

zusätzliche Anlage

**zu Vorlage Nr. 2967/2012 - Abriss und Neubau einer Grundschule,
Fühlinger Weg 7, 50765 Köln-Volkhoven/Weiler, Baubeschluss**

Die in der Sitzung des Schulausschusses am 04.03.2013 gestellten Fragen werden von der Gebäudewirtschaft wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wieso entstehen bei einem Baubeschluss nach EnEV 2009 **Umplanungskosten von 250.000 € plus 2% Baukostensteigerung für 8 Monate Umplanungszeit**? Lt. Vorlage wären bei diesem Vorhaben im Wesentlichen eine Reduzierung der Dämmung, und eine Reduzierung des energetischen Standards der Fensterelemente vorzunehmen. Auf die Lüftungsanlage kann lt. Vorlage wg. der Außenschallbelastung nicht verzichtet werden zudem würden aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums erhöhte (noch höhere) Umplanungskosten anfallen?!

Antwort:

Die wesentlichen Unterschiede zwischen Passivhaus und ENEV 2009 befinden sich neben Fassadenaufbau und -konstruktion in den technischen Gewerken, der Gebäudeautomation, der Heizungs- sowie Lüftungsanlage. Die ebenfalls in dem gem. ENEV 2009 geplanten Gebäude vorgesehene Lüftungsanlage entspricht in Auslegung und Größe in keinsten Weise der des Passivhauses und ist nur zur mechanischen Belüftung der Klassenräume entlang des Fühlinger Weges eingeplant. Insbesondere die technischen Gewerke machen im Vergleich PHPP/ENEV 2009 mit ca. 500.000 € einen großen Anteil der eingesparten Kosten aus.

Die von der Gebäudewirtschaft angesetzten Umplanungskosten ergeben sich durch den fortgeschrittenen Stand der Planung, derzeit der LPH 5. Die Umplanung der technischen Gewerke würde daher zusätzliche Honorare in den LPH 3, 4 und 5 bedeuten und umfasst die folgenden Leistungen: Neuaufstellung der thermischen Bauphysik, Änderung des Brandschutzkonzeptes, Überplanung der Lüftungs-, Heizungs- und Gebäudeautomationstechnik, Anpassung der Gebäude- sowie Tragwerksplanung auf die geänderten Technikanforderung, Überarbeitung der Bauantragsunterlagen, Umplanung der Ausführungsplanung.

Die sich hieraus ergebenden Honorare in Höhe von 250.000,00 € verteilen sich auf die an dem Projekt beteiligten Fachplaner für thermische Bauphysik, Brandschutz, Tragwerksplanung und technische Gebäudeausrüstung sowie auf Projektplanung und Projektsteuerung.

Der Umplanungszeitraum der Planung wird veranschlagt mit 5 Monaten. Aufgrund des ruhenden Planungsprozesses und der nicht eindeutigen weiteren Terminierung wurde eine Reserve von 1-3 hinzugerechnet, da die Kapazitäten und Auftragsauslastung der beteiligten Planungsbüros nicht abgeschätzt werden können. Die 2% Baukostensteigerung ergeben sich hierbei aus dem Inflationswert über oben genannten Zeitraum.

Frage 2:

Wieso hält Gebäudewirtschaft, trotz der massiven Bedenken von RPA am Einbau des Erdwärmekollektors fest, auch wenn lt. eigener Einschätzung der Projektleitung der Kollektor auf Grund geringer Laufzeiten entbehrlich ist? (siehe Anlage 3)

Antwort:

Nach erneuter Prüfung der Notwendigkeit des Erdwärmekollektors sowie Rücksprache mit dem Energiemanagement der Gebäudewirtschaft und den beteiligten Fachplanern werden die Anforderungen gemäß des PHI Darmstadt für den Passivhausnachweis auch bei Einsparung des Gerätes eingehalten. Es ergibt sich hierbei ein Einsparpotential von ca. 15.000 €.

Frage 3:

Warum wird - wie von RPA empfohlen - der Wettbewerb nicht für reine Aluminiumfenster geöffnet?

Wie hoch ist der Instandhaltungsaufwand von Holz/Aluminiumfenstern?

Antwort:

Der Einsparvorschlag des RPA wurde durch die Gebäudewirtschaft geprüft. Bei den geplanten Fenstern handelt es sich um Passivhaus geeignete Fensterelemente mit einem u-Wert von min. $0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, Dreischeibenisolierverglasung, Edelgasfüllung und thermisch wirksamen Glasabstandshaltern.

Eine Wettbewerbssituation für Aluminium-Fenster mit diesen Anforderungen ist zum Zeitpunkt der Planung und RPA Prüfung nicht existent gewesen, da einzig ein Hersteller die Anforderungen an dieses Produkt erreichte. Dagegen werden Holz-Aluminium Fenster mit den obigen Anforderungen von mehreren großen Fensterherstellern angeboten und können mit einem U-Wert von bis zu 0,65 hergestellt werden. Eine zuvor ausgewertete Aluminium-Fensterausschreibung für einen Passivhauskindergarten erzielte bei acht Bietern ein Angebot. Da im Zuge eines öffentlichen Vergabeverfahrens nur ein Produkt ausgeschrieben werden kann, wurde vor diesem Hintergrund im Verlauf der Planung den Holz-Aluminiumfenstern der Vorzug gegeben. Seitens der Gebäudewirtschaft existieren keine Vorbehalte gegen Aluminiumfenster. Im Zuge der Ausführungsplanung o. ggf. Umplanung werden seitens der GW beide Produkte immer wieder geprüft und verglichen werden, um ein möglichst kostengünstiges und nachhaltiges Produkt auszuwählen. Beide Fenstertypen werden seitens der GW als kostenneutral bewertet.

Da die Holzseite des Holz-Aluminium-Fensters nicht der Bewitterung ausgesetzt ist, ist der Instandhaltungsaufwand mit Aluminiumfenstern gleichzusetzen.

Frage 4:

Wie passt "Passivhausstandard" zur lt. Baubeschreibung "großzügigen Verglasung im Forum/Foyer - die das Gebäude transparent erscheinen lässt"?

Antwort:

Die Vorgaben des Passivhausstandards stellen kein Hindernis für größere Verglasungsflächen dar. Die angestrebten Kennwerte werden im Falle des Schulgebäudes nicht nur eingehalten, sondern noch unterboten.

Frage 5:

Wie errechnet sich die außerordentlich hohe Miete - pro Jahr rd. **11%** der Herstellungskosten! Woher kommt der zu Grunde gelegte Darlehenszinssatz von 7%!?

Antwort:

Als eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln ist die GW nach § 10 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung NRW verpflichtet, für ihre Leistungen an die Kernverwaltung ein angemessenes Entgelt zu erheben. Im Zuge der Gründung der GW zum 1.1. 1997 wurden die Grundsätze, nach denen sich der Preis für die innerstädtische Bereitstellung von Flächen, die sog. Kostenmiete, bestimmen soll, mit der Kernverwaltung abgestimmt und vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Kostenmiete ist ein kalkulatorischer Verrechnungspreis, der sich aus insgesamt fünf Komponenten zusammensetzt. Den (1) kalkulatorischen Abschreibungen und (2) den kalkulatorischen Instandhaltungskosten liegen Wiederbeschaffungszeitwerte zugrunde, während die (3) kalkulatorisch ermittelten Zinsen vom gebundenen Kapital (Buchwert) abhängen. Darüber hinaus wird ein (4) flächenabhängiger Pauschalansatz für Verwaltungskosten (EUR 0,32 / qm) erhoben und (5) ein Mietausfallwagnis von 2 Prozent einkalkuliert.

Analog zur kalkulatorischen Instandhaltung, die mit einem von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) entwickelten Faktor (1,2 % vom Objektwiederbeschaffungszeitwert) so bemessen ist, dass sie nicht in jedem einzelnen Wirtschaftsjahr, wohl aber über den Lebenszyklus eines Gebäudes die Refinanzierung des Instandhaltungsbedarfes ermöglichen soll, ist auch der kalkulatorisch zugrunde gelegte Zinssatz ein langfristig ausgerichteter Kalkulationsparameter. Er soll, konzeptionell unabhängig von den aktuellen Verhältnissen auf dem Geld- und Kapitalmärkten, über die gesamte Nutzungsdauer von 80 Jahren eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals gewährleisten. Aus diesem Grund würde sich auch in Hochzinsphasen keine Mietanpassung für die Kernverwaltung ergeben.

Im Rahmen des skizzierten Kalkulationsschemas mit den vorgegebenen Parametern „Abschreibungszeitraum“, „Instandhaltungsansatz“ und „kalkulatorischer Zinssatz“ wird die konkrete Miete eines Neubauprojektes maßgeblich von der Bauzeit (Vorfinanzierungskosten), den Anschaffungs- und Herstellungskosten und, wegen ihres Einflusses auf die Höhe der Verwaltungskosten, von der insgesamt bereitgestellten Fläche bestimmt.