

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Erweiterung für das Gymnasium Nachtigallenstr. 19-21 und die Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8 sowie Neubau Mensa in 51147 Köln – Beschluss über Mehrausgaben gemäß §13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft i.V. m. § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.11.2021

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2016 in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro für die Erweiterungsbauten für das Gymnasium Nachtigallenstr. 19-21 und die Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8 sowie den Neubau Mensa in 51147 Köln-Wahn zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen betragen nun rund 16,2 Mio. Euro brutto statt rund 11,7 Mio. Euro brutto (mit Baubeschluss genehmigte Kosten inklusive 5% Risikozuschlag).

Die voraussichtlichen Mehrkosten von rund 4,5 Mio. Euro werden zunächst aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über erhöhte Mietzahlungen aus dem städtischen Haushalt refinanziert.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Nebenkosten)	<u>siehe Begründung</u>
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 erstmalige Errichtung und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Begründung:**Ausgangslage**

Am 28.06.2016 hat der Rat der Stadt Köln den Entwurf und die Kostenberechnung für die Erweiterungsbauten für das Gymnasium Nachtigallenstr. 19-21 und die Realschule Albert-Schweitzer-Str. 8 sowie den Neubau Mensa in 51147 Köln-Wahn nach EnEV 2014 mit Gesamtbaukosten in Höhe von circa 11,7 Mio. Euro brutto einschließlich 5% Risikozuschlag genehmigt und die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung beauftragt (Vorlagen-Nummer 1722/2016).

Mit den Rohbauarbeiten für den Neubau wurde am 20.08.2018 begonnen.

Gemäß der aktuellen Kostenprognose werden sich die Gesamtbaukosten von rund 11,7 Mio. Euro brutto um 4,5 Mio. Euro auf rund 16,2 Mio. Euro brutto erhöhen.

Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (Erläuterungen liegen als Anlage bei):

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	entfällt
2. Geänderte Nutzeranforderungen	entfällt
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenmehrungen/ Nachträge	entfällt
5. Zusätzliche (<i>Fach-</i>) Planungsleistungen	entfällt
6. verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	entfällt
7. höhere Submissionsergebnisse	rund 4,5 Mio. Euro (100 %)
8. geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges / Risiko	entfällt
Gesamt	rund 4,5 Mio. Euro (100 %)

Die Prognose inklusive der ausgewiesenen Risikokosten, weist zusätzlich Kosten in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro brutto aus.

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um **4,5 Mio. Euro** brutto auf rund **16,2 Mio. Euro** brutto empfohlen.

Vorschläge zur Kostenreduzierung

Einsparpotentiale wurden im Bereich der Planung und der Ausführung bereits bedacht.

Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den BQA der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Finanzierung und Refinanzierung der Mehrkosten

Seit dem 01.01.2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis/qm für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt zunächst 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 der Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz laut Empfehlung der KGSt) ist bei Mehrkosten von rund 4,5 Mio. Euro von einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung von rund 133.000 Euro auszugehen.

Gegenüber dem Beschluss aus dem Jahr 2016 (Vorlagen-Nummer: 1722/2016) ist somit nach aktuellem Stand von einer jährlichen Haushaltsbelastung von rund 563.800 Euro jährlich auszugehen. Die Baufertigstellung wird voraussichtlich in 2022 erfolgen, so dass die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 entstehenden Mietkosten inklusive Nebenkosten und Reinigung aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert werden.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

Anlagen

Anlage 1 – Erläuterung der Kostensteigerung

Anlage 2 – Darstellung der Vergabeverluste