

14  
143/109.09.15  
Herr Rohlmann  
Herr Kreuz  
Herr Maus  
R: 25077

26

GGG Breitenbachstraße, Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Einfachturnhalle und Hausmeisterwohnung sowie Abriss des Bestandsgebäudes  
hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2015/1013

Kostenberechnungssumme: 14.350.000 € brutto inkl. Möblierung (940.000 €) und Preissteigerungsindex von 3%, ohne Auslagerungskosten während der Bauzeit

Planungsbeschluss 2011: 12.640.000 € brutto inkl. Möblierung (940.000 €), ohne Preissteigerungsindex, ohne Auslagerungskosten

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem geplanten Bauvorhaben wird mit Hinweis auf das nachfolgende Prüfergebnis grundsätzlich zugestimmt.

Die Beschaffung der Möblierung erfolgt nach der Bedarfsprüfungsrichtlinie und ist daher nicht Bestandteil der Prüfung. Der Preissteigerungsindex von 3% bzw. 690.000 € für 20 Monate wird ohne entsprechende Nachweise lediglich zur Kenntnis genommen. Die geschätzte Summe von 3,6 Mio. € für die Instandsetzung der Gebäude an der Stresemannstraße 15, für die Auslagerung der Schule während der Bauzeit, sind in der Kostenberechnungssumme nicht enthalten und somit ebenfalls nicht Bestandteil der Prüfung.

Der Rat der Stadt Köln hatte am 14.07.2011 den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Schulgebäudes mit Sporthalle beschlossen. Der dem Beschluss zugrunde liegende Kostenrahmen von 11.708.000 € basiert auf dem geplanten Raumprogramm und der Vorgabe, den Neubau in Passivbauweise zu erstellen. Weiterhin sieht der Beschluss vor, das Bauvorhaben im laufenden Schulbetrieb so durchzuführen, dass der Altbau erst nach Erstellung und Umzug in den Neubau abgerissen wird.

Anhand der zur Prüfung vorgelegten Kostenberechnung wird festgestellt, dass im Vergleich zum Planungsbeschluss so erhebliche Änderungen und Ergänzungen in der Planung vorgenommen wurden, dass eigentlich ein Weiterplanungsbeschluss des Rates erforderlich gewesen wäre;

denn die Kostenberechnung sieht jetzt vor, dass Raumprogramm um 176 m<sup>2</sup> zu erweitern (Hausmeisterwohnung, OGS-Raum etc.), das Gebäude nicht wie beschlossen in Passivbauweise zu erstellen, sowie den Schulbetrieb während der Bauphase komplett in die Stresemannstraße auszulagern.

**H 1 In der Vorlage für den Baubeschluss sind die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Planungsbeschluss ausführlich darzustellen.**

**Prüfung der Kostenberechnung:**

Die Planung sieht vor, nach der kompletten Auslagerung des Schulbetriebs die vorhandenen Gebäude abzureißen und die Neubauten in konventioneller Bauweise zu erstellen.

Anhand der vorliegenden Pläne fällt auf, dass zur Umsetzung des geplanten jahrgangsübergreifenden Bildungskonzeptes u.a. vorgesehen ist, dass die Kinder ihr Mittagessen in den Klassenräumen bzw. im Forum einnehmen sollen und daher auf die Einrichtung eines Speisesaals verzichtet wird.

Weiterhin ist in der Planung vorgesehen, ohne Trennung nach Geschlechtern, in den Gruppenbereichen Einzel-WC's einzurichten.

**H 2 Ohne das geplante Bildungskonzept zu beurteilen sind die Standards (BQA) von 26 sowie Hygienevorschriften und die Betriebsabläufe in der weiteren Planung zu bedenken.**

Die Projektsteuerung von 26 teilt mit, dass die in der Kostenberechnung angesetzten Massenansätze stichprobenhaft überprüft wurden und die Berechnungen und angesetzten Einheitspreise als richtig und vollständig bewertet wurden.

Im Vergleich zu den Kennwerten im BKI von 2013, wurden die von 26 ermittelten Kosten für das Schulgebäude einem mittleren, und die Kosten für die Turnhalle einem oberen Standard zugeordnet.

Die Prüfung einiger Kostenansätze verdeutlicht, dass beispielsweise für die Fassadenelemente/ Außentüren, Fenster, Innentüren und Glastrennwände Preise angesetzt wurden, die durchaus noch Einsparpotential haben.

Fassadenelemente/ Außentüren	rund 1.300 €/m <sup>2</sup>
Fenster	rund 1.000 €/m <sup>2</sup>
Glastrennwände	rund 1.000 €/m <sup>2</sup>
Innentüren mit Seitenverglasung	rund 1.300 €/Stück
Türen in Glastrennwänden	rund 5.000 €/Stück

**H 3 Vorhandenes Einsparpotential ist bis zur abschließenden Planung zu nutzen.**

Die Planung sollte, wie bereits erwähnt, eigentlich im Passivhausstandard erfolgen. Nachdem die energetischen Ansprüche auf die EnEV 2014 ausgerichtet wurden, stellt sich die grundsätzliche Frage, warum dennoch in allen Bereichen lufttechnische Anlagen geplant werden.

Weiterhin sind in der Kostenberechnung für eine Photovoltaikanlage rund 150.000 € eingeplant. Entsprechend den Unterlagen ist bisher nicht abschließend entschieden, ob die Anlage tatsächlich eingebaut werden soll.

**H 4 Die Planung von lufttechnischen Anlagen in allen Objektbereichen ist zu begründen. Über den Einbau der Photovoltaikanlage ist zu entscheiden.**

Der Weiterplanung der Außenanlage wird dem Grunde nach mit dem Hinweis zugestimmt, dass aufgrund der fehlenden Massenermittlung sowie der pauschalen Preisangaben die Prüfung nur eingeschränkt möglich war. Der beigefügte Entwurfsplan trägt keine Unterschriften, welche eine erfolgte Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten dokumentieren könnte. Diverse Positionen enthalten pauschale Preisangaben (z.B. Pos.510).

Zu Position 390: Die dauerhafte Funktionsfähigkeit eines Graslabyrinthes in einer Schule ist unwahrscheinlich.  
Laut Stellungnahme 26 zur Barrierefreiheit, liegen bei der Außenanlagenplanung Defizite vor.

Um Stellungnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke that curves at the bottom.