

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau einer Zweifachturnhalle an der Kurt-Tucholsky-Hauptschule, Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück - Planungs- und Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	19.04.2021
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	22.04.2021
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	26.04.2021
Sportausschuss	29.04.2021
Finanzausschuss	03.05.2021
Rat	06.05.2021

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln stellt den Bedarf für einen Neubau von zwei gestapelten Einfachturnhallen für die Kurt-Tucholsky-Hauptschule Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück fest.

Die Gesamtkosten betragen **rund 6,1 Mio. Euro brutto**. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der schnellstmöglichen Umsetzung der Maßnahme durch eine\*n Totalunternehmer\*in.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergibt sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 179.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Mit der Entscheidung für den Neubau sind neben den Kosten für die Errichtung des Neubaus zusätzlich 149.000 Euro an vergeblichen Planungskosten für die nicht mehr verfolgte Generalinstandhaltung verbunden. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

**1. Alternative:**

Der Rat der Stadt Köln stellt den Bedarf für einen Neubau einer Zweifachturnhalle für die Kurt-Tucholsky-Hauptschule Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück fest. Die Gesamtkosten betragen **rund 8,6 Mio. Euro brutto**. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der schnellstmöglichen

Umsetzung der Maßnahme durch eine\*n Totalunternehmer\*in.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergibt sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 219.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Mit der Entscheidung für den Neubau sind neben den Kosten für die Errichtung des Neubaus zusätzlich 149.000 Euro an vergeblichen Planungskosten für die nicht mehr verfolgte Generalinstandhaltung verbunden. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

## **2. Alternative:**

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Turnhalle für die Kurt-Tucholsky-Hauptschule Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück fest. Die Gesamtkosten betragen **rund 3,2 Mio. Euro brutto**.

Er stellt den Bedarf für die Generalsanierung der Turnhalle fest und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Baumaßnahme.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergibt sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 117.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2025

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Reinigungs- und Nebenkosten)	<u>rund 179.000 €</u>
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.

**Begründung****Grundlagen / Ausgangssituation**

Die bestehende Doppelhalle stammt aus den sechziger Jahren und befindet sich in einem weitestgehend unsanierten Zustand.

Bauzustand, Barrierefreiheit, energetischer Zustand und Flächenaufteilungen der Hallenbereiche entsprechen dem Standard der Errichtungszeit.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Entscheidungsvorlage wurden verschiedene Vor- und Nachteile beleuchtet sowie technisch und betriebswirtschaftlich bewertet (siehe Anlagen 1a bis 1c).

Zur Sicherstellung einer möglichst unterbrechungsfreien Nutzungszeit – bei Beschluss der Neubauvariante - prüft die Verwaltung, ob eine Notsicherung der Bestandshalle mit geringem Aufwand möglich sein könnte.

Diese Schulbaumaßnahme wird in der vom Rat der Stadt Köln am 12.12.2019 beschlossenen Priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste (Vorlagen-Nummer 2905/2019) in der Sortierzeile 30 unter der Auftragsnummer 26 mit der Priorität 0 geführt.

Die angegebenen Zeiten und der Mittelabfluss sind nur unter Bereitstellung entsprechender Personalressourcen und der vorgeschlagenen Vergabestrategie realisierbar.

## **Wirtschaftliche Bewertung**

Die betriebswirtschaftliche Bewertung der Bauvarianten erfolgte mittels der Kapitalwertmethode. Berücksichtigt wurden hierbei die Gebäudeherstellungs- und Sanierungskosten, die unterschiedlichen nutzungsbedingten Folgekosten, die Gebäuderestwerte sowie potentielle Ertragswerte für die zusätzlichen, durch einen Turnhallenneubau generierbaren Schulbauerweiterungsflächen. Über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren, der der technischen Restnutzungsdauer der Doppelturnhalle nach Generalsanierung entspricht, ist der Neubau von zwei gestapelten Einfachtturnhallen die wirtschaftlich vorteilhafteste Bauvariante und die Generalsanierung der bestehenden Doppeltturnhalle wirtschaftlicher als der Neubau einer Zweifachtturnhalle (siehe Anlage 1a).

Sollte die reale Nutzungsdauer der bestehenden Doppeltturnhalle nach Sanierung geringer als 17 Jahre sein, weil sie zum Beispiel wegen eines höheren Bedarfs an Sporthallenflächen oder Erweiterungsflächen für den Schulbau (Nachverdichtungsflächen) am Schulstandort Helene-Weber-Platz niedergelegt werden muss, ist die Generalsanierung der bestehenden Doppeltturnhalle im Vergleich zu den Neubauvarianten die unwirtschaftlichste Bauvariante (siehe Anlage 1b).

## **Finanzierung**

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergibt sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 179.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Dezernat IV wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2022ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel ab dem Jahr 2022, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

## **Stellungnahme zur Dringlichkeit und zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise**

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet.

Die Bestandshalle ist im Rahmen der Corona-Betrachtung eine der Sporthallen, deren Lüftungsquerschnitte und -erfordernisse nicht mehr sichergestellt werden können.

## **Anlagen**

- Anlagen 1 a bis c – Investitionsvergleich über einen Zeitraum von 40 und 16 Jahren, Kriterienübersicht
- Anlage 2 – Liste möglicher Sportarten
- Anlage 3 – Kostenannahmen nach DIN 276
- Anlage 4 – Lageplan bebaubare Flächen
- Anlage 5 - Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes  
(wird bis zur Sitzung nachgereicht)