

Anlage 2 zur Vorlagennummer 4222/2012

Betrifft: Änderungsbeschluss zur Einführung des gebundenen Ganztagesbetriebes an der Eichendorff-Realschule Dechenstraße 1 in Köln-Neuheitenfeld (2952/2012)

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung hat in seiner Sitzung am 29.10.2012 bei der Beratung der von Dez. IV eingebrachten o.g. Beschlussvorlage die GW um genauere Ausführungen zu den Verzögerungen gebeten.

Der am 17.06.2009 an die Gebäudewirtschaft erteilte Planungsauftrag umfasste zunächst nur die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes für den Ganztagsbetrieb mit Mensa, Küche, Betreuungsräumen und einer Lehrerganztagstation.

Anfang 2010 wurde die GW beauftragt, über den bisher festgelegten Planungsumfang hinaus auch den Abriss von drei vorhandenen, maroden Fertigbauten mit insgesamt 12 Unterrichtsräumen sowie die Erneuerung der in diesem Bereich befindlichen Außenanlagen in die Planung mit aufzunehmen. Außerdem musste in der Außenanlagenplanung nachträglich auch der gesamte Stellplatznachweis für die Schule erbracht werden, da die Erweiterungsmaßnahme gleichzeitig auch eine Aufhebung des Bestandsschutzes zur Folge hat.

Die Mitte 2010 beschlossenen Energieleitlinien und die Entscheidung, bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sowie größeren Sanierungen den Passivhausstandard anzuwenden, hatten zur Folge, dass die bereits weitgehend auf der Grundlage der EnEV 2009 abgeschlossene Phase der Entwurfsplanung grundlegend überarbeitet werden musste. Hier wirkten sich insbesondere die Gewerksplanungen für Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage, Fensteranlage und Fassade negativ auf die ursprüngliche Terminplanung aus. Zudem musste ein höherer Aufwand für Gründungsmaßnahmen planerisch berücksichtigt werden.

Nach Einreichung des Bauantrags im Sommer 2011 wurde die geplante Mensa durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln nunmehr als Versammlungsstätte bewertet. Die hieraus resultierenden höheren sicherheitstechnischen Anforderungen hatten die Erstellung eines neuen Brandschutzkonzeptes zur Folge verbunden mit nochmaligen Planungsänderungen für Lüftungsanlage, Sanitäranlagen, Küchenplanung, Fluchtwege usw. Eine abschließende Prüfung durch die Bauaufsicht sowie die Erteilung der Baugenehmigung sind bisher noch nicht erfolgt.

In der Planungsphase ergaben sich Änderungen, die seitens des Amtes für Schulentwicklung eine Fortschreibung des ursprünglichen Planungsauftrages erforderlich machten.

So ist unter anderem gefordert, dass der zu erbringende Stellplatznachweis mangels alternativer Möglichkeiten komplett auf der Fläche des Schulgrundstückes geführt werden muss, was eine nicht unerhebliche Einschränkung der Pausenhoffläche darstellt. Um diesen Wegfall zumindest teilweise kompensieren zu können, wurde nach übereinstimmenden Überlegungen der Entschluss gefasst, die vorhandenen, maroden und daher für den Schulbetrieb nicht weiter nutzbaren Fertigbau-Einheiten abzureißen. So können die Stellplätze auf der frei werdenden Fläche der Fertigbau-Einheit untergebracht werden. Ein weiterer Flächenverlust auf dem Schulhof entsteht somit nicht.

Des Weiteren ergab sich im Zuge der fortschreitenden Planungen zur Neugestaltung der Außenfläche, dass die vorhandene sanierungsbedürftige Laufbahn und Sprunggrube in die Planungen mit einbezogen und im Zuge der Gesamtbaumaßnahme instand gesetzt werden sollen.

Änderungen oder Ergänzungen im Raumprogramm wurden nicht vorgenommen.

Die Aufnahme von Funktions-, Verkehrs- und technischen Flächen erfolgt grundsätzlich während der Planungsphase. Dies stellt keine Raumprogrammänderung dar, sondern es handelt sich vielmehr um planungsbedingt entstehende Flächen.

Verzögerungen der Gesamtbaumaßnahme und des baulichen Ablaufs entstehen durch die oben aufgeführte Fortschreibung der Planung grundsätzlich nicht und entsprechen dem allgemein üblichen Planungsgeschehen.

Angesichts dieser erforderlichen Erweiterungen des ursprünglichen Planungsauftrags werden sich die Kosten, auch aufgrund der Vorgaben des Passivhausstandards und der erhöhten baulichen Anforderungen an die Mensa als Versammlungsstätte, gegenüber den im Grundsatzbeschluss des Rates vom 18.12.2008 mit rd. 2,87 Mio. € geschätzten Baukosten deutlich erhöhen.

Aufgrund der schwierigen Haushaltsituation der Stadt Köln ist die Gebäudewirtschaft daher gehalten, kostengünstigere Alternativen gegenüber der geplanten Bauausführung in Passivhausstandard aufzuzeigen. Hierzu führt die Gebäudewirtschaft zurzeit entsprechende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durch und wird die Alternativen dem Rat der Stadt Köln im noch durchzuführenden Baubeschlussverfahren zur Entscheidung vorlegen.

Eine verbindliche Aussage hinsichtlich der weiteren zeitlichen Projektabfolge kann daher erst nach Votum des Rates getätigt werden.