

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/26

Freigabedatum
29.11.2013

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Generalsanierung der Turnhalle und energetische Sanierung des Hausmeisterhauses an der Grundschule Lohmarer Str. 11, 51105 Köln-Humboldt/Gremberg
Baubeschluss**

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	per DE
Ausschuss Schule und Weiterbildung	02.12.2013
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	09.12.2013

Beschluss:

Der Betriebsausschuss genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Turnhalle und der energetischen Sanierung des Hausmeisterhauses an der Grundschule Lohmarer Str. 11, 51105 Köln mit Gesamtbaukosten von 1.253.500 € und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten incl. Nebenkosten in Höhe von 97.900 € sind ab dem Haushaltsjahr 2015 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>82.100</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. Miete	<u>117.200</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. Miete	<u>19.300</u> €

Beginn, Dauer

Der Beschluss muss in der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 09.12.2013 gefasst werden, die nächste fristgerecht zu erreichende Sitzung am 03.02.2014 kann nicht abgewartet werden, da dann der Baubeginn in den Osterferien 2014 nicht gewährleistet werden könnte.

Begründung:

Die zur Sanierung vorgesehene Turnhalle sowie das an die Turnhalle angebaute Hausmeisterhaus stammen aus dem Jahr 1962/63 und befinden sich sowohl baulich als auch technisch in einem Zustand, der umfassende Sanierungsarbeiten unumgänglich macht. Bei der beabsichtigten Maßnahme handelt es sich um eine Generalinstandsetzung mit energetischem Schwerpunkt. Die Gebäude und Gebäudeteile werden baulich und technisch unter Beachtung der neuen energetischen Anforderungen und der Vorgaben zum barrierefreien Bauen öffentlicher Gebäude auf den neuesten Stand gebracht. Die Beschreibung der Bauaufgabe ist in der Anlage 1 dargestellt.

Das Vorhaben erfüllt in wesentlichen Punkten die Anforderungen der Energieleitlinien für Sanierungsmaßnahmen. Diese lauten: bei Modernisierung sollten Bauteile wie z. B. Fassadendämmung oder Fenster - wenn möglich - den Passivhaus-Standard, mindestens aber die in den Energieleitlinien aufgelisteten U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizient) einhalten. Bis auf die Bodenplatte erfüllen alle Bauteile diese Forderung. Bei der Bodenplatte wird aus Gründen der Kosteneinsparung auf eine neue Dämmung verzichtet, da andernfalls der komplette, noch intakte Sporthallen-Boden unnötigerweise hätte erneuert werden müssen. Insgesamt führen die Maßnahmen zu einem gegenüber den bloßen EnEV-Anforderungen deutlich verbesserten Ergebnis.

Im Gegensatz zu Neubau-Vorhaben handelt es sich hier nicht um eine Komplettsanierung von Bau und Technik, sondern um ein Bündel von Einzelmaßnahmen, die hauptsächlich eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle zum Ziel hat. Vorhandene Gebäudetechnik, insbesondere die Wärmeversorgung bleibt beispielsweise unangetastet bestehen. Die zeit- und kostenaufwändige

Alternativ- und Kostenvergleichsplanung als Grundlage der für Neubau-Vorhaben entwickelten Methode einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist auf derartige Sanierungsmaßnahmen nicht Ziel führend anwendbar, da viele Eingangsparameter in diesem Fall nicht zum Tragen kommen.

Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Baumaßnahme sind fertig gestellt und schließen inkl. der zu berücksichtigenden Auslagerungskosten mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1.253.473 € brutto ab. Das Rechnungsprüfungsamt hat die vorgelegte Kostenberechnung unter RPA-Nr. KOB 2013/0747 am 16.04.2013 geprüft und der Durchführung der Maßnahme grundsätzlich zugestimmt (Anlage 3). Angesichts des Projektstandes ist eine nachträgliche Beratung dieses Projektes im Rahmen des IVC-Verfahrens entbehrlich.

Finanzierung

Die Baukosten werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Schulbudget bereitgestellt. Die kalkulatorische Miete wurde mit insgesamt 117.200 €/a ermittelt. Das Gebäude wird durch die Baumaßnahme auf einen Neubaustandard gebracht, was sich in der Mietzahlung niederschlägt. Unter Berücksichtigung der Miete für die Bestandsfläche i. H. v. 19.300 €/a ergibt sich eine Mietmehrbelastung in Höhe von 97.900 €/a. Diese zusätzlich erforderlichen Mittel sind ab dem Haushaltsjahr 2015 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen veranschlagt.

Die Auslagerungskosten in Höhe von 82.100 € werden ebenfalls im Jahr 2015 ergebniswirksam und aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert.