



Vorlagen-Nummer

**2437/2022**

Dezernat, Dienststelle  
VI/26

Freigabedatum

07.11.2022

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN), Baufeld A - Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs. 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW**

### Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	28.11.2022

### Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem Kostenanpassungsbeschluss aus dem Jahr 2019 (Vorlagen-Nummer 3882/2018) in Höhe von rund 30 Mio. Euro brutto für die Bildungslandschaft Altstadt Nord Baufeld A, Hansa-Gymnasium, 50670 Köln, zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu. Die Gesamtbaukosten für die Erstellung betragen nunmehr rund 70,3 Mio. Euro brutto statt rund 40,3 Mio. Euro brutto, zuzüglich rund 3 Mio. Euro Risikozuschlag. Die voraussichtlichen Mehrkosten von rund 30 Mio. Euro werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) refinanziert.



**Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (eine Kostenübersicht und Erläuterungen liegen als Anlagen bei):**

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	rund 7,5 Mio. Euro (25 %)
2. Geänderte Nutzeranforderungen	entfällt
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenerhöhungen	rund 4,0 Mio. Euro (13,3 %)
5. Zusätzliche (Fach-) Planungsleistungen	rund 6,5 Mio. Euro (21,7 %)
6. Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	rund 9,0 Mio. Euro (30 %)
7. Höhere Submissionsergebnisse	rund 3,0 Mio. Euro (10 %)
8. Geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges / Risiko	entfällt
<b>Gesamt</b>	<b>rund 30 Mio. Euro (100 %)</b>

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um 30 Mio. Euro brutto auf rund 70,3 Mio. Euro brutto empfohlen.

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

**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 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 30 Mio. Euro von einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung von rund 1,4 Mio. Euro auszugehen.

Die Baufertigstellung wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 erfolgen, so dass die ab dem Haushaltsjahr 2025 zusätzlich entstehenden Mietkosten inklusive Nebenkosten und Reinigung von rund 281.000 Euro 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 2025ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

**Anlagen**

Anlage 1 – Erläuterungen zur Kostenfortschreibung

Anlage 2 – Verteilung der Mehrkosten

Anlage 3 - Bruttokosten nach DIN

Anlage 4 - bisherige Bruttokosten nach DIN - Anlage 1.2 zu Vorlage 3882/2018