

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmen - Kostenfortschreibung****Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	25.10.2021

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem vom Rat genehmigten Kostenorientierungswert von 520 Mio. Euro um 225 Mio. Euro für das erste Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmen (1.GU/TU-Paket) zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der in der Anlage 1 genannten 22 Schulbaumaßnahmen an 11 Schulstandorten durch Totalunternehmen beziehungsweise durch Generalunternehmen.

Die Gesamtkosten für die Realisierung der 22 Maßnahmen betragen nunmehr 745 Mio. Euro brutto inklusive einer Risikoreserve in Höhe von rund 58 Mio. Euro für nicht quantifizierbare und qualifizierbare Risiken.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahmen über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des für die Schulform dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen siehe Begründung!
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahmen siehe Begründung!
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz **Nein** **Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)**

Die Errichtung und der Betrieb von mehreren neuen Gebäuden führen zwar grundsätzlich zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO²- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Diese werden jedoch nach passivhausnahen Standards errichtet und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die im Bestand befindlichen und zu sanierenden Gebäude werden nach bestmöglichen energetischen Standards ausgestattet und ersetzen beziehungsweise verbessern dabei klimaschädliche Elemente. In den Außenbereichen, Dächern und teilweise Fassaden werden umfangreiche Begrünungen vorgesehen, die sich in der Bilanz positiv auswirken.

 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung****Historie**

Um dem akut drohenden Schulnotstand entgegenzuwirken und zu erreichen, dass Kindern und Jugendlichen pflichtgemäß ein Schulplatz zur Verfügung gestellt werden kann, wurde zur Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen in der Sitzung des Rates am 04.04.2017 das erste Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmen (1.GU/TU-Paket) beschlossen (Vorlagen-Nummer 0864/2017).

Das Maßnahmenpaket wurde aus der vorgelegten Schulbaumaßnahmenliste generiert. Die Verwaltung hatte dazu im Jahr 2017 innerhalb der Schulbauliste aus schulfachlicher und baufachlicher Sicht 15 dringende Einzelmaßnahmen an 10 Schulstandorten identifiziert.

Entwicklung der Gesamtkosten:

Das ursprünglich beschlossene Maßnahmenpaket ging von einem Kostenorientierungswert in Höhe von 240 bis 340 Mio. Euro brutto aus. Er wurde zwischenzeitlich mehrfach modifiziert und erweitert. Der letzte Beschluss vom 09.07.2019 (Vorlagen-Nummer 1503/2019) umfasste 22 Maßnahmen, für die eine Kostenobergrenze von 520 Mio. Euro beschlossen wurde.

Gemäß der aktualisierten Kostenaufstellung vom 29.04.2021, die in der 5.Sitzung der projektbegleitenden Politischen Kommission vorgestellt wurde, werden sich die Brutto-Gesamtkosten auf 745 Mio. Euro brutto erhöhen. Die jetzige Kostenaufstellung berücksichtigt das Ergebnis aller Ausschreibungen inklusive der nicht quantifizierbaren und qualifizierbaren Risiken.

Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (eine ausführliche Erläuterung liegt als Anlage 1 bei):

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	entfällt
2. Geänderte Innenarchitektur	entfällt
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenmehrungen/Bausollerhöhungen	rund 103.000.000 Euro (46 %)
5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen	entfällt
6. verschobener Baubeginn und Bauzeitverzögerung	entfällt
7 höhere Submissionsergebnisse	rund 64.000.000 Euro (28%)
8. geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Risikoreserve	rund 58.000.000 Euro (26 %)
Gesamt	rund 225.000.000 Euro

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets von rund 520 Mio. Euro brutto auf 745 Mio. Euro brutto empfohlen. Das Budget wird damit um 225 Mio. Euro erhöht.

Mit der Bausollerhöhung ist ein Zuwachs der Nutzfläche von rund 20.000 qm (das sind 27 %) verbunden.

Schülerzahlen (Anzahl Schüler)	0864/2017	1503/2019	1656/2021
Schülerplätze dauerhaft	6.896	8.190	8.190
Schülerplätze Interim (temporär)	1.314	2.361	2.361
Gesamt Schülerplätze	8.210	10.551	10.551
Steigerung	100 %	129 %	129 %

Fläche Gebäude BGF (m²)	0864/2017	1503/2019	1656/2021
Fläche Gebäude/BGF dauerhaft	89.600 m²	112.700 m²	124.400 m²
Fläche Gebäude/BGF Interim (temporär)	14.000 m²	18.800 m²	18.700 m²
Gesamt BGF	103.600 m²	131.500 m²	143.100 m²
Steigerung	100 %	127 %	138 %

Fläche Außenanlagen BGF (m²)	0864/2017	1503/2019	1656/2021
Fläche Außenanlagen dauerhaft	72.700 m²	94.100 m²	96.300 m²
Fläche Außenanlagen Interim (temporär)	500 m²	17.900 m²	18.600 m²
Gesamt Flächen Außenanlagen	73.200 m²	112.000 m²	114.900 m²
Steigerung	100 %	153 %	157 %

Forecast (€ Mio. Brutto)	0864/2017	1503/2019	1656/2021
Forecast Schule dauerhaft	295,00 € Mio.	471,00 € Mio.	626,80 € Mio.
Forecast Interim (temporär)	36,00 € Mio.	48,00 € Mio.	58,90 € Mio.
Forecast Gesamt	332,00 € Mio.	520,00 € Mio.	686,70 € Mio.
Reserve	+10%	+10%	+58,3 Mio.
Forecast Gesamt inkl. Reserve	365,00 € Mio.	572,00 € Mio.	745,00 € Mio.
Steigerung	100 %	157 %	207 %

Finanzierung:

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahmen über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Der für die Schulform gültige Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der für das jeweilige Wirtschaftsjahr geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für den städtischen Haushalt ab Fertigstellung kann derzeit nicht getroffen werden, da diese auf den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht. Die für das Jahr 2021 ermittelten Flächenverrechnungspreise im Schulbereich reichen von 5,77 €/qm/Monat bis 8,10 €/qm/Monat.

Auf der Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz laut Empfehlung der KGSt) ist bei einer fortgeschriebenen Investitionssumme von rund 745 Mio. Euro von einer jährlichen Mietbelastung inklusive Nebenkosten durch das 1.Maßnahmenpaket von rund 39 Mio. Euro auszugehen (vergleiche die Darstellung in Anlage 3).

Diese zusätzlichen jährlichen Kosten belasten die städtische Ergebnisrechnung erst mit der Fertigstellung beziehungsweise Inbetriebnahme der Schulbauten.

Die Mietbelastung von 36,68 Mio. Euro jährlich (**ohne** Nebenkosten) ergibt sich nach gedanklicher Inbetriebnahme aller Objekte des ersten Maßnahmenpaketes Schulbau. Tatsächlich wird die Haushaltsbelastung im Verlauf der Jahre sukzessive ansteigen. Auf der Grundlage der objektspezifischen Fertigstellungstermine und gewichtet mit dem anteiligen Investitionsvolumen wurde die jährliche Mietbelastung ermittelt, wie sie sich im Zeitraum 2020 bis 2025 für die vier unterschiedenen Cluster voraussichtlich darstellt:

Miete je Cluster und Jahr in TEUR

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Generalinstandsetzung / Sanierung	63,4	761	761	1778,7	2574	2574
Neubau (Mehrflächen)	0	159,5	5456,7	10.308,8	11.445,1	11.445,1
Neubau (bestandsersetzend / keine Mehrflächen)	0	0	549,7	3.087	6.312,6	7.632
Interim	468,3	5.916,8	15.027	15.027	15.027	15.027
Gesamt	531,7	6.837,3	21.794,4	30.201,4	35.358,7	36.678,1

Die Auswirkung der Kostenerhöhung des Maßnahmenpaketes wurde bei der Aufstellung des Haushaltsplanes 2022 berücksichtigt.

Vorschläge zur Kostenreduzierung:

Zur Einhaltung der hohen qualitativen und energetischen Anforderungen sowie des ambitionierten und erhöhten Bauvolumens sind keine signifikanten Einsparungen zu erzielen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet. Es liegt ein dringendes Investitionserfordernis vor zur Umsetzung der bereits beschlossenen Sanierungen und Neubauten. Die Bereitstellung der

finanziellen Mittel ist aus fachlichen Gründen und aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Bereitstellung der notwendigen Schulplätze zwingend erforderlich. Mit dem GU/TU-Maßnahmenpaket werden 2454 Schulplätze neu geschaffen und 5496 erhalten und nachhaltig gesichert.

Anlagen

Anlage 1 - Erläuterung der Mehrkosten

Anlage 2 - Präsentation zum Status Quo des Maßnahmenpakets

Anlage 3 - Abschätzung der Haushaltsbelastung

Anlage 4 - Entwicklung Maßnahmenpaket Schulbau