

26
262/2

16.09.2015
Frau Kellersmann
24065

14

GGG Breitenbachstraße, Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Einfachturnhalle und Hausmeisterwohnung sowie Abriss des Bestandsgebäudes, RPA-Nr.: 2015/1013

Hier: Beantwortung der Prüfbemerkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme zum Prüfbericht vom 14.09.2015 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

dem geplanten Bauvorhaben wird mit Hinweis auf das nachfolgende Prüfergebnis grundsätzlich zugestimmt.

Die Beschaffung der Möblierung erfolgt nach der Bedarfsprüfungsrichtlinie und ist daher nicht Bestandteil der Prüfung. Der Preissteigerungsindex von 3% bzw. 690.000 € für 20 Monate wird ohne entsprechende Nachweise lediglich zur Kenntnis genommen. Die geschätzte Summe von 3,6 Mio. € für die Instandsetzung der Gebäude an der Stresemannstraße 15, für die Auslagerung der Schule während der Bauzeit, sind in der Kostenberechnungssumme nicht enthalten und somit ebenfalls nicht Bestandteil der Prüfung.

Der Rat der Stadt Köln hatte am 14.07.2011 den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Schulgebäudes mit Sporthalle beschlossen. Der dem Beschluss zugrunde liegende Kostenrahmen von 11.708.000 € basiert auf dem geplanten Raumprogramm und der Vorgabe, den Neubau in Passivbauweise zu erstellen. Weiterhin sieht der Beschluss vor, das Bauvorhaben im laufenden Schulbetrieb so durchzuführen, dass der Altbau erst nach Erstellung und Umzug in den Neubau abgerissen wird.

Anhand der zur Prüfung vorgelegten Kostenberechnung wird festgestellt, dass im Vergleich zum Planungsbeschluss so erhebliche Änderungen und Ergänzungen in der Planung vorgenommen wurden, dass eigentlich ein Weiterplanungsbeschluss des Rates erforderlich gewesen wäre; denn die Kostenberechnung sieht jetzt vor, dass Raumprogramm um 176 m² zu erweitern (Hausmeisterwohnung, OGS-Raum etc.), das Gebäude nicht wie beschlossen in Passivbauweise zu erstellen, sowie den Schulbetrieb während der Bauphase komplett in die Stresemannstraße auszulagern.

H 1 In der Vorlage für den Baubeschluss sind die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Planungsbeschluss ausführlich darzustellen.

Die Vorlage wird in Abstimmung mit 40 entsprechend vorbereitet.

Prüfung der Kostenberechnung:

Die Planung sieht vor, nach der kompletten Auslagerung des Schulbetriebs die vorhandenen Gebäude abzureißen und die Neubauten in konventioneller Bauweise zu erstellen.

Anhand der vorliegenden Pläne fällt auf, dass zur Umsetzung des geplanten jahrgangsübergreifenden Bildungskonzeptes u.a. vorgesehen ist, dass die Kinder ihr Mittagessen in den Klassenräumen bzw. im Forum einnehmen sollen und daher auf die Einrichtung eines Speisesaals verzichtet wird.

Weiterhin ist in der Planung vorgesehen, ohne Trennung nach Geschlechtern, in den Gruppenbereichen Einzel-WC's einzurichten.

H 2 Ohne das geplante Bildungskonzept zu beurteilen sind die Standards (BQA) von 26 sowie Hygienevorschriften und die Betriebsabläufe in der weiteren Planung zu bedenken.

Allgemein besteht im Schulbau neben der Möglichkeit, einen Speisraum einzurichten auch das Konzept einer dezentralen Versorgung der Schülerinnen und Schüler. Hierbei wird bewusst auf die Einrichtung einer Mensa verzichtet und im Klassenverband gemeinsam gegessen. Dieses Konzept soll auch in der Breitenbachstraße gelebt werden. Die Kinder sollen in kleinen Gruppen in ruhiger Atmosphäre ihre Mahlzeiten einnehmen. So kann Esserziehung optimal erfolgen.

Lt. BQA sollen Die WC-Anlagen für Schüler nicht mehr getrennt nach Pausen- und Stunden-WC-Anlagen geplant werden, sondern im Gebäude verteilt als kleine, bestimmten Bereichen zugewiesene WC-Anlagen geplant werden. Dies wurde in der Planung umgesetzt. Die WC-Anlagen können innerhalb des Klassen-Clusters auch geschlechterbezogen genutzt werden, so dass für zwei Klassen jeweils ein WC m/w zur Verfügung steht.

Die BQA, Hygienevorschriften und Betriebsabläufe werden auch weiterhin in der Planung berücksichtigt.

Die Projektsteuerung von 26 teilt mit, dass die in der Kostenberechnung angesetzten Massenansätze stichprobenhaft überprüft wurden und die Berechnungen und angesetzten Einheitspreise als richtig und vollständig bewertet wurden.

Im Vergleich zu den Kennwerten im BKI von 2013, wurden die von 26 ermittelten Kosten für das Schulgebäude einem mittleren, und die Kosten für die Turnhalle einem oberen Standard zugeordnet.

Die Prüfung einiger Kostenansätze verdeutlicht, dass beispielsweise für die Fassadenelemente/Außentüren, Fenster, Innentüren und Glastrennwände Preise angesetzt wurden, die durchaus noch Einsparpotential haben.

<i>Fassadenelemente/ Außentüren</i>	<i>rund 1.300 €/m²</i>
<i>Fenster</i>	<i>rund 1.000 €/m²</i>
<i>Glastrennwände</i>	<i>rund 1.000 €/m²</i>
<i>Innentüren mit Seitenverglasung</i>	<i>rund 1.300 €/Stück</i>
<i>Türen in Glastrennwänden</i>	<i>rund 5.000 €/Stück</i>

H 3 Vorhandenes Einsparpotential ist bis zur abschließenden Planung zu nutzen.

Das Einsparpotential wird in der weiteren Planung geprüft und berücksichtigt.

Die Planung sollte, wie bereits erwähnt, eigentlich im Passivhausstandard erfolgen. Nachdem die energetischen Ansprüche auf die EnEV 2014 ausgerichtet wurden, stellt sich die grundsätzliche Frage, warum dennoch in allen Bereichen lufttechnische Anlagen geplant werden.

Weiterhin sind in der Kostenberechnung für eine Photovoltaikanlage rund 150.000 € eingeplant. Entsprechend den Unterlagen ist bisher nicht abschließend entschieden, ob die Anlage tatsächlich eingebaut werden soll.

H 4 Die Planung von lufttechnischen Anlagen in allen Objektbereichen ist zu begründen. Über den Einbau der Photovoltaikanlage ist zu entscheiden.

Im Raumprogramm ist eine Aula als Versammlungsstätte vorgesehen. Für diese Versammlungsstätte ist eine Lüftungsanlage mit ca. 6.000m³ erforderlich.

Wenn die ohnehin vorhandene Lüftungsanlage, die nur zu wenigen Zeiten im Jahr für die Aula effektiv genutzt wird, auch für die Be- und Entlüftung der Klassen eingesetzt wird kann in Verbindung mit einer verbesserten Außenhaut das EEWG ohne weitere Maßnahmen erfüllt werden.

Im Planungsprozess wurde dieses Konzept mit weiteren Varianten zur Erfüllung des EEWG verglichen:

Variante 1: Biomassekessel (Pellets)

Variante 2: Brennwertkessel + BHKW

Variante 3: Brennwertkessel + Wärmepumpe

Auf Grund der hohen Kosten für die Bohrungen, die man wegen der geringen Bohrungstiefe benötigt, scheidet Variante 3 aus.

Auch Variante 2 kommt wegen der niedrigen Auslastung und der zusätzlichen Kosten für den Brennwertkessel nicht in Frage.

In einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die Varianten 1 dem oben beschriebenen Konzept gegenüber gestellt. Sowohl die Investitionskosten als auch die Betriebskosten sind bei dem vorgesehenen Konzept günstiger, so dass mit Zustimmung des Energiemanagements entschieden wurde, die ohnehin vorhandene Lüftungsanlage für das gesamte Gebäude zu nutzen.

Grundsätzlich soll die Photovoltaikanlage eingebaut werden. Die Wirtschaftlichkeit muss vor Ausschreibung aber nochmals geprüft werden.

Der Weiterplanung der Außenanlage wird dem Grunde nach mit dem Hinweis zugestimmt, dass aufgrund der fehlenden Massenermittlung sowie der pauschalen Preisangaben die Prüfung nur eingeschränkt möglich war. Der beigefügte Entwurfsplan trägt keine Unterschriften, welche eine erfolgte Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten dokumentieren könnte. Diverse Positionen enthalten pauschale Preisangaben (z.B. Pos.510)

Zu Position 390: Die dauerhafte Funktionsfähigkeit eines Graslabyrinthes in einer Schule ist unwahrscheinlich.

Laut Stellungnahme 26 zur Barrierefreiheit, liegen bei der Außenanlagenplanung Defizite vor.

Die in der Kostenberechnung eingesetzten Massen basieren auf der eingereichten Plangrundlage. Die Pauschalen wurden nur dort eingesetzt, wo zurzeit noch keine messbaren Leistungen sind (Baustelleneinrichtung). Bei den Spielgeräten kann gleichwertig „Stück“ (= ein Spielgerät liefern und montieren) stehen. Bei der Einhausung steht noch kein bestimmtes Modell fest, ebenso bei der Beleuchtung, da hier die Angaben der Lichtplanung noch nicht vorlagen.

Eine Mitzeichnung der Entwurfsplanung ist mittlerweile erfolgt.

Bei dem Graslabyrinth handelt es sich um heckenartige Streifen, die mit Chinaschilf (Stauden, ca. 1,50 m hoch) bepflanzt sind, die keiner besonderen Pflege bis auf einen Rückschnitt im Jahr bedürfen. Die Schule will die Pflege selbst im Rahmen von AGs übernehmen.

Die Planung wurde überarbeitet und 26 (Barrierefreiheit) zur Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin