

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Planungsaufnahme zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214 in 51061 Köln-Höhenhaus

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Sportausschuss	20.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiterbildung	26.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	09.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt den Abriss des bestehenden und den Neubau eines Schulgebäudes für die Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214 in Köln-Höhenhaus und beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Planung, mit der Zielvorgabe den Neubau der Sportübungseinheiten (2 Dreifachsporthallen) vorzuziehen, und die Kostenermittlung aufzunehmen.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumlise (Anlage 2) aufgeführte Raumprogramm für eine 6-zügige Sekundarstufe I und eine 4-zügige Sekundarstufe II in Ganztagsform zu Grunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

Alternative:

Der Rat beschließt den Rückbau des bestehenden Schulgebäudes der Willy-Brandt-Gesamtschule Im Weidenbruch 214 in Köln-Höhenhaus auf die erforderliche Fläche mit anschließender Sanierung und beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen.

Der Planung ist das in der beigefügten Raumlise (Anlage 2) aufgeführte Raumprogramm für eine 6-zügige Sekundarstufe I und eine 4-zügige Sekundarstufe II in Ganztagsform zu Grunde zu legen. Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten
		€ _____	%		
s. Begründung		s. Begründung		s. Begründung	
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung ggf. Auswirkungen

Das 1975 errichtete Gebäude der Gesamtschule Im Weidenbruch ist nach nunmehr über 30-jähriger intensiver Nutzung stark sanierungsbedürftig. Sowohl der baulich-konstruktive und bauphysikalische Zustand als auch der Zustand der haustechnischen Anlagen weist neben den allgemeinen funktionalen Mängeln unübersehbare Schwachstellen auf.

Die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz entsprechen in keiner Weise mehr den Anforderungen. Auch im Bereich des Brandschutzes sind Verbesserungen dringend erforderlich. Zu den vorrangigsten Sanierungsmaßnahmen würden u. a. die komplette Dach- und Fassadensanierung, die Erneuerung der gesamten Fensteranlage, der Austausch der Flur- und Raumtrennwände und der Austausch der Rauch- und Brandschutztüren zu zählen sein. Ferner sind Maßnahmen zur dringend notwendigen Veränderung von bestehenden, aber nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen gerecht werdenden Raumstrukturen hierbei noch nicht erfasst.

Die haustechnische Ausstattung des Gebäudes erfolgte seinerzeit zwar auf einem sehr hohen Standard, der sowohl dem damaligen Stand der Technik als auch den Anforderungen der Nutzer in vollem Maße gerecht wurde; allerdings sind zwischenzeitlich diese Anlagen technisch veraltet und entsprechend stark reparaturanfällig. Beispielhaft sei hier nur die Be- und Entlüftungsanlage erwähnt, an die große Teile der Unterrichts- und Verkehrsflächen angeschlossen sind. Diese Anlage ist inzwischen nicht mehr regelbar, was immens hohe Energiekosten zur Folge hat.

Außerdem entspricht die Schulanlage nicht mehr in allen Bereichen den heutigen pädagogischen und funktionalen Erfordernissen und Anforderungen an ein modernes Schulgebäude. So sind einzelne Räumlichkeiten aufgrund der gegebenen Raumstrukturen (z.B. ehemalige Großräume, innen liegende Räume) nur eingeschränkt nutzbar und müssten im Falle einer Sanierung des Gebäudes zurückgebaut werden. Dies ist aufgrund der vorgegebenen Flächenzuschnitte mit einem ökonomisch vertretbaren Aufwand jedoch nicht ohne weiteres möglich.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt in der Gesamtbetrachtung und Bewertung der Schulanlage richtet sich auf die z. Z. vorhandenen Bestandsflächen. Den Planungen der Mitte der 70-iger Jahre errichteten Kölner Gesamtschulen, somit auch der GeS Im Weidenbruch, lagen seinerzeit keine allgemeinverbindlichen Raumprogrammrichtlinien des Landes NRW zugrunde, da es sich zu diesem Zeitpunkt noch um Schulversuche handelte und die Einführung als Regelschule erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte. Die Raumprogramme waren daher an die damals für die allgemein bildenden Schulen geltenden Raumprogramme nur angelehnt und orientierten sich im Wesentlichen an den besonderen pädagogischen Bedürfnissen und Belangen der in Ganztagsform geplanten neuen Schulform. Außerdem waren die Raumprogramme auf deutlich höhere Schülerzahlen und Zügigkeiten ausgerichtet als heute tatsäch-

lich zu verzeichnen und auch entsprechend der langfristigen schulentwicklungsplanerischen Prognose zu erwarten sind.

Die vorhandene Raumprogrammfläche in der Gesamtschule Im Weidenbruch umfasst rd. 12.800 qm bezogen auf die Unterrichts- und Fachbereiche, den Ganztagsbereich, den Verwaltungs- und Lehrerbereich sowie das Pädagogische Zentrum. Verkehrs- und Funktionsflächen (Räume für die Gebäudetechnik) sowie sonstige Nebenflächen (u. a. Flächen der Zentralgarderoben, Toilettenanlagen) sind hierin nicht berücksichtigt. Dem Bestand hinzu zu rechnen sind ferner 6 Sportübungseinheiten (2 Dreifachsporthallen), die ebenfalls einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen.

Das einer Neubauplanung zugrunde liegende und auf den aktualisierten langfristigen Bedarf der Schule ausgerichtete Raumprogramm berücksichtigt dagegen nur noch eine reine Raumprogrammfläche von insgesamt rd. 9.320 qm, so dass im Vergleich zum Bestand eine Flächenminimierung um rd. 3.480 qm bzw. ca. 27 % erzielt werden kann.

Durch eine aus Sicht der Schulverwaltung ebenfalls mögliche Reduzierung des Sportstättenbedarfs von bisher 6 auf 4 Sportübungseinheiten ergäbe sich eine weitere Flächensparnis von rund 1.000 qm. Diese ist jedoch unter Berücksichtigung des Sportstättenbedarfs der Sportverwaltung nicht realisierbar, so dass de facto die bestehende aktuelle Anzahl von 6 Übungseinheiten wieder hergestellt werden muss.

Nach dem aktuellen Belegungsplan der Sportverwaltung des Bürgeramtes Mülheim sind in den derzeit 6 Übungseinheiten Nutzungszeiten in Höhe von 149,5 Stunden pro Woche für den Trainings- und Übungsbetrieb in der Zeit von Montag bis Freitag an Vereine vergeben. Darüber hinaus findet an den Wochenenden der Spiel- und Wettkampfbetrieb statt. Da die Nutzungszeiten für Vereine nah an der Kapazitätsgrenze der 6 Übungseinheiten liegen, kann bei einer Reduzierung von 6 auf 4 Übungseinheiten der Ausfall an Nutzungszeiten nicht durch eine Verlagerung an andere Standorte kompensiert werden. Darüber hinaus wird im Ergebnis des Bürgerhaushaltes noch das Erfordernis für eine weitere große schulunabhängige Mehrzweckhalle für den Bereich Köln-Dünnwald, Höhenhaus, Flittard, Stammheim gesehen. Die Erstellung einer entsprechenden Bedarfsanalyse ist in Bearbeitung.

Somit ist es unverzichtbar, im Rahmen der Baumaßnahme wieder 6 Übungseinheiten zu errichten, um den heutigen Status Quo zu erhalten.

Auf der Basis der schulentwicklungsplanerischen Prognose (Anlage 1), die den Bestand der Schule mit 6 Zügen in der Sekundarstufe I und 4 Zügen in der Sekundarstufe II (bisher 3 Züge) langfristig als gewährleistet darstellt, wurde von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in verschiedenen Studien die Gegenüberstellung der Kosten für eine Generalinstandsetzung und eines Neubaus vorgenommen und folgende Varianten geprüft:

- a) Komplette Generalinstandsetzung des Gebäudebestands,
- b) Teilabriss, bedarfsgerechter Rückbau und Generalinstandsetzung des Restbestand,
- c) Komplettabriss des Bestands und Neubau.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in der Anlage 3 dieser Beschlussvorlage zusammenfassend dargestellt und verdeutlichen die Wirtschaftlichkeit eines Schulneubaus im Vergleich zu einer Sanierung des überdimensionierten Bestands. Auch ein Teilabriss der bestehenden Schulanlage zur Reduzierung der vorhandenen Gebäudeflächen, Sanierung des Restbestands einschließlich Rückbaumaßnahmen einzelner Bereiche ist wegen der bestehenden Gebäudestruktur in sinnvoller Weise kaum durchführbar.

Die in der Anlage 2 beigefügte Raumliste wurde in enger Abstimmung mit der Schulleitung auf der Grundlage der „Grundsätze für die Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen und Sonderschulen „ (RdErl. d. Ministeriums für Schule und Weiterbildung vom 19.10.1995, GABl.NW.I S .229) erstellt und beinhaltet dementsprechend das vollständige Raumprogramm der durch die Schulentwicklungsplanung langfristig prognostizierten Zügigkeiten.

Die Realisierbarkeit des vorgegebenen Raumprogramms auf dem vorhandenen Schulgrundstück ist im Ergebnis der durchgeführten Projektstudien bestätigt worden. In den weiteren Planungsphasen ist konkret noch zu prüfen in welchem Umfang ein Neubau unter weitestgehender Aufrechterhaltung des laufenden Schul- und Sportbetriebs und unter der Zielvorgabe, dass zunächst die neuen Sportübungseinheiten zu errichten sind, möglich sein wird bzw. welche Ausweichräume und in welchem Umfang gfls. bereitgestellt werden müssen. Das Ergebnis der Prüfung ist dem Sportausschuss und dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung mitzuteilen.

Die Baukosten für den Neubau der Gesamtschule Im Weidenbruch würden sich entsprechend der erfolgten Projektstudien nach einer ersten Grobschätzung auf voraussichtlich ca. 35,9 Mio. € zzgl. ca. 4,2 Mio. € für die weiteren 2 Sportübungseinheiten belaufen.

Hinzu kommen die bisher überschlägig ermittelten Kosten für die Einrichtung mit rd. 2 Mio. €.

Der Stadtvorstand hat sich im Rahmen des IVC-Verfahrens in seiner Sitzung am 16.02.2007 dem Vorschlag der Verwaltung zur Generalinstandsetzung bzw. zum Neubau eines Schulgebäudes angeschlossen und der Einleitung des Planungsbeschlussverfahrens zugestimmt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Durchführung eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches erfolgte im August 2008 die erneute Vorlage im Rahmen des IVC-Verfahrens in der Ämterkonferenz, so dass nunmehr die Einleitung des Planungsbeschlussverfahrens ohne erneute Vorlage im Stadtvorstand erfolgen kann.

Finanzierung:

Abriss-, Bau- und Folgekosten

Entsprechend dem neuen Finanzierungsmodell für Schulbaumaßnahmen werden die Kosten für den Abriss und Neubau des Schulgebäudes und 4 Sportübungseinheiten zu 100 % aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vorfinanziert und über Mietzahlungen von der Schulverwaltung refinanziert. Der jährliche Mietbedarf für den gesamten Neubau beträgt vorbehaltlich Kostenänderungen rund 3.907.000 Euro. Abzüglich der bisher bereit gestellten Mietkosten für das bestehende Gebäude i. H. v. 2.598.000 Euro reduziert sich der zusätzliche Mietmehrbedarf auf 1.309.000 Euro (Übersicht s. Anlage 4). Dieser zusätzliche Bedarf wird aus Mitteln der Bildungs-/ Schulpauschale bereit gestellt und frühestens in 2011 kassenwirksam werden. Aufgrund der geplanten Flächenreduzierung kann ab 2011 mit einer jährlichen Neben- und Reinigungskostenersparnis i. H. v. voraussichtlich 342.000 Euro ausgegangen werden.

Einrichtungskosten

Für die v. g. Maßnahme werden Einrichtungskosten i. H. v. rd. 2 Mio. € entstehen. Dieser Bedarf wird zu 100 % aus Mitteln der Bildungs-/Schulpauschale finanziert und in 2011 kassenwirksam. Im Laufe der weiteren Planungen werden diese Kosten noch konkretisiert.

Zwei zusätzliche Sportübungseinheiten

Die Entscheidung über die Finanzierung der anteiligen Investitionskosten (Bau- und Einrichtungskosten) für die beiden zusätzlichen Sportübungseinheiten erfolgt im Zusammenhang mit der Entscheidung zum Bürgerhaushalt anlässlich der Aufstellung des Hpl.-Entwurfes 2010.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4