfläche des Schulgebäudes. Nach aktuellem Stand wird voraussichtlich eine Stelle nach EG 6 TVöD benötigt. Die durchschnittlichen jährlichen Personalkosten belaufen sich derzeit auf rund 66.700 € und sind ab dem Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 11, Personalaufwendungen, zusätzlich bereitzustellen.

Die Sitzung des Sportausschusses am 30.04.2020 wurde coronabedingt abgesagt. Der Ausschuss kann daher in der Gremienreihenfolge nicht erreicht werden, er wird wie auch der Ausschuss für Schule und Weiterbildung nach Beschlussfassung in Form einer Mitteilung informiert.

Anlagen

- Anlage 0 - Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 - Flächenverrechnungspreis
- Anlage 2 - Kosten Einrichtung und Ausstattung
- Anlage 3 - Baubeschreibung
- Anlage 4 - Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 4a - Stellungnahme Amt für Schulentwicklung zum Prüfbericht Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 4b - Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 5 - Prüfbericht der Vorplanung
- Anlage 6 - vertiefte Kostenschätzung
- Anlage 7 - Energiecheckliste Schulgebäude
- Anlage 8 - Energiecheckliste Sporthalle
- Anlage 9 - Raumliste
- Anlage 10 - Lageplan Grundstück
- Anlage 11 - Grundrisse
- Anlage 12 - Ansichten