

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) - Baubeschluss für Baufeld C - Abendgymnasium****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	24.01.2019
Ausschuss Schule und Weiterbildung	28.01.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.02.2019
Finanzausschuss	11.02.2019
Rat	14.02.2019

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Baumaßnahmen im Baufeld C mit Gesamtbaukosten für die Objekte des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft in Höhe von brutto circa **27.024.618 Euro** (Kostenschätzung in Höhe von 23.061.592 Euro zuzüglich Indexierung von 3.963.026 Euro) zuzüglich Einrichtungskosten in Höhe von circa **750.000 Euro** und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung, der Submission und Baudurchführung. Bei der Umsetzung wird die Energieleitlinie EnEV 2014 (Stufe 1) zur Grundlage genommen.

2. Der Rat der Stadt Köln genehmigt einen Risikozuschlag in Höhe von 25% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten in Höhe von 5.220.584 Euro. Durch diesen Baubeschluss wird das Maßnahmenbudget mit Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Rat beauftragt die Verwaltung, jeweils unmittelbar anzuzeigen, wenn Maßnahmen aus diesem Risikobudget finanziert werden müssen.

3. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Flächenverrechnungspreis generiert werden.

Auf Basis des aktuellen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für die Reinigung in Höhe von rund 1.077.152 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

4. Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 600.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 150.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Baumaßnahmen im Baufeld C mit Gesamtbaukosten für die Objekte des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft in Höhe von brutto circa **27.024.618 Euro** (Kostenschätzung in Höhe von 23.061.592 Euro zuzüglich Indexierung von 3.963.026 Euro) zuzüglich Einrichtungskosten in Höhe von circa **750.000 Euro** und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung, der Submission und Baudurchführung. Bei der Umsetzung wird die Energieleitlinie EnEV 2014 (Stufe 1) zur Grundlage genommen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Flächenverrechnungspreis generiert werden.

Auf Basis des noch zu ermittelten Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für die Reinigung in Höhe von rund 1.077.152 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 600.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 150.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	150.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	600.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Flächenverrechnungspreis inkl. Nebenkosten)	siehe Begründung €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>10.000</u> €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____**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.

Am 05.02.2015 wurden im Rat (3837/2014) die Gesamtbaukosten von 80,7 Mio. Euro sowie die Kosten für die Baumaßnahmen im Baufeld B mit brutto circa 35.782.300 Euro genehmigt. Am 24.03.2015 wurden im Rat (3978/2015) die Kosten für das Hansa-Gymnasium im Baufeld A mit brutto circa 25.109.000 Euro genehmigt. Mit dem Beschluss 3837/2014 wurden vom Rat der Stadt Köln für das Baufeld C auf der Grundlage der Kostenannahme aus der vorangegangenen Machbarkeitsstudie 19.824.857 Euro genehmigt.

Baufeld C umfasst die Generalinstandsetzung des Abendgymnasiums Gereonsmühlengasse.

Hier wurde die Planung Ende des Jahres 2015 aufgenommen. Die bauliche Umsetzung kann erst erfolgen, wenn die Baumaßnahmen im Baufeld A und B abgeschlossen sind, da erst ab diesem Zeitpunkt das ins Abendgymnasium ausgelagerte Hansa-Gymnasium in sein Gebäude zurück ziehen kann. Danach kann das Abendgymnasium in die Gebäude des Hansa-Gymnasiums und der neuen Realschule ausgelagert werden.

Zusätzliche erläuternde Anlagen zu Baubeschreibung, Energiecheckliste und voraussichtlichen Betriebskosten finden sich in den Anlagen 2.1 bis 2.3.

1. Begründung**1.1 Kosten Baufeld C (Baubeschluss)**

Die Gesamtbaukosten im Baufeld C betragen: **32,2 Mio. Euro**

Das Rechnungsprüfungsamt hat mit Schreiben vom 10.10.2018 empfohlen, das Gesamtbudget, das sich aus der Kostenschätzung in Höhe von 27,0 Mio. Euro und einem Risikozuschlag in Höhe von 25 % (5,2 Mio. Euro) besteht, zu beauftragen, aber in zwei getrennten Budgets zu steuern.

Die ermittelten Kosten und prognostizierten Mehrkosten (Zuschläge) können der Anlage 1.3 entnommen werden.

Auf eine förmliche Beratung nach IVC-Verfahren soll wie im Baufeld A und B gehandhabt verzichtet werden.

1.2 Spartenverrechnungspreise Baufeld C

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft für die Nutzung von Gebäuden verwaltungsweit umgesetzt. Für 2018 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2017 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2018 sind Preissteigerungen, soweit erforderlich, berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Die Spartenverrechnungspreise auf der Basis des Jahres 2018 sowie die sich daraus ergebende Mehrbelastung können der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

	m ²	€/m ² /Monat	€/a
Abendgymnasium	8.885,34	6,54	1.077.152

Ab Fertigstellung der Maßnahme wären somit circa 1.077.152 Euro/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2018 erfolgen würde. Eine Aussage über die tatsächliche Mehrbelastung im Jahr 2023 kann derzeit noch nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2022 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs (Spartenverrechnungspreis inklusive Nebenkosten) sind ab 2023 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich circa 1.077.152 Euro/a im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

1.3 Einrichtungskosten für das Baufeld C

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 600.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 150.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung der Einrichtungskosten in Höhe von 10.000 Euro/Jahr erfolgt voraussichtlich ab 2024 aus zu veranschlagenden Mittel im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibung.

2.1 Entwicklung der Gesamtkosten BAN 2015 bis 2018

2.1.1 Entwicklung Preisindex, Baunebenkosten und Risikozuschläge

Zum Gesamtkostenbeschluss (Februar 2015) wurden entsprechend der seinerzeitigen Annahmen die Indexierung, Baunebenkosten und die Risikozuschläge einkalkuliert. Inzwischen hat sich der Baupreisindex rasanter entwickelt als erwartet.

Ebenfalls waren die Baunebenkosten zu niedrig angesetzt. Bei den Bestandsbauten war die Bausubstanz schlechter als angenommen. Der Fachkräftemangel hat sich bei den Submissionsergebnissen (Marktlage) sowie bei der Ausführungszeit erheblich bemerkbar gemacht.

Bei den vorangegangenen Beschlüssen in 2015 wurde eine **Steigerung des Baupreisindex** laut statistischem Bundesamt von durchschnittlich 2,2 % pro Jahr einkalkuliert. Dies entspricht einer Indexierung bis zum II. Quartal 2018 von gesamt 7,7 %.

Tatsächlich lag der Baupreisindex in diesem Zeitraum jedoch bei 10,9 %.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Baupreisindex weiter steigt.

Auswertungen von bereits abgeschlossenen Projekten zeigen, dass die bei vorangegangenen Beschlüssen kalkulierten Baunebenkosten von 29 % die tatsächlichen Kosten nicht abdecken. Insbesondere die Honorare für Planer, Gutachten, Beratungen und Sachverständigenprüfungen, sowie Gebühren für Abnahmen und Genehmigungen führen zu Baunebenkosten von durchschnittlich 32 %.

Die bis dato kalkulierten Risikozuschläge von 5 % für das Hansa-Gymnasium und von 3 % für die Grundschule Gereonswall wurden zu niedrig angesetzt. Beim Abendgymnasium wurde bis dato kein Risikozuschlag berücksichtigt.

Die oben genannten Faktoren verdeutlichen, dass das 2015 kalkulierte Budget zu niedrig ist.

2.1.2 Einzelfaktoren

Unvermeidbare Kostensteigerungen ergaben sich auch aus im Rahmen der Kostenberechnungen und bei der Kostenannahme nicht absehbaren Umständen, die in den jetzt festgestellten Gesamtkosten enthalten sind:

- Die Bausubstanz der Bestandsgebäude des Hansa-Gymnasiums, der Grundschule Gereonswall, sowie des Abendgymnasiums zeigte sich nach den ersten Eingriffen in die Gebäude schlechter als erwartet.
- Die Bauzeitverzögerungen und der Fachkräftemangel führen zu keinen oder aber höheren Submissionsergebnissen.
- Im Baufeld A war die gesamte Planung durch den zunächst beauftragten Planer unzureichend ausgearbeitet und kalkuliert. Daraus folgten ein Wechsel des Objektplaners und die Kündigung seitens des Rohbauunternehmers auf Grund des Baustillstandes.
- Die Verzögerungen im Baufeld A führen zu Bauzeitverschiebungen von 2 Jahren im Baufeld C.
- Im Abendgymnasium ist für einen geregelten Unterricht aufgrund von zwischenzeitlich durchgeführten Lärmmessungen eine mechanische Lüftungsanlage erforderlich.

2.1.3 Tatsächliche Entwicklung bis 2018 und Kostenkennwertvergleich

Die Kostenentwicklung bis zu den jetzt vorliegenden Kostenermittlungen ergibt eine Steigerung gegenüber dem Gesamtkostenbeschluss 2015 von 35,4 Mio. Euro beziehungsweise 30,2 Mio. Euro (Alternative). Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 44 % beziehungsweise 37 % bei der Alternative.

Die oben dargestellten Planungen führen bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) zu folgenden Kostenkennwerten:

Hansa-Gymnasium	2.673 Euro/m ²
Realschule / Studienhaus	2.059 Euro/m ²
Grundschule	1.450 Euro/m ²

	6
Kindertagesstätte	2.135 Euro/m ²
Mensa- und Ateliergebäude	2.304 Euro/m ²
Abendgymnasium (ohne Risikozuschlag)	1.484 Euro/m ²

Der mittlere **Kostenkennwert** der **BAN** liegt somit bei **2.018 Euro/m² BGF**.

Zum **Vergleich** wurden die Kosten gemäß der **Bauministerkonferenz 2017** herangezogen. Der **Kostenkennwert** liegt hier bei **1.910 Euro/m² BGF**.

Der Vergleich der Kostenkennwerte zeigt unter Berücksichtigung hindernder Umstände durch die Bauzeitverzögerungen, dass die Objekte der BAN einen Standard bieten, der hinsichtlich der Baukosten keine großen Abweichungen von den Vergleichswerten aufzeigt.

Weitere Informationen zu den Gesamtkosten der BAN können den Anlagen 1.1 bis 1.3 entnommen werden.

2.2 Entwicklung der Kosten im Baufeld C bis 2023

2.2.1 Baupreisindexierung

Um nunmehr im weiteren Prozess die noch zu erwartenden Kosten realistisch darzustellen, wird die Baupreisentwicklung für Baufeld C auf Grundlage der derzeitigen Kostenschätzung bis 2020 mit einer Baupreissteigerung von rund 7,5 % jährlich kalkuliert (siehe Anlage 4).

Der hohe Ansatz begründet sich durch Langzeitauswertungen des Baupreisindex durch den Projektsteuerer Drees & Sommer. Aus heutiger Sicht ist mit einer Preissteigerung von mindestens 5 bis 9 % mit steigender Tendenz zu rechnen. Die Ermittlung des Baupreisindex durch das statistische Bundesamt bezieht sich im Gegensatz dazu auf Werte aus der Vergangenheit.

Darüber hinaus werden im Weiteren begründete Risikozuschläge zum Ansatz gebracht (siehe Anlagen 1.1 und 1.3).

2.2.2 Risikozuschlag

Im **Baufeld C** liegt die Kostenschätzung in Höhe von 23.061.593 Euro unter Einbeziehung von 32 % Baunebenkosten vor. Hinzu zu addieren ist, unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes, Leistungsphase 2, ein Risikozuschlag von 25 % für bautechnische und vergabetechnische Risiken in Höhe von 5.220.584 Euro. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Indexierung liegen die Gesamtkosten somit bei 32.245.202 Euro beziehungsweise 27.024.618 Euro (Alternative, siehe Anlage 1.3).

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet.

In diesem Zusammenhang wurde der Flächenverrechnungspreis (FVP) eingeführt. Der FVP ist ein Spartendurchschnittspreis, der jährlich auf der Grundlage von Plankosten je Sparte neu kalkuliert wird. Mit der Neuordnung geht die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Baukostensteigerungen führen in einem Projekt ab Inbetriebnahme zu höheren Abschreibungen und damit tendenziell zu einem erhöhten Plan-FVP im Jahr der Inbetriebnahme, nur ist dieser Effekt einer von vielen und nicht quantifizierbar. So können sich im Planungsjahr beispielsweise weitere Kostensteigerungen in anderen Objekten auswirken oder die sonstigen betrieblichen Aufwendungen außerordentlich ansteigen, sinken oder ähnliches. Über die tatsächliche Höhe der Mieten für Schulgebäude nach Fertigstellung können daher noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

Auf Basis des aktuellen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für die Reinigung in Höhe von rund 1.077.152 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert wird.

2.3 Gesamteinrichtungskosten BAN

Gemäß Beschluss vom 05.02.2015 (3837/2014, Pkt. 1.3) wurden die Einrichtungskosten für die Baufelder A bis C auf insgesamt 3.274.600 Euro beziffert; diese verteilen sich aktuell wie folgt:

Baufeld A = 1.695.000 Euro

Baufeld B = 1.151.400 Euro

Baufeld C = 428.200 Euro

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass der Ansatz der Einrichtungskosten für das Baufeld C seinerzeit zu niedrig angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung weiterer erforderlicher Einrichtungsbedarfe (unter anderem Ausstattung Teeküchen, Bestuhlung Aula, Einrichtung Turnhallen) ergibt sich hier ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 321.800 Euro (insgesamt somit 750.000 Euro; hiervon konsumtiv = 600.000 Euro, investiv = 150.000 Euro).

Hiernach belaufen sich die voraussichtlichen Einrichtungskosten für alle 3 Baufelder (1.695.000 Euro + 1.151.400 Euro + 750.000 Euro) entsprechend auf **3.596.400 Euro**.

Das Rechnungsprüfungsamt hat mit Schreiben vom 08.11.2018 die erfolgte Bedarfsprüfung ohne Einwände bestätigt (vergleiche Anlage 6).

Die gegenseitig deckungsfähigen Ansätze sind für den Bereich der Baufelder A und B derzeit weiterhin auskömmlich.

Anlagen:

Anlage 1.1 – Gesamtkostenentwicklung

Anlage 1.2 – Kostenübersicht Baufelder A, B und C

Anlage 1.3 – Kostenentwicklung

Anlage 2.1 – Baubeschreibung

Anlage 2.2 – Energiecheckliste

Anlage 2.3 – Betriebskosten Baufeld C

Anlage 3 – Übersicht Baufelder

Anlage 4 – Indexierung Baufeld C

Anlage 5 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 10.10.2018

Anlage 6 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 08.11.2018