

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Anpassung des Planungsbeschlusses zur Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle am Standort des ehemaligen "Nippesbad", Friedrich-Karl-Str. / Ecke Niehler Kirchweg, 50737 Köln-Nippes**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	30.05.2018
Ausschuss Schule und Weiterbildung	11.06.2018
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	18.06.2018
Finanzausschuss	02.07.2018
Rat	05.07.2018

### Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln beschließt die Aufhebung des gefassten Planungs- (4143/2013) und des gefassten Baubeschlusses (1444/2016) zur Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle auf dem Gelände des ehemaligen „Nippesbad“ in Köln-Nippes, Ecke Friedrich-Karl-Straße / Niehler Kirchweg in Modulbauweise.
2. Der Rat der Stadt Köln beschließt stattdessen eine neue Planungsaufnahme (bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI) zur Errichtung eines 3-zügigen Grundschulgebäudes mit 1-fach Turnhalle auf dem Gelände des ehemaligen „Nippesbad“ in Köln-Nippes, Ecke Friedrich-Karl-Straße / Niehler Kirchweg in konventioneller und massiver Bauweise, sowie gemäß den geltenden städtischen Energieleitlinien in Passivhausweise (Ratsbeschluss vom 02.02.2016).

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach einer aktuellen und vorläufigen Kostenannahme auf rd. 1,9 Mio. €. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten sind in der Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2019 im Teilergebnisplan 0301 bereits berücksichtigt worden.

### Alternative:

Es gibt keine Alternative, da die ursprünglich an diesem Standort vorgesehene Modulbauweise auf diesem Grundstück nicht umsetzbar ist.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen HJ 2019	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>1.900.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc. (Flächenverrechnungspreis inkl. Nebenkosten/Reinigung)	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Auf Grundlage des Planungsbeschlusses vom 16.12.2014 (Ratsvorlage 4143/2013), der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014/2015 und der Entwurfsplanung wurde vom Rat der Stadt Köln am 14.02.2017 (Ratsvorlage 1444/2016) beschlossen, den Neubau des Grundschulgebäudes Ecke Friedrich-Karl-Straße / Niehler Kirchweg als Pilotprojekt in Modulbauweise zu errichten.

Genehmigt wurde gemäß Kostenschätzung (2016) eine Bausumme von 16.810.000 Euro brutto.

Im Juni 2017 wurde eine europaweite offene Ausschreibung durchgeführt. Der einzige Anbieter legte ein Angebot mit einem Preis von rund 29.750.000 Euro vor. Die Ausschreibung wurde jedoch aufgrund des unwirtschaftlichen Angebotes aufgehoben.

Als Ergebnis der Ausschreibung hat sich gezeigt, dass das Grundstück aus der Sicht von Modulbauanbietern nicht für die avisierte Bebauung mit Modulbauten geeignet ist. Auf Grund des kleinen Grundstücks ist nur eine kompakte Bauweise mit integrierter Turnhalle und Unterkellerung möglich, zudem muss das Gebäude dem Geländeverlauf (Höhendifferenz von ca. 3,50 m) angepasst werden. Diese Gegebenheiten lassen sich nur schwer bis gar nicht in Modulbauweise bewerkstelligen.

**Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Planung anzupassen und anstelle einer Realisierung des Projektes in Modulbauweise, die Schule in konventioneller und massiver Bauweise, auch unter eventueller Verwendung von vorgefertigten Bauelementen neu zu planen und zu errichten.**

Durch eine konventionelle Bauweise kann besser auf die Grundstückssituation eingegangen werden, da keine modularen Vorgaben eingehalten werden müssen. Auch wird die Raumaufteilung nicht in modulare Raster gezwungen oder Raumhöhen von Modulmaßen begrenzt. Somit eröffnet sich jetzt die Möglichkeit, die pädagogisch-architektonischen Standards in Form von aktuellen Raumkonzepten, wie „Cluster“, in einer neuen Planung umzusetzen. Bezogen auf die Grundstückssituation, wird die alte Planung in Modulbauweise wegen den vorgenannten Einschränkungen nicht weiter verfolgt.

Als Grundlage für eine Neuplanung wird hierzu eine aktuelle Bedarfsplanung erarbeitet.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend des Schulbedarfs in Köln-Nippes am 28.07.2015 angepasst. Das Grundstück des ehemaligen Nippesbad wird für den Gemeinbedarf vorgehalten und sieht eine maximal 3 geschossige Bebauung mit Schule/Turnhalle und Kita vor.

Die Kita wurde 2017 durch einen Investor realisiert und hat den Betrieb aufgenommen.

### **Energiestandard**

Sowohl Schulgebäude, als auch die Turnhalle sollen gemäß den geltenden städtischen Energieleitlinien (Ratsbeschluss vom 02.02.2016) in Passivhausweise geplant und errichtet werden.

### **Finanzierung:**

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach vorläufiger Kostenannahme auf rund 1,9 Mio. €. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten sind im Haushaltsjahr 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

### **Weiterer Ablauf:**

Nach erfolgtem Ratsbeschluss erfolgt die Vorbereitung und Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 nach HOAI. Geschätzte Dauer 18 Monate.

Das Ergebnis der Planung wird dem Rat vorgelegt. Inhalt dieser Beschlussvorlage wird die Mittelfreigabe aufgrund der Kostenberechnung nach Leistungsphase 3 der HOAI sein.

Nach erfolgtem Baubeschluss erfolgt die Vorbereitung und Generalunternehmer-Vergabe sowie die Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Nach erteilter Baugenehmigung erfolgt die Bauausführung. Geschätzte Dauer 42 Monate.

### Anlagen

Anlage 1 – Schulentwicklungsplan 2016 (Auszug)

Anlage 2 – Raumliste

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 – Bebauungsplan

Anlage 5 – Luftbild

Anlage 6 – Fotodokumentation

Anlage 7 – Kostenannahme

Anlage 8 – Planungskosten auf Kostenschätzung