



Anlage 3

26 über Dezernat VI

ab: 24.08.2022

Stellungnahme zur Beschlussvorlage 1292/2022, Stand 15.08.2022

Abbruch des Schulgebäudes der Gemeinschaftsgrundschule Antwerpener Straße 19-29, Köln-Neustadt/-Nord

Beschluss zum Abbruch vor Baubeschluss des Neubaus

RPA-Nr. 2022/0388

Eingereichte Kosten:	rd. 2.700.000,- € brutto
Risikozuschlag:	25%
Gesamtkosten:	rd. 3.400.000,- € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

26/Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beabsichtigt, die Grundschule am Standort Antwerpener Straße umfangreich zu erneuern. Die bestehenden Gebäude weisen gravierende Mängel in Bezug auf Standsicherheit, Barrierefreiheit, Brandschutz und Platzbedarf auf.

Grundsätzlich wurden bei der Vorplanung die Varianten Generalinstandsetzung sowie Abbruch und Neubau gegenüber gestellt. Die Generalinstandsetzung wurde nach umfangreichen Untersuchungen, u. a. einer Machbarkeitsstudie (Stand 30.10.2019) aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Mit Planungsbeschluss 1565/2020 vom 10.09.2020 wurde die Aufnahme der Planung für den Neubau durch den Rat der Stadt Köln legitimiert.

Zur Realisierung des Neubaus sind der Abbruch der Bestandsgebäude und die Baufeldfreimachung erforderlich, deren Umsetzung 26 nunmehr beschließen lassen will.

Der Abbruch soll durch diesen Beschluss bereits vor dem Baubeschluss zum Neubau möglich werden. Die vorgetragenen Gründe sind nachvollziehbar und plausibel. Insbesondere die Verkürzung der Projektgesamtdauer und der nach dem Auszug der Schule zu verhindernde Leerstand sprechen für den vorgezogenen Abbruch. In Bezug auf Vandalismus und Hausbesetzungen hat es in der Vergangenheit eine Reihe von gravierenden Problemen gegeben, die vermieden werden müssen.

Nach Aussage von 26 ist der Abbruch nach der vorausgegangenen Planungsphase unmittelbar nach dem Auszug der Schule aus den Gebäuden ab September 2023 möglich.

Die in der Beschlussvorlage genannte Kosten in Höhe von 2,7 Mio. € brutto (gerundet) basieren auf einer Kostenberechnung eines externen Ingenieurbüros (Stand

25.07.2022). Dieses Büro hatte als Grundlage für die Berechnung umfangreiche Untersuchungen und Ermittlungen veranlasst.

Die weitestgehend nachvollziehbare und detaillierte Kostenberechnung enthält durch diverse pauschalisierte bzw. abgeschätzte Kostenansätze ein deutliches Risiko bezüglich der Kostensicherheit. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass neben den Kosten für den Abbruch auch Kosten für Baugrube, Verbau und Unterfangungsmaßnahmen enthalten sind und diese – falls kein Baubeschluss für den Neubau erfolgt (Kosten in Höhe von mindestens 20 Mio. € gemäß Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Anlage 2) – wirkungslos bleiben.

Weiterhin besteht aufgrund der derzeit zu beobachtenden Kostenentwicklungen (für dieses Projekt insbesondere in Bezug auf Betriebsstoffe), ein erhöhtes Risikopotenzial bzgl. der prognostizierten Gesamtkosten. Dennoch erscheint der mit 25% bzw. 675.000 € brutto angesetzte Risikozuschlag hoch. Ich empfehle, einen Risikozuschlag in dieser Höhe im Eintrittsfall separat genehmigen zu lassen.

Entsprechend den Ausführungen zur Kostenberechnung des externen Büros werden die Flächen, die zunächst als Baustelleneinrichtungsf lächen dienen, zunächst noch nicht entsiegelt. Es ist zu bedenken, dass die vollständige Kampfmittelfreiheit durch die hier zu beschließende Maßnahmen demnach noch nicht bestätigt werden kann.

Grundsätzlich wird die Notwendigkeit der Maßnahme nicht in Frage gestellt und mit Hinweis auf die o.g. Anmerkungen, können keine Gründe festgestellt werden, die einem vorgezogenen Abbruch der Bestandsgebäude entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Jülich

Leiter des Rechnungsprüfungsamtes