

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachturnhalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51105 Köln  
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	29.02.2016
Sportausschuss	03.03.2016
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	03.03.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.03.2016
Finanzausschuss	14.03.2016
Rat	15.03.2016

**Beschluss:**

Der Rat beschließt die Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachsporthalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln-Kalk, genehmigt den Entwurf und die Kostenberchnung nach Passivhausstandard für den Schulerweiterungsbau bzw. nach EnEV 2009 für die Sporthalle und den Ganztageserweiterungsbau mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 34,52 Mio € (33,47 Mio € Baukosten, 185.000 € für die Großküche und 865.000 € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7% bezogen auf die Kosten für den ersten und zweiten Bauabschnitt (26,42 Mio € inkl. Großküche). Die entspricht einem Betrag von 1,85 Mio €. 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 Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 1.058.337 € ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Alternative (ohne Risikozuschlag):**

Der Rat beschließt die Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachsporthalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln-Kalk, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach Passivhausstandard für den Schulerweiterungsbau bzw. nach EnEV 2009 für die Sporthalle und den Ganztagserweiterungsbau mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 34,52 Mio € (einschließlich 185.000 € für die Großküche und 865.000 € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 1.058.337 € ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen HJ 2019 (Einrichtung und Großküche)	1.050.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme (Abrisskosten, s. Begründung Sachaufwendungen)	1.537.100 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

<b>Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	2019
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung vgl. Anlage 4)		<u>1.058.300 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen		<u>70.000 €</u>

<b>Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

<b>Einsparungen:</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	2019
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Wegfall des Flächenverrechnungspreises für die Fertigbauten Wiersbergstraße)		73.042 €

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

**Begründung:****Allgemeine Begründung**

In der Sitzung vom 26.03.2009 hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung im Rahmen der Ganztags-offensive der Sekundarstufe I mit der Planung eines Erweiterungsbaus sowie einer Dreifachhalle für das Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln-Kalk (Kaiserin-Theophanu-Schule) beauftragt (Vorlage-Nr. 5625/2008). Hierbei ging man von Baukosten i.H.v. insgesamt 11,0 Mio € aus, welche sich aufgliederten in 7,0 Mio € für den Erweiterungsbau und 4,0 Mio € für die Dreifachsporthalle. Für die Einrichtung wurden weitere 550.000,00 € veranschlagt.

Am 14.07.2011 stimmte der Rat der Stadt Köln der Erhöhung der Zügigkeit der Kaiserin-Theophanu-Schule von 3 Zügen auf 4 Züge in der Sekundarstufe I sowie von 5 Zügen auf 7 Züge in der Sekundarstufe II zu (Vorlage-Nr. 0861/2011). Damit verbunden war die Zustimmung zur Planungsaufnahme für die Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Deckung der durch die Zügigkeitserhöhung entstehenden Raumbedarfe. Für den Erweiterungsbau wurden Baukosten i.H.v. 4,0 Mio € und Einrichtungskosten i.H.v. 500.000,00 € veranschlagt.

Insgesamt ging man nun von Baukosten i.H.v. 15,0 Mio € für den Erweiterungsbau und 1,05 Mio € für Einrichtung aus.

Im Zuge der weiteren Planungen stellten sich standortbedingte Gegebenheiten und dem Bauausführungsstandard geschuldete Notwendigkeiten heraus, die sich erhöhend auf die Kosten auswirken. Mit ergänzendem Planungsbeschluss vom 08.04.2014 (Vorlage-Nr. 3561/2012) wurde die Verwaltung mit der Fortführung der Planung unter Berücksichtigung aktualisierter Baukosten von 31,6 Mio. € beauftragt.

Die Kostenberechnung zum Abschluss der Leistungsphase 3 weist Baukosten (inkl. Großküche) in Höhe von 33,65 Mio € auf.

Erläuterungen zur Kostensteigerung werden im Abschnitt Kosten / Begründung Kostenerhöhung dargestellt.

### **Zeitplan**

In 2014 und 2015 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen. Der entsprechende Bericht ist als Anlage 8 beigefügt.

Nun ist der Baubeschluss einzuholen.

Als Baubeginn ist der 15.08.2016 im Projektplan festgelegt. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2019 vorgesehen.

### **Energiestandard**

Aus dem Weiterplanungsbeschluss des Rates vom 08.04.2014 (Session Nr. 3561/2012) erfolgte der Auftrag an die Verwaltung, die einzelnen Bauteile im jeweils erforderlichen und wirtschaftlichsten Energiestandard zu planen.

Entsprechend diesem Beschluss wird der Schulerweiterungsbau (im Gegensatz zur Sporthalle und zum Ganztagsserweiterungsgebäude) im Passivhausstandard gebaut, um die Lärmemissionen der benachbarten Industrie aufzufangen.

Die Sporthalle sowie das Ganztagsserweiterungsgebäude hingegen werden nach EnEV 2009 errichtet.

**Eine Umplanung auf einen anderen Energiestandard ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich, da dies zu erheblicher Zeitverzögerung und deutlicher Kostensteigerung führen würde.**

### **Kosten / Begründung Kostenerhöhung**

Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten (Baukosten inkl. Großküche) ab:

Gesamtkosten (Anlage 1)	33,65 Mio. €
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	31,6 Mio. €
Mehrkosten	2,05 Mio. €

Diese Endsumme spiegelt die Planungsergebnisse der Leistungsphase 3 wider. Bereits im Zuge der Leistungsphase 2 ist die Planung eingehend auf Einsparpotential hin überprüft und optimiert worden. Die Kostenerhöhung gegenüber den im Planungsauftrag benannten Baukosten liegt größtenteils am bislang nicht berücksichtigten Kostensteigerungsindex seit der letzten Kostenberechnung. Zudem sind als weitere Faktoren zu nennen:

- **Leitungsverlegung:**  
Das Erfordernis der Leitungsverlegung war zu Planungsbeginn nicht bekannt, die Kosten konnten daher bislang nicht berücksichtigt werden.
- **Baugrund:**  
Der schlechte Baugrund erfordert eine aufwendige Gründung.
- **Trafostation:**  
Die vorhandene Trafostation musste durch eine neue, leistungsfähigere ersetzt werden.
- **Architekten- und Ingenieurhonorare:**  
Durch die Novellierung der HOAI wurden die Honorarsätze der Architekten und Ingenieure angepasst.

### **Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes**

Der Prüfbericht sowie die Stellungnahme der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln sind als Anlagen 8 und 8a beigefügt. Im Ergebnis wird eine Fortführung der Baumaßnahme seitens des Rechnungsprüfungsamtes empfohlen.

### **Risikozuschlag**

In der Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenberechnung besteht systembedingt noch eine Kostenunsicherheit. Per Definition der HOAI ist die Entwurfsplanung eine „System- und Integrationsplanung“, die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erfolgt erst in der Ausführungsplanung. Eine Kostentoleranz bis plus/minus 20% ist in diesem Stadium üblich. Die Projektleitung hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt und empfiehlt eine Risikoreserve von 7 % der Baukosten des 1. und 2. Bauabschnitts (26,42 Mio €) vorzusehen (Beschlussvorschlag). Dies entspricht einem Betrag von 1,85 Mio. €, s. Anlage 3.

Durch den Baubeschluss wird lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Risikozuschlag wird außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahmen in einer gesonderten Position kumuliert im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. Die Gebäudewirtschaft darf über die kumulierten Risikozuschläge nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss verfügen. In regelmäßigen Abständen wird über die absolute Summe der in Anspruch genommenen Mittel aus den Risikozuschlägen im Rahmen einer einzelfallbezogenen, projektscharfen Betrachtung im Finanzausschuss berichtet.

Die Beschlussalternative verzichtet auf den Risikozuschlag, stellt dann aber ein höheres Risiko hinsichtlich der Einhaltung der genannten Kosten dar.

An den Modalitäten der Finanzierung ändert sich durch den Risikozuschlag nichts, da der angegebene Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2014 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

### **Finanzierung / Spartenverrechnungspreis**

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft für die Nutzung von Gebäuden verwaltungswert 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/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche. Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2015 für Gymnasien beträgt 6,48 €/qm monatlich.

Bei einer anrechenbaren Fläche von 8.904 qm wären somit ca. 692.375 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2018 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (692.375 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (267.120€) und Reinigungskosten (98.842 €) – welche Anlage 4 zu entnehmen sind – sind ab 2019 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt ca. 1.058.337 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus werden die Fertigbaueinheiten in der Wiersbergstr. verlassen. Für diese Fertigbaueinheiten wird bis zum Auszug ein Flächenverrechnungspreis in Höhe von 73.042 €/a gezahlt, der nach Auszug wegfällt.

### **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 1,05 Mio € brutto (185.000 € Kosten der Großküche und 865.000 € Einrichtung der Unterrichts- und Ganztagsräume), s. Anlage 6.

Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2019 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen erforderlich.

### **Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten in Höhe von 70.000 €/a erfolgt voraussichtlich ab 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen (Halle 60a, Krankenhausgebäude, C-Trakt und Turnhalle der Schule) entstehen Abrisskosten in Höhe von voraussichtlich rd. 1,54 Mio. €. Darüber hinaus fallen keine Aufwendungen für überplanmäßige Abschreibungen (hier: Restbuchwert der Gebäude) an.

Aufschlüsselung der Abrisskosten:

Die Abrisskosten der Halle 60a werden durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster finanziert, da das Grundstück im allgemeinen Liegenschaftsvermögen ist und künftig als Grünfläche genutzt wird.

Für den Abriss der Halle 60a wurden Kosten in Höhe von 143.400 € bereits in 2014 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0108, Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten, Zeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert. Weitere rd. 259.000 € werden in 2016 kassenwirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0108, Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten, Zeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert.

Kosten für den Abriss des Krankenhausgebäudes wurden in Höhe von 755.000 € in 2014 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert.

Die restlichen Kosten für den Abriss des C-Traktes und der Turnhalle in Höhe von 380.000 € werden voraussichtlich in 2018 ergebniswirksam und aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert.

### **Personalkosten**

Zusätzliche Personalkosten entstehen nicht.

**Anlagen**

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Baubeschreibung, Kostenberechnung
- 2 Risikobetrachtung
- 3 Berechnung Baupreissteigerung und Risikozuschlag
- 4 Berechnung Flächenverrechnungspreis und Nebenkosten
- 5 Raumliste
- 6 Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung
- 7 Erläuterung Verrechnungspreismodell
- 8 Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
- 8a Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zum RPA-Bericht
- 9 Übersichtsplan