

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Zweiter Kostenfortschreibungsbeschluss für die Generalinstandsetzung des Berufskollegs Perlengraben 101****Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.05.2020

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem ersten Kostenfortschreibungsbeschluss vom 27.09.2018 in Höhe von rund 2.744.000,00 Euro für die Generalinstandsetzung des Gebäudetraktes D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie Erneuerung der Orthopädiotechnikfachräume am Berufskolleg Perlengraben 101 in 50667 Köln zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtbaukosten für die Generalsanierung betragen nunmehr 12.400.000 Euro statt 9.656.000 Euro.

Die voraussichtlichen Mehrkosten von rund 2.744.000 Euro werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert.

Alternativen:

Das Projekt befindet sich im Bau. Einsparpotentiale wurden bereits in den Planungsphasen zuvor berücksichtigt. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung.

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates:

Der Rat der Stadt Köln sowie weitere zu beteiligende Gremien werden über die Kostenerhöhung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (KomHVO) in Verbindung mit § 8 Nr. 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2020/21 nach Beschluss in Form einer haushaltsrechtlichen Unterrichtung in Kenntnis gesetzt.

Der gefasste Beschluss wird der haushaltsrechtlichen Unterrichtung des Rates als Anlage beigelegt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme siehe Begründung €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2021

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungskosten und sonst. Nebenkosten) 452.500 €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Bauaktivität und der Betrieb des Gebäudes führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO₂- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Begründung:**Ausgangslage:**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 10.09.2015 den Baubeschluss zur Baumaßnahme Generalinstandsetzung des Gebäudetraktes D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie Erneuerung der Orthopädiotechnikfachräume am Berufskolleg Perlengraben 101 in 50667 Köln (Vorlagennummer 1338/2015) gefasst.

Gleichzeitig genehmigte der Rat die Kostenberechnung für die Generalsanierung in Höhe von 7.547.200 Euro inklusive einer Baupreisindexierung. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch davon ausgegangen, dass die Ausschreibungsergebnisse im März 2017 vorliegen würden.

Die erstmalig erwarteten Mehrausgaben von 2.109.000 Euro wurden am 27.09.2018 durch den Rat genehmigt (Vorlagennummer 1703/2018); es wurde nunmehr von Gesamtbaukosten von rund 9.656.000 Euro ausgegangen.

Termine:

Als ursprünglicher Baubeginn war gemäß Baubeschluss vom 10.09.2015 der Juni 2016 vorgesehen. Tatsächlich konnte gemäß dem ersten Kostenfortschreibungsbeschluss vom 27.09.2018 erst am 31.10.2017 mit dem Bau begonnen werden.

Die Leistungsphase (LPH) 8 ist zurzeit zu circa 93% fertiggestellt. Das Berufskolleg wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 baulich fertiggestellt und in den Sommerferien 2020 zur Nutzung freigegeben.

Entwicklung der Gesamtkosten:

Genehmigte Kosten im Baubeschluss:

Gesamtbaukosten 7.547.200 Euro brutto, Einrichtungskosten inklusive Fachraumerneuerung 994.000 Euro und Auslagerungskosten 1.928.500 Euro

Genehmigte Kosten im Kostenfortschreibungsbeschluss:

Gesamtbaukosten 9.656.000 Euro brutto, Einrichtungskosten inklusive Fachraumerneuerung 994.000 Euro und Auslagerungskosten 1.928.500 Euro

Gemäß der Kostenprognose vom 31.01.2020 (Anlage 1) werden sich die Brutto-Gesamtbaukosten von 9.656.000 Euro auf 12.400.000 Euro erhöhen.

Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (eine Kostenübersicht liegt als Anlage 1 bei.):

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	85.000 Euro (3,10 %)
2. Geänderte Nutzeranforderungen	entfällt
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenmehrungen	1.502.000 Euro (54,73 %)
5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen	350.000 Euro (12,76 %)
6. Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	80.000 Euro (2,92 %)
7. Höhere Submissionsergebnisse	entfällt
8. Geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges / Risiko	727.000 Euro (26,49 %)
Gesamt	2.744.000 Euro (100,00%)

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um 2.744.000 Euro brutto auf 12.400.000 Euro brutto empfohlen.

Vorschläge zur Kostenreduzierung:

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensemble wurden alle Einsparpotentiale bereits im Stadium der Planung bedacht. Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den Bau- und Qualitätsstandards (BQA) der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Die voraussichtlichen Mehrkosten von rund 2.744.000 Euro werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert. Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde der Flächenverrechnungspreis (FVP) eingeführt. Der FVP ist ein Spartendurchschnittspreis, der jährlich auf der Grundlage von Plankosten je Sparte neu kalkuliert wird. Mit der Neuordnung geht die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher. Baukostensteigerungen führen in einem Projekt ab Inbetriebnahme zu höheren Abschreibungen und

damit tendenziell zu einem erhöhten Plan-FVP im Jahr der Inbetriebnahme, nur ist dieser Effekt einer von vielen und nicht quantifizierbar. So können sich im Planungsjahr beispielsweise weitere Kostensteigerungen in anderen Objekten auswirken oder die sonstigen betrieblichen Aufwendungen außerordentlich ansteigen, sinken oder ähnliches. Über die tatsächliche Höhe der Mieten für Schulgebäude nach Fertigstellung können daher noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

Auf Basis des aktuellen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für die Reinigung in Höhe von rund 452.500 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2021 aus bereits veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Anlagen:

Anlage 1 – Aufstellung der Mehrkosten mit Begründung

Anlage 2 – Aufstellung der Mehrkosten nach Kostengruppen

Anlage 3 - Projektbeschreibung