

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Kostenfortschreibungsbeschluss zur Generalinstandsetzung des Schulgebäudes für die Gesamtschule Overbeckstraße 71-73, 50823 Köln - Ehrenfeld

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	02.12.2019

Beschluss Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft:

Gemäß § 5 Abs. 2 S. 3 lit. a der Betriebssatzung der Stadt Köln für die Gebäudewirtschaft stimmt der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft den notwendigen Mehrausgaben im Sinne der §§ 15, 16 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu:

1. Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die notwendigen Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2016 in Höhe von rund 5.073.000 Euro für die Generalinstandsetzung der Turnhalle und des Schulgebäudes für die Gesamtschule Overbeckstraße 72 – 73 in 50823 Köln-Ehrenfeld zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.
2. Die Gesamtkosten für die Generalsanierung inklusive Einrichtung betragen nunmehr 15.032.600 Euro statt 9.959.800 Euro brutto. Die voraussichtlichen Mehrausgaben in Höhe von rund 5.073.000 Euro werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert.

Alternativen:

Das Projekt befindet sich im Bau. Einsparpotentiale wurden bereits in den Planungsphasen zuvor berücksichtigt. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung.

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates:

Der Rat der Stadt Köln sowie weitere zu beteiligende Gremien werden über die Kostenerhöhung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (KomHVO) in Verbindung mit § 8 Nr. 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2019 nach Beschluss in Form einer haushaltsrechtlichen Unterrichtung in Kenntnis gesetzt.

Der gefasste Beschluss wird der haushaltsrechtlichen Unterrichtung des Rates als Anlage beigefügt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

 Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme

siehe Begründung _____€

Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
-----------------------	---	-------	-----

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2020

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Reinigungs- und Nebenkosten)	<u>507.000</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Begründung:**Ausgangslage**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 22.09.2016 den Baubeschluss zur Baumaßnahme Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln-Ehrenfeld (2578/2016) gefasst.

Gleichzeitig genehmigte der Rat die Kostenberechnung für die Generalsanierung in Höhe von rund 9.959.800 Euro brutto inklusive der Einrichtungskosten für die Neumöblierung in Höhe von 552.760 Euro (Küche 123.760 Euro, Schulmöblierung 429.000 Euro) und unüblicher Preissteigerung in Höhe von 202.700 Euro. Im Nachgang stellte sich heraus, dass die Kosten für die Küche in Höhe von 123.760 Euro und die Preissteigerung in Höhe von 202.700 Euro in der vorgenannten Summe versehentlich nicht enthalten gewesen sind.

Zusätzlich wurde bei dem Beschluss ein Kostenansatz für Risiken in Höhe von 7% der nicht indexierten Gesamtbaukosten (653.000 Euro) berücksichtigt.

Der denkmalgeschützte Schulstandort befindet sich im Kölner Stadtteil Ehrenfeld und ist ein typisches Beispiel der Schularchitektur um die Jahrhundertwende. Rund 40 Prozent des Gebäudes wurden im 2. Weltkrieg zerstört. Der Wiederaufbau begann 1951, wobei viele mittlerweile denkmalgeschützte Bauelemente wiederhergestellt und erhalten wurden.

Die angegliederte Turnhalle und ein weiterer Anbau für den Umkleidebereich wurden in dieser Bauphase mit erstellt. Das Schulhauptgebäude an der Overbeckstraße war in eine Jungen- und eine Mädchenschule aufgeteilt mit Räumen für das Lehrpersonal, einer Hausmeisterwohnung und einem separaten Gebäude für die Schultoiletten.

Gründe für die unvorhersehbaren und zusätzlichen Kosten:

Im Ergebnis werden Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung einschließlich des Risikozuschlages in Höhe von circa 4.420.000 Euro erwartet. Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme müssen aufgrund folgender Aspekte angepasst werden (siehe dazu im Einzelnen die Anlage 1):

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	2.282.535,10 Euro (45 %)
2. Geänderte Nutzeranforderungen	0 Euro (0 %)
3. Auslagerung	0 Euro (0 %)
4. Massenmehrungen	493.195,27 Euro (10 %)
5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen	914.474,34 Euro (18 %)
6. Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	138.164,04 Euro (3 %)
7. Höhere Submissionsergebnisse	815.395,42 Euro (16 %)
8. Geänderte rechtliche Vorgaben	..0 Euro (0 %)
9. Nutzung von Synergieeffekten	0 Euro (0 %)
10. Sonstiges / Risiko	429.000,44 Euro (8 %)
Mehrkosten gesamt:	5.072.764,61 Euro (100 %)

davon abziehen: Risikovorsorge aus der Kostenberechnung zum Baubeschluss

-653.000 Euro

Verbleibende Mehrkosten rund 4.420.000 Euro

Gemäß der aktuellen Kostenprognose werden sich die Brutto-Gesamtkosten damit von 9.959.800 Euro auf insgesamt 15.032.600 Euro erhöhen.

Nach Auswertung der aktuellen Submissionsergebnisse der Hauptgewerke und Kostenprognose zeichnet sich ab, dass die genehmigten Kosten aus dem oben genannten Ratsbeschluss um circa 44 % überschritten werden.

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 507.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2020 aus bereits veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

An den Einrichtungskosten in Höhe von 552.760 Euro hat sich im Vergleich zum ursprünglichen Beschluss von 2016 nichts geändert.

Vorschläge zur Kostenreduzierung

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensemble wurden alle Einsparpotentiale bereits im Stadium der Planung bedacht. Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den Bau- und Qualitätsanforderungen (BQA) der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Anlagen

Anlage 1 - Kostenaufstellung

Anlage 2 - Kostenübersicht Sanierung Turnhalle (Stand April 2019)

Anlage 3 - Kostenübersicht Innenausbau Turnhalle (Stand März 2019)