

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Neubau einer Ganztageserweiterung für die Johann-Bendel-Realschule, Danzierstr. 146 a, 51063 Köln- Mülheim
Weiterplanungsbeschluss**

Beschlussorgan

Rat

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

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Errichtung einer Ganztageserweiterung für die Johann-Bendel-Realschule, Danzierstr. 146 a, 51063 Köln- Mülheim nach

EnEV 2009 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. **4.926.800 €** brutto
(inkl. 145.000,- € Einrichtungskosten)

und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

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. 502.400 € sind ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Alternative 1:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Errichtung einer Ganztageserweiterung für die Johann-Bendel-Realschule, Danzierstr. 146 a, 51063 Köln- Mülheim nach

„Kölner-Standard“ mit Gesamtkosten in Höhe von ca. **5.020.200 €** brutto
(inkl. 145.000,- € Einrichtungskosten)

und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

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. 507.300 € sind ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Alternative 2:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Errichtung einer Ganztagsweiterung für die Johann-Bendel-Realschule, Danzierstr. 146 a, 51063 Köln- Mülheim nach

Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten i. H. v. ca. **5.289.200 €** brutto
(inkl. 145.000,- € Einrichtungskosten)

und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

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. 525.100 € sind ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

Einrichtung inkl. Küche - 2016**356.400 €**

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

___%

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Miete inkl. NK****502.400 €**c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung****23.900 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge

_____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten

_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc.

€

Beginn, Dauer

Nach dem vom Rat beschlossenen verkürzten Planungs- und Beschlussverfahren bei Baumaßnahmen zur Realisierung der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I (23.03.2010, 0459/2010) sollte zur Beschleunigung der Baumaßnahmen bei 29 aufgelisteten Baumaßnahmen in Abweichung vom mehrstufigen Planungs- und Beschlussverfahren ein kombinierter Bau- und Vergabebeschluss im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft erfolgen. Hierzu zählte auch die Danzierstraße, die Baukosten wurden damals auf 2.500.000 € geschätzt. Aufgrund der Kostensteigerung sowie der grundsätzlichen Bedeutung einer möglichen Standardreduzierung wird die Vorlage – nach entsprechenden Vorbereitungen – dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Nachdem die Arbeiten am Projekt auf Grund der Planungsunsicherheit in Bezug auf den Energiestandard seit ca. 9 Monaten ruhen, sollte – insbesondere unter Berücksichtigung der durch eine mögliche Umplanung entstehenden zeitlichen Verzögerung – der Beschluss in der Sitzung des Rates am 18.07.2013 getroffen werden.

Begründung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Ganztagsoffensive sowie den Planungsbeschluss für o. g. Schule gefasst. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.03.2010 gilt für dieses Projekt das verkürzte Planungs- und Beschlussverfahren. Mit Beginn des Schuljahrs 2009/2010 erhielt die Schule eine provisorische Mittagsversorgung.

Das Gebäude wurde gemäß bestehender Beschlusslage in Passivhausbauweise geplant. Die Vorentwurfsplanung und die Kostenschätzung sind fertig gestellt und schließen mit Baukosten von brutto 5.144.187,50 € zuzüglich 145.000,00 € Einrichtungskosten ab.

Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen auf folgende Punkte zurückzuführen:

1. Erhöhte Anforderungen, die alle Gebäude betreffen:
 - a. Allgemeine Kostensteigerung im Bauwesen
 - b. Passivhausstandard
 - c. Belüftung / Anforderungen an die Luftqualität:
 - d. Brand- und Einbruchmeldeanlagen, Amok-Alarmierung
 - e. Die Einführung des Eurocodes
 - f. Erhöhte Anforderungen durch Ganzttag (Land, 2012) und Schulbauleitlinie (Stadt, 2009)
 Erweiterung im Ganztagsbereich: Die Kosten für Mensa und Küchen sind höher als die im Raumprogramm enthaltenen und der Berechnung zugrunde liegenden Pauschale für Klassenräume.
 Räume für den inklusiven Unterricht, lt. Ratsbeschluss vom 30.08.2007 und UN- Behindertenrecht vom 26.03.2009 erfordern erhöhten Aufwand für z.B. Raumakustik.
 - g. gesetzliche Standarderhöhungen in den Bereichen Barrierefreiheit, Bau- und Raumakustik und VersammlungsstättenVO
2. Besonderheiten **Danzierstr.**, die zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses noch nicht in die Kostenermittlung einfließen konnten:
 - a. Die grenzständige Bebauung zum öffentlichen Straßenraum erfordert neben Rückbau und Neubau von Pflasterflächen erhöhten Aufwand für Absperrungen und Verkehrslenkungsmaßnahmen.
 - b. Anbau bzw. Anpassung an den Bestand, hier: die verfügbare Grundstücksfläche als einzig mögliches Baufeld beeinflussen den Baukörper. Die räumliche Enge hat auch erschwerende Auswirkungen auf die Baustellenorganisation.
 - c. Die Anbindung der Versorgung an den Bestand erfordert Umlegen der Versorgungsleitungen.
 - d. Die Baugrundbeschaffenheit erfordert eine besondere Gründung, bzw. hier als wirtschaftliche Lösung die Entscheidung zum Bau eines Kellergeschosses. Benötigt wird dies zur Unterbringung der Technik, die durch den Passivhausstandard/ Lüftungsanlage größer ist als im bisherigen Regelfall.
 - e. Eine auf den Technikbedarf abgestimmte Teilunterkellerung wird jedoch aus statischer Sicht nicht befürwortet wegen des schwierigen Baugrundes und Setzungsrisiken, die Bauschäden zur Folge haben können. Daher wird das Hauptgebäude voll unterkellert, was wiederum eine Erhöhung des umbauten Raumes zur Folge hat. Die als Raum für besondere Nutzung im KG anfallende "Restfläche" kann von der Schule genutzt werden.
 - f. Die WC-Anlage im Bestand liegt am anderen Ende des Schulgrundstückes im Hauptgebäude und ist für den Bedarf der 540 Schüler/innen nicht ausreichend. Mit dem Neubau bietet sich die Möglichkeit, den Gesamtbedarf decken zu können; die Toiletten im Neubau sind auch als Pausen-WC zu nutzen. Dies ist als eine Erweiterung des Raumprogramms aufzufassen.
 - g. Der Aufwand für das Herrichten der baurechtlich benötigten Stellplätze war im Planungsauftrag nicht erfasst.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Prüfung der Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft unter der RPA-Nr. 0212/1940 vom 19.10.2012 durchgeführt und die Kosten anerkannt (Anlage 3). Ein IVC-Verfahren ist im derzeitigen Stadium entbehrlich.

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.“

In Anlage 4 findet sich eine Kostenvergleichsberechnung der Alternativen Passivhaus-Standard / EnEV 2009 und „Kölner-Standard“. Die aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes erforderlichen Umplanungskosten (ca. 60.000 €) sind in die KG 700 eingeflossen. Die Umplanung zur Herabsetzung des Energiestandards würde eine Zeitverzögerung des Projektes von mindestens 6 Monaten bedeuten.

Die eingesparten Kosten sind insbesondere zurückzuführen auf eine deutliche Verkleinerung der Lüftungsanlage (nur noch in Küche und WC, nicht mehr in den Aufenthaltsräumen), aufgrund dessen auf den Bau eines Kellergeschosses verzichtet werden kann. Des Weiteren reduziert sich die Fassaden-, Dach- und Bodenplattendämmung.

Der nur geringfügige Kostenunterschied zwischen EnEV2009 und „Kölner-Standard“ ist darauf zurückzuführen, dass nach § 5 EEWärmeG gefordert ist, einen Teil des Energiebedarfs über erneuerbare Energieträger abzudecken, was jedoch für das Bauvorhaben Danzierstr. – derzeit - nicht wirtschaftlich ist. (Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage steigt mit zunehmendem Anteil der Eigennutzung des erzeugten Solarstroms. Eine endgültige Entscheidung über den Bau einer eigenen Photovoltaikanlage wird daher 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.) Der Einsatz regenerativer Energien für Heizwärme entfällt, da die Heizanlage des Bestandsgebäudes den Mehrbedarf abdecken kann. Als Kompensation (§ 7, Anlage Punkt VI) muss der Primärenergiebedarf und der Wärmedurchlass der Außenhülle um 15 % niedriger sein als nach gültiger EnEV gefordert und liegt somit nah an „Kölner-Standard“ (Forderung nach Unterschreitung um 30 % der gültigen rechtlichen Vorschriften).

Die erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung (Erläuterungen siehe *Anlage 5*) 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 1,56 % ungünstiger und beim Passivhaus um 10,45 % als bei der Realisierung nach EnEV 2009.

Finanzierung

Die Baukosten (Gesamtkosten abzüglich der Einrichtungskosten) werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten ist die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt. Zur Finanzierung des Mietmehrbedarfs (Miete plus Nebenkosten) i. H. v.

502.400 €/a bei Umsetzung gem. EnEV 2009 gem. Beschlussvorschlag,
507.300 €/a bei Umsetzung im Kölner-Standard (Alternative 1),
525.100 €/a bei Umsetzung im Passivhaus-Standard (Alternative 2),

sind ab 2017 die erforderlichen Mittel im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, veranschlagt.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf ca. 356.400 € brutto (211.400 € für die Küche, 145.000 € für Schulmöbel), die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2016 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 23.900 €/a voraussichtlich ab 2017 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

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