

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erweiterungsbau Mensa an der Henry-Ford-Realschule, Karl-Marx-Allee 43 in 50769 Köln-Chorweiler - Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	17.01.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	24.01.2022
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	27.01.2022
Finanzausschuss	31.01.2022
Rat	03.02.2022

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf sowie die Kostenberechnung und stellt den Bedarf für den Erweiterungsbau mit neuer Mensa und Unterrichtsräumen für die Henry-Ford-Realschule, Karl-Marx-Allee 43, 50769 in Köln-Chorweiler mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich rund 9,85 Mio. Euro (einschließlich rund 1,03 Mio. Euro für die Ausstattung und Einrichtung inkl. Großküchenausstattung) fest.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung mit Hilfe eines Generalunternehmens und Einrichtung des Gebäudes.

Zudem genehmigt der Rat der Stadt Köln einen Risikozuschlag in Höhe von 25 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von rund 2,2 Mio. Euro. 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. Die Maßnahme befindet sich in der Leistungsphase (LPh 3). Eine Bewertung der Risiken für die Maßnahme liegt als Anlage 5 bei. Da nicht jedes Risiko auch eintreten muss wurde an Stelle einer nominellen Bepreisung der Risiken ein pauschaler Ansatz von 25 % der Baukosten als Risikorücklage gewählt. Die pandemiebedingte Erhöhung unter anderem der Materialkosten auf dem Baumarkt erfordert es, einen entsprechenden Aufschlag vorzusehen, damit es nicht zu einem Baustopp kommt.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten inklusive des Risikozuschlags betragen rund 12,05 Mio. Euro brutto (inklusive der Kosten für Einrichtung und Ausstattung in Höhe von rund 1,03 Mio. Euro).

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. Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 332.400 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 440.000 Euro 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 590.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4012-0301-6-3020 – RS Karl-Marx-Allee – Erweiterung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>590.000 Euro</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>440.000 Euro</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

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

a) Personalaufwendungen	_____ Euro
b) Sachaufwendungen etc. (Miete und Nebenkosten)	332.400 Euro
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>39.333</u> Euro

**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen:** **ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz** Nein Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die **erstmalige Errichtung** und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung**

Der Rat der Stadt Köln beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 18. Dezember 2008 mit der Planung eines Erweiterungsbaus mit einer neuen Mensa und Unterrichtsräumen für die Henry-Ford-Realschule an der Karl-Marx-Allee 43,50769 in Köln Chorweiler (Planungsbeschluss 4631/2008).

Aufgrund der schlechten Leistung des zunächst beauftragten Technischen Gebäudeausrüsters (TGA)-Planers wurde die weitere Beauftragung unterbrochen und ein neues TGA Büro beauftragt. Dies führte zu mehrjährigen Verzögerungen. Die Planunterlagen mussten aufgrund der mittlerweile geänderten Normen und Vorschriften angepasst werden.

Das Projekt wurde 2020 wieder aufgenommen. Alle Planer wurden bereits beauftragt mit Ausnahme des externen Projektsteuerers, der bereits ausgeschrieben wurde. Aktuell befinden sich die Mensa und die benötigten Klassenräume im Modulbau, welcher jedoch aufgrund der Hochwassersituation evakuiert wurde. Der Bedarf an weiteren Klassenräumen steigt jedes Schuljahr an, sodass ein sehr dringender Bedarf besteht. Die Planung wurde mit allen Projektbeteiligten gemeinsam auf den aktuellen Standard und aktuelle Richtlinien angepasst, sodass auch die Kosten aktualisiert wurden.

Der Baubeginn ist abhängig vom Erhalt der Baugenehmigung und für April 2022 vorgesehen.

Die Erweiterung umfasst eine Mensa mit einem kompletten Küchenbereich für den offenen Ganztagsbetrieb sowie Nebenräume, Betreuungsräume, ergänzende Unterrichtsräume für Mediathek und Lehrerarbeitsstationen. Die Nutzfläche für vorgenannte Bereiche beträgt insgesamt circa 1 450 m<sup>2</sup> (netto).

Die Schulanlage befindet sich am Rand einer Wohnbebauung, unmittelbar angrenzend an einem Grünzug. Schulgebäude, Turnhalle und Pädagogisches Zentrum gruppieren sich um die Schulhoffläche und können mit einem zu errichtenden zweigeschossigen Neubau als Zeilenbebauung in gleicher Gebäudebreite parallel zum Schulbau ergänzt werden.

Die Blickbeziehung von Schulhof und Schulgebäude in die Grünanlage soll freigehalten werden.

Auf dem nördlichen Teil des Schulhofes soll das Erweiterungsgebäude zur Mittagsverpflegung und Ganztagsbetreuung errichtet werden. Der zweigeschossige Neubau wird "riegelartig" in einer Nord-Ost Süd-West Ausrichtung auf dem Schulgrundstück platziert. Die vollflächig verglaste Süd-Ost Fassade öffnet sich zum Schulhof und ermöglicht den Blick in die benachbarte Grünanlage. In Richtung Nord-West und der sich in der Nähe befindlichen Nachbargebäude wird eine überwiegend geschlossene Lochfassade ausgebildet.

Für die Anlieferung der gekühlten Mahlzeiten wird die vorhandene asphaltierte Zufahrt genutzt, sodass ein Lieferfahrzeug rückwärtig an das neue Gebäude heranfahren kann, ohne die Schulhoffläche überqueren zu müssen.

Die Auslegung der Mensa ist für die gleichzeitige Verpflegung von circa 160 bis 180 Schüler\*innen (je nach Bestuhlung) vorgesehen. An einem Tag sollen in nacheinander folgenden Schichten insgesamt 450 Mahlzeiten ausgegeben werden können.

Der Zugang zum Speisesaal erfolgt über das Foyer, welches über einen zweigeschossigen Luftraum verfügt. Die vertikale Erschließung und die Verteilung über die Flure schließt ebenfalls im zentralen Foyer an. Im zentralen Kern befinden sich auch die Sanitäreanlagen inklusive barrierefreie Toiletten und Malheur Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche mitsamt den zugehörigen Nebenräumen und dem teilbaren Speisesaal auch die Lehrerarbeitsstationen, ein Ganztagsbüro, die Mediathek und ein Inklusionsraum.

Im Obergeschoss sind zwei weitere Inklusionsräume mit je einem Nebenraum und fünf Betreuungsbeziehungsweise Aufenthaltsräumen angeordnet. Ein naturwissenschaftlicher Chemieraum mit Vorbereitungsraum ist ebenso vorhanden.

Auf dem Flachdach, welches über eine Luke erreichbar ist, befinden sich die Lüftungsanlagen und weitere technische Kleingeräte. Die TGA-Anlagen werden mit einem Sichtschutz aus Lochblech oder Streckmetall umlaufend umschlossen.

### **Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes:**

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Entwurf und die Kostenberechnung geprüft. Der Planung wird im Prüfbericht Nr. 2021/0776 vom 22.12.2021 (siehe Anlage 7) grundlegend zugestimmt.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung der investiven Kosten von rund 8,82 Mio. Euro 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. Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 332.400 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

### **Einrichtungskosten**

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 440.000 Euro 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 590.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus Mitteln des Teilfinanzplans 0301,

Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4012-0301-6-3020 – RS Karl-Marx-Allee – Erweiterung.

### **Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten in Höhe von rund 39.333 Euro/a erfolgt voraussichtlich ab 2025 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Das Dezernat IV wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2023 ff innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtung, vorsehen.

### **Anlagen**

- Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 – Baubeschreibung
- Anlage 2 – Kostenberechnung nach DIN 276 bis KG 700 Gesamtkosten
- Anlage 3 – Kostenaufstellung Einrichtung und Ausstattung
- Anlage 4 – Energiecheckliste
- Anlage 5 – Risikobewertung
- Anlage 6 – Konzept zur Barrierefreiheit
- Anlage 7 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes