

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Friedrich-List-Schule, Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Breitenbachstraße 2, 51149 Köln, Beschluss zur Planungsaufnahme für den Abriss des bestehenden Schulgebäudes und Neubau einer 2-zügigen Grundschule mit 1-fach Sporthalle
Beschlussorgan

Rat

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		27.06.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)		05.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiterbildung*			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss		11.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat		14.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

*der Ausschuss Schule und Weiterbildung verzichtet auf den 2. Durchgang, sofern die Bezirksvertretung Porz der Beschlussvorlage ohne Änderung zustimmt. Andernfalls kann die weitere Beratungsfolge nicht mehr gehalten werden.

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt den Abriss des bestehenden und den Neubau eines Schulgebäudes für eine 2-zügige Grundschule und einer Sporthalle mit einer Sportübungseinheit auf dem Grundstück der Friedrich-List-Schule, GGS Breitenbachstraße 2 in 51149 Köln-Gremberghoven.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Voruntersuchung, Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

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

Alternative:

Der Rat beschließt die Generalinstandsetzung mit einem Erweiterungsbau für eine 2-zügige Grundschule und einer Sporthalle mit einer Sportübungseinheit auf dem Grundstück der GGS Friedrich-List-Schule, Breitenbachstr. 2 in 51149 Köln – Gremberghoven.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Voruntersuchung, Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	s. Begründung €	_____ %		€		1.137.100 €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einrichtung		Miete / NK Neubau		
		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Das Schulgebäude der GGS Breitenbachstr. ist nach nunmehr 50-jähriger intensiver Nutzung stark sanierungsbedürftig. Sowohl der bauliche also auch der Zustand der haustechnischen Anlagen weist, neben den allgemeinen funktionalen Mängeln, unübersehbare Schwachstellen aus.

Laut schulentwicklungsplanerischer Prognose besteht an dem Standort auch zukünftig der Bedarf einer 2-zügigen Grundschule (Anlage 3).

Der Gebäudekomplex stammt aus dem Jahr 1957 bzw. 1960. Der Gebäudebestand gliedert sich in mehrere durch Pausengänge verbundene Baukörper auf. Hausmeisterhaus und Turnhalle sind ebenfalls an das Hauptgebäude angebunden. Die Haupt-WC-Anlagen befinden sich in den Pausengangbereichen, die Gebäudeteile sind zum Teil unterkellert.

Die Untersuchung der Gebäudesubstanz kommt zu dem Ergebnis, dass eine komplette Gebäudeinstandsetzung, unter anderem die Erneuerung der Fassade, Fenster, Dächer und der gesamten Haustechnik, erforderlich ist.

Die Raumzuschnitte entsprechen in vielen Teilen nicht den heutigen pädagogischen und funktionalen Bedürfnissen einer modernen Schule. Änderungen im Bestand sind nicht ohne weiteres möglich, so dass sich hier die Frage eines vertretbaren Aufwands stellt.

Gemäß dem Vergleich zwischen den jetzigen Anforderungen an eine 2-zügige Grundschule und dem Bestandsgebäude ist festzustellen, dass ein Erweiterungsbau ohnehin erforderlich wäre.

Im Rahmen eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches zwischen Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau im Vergleich zum Abriss / Neubau wurde seitens der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ein Investitionsvergleich durchgeführt. Dieser endet mit dem Ergebnis, dass der Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau einer 2-zügigen Grundschule mit 1-fach Sporthalle aus wirtschaftlichen Erwägungen einer Generalsanierung mit Erstellung eines Erweiterungsbaus vorzuziehen ist (Anlage 2).

Im Gegensatz zu einer Generalinstandsetzung ist eine Auslagerung der Schule während der Bauphase des Neubaus nicht erforderlich, da der Baukörper an anderer Stelle auf dem Schulgrundstück errichtet wird. Der Abriss des Altgebäudes wird erst nach Umzug in den Neubau erfolgen. Während der Bauarbeiten kann der Unterricht daher aufrecht erhalten und Kosten für eine Auslagerung vermieden werden.

Die Schulkonferenz hat der vom Schulträger beabsichtigten Neubaumaßnahme im Rahmen der Mitwirkung gem. § 76 Schulgesetz NW zugestimmt.

Baukosten**a) Komplettneubau mit Abriss von Bestandsbauten (Anlage 2):**

Klassentrakt:	6.977.800 €
Turnhalle:	1.626.700 €
Außenanlagen (8 %):	688.360 €
Baunebenkosten (22 %):	2.044.429 €
Abrisskosten Altgebäude (nach Fertigstellung des Neubaus):	370.000 €

Somit geschätzte Gesamtbaukosten gerundet: 11.708.000 €

Hinzu kommen noch die Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen (hier: Restbuchwert des Gebäudes) in Höhe von 298.300 €

Somit geschätzte Gesamtkosten gerundet: 12.006.000 €

b) Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau (Anlage 2):

Bestandsbauten:	4.395.000 €
Erweiterungsbau:	3.633.000 €
Außenanlagen (8 %):	642.240 €
Baunebenkosten (22 %):	1.907.452 €
Schätzkosten für Containerbauten bzgl. Auslagerung:	900.000 €

Somit geschätzte Gesamtkosten gerundet: 11.500.000 €

Bei einer Generalinstandsetzung bleibt die Kubatur des Bestandsgebäudes erhalten. Somit sind nicht alle jetzt erforderlichen Anforderungen (wie auch Raumgrößen) an moderne Schulräume umsetzbar.

Daher ist im Komplettneubau die Gesamtfläche etwas größer, da die Raumgrößen der jetzt geltenden Schulbauleitlinie hier realisiert werden.

Fazit: Die Kosten sind annähernd gleich. Beim Komplettneubau können jedoch alle Flächen und weiteren Anforderungen an moderne Schulräume realisiert werden.
Aufgrund der funktionalen und energetischen Vorteile ist ein Komplettneubau vorzuziehen (s. Anlage 2, Seite 18).

Einrichtungskosten:

Die Einrichtung ist sehr veraltet und müsste bis auf wenige Ausnahmen erneuert werden. Die

überschlägig ermittelten Kosten in Höhe von 940.000 € fallen sowohl für die Lösung „Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau“ als auch bei der Variante „Komplettneubau“ an.

Finanzierung:

a) Neubau:

Abriss-, Bau und Folgekosten:

Abrisskosten:

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen (Schule, Turnhalle, Hausmeisterwohnung) entstehen entsprechende Abrisskosten in Höhe von voraussichtlich 370.000 €. Darüber hinaus fallen noch Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen (hier: Restbuchwert der Gebäude) in Höhe von 298.300 €.

Diese Kosten werden voraussichtlich im Jahr 2015 ergebniswirksam und werden aus vorhandenen Mitteln, im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben, finanziert.

Bau – und Folgekosten:

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden die Kosten für den Neu- und Erweiterungsbau zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietzahlungen der Schulverwaltung gedeckt.

Der bisherige Mietbedarf (138.900 €) steigt für den Neubau auf 1.237.200 €. Der jährliche Mietmehrbedarf beträgt - vorbehaltlich Kostenänderungen - künftig 1.098.300 €. (Übersicht s. Anlage 5)

Aufgrund der geplanten Vergrößerungen der Nutzfläche ergeben sich höhere Neben- und Reinigungskosten. Die bisherigen Nebenkosten (89.150 €) steigen auf 108.450 € und die Reinigungskosten von 38.400 € auf 57.900 €. Die zusätzlichen Nebenkosten (19.300 €/Jahr) und die zusätzlichen Reinigungskosten (19.500 €/Jahr) werden entsprechend den Mietkosten frühestens im Jahr 2015 ergebniswirksam.

Zur Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, eine zusätzliche Mittelbereitstellung beim Mietbudget der Schulen.

Einrichtung:

Die Einrichtung der Unterrichtsbereiche wird aus Mitteln der Schul-/ Bildungspauschale finanziert. Die erforderliche Mittelbereitstellung in Höhe von 940.000 € erfolgt im Teilfinanzplan 0301 – Schulträgeraufgaben frühestens zum Haushaltsjahr 2015.

b) Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau:

Bau – und Folgekosten:

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden die Kosten für den Neu- und Erweiterungsbau zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietzahlungen der Schulverwaltung gedeckt.

Der bisherige Mietbedarf (138.900 €) steigt für die Generalinstandsetzung mit Erweiterungsbau auf 1.147.800 €. Der jährliche Mietmehrbedarf beträgt - vorbehaltlich Kostenänderungen - künftig 1.008.900 €. (Übersicht s. Anlage 5)

Aufgrund der geplanten Vergrößerungen der Nutzfläche ergeben sich höhere Neben- und Reinigungskosten. Die bisherigen Nebenkosten (89.150 €) steigen auf 121.550 € und die Reinigungskosten von 38.400 € auf 55.700 €. Die zusätzlichen Nebenkosten (32.400 €/Jahr) und die zusätzlichen Reinigungskosten (17.300 €/Jahr) werden entsprechend den Mietkosten frühestens im Jahr 2015 ergebniswirksam.

Zur Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, eine zusätzliche Mittelbereitstellung beim Mietbudget der Schulen.

Einrichtung:

Die Einrichtung der Unterrichtsbereiche wird aus Mitteln der Schul-/ Bildungspauschale finanziert. Die erforderliche Mittelbereitstellung in Höhe von 940.000 € erfolgt im Teilfinanzplan 0301 – Schulträgeraufgaben frühestens zum Haushaltsjahr 2015.

Für die temporäre Auslagerung der Grundschule werden für die Dauer von ca. 4 Jahren jeweils in den Jahren 2012 bis 2015 Container angemietet. Auf eine Kalkulation wird seitens 26 verzichtet, da diese ausschließlich Auslagerungszwecken während der Generalinstandsetzung dienen. Dementsprechend wird der Etat der Schulverwaltung hierfür nicht durch eine Miete belastet.

Drittmittel / Fördermittel

Förderprogramme des Landes oder des Bundes sind nicht bekannt

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

Anlage 1	Raumliste für eine 2-zügige Grundschule mit 1-fach Sporthalle
Anlage 2	Investitionsvergleich der Gebäudewirtschaft
Anlage 3	SEP – Stellungnahme
Anlage 4	Schulkonferenzbeschluss
Anlage 5	Folgekostenberechnung