

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Bildungslandschaft Altstadt Nord, Baubeschluss Baufeld A (Hansa Gymnasium)****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	09.03.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.03.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	16.03.2015
Finanzausschuss	23.03.2015
Rat	24.03.2015

**Beschluss:**

Der Rat beschließt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Baumaßnahmen des Hansa Gymnasiums, Baufeld A der Bildungslandschaft Altstadt Nord (s. Anlage 1) mit Gesamtbaukosten für das Objekt des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft in Höhe von ca. 25.109.000 € brutto zzgl. Einrichtungskosten in Höhe von 1.695.000 € brutto und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung. Die Umsetzung erfolgt nach EnEV 2014 (Stand 01.01.2016). Der denkmalgeschützte Altbau wird in energetischer Hinsicht mit dem Ziel der „Bauschadensfreiheit“ saniert.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Spartenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive der Nebenkosten i. H. v. rund 989.900 € für den Schulbau sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

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

Investitionsauszahlungen

Einrichtungskosten ab Haushaltsjahr 2017 1.695.000 €

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

Aufwendungen für die Maßnahme

2015

Abrisskosten 111.100 €

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. 989.900 €c) bilanzielle Abschreibungen ab 2018 113.000 €**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2015**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. 436.100 €

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

**Begründung****1. Ausgangslage**

Der Rat beauftragte Ende 2006 die Verwaltung mit der Entwicklung des Modellprojektes Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) in Kooperation mit den Montag Stiftungen und den Bildungseinrichtungen rund um den Klingelpützpark. Am 14.09.2010 wurde im Rat die Planung und Realisierung (0508/2010) für die gesamte Bildungslandschaft Altstadt Nord beschlossen.

Das Baufeld A, Hansaring 56, 50670 Köln besteht aus dem 1898 errichteten gründerzeitlichen Altbau, dessen Hauptgebäude und ein Teil des Seitenflügels unter Denkmalschutz stehen.

Der rückwärtig liegende Schulhof wurde durch einen dreigeschossigen Seitenflügel in den 1950er Jahren geschlossen. Im südöstlich gelegen Teil des Grundstücks soll der Erweiterungsbau errichtet werden. Zuvor wird aus wirtschaftlichen Gründen der Anbau an den Seitenflügel aus den 1950er Jahren abgebrochen.

Der vorliegende Entwurf für die Generalsanierung und für den Erweiterungsbau wurde auf Grundlage des am 14.09.2010 durch den Rat der Stadt Köln beschlossenen Rahmenplans und des im VOF-Verfahren abgefragten Stegreifentwurfs weiterentwickelt. Aus dem im Dezember 2013 durchgeführten Stehgreifverfahren ist das Büro IAA Architekten, Enschede (NL) als Auftragnehmer hervorgegangen.

Der Energiestandard orientiert sich an den Anforderungen der EnEV 2014 mit der vorgesehenen Ver-

verschärfung zum 01.01.2016. Die energetischen Anforderungen werden sich dabei ohne investive Mehrkosten erfüllen lassen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Kölner Fernwärme im Innenstadtbereich per gutachterlicher Bewertung ohne Einsatz von Primärenergie bilanziert wird. Dadurch kann der Nachweis des Primärenergieeinsatzes auch mit der dann vorgesehenen 25 %igen Verschärfung nach EnEV 2014/Stand 2016 ohne zusätzliche Maßnahmen erbracht werden und ein Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der heutigen EnEV 2014 ist entbehrlich. Bei Fertigstellung des Projekts wird folglich der dann geforderte Standard der EnEV bereits gegeben sein.

Am 05.02.2015 beschloss der Rat (DS 3837/2014) das Gesamtbudget für die Baumaßnahmen der Bildungslandschaft Altstadt Nord in Höhe von insgesamt rund 80.716.000 € brutto. Hiervon entfallen auf das Baufeld A rund 25.109.000 € brutto.

## **2. Kosten im Baufeld A (Baubeschluss)**

Mit Beschluss des Rates am 05.02.2015 (DS 3837/2014) wurde für die Baumaßnahme des Baufeldes A das Budget in Höhe von rund 25.109.000 € brutto festgesetzt.

Dieser Betrag fußt auf den Vorabzug der Kostenberechnung des Objektplaners vom 02.12.2014. Es wurden Gesamtbaukosten i. H. v. ca. 23.054.000 € brutto berücksichtigt sowie ein Betrag in Höhe von ca. 2.055.000 € brutto (Risikozuschlag und Indexierung, siehe DS 3837/2014, Anlage 2).

Bei diesem Gebäude besteht altersbedingt (116 Jahre) ein hohes Planungsrisiko. Auf Grund der Fortschreibung der Planung, Sanierung im Bestand, derzeit noch nicht vollständig abschätzbarer Risiken im Baugrund (z. B. Bodendenkmal, unbekannter Verlauf eines Stahlbetongangs) und statischer Eingriffe (die statischen Bestandunterlagen sind vermutlich verschüttet) können zusätzlich Kosten auftreten, die man im Vorfeld nicht abschätzen kann. Es wird erst im Rahmen der weiteren Untersuchungen, die im lfd. Schulbetrieb nicht möglich sind, bestätigt werden können, ob die bisherigen Annahmen korrekt waren. Der Risikozuschlag wurde auf 5 % festgesetzt. Nach Indexierung mit rund 2,2 % pro Jahr bis zum auf die jeweiligen Kostengruppen bezogenen durchschnittlichen Vergabezeitpunkt lagen die Gesamtkosten somit bei rund 25.109.000 € brutto (s. Anlage 2, DS 3837/2014).

Am 20.01.2015 legte der Objektplaner die endgültige Kostenberechnung vor. Es ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von rund 23.113.000 € brutto (ohne Einrichtungskosten). Die Differenz zwischen dem Vorabzug der Kostenberechnung und der nun erfolgten endgültigen Kostenberechnung in Höhe von rund 59.000 € brutto kann mit dem in Höhe von rund 1.153.000 € brutto veranschlagten Risikozuschlag kompensiert werden. Dieser Risikozuschlag wird somit von 5 % auf 4,93 % reduziert (siehe Anlage 1).

**Dementsprechend werden die Gesamtkosten, wie im Gesamtbudget (DS 3837/2014 ) veranschlagt, nicht verändert. Die Gesamtbaukosten der Baumaßnahme Hansa Gymnasium, Baufeld A der Bildungslandschaft Altstadt Nord (ohne Einrichtungskosten) werden in Höhe von rund 25.109.000 € brutto festgesetzt.**

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Prüfung der Entwurfsplanung und die durch die Gebäudewirtschaft vorgelegte Kostenberechnung des Objektplaners durchgeführt und unter der RPA-Nr.: KOA 2015 / 0276 am 11.02.2015 empfohlen, die Maßnahme fortzuführen. Die in diesem Zusammenhang vom RPA genannten Einsparpotentiale und baufachlichen Hinweise werden bei der weiteren Projektdurchführung berücksichtigt (Anlage 3) und ggf. die zuständigen Gremien informiert. Der Hinweis des RPA zum Bedarfsprüfungsverfahren (Einrichtungskosten) wird berücksichtigt.

Nach Prüfung der übersandten Unterlagen wurde auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren verzichtet und der Einleitung des Baubeschlussverfahrens zugestimmt.

### **3. Spartenverrechnungspreise Baufeld A**

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft für die Nutzung von Gebäuden verwaltungsweit umgesetzt. Für 2015 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2015 sind Preissteigerungen, soweit erforderlich, berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/m<sup>2</sup>) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Der Spartenverrechnungspreise auf der Basis des Jahres 2015 sowie die sich daraus ergebende Belastung sind im Nachfolgenden dargestellt:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /Monat	€/a
Generalinstandsetzung	5449	6,67	436.137,96
Neubau	2589	6,67	207.223,56
			643.361,52

Ab Fertigstellung der Maßnahme wären somit ca. 643.400 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine Aussage über die tatsächliche Belastung im Jahr 2018 kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Ab 01.01.2015 wird für das Bestandsgebäude auf dem Baufeld A bereits der Spartenverrechnungspreis in Höhe von 436.100 €/a gezahlt, der mit Umzug in das Abendgymnasium im August 2015 wegfällt, so dass sich die Belastung im Teilergebnisplan 0301 entsprechend reduziert.

Zur Finanzierung des Mietbedarfs ab 2018 (Spartenverrechnungspreis (rund 643.400 € (s.o.) zuzügl. Nebenkosten rund 346.500 € [s. Anlage 4])) sind die erforderlichen Mittel i. H. v. voraussichtlich ca. 989.900 €/a im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

### **4. Einrichtungskosten**

Die Kosten für die vorgesehene Einrichtung belaufen sich auf ca. 1.695.000 € brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt zum Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen. Die Veranschlagung erfolgt budgetneutral, da die Maßnahme bereits für das HJ 2015 vorgesehen war. Da aufgrund des Zeitverzugs die erforderliche Mittelbereitstellung frühestens zum Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen erforderlich ist, ist die Veranschlagung zum endgültigen Hpl.2015ff. von 2015 nach 2017 zu verlagern.

## **5. Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 113.000 Euro/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Abbruchkosten in Höhe von rund 111.100 € werden im HJ 2015 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert. Ein Restbuchwert für den abzurechnenden Teil des Seitenflügels besteht nicht, da dieser angebaute Teil abgeschrieben ist.

**Weitere Erläuterungen, Pläne. Übersichten, siehe Anlagen Nr. 1-- 6**