

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	27.01.2014
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	03.02.2014

Schulzentrum Weiden, Ostlandstr.39 Chronologische Ablaufdarstellung der ÖPP-Maßnahme - Los 3 -

Die Schulverwaltung informiert den Ausschuss Schule und Weiterbildung hiermit über die bisherige Entwicklung und den aktuellen Sachstand am Schulzentrum Weiden, Ostlandstr. 39 im Hinblick auf die notwendigen Schulbaumaßnahmen, die im Rahmen des Los 3 in Öffentlich Privater Partnerschaft (ÖPP) durchgeführt werden sollen.

Anlass für diese Mitteilung sind die aktuellen Diskussionen – auch in der Tagespresse – über die anstehenden Baumaßnahmen und die damit verbundenen Kosten.

Chronologie:

- Das ÖPP Los 3 beinhaltet 3 Schulstandorte, einer davon ist das Schulzentrum Weiden. Die weiteren Standorte sind die Realschulen Fürstenbergstr. und Lassallestr. in Mülheim sowie die GGS Wilhelm-Schreiber-Str. in Ossendorf.
- **14.11.2006** Beschluss des Rates zur Sanierung der vorgenannten Schulen über ÖPP Los 3
- **2007** Bestandsaufnahme an allen Schulen zu sanierenden bzw. neu zu errichtenden Bauten
- **Februar 2008** liegt für das Schulzentrum Weiden das erste mit beiden Schulen abgestimmte Raumprogramm vor. Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erstellt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den Alternativen: Sanierung im Bestand oder Teilsanierung mit Neubau des Klassentraktes.
- **Januar 2009** Entscheidung der Schulverwaltung und Mitteilung an die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, dass im Schulzentrum Weiden eine Teilsanierung mit Neubau des Klassentraktes erfolgen soll. Auf dieser Basis erhält das Stadtplanungsamt von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Auftrag, eine städtebauliche Untersuchung vorzunehmen.
- **Juni 2009** Besprechung im Schulzentrum Weiden mit Bekanntgabe durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, dass über ÖPP ein Erweiterungsbau für zusätzlichen Raumbedarf geplant ist. Das Stadtplanungsamt prüft, was städtebaulich am sinnvollsten ist. Erste terminliche Information von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln über eventuelle Bauzeit.
- **August 2009** Vorlage der städtebaulichen Untersuchung vom Stadtplanungsamt mit 3 Varianten die u.a. auch eine Einzelhausbebauung vorsieht.
- **September 2009** Besichtigung des Schuldorfes der Gesamtschule in Hennef, Überarbeitung der städtebaulichen Untersuchung durch das Stadtplanungsamt mit dem Ergebnis,

dass eine Bebauung mit Schulpavillons möglich ist. Tendenz von den beiden Schulen und der Schulverwaltung war der Neubau Klassentrakt als Schuldorf.

- **Dezember 2009** Antwort vom Stadtplanungsamt, dass Variante Schuldorfbebauung städtebaulich machbar ist.
- **Dezember 2009** Auf dem Ortstermin am 18.12. im Schulzentrum Weiden werden die verschiedenen Variantenlösungen von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vorgestellt. Es wird eine 3-geschossige Bebauung im westlichen Teil mit Absenkung und eine 2-geschossige Bebauung im nördlichen Teil vorgestellt. Beide Schulen erklären sich mit dieser Art der Bebauung einverstanden.
- **Januar 2010** Entscheidung von beiden Schulen und der Schulverwaltung, den Neubau Klassentrakt als Schuldorf zu errichten; Beginn Aufstellung eines neuen Raumprogramms durch die Schulverwaltung
- **Mai 2010** Festlegung durch die Schulleitungen des Schulzentrums Weiden, wie die Gliederung und Funktionalität nach Aufteilung in Jahrgangsstufen erfolgen soll
- **Januar 2011** Erstellung der endgültigen Funktionsbeschreibung von der Schulverwaltung für alle 5 Häuser unter Mitwirkung von beiden Schulleitungen und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
- **April 2011** Übersendung des Raumbuches mit den erforderlichen Raumbuchblätter an die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
- **Mai 2011** 1.Workshop zum Teilneubau Schulzentrum Weiden. Die unterschiedlichen Auffassungen zwischen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und den beiden Schulen wurden besprochen. Der Vorschlag von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zu einer kompakten Bauweise wird von beiden Schulleitungen und der Schulverwaltung nicht befürwortet. In diesem Workshop wird erstmalig über das Vorhandensein einer Baulast im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit und der Abstandsflächen informiert.
- **Juni 2011** 2.Workshop zum Teilneubau Schulzentrum Weiden. Hier wird mitgeteilt, dass der vorgesehene Standort der Jugendeinrichtung wegen des Eingriffes in die Grünfläche nicht genehmigt wird.
- **September 2011** 3.Workshop zum Teilneubau Schulzentrum Weiden. Festlegung des neuen Standortes der Jugendeinrichtung im Nordwesten. Der Haupttrakt und ein Schulhaus sollen getauscht werden. Der Haupttrakt soll nördlich des Altbaues vorgesehen werden (Vorschlag von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln als Variante II).
- **September 2011** Zustimmung beider Schulen zu der vorgeschlagenen Variante II
- **November 2011** Nach Festlegung Standort der Jugendeinrichtung Beginn des Wertermittlungsverfahrens zwischen Liegenschaftsamt und Gebäudewirtschaft der Stadt Köln für den Verkauf des Teilgrundstückes zur Errichtung der Jugendeinrichtung
- **Mai 2012** Erstellung Ratsvorlage zur Rückübertragung der Standortfläche der Jugendeinrichtung ins Liegenschaftsvermögen durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
- **Juli 2012** Vorlage der 1. Wirtschaftlichkeitsberechnung von PSPC (Public Sector Project Consultants GmbH)
- **September 2012** Besprechung bei Dezernat IV mit beiden Schulleitungen, der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, Kämmerei und der Schulverwaltung. Hierbei erläuterte der Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, Herr Rummel, die mittlerweile bekannte erhebliche Kostensteigerung, die auch durch den geforderten Passivhaus-Standard verursacht wurde. Herr Rummel sagte eine modifizierte Ratsvorlage auf der Basis des Passivhaus-Standards mit der Alternative des sog. „Kölner Standards“ und einer weiteren Variante der in 2012 entwickelten EnEV zu. Weiterhin soll in dieser Ratsvorlage unter wirtschaftlichen Erwägungen entschieden werden, ob eine Kompakt- oder Einzelbauweise realisiert wird. In dieser Vorlage sollen auch die Voten der beiden Schulkonferenzen bezüglich der dezentralen Hausbebauung mit eingearbeitet werden. Beide Schulen wurden über die zu erwartende zeitliche Verschiebung unterrichtet und waren damit einverstanden. Das Votum des Ge-

org-Büchner-Gymnasiums lag Anfang Oktober 2012, das Votum der Hauptschule lag Anfang März 2013 vor.

Juli 2013 Vorlage der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung von PSPC bei der Gebäudewirtschaft, Vergleich Kompaktbauweise und Einzelhausbebauung, Realisierung mit Passivhaus-Standard und der in 2012 entwickelten EnEV

- Gegenüber der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erklärt die Schulverwaltung, dass für Los 3 keine Raumprogrammänderungen bzw. Standardreduzierungen vorgesehen sind.
- **Dezember 2013** Besprechung zwischen der Schulverwaltung, Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, Kämmerei und PSPC mit Vorstellung der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung durch PSPC. Es wird die gemeinsame Entscheidung getroffen, dass die Kompaktbauweise aus wirtschaftlichen Erwägungen der dezentralen Hausbebauung vorzuziehen ist.

Die **Kostensteigerung** des gesamten ÖPP Los 3 (Ratsbeschluss aus 2006) auf inzwischen 98 Mio € ist begründet in folgenden Faktoren:

- grobe Kostenschätzung bei Ratsvorlage 2006
- Modifizierung in der Planung durch Neubau Ostlandstr. neben Sanierung
- pädagogischen Erfordernissen
- Standardverbesserungen (z.B. Energiestandard)
- Baukostenindexentwicklung
- technische Fortentwicklung
- gesetzliche Vorgaben (z. B. Brandschutz)

Ergebnis / Weiteres Vorgehen

Verwaltung erstellt eine Beschlussvorlage zur **Behandlung im Rat am 08.04.2014**

Verwaltungsvorschlag:

Erweiterungsbau in Kompaktbauweise plus Generalinstandsetzung der verbleibenden Gebäudetrakte bei folgenden voraussichtlichen

Kosten:

Referenzwert: ca. 98,7 Mio € (insgesamt für Los 3)

abzügl. ca. 5,2 Mio € wg. Kompaktbauweise SCHULZENTRUM Weiden

abzügl. ca. 5,1 Mio € unter Berücksichtigung ENEV 2014

ca. 88,4 Mio €

Alternative des Beschlussvorschlages

„Häuschenlösung“ = dezentrale Bauweise bei geschätzten Mehrkosten von rd 5.2 Mio €

Kommunikationsprozess:

Gespräch mit den Schulleitungen am 10.01.2014

Teilnahme der Verwaltung an Schulkonferenz im Febr. 2014 geplant

gez. Dr. Klein