



Dezernat, Dienststelle
VI/26

Freigabedatum 24.02.2023

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung der Sporthalle an der Peter-Ustinov-Realschule Neusser Straße 421, 50733 Köln - Kostenfortschreibungsbeschluss

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	06.03.2023
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	13.03.2023

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem Ratsbeschluss aus dem Jahr 2018 (Vorlagen-Nummer 2622/2018) in Höhe von rund 976.000 Euro brutto für die Sanierung der Turnhalle an der Peter-Ustinov-Realschule Neusser Straße 421, 50733 Köln zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen nunmehr rund 2,5 Mio. Euro brutto statt 1,53 Mio. Euro.

Die Finanzierung der Mehrkosten von rund 976.000 Euro erfolgt aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung aus dem städtischen Haushalt erfolgt nach der Übergabe und Inbetriebnahme des Objektes über Mietzahlungen an die Gebäudewirtschaft zum dann gültigen Flächenverrechnungspreis.

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

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	rund 154.000 Euro (16%)
2. Geänderte Nutzeranforderungen	entfällt
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenerhöhungen	rund 141.000 Euro (15%)
5. Zusätzliche (Fach-) Planungsleistungen	rund 118.000 Euro (12%)
6. verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	entfällt
7. höhere Submissionsergebnisse	rund 563.000 Euro (57%)
8. geänderte rechtliche Vorgaben	entfällt
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges / Risiko	entfällt
Gesamt	rund 976.000 Euro (100 %)

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um rund 976.000 Euro brutto auf rund 2,5 Mio. Euro brutto empfohlen.

Vorschläge zur Kostenreduzierung:

Einsparpotentiale wurden bereits im Bereich der Planung erbracht.

Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den Bau- und Qualitätsstandards (BQA) der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt.

Auch aufgrund des aktuellen Ausführungsstands und des hohen Fertigstellungsdrucks sind keine weiteren Einsparmöglichkeiten auszumachen.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung aus dem städtischen Haushalt erfolgt über Mietzahlungen an die Gebäudewirtschaft.

Zum 1. Januar 2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem zwischen der Kernverwaltung und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln neu geordnet. Seit diesem Zeitpunkt gibt es unterschiedliche, spartenbezogene Mieten, sogenannte Flächenverrechnungspreise. Die Flächenverrechnungspreise basieren grundsätzlich auf den spartenspezifischen Aufwendungen (nach Abzug der der jeweiligen Sparte zuzurechnenden sonstigen Erträgen) und der auf die jeweilige Sparte beziehungsweise Untersparte entfallenden Fläche. Die umlagefähigen Nebenkosten werden von der Gebäudewirtschaft separat zur Miete mit den Dienststellen abgerechnet.

Aus der Sanierung auf Basis der aktualisierten Kostenberechnung ergibt sich ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme für die Schulsparte „Realschulen“ eine jährliche Haushaltsmehrbelastung von 112.000 Euro zuzüglich Nebenkosten (inklusive Reinigung) von rund 13.000 Euro jährlich. Die Aufwendungen von insgesamt 125.000 Euro sind voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2024 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan des Amtes für Schulentwicklung in der Produktgruppe 0301 Schulträgeraufgaben bei Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, zu finanzieren.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2025ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises entfällt voraussichtlich ein Anteil in Höhe von rund 58.000 Euro (jährliche Spartenmiete inklusive Reinigungs- und Nebenkosten) auf die Peter-Ustinov-Realschule Neusser Straße 421. Die restlichen Mehraufwendungen werden im Wege entsprechend erhöhter Spartenmieten auf den übrigen Objekten der genannten Schulsparte abgebildet.

Termine:

Das Projekt befindet sich in der Ausführung (Leistungsphase 8 nach HOAI). Nach aktuellem Baufortschritt verzögert sich der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin um 8 Monate auf März 2023.

Anlagen:

Anlage 1 – Erläuterung der Kostenfortschreibungsfaktoren

Anlage 2 – Aufteilung der Kostenfortschreibungsfaktoren