

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Abriss und Neubau einer Grundschule, Fühlinger Weg 7, 50765 Köln-Volkhoven/Weiler
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	01.07.2013
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	11.07.2013
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.07.2013
Finanzausschuss	15.07.2013
Rat	18.07.2013

Beschluss

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Grundschule in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 7 nach

EnEV 2009 mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 12.800.000 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten i. H. v. 1.228.500 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Alternative 1:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Grundschule in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 7 nach

„Kölner-Standard“ mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 13.100.000 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten i. H. v. 1.258.000 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Alternative 2:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Grundschule in Köln-Volkhoven/Weiler, Fühlinger Weg 7 nach

Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) in Höhe von brutto ca. 13.725.000 €

und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten i. H. v. 1.338.600 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen (Einrichtung in 2017)	599.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme (Abrisskosten inkl. Restbuchwert in 2015)	461.600 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	2018
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc. Miete inkl. NK		1.306.600 €
c) bilanzielle Abschreibungen Einrichtung		39.900 €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

Einsparungen:	ab Haushaltsjahr:	2015
a) Personalaufwendungen		_____ €
d) Sachaufwendungen etc. Miete		78.100 €

Beginn, Dauer

Die Vorlage wurde bereits am 28.02.2013 in der Bezirksvertretung Chorweiler, am 04.03.2013 im Ausschuss Schule und Weiterbildung, am 11.03.2013 im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und am 18.03.2013 im Finanzausschuss beraten. Die Vorlage wurde dann zunächst zurückgezogen und soll nun - nach verwaltungsinterner Abstimmung - erneut eingebracht werden. Die Veränderungen betreffen hauptsächlich die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sind in *Anlage 4* ausführlich erläutert. Ziel ist eine größere Transparenz bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Politik und eine gute Vergleichbarkeit der Energie-Varianten untereinander. Hierfür haben sich die Fachpartien auf gleichbleibende, aus Erfahrungswerten abgeleitete und prognostisch möglichst realistische Basisdaten verständigt.

Aufgrund der bereits eingetretenen zeitlichen Verzögerung und der grundsätzlichen Bedeutung für andere Baumaßnahmen soll die Entscheidung in der Ratssitzung am 18.07.2013 getroffen werden.

Nach dem vom Rat beschlossenen Planungs- und Beschlussverfahren bei städtischen Hochbauvorhaben ist nach fertig gestellter Entwurfsplanung und Kostenberechnung der Baubeschluss einzuholen. Da sich die Kosten in Bezug auf den Weiterplanungsbeschluss des Rates vom 14.02.2012 nicht erhöht haben, wäre eine Entscheidung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft mit Vorberatung durch den Schulausschuss einzuholen gewesen. Auf Grund der Bedeutung der Vorlage im Rahmen grundsätzlicher Überlegungen zur Standardreduzierung bei städtischen Bauvorhaben wird sie – nach entsprechenden Vorberatungen – dem Rat erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Baumaßnahme

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, mit Ratsbeschluss vom 14.02.2012 (3038/2012) wurden Vorentwurf und Kostenschätzung i. H. v. 13.225.000 € brutto (ohne Möblierung) genehmigt und die Weiterplanung beauftragt.

Der Neubau soll als zweizügige Grundschule mit Einfachturnhalle gebaut werden, es besteht die Option auf Erweiterung um einen Zug, darüber hinaus erhält sie ein 150 m² großes Forum für schulische Veranstaltungen. Die im Raumprogramm ursprünglich mit 24 m² vorgesehene Mensaküche soll im Hinblick auf die Erweiterung um einen Zug mit einer Größe von 36 m² geplant werden, die Pausen-WC-Anlage wird ebenfalls auf die Schülerzahl einer 3-zügigen Grundschule ausgelegt. Die Schule wurde barrierefrei und gemäß des Beschlusses des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 26.04.2010 (1498/2010) ursprünglich im Passivhausstandard geplant.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Prüfung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft (13.825.000 €) unter der RPA-Nr.: KOB 2012/1065 am 24.06.2012 abgeschlossen und die Kosten für zu hoch befunden (*Anlage 3*). Die Kosten für das Schulgebäude sollen um ca. 600.000,- € reduziert werden. Hierzu werden Einsparmöglichkeiten im Bereich von Fassade, Fenster, Akustikmaterialien, Bodenbelag und Anlagentechnik aufgezeigt. Diese wurden in die Planung aufgenommen, die vorgelegte Beschlussvorlage weist die reduzierten Kosten aus.

Auf eine Beratung des Projektes im Rahmen des IVC-Verfahrens wurde nach Sichtung der Unterlagen verzichtet, es wird aber ein internes Kostencontrolling stattfinden.

Alternativen / Änderung der energetischen Vorgaben

Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind auch die festgesetzten Standards einer Überprüfung zu unterziehen. Daher wurde zum Hpl.-Entwurf 2012 im Veränderungsnachweis 5 festgelegt: „Die Anwendung der vom Rat festgelegten Standards, die über die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung (in der jeweils gültigen Fassung) hinaus gehen, gilt nicht mehr als generelle Vorgabe, sondern ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Folgekosten zu entscheiden.“

Daher wurde eine Gegenüberstellung verschiedener aktueller Energiestandards erstellt, diese sind die derzeit gültige Energieeinsparverordnung EnEV 2009, die Energieleitlinien der Stadt Köln (der sog. „Kölner-Standard“) sowie der Passivhaus-Standard (PHPP). Die vorliegende Kostenberechnung nach Passivhaus-Standard (angepasst entsprechend der Prüfbemerkungen des Rechnungsprüfungsamtes) wurde somit auf die nach EnEV 2009 bzw. „Kölner-Standard“ erforderlichen Kosten heruntergerechnet (*Anlage 5*). Die aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes erforderlichen Umplanungskosten (ca. 80.000 € netto) sind in die KG 700 eingeflossen, die Baukostensteigerung aufgrund der Zeitverzögerung durch die Umplanung von mindestens 8 Monaten wurde ebenfalls berücksichtigt.

Die eingesparten Kosten sind insbesondere zurückzuführen auf eine deutliche Verkleinerung der Lüftungsanlage, eine Reduzierung der Fassaden-, Dach- und Bodenplattendämmung sowie eine Verringerung des energetischen Standards der Fensterelemente. Das Einsparpotential fällt beim Bauvorhaben Fühlinger Weg allerdings geringer aus als bei vergleichbaren Projekten, da auf den Einsatz einer Lüftungsanlage aufgrund der Außenschall-Belastung in Teilen des Gebäudes nicht verzichtet werden kann und aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums Umplanungskosten anfallen.

Die erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung (Erläuterungen siehe *Anlage 4*) mit Sensitivitätsanalyse (Basisannahme Energiekostensteigerungen 3 %, zusätzliche Betrachtung von 2 % bzw. 4 %) der drei Varianten (*Anlage 6*) zeigt, dass die EnEV-Variante auch langfristig die wirtschaftlichste ist, der Kapitalwert bei einer Realisierung nach Energieleitlinie (Kölner-Standard) ist um 2,15 % ungünstiger und beim Passivhaus um 9,64 % als bei der Realisierung nach EnEV 2009.

Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage ist bereits mit heutigen Planungskostenansätzen gegeben und steigt mit zunehmendem Anteil der Eigennutzung des erzeugten Solarstroms. Eine endgültige Entscheidung über den Bau einer eigenen Photovoltaikanlage wird jedoch noch abhängig gemacht von einer aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Ausführungsplanung. Hiermit soll den bis dahin noch eintretenden Preisentwicklungen der Photovoltaik-Bauteile sowie der gesetzlichen Einspeiseregulungen Rechnung getragen werden.

Finanzierung

Die Baukosten (Gesamtkosten abzüglich der Einrichtungskosten sowie der Abrisskosten) 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 bereitgestellt. Das alte Schulgebäude wird, mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung und der Garage, bereits seit 2007 nicht mehr genutzt. Für die Nutzung der Turnhalle, die bis zum geplanten Abriss gestattet wurde, werden derzeit 78.100 €/a inklusive Nebenkosten gezahlt. Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs (Miete plus Nebenkosten) i. H. v.

1.228.500 €/a bei Umsetzung gem. EnEV 2009,
 (1.258.000 €/a bei Umsetzung im Köln-Standard,
 1.338.600 €/a bei Umsetzung im Passivhausstandard)

sind ab 2018 die erforderlichen Mittel im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung (Küche und Möblierung) belaufen sich auf ca. 599.000 € brutto, die Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2017 aus veranschlagten Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen, bei Finanzstelle 4010-0301-6-2720, GS Fühlinger Weg 7 -Neubau-. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 39.900 €/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Abbruchkosten in Höhe von 352.100 € (beim PH-Standard 347.500 €) sowie die Sonderabschreibung des Restwertes des Gebäudes in Höhe von 109.500,- € (beim PH-Standard 113.500 €) werden je nach Variante im Jahr 2014 oder 2015 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe *Anlage(n) Nr. 1-6*