

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

IV/402/23

VI/40/402/23

Freigabedatum

27.06.2013

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, Florentine-Eichler-Str., 51067 Köln-Holweide**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	01.07.2013
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	08.07.2013
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.07.2013
Finanzausschuss	15.07.2013
Rat	18.07.2013

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt die Aufnahme der Planung zum Neubau der Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, auf dem Grundstück Florentine-Eichler-Strasse, 51067 Köln-Holweide nach

**"Kölner-Standard"** mit Gesamtkosten (incl. Einrichtung)  
In Höhe von brutto ca. 4.539.000 €

nach gesicherter Finanzierung.

Der Rat beauftragt die Verwaltung unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen und voranzutreiben.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumliste aufgeführte Raumprogramm für ca. 75 Schüler/Innen zugrunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf deutliche Kostensteigerungen ergeben, ist ein erneuter Beschluss erforderlich.

Es ist beabsichtigt den Schulneubau mit Generalunternehmer zu realisieren.

### **Alternative:**

Der Rat beschließt die Aufnahme der Planung zum Neubau der Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, auf dem Grundstück Florentine-Eichler-Strasse, 51067 Köln-Holweide nach

**Passivhaus-Standard** mit Gesamtkosten (incl. Einrichtung)  
In Höhe von brutto ca. 5.089.000 €

nach gesicherter Finanzierung.

Der Rat beauftragt die Verwaltung unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen und

voranzutreiben.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumliste aufgeführte Raumprogramm für ca. 75 Schüler/Innen zugrunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf deutliche Kostensteigerungen ergeben, ist ein erneuter Beschluss erforderlich.

Es ist beabsichtigt den Schulneubau mit Generalunternehmer zu realisieren.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	400.000,-€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2015

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>523.242</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen:** **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Die Hilde-Domin-Schule wurde gem. Beschluss des Rates vom 28.05.2005 und mit Genehmigung der Bezirksregierung Köln vom 09.06.2005 als zweite Kölner Schule für Kranke in Verbindung mit der Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie mit Sitz in Holweide zum 01.08.2005 gegründet. Seit Beginn ist der Schulbetrieb in zwei Bereiche geteilt. Die Sekundarstufe I und II werden in den Räumen der Klinik und die Primarstufe in einer älteren Fertigbaueinheit auf dem Gelände der Kath. Grundschule Neufelder Straße 2 – 4 unterrichtet. Bereits im o.a. Ratsbeschluss wurde dies als Provisorium bis zur Fertigstellung eines Neubaus angesehen. Die Fertigbaueinheit ist mittlerweile marode und die Räume in der Klinik reichen nicht mehr aus, um einen lehrplanmäßigen Unterricht sicher zu stellen. Im Übrigen macht die Klinik Eigenbedarf für die schulisch genutzten Räume geltend.

Im IVC-Verfahren am 06.09.2005 (Ds-Nr. 0391/005) wurde das einstimmige Votum erteilt, nach gesicherter Finanzierung das Planungs- und Baubeschlussverfahren einzuleiten.

Nachdem die mehrjährigen Verhandlungen zwischen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und den Kliniken der Stadt Köln Anfang 2012 zum Ankauf eines von den Kliniken noch zu errichtenden Schulgebäudes, u.a. aus vergaberechtlichen Gründen, nicht zum gewünschten Erfolg führten, wurde in einem Gespräch mit den Kliniken und der Gebäudewirtschaft folgendes vereinbart: Das Amt für Schulentwicklung erwirkt einen Planungsbeschluss und erteilt anschließend der Gebäudewirtschaft den Auftrag zur Errichtung eines Neubaus der Schule für Kranke in eigener Regie. Die Errichtung des Neubaus in unmittelbarer Nähe der Klinik ist erforderlich, da es sich bei den Schülern/innen um stationär untergebrachte Kinder und Jugendliche handelt.

**Finanzierung:****Bau- und Folgekosten:**

Nach einer ersten Grobkostenschätzung entstehen bei einer Errichtung nach **Kölner Stan-**

**dard/Energieleitlinien 2009** Gesamtbaukosten in Höhe von 4.539.541,88 EUR. und bei einer Errichtung nach **Passivhausstandard** Gesamtbaukosten in Höhe von 5.089.789,38 EUR.

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden Baukosten für den Neubau zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten ab dem Haushaltsjahr 2015 im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt.

**Miete** vorbehaltlich Kostenänderung:

- bisheriger Mietbedarf	23.300 €/Jahr
- neuer Mietbedarf Neubau	
- Kölnstandard	469.100 €/Jahr
- Passivhaus	529.800 €/Jahr

**Nebenkosten** vorbehaltlich Kostenänderung:

- bisherige NK	5.400 €/Jahr
- neue NK Neubau	45.300 €/Jahr

**Reinigungskosten** vorbehaltlich Kostenänderung:

- bisherige Reinigungskosten	2.300 €/Jahr
- neue Reinigungskosten Neubau	13.000 €/Jahr

Mit Fertigstellung der Maßnahme belaufen sich die Mieten incl. NK und Reinigung demnach auf

527.400 €/Jahr bei Umsetzung im Köln –Standard
588.100 €/Jahr bei Umsetzung im Passivhaus – Standard

d.h. es entsteht ein Mietmehrbedarf incl. NK und Reinigung von

496.400 €/Jahr bei Umsetzung im Köln-Standard
557.100 €/Jahr bei Umsetzung im Passivhaus-Standard

Der Mietmehrbedarf wird frühestens 2015 ergebniswirksam. Die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, ab dem Haushaltsjahr 2015 veranschlagt.

Die Mietkalkulation beinhaltet nicht den Grundstückwert, da die Kaufverhandlungen mit den Kliniken der Stadt Köln und der Gebäudewirtschaft zur Übertragung des künftigen Baugrundstückes noch nicht abgeschlossen sind.

Die Grobkostenschätzung der Gesamtbaukosten in Höhe von 4,5 Mio € (Kölner Standard) basiert auf der bereits mit dem Amt für Schulentwicklung abgestimmten und von den Kliniken durchgeführten Vorplanung mit einem Planungsbüro. Dieses Büro soll auch mit der weiteren Planung beauftragt werden.

Bei der Kostenangabe wurde berücksichtigt, dass entgegen der bisherigen Planung eine von den Kliniken unabhängige Energieversorgung installiert wird. Die Kosten wurden nach ENEV mit den erweiterten Anforderungen des Kölner Standards zur Optimierung der gesetzlichen Vorgaben kalkuliert. Der Standort Florentine Eichler-Str. wird mit Fernwärme versorgt (Anschlusszwang). Diese Energieversorgung ist ca 25% teurer als die Beheizung mit Erdgas. Trotzdem ergibt sich hieraus ein Vorteil in der ENEV Berechnung, die es erlaubt die Dämmstärke im Fassadenbereich auf ca. 6 cm zu reduzieren. Dies würde dann zu ungewöhnlich hohen Heizkosten führen. Daher wurde auf die Betrachtung der ENEV 2009 bewusst verzichtet."

Bei Errichtung des Neubaus im Passivhaus-Standard liegen die Gesamtbaukosten laut Grobkostenschätzung bei 5,1 Mio €

Die anrechenbaren Kosten für die Architekten liegen oberhalb des Schwellenwertes für ein VOF-Verfahren. Eine Fortführung der Planung ist nur nach Klärung der Urheberrechte möglich. Es wäre

daher ggfs. eine vollständige Neuplanung einschließlich Abstimmung mit den Beteiligten erforderlich. Eine Fertigstellung des Schulgebäudes innerhalb von drei Jahren wäre dann nicht möglich.

Es wurde keine Kostenannahme zur ENEV angegeben. Der Schulneubau kann an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Dieser geht mit einem außerordentlich günstigen Primärenergiefaktor in die Berechnung ein und macht sehr geringe Dämmstärken für Fassade und Dach erforderlich, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Darüber hinaus ist im Anschluss an andere Bauteile wie Fenster und Türen mit bauphysikalischen Problemen zu rechnen. Dämmstärken gemäß ENEV sind bautechnisch also nicht vertretbar. Eine Ausstattung des Gebäudes mit üblichen Dämmstärken lässt erwarten, dass der Köln Standard erreicht wird.

### **Einrichtungskosten:**

Die Einrichtungskosten belaufen sich auf rd. 400.000 €

Die erforderliche Mittelbereitstellung in Höhe von 400.000 € erfolgt aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, frühestens zum Haushaltsjahr 2015.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibung in Höhe von 26.700 €/Jahr erfolgt zusätzlich aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, frühestens auch zum Haushaltsjahr 2015.

### **Begründung der GU-Vergabe**

Nach § 9 Abs. 3 GWB und § 4 VOB/A sind die mittelständischen Interessen vornehmlich durch Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose angemessen zu berücksichtigen. Der öffentliche Auftraggeber hat dabei die Möglichkeit von einer Fachlosaufteilung abzusehen, wenn überwiegende Gründe für eine einheitliche Auftragsvergabe sprechen (§ 4 Nr. 3 Satz 2 VOB/A). Eine solche Sachlage ist gegeben, wenn die Aufteilung unverhältnismäßige Kostennachteile bringt oder zu einer starken Verzögerung des Vorhabens führt. Im vorliegenden Fall soll von der Aufteilung in Teillose abgesehen werden, weil die Ausführung aus einer Hand aus technischen und wirtschaftlichen Gründen am besten ist. Im Einzelnen wird dies dadurch deutlich, dass

- durch die Reduzierung auf einen geringen Kreis an Ansprechpartner werden die durch den Baustellenbetrieb verursachten Risiken minimiert. Es kann schnellstmöglich reagiert werden. Dies ist besonders bei der unmittelbaren Nachbarschaft der Baustelle zur stationären Einrichtung für psychisch erkrankte Kinder und der Tagesklinik wichtig.
- der termingerechte Ablauf sowie der termingerechte Beginn des Schulbetriebes erleichtert wird. Erfahrungsgemäß verkürzt sich die Bauzeit um 30 – 40 %, was gerade bei der Dringlichkeit dieser Maßnahme von äußerster Wichtigkeit ist.