

## **Zusätzliche Anlage zur Vorlage 3145/2014 - Erweiterung Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Straße 50, 50937 Köln Sülz – Baubeschluss**

**Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 08.12.2014**

Die Fragen werden von der Verwaltung wie folgt beantwortet:

### Frage 1:

SE Tempel bittet um nähere Begründung der Mehrkosten, insbesondere in Bezug auf die Umplanungskosten und macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen der Planungsvorlage (3235/2012) davon ausgegangen worden sei, dass keine Umplanungskosten entstehen. SB Klemm fragt nach der Höhe der Umplanungskosten von Passivhaus-Standard zu EnEV 2009.

### Antwort:

Umplanungskosten sind in Form von Zusatzverträgen für den Architekten und den Brandschützer entstanden, sie liegen hier bei ca. 17.000,-€. Aufgrund des erwarteten geringen Betrages und da die genauen Umplanungskosten zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht bekannt waren, wurden sie in der Vorlage nicht separat ausgewiesen.

Die Differenz von Kostenschätzung zur Kostenberechnung liegt grundsätzlich in der genaueren Planungstiefe und Spezifikation (Festlegung von Beleuchtung, Fußbodenheizung in der Mensa, Heizkörper in den Inklusionsräumen, Materialien der Fassade, Fenster, etc.). Die Kosten der TGA (KG 400) und der Baukonstruktion (KG 300) sind - moderat - gestiegen, ebenso wie die Kosten für die Außenanlagen, wodurch auch die Planungskosten entsprechend steigen.

### Frage 2:

Zudem fragt SE Tempel an, ob die EnEV 2009 überhaupt noch greife bzw. ob der Bauantrag gestellt bzw. bereits genehmigt sei.

### Antwort:

Der Bauantrag wurde Ende April eingereicht, damit die EnEV 2009 greift. Zurzeit werden ergänzende statische Berechnungen angefertigt, die das Bauaufsichtsamt noch angefordert hat. Sobald diese geprüft sind, wird die Baugenehmigung nach Aussage des Bauaufsichtsamtes erteilt.

### Frage 3:

In diesem Zusammenhang stelle sich lt. SE Tempel auch die Frage, sofern nach EnEV 2009 gebaut werde, warum der Planer dann nach HOAI 2013 und nicht 2009 bezahlt werde.

### Antwort:

Der Architekt wird nach HOAI 2009 bezahlt. Er hat, wie in Punkt 1 angemerkt, einen Zusatzvertrag für die Umplanung erhalten. Basis dieses Vertrages ist ebenfalls die HOAI 2009. Der Statiker sowie der Haustechniker haben einen Vertrag nach HOAI 2013. Dies begründet sich unter anderem in der hauseigenen Planung der TGA bis Mitte 2013, danach wurden externe Fachplaner mit der weiteren Planung beauftragt, deren Verträge nach der dann geltenden HOAI 2013 ausgefertigt wurden.

#### Frage 4:

Zudem bittet SB Klemm um Begründung zu den im Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes angeführten Mehrkosten durch die Überschreitung der im Architektenvertrag vereinbarten Kostenobergrenze/m<sup>2</sup>.

#### Antwort:

Die im Architektenvertrag festgelegten Obergrenzen wurden insbesondere aus folgenden Gründen überschritten:

- Schwierige Gründungsverhältnisse, die erst nach Vorliegen des Bodengutachtens ersichtlich waren.
- Standortbedingungen des Neubaus mit erhöhten Anforderungen durch den denkmalgeschützten Bestand.
- Der Vertrag mit dem Architekten wurde in 2010 geschlossen. Erst im Nachgang wurden aufgrund einer Machbarkeitsstudie die weiteren Parameter definiert. Darüber hinaus ist die Steigerung des Baukostenindex von 8,8 % bis heute einzurechnen.

#### Frage 5:

RM Brust bittet ebenfalls, auf die Anregungen und Kritiken des Rechnungsprüfungsamtes einzugehen, so zum Beispiel auf den Verzicht des „Müllhauses“.

#### Antwort:

Der Standort für das ursprünglich geplante „Müllhaus“ musste auf Grund von höheren versicherungstechnischen Auflagen verworfen werden, da die Gefahr des Brandüberschlages als zu hoch angesehen wurde. Außerdem wurde die Forderung nach der Anzahl der Abfallcontainer von 6 auf 7 erhöht, so dass der Platzbedarf nicht ausreichend war. Der neue Standort und das Konzept sehen nunmehr einen offenen Bereich als Wertstoffablage vor, der die Kinder und Jugendlichen auf das Thema Müll aufmerksam machen und den Umgang mit Abfall schulen soll. Dies wurde mit allen Planungsbeteiligten abgestimmt und wird als sinnvoll erachtet.

Die Nachteile von außenliegenden Regenfallleitungen sind bekannt. Die Planung mit innenliegender Regenentwässerung ist der Architektur geschuldet.

Die optimierte Trinkwasserleitungsführung in Form von Einsparung von Strömungsteilern ist aus Sicht der Trinkwasserhygiene unbedenklich und kann umgesetzt werden. Nachteilig sind die größeren Leitungsquerschnitte, die durch die Einsparung der Strömungsteiler entstehen. Aus Kostengründen ist die Vorgabe des RPA aber sinnvoll.

Die BQAs der Stadt Köln sehen einen einfachen Standard für die Ausstattung der Behinderten WCs vor. Die Kosteneinsparung kann vorgenommen werden.

Es wurden keine Untersuchungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz angestellt, da der Fernwärmeanschluss in der Mommsenstraße liegt und nicht unmittelbar an das neu zu errichtende Gebäude anschließt. Die Anschlussleistung des neuen Gebäudes ist zu gering, als dass sich eine aufwändige Verlegung der Fernwärmeleitung lohnt.

Entgegen der Aussage des Rechnungsprüfungsamtes handelt es sich bei dem „Carport“ nicht um ein massives Bauwerk, sondern um eine Leichtbaukonstruktion. Der Abriss stellt sich dadurch erheblich einfacher dar als bei einem massiven Gebäude.

#### Frage 6:

In diesem Zusammenhang informiert Herr Brust, dass nach seinen Informationen in vielen Mensen Kühler für die Essensabfälle angeschafft würden, welche hohe Energiekosten verursachten und zum großen Teil gar nicht genutzt würden. Er fragt an, ob solche Kühler für biogene Abfälle notwendig seien bzw. überall eingeplant werden müssen.

#### Antwort:

Für die biogenen Abfälle ist ein Konfiskatkühler vorgesehen. Dieser ist in einem separaten Raum unter der Treppe angeordnet. Die Vorgabe wurde vom Amt für Lebensmittelhygiene und dem Brandschutz gestellt. Der Raum ist entsprechend be- und entlüftet. Die Tonnengröße liegt bei 240l.

Generell ist die Planung der Küche und der Konfiskatkühler mit Brandschutz, Amt für Lebensmittelhygiene und Gesundheitsamt abzustimmen. Je nach Küchengröße, Anzahl der Essen und Verpflegungssystem (Frischkost-, Mischkost-, Cook&Chill etc.) variieren die Vorgaben.

#### Frage 7:

Schließlich bittet er unter Bezugnahme auf die von der Bezirksvertretung Lindenthal vorgeschlagene Photovoltaikanlage um Auskunft, wie wahrscheinlich eine Aufstockung wäre.

#### Antwort:

Die Theodor Heuss Realschule besteht aus einem Altbau aus dem Jahr 1923, einem Erweiterungsbau mit Fachräumen (Chemie, Physik, Biologie etc.) von 1961 und einem Verbindungstrakt mit Eingangshalle aus dem Jahr 2003. Der nun geplante Erweiterungsbau stellt die letzte Möglichkeit dar, die Schule zu erweitern, da das Grundstück, die baurechtlichen Vorgaben und die Schulhofgröße keine weiteren Optionen auf eine Erweiterung bzw. Vergrößerung der Räumlichkeiten zulassen. Eine Auslagerung von einzelnen Fachbereichen zur Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle ist ebenfalls nicht möglich, da in der nahen Umgebung keine Möglichkeit besteht, Räumlichkeiten anzumieten oder Container aufzustellen.

Auf Grund der steigenden Schülerzahlen, vor allem im Stadtteil Sülz, wurde durch die Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft entschieden, die Aufstockungsmöglichkeit vorzusehen. Ob tatsächlich am Standort Euskirchener Straße eine Erweiterung erforderlich werden könnte und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt, kann derzeit nicht serös gesagt werden, zumal die potentielle Erweiterungsfläche nicht ausreichend ist, um einen „vollständigen“ zusätzlichen Zug einer weiterführenden Schule unterzubringen. Die grundsätzliche Möglichkeit bieten aber zusätzliche Varianten für zukünftige Bedarfe und Planungen.

Die mit der Aufstockung verbundenen Kosten begründen sich vor allem im Rohbau und zwar durch

- eine höhere Lastaufnahme der oberen Decke,
- die erforderliche Anschlussbewehrung,
- höhere Stahlmengen zur Aussteifung in den Wandenden und
- den geringfügig größeren Pfahlköpfen an den Pfahlenden.

Die Kosten lassen sich nur nach Planung von beiden Varianten und Ausschreibung genau beziffern. Nach einer groben Schätzung liegen sie bei ca. 12-19% der Gesamtrohbaukosten von 550.000 €, also ca. zwischen 65.000 € und 100.000 €, was angesichts der oben beschriebenen Möglichkeiten vertretbar erschien.

Frage 8:

Frau Rinnenburger stellt klar, dass die Hauptkostensteigerungen auch auf die Baupreisindexsteigerungen zurückzuführen seien. Möglicherweise sei dies irrtümlich in den Text als Umplanungskosten eingeflossen. Dies werde jedoch überprüft und schriftlich beantwortet.

Antwort:

Auf eine Indizierung der Baukosten wurde in diesem Fall verzichtet, da die Ausschreibungen innerhalb eines Jahres erfolgen werden und damit die Kosten bereits feststehen.

Frage 9:

Frau Rinnenburger macht des Weiteren darauf aufmerksam, dass der Neubau nicht über ein Satteldach verfüge und dass die Bezirksvertretung möglicherweise den Altbestand gemeint habe.

Antwort:

Das Erweiterungsgebäude ist derzeit mit einem Flachdach geplant. Die Statik und alle weiteren Gewerke und Anschlüsse sind so berechnet und geplant, dass eine Erweiterung um ein Vollgeschoss zzgl. Dach möglich ist. Die PV Anlage wurde für das Flachdach geplant, die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt eine Amortisationszeit von unter 20 Jahren. Bei einer Aufstockung wäre baurechtlich aber ein Satteldach vorzusehen, durch den Neigungswinkel (Annahme gemäß der Bestandsgebäude in der Umgebung) und der Ausrichtung des Gebäudes kann hier bereits im Vorfeld eine Unwirtschaftlichkeit vorausgesagt werden kann.