

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Planungsaufnahme zur Errichtung eines Neubaus für die Realschule (Bertha-von-Suttner-Schule), Kolkrabenweg 65, 50829 Köln**

**Beschlussorgan**  
Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	07.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat beschließt die Errichtung eines Neubaus der Realschule (Bertha-von-Suttner-Schule) Kolkrabenweg 65, 50829 Köln und beauftragt die Verwaltung unverzüglich die Planung und die Kostenermittlung nach gesicherter Finanzierung aufzunehmen und im Rahmen der Ganztagsoffensive der Sekundarstufe I mit Priorität voranzutreiben.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumlise (Anlage 1) aufgeführte Raumprogramm zu Grunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

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

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

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass an allen Schulen der Sekundarstufe I mit Priorität die Ganztagsoffensive und damit verbunden die zukunftsorientierte Ausstattung der Schulen mit adäquaten Raumkapazitäten zu betreiben ist.

Diese Schulen müssen unter dem Aspekt der ganzheitlichen Betrachtung den Anforderungen an eine Ganztagschule entsprechen. Dadurch bedingt müssen nicht nur Ganztagsbereiche, sondern ggf. auch fehlende Unterrichts- und Verwaltungsräume geschaffen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Ratsbeschlusses waren für die gebundene Ganztagsrealschule Kolkrabenweg 65 im Zuge von erforderlichen Baumaßnahmen ursprünglich Investitionen in Höhe von insgesamt 6,18 Mio. € vorgesehen; hiervon sollten auf den Ganztagsbereich = 2,7 Mio. € zzgl. 0,15 Mio. € Einrichtungskosten sowie für die sonstigen Räume = 3,16 Mio. € zzgl. Einrichtungskosten von 0,17 Mio. € entfallen.

Derzeit wird die Mittagsversorgung provisorisch am Standort durchgeführt.

Der Gebäudebestand der Schule beinhaltet derzeit zwei Gebäudeeinheiten als Klassentrakte, zwei WC-Anlagen, ein Verwaltungsgebäude, eine Aula, eine Schulhausmeisterwohnung, eine 1-fach Turnhalle sowie eine Containereinheit mit 4 Klassen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung hat die Gebäudewirtschaft im Mai 2009 für die Berthavon-Suttner-Realschule eine Neubaulösung einer Generalinstandsetzung der vorhandenen Schule gegenübergestellt.

Hierbei wurden folgende Parameter beachtet:

- Erfassung der Bestandsdaten (Baumassen und Strukturen)
- Umsetzung eines möglichen Raumprogramms für einen Neubau/alternativ im Hinblick auf die Erweiterung des Bestandes, um die Flächen des Ganztags unterzubringen
- Lage des Neubaus auf dem Grundstück
- Ermittlung der Kosten nach Baumassen

Bei Bewertung der Bausubstanz ist festzustellen, dass große Teile der Gebäudeeinheiten eine komplette Generalsanierung benötigen.

Hierunter fallen die Ertüchtigung der Fassade, der Fenster, des Dachs sowie eine komplette

Ertüchtigung der technischen Gebäudeausstattung. Lediglich die Containereinheit mit 4 Klassen sowie die WC- Anlagen befinden sich in einem guten Zustand.

Aufgrund der schlechten Bausubstanz der meisten Gebäudetrakte empfiehlt sich aus gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkten -nach Komplettabriss des jetzigen Schulgebäudes- entgegen der ursprünglichen Planungen ein kompakter Neubau; dies schließt die derzeit vorhandene Turnhalle ein.

Bezüglich der Sportübungseinheit ist festzustellen, dass - mit Hinweis auf die Ausführungen der Schule zum Schulsport, siehe Anlage 2 - eine 2-fach-Turnhalle erforderlich ist.

In Ergänzung hierzu hat auch das Sportamt den Bedarf an einer größeren Sportübungseinheit aus sportfachlicher Sicht bestätigt.

Hiernach ergeben sich im Bereich Ehrenfeld insbesondere durch die Entwicklungen beim Skater-Hockey (HC Köln West) und die Aufnahme der U-16 männlich des BBV Nordwest in die Jugend Basketball Bundesliga weitere Begehrlichkeiten für Hallenzeiten.

Die Skater-Hockey-Mannschaften haben nur im Bezirk Ehrenfeld die Möglichkeit ihr Training und die Spiele in der Dreifachhalle Bocklemünd durchzuführen, da nur dort entsprechende Voraussetzungen für diese Sportart gegeben sind. Eine Ausweitung der Nutzungszeiten für den HC West scheitert an alternative Hallenzeiten für andere Nutzer der SH Bocklemünd. Mit der Aufnahme der U-16-Mannschaft des BBV Nordwest in die Jugend Basketball Bundesliga ergibt sich weiterer Bedarf für leistungsgerechte Trainingsmöglichkeiten bzw. Bedarf für alternative Hallenzeiten anderer Gruppen, die der Bundesligamannschaft den Raum geben könnten, wettkampfgerecht in ihrer Spielhalle (SH Everhardstr.) zu trainieren.

Des Weiteren steht die Sanierung der Sporthalle Bocklemünd zeitnah bevor und die Sporthalle Everhardstr. nimmt auf der Prioritätenliste für sanierungsbedürftige Objekte von 26 eine vordere Position ein. Sollten diese Hallen eine zeitlang nicht zur Verfügung stehen, so sind für den Schulsport als auch für den Vereinssport dringend Ausweichmöglichkeiten erforderlich.

Als weitere Vorteile gegenüber einer Sanierung sind zu nennen:

- günstigere Nutzungsverteilung auf dem Grundstück
- Vermeidung von typischen Sanierungsrisiken im Gebäudebestand
- Neuordnung im städtebaulichen Bild
- Planung von wirtschaftlichen Gebäudestrukturen
- Erfüllung von aktuellen technischen und infrastrukturellen Anforderungen (U.a. direkte Umsetzung der Barrierefreiheit des Gebäudes)
- geringere Betriebs- und Instandsetzungskosten
- Ankauf von weiteren Grundstücksflächen für den Ganztags-Erweiterungsbau ist nicht erforderlich

Im Rahmen einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über die Nutzung des Grundstücks der Realschule Kolkrabenweg über einen Zeitraum von 30 Jahren hat 26 festgestellt, dass sich bei einer Nominalwertbetrachtung über 30 Jahre der Kostenbestandteile Annuität, Instandsetzung, Energiekosten und übrigen Betriebskosten Kostenvorteile zu Gunsten der Neubauvariante ergeben.

Die derzeitige Raumsituation an der Realschule Kolkrabenweg 65 lässt einen funktionierenden Schulbetrieb nur unter erschwerten Bedingungen zu.

Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Belange der Lehrer/innen und Schüler/innen an einen optimal funktionierenden Ganztagsschulbetrieb ist ein Neubau (einschließlich einer 2-fach Turnhalle) auf Basis einer 3- Zügigkeit entsprechend auszurichten.

In die Raumplanung wurden auf Grundlage eines pädagogischen Konzeptes der Schulleitung (siehe Anlage 2) erweiterte Ganztagsflächen (u.a. Musik- Schülerübungsraum, Selbstlernzentren und Ganztagslehrerstationen) sowie u.a. ein Raum zur Berufswahlorientierung (BWO) aufgenommen (auf die beigefügte Raumliste, Anlage 1, wird verwiesen).

Diese Räume sind auch für andere Schulformen geeignet.

Die Bruttokosten für den Neubau einschließlich einer 2-fach -Turnhalle belaufen sich nach einer ersten Grobschätzung auf 21,5 Mio. €.

Die Kosten für den zur privaten Nutzung als Hausmeisterwohnung vorgesehenen Teil beschränken sich auf örtlich vergleichbare Preise von Wohneigentum in gleicher Güte und Lage.

Planungsbedingte Kostensteigerungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die Baukosten für den Neubau stellen sich wie folgt dar:

### **Schulgebäude:**

Ganztags (Küche, Aufenthaltsräume etc., insges. rd. 490 qm):	2,0 Mio. €
Verwaltung:	2,6 Mio. €
Unterrichtsräume und sonstige Bereiche:	<u>13,7 Mio. €</u>

Zwischensumme: 18,3 Mio. €

**Turnhalle** (mit Nebenräumen insges. rd. 1.310 qm): 2,9 Mio. €

**Schulhausmeisterwohnung** (rd. 90 qm): 0,3 Mio. €

---

**Baukosten gesamt:** **21,5 Mio. €**

Hinzu kommen überschlägig ermittelte Einrichtungskosten in Höhe von rd. 0,7 Mio. €

---

### **Finanzierung:**

#### **Abrisskosten/Restbuchwert:**

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen entstehen Abrisskosten in Höhe von voraussichtlich 880.000 €. Darüber hinaus fallen noch Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen (hier: Restwert der Gebäudebestandteile) in Höhe von 642.800 € an.

Diese Kosten werden voraussichtlich frühestens im Jahr 2011 ergebniswirksam und müssen im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

#### **Bau- und Folgekosten:**

##### Schulgebäude

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden die Baukosten für den Neubau des Schulgebäudes (einschließlich der Schulhausmeisterwohnung) zu 100% aus dem Wirt-

schaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietzahlungen der Schulverwaltung gedeckt.

Der jährliche Mietbedarf beträgt vorbehaltlich Kostenänderungen künftig rd. 2.045.000 Mio. €. Abzüglich der bisher bereitgestellten Mietkosten für das bestehende Schulgebäude (einschließlich der jeweiligen Trakte) in Höhe von 216.100 € reduziert sich der zusätzliche Mietmehrbedarf auf 1.828.900 € (Übersicht siehe Anlage 3).

Aufgrund der geplanten Vergrößerung der Nutzfläche ergeben sich höhere Neben- und Reinigungskosten. Die zusätzlichen Nebenkosten (54.700 €/Jahr) und die Reinigungskosten (20.500 €/Jahr) werden entsprechend den Mietkosten frühestens im Jahr 2012 ergebniswirksam.

Zur Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben eine zusätzliche Mittelbereitstellung beim Mietbudget der Schulen. 723.400 € der Mietsteigerungen werden aus Mitteln der Schul-/Bildungspauschale finanziert.

#### Turnhalle:

Die künftigen Mietkosten für die Turnhalle belaufen sich jährlich auf rd. 320.500 €. Abzüglich der bisher bereitgestellten Mietkosten für die bestehende Turnhalle in Höhe von 22.400 € reduziert sich der zusätzliche Mietmehrbedarf auf 298.100 € (Übersicht s. Anlage 3). Gemeinsam mit den Nebenkosten (26.100 €/Jahr) und den Reinigungskosten (13.000 €/Jahr) wird der Betrag frühestens voraussichtlich im Jahr 2012 ergebniswirksam.

Zur Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben eine zusätzliche Mittelbereitstellung beim Mietbudget der Schulen. 110.600 € der Mietsteigerungen werden aus Mitteln der Schul-/Bildungspauschale finanziert.

#### **Einrichtungskosten:**

Die gesamten Kosten belaufen sich auf 680.000 €

Hiervon entfallen auf:

Ganztagsbereich:	150.000 €
Unterrichtsbereiche und Verwaltung:	470.000 €
Turnhalle:	60.000 €

Die Finanzierung der Einrichtungskosten für den Ganztagsbereich in Höhe von 150.000 € erfolgt aus den vom Rat zum Hpl. 2008/2009 für die Übermittagsbetreuung Sekundarstufe I bereitgestellten Finanzmitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Einrichtung der sonstigen Räume (einschließlich der Turnhalle) wird aus Mitteln der Schul-/Bildungspauschale finanziert. Die erforderliche Mittelbereitstellung in Höhe von 530.000 € erfolgt im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben frühestens zum Haushaltsjahr 2012.

#### **Dritt-/Fördermittel:**

Nach dem derzeitigen Erlass beträgt der Förderanteil gemäß dem „1000-Schulen-Programm-Sekundarstufe I“ des Landes NRW höchstens 100.000 Euro pro Schule, wenn durch den Schulträger eine Kofinanzierung in gleicher Höhe erfolgt. Dies jedoch auch nur dann, wenn die Maßnahme im Jahr 2010 abgeschlossen ist. In Abhängigkeit hierzu und/oder möglichen Erlassänderungen wird die Verwaltung Anträge auf Landesmittel stellen. Der sich dann ergebende Förderanteil wird entweder als Zuschuss zu den Baukosten, wodurch sich entsprechend die späteren Mietkosten reduzieren und/oder bei den Einrichtungskosten berücksichtigt.

Weitere Dritt-/Fördermittel stehen nicht zur Verfügung.

**Alternativen:**

Grundsätzlich ist eine Sanierung des Schulgebäudes (einschließlich der Trakte) möglich. Im Hinblick auf das bereits zitierte Gutachten ist eine solche Maßnahme jedoch unwirtschaftlich. Des Weiteren könnte bei Sanierung der 1-fach Turnhalle der bestehende Bedarf an zusätzlichen Sportübungseinheiten nicht gedeckt werden.

Gemäß § 79 Schulgesetz ist der Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Einrichtungen und Lehrmittel bereit zu stellen.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestehen zu einem Neubau keine Alternativen. Die Gebäudewirtschaft hat dies im Rahmen einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in 08/2009 bestätigt.

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