

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Planungsaufnahme zur Errichtung von Erweiterungsbauten für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein-Realschule auf dem Schulgelände Niehler Kirchweg 118 und 120, 50733 Köln-Nippes sowie einer Dreifachsporthalle an einem naheliegenden externen Standort**
**Beschlussorgan**

Ausschuss Schule und Weiterbildung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Schule und Weiterbildung	01.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	11.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	15.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiterbildung	26.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung beschließt die Errichtung von Erweiterungsbauten (einschließlich Ersatz von 8 Fertigbauklassen) für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein-Realschule und einer 3-fach-Sporthalle für vorgenannte Schulen sowie zur Deckung des Bedarfs auch der im Umfeld liegenden Schulen nach gesicherter Finanzierung.

Der Ausschuss beschließt die modifizierte Variante RS 1 + BK 3 (siehe Machbarkeitsstudie und Begründung) weiter zu verfolgen.

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Voruntersuchung, Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumlise aufgeführte Raumprogramm zu Grunde zu legen. Entwurfs- und funktionalbedingte Abweichungen sind zulässig.

Außerdem beschließt der Ausschuss die vorübergehende (bis zur Fertigstellung der Erweiterungsbauten und der Sporthalle) Errichtung von mobilen Fertigbaueinheiten und einer Tragluftsporthalle auf dem Sportplatz Bülowstr. als Ersatz für die wegfallenden Räumlichkeiten des Barbara-von-Sell Berufskollegs in der Nebenstelle Bernhard-Letterhaus-Str.

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung verzichtet bei gleichlautendem Beschluss der Bezirksvertretung 5 – Nippes und des Finanzausschusses auf eine erneute Vorlage.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten	
Einrichtung 1.584.000,00 €		s. Begründung	%		€	€	Siehe Anlage €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)					

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Im Zuge der Umgestaltung der Schullandschaft im nördlichen Innenstadtbereich ist es zwingend erforderlich, den Nebenstellenstandort des Barbara-von-Sell-Berufskolleg (Haupthaus im Niehler Kirchweg 118) in der Bernhard-Letterhaus-Str. zu räumen, damit in diesen Räumen die unter erheblichem Raummangel leidende Nikolaus-Groß-Schule KGS Balthasarstr., untergebracht werden kann. Die Räumung der Nebenstelle muss erfolgen, sobald Ersatzschulraum geschaffen ist. Ziel ist der 31.01.2009.

Für die in der Bernhard-Letterhaus-Str. genutzten Räume des Berufskollegs muss sowohl ein kurzfristig, möglichst zum 01.02.2009 zu realisierender Ersatz als auch eine auf Dauer ausgelegte Lösung gefunden werden. Damit der Unterricht ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, müssen zunächst temporäre Ersatzbauten errichtet werden. Als schulnaher Standort kommt nach eingehender Prüfung ausschließlich der Sportplatz Bülowstr. in Frage. Dieser muss an die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Da auch die 34 Hallenstunden in der Sportübungseinheit in der Bernhard-Letterhaus-Str. für die Nutzung durch das Berufskolleg nicht mehr zur Verfügung stehen und im Bereich des Schulstandortes Nippes kein Ersatz besteht, wird ebenfalls auf dem Sportplatz Bülowstr. eine temporäre Traglufthalle aufgestellt. Diese wird in gebrauchtem Zustand von der Stadt Kierspe zum Preis von 20.000,00 € gekauft und lässt sich später bei Bedarf an beliebige Stelle versetzen oder mit nur 20qm Platzbedarf lagern. Mit der Sportverwaltung und den nutzenden Vereinen wurde vereinbart, dass der Sportplatz nach dem Abbau der temporären Bauten fachmännisch wieder hergerichtet wird, einschließlich Flutlichtanlage, WC-Anlage und Umkleidekabinen. Die Kosten für die temporären Bauten inklusiv des Kaufpreises für die Traglufthalle werden einschließlich Herrichtung der nötigen Infrastruktur und Rückbau des Sportplatzes ca. 3,7 Mio Euro betragen.

Nach der aktuellen schulentwicklungsplanerischen Prognose ist für die Edith-Stein-Realschule langfristig weiterhin von einer 3-Zügigkeit mit insgesamt 18 Klassen auszugehen.

Die Entwicklung der unmittelbar angrenzenden KHS Bülowstraße wird ebenfalls als 3-zügiges System erwartet. Am Grundschulstandort Bülowstraße muss der Bedarf aus Nippes wohnortnah gedeckt werden, der an den Standorten Steinberger Straße und Gellertstraße nicht befriedigt werden kann. Hierbei sind die bekannten geplanten und z.T. bereits realisierten Wohnbaugebiete in Nippes berücksichtigt. Für das Barbara-von-Sell Berufskolleg ist mit annähernd konstanten Schülerzahlen zu rechnen.

Nach dem Raumprogramm für Realschulen sind für eine 3-Zügigkeit 30 Unterrichtsräume (inklusive 12 Fachräume) mit Nebenräumen und Verkehrsflächen sowie weitere Räume für die Betreuung und Förderung erforderlich. Der Realschule stehen derzeit 26 geeignete Räume für Unterricht zur Verfügung. Um den Raumbedarf auf Dauer zu decken, ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus auf dem Schulgelände erforderlich.

Nach Abgleich des Raumbestandes mit dem Raumbedarf ist ein Defizit an Fachräumen, Räumen für den Ganzttag und Verwaltungsräumen entsprechend der beigefügten Raumliste (siehe Anlage 1) festzustellen.

Die Edith-Stein-Realschule wird zur Umwandlung in eine gebundene Ganzttagsschule vorgesehen. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist derzeit parallel im Gremiendurchlauf. Dies konnte in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt werden. Für die Umwandlung in eine gebundene Ganzttagsschule werden mindestens 3 Betreuungsräume, 1 Speiseraum und 1 Küche mit Nebenräumen erforderlich, diese sind in der Raumliste enthalten.

Durch die von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln festgestellte Notwendigkeit einer Generalinstandsetzung des Gebäudes der Edith-Stein-Realschule besteht die Möglichkeit, den Gebäudebestand neu zu strukturieren. Insbesondere ist die dringend notwendige Vergrößerung des Verwaltungsbereichs, die Schaffung eines Theorieraumes für die Lehrküche und einer Bibliothek/Mediothek mit Buchausleihe vorgesehen. Außerdem müssen Fachräume und Nebenräume für Naturwissenschaften, Kunst, Informatik, Werken und Textil untergebracht werden. Die Festlegung, welche Räume im Gebäudebestand und welche im Erweiterungsbau untergebracht werden, wird sich im weiteren Planungsverfahren entscheiden. Daher weicht die Raumliste in Anlage 1 von der in der Machbarkeitsstudie dargestellten Liste ab.

Mit den beiden Schulleitungen von Berufskolleg und Realschule wurde einvernehmlich festgelegt, dass Werkräume und Mensabereich für die Ganztagsverpflegung gemeinsam genutzt werden können. Der Standort dieses Mensa- und Übermittagsbereichs muss bei der weiteren Planung festgelegt werden. Daher wird der Flächenansatz für den Speiseraum mit 250 m<sup>2</sup> und die Anzahl der erforderlichen Aufenthaltsräume auf 5 Räume festgelegt.

Zur Bedarfsprüfung der Sporthallen müssen die nahegelegenen Schulstandorte –sowohl mit dem Sportbedarf, als auch mit dem Bestand an Sportübungseinheiten- in die Betrachtung einbezogen werden:

Schule	erwartete Klassen	Bedarf	Bestand	Differenz
BK Niehler Kirchweg	Tz*: 94, Vz*: 22	3	0	-3
RS Niehler Kirchweg	18	1,5	2	+ 0,5
KHS Bülowstraße	18	1,5	1	-0,5
KGS Bülowstraße	12	1	1	0
RS Neusser Straße	30	2,5	1	-1,5
GY Blücher Straße	30	2,5	1	-1,5
Sporthalle Nippeser Tälchen			3	+ 3
Summe	Tz: 94, Vz: 120	12	9	- 3

\* TZ = Teilzeitklassen, u.a. Duales Ausbildungssystem, Vz = Vollzeitklassen, u.a. Berufsbildung, höhere Handelsschule

Auch unter Berücksichtigung der erst kürzlich in Betrieb genommenen 3-Fach Sporthalle

Nippeser Tälchen besteht ein Bedarf an 3 zusätzlichen Sportübungseinheiten im Nahbereich, der im Zusammenhang mit der Erweiterungsmaßnahme am Standort Niehler Kirchweg / Bülowstraße gedeckt werden soll.

Am Schulstandort Bülowstraße besteht in Bezug auf die erwartete Zügigkeit ein zusätzlicher Raumbedarf. An der Bülowstraße ist es nicht möglich den Bedarf mit einer „eigenen“ Baumaßnahme zu decken. Daher wurde in der Machbarkeitsstudie (Anlage 2) ein Baukörper als Platzhalter für die erforderliche Erweiterung des Schulstandortes Bülowstraße berücksichtigt. Die Verwaltung wird hierzu in einer der nächsten Sitzungen einen gesonderten Beschlussvorschlag unterbreiten.

Um den Raumbedarf des Berufskollegs zu decken ist ein Ersatz der entfallenden Räume der Nebenstelle Bernhard-Letterhaus-Straße erforderlich. Weiterhin müssen die von den Schulen genutzten maroden Fertigbauklassen am Standort Niehler Kirchweg ersetzt werden.

Daher weist die Raumliste ( Anlage 1 ) für die zu errichtenden Erweiterungsbauten auch den Ersatz dieser Räumlichkeiten aus. Außerdem sind Räume für den Ganzttag berücksichtigt.

Das Architekturbüro CAS coop Architektur + Stadtplanung ( im Folgenden Architekturbüro CAS genannt) wurde von der Gebäudewirtschaft mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die klären sollte, ob und wie sich die oben geschilderten Problemstellungen lösen lassen. Es wurden je Schule 3 Varianten erarbeitet (BK 1 – 3 und RS 1 – 3), die miteinander kombiniert wurden, so dass sich neun Varianten ergeben. Deren Vor- und Nachteile wurden in der Studie dargestellt (siehe Anlage 2).

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Erweiterungsbauten und ein gemeinsam genutzter Trakt auf den vorhandenen Grundstücken realisieren lassen. Durch Realisierung der Variante RS 1, mit einer im Schulhof der Realschule versenkten Sporthalle, müsste während der Bauphase eine Ersatzschulhoffläche gefunden werden. Außerdem wäre die Belastung durch Baulärm und –betrieb für den Unterrichtsbetrieb sehr hoch. In Absprache mit den Schulleitungen soll die Variante RS 1 modifiziert und die erforderliche 3-fach Sporthalle an anderer Stelle realisiert werden. Daher besteht insbesondere im Hinblick auf den Standort der Sporthalle weiterer Untersuchungsbedarf.

Da in der Machbarkeitsstudie lediglich die Kosten einer versenkten Sporthalle dargestellt wurden, werden hilfsweise Kosten in der Größenordnung angesetzt, wie sie für die Sporthalle Nippeser Tälchen angefallen sind.

Die Machbarkeitsstudie wurde den Schulleitungen erläutert. Im Ergebnis entspricht die nachfolgend beschriebene empfohlene modifizierte Variante RS 1 + BK 3 den Wünschen beider Schulen.

### **RS 1 (modifiziert) + BK 3**

#### **Edith-Stein-Realschule, Variante RS 1, Kurzbeschreibung**

Der gemeinschaftlich genutzte Ganztagesbereich mit Mensa und ein Teil der Fachräume werden in einem 4geschossigen Anbau an den bestehenden Klassentrakt untergebracht. Der Speisesaal der Mensa erstreckt sich über 2 Ebenen und stellt eine räumliche Beziehung zu den unterschiedlichen Ebenen der Freibereiche bzw. der Schulhöfe dar.

Ein 1geschossiger Fachraumtrakt wird dem Klassentrakt südlich gegenüber gestellt. Die Fachräume sind dabei nach Norden orientiert. Zwischen den Baukörpern entsteht ein Werkhof.

Entgegen Vorschlag RS 1 wird die Dreifachsporthalle nicht unterirdisch auf dem Schulhof der Realschule, sondern an einem externen Standort errichtet.

### **Barbara-von-Sell-Berufskolleg, Variante BK 3, Kurzbeschreibung**

In diesem Entwurfskonzept wird ein dem bestehenden 4geschossigen Klassentrakt ähnlicher Baukörper neben das bestehende Berufskolleg gestellt. 2geschossige Verbindungsbauten

schließen an die vorgegebene interne Erschließungsstruktur an. Das neu entstehende Ensemble bildet wie in der heutigen räumlichen Situation Innenhöfe. Voraussetzung für die Realisierung der Variante BK 3 ist der Abriss des bestehenden 1geschossigen Anbaus.

Das Raumprogramm der Erweiterung umfasst neben reinen Berufskolleg-Nutzungen auch gemeinschaftlich mit der Realschule nutzbare Fachräume. Um die umfangreichen erforderlichen Flächen herstellen zu können, wird in Variante BK 3 eine teilweise Unterbringung von Fachräumen in einem Tiefgeschoss (Abgrabung zum Schulhof) erforderlich. Hier könnte die Baustelle abgesperrt und der Schulhof weiterhin genutzt werden.

Um einen endgültigen Standort für die neue Sporthalle festzulegen, muss zunächst eine Standortanalyse beauftragt und deren Ergebnis mit den zu beteiligenden Stellen abgesprochen werden. Die Errichtung der Sporthalle an einer externen Stelle beeinträchtigt den Schulbetrieb nicht, und die Sporthallen der Realschule stünden weiterhin zur Verfügung.

#### **Kosten:**

BK	9.950.000,00 €
RS	4.530.000,00 €
3fach-Sporthalle	5.700.000,00 €
<b>Summe Neubau</b>	<b>20.180.000,00 €</b>

Für die Generalinstandsetzung der Realschule wurden nach erstem groben Kostenüberschlag der Gebäudewirtschaft 3.350.000,00 € veranschlagt, wobei diese noch zu konkretisieren sind. Die entstehenden Kosten, welche eine Wertverbesserung für die Schule darstellen (investive Maßnahmen), werden nach Fertigstellung der Generalinstandsetzung über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und im Rahmen einer Mieterhöhung refinanziert. Kosten für Schadstoffsanierung, Brandschutzmaßnahmen und die über fünf Jahre eingesparten Bauunterhaltungskosten finanziert die Gebäudewirtschaft aus eigenen Mitteln. Auch im Gebäude des Berufskollegs besteht Sanierungsbedarf, z.B. im Bereich der Fenster. Hierfür liegt noch keine Kostenermittlung vor.

Die **Gesamtkosten** stellen sich somit wie folgt dar:

Erweiterungsbauten	rd.20.180.000,00 €
Generalinstandsetzung Realschule	rd. 3.350.000,00 €
temporäre Bauten mit Herrichtung	rd. 3.700.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>rd. 27.230.000,00 €</b>

#### **Neubauten**

Entsprechend dem neuen Finanzierungsmodell werden die Baukosten für die Erweiterungsbauten und die Generalinstandsetzung zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietzahlungen der Schulverwaltung gedeckt wer-

den. Der jährliche Mietbedarf beträgt vorbehaltlich Kostenänderungen künftig 2.540.200 Euro (siehe Anlage 3). Dabei werden 1.660.600 Euro aus dem städtischen Gesamthaushalt und 879.600 Euro aus Mitteln der Schulpauschale bereitgestellt. Die Nebenkosten (169.300 Euro/p.a.) und die Reinigungskosten (118.500 Euro/p.a.) werden entsprechend den Mietkosten frühestens in 2010 kassenwirksam.

Für die Maßnahme werden Einrichtungskosten i.H.v. rd. 1,584 Mio. € entstehen. Diese werden zu 100% aus der Schulpauschale finanziert. Im Laufe der weiteren Planungen werden diese Kosten noch konkretisiert.

#### Containerdorf

Die Mietkosten für die Container und die Traglufthalle belaufen sich auf 1.005.000,00 Euro jährlich und werden gemeinsam mit den Nebenkosten (32.700 Euro) und den Reinigungskosten (22.900 Euro) aus dem Schulbudget bereitgestellt.

Die Klassenraumeinrichtung für die Container wird aus den Räumen der Bernhard-Letterhaus-Str. übernommen. Die Kosten für die Ausstattung der Informatikräumen und der Lehrküche belaufen sich auf 37.000 Euro und werden zu 100 % aus Mitteln der Schulpauschale finanziert. Nach Fertigstellung der Neubauten wird diese Fachraumeinrichtung weiterverwenden. Die anfallenden Umzugskosten i. H. v. 20.000 Euro werden aus dem Schulbudget finanziert.

Die Kosten für das Containerdorf werden in 2009 kassenwirksam.

Der Stadtvorstand hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 im Rahmen des IVC-Verfahrens den Bedarf zur Sanierung und zur Erweiterung der Realschule anerkannt und der Einleitung des Planungsbeschlussverfahrens zugestimmt. Die Notwendigkeit der Erweiterung des Berufskollegs Niehler Kirchweg und die temporäre Unterbringung in Fertigbauersatzklassen auf dem Sportplatz Bülowstr. ergibt sich aus der erforderlichen Räumung der Nebenstelle Bernhard-Letterhaus-Str. zum 31.01.2009. Aufgrund der besonderen Dringlichkeit ist die Durchführung des IVC-Verfahrens für die Erweiterung des Berufskollegs vor Beschlussfassung nicht möglich.

#### **Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.**

- Anlage Nr. 1 Raumliste
- Anlage Nr. 2 Machbarkeitsstudie
- Anlage Nr. 3 Mietkalkulation