

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule an der Vogelsanger Straße (ehem. Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)**

### Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2020

### Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2019 in Höhe von brutto rund 12,75 Mio. Euro für die Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule der Stadt Köln an der Vogelsanger Straße (ehemaliges Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtkosten für den Neubau der Heliosschulen betragen nunmehr 104,47 Mio. Euro statt 91,72 Mio. Euro.

Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über den Flächenverrechnungspreis generiert werden.

### 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 beigefügt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_ €

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ % **Ja, ergebniswirksam**

Aufwendungen für die Maßnahme

**siehe jährliche Folgeaufwendungen**Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ 0 %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2025**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Reinigungs- und sonstige Nebenkosten)

für die Grundschule rund 213.000 Euro

für die Gesamtschule rund 2.591.000 Euro

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (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 CO<sup>2</sup>- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung:****Ausgangslage:**

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Schulplätzen hat der Rat in seiner Sitzung am 8. April 2014 (Vorlagen-Nr. 0525/2014) die Errichtung einer neuen zweizügigen Grundschule und vierzügigen Gesamtschule in Köln-Ehrenfeld beschlossen.

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

Mit Schreiben vom 20. Juni 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 Straße in Köln-Ehrenfeld an die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erteilt. Die Baukosten für die Neubaumaßnahme einschließlich einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit 91.425.000 Euro ermittelt.

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

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2014 (Vorlagen-Nummer 2953/2014) den Start der Helios Gesamtschule mit Interimslösungen an den beiden Standorten Overbeckstraße und Borsigstraße beschlossen. Damit die räumliche Trennung für die neugegründete Gesamtschule möglichst kurzgehalten werden kann, muss zum Schuljahr 2024/2025 die Heliosschule betriebsfähig fertiggestellt sein.

In seiner Sitzung am 14. Februar 2019 hat der Rat der Stadt Köln den Baubeschluss zur Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule der Stadt Köln an der Vogelsanger Straße (ehemaliges Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld mit Gesamtkosten in Höhe von rund 91,72 Mio. Euro brutto (einschließlich rund 3,08 Mio. Euro für die Ausstattung und Einrichtung inklusive einer Großküchenausstattung) gefasst (Vorlagen Nr. 3635/2018).

#### **Termine:**

- Baubeginn 4. Quartal 2019
- Fertigstellung voraussichtlich 3. Quartal 2024

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

Darüber hinaus ist der Fertigstellungstermin zurzeit nicht gefährdet.

#### **Entwicklung der Gesamtkosten:**

Genehmigte Kosten im Baubeschluss:

Es sind 91,72 Mio. Euro (einschließlich rund 3,08 Mio. Euro für die Ausstattung und Einrichtung inklusive einer Großküchenausstattung) beschlossen. In dieser Summe ist bereits eine Preisindexierung in Höhe von 4,5 % der Kostenberechnung, entspricht 3,96 Mio. Euro, enthalten. Darüber hinaus wurde ein Risikozuschlag in Höhe von 10% der Gesamtsumme, entsprechend 9,17 Mio. Euro, genehmigt.

Das Vergabeverfahren hat jedoch zu einem eklatant höheren Submissionsergebnis geführt. Statt den für den Rohbau erwarteten 16,8 Mio. Euro, in denen bereits 4,5% Baupreisindex berücksichtigt wurden, lag der Zuschlag bei 29,6 Mio. Euro. Das sind 76,2% mehr. Um den Baubeginn und die Fertigstellung nicht zu gefährden, wurde von einer Wiederholung der Ausschreibung mit unsicherem Ausgang abgesehen. Aufgrund der aktuellen Baumarktsituation ist zurzeit keine preiswertere Vergabe zu erzielen.

Allein durch das Submissionsergebnis des Rohbaus erhöhen sich die Brutto-Gesamtkosten von 91,72 Mio. Euro um 12,75 Mio. Euro auf 104,47 Mio. Euro, so dass die genehmigten Kosten allein durch dieses Ergebnis um circa 14 % über den vom Rat genehmigten Kosten liegen.

In der Berücksichtigung des Risikozuschlages für den Bereich der Preissteigerung ist deshalb eine Neubetrachtung erforderlich.

### Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf:

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	keine
2. Geänderte Nutzeranforderungen	keine
3. Auslagerung	nicht in diesem Projekt berücksichtigt
4. Massenmehrungen	keine
5. Zusätzliche (Fach-) Planer-Leistungen	keine
6. verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	keine
7. höhere Submissionsergebnisse	<b>12.750.000 Euro (100%)</b>
8. geänderte rechtliche Vorgaben	keine
9. Nutzung von Synergieeffekten	keine
10. Sonstiges / Risiko	entfällt Euro
<b>Gesamt</b>	<b>12.750.000 Euro</b>

### Risikozuschlag des Baubeschlusses und Risikobetrachtung

Die Vorlage Nr. 3635/2018 enthält unter anderem die Anlage 11 zur Baumaßnahme, in der die Projektrisiken und deren Eintrittswahrscheinlichkeit benannt sind.

Der Bereich „Risiken der Kostenermittlung“ ist dem Einzelrisiko „Preissteigerung“ zugeordnet. Hier findet somit auch das eklatant hohe Submissionsergebnis des Rohbaus Berücksichtigung, das bisher mit der Klassifizierung II/III bewertet worden ist. Auf der Grundlage des aktuellen Wissensstandes ist eine Korrektur der Risikobetrachtung zwingend erforderlich.

Da gemäß der vorliegenden Kostenberechnung der Anteil der Rohbauarbeiten mit circa 16,8 Mio. Euro bei ca. 18,3 % der Gesamtkosten ohne Risikozuschlag liegt, die Beauftragung in Höhe von circa 29,6 Mio. Euro jedoch bereits circa 32,2 % der Gesamtbaukosten ohne Risikozuschlag verzehrt, muss das Risiko „Preissteigerung“ trotz der bereits enthaltenen Indexierung in der Kostenberechnung in die Klassifizierung I gehoben werden.

Da aufgrund des frühen Baustadiums die in Anlage 11 genannten Projektrisiken weiterhin Bestand haben, kann bereits heute mit Sicherheit prognostiziert werden, dass der 10 %-ige Risikozuschlag zuzüglich dieser beantragten Kostenanpassung allein durch die Vergabe der Rohbauarbeiten nicht ausreichend sein wird um weitere Kostensteigerungen für die noch folgenden Hauptgewerke, wie zum Beispiel Elektrotechnik, Sanitär und Raumluftechnik, und so weiter aufzufangen.

Darüber hinaus besteht zurzeit das unkalkulierbare Risiko der Entwicklungen der Corona- Pandemie, insbesondere von Lieferengpässen, Preissteigerungen und Personalengpässen die zu Projektverzögerungen führen können.

### Finanzierung

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 214.000 Euro für die Grundschule und rund 2.591.000 Euro für die Gesamtschule, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

An den Einrichtungskosten in Höhe von rund 3,08 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum ursprünglichen Beschluss von 2019 bislang nichts geändert.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2025 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

#### **Vorschläge zur Kostenreduzierung:**

Dem Gebäude liegen europaweite Ausschreibungen zugrunde. Einsparpotentiale wurden im Bereich der Planung und der Ausführung bereits berücksichtigt.

Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den Bau- und Qualitätsstandards (BQA) der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt.

Auch aufgrund des aktuellen Baufortschritts und des hohen Fertigstellungsdrucks sind keine weiteren Einsparungen möglich.

#### **Deckungsvorschläge:**

Die erforderlichen Mittel werden aus dem Flächenverrechnungspreis generiert.

#### **Alternative:**

Das Projekt befindet sich im Bau. Da die Schule zum Schuljahr 2024/2025 in Betrieb gehen soll steht eine Alternative nicht zur Verfügung.

#### **Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise**

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet. Es liegt ein dringendes Investitionserfordernis vor zur räumlichen Umsetzung der bereits beschlossenen Errichtung des neuen Schulstandortes. Die Bereitstellung der finanziellen Mittel ist aus fachlichen Gründen zwingend erforderlich.

Anlage

Anlage 1 – Projektbeschreibung und Mietberechnung