

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Abriss und Neubau einer Grundschule, Fühlinger Weg 7, 50765 Köln-Volkhoven/Weiler
 Weiterplanungsbeschluss**
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
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft		26.09.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiterbildung		30.01.2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft		06.02.2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss		13.02.2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat		14.02.2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Grundschule in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 7, mit Gesamtbaukosten (inkl. Abbruchkosten) in Höhe von 13.225.000,- € brutto und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Alternative Beschlussvorschläge, wie vom Rat grundsätzlich gefordert, kann die Verwaltung wegen der mit Mehrfach-/Alternativplanungen verbundenen Kosten nicht aufzeigen. Die erstellte Planung berücksichtigt den an die Gebäudewirtschaft erteilten Planungsauftrag mit dem zu realisierenden Raumprogramm.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen (Einrichtung)	500.000 €
	Zuwendungen/Zuschüsse <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme (Abrisskosten inkl. Restbuchwert)	755.400 €
	Zuwendungen/Zuschüsse <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2014

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **(Miete inkl. Nebenkosten)****1.435.100 €**c) bilanzielle Abschreibungen **(Einrichtung)** **33.400 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: _____**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2012

a) Personalaufwendungen _____ €

d) Sachaufwendungen etc. **(Miete)** **45.800 €**

Beginn, Dauer _____

Nach dem vom Rat beschlossenen Planungs- und Beschlussverfahren bei städtischen Hochbauvorhaben sollte eine frühzeitige Einbindung des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft im Sinne einer Qualitätssicherung nach fertig gestellter Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung erfolgen. In Bezug auf den Planungsbeschluss haben sich die Kosten aber annähernd verdoppelt, somit ist die Weiterplanung nicht mehr durch den Beschluss des Rates von 2009 abgedeckt. Die Gesamtkosten weichen über die gesetzte Wertgrenze (1,5 Mio. €) ab, so dass die Entscheidungsbefugnis des Fachausschusses nicht mehr gegeben ist. Daher wird die Vorlage - nach entsprechenden Vorberatungen - dem Rat als zuständigem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

Die Entscheidung muss in der Sitzung des Rates am 14.02.2012 getroffen werden, die nächste Sitzung am 27.03.2012 kann nicht abgewartet werden, da dies zur Folge hätte, dass die beteiligten Fachingenieure die entstehenden Leerlaufzeiten durch andere Projekte überbrücken müssten oder aber Ausfallzeiten geltend machen würden. Die Wiederaufnahme der Projektarbeit stellt sich in solchen Fällen immer äußerst schwierig dar und führt erfahrungsgemäß zu weiteren, nicht unerheblichen Terminverzögerungen innerhalb des Projektes. Die Anna-Langohr-Grundschule arbeitet derzeit unter äußerst beengten Verhältnissen. Zur Entlastung der Schule wird daher ein möglichst reibungsloser Projektablauf angestrebt.

Begründung

In Volkhoven/Weiler gibt es keine Grundschule. Die Grundschüler aus Volkhoven/Weiler fahren derzeit hauptsächlich mit dem Schulbus zur Grundschule Lebensbaumweg nach Heimersdorf. Bisher fehlte ein geeigneter Standort, um in Volkhoven/Weiler ein wohnortnahes Grundschulangebot zu schaffen. Durch die Zusammenlegung der beiden Förderschulen Fühlinger Weg 7 und Soldiner Str. 68 wurde zum 01.08.2007 in Volkhoven/Weiler der Standort Fühlinger Weg für eine schulische Nutzung frei.

Das bestehende Gebäude am Standort Fühlinger Weg 7 ist nach intensiver Nutzung stark sanierungsbedürftig. Sowohl der bauliche und bauphysikalische Zustand als auch der Zustand der haustechnischen Anlagen weisen neben allgemein funktionalen Mängeln unübersehbare Schwachstellen auf. Außerdem entspricht die Schulanlage nicht mehr den heutigen pädagogischen und funktionalen Erfordernissen und Anforderungen an ein modernes Schulgebäude.

Im Vorfeld wurde eine Gegenüberstellung

- komplette Sanierung des Gebäudebestandes
- Abriss des Bestandes und Neubau

vorgenommen, die Ergebnisse sprachen für den Schulneubau. Mit Beschluss vom 10.09.2009 (Session-Nummer 0500/2009) wurden Abriss und Neubau durch den Rat beschlossen und die Verwaltung beauftragt, unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Der Neubau wird als zweizügige Grundschule mit Einfachturnhalle geplant, es besteht die Option auf Erweiterung um einen Zug. Die Schule wird barrierefrei und im Passivhausstandard geplant. Im Jahr 2008 wurde eine Voruntersuchung auf Basis der damals geltenden Raumprogramme erstellt. Die Untersuchung wies Gesamtbaukosten inklusive Abrisskosten von 7.440.000,- € für eine Brutto-Gesamtfläche von 2.876 m² aus.

In den vergangenen Jahren haben sich einige Rahmenbedingungen, die im Schulbau kostenrelevant sind, geändert:

- Geänderte Standards, wie z.B. den Beschluss, alle Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Passivhausstandard zu erstellen,
- erhöhte Anforderungen an die Sortierung und Trennung der anfallenden Abbruchmaterialien,
- erhöhte Ansprüche und Notwendigkeiten an die technischen Ausrüstungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer (Amokschutz)
- die allgemeine Kostensteigerung

Auch die pädagogischen Anforderungen an Schule haben sich deutlich verändert. Die Schulbauleitlinie der Stadt Köln aus dem Jahr 2009 basiert auf den Grundsätzen zur Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen und Förderschulen. Sie greift die heutigen Anforderungen an Schule auf und gibt damit ein aktuelles Bild über zukunftsfähige Schulgebäude wieder:

- Räume für den Ganzttag (offene oder gebundene Form)
- Therapie- und Beratungsräume für inklusiven Unterricht sind berücksichtigt (s. a. Ratsbeschlusses vom 30.08.2007 zum Gemeinsamen Unterricht, UN-Behindertenrechtskonvention Art. 24, ratifiziert am 26.03.2009),
- Differenzierungs- und Gruppenräume, die u.a. für die verpflichtende, individuelle Förderung in heterogenen Gruppen notwendig sind.

Abweichend von der Voruntersuchung aus dem Jahr 2008 ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuellen Schulbauleitlinie eine Brutto-Gesamtfläche von 4.385 m².

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Vorentwurf und die Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft (10.975.000 €) unter der RPA-Nr.: KOA2011/1252 am 19.07.2011 geprüft und der Fortführung der

Planung zugestimmt, hat allerdings die Kostenschätzung für zu niedrig befunden. Die Kosten für das Schulgebäude wurden pauschal um 2.000.000 € und die Kosten für die Turnhalle um 250.000 € brutto erhöht.

In der Gesamtsumme ergibt sich unter Berücksichtigung aller kostensteigernden Aspekte die im Beschlussvorschlag genannten Schätzkosten i. H. v. 13.225.000,00 € (brutto).

Wie der Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zu entnehmen ist, können die Korrekturen nachvollzogen werden, der durch die Gebäudewirtschaft angestrebte Kostenkennwert von 350 €/m³ Bruttorauminhalt für Schulen wird hiermit jedoch überschritten. Hier kann erst die Kostenberechnung genauere Werte liefern, so dass die im Beschlussvorschlag genannten Kosten möglicherweise noch unterschritten werden.

Die Baukosten werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Schulbudget – Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben – bereitgestellt. Gemäß aktuellem Finanzierungsmodell verbleiben die Mittel aus der Bildungspauschale im städtischen Haushalt.

Die kalkulatorische Miete wurde mit insgesamt 1.435.000 €/a inklusive Nebenkosten ermittelt. Das alte Schulgebäude wird bereits seit 2007 nicht mehr genutzt, mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung und der Garage. Darüber hinaus wurde die Nutzung der Turnhalle bis zum geplanten Abriss im Juni 2012 gestattet. Die Gesamtmiete für den alten Schulkomplex betrug inklusiver Nebenkosten 291.000 €/a, derzeit werden inklusive Nebenkosten 45.800 € gezahlt. Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs i. H. v. 1.389.300 €/a wird ab 2014 eine zusätzliche Mittelbereitstellung im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben notwendig.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 500.000 € brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen frühestens zum Haushaltsjahr 2014 aus zu veranschlagenden Mitteln.

Die Abbruchkosten in Höhe von 630.500 € sowie die Sonderabschreibung des Restwertes des Gebäudes in Höhe von 124.900 € werden im Jahr 2012 ergebniswirksam und werden aus veranschlagten Mitteln, im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1-4