

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung von Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr.55, in Köln-Sülz  
Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	29.08.2016
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	05.09.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	05.09.2016
Finanzausschuss	19.09.2016
Rat	22.09.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Errichtung von zwei Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen- und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr. 55 in Köln Sülz, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rd. 18,25 Mio. € (16.421.000 € Baukosten plus 166.700 € für die Großküche; 1,237 Mio. € Einrichtungskosten, 200.100 € Abrisskosten und 230.000 € für Auslagerung Klassen/WC-Container) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7% (= 1.132.200 €). 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 zusätzlich zum bestehenden Gebäudebestand zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 106.000 € (454.700 € Einsparung Flächenwegfall, FVP gesamt 560.700 €) ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

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

### Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat beschließt die Errichtung von zwei Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen- und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr. 55 in Köln Sülz, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung

nung nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rd. 18,25 Mio. € (16.421.000 € Baukosten plus 166.700 € für die Großküche, 1,237 Mio. € Einrichtungskosten, 200.100 € Abrisskosten und 230.000 € für Auslagerung Klassen/WC-Container) 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 zusätzlich zum bestehenden Gebäudebestand zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 106.000 € (454.700 € Einsparung Flächenwegfall, FVP gesamt 560.700 €) ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

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

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

(ab 2019) 1.403.700 \_\_\_\_\_ €

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ % **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme

- Abriss + Abschreibung Restbuchwert (ab 2018) 251.500 \_\_\_\_\_ €

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2019

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. rd. 560.700 €

(Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung) \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen 93.600 €**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr:

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

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

**Einsparungen:** ab Haushaltsjahr: 2019

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. 454.700 €

(Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung) \_\_\_\_\_ €

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

**Begründung****Allgemeine Begründung**

In der Sitzung vom 18.12.2008 hat der Rat der Stadt Köln den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Ganztagsoffensive gefasst. In diesem Rahmen hat der Rat in seiner Sitzung vom 15.05.2012 der Planungsaufnahme zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Elisabeth-von-Thüringen- und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr. 55 in Köln-Sülz zugestimmt. Hierbei ging man von Baukosten i.H.v. insgesamt 15,8 Mio. € aus, welche sich aufgliederten in 3,8 Mio. € für den Ganztagsbau und 12,0 Mio. € für Klassen- und Differenzierungsräume, sowie Fach- und Verwaltungsräume. Zudem wurden Abrisskosten für den Trakt D in Höhe von 40.000 € und Auslagerungskosten in Höhe von 1 Mio € angesetzt (gesamt somit 16.840.000 €). Für die Einrichtung wurden weitere 1.237.000 € veranschlagt.

Die Kostenberechnung zum Abschluss der Leistungsphase 3 weist Baukosten (inkl. Großküche und WC-Auslagerung) in Höhe von 16,017 Mio. € auf. Hinzu kommen Abrisskosten in Höhe von 195.000 € (ohne Baupreissteigerung) und Auslagerungskosten für Klassenräume/WC-Container in Höhe von 230.000 € an, gesamt somit 16,44 Mio. €. Zusammengefasst stellt sich die Kostenentwicklung folgendermaßen dar:

		inkl. Preissteigerung
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	16.840.000 €	18.960.200 €
Gesamtkosten lt. Kostenberechnung (Anlage 1)	16.442.600 €	17.017.800 €
Weniger-(-)/Mehrkosten	-397.400 €	-1.942.400 €

Somit liegt hier keine Kostensteigerung vor.

Da die Auslagerungskosten damals mit 1.000.000 € prognostiziert wurden, jetzt aber mit ca. 230.000 € (Auslagerung Klassen/WC-Container) vergleichsweise gering ausfallen, hier nochmal der Vergleich ohne Auslagerungskosten:

<b>ohne Auslagerungskosten</b>		inkl. Preissteigerung
Gesamtkosten laut Planungsbeschluss	15.840.000 €	17.834.300 €
Gesamtkosten lt. Kostenberechnung (Anlage 1)	16.212.600 €	16.782.900 €
Weniger-/Mehrkosten	372.600 €	-1.051.400 €

Hier zeigt sich, dass die ohnehin geringe Erhöhung der Kosten durch die Preissteigerung vollständig aufgefangen wird.

### **Zeitplan**

Bis 2015 wurden die Vorplanung und anschließend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Nach Abschluss dieser Leistungsphasen war die Planung dem Rechnungsprüfungsamt vorzulegen.

Nun ist der Baubeschluss einzuholen.

Der Baubeginn ist für Februar 2017 im Projektplan festgelegt. Die Inbetriebnahme soll zum Beginn des Schuljahres 2019/20, mithin zum 27.08.2019 erfolgen.

### **Energiestandard**

Der Schulerweiterungsbau wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der ENEV 2014 errichtet. Der Bauantrag wurde entsprechend Beschluss (3674/2015) vom 07.12.2015 bereits bis zum 31.12.2015 eingereicht.

### **Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes**

Der Prüfbericht ist als Anlage beigefügt. Die Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Auffassung im letzten Absatz, dass der Rat am 15.06.2015 beschlossen habe, für Bauvorhaben der GW eine Risikovorsorge i. H. v. 10 % des jeweiligen Maßnahmenbudgets zu treffen, muss widersprochen werden. In der Ratssitzung am 23.06.2015 wurde für das Projekt „Generalinstandsetzung Forststraße“ aufgrund einer von der Verwaltung vorgelegten Risikomatrix ein Risikozuschlag i. H. v. 10 % beschlossen, nicht aber generell für alle Maßnahmen der Gebäudewirtschaft (s. Anlage 5). Daher hat die Verwaltung im Anschluss jeweils eine Risikobewertung der Projekte vorgenommen, siehe unten.

Die aktuelle Kostenberechnung wurde anhand der von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vorgelegten Unterlagen durch das Rechnungsprüfungsamt geprüft und schließt mit einer Gesamtbruttosumme i.H.v. 16.017.543 €. In der Kostenberechnung nicht enthalten ist eine Baupreissteigerung i.H.v. 2,4 % (575.254 €), sowie Abrisskosten (200.100 €), Auslagerungskosten für Klassenräume/WC-Container (230.000 €) und die Einrichtungskosten inkl. Küche (1.403.712 €).

Das RPA stimmt der Fortführung des Bauvorhabens zu.

## 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 %, somit 1.132.200 €, s. Anlage 3, vorzusehen (Beschlussvorschlag).

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 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/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 4768,5 qm wären somit ca. 370.800 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2015 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2019 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2018 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zu Beginn der Baumaßnahme werden Trakt D, Trakt C WC-Anlage und E- Zugang zur TH abgerissen. Hierfür werden derzeit 130.800 € inkl. Nebenkosten gezahlt, die ab 2017 wegfallen. Mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus werden die Fertigbaueinheiten (Mensa und Betreuungsräume) verlassen. Die hierfür derzeit gezahlte Miete in Höhe von 323.900 €/a entfällt dann ebenfalls.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (370.800 € s.o.) zuzüglich Nebenkosten (143.100 €) und Reinigungskosten (46.800 €) – welche Anlage 1 zu entnehmen sind – abzüglich der derzeitigen Miete i. H. v. 454.700 € sind ab 2019 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt ca. 106.000 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Es entstehen einmalige Auslagerungskosten (Auslagerung Klassenräume/WC-Container) i.H.v. 230.000 €, welche in den Gesamtkosten i.H.v. brutto rd. 18,25 Mio. € enthalten sind. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

## **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf 1.237.000 € brutto und für die Großküche auf 166.700 € brutto. 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 und der Großküche i. H. v. 93.600 € erfolgt voraussichtlich ab 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzelle 14, bilanzielle Abschreibungen.

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen (C- und D-Trakt und Pausen-WC) entstehen Abrisskosten in Höhe von voraussichtlich rd. 200.100 €. Die Abrisskosten sowie die Sonderabschreibung des Restwertes i. H. v. 51.400 € werden voraussichtlich in 2018 ergebniswirksam und aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert.

## **Personalkosten**

Zusätzliche Personalkosten entstehen nicht.

## **Anlagen**

- 1 Baubeschreibung, Kostenberechnung
- 2 Risikobewertung
- 3 Energie-Checkliste
- 4 Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
- 5 Niederschrift Ratssitzung zum Risikozuschlag
- 6 Lageplan
- 7 Gemeinsame Raumliste