

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Erweiterungsbau, Umbau im Bestand und Sanierung der Turnhalle der Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Lernen Thymianweg 1a, Köln-Höhenhaus  
Baubeschluss**

**Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft beschließt vorbehaltlich der Zustimmung der Bezirksvertretung Mülheim die Kostenberechnung für den Umbau im Bestand, den Erweiterungsbau für den gebundenen Ganzttag, die Ergänzung fehlender Räume, die Sanierung der Turnhalle sowie die Herstellung der Außenanlagen an der Förderschule Lernen Thymianweg 1a in Köln-Höhenhaus mit Gesamtbaukosten in Höhe von 9.846.021 € und beauftragt die Verwaltung mit der Generalunternehmer-Ausschreibung in vier Gewerkegruppen, der Submission und der Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

**Alternative 1**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft beschließt vorbehaltlich der Zustimmung der Bezirksvertretung Mülheim die Durchführung der Bauaufgabe entsprechend dem Entwurf der Montag-Stiftung mit Erfüllung des vollständigen Raumbedarfs der Schule sowie der Umsetzung des pädagogischen Konzeptes bei Gesamtbaukosten von 11.416.400 €. Er beauftragt die Verwaltung mit der Generalunternehmer-Ausschreibung in vier Gewerkegruppen, der Submission und der Baudurchführung.

**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
	483.111 € 1.306.050,62	%		€		€ 1.004.489,74
Für Einrichtung		s. Begründung		Für Miete incl. Nebenkosten		
Für Service incl. Restbuchwert				Nach Fertigstellung entfallende Miete incl. NK 294.256 €		
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Zur Durchführung der Baumaßnahmen an der Förderschule Lernen Thymianweg 1a in Köln-Höhenhaus ist der Baubeschluss durch den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft erforderlich.

**Begründung:**

Der Ausschuss Schule und Weiterbildung hat die Verwaltung am 11.08.2008 mit der Planung und der Kostenermittlung für einen Umbau im Bestand und für die Errichtung eines Erweiterungsbaus / Neubau mit Klassenräumen, Gruppenräumen und Fachräumen, Lern- und Arbeitsräumen, Verwaltungsräumen, Forum, Bibliothek, Ganztagsbereich sowie eine Sanierung der Turnhalle und die Herrichtung der Außenanlagen beauftragt. Diesem Planungsauftrag lagen die vom Rechnungsprüfungsamt geprüften Gesamtbaukosten vom 11.400.000 € zugrunde, die zum damaligen Zeitpunkt bereits nach Prüfung von Kostenreduzierungsmöglichkeiten und Gesprächen mit der Montag-Stiftung auf einen Betrag von 9.225.763 € angepasst werden konnten.

Im weiteren Planungsprozess musste und wurde das endgültige Raumprogramm entsprechend der pädagogischen Bedarfe der Schule mit der Montag-Stiftung weiter erarbeitet und entsprechend den Bedarfen angepasst. Die nun abgeschlossene Entwurfsplanung berücksichtigt somit in vollem Umfang das pädagogische Konzept der Schule. Die ermittelten Gesamtbaukosten für diesen Entwurf belaufen sich auf 11.416.400 € – vergleiche Beschlussalternative 1.

Auf der Basis dieses Planungsergebnisses hat die Verwaltung mit der Montag-Stiftung eine Abstimmung mit dem Ziel vorgenommen, die Kosten auf max. 10 Mio. € zu reduzieren. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind von der Montag-Stiftung vorgeschlagene Kostenreduzierungen in den nachfolgend aufgeführten Punkten möglich:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1) Verzicht auf den Umbau des 1. und 2. OG im Trakt C    | <b>Kosten:684.095 €</b> |
| 2) Verlagerung des Aufzuges in den Bestand Trakt C       | <b>Kosten:192.276 €</b> |
| 3) Verzicht auf zusätzliche bauliche Ausstattungen       | <b>Kosten: 61.999 €</b> |
| 4) Wegfall der mobilen Trennwand im Forum                | <b>Kosten:199.920 €</b> |
| 5) Keine Umgestaltung von Dach und Fassade der Turnhalle | <b>Kosten: 69.594 €</b> |
| 6) Verzicht Erneuerung des Sportbodens in der Turnhalle  | <b>Kosten: 70.018 €</b> |
| 7) Verzicht Erneuerung Sportplatz                        | <b>Kosten:241.653 €</b> |
| 8) Wegfall der Retentionsflächen                         | <b>Kosten: 25.176 €</b> |
| 9) Änderung Material der Terrassenflächen                | <b>Kosten: 25.647 €</b> |

Bei Realisierung aller vorstehend dargestellten Kostenreduzierungsmöglichkeiten verringern

sich die Gesamtbaukosten des Projektes auf 9.846.021 € – vergleiche Beschlussvorschlag.

Eine Bewertung und fachtechnische Prüfung der von der Montag-Stiftung aufgeführten Kosteneinsparmöglichkeiten zeigt weitere alternative Lösungen auf, die gegebenenfalls zum Tragen kommen können. Je nach Entscheidung variieren die Gesamtbaukosten dann zwischen den in der Beschlussvorlage genannten Kosten von 11.416.400 € und 9.846.021 €.

Im Folgenden wird die Bewertung der jeweiligen Kostenpunkte aufgezeigt.

**1) Verzicht auf den Umbau des 1. und 2. OG im Trakt C, Kosten: 684.095 €**

Bewertung: Das Zurückstellen des Umbaus im 1. und 2. Obergeschoss bedeutet, dass die für die Umsetzung des pädagogischen Konzepts erforderlichen baulichen Voraussetzungen nur unvollständig geschaffen werden. Gemäß pädagogischem Konzept sind Unter-, Mittel- und Oberstufe in verschiedenen stufenspezifischen gestalteten Lernhäusern untergebracht, das bedeutet, dass jedes Lernhaus sowohl im pädagogischen Programm als auch in der architektonischen Gestaltung das jeweils entwicklungsnotwendige Profil zeigt. Der Trakt C soll, als Lernhaus der Oberstufe, in offenen, flexibel zu gestalteten Lernlandschaften mit Projektzonen, Trainingsbereichen, Teamräumen, etc. den pädagogischen Ansatz unterstützen. Ohne den Umbau fehlt die bauliche Voraussetzung für die pädagogische Entwicklung.

**2) Verlagerung des Aufzuges in den Bestand Trakt C, Kosten: 192.276 €**

Bewertung: Die Schule soll nach Durchführung der Baumaßnahme uneingeschränkt barrierefrei sein. Die Verlagerung des geplanten neuen Aufzuges aus dem Bestandsgebäude in den Foyerbereich des Neubaus soll dieses Transportmittel mehr in den „öffentlichen“ Bereich der Schule stellen und auf diese Weise dem darauf angewiesenen Personenkreis entgegenkommen. Des Weiteren dient der Aufzug als Transportmittel für das Stuhllager des Forums und ist im Foyerbereich besser zu erreichen. Da die Funktionalität des Aufzuges im Bestandsgebäude ebenso gegeben ist sollte in Anbetracht der hohen Kosten auf eine Verlagerung in den Neubau verzichtet werden.

**3) Verzicht auf zusätzliche bauliche Ausstattungen, Kosten: 61.999 €**

Bewertung: Die zusätzlichen baulichen Ausstattungselemente, wie z. B. Oberlichter in der Unterstufe und der Verwaltung, Möblierungselemente (Sitzbänke in den Außenanlagen), die niveaugleiche Ausbildung des Innenhofes in Bezug auf das Foyer steigern die Aufenthaltsqualität im Schulbereich, sind aber nicht zwingend erforderlich.

**4) Wegfall der mobilen Trennwand im Forum, Kosten: 199.920 €**

Bewertung: Das Forum soll mittels mobilen Trennwänden in bis zu drei Einzelräumen aufgeteilt werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Nutzungseffizienz dieser Fläche zu erhöhen. Die Aufteilbarkeit macht es möglich mit bis zu drei Gruppen diese Fläche gleichzeitig zu nutzen. Das Zurückstellen des Einbaus der mobilen Trennwände und die Beschränkung auf die vorbereitenden Maßnahmen führen zu Einschränkungen im Schulbetrieb, da anstelle von bis zu drei Räumen nur ein Raum verfügbar ist.

**5) Keine Umgestaltung von Dach und Fassade der Turnhalle, Kosten: 69.594 €**

Bewertung: Die Anpassung der geplanten Sanierungsmaßnahme des Daches der Turnhalle

an den Standard der bereits sanierten Bauteile A und C stellen als Metaldach eine architektonische Aufwertung dar. Die Ausführung der Fassade als Wärmedämmsystem mit einer Klinkerriemchenbekleidung anstelle von Putz erhöht die Langlebigkeit und sollte zur Ausführung kommen.

**6) Erneuerung des Sportbodens in der Turnhalle, Kosten: 70.018 €**

Bewertung: Der Sportboden in der Turnhalle ist zwar noch funktionstüchtig, weist aber Alterungsspuren auf. Eine Erneuerung im Zusammenhang mit der Gesamtanierung ist sinnvoll um eine spätere weitere Baustelle in der Schule zu vermeiden.

**7) Sportplatz, Kosten: 241.653 €**

Bewertung: Im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen soll der Sportplatz mit einem modernen Kunststoffbelag erneuert werden. Außerdem sieht die aktuelle Planung vor, die Anlage mit Toren, Basketballkörben, Ballfangzaun und Zuschauersitzstufen auszustatten. Diese Maßnahme könnte gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

**8) Wegfall der Retentionsflächen, Kosten: 25.176 €**

Bewertung: Gemäß Planung soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück aus ökologischen Gründen gesammelt und versickert werden. Die Gebühren für die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz entfallen. Der Verzicht ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

**9) Material der Terrassenflächen, Kosten: 25.647 €**

Bewertung: Die Verwendung von Betonsteinplatten für die Terrassen der Lernhäuser anstelle eines Holz-Kunststoffmaterials mit holzähnlichen Eigenschaften ist eine qualitative Verschlechterung, führt aber zu keinen funktionalen Einschränkungen.

Die durchgeführte Kostenermittlung einschließlich der Vorschläge zur Kostenreduzierung liegt dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung vor.

Es ist beabsichtigt, das Bauvorhaben in folgenden Gewerkegruppen zu vergeben:

- Wetterfeste Hülle (Rohbau, Fassade, Dach)
- Innenausbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Freianlagen

Zur möglichst geringen Beeinträchtigung des Schulbetriebes ist es erforderlich die Bauausführungszeiten zu verkürzen. Dies wird durch die Aufteilung der Vergaben in die vorgenannten Gewerkegruppen und die Vergabe an Generalunternehmer erreicht. Des Weiteren ermöglicht diese Aufteilung, als Alternative zu einer Vergabe aller Leistungen an einen Generalunternehmer, auch kleinen mittelständischen Unternehmen diese Leistungen anzubieten.

Die Gesamtbaukosten in Höhe von 9.995.128,94 € reduzieren sich dabei um den Betrag von 149.107 €, den die Montag- Stiftung in Form von Planungskosten bezuschusst, auf 9.846.021 €

Die investiven Baukosten in Höhe von 7.725.434,94 € für den Neubau und für die Herstellung der Außenanlagen sowie die Kosten von 886.463,12 € für die Generalinstandsetzung der Turnhalle werden gem. aktuellem Finanzierungsmodell vollständig aus dem Wirtschaftsplan

der Gebäudewirtschaft vorfinanziert und über Mietaufwand der Schulverwaltung refinanziert. Die Mittel aus der Bildungspauschale verbleiben im städt. Haushalt.

Bei den als Serviceleistung abzurechnenden Baukosten in Höhe von 1.383.230,88 € handelt es sich um einen einmaligen Aufwand, der im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, bereitzustellen ist. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für den Umbau im Bestand im Bauteil A und C in Höhe von 1.258.280,88 € sowie den Abriss der Bauteile B und D in Höhe von 124.950,00 € und reduzieren sich um den Betrag in Höhe von 149.107 € Planungskosten der Montag- Stiftung. Die Abrisskosten erhöhen sich um den Betrag von 71.926,74 € aus dem ermittelten Restbuchwert der Gebäudeteile B und D.

Die kalkulatorische Miete bezogen auf den Anschaffungswert wurde mit 908.096,67 €/a zuzüglich Nebenkosten für den Neubauanteil in Höhe von 96.393,07 € ermittelt. Die Finanzierung des p.a. erforderlichen zusätzlichen Aufwandes erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301. Die Belastung des städt. Haushalt durch die Miete erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme voraussichtlich im Hj. 2012. Die Abrisskosten als Serviceleistung belastet den städt. Haushalt voraussichtlich im Hj. 2010 und die Kosten für den Umbau im Bestand 2012.

Ab Fertigstellung des Projektes entfallen Miete und Nebenkosten für die nicht mehr benötigten sieben Klassenräume in Mobilbauten (Miete inkl. Nebenkosten derzeit 190.251,07 €/a, Reinigung 8.100,48 €/a) und die durch Erweiterung / Neubau wegfallenden Bestandsbauten (Miete inkl. Nebenkosten derzeit 82.991,80 €/a, Reinigung 12.912,20 €/a).

Die Finanzierung der Einrichtungskosten von insgesamt 483.111 € erfolgt in Höhe von 225.000 € für die Ganztagsbereiche zu 100 % aus IZBB-Fördermitteln. Die Finanzierung für die restliche Einrichtung in Höhe von 258.111 € erfolgt zu 100 % aus Mitteln der Bildungspauschale. Im Haushaltsplan 2009 sind Einrichtungsmittel in Höhe von 270.000 € veranschlagt. Die restlichen 213.111 € werden zum Haushaltsplan 2011 berücksichtigt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2**