

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Erweiterung der Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Straße 50, 50937 Köln-Sülz – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft i.V. m. § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)**

### Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.03.2022

### Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die Kostenfortschreibung gegenüber der Kostenberechnung von 2015 in Höhe von rund 3 Mio. Euro für den Erweiterungsbau der Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Straße 50, 50937 Köln-Sülz zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtbaukosten für diese Maßnahme betragen rund 6,1 Mio. Euro brutto statt rund 3,1 Mio. Euro brutto.

Die Kostenfortschreibung von rund 3 Mio. Euro wird zunächst aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über erhöhte Mietzahlungen aus dem städtischen Haushalt refinanziert.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Nebenkosten)	<u>siehe Begründung</u>
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)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die erstmalige Errichtung und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung:****Ausgangslage:**

Am 26.01.2015 hat der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft den Entwurf und die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau für die Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Straße 50, 50937 Köln-Sülz mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 3,1 Mio. Euro brutto genehmigt und die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung beauftragt (Vorlagen-Nummer 3145/2014). Mit den Rohbauarbeiten für den Neubau wurde am 15.08.2016 begonnen.

Gemäß der aktuellen Kostenprognose werden sich die Gesamtbaukosten von rund 3,1 Mio. Euro brutto um 3 Mio. Euro auf rund 6,1 Mio. Euro brutto erhöhen.

**Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (Erläuterungen liegen als Anlage bei):**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind | rund 1 Mio. Euro (33,3 %) |
| 2. Geänderte Nutzeranforderungen               | entfällt                  |
| 3. Auslagerung                                 | entfällt                  |
| 4. Massenerhöhungen                            | entfällt                  |

5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen	entfällt
6. Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	rund 1 Mio. Euro (33,3 %)
7. Höhere Submissionsergebnisse	rund 1 Mio. Euro (33,3 %)
8. Geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges / Risiko	entfällt
<b>Gesamt</b>	<b>rund 3 Mio. Euro (100,00%)</b>

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um 3 Mio. Euro brutto auf rund 6,1 Mio. Euro brutto empfohlen.

### **Vorschläge zur Kostenreduzierung**

Einsparpotentiale wurden im Bereich der Planung und der Ausführung bereits bedacht. Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den BQA der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

### **Finanzierung und Refinanzierung der Mehrkosten**

Seit dem 01.01.2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis/qm für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf der Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz laut Empfehlung der KGSt) ist bei Mehrkosten von rund 3 Mio. Euro und einer Nutzung über circa 80 Jahre von einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung von rund 89.000 Euro auszugehen.

Gegenüber dem Baubeschluss aus dem Jahr 2015 ist somit nach aktuellem Stand von einer gesamten jährlichen Haushaltsbelastung von rund 225.000 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (insgesamt rund 199.000 Euro) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 26.000 Euro). Die Baufertigstellung wird voraussichtlich in 2022 erfolgen, so dass die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 entstehenden Mietkosten inklusive Nebenkosten und Reinigung aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert werden.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

### **Anlagen**

Anlage 1 – Erläuterungen zur Kostenfortschreibung