

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Erweiterungsbau für das Geneveva-Gymnasium, Genevevastraße 58-62, 51063 Köln-Mülheim

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Sportausschuss	18.03.2014
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.03.2014
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	24.03.2014
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.03.2014
Finanzausschuss	07.04.2014
Rat	08.04.2014

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau des Geneveva-Gymnasiums, Genevevastraße 58-62, 51063 Köln nach

EnEV 2009 mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) i. H. v. brutto ca. 17.016.000 €

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. 1.721.700 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Alternative 1:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau des Geneveva-Gymnasiums, Genevevastraße 58-62, 51063 Köln nach

„Kölner-Standard“ mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) i. H. v. brutto ca. 17.468.400 €

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. 1.763.900 € sind ab 2018 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Alternative 2:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Erweiterungsbau des Genoveva-Gymnasiums, Genovevastraße 58-62, 51063 Köln nach

Passivhaus-Standard mit Gesamtkosten (inkl. Einrichtung) i. H. v. brutto ca. 18.723.900 €

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. 1.915.200 € sind ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	Haushaltsjahr 2017	
	Einrichtungskosten		1.254.100 €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	Haushaltsjahr 2014	
	Abrisskosten		<u>371.875 €</u>
	Restbuchwert		<u>1.207.900 €</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018 bzw. 2019

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen Miete inkl. Nebenkosten bei EnEV 2009 ab 2018		<u>1.721.700 €</u>
	Kölner Standard ab 2018	<u>1.763.900 €</u>
	Passivhaus-Standard ab 2019	<u>1.915.200 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen für Einrichtung ab 2017		<u>83.600 €</u>

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

BegründungBeschlusslage / Kostensteigerung

Bereits am 23.03.2010 wurde im Rahmen des Beschlusses „Baumaßnahmen zur Realisierung der Ganztagsoffensive Sekundarstufe I (0459/2010)“ für die Genovevastraße ein verkürztes Planungs- und Beschlussverfahren beschlossen.

Mit Beschluss vom 14.07.2011 hat der Rat der Planungsaufnahme zur Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Sporthalle für das Genoveva-Gymnasium sowie einer Zügigkeitserhöhung zugestimmt (2082/2011). Die Gesamtkosten wurden damals mit 14.831.400 Euro beziffert (hiervon 954.000 Euro Einrichtungskosten und 577.400 Euro Abrisskosten). Die außerplanmäßigen Abschreibungen für die Restwerte der Gebäude wurden mit 1.192.800 Euro angegeben.

Nunmehr belaufen sich die Gesamtkosten inkl. der Kosten für Einrichtung und Abriss auf ca. 17.016.000 Euro zuzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen für die Restwerte der Gebäude in Höhe von 1.207.900 Euro. Im Vergleich zum Planungsbeschluss vom 14.7.2011 liegt demnach eine Kostensteigerung von mehr als 10 % vor (genau:14,73 %), insofern ist ein separater Baubeschluss erforderlich, bevor die weiteren Planungsschritte für die Vergaben eingeleitet werden können.

Diese Kostensteigerung begründet sich im Wesentlichen durch:

- Maßnahmen im Altbau zur Anbindung und Erschließung mit dem Neubau.
- Abgesenktes Sockelgeschoss zur Einhaltung der Traufhöhen des Bestandes aufgrund von genaueren Aufmaßen und Detailplanungen.
- Höhere Geschosshöhen im Neubau bedingen Anpassungsmaßnahmen durch Rampen an den Bestand.
- Flächen für die Barrierefreiheit, die nach heutigem Standard notwendig sind.
- Sanierung der Abwasserkanäle, da Kamerabefahrungen erhebliche Beschädigungen gezeigt haben.
- Neue gesetzliche Forderungen hinsichtlich Brandschutz
- Verbaumaßnahmen
- Auffüllmaßnahmen zur Erreichung eines tragfähigen Gründungsniveaus
- Allgemeine Kostensteigerungen

Baumaßnahme

Das Genoveva-Gymnasium in der Genovevastraße 58-62 in 51063 Köln besteht aus einem Ensemble mehrerer Baukörper innerhalb einer großflächigen Blockstruktur. Den Kern bildet das alte Hauptgebäude aus der Gründerzeit, welches zurückgesetzt von der Genovevastraße im Zentrum des Schulgrundstücks liegt. Über die letzten Jahrzehnte wurde das Hauptgebäude sukzessive um einen Anbau mit Klassenräumen und einer Einfeldsporthalle, die den Schulhof gegenüber der Genovevastraße räumlich schließt, erweitert. Auf dem Schulhof befindet sich ein Behelfsbau aus Containern, in denen vier weitere Klassenräume untergebracht sind. Rückseitig an das Hauptgebäude schließt das Dienstgebäude des ehemaligen Lastenausgleichsamtes der Stadt Köln an, welches von der südlich gelegenen Holweider Straße und einem den Block querenden Fußweg erschlossen wird. Gemeinsam mit dem Hauptgebäude des Gymnasiums bildet das Verwaltungsgebäude einen Innenhof, der vonseiten des Lastenausgleichsamtes erschlossen werden kann. Seit Auflösung des Lastenausgleichsamtes steht ein Teil der Räume dem Genoveva-Gymnasium zur Verfügung. Nachdem eine vollständige Überführung des Verwaltungsgebäudes in den schulischen Betrieb aufgrund der vorhandenen baulichen Begebenheiten ausgeschlossen werden musste, soll dieses nun einem Neubau weichen, der die Anforderungen einer schulischen Nutzung in Gänze erfüllt. Der Neubau hat eine kompakte, u-förmige Grundform und nimmt die Geometrie (Länge, und Ausrichtung) des Altbaus auf. Diese „U-Form“ wird auf der ehemaligen Rückseite des Altbaus platziert und bildet somit ein Atrium, das als neuer zentraler Raum dient. Somit wird die bisherige einseitige Orientierung des Altbaus neu interpretiert.

Die Höhe des Neubaus orientiert sich an der Attika des Altbaus. Diese Höhe ist so vorgesehen, dass eine mögliche, zukünftige Erweiterung der Schule in Richtung Holweiderstrasse die Traufhöhe des Bestandsgebäudes nicht grob verlässt und städtebaulich verträglich bleibt.

Der Neubau unterteilt sich in zwei Funktionsbereiche, die sich auch in der Fassaden- und inneren Gestaltungsgliederung widerspiegeln. Ein Basisbaukörper beherbergt die Gemeinschaftsräume wie Sporthalle, Mensa, Bibliothek und den Ganztagesbereich im Sockelgeschoss und im Hochparterre (Casa Nero genannt). In den beiden Obergeschossen, (1. und 2. Obergeschoss) sind die Unterrichts-, Gruppen- und naturwissenschaftlichen Fachräume vorgesehen (Casa Bianco genannt).

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Prüfung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft durchgeführt und unter der RPA-Nr.: KOB 2013/1990 am 03.02.2014 empfohlen die Maßnahme fortzuführen. Die in diesem Zusammenhang vom RPA genannten Einsparpotentiale und baufachlichen Hinweise werden bei der weiteren Projektdurchführung berücksichtigt (Anlage 3). Die mögliche, zusätzliche Einsparung bei Verzicht auf eine Photovoltaikanlage in Höhe von brutto 42.000 Euro wird seitens der Gebäudewirtschaft nicht empfohlen, da sich die Anlage bei Eigenstromnutzung bereits nach 14 Jahren amortisiert (Anlage 7).

Auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren wurde verzichtet, da das Projekt in der Prioritätenliste enthalten ist.

Alternativen / Änderung der energetischen Vorgaben

Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind auch die festgesetzten Standards einer Überprüfung zu unterziehen. Daher wurde zum Haushaltsplanentwurf 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. Die vorliegende Kostenberechnung nach EnEV 2009 wurde somit auf den „Kölner-Standard“ bzw. Passivhaus-Standard hochgerechnet (Anlage 4).

Beim Bauvorhaben Genovevastraße wurde aufgrund der aktuellen politischen Entscheidungen in anderen Schulbauten nach EnEV 2009 geplant. Darüber hinaus zeigt die erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung der drei Varianten (Anlage 6), dass die EnEV-Variante auch langfristig die wirtschaftlichste ist. Somit wird vorgeschlagen, das Projekt in EnEV 2009 zu realisieren.

Finanzierung

Baukosten

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.

1.721.700 Euro/a bei Umsetzung gem. EnEV 2009
1.763.900 Euro/a bei Umsetzung im Kölner Standard
1.915.200 Euro/a bei Umsetzung im Passivhaus-Standard

Der Mietmehrbedarf wird frühestens ab 2018 ergebniswirksam, d.h. die erforderlichen Mittel sind im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, ab dem Haushaltsjahr 2018 veranschlagt.

Einrichtungskosten

Die Kosten für die vorgesehene Einrichtung (Neumöblierung und Küche) belaufen sich auf ca. 1.254.100 Euro brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilfinanzplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen. Die Veranschlagung erfolgt budgetneutral, da die Maßnahme bereits für das HJ 2015 vorgesehen war.

Sachaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 83.600 Euro/a voraussichtlich ab 2017 erfolgt aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Abbruchkosten in Höhe von 371.875 € sowie die Sonderabschreibung des Restwertes der Gebäude in Höhe von 1.207.900 € werden im HJ 2014 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe *Anlage(n) Nr. 1-7*