

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung eines Mensa-Neubaus in modularer Bauweise für die Gemeinschaftsgrundschule  
Lochnerstr. 13-15, 50674 Köln  
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Ausschuss Schule und Weiterbildung

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	08.12.2016
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	12.12.2016
Finanzausschuss	19.12.2016
Ausschuss Schule und Weiterbildung	30.01.2017

**Beschluss:**

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung beschließt die Errichtung eines Mensa-Neubaus in modularer Bauweise nach EnEV 2016 für die Gemeinschaftsgrundschule Lochnerstraße 13-15, 50674 Köln und genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 1.167.000 Euro (Baukosten ca. 1.043.000 Euro brutto, Abrisskosten ca. 14.500 Euro brutto und Einrichtungskosten ca. 109.500 Euro brutto – davon für die Küche ca. 89.500 Euro brutto und für die Mensa ca. 20.000 Euro brutto) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Ausschuss Schule und Weiterbildung einen Risikozuschlag in Höhe von 5% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten. Dies entspricht einem Betrag von 57.102 Euro. 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 inklusive der Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich 9.246 Euro brutto (9.007 Euro brutto Einsparung Flächenwegfall, FVP gesamt 18.253 Euro brutto) ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten in Höhe von einmalig ca. 109.500 Euro brutto erfolgt zum Haushaltsjahr 2018 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Alternative (ohne Risikozuschlag):**

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung beschließt die Errichtung eines Mensa-Neubaus in modularer Bauweise nach EnEV 2016 für die Gemeinschaftsgrundschule Lochnerstraße 13-15, 50674 Köln und genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 1.167.000 Euro (Baukosten ca. 1.043.000 Euro brutto, Abrisskosten ca. 14.500 Euro brutto und Einrichtungskosten ca. 109.500 Euro brutto – davon für die Küche ca. 89.500 Euro brutto und für die Mensa ca. 20.000 Euro brutto) 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 inklusive der Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich 9.246 Euro brutto (9.007 Euro brutto Einsparung Flächenwegfall, FVP gesamt 18.253 Euro brutto) ist ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten in Höhe von einmalig ca. 109.500 Euro brutto erfolgt zum Haushaltsjahr 2018 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen <b>HJ 2018</b>	<u>109.500</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<b>HJ 2017</b>	
	Abrisskosten	<u>14.500</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Flächenverrechnungspreis inkl. Nebenkosten/Reinigung)	<u>18.253</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>7.300</u> €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2017**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Spartenmiete inkl. Nebenkosten/Reinigung)	<u>9.007</u> €

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

**Begründung:****Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 8.4.2014 (Vorlagen-Nr. 0531/2014) den 2.500 Plätze umfassenden Mehrbedarf in den offenen Ganztagschulen im Primarbereich zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Plätze ab dem Schuljahr 2014/2015 auf insgesamt 26.500 zu erhöhen. Mittlerweile wurde durch die Vorlage 0759/2015 am 12.05.2015 das Platzangebot auf 27.900 Plätze und durch Beschluss des Rates vom 10.05.2016 (Vorlagen-Nr. 0778/2016) auf aktuell 28.900 Plätze bedarfsgerecht angehoben.

Auch im Stadtbezirk Innenstadt ist der Ausbau der Plätze in den offenen Ganztagschulen erforderlich. In der Vorlage zu vorgenanntem Ratsbeschluss wurde bereits darauf hingewiesen, dass an mindestens vier Schulstandorten in Köln eine bauliche Erweiterung der Küchenkapazität der offenen Ganztagschule im Gebäudebestand mangels Fläche nicht mehr möglich ist.

Die Küchensituation in der GGS Lochnerstraße 13-15 ist derzeit bereits unzureichend. Die Küchengröße beträgt ca. 10-15 qm; die dazugehörigen Lagerräume befinden sich im Keller. Personalräume sind nicht vorhanden.

Zurzeit besuchen insgesamt 209 Kinder die GGS Lochnerstraße. Schon jetzt werden vor Ort täglich 198 Essen zubereitet. Beinahe sämtliche verbleibenden Schülerinnen und Schüler stehen auf der Warteliste. Es ist somit eine fast 100% Essensteilnahme zu erwarten. Hierfür müssen die Mensa und der Küchenbereich ausreichend dimensioniert werden.

Durch Umbau der zurzeit im Bestand untergebrachten Speise- und Küchenbereiche zu Betreuungsräumen, stehen damit auch genügend Flächen für die Betreuung zur Verfügung.

Es ist beabsichtigt, das Mensagebäude in modularer Bauweise im südlichen Schulhofbereich zu errichten. Hierzu ist der dort vorhandene, abgängige Pavillon zu entfernen.

Am 28.09.2015 hat der Ausschuss Schule und Weiterbildung (Vorlage 1568/2015) die Planungsaufnahme (bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI) zur Errichtung eines Mensa-Neubaus in modularer Bauweise für die Gemeinschaftsgrundschule Lochnerstraße 13-15, 50674 Köln beschlossen.

Der Auftrag an die Gebäudewirtschaft zur Planungsaufnahme wurde am 29.09.2015 erteilt.

Planungs- und abstimmungsgemäß werden die Nutzflächen entsprechend der Raumliste (Anlage 6) umgesetzt.

Die Baukosten für den Mensa-Neubau wurden mit ca. 1.043.000 Euro brutto ermittelt. Die Kosten für den Abbruch des abgängigen Pavillons wurden mit ca. 14.500 Euro brutto kalkuliert und die Kosten für die Ausstattung und Einrichtung mit insgesamt ca. 109.500 Euro brutto.

### **Energiestandard**

Da eine Anbindung an die vorhandene Heizungsanlage des Bestandgebäudes erfolgt, ist die Umsetzung des Passivhaus-Standards nicht möglich. Das Mensagebäude wird daher entsprechend der zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (gebräuchlicher Begriff ENEC 2014) errichtet. Im Beschlusstext sowie den Anlagen wird der Begriff ENEC 2016 verwendet, da die Änderungen, welche zum 01.01.2016 in Kraft getreten sind, Berücksichtigung finden.

### **Gesamtkostenbetrachtung**

Die geprüfte Kostenberechnung nach DIN 276 schließt mit den folgenden Bruttokosten ab (vgl. Anlage 1):

<b>GESAMTKOSTEN:</b>	1.167.000 Euro
Gesamtkostenschätzung zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses: (die dort benannten 55.000 Euro Planungskosten basieren auf dieser damaligen Gesamtkostenschätzung)	900.000 Euro
<b>Mehrkosten:</b>	267.000 Euro

Diese Endsumme spiegelt die Planungsergebnisse der Leistungsphase 3 wieder. Die Kostenerhöhung liegt größtenteils an folgenden Faktoren:

- Trafostation:  
Die Kapazität des vorhandenen Elektrohausanschlusses reicht für die zusätzliche Leistungsanforderung durch die neue Mensa nicht aus. Es muss daher ein zusätzlicher Trafo für die Elektroversorgung im Außenbereich errichtet werden.
- Baugrund:  
Ein Baugrundgutachten belegt die Notwendigkeit einer Baugrundverbesserung.
- Brandschutz:  
Nach Planung des Brandschutzsachverständigen ergibt sich die Erforderlichkeit einer Brandwand.
- Bodenplatte:  
An Stelle von Streifenfundamenten wird eine massive Bodenplatte vorgesehen.

- Bodenbelag Speiseraum:  
Im Speiseraum wird statt Linoleum nun Fliesenbelag (Feinsteinzeug großformatig, rutschhemmend) verwendet, da dieser widerstandsfähiger gegen Verschmutzung und Beschädigung ist und den Empfehlungen des Gesundheitsamtes entspricht.
- Spielgerät:  
Ein Spielgerät auf dem Schulhof steht im Baufenster und muss im Vorfeld bauseits versetzt werden.

### **Bericht des Rechnungsprüfungsamtes**

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Kostenberechnung mit dem Ergebnis geprüft, die weitere Planung mehr auf die Einsparung und Angemessenheit der Baukosten abzustellen. Der Bericht liegt der Vorlage bei (Anlage 4). Bezüglich der Einwendungen des Rechnungsprüfungsamtes wird auf die Stellungnahme der Gebäudewirtschaft in Anlage 7 verwiesen. Die erneute Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist in Anlage 8 beigefügt, die daraufhin erfolgte Stellungnahme der Gebäudewirtschaft in Anlage 9. Anlage 9 stellt im Ergebnis fest, dass natürlich in der weiteren Planung Einsparmöglichkeiten geprüft werden.

### **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 Gebäudewirtschaft hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt und empfiehlt eine Risikoreserve von 5% der Gesamtbaukosten. Dies entspricht einem Betrag von 57.102 Euro(s. Anlage 2).

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 auf Grund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

### **Zeitplan**

Um den im vorläufigen Projektterminplan angestrebten Fertigstellungstermin im März 2018 gewährleisten zu können, muss der Bauantrag bis Ende Januar 2017 eingereicht werden.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass der Projektterminplan, welcher alle Leistungsphasen der Planung und der Realisierung umfasst, zeitlich eng gefasst ist. Diese Straffung im Terminplan und die bereits überlappende Bearbeitung der einzelnen Leistungsphasen bedeutet, dass es hier keinen nennenswerten zeitlichen Puffer gibt.

Mögliche Risiken, die den Terminplan negativ beeinflussen können, sind folgende:

1. Baugenehmigung  
Diese muss bis Mitte Juli 2017 erteilt werden. Sollte dies nicht erfolgen, zieht dies einen Ver-

zug im Projektablauf von mehreren Wochen bis Monaten nach sich.

2. Unerwartete Auflagen aus der Baugenehmigung  
Unerwartete Auflagen, resultierend aus dem Baugenehmigungsverfahren, welche eine gravierende Umplanung der bisherigen Planung erforderlich machen, hätten eine mehrmonatige Verzögerung zur Folge.
3. Ausschreibungsverfahren  
Eine EU-weite Ausschreibung ist nicht erforderlich. Sollte jedoch eine Ausschreibung aufgehoben werden müssen, so bedeutet dies die Aufnahme eines erneuten Ausschreibungsverfahrens.  
Eine Verzögerung um mehrere Wochen bis Monate wäre die Folge.
4. Unwägbarkeiten während der Bauausführung  
Im Bauprozess können begrenzte Kapazitäten der ausführenden Firmen, Insolvenzen, Behinderungen, z. B. durch mangelnde oder nicht erbrachte Leistungen Dritter, ungünstige Witterung etc. zu Verzögerungen führen.  
Diese hätten einen Verzug von mehreren Wochen bis Monaten zur Folge.

Zurzeit bewegt sich das Projekt im Terminplan. Auf Grund der o. g. Risiken kann eine Verzögerung des Planungs- bzw. Bauablaufs nicht ausgeschlossen werden.

Die Leistungsphasen 6, 7 und 8 müssen, um den Zeitplan halten zu können, umgehend beauftragt werden und reibungslos verlaufen. Allerdings beinhalten gerade diese Leistungsphasen erfahrungsgemäß viel Potential für eine Störung der Abläufe. In der Folge ist unter Umständen mit Terminverzögerungen von mehreren Wochen bis Monaten zu rechnen.

Die aus diesem Zeitplan ersichtliche Dringlichkeit macht eine unverzügliche Vorlage an die politischen Gremien im Rahmen dieser Beratungskette erforderlich.

### **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 (siehe hierzu auch Anlage „Erläuterung Verrechnungspreismodell“). 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 2016 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 Flächen.

Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2016 für Grundschulen beträgt 5,95 Euro/qm monatlich. Bei einer anrechenbaren Fläche von ca. 163 qm wären somit ca. 11.635 Euro/Jahr zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2016 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2018ff kann derzeit noch nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwänden beruht.

Für die Errichtung des Mensa-Neubaus wird zunächst voraussichtlich Mitte 2017 der abgängige Pavillon abgerissen. Für diesen Pavillon wird bis zum Auszug ein Flächenverrechnungspreis inkl. Nebenkosten/ Reinigung in Höhe von 9.007 Euro/Jahr gezahlt, der nach dem Auszug wegfällt.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises (11.635 Euro) zuzüglich Nebenkosten (4.888 Euro) und Reinigungskosten (1.730 Euro) – welche Anlage 1 zu entnehmen sind – abzüglich der derzeitigen Miete in Höhe von 9.007 Euro sind ab 2018 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 9.246 Euro/Jahr im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

### **Einrichtungskosten**

Die Kosten der Einrichtung belaufen sich auf ca. 89.500 Euro brutto für die Küche und ca. 20.000 Euro brutto für den Speiseraum. Zur Maßnahmenfinanzierung ist die Mittelbereitstellung zum Haushaltsjahr 2018 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für

Erwerb von beweglichem Anlagevermögen erforderlich.

### **Sachaufwendungen**

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung der Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich ca. 3.650 Euro in 2018 und in Höhe von ca. 7.300 Euro/Jahr ab 2019 erfolgt aus zu veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibung.

Die Abbruchkosten in Höhe von ca. 14.500 Euro brutto werden im Haushaltsjahr 2017 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert.

### **Personalkosten**

Da es sich um einen Erweiterungsbau für eine bereits bestehende Schule handelt, entstehen keine zusätzlichen Personalkosten für Schulhausmeister und Schulsekretärin.

### **Weitere Alternativen**

Die weitere gedankliche Alternative einer Nichtumsetzung der Maßnahme ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Dies hätte zur Folge, dass die gewünschte Aufrechterhaltung einer adäquaten Mittagsversorgung und damit Bereitstellung von Plätzen im offenen Ganztage nicht mehr sichergestellt werden könnte.

### **Anlagen**

- Anlage 0 – Dringlichkeit
- Anlage 1 – Baubeschreibung, Kostenberechnung
- Anlage 2 – Risikobetrachtung
- Anlage 3 – Energie-Checkliste
- Anlage 4 – Bericht des Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 5 – Lageplan Mensa
- Anlage 6 – Raumliste
- Anlage 7 – Stellungnahme der Gebäudewirtschaft
- Anlage 8 – erneute Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 9 – erneute Stellungnahme Gebäudewirtschaft