

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung eines Neubautraktes, Generalinstandsetzung und Neubau von sechs Sporthalleinheiten inklusive Interimsbauten für das Gymnasium Kreuzgasse, Vogelsanger Str. 1, 50672 Köln - Erweiterter Planungsbeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	18.01.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.01.2021
Sportausschuss	21.01.2021
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	25.01.2021
Finanzausschuss	01.02.2021
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	01.02.2021
Rat	04.02.2021

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben für die Planungskosten in Höhe von rund 2.386.250 Euro zur Kenntnis und beschließt die Erweiterung des ursprünglichen Planungsbeschlusses (3782/2014). Er beauftragt die Verwaltung mit der Errichtung eines Neubautraktes und einer 3-fach-Sporthalle sowie drei zusätzlichen Sporthalleinheiten (einschließlich 2 Sporthalleinheiten für den Bedarf des Berufskollegs Weinsbergstraße) inklusive zusätzlicher Funktionsräume für die Außensportanlage, zusätzlicher allgemeiner und naturwissenschaftlicher Unterrichtsräume, die eine Zügigkeitserhöhung ermöglichen sowie einer Generalinstandsetzung inklusive Interimsbauten. Hierfür ist der Abriss der Trakte C (1-fach-Turnhalle), D (3-fach-Sporthalle) und E (Unterrichtsräume) zur Errichtung der Neubauten erforderlich.

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI betragen nach vorläufiger Kostenschätzung rund 3.400.000 Euro (statt bisher rund 1.013.750 Euro).

Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten in Höhe von rund 2.266.700 Euro sind im Haushaltsjahr 2021 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt und in Höhe von rund 1.133.300 Euro im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zusätzlich zu veranschlagen.

**Alternative:**

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Weiterplanung auf Basis des bereits gefassten Planungsbeschlusses (3782/2014) unter Inkaufnahme der planungsrechtlichen und baulichen Risiken, durch die Zeitverzögerungen und Mehrkosten sowie eine mögliche Reduzierung des ursprünglich geplanten Bausolls entstehen können. Eine Zügigkeitserweiterung ist dann nicht möglich.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

**Ja, investiv** Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

**Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme rund 3.400.000 €  
(HJ 2021: 2.266.700 €, HJ 2022: 1.133.300 €)

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz** Nein Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die **erstmalige Errichtung** und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Mit Planungsbeschluss 3782/2014 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Gymnasium Kreuzgasse im Rahmen der bestehenden 4-Zügigkeit in der Sekundarstufe I und der bestehenden 6-Zügigkeit in der Sekundarstufe II und eines Neubaus einer 2-fach Turnhalle für das Berufskolleg Ehrenfeld inklusive zusätzlicher Funktionsräume für die Außen-sportanlage aufzunehmen. Es sollen zusätzliche Räume für die Verwaltung, individuelle schulische Angebote, inklusiven Unterricht und Differenzierungsflächen geschaffen und der bestehende Bedarf an Klassen- und Fachräumen gedeckt werden. Eine Zügigkeitserweiterung wurde jedoch aufgrund der Gegebenheiten vor Ort als nicht realisierbar eingeschätzt. Auf dem für die zu errichtende 2-fach Turnhalle vorgesehenen Bauplatz befindet sich derzeit noch eine aufgrund von statischen Mängeln stillgelegte 1-fach-Turnhalle (Trakt C), die im Rahmen der Baumaßnahme oder gegebenenfalls vorab abgebrochen werden soll.

Das Schulgrundstück befindet sich im inneren Grüngürtel und ist gemäß Bebauungsplan 65450/04 als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es wird begrenzt durch öffentliche Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet) und die Innere Kanalstraße. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich in südlicher Richtung eine Sportanlage, welche ins Landschaftsschutzgebiet hineinreicht und deren Standort erhalten bleiben soll.

Im Rahmen der Planung wurde festgestellt, dass der ursprünglich vorgesehene Planungsansatz einer Erweiterung des bestehenden Gebäudeensembles mehrere Konflikte birgt:

- Aufgrund der beengten Grundstückssituation wäre eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in nördlicher und südlicher Richtung in das Landschaftsschutzgebiet erforderlich.
- Ein Erweiterungsbau müsste in nördlicher Richtung nah an eine städtebaulich besonders prägende Baumgruppe in der Grünfläche an der Vogelsanger Straße heranrücken, die besondere Maßnahmen im Wurzelbereich erforderlich machen würde.
- Durch den nördlichen Bereich verläuft eine Kabelkanaltrasse, deren Verlegung für den Erweiterungsbau erforderlich wäre und zusätzliche Kosten verursachen würde.
- Da eine Erweiterungsmaßnahme nach ursprünglichem Planungsansatz in verhältnismäßig viele Bauabschnitte gegliedert werden müsste, würde sich die Bauzeit gegenüber Maßnahmen ähnlicher Größe deutlich verlängern.
- Der Aufwand von Zeit und Kosten der Gesamtmaßnahme wäre gegenüber dem Flächengewinn verhältnismäßig groß.
- Die grundsätzliche Umsetzung des ursprünglichen Bausolls könnte durch die planungsrechtlichen Konflikte gefährdet werden.

Aufgrund der vorgenannten Konflikte wurde eine neue Planungsvariante entwickelt, die schneller fertig zu stellen ist, mehr Nutzfläche bereitstellt und aufgrund kompakterer Bauweise deutlich weniger planungsrechtliche Risiken birgt (siehe Anlage 1 – Präsentation). Die Variante sieht den Abriss der Trakte D (3-fach-Sporthalle) und E (Unterrichtsräume) vor. Anstatt diese unter hohem Aufwand instand zu setzen kann das nach Abriss zur Verfügung stehende Baufeld zur Errichtung eines größeren Bauvolumens für Unterrichtsräume und Mensa sowie für die notwendigen Sportflächen genutzt werden. Dem damaligen Planungsbeschluss lagen die Erfordernisse für ein Gymnasium mit verkürzter Schulzeit (G8) zugrunde. Durch die Bereitstellung von zusätzlicher Nutzfläche kann optimierter Raum für G9 geschaffen und eine Zügigkeitserweiterung mit Umsetzung von modernen pädagogischen Raumkonzepten ermöglicht werden, für die in der ursprünglichen Planungskonzeption keine ausreichende Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

Die denkmalgeschützten Gebäudetrakte A und B bleiben erhalten und werden instand gesetzt. Hierzu sollen alle inneren Oberflächen saniert und erneuert, Maßnahmen zur Raumakustik unter Berücksichtigung des Einbaus einer Sprachalarmierungsanlage umgesetzt und außerdem die Gebäudetechnik dem heutigen Stand der Technik angepasst werden. Der Brandschutz ist zu ertüchtigen und vorhandene Mängel zu beseitigen. Die barrierefreie Erschließung aller Bereiche der Trakte ist herzustellen. Weiterhin sollen im Inneren der Gebäude auch bauliche Grundrissanpassungen zur Umsetzung moderner Lernkonzepte sowie zur Neuordnung des Verwaltungsbereichs vorgenommen werden. Alle Sanitäräume sollen erneuert und nach Erfordernis umgebaut werden.

Durch den geänderten Bauablauf der neuen Planungsvariante kann die Bauzeit deutlich reduziert werden, was eine geringere Belastung im Schulbetrieb ermöglicht. Die Verwaltung schlägt vor, die Fertigstellung durch die Vergabe der Bauleistungen an ein Generalunternehmen weiter zu beschleunigen. Eine Beschlussfassung hierüber kann zum Baubeschluss nach Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI erfolgen.

Die Baukosten und die Planungskosten der neuen Variante haben sich im Vergleich zur alten erhöht. Das liegt unter anderem an der Einbeziehung der Generalinstandsetzung aller Trakte, der Erhöhung der Nutzfläche (Zügigkeitserweiterung), dem Abbruch der Bestandsgebäude sowie der Stellung von Interimsbauten.

Dies hat zur Folge, dass die bereitgestellten Mittel gemäß Planungsbeschluss 3782/2014 die erforderlichen Honorarkosten für die neue Variante nicht abdecken.

Aus einer Wirtschaftlichkeitsüberprüfung ergibt sich ein Kostenverhältnis von 84% der alten Variante gegenüber der neuen (siehe Anlage 1 – Präsentation). Insbesondere aufgrund des Gewinns an Nutzfläche, die eine Zügigkeitserweiterung ermöglicht, und des höheren energetischen Einsparpotentials durch den größeren Neubauanteil am Gesamtvolumen der Schule, wird die neue Planungsvariante

als wirtschaftlich beurteilt.

### **Energiestandard**

Neue Gebäudetrakte sollen gemäß den städtischen Energieleitlinien vom 06.11.2017 in Passivhausbauweise geplant und errichtet werden.

Die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäudetrakte A und B sind nicht Teil der geplanten Generalinstandsetzung, da diese bereits instand gesetzt wurden.

### **Haushaltsbewirtschaftung in der Corona Krise**

Durch den Abriss und Neubau wird die gesetzliche Bereitstellungspflicht von Schulanlagen, Gebäuden, Einrichtungen und Lehrmitteln gemäß §79 Schulgesetz NRW durch den Schulträger erfüllt.

Zur weiteren Auftragsvergabe muss zwingend Planungssicherheit hergestellt sein. Die ermittelten Mehraufwendungen müssen quantitativ und qualitativ durch den Rat legitimiert werden.

### **Finanzierung**

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach vorläufiger Kostenschätzung auf rund 3.400.000 Euro (statt bisher rund 1.013.750 Euro).

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt in Höhe von rund 2.266.700 Euro im Haushaltsjahr 2021 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und in Höhe von rund 1.133.300 Euro im Haushaltsjahr 2022 aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

Dezernat IV wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

### **Befreiungsvoraussetzungen**

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde eingeholt und liegt als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage bei.

### **Weiterer Ablauf**

Nach erfolgtem Ratsbeschluss erfolgt die Vorbereitung und Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 nach HOAI mit einer geschätzten Dauer von 12 Monaten.

Das Ergebnis der Planung wird dem Rat vorgelegt. Inhalt der Beschlussvorlage wird die Mittelfreigabe aufgrund der Kostenberechnung nach Leistungsphase 3 der HOAI sein sowie ein Entscheidungsvorschlag zur Umsetzung der Baumaßnahmen durch ein Generalunternehmen.

Nach erfolgtem Baubeschluss erfolgt die Ausführungs- und Genehmigungsplanung sowie die Ausschreibung und Vergabe.

Nach erteilter Baugenehmigung erfolgt die Bauausführung. Dies wird voraussichtlich rund 60 Monate dauern.

### Anlagen

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 – Präsentation Gegenüberstellung der Planungsvarianten  
inklusive Kostenannahme und Ablaufplan

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Luftbild

Anlage 4 – Bebauungsplan

Anlage 5 – Landschaftsplan

Anlage 6 – Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde