

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Ergänzender Planungsbeschluss zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Dreifachhalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln, aufgrund Kostenerhöhung

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Sportausschuss	18.03.2014
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	20.03.2014
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.03.2014
Finanzausschuss	07.04.2014
Rat	08.04.2014

*Der Ausschuss Schule und Weiterbildung verzichtet auf den 2. Durchgang, sofern die Bezirksvertretung der Vorlage ohne Änderungen zustimmt. Andernfalls können die Termine der weiteren Beratungsfolge nicht mehr eingehalten werden.

Beschluss:

Der Rat beschließt die Fortführung der Planung des Erweiterungsbaus und der Dreifachhalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule und beauftragt die Verwaltung die Umsetzung im Rahmen der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I mit Priorität voranzutreiben. Nach Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtbaukosten für den erforderlichen Erweiterungsbau auf nunmehr 24,6 Mio. € statt bisher 15,0 Mio. €. Hinzukommen ca. 7 Mio. € für temporäre Schulersatzräume, Erwerb des Grundstücks Hollwegstr. sowie Abrisskosten, so dass sich die Kosten auf insgesamt rund 31,6 Mio € belaufen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städt. Haushalt zu finanzierenden Miet- und Nebenmehrkosten in Höhe von rd. 3,05 Mio. € entstehen ab dem Haushaltsjahr 2019 und werden aus dem Schulmietbudget im Teilergebnisplan 0301 finanziert; eine zusätzliche Mittelveranschlagung ist hierfür nicht erforderlich.

Die Planung erfolgt unter Zugrundelegung des für den jeweiligen Bauteil erforderlichen und wirtschaftlichsten Energiestandards, d.h. wegen der Anordnung der Klassenräume nach Süden und erhöhten Anforderungen an den Schallschutz wird der Schulerweiterungsbau nach Passivhausstandard geplant, der Sporthalle und dem Ganztagsweiterungsbau liegt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 zugrunde. Der Klassentrakt ist wegen der Lärmemissionen der angrenzenden Industrie zwingend (baurechtlich) mit einer mechanischen Lüftung auszustatten.

Die Inbetriebnahme des Schulerweiterungsbaus ist zum Beginn des Schuljahres 2018/2019 vorzusehen.

Der Planung ist das in beigefügter Raumliste (Anlage 1) aufgeführte und abgestimmte Raumprogramm zu Grunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

Alternative:

Alternativen sind, wie aus der Begründung ersichtlich, nicht gegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen Einrichtung Haushaltsjahr 2018 1.050.000
€Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ % **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme**Abrisskosten HJ 2018** 280.000_€Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. Mieten incl. NK 4.120.600 €

(s. Anlage 3 Spalte C oben)c) bilanzielle Abschreibungen **ab HJ 2018** 70.000_____ €**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2019

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. eingespar. Miete incl. NK (Anl. 3 Spalte H) 595.500 €

Beginn, Dauer _____

Begründung

In der Sitzung vom 26.03.2009 hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung beauftragt (Vorlage-Nr. 5625/2008), unverzüglich die Planung und Kostenermittlung für die Errichtung eines Erweiterungsbau- sowie einer Dreifachhalle für das Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln-Kalk (Kaiserin-Theophanu-Schule) nach gesicherter Finanzierung aufzunehmen und im Rahmen der Ganztagsoffensive der Sekundarstufe I mit Priorität voranzutreiben. Man ging hierbei von Baukosten i.H.v. insgesamt 11,0 Mio € aus, welche sich aufgliederten in 7,0 Mio € für den Erweiterungsbau und 4,0 Mio € für die Dreifachsporthalle. Für die Einrichtung wurden weitere 550.000,00 € veranschlagt.

Am 14.07.2011 stimmte der Rat der Stadt Köln der Erhöhung der Zügigkeit der Kaiserin-Theophanu-Schule von 3 Zügen in der Sekundarstufe I auf nun 4 Züge sowie der Erhöhung der Zügigkeit von 5 Zügen in der Sekundarstufe II auf nun 7 Züge zu (Vorlage-Nr. 0861/2011). Damit verbunden war die Zustimmung zur Aufnahme der Planung und Kostenermittlung für die Errichtung eines Erweiterungsbau zur Deckung der durch die Zügigkeitserhöhung entstehenden Raumbedarfe. Für den Erweiterungsbau wurden Baukosten i.H.v. 4,0 Mio € und Einrichtungskosten i.H.v. 500.000,00 € veranschlagt. Insgesamt ging man nun von Baukosten i.H.v. 15,0 Mio € für den Erweiterungsbau und 1,05 Mio € für Einrichtung aus.

Im Zuge der weiteren Planungen stellten sich standortbedingte Gegebenheiten und dem Bauausführungsstandard geschuldete Notwendigkeiten heraus, die sich erhöhend auf die Kosten auswirken. Dies war bei der Planungsaufnahme noch nicht abzusehen. Die aktuell veranschlagten Baukosten belaufen sich auf 31.532.040 €, d.h. gerundet 31.600.000 €, einschließlich Kosten für die Dreifachhalle (siehe Anlage 4).

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf rd. 24,6 Mio €. Hinzu kommen Kosten i.H.v. 1.525.000 € für die temporären Schulersatzräume auf dem Gelände der ehemaligen KHD-Kantine, sowie Kosten für den Erwerb und die Herrichtung des Grundstücks Hollwegstr. 22-26 sowie den Abbruch des C-Traktes und der Turnhalle und verkehrstechnische Maßnahmen i.H.v. rd. 5,2 Mio €. Im Zuge der Planung ergab sich die Möglichkeit der Mensaerweiterung durch die Schaffung eines überdachten Innenhofs. Die Kosten hierfür schlagen mit rd. 300.000 € zu Buche.

Folgend die **baubedingten Gründe** für die Kostensteigerungen im Schulbau

1. Die energetischen Anforderungen an Gebäude sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Mit Einführung der ENEC 2010 war diese Festlegung nicht mehr weit vom sog. Passivhausstandard entfernt. Um die jeweils geforderten Werte von ENEC bzw. Passivhausstandard erreichen zu können, waren und sind sehr hochwertige Baumaterialien, konstruktiv aufwendige Detaillösungen (Fassaden, Dämmstoffe, Fenster-Türsysteme) und hoch energieeffiziente Geräte und Ausstattungen (Lüftungsgeräte, Gebäudeautomation, Beleuchtung) erforderlich.

Aufgrund der benachbarten emittierenden Gewerbebetriebe können im Klassentrakt zeitweise Unterricht nur bei geschlossenen Fenstern möglich, so dass hier eine Lüftungsanlage wie beim Passivhaus eingebaut werden muss. Im Klassentrakt stellt daher der Passivhausstandard die wirtschaftlichste Lösung dar. Die beiden anderen Bauteile werden nach EnEV 2010 geplant. Da der Bauantrag für diese Baumaßnahme bis zum 30.04.2014 gestellt werden kann, findet die EnEV 2010 Anwendung.

2. Weitere kostenrelevante statisch konstruktive Ausführungen ergeben sich durch die Einführung der Eurocodes im Juli 2012. Die hierdurch eingeführten neuen Bemessungsgrundlagen für die Tragwerksplanung und Erdbebenbemessung erhöhen die Rohbaukosten um ca. 8%.

3. Die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards der Gebäudewirtschaft werden ständig dem neuesten Stand der Technik und den Erkenntnissen aus der Umsetzung und der Instandhaltung angepasst.

So steigen beispielsweise durch den Einsatz hochwertigerer Materialien die Investitionskosten, die Folgekosten – auf die Lebensdauer des Gebäudes gesehen – reduzieren sich aber.

Die einzelnen zu berücksichtigenden Leitlinien u. ä. sind in *Anlage 3* aufgeführt.

4. Erhöhte Anforderungen an die Sortierung und Trennung der anfallenden Abbruchmaterialien.

5. Die allgemeine Kostensteigerung im Bauwesen.

Bereits durchgeführte Einsparmaßnahmen:

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurden in enger Abstimmung mit Vertretern der Schule und dem planenden Architekten bereits Flächenreduzierungen vorgenommen, die zu einer deutlichen Kostenreduzierung geführt haben. So wurde aus dem ursprünglich geplanten Einspänner ein zweispänniges Gebäudes, wodurch erhebliche Fassadenflächen eingespart werden konnten. Diese Änderung wird inzwischen von den Vertretern der Schule als positiv bewertet, da dadurch auch erhebliche

Verkürzungen der Verkehrswege entstanden sind. Auch die Verkehrsflächen konnten deutlich reduziert werden. Am beschlossenen Raum- und Funktionsprogramm wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Geprüfte bauliche Alternativen:

Als Alternativen wurden die Anwendung von Passivhausstandard, Energieleitlinien der Stadt Köln und EnEV 2009 jeweils auf alle Bauteile geprüft (siehe Anlage 2). Günstigste Alternative ist die Anwendung der EnEV 2009 auf alle Bauteile. Dies ist jedoch technisch nicht möglich. Der Schulerweiterungsbau muss (im Gegensatz zur Sporthalle und zum Ganztagsenerweiterungsgebäude) im Passivhausstandard gebaut werden, um die Lärmemissionen der benachbarten Industrie aufzufangen. Diese Forderung wurde bereits im Wettbewerbsverfahren von den Fachdienststellen explizit gestellt.

Weitere Alternativen:

Alternativ zu den Neu- bzw. Erweiterungsbauten wäre denkbar, Teile der Schule standortnah auszulagern, jedoch eignet sich die dauerhafte Anmietung von anderen Räumen nicht, da die schulischen Raumanforderungen (Raumtiefen,- breiten und Geschosshöhen) nicht vorhanden sind. Zudem wurden Anmietungen geprüft und im Ergebnis festgestellt, dass keine Anmietungsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung bestehen.

Gemäß § 79 Schulgesetz ist der Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Einrichtungen und Lehrmittel bereit zu stellen. Die Notwendigkeit einer kurzfristigen Planungsaufnahme für die zusätzlichen Flächen ergibt sich aus dem Erfordernis, dass ohne die Erweiterung die Räumlichkeiten für die Durchführung des Ganztages auf Dauer nicht vorhanden sind. Ohne die dauerhafte Bereitstellung eines Raumprogramms, welches die Anforderungen an den Ganztagsbetrieb der Schulen erfüllt, wäre der weitere bildungspolitisch geforderte Ausbau des Ganztagsbetriebes im Sekundarbereich nicht möglich und der bereits begonnene Ausbau müsste abgebrochen werden.

Alternativen zum Erweiterungsbau an sich sind aus o. g. Gründen nicht ersichtlich.

Pädagogische Gründe für die Fortführung der Maßnahme:

Die Notwendigkeit der Fortführung und Umsetzung der Planung wird ebenfalls dadurch deutlich, dass auch die Landesregierung NRW sich in der Bildungs- und Schulpolitik zum Ziel gesetzt hat, neue Lösungswege für eine bessere und nachhaltige Bildungsgerechtigkeit für Kinder in Nordrhein-Westfalen zu entwickeln. Der Koalitionsvertrag 2010-2012 unter dem Titel „Gemeinsam neue Wege gehen“ hebt dabei insbesondere auf längeres gemeinsames Lernen sowie explizit auf den weiteren Ausbau von Ganztagschulen als wichtige Faktoren für ein gerechtes und leistungsstarkes Bildungssystem ab. Der Rat der Stadt Köln hat sich bereits in seiner Sitzung vom 29.05.2008 mehrheitlich für die flächendeckende und bedarfsgerechte Einführung von weiteren gebundenen Ganztagschulen ausgesprochen. In ihrer Planungs- und Gestaltungsverantwortung sieht die Stadt Köln als Schulträger das Erfordernis, durch die weitere Einführung von Ganztagschulen dem wachsenden Bedarf an flächendeckenden Ganztagsangeboten als zukünftigem Regelangebot gerecht zu werden.

Da die Kaiserin-Theophanu-Schule bereits ab 01.08.2014 als **gebundene Ganztagschule** geführt wird, ist eine zügige Bereitstellung der Räumlichkeiten dringend geboten und liegt im gesamtstädtischen Interesse.

Auf ein IVC-Verfahren wird verzichtet, da der Bedarf für die Erweiterung bereits in den vorliegenden Beschlüssen anerkannt wurde.

Kosten:

Nach vorliegender Kostenschätzung belaufen sich die Baukosten für den Neubau bei Anwendung der für den jeweiligen Bauteil günstigsten Energieverordnung auf eine Gesamtsumme von 31.532.040 €, gerundet 31.600.000 €.

Hinzu kommen noch überschlägig ermittelte Einrichtungskosten in Höhe von 1.050.000 €. Hier liegen keine Veränderungen im Vergleich zu den ursprünglichen Beschlüssen vor.

Finanzierung:

Abriss-, Bau- und Folgekosten:

Abrisskosten:

Im Rahmen der notwendigen Abbruchmaßnahmen (Krankenhausgebäude, C-Trakt und Turnhalle der Schule) entstehen entsprechende Abrisskosten i.H.v. insgesamt voraussichtlich rd. 998.000,00 €. Darüber hinaus fallen keine Aufwendungen für überplanmäßige Abschreibungen (hier: Restbuchwert der Gebäude) an. Die Kosten für den Abriss der Schulgebäude i. H. v. 280.000 € werden voraussichtlich 2018 ergebniswirksam und aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben finanziert. Die restlichen Abrisskosten i.H.v. 718.000 € werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vor- und über Mieten refinanziert.

Schulgebäude

Entsprechend dem aktuellen Finanzierungsmodell werden die Baukosten für den Neubau des Schulgebäudes zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietzahlungen der Schulverwaltung gedeckt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten ist die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mietmehrbelastung ab dem Haushaltsjahr 2019 im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt.

Für das neu zu errichtende Gebäude wurde ein Mietbedarf i. H. v. 3.290.400 € p. a. ermittelt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Miete für das Hauptgebäude i. H. v. 249.900 € p. a. ist ab Fertigstellung eine Miete i. H. v. 3.540.300 € p. a. zu entrichten. Derzeit wird eine Miete i. H. v. 685.700 € p. a. gezahlt, so dass ein Mehrbedarf i. H. v. 2.854.600 € p. a. entsteht, siehe Anlage 3.

Der 2011 ermittelte Mietmehrbedarf in Höhe von 1.735.600 € p.a. steigt aufgrund der Kostenerhöhung für den Neubau inkl. Turnhalle, der damals nicht berücksichtigten Kosten für den Grundstücksanfang, die Abrisskosten und die Kosten für die temporäre Zwischenunterbringung.

Die bisherigen Neben- (248.600 € p.a.) und Reinigungskosten (139.500 € p.a) steigen auf nunmehr 386.300 € p.a. bzw. 194.100 € p.a.

Die Mehrbelastung für Miete sowie Neben- und Reinigungskosten i. H. v. insgesamt rd. 3.046.900 € wird ab dem HJ 2019 aus dem Schulmietbudget im Teilergebnisplan 0301 finanziert; eine zusätzliche Mittelveranschlagung ist hierfür nicht erforderlich

Einrichtungskosten:

Die gesamten Kosten der Einrichtung belaufen sich unverändert auf 1.050.000 Euro.

Die erforderliche Mittelbereitstellung in Höhe von 1.050.000 € erfolgt aus dem Budget im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, frühestens zum Haushaltsjahr 2018 aus dann zu veranschlagenden Mitteln.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 70.000 €/a voraussichtlich ab 2018 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Dritt-/Fördermittel:

Förderprogramme sind derzeit nicht erkennbar.

Anlagen

- 0 – Begründung der Dringlichkeit
- 1 - Raumliste
- 2 – Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 3 – Folgekostenberechnung
- 4 – Kostenvergleich
- 5 - Erklärung Wirtschaftlichkeit