

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 40/0227/WP15
Federführende Dienststelle: Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	04.05.2009
		Verfasser:	FB 45/40, Herr Hahn
Neubau oder Sanierung der KGS Kornelimünster			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
27.05.2009	B 4	Anhörung/Empfehlung	
18.06.2009	SchA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und spricht sich für den Verbleib am bisherigen Standort aus. Die notwendigen Sanierungsarbeiten sind vorbehaltlich der Finanzierung so bald wie möglich durchzuführen. Eine mögliche Erweiterung um einen Zug ist zunächst nur als zweiter Bauabschnitt vorzusehen.

Die im Haushalt ausgewiesene Bezeichnung des Produktsachkontos B 03010244 7955007 - Erweiterung GS Kornelimünster - ist zu ändern in **Sanierung**/Erweiterung GS Kornelimünster.

2. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Verbleib der KGS Kornelimünster am bisherigen Standort. Die notwendigen Sanierungsarbeiten sind vorbehaltlich der Finanzierung so bald wie möglich durchzuführen. Eine mögliche Erweiterung um einen Zug ist zunächst nur als zweiter Bauabschnitt vorzusehen.

Die im Haushalt ausgewiesene Bezeichnung des Produktsachkontos B 03010244 7955007 - Erweiterung GS Kornelimünster - ist zu ändern in **Sanierung**/Erweiterung GS Kornelimünster.

Dr. Linden

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme: Sanierung/Erweiterung Grundschule Kornelimünster

Investitionskosten

		4,620 Mio. €
a. Im Haushalt?	Für Planung	ja 0,335 Mio. €
b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor?		ja
c. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme: Deckungsvorschlag zur Finanzierung der Ausführungsarbeiten 2010 ff.		_____ €
wird im Rahmen der Haushaltsanmeldungen 2010 ff. dargestellt		
d. Zuschüsse		/ €

Folgekosten

Aufwand

Personalkosten		_____ €
Sachkosten		_____ €
Abschreibung		_____ €
a. Im Haushalt?	ja/nein	_____ €
b. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme:	_____	_____ €

c. Zuschüsse		_____ €

Konsumtiv

a. Im Haushalt?	ja/nein	_____ €
b. Konsolidierung?	ja/nein	_____ €
c. Personalkosten		_____ €
d. Sachkosten		_____ €
e. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme	_____	_____ €

f. Dauer	_____ Jahre	
g. Zuschüsse		_____ €

Erläuterungen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hat sich zuletzt in ihrer Sitzung am 10.12.2008 mit der Frage des Neubaus oder der Sanierung der KGS Kornelimünster befasst und sich grundsätzlich für einen Neubau des Schulgebäudes ausgesprochen, und zwar entweder auf dem von der Verwaltung benannten Hoven-Gelände oder aber alternativ an dem bisherigen Standort Abteigarten. Die Verwaltung wurde gebeten, in der Sitzung am 27.05.2009

- ▶ über das Ergebnis der mit dem Eigentümer geführten Gespräche und die sich hieraus ergebende Zeitschiene zu berichten,
- ▶ die Kosten für einen Neubau am bisherigen Standort mitzuteilen,
- ▶ darzulegen, wie belastungsfähig die ermittelten Sanierungskosten sind.

Der Schulausschuss hat diesen Punkt von der Tagesordnung am 29.01.2009 mit dem Hinweis auf die noch zu erfolgende abschließende Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim abgesetzt.

Seitens der Verwaltung wird zu den von der Bezirksvertretung gestellten Fragen wie folgt Stellung genommen:

1. Ergebnis des mit dem Eigentümer geführten Gespräches

Die Verwaltung hat mit einem Vertreter der Erbengemeinschaft Hoven ein entsprechendes Gespräch geführt. Die Erbengemeinschaft tritt erst am 10.06.2009 zusammen. Erst danach kann der Verwaltung ein Ergebnis mitgeteilt werden. Damit die Stadt Aachen für den Bereich des Hoven-Geländes ein Planverfahren durchführen kann, benötigt die Stadt ein notarielles Angebot. In diesem Angebot werden die Bedingungen für eine Übertragung des Grundbesitzes festgehalten. Ebenfalls wird eine Frist der Stadt Aachen eingeräumt, bis zu welchem Zeitpunkt dieses Angebot verbindlich ist.

2. Kosten eines Neubaus am bisherigen Standort

Die für einen Neubau - ohne Erweiterung - ermittelten Kosten liegen unabhängig vom jeweiligen Standort bei 6,98 Mio. Euro.

Im Gegensatz zum Neubau auf dem Hoven-Gelände entfallen zwar Ankauf- und Erschließungskosten, dafür fallen jedoch zusätzliche Niederlegungskosten für die Bestandsgebäude, Auslagerungskosten während der Bauzeit und Sonderabschreibungen aufgrund der Vernichtung von vorhandenen Vermögenswerten an, denen kein Verkaufserlös für das Bestandsgelände gegenübersteht.

Wie schon in den vorangegangenen Vorlagen ausgeführt, wird der Verkaufserlös für den bisherigen Standort voraussichtlich alle Kosten für den Ankauf und die Erschließung des Hoven-Geländes decken und auch einen Ausgleich für die veräußerten Buchwerte (Gebäude und Grundstück) darstellen. In der nachfolgenden Darstellung werden somit die Kosten und Erträge des Grundstücksgeschäftes nicht berücksichtigt.

2.1 Neubau auf dem bisherigen Gelände

Niederlegungskosten für Bestandsgebäude ca.	600.000 Euro
Dadurch: Sonderabschreibung der Restbuchwerte Ende 2009 ca.	900.000 Euro
Zuzüglich Baukosten (zweizügige Schule, ohne Erweiterung)	<u>6.980.000 Euro</u>
Summe der durch einen Neubau ausgelösten Kosten *	8.480.000 Euro

* ohne Kosten für die erforderliche Auslagerung, siehe unten

2.2 Neubau auf dem Hoven-Gelände

Summe der durch einen Neubau ausgelösten Kosten	6.980.000 Euro
Mehrkosten bei Neubau auf dem bisherigen Gelände	1.500.000 Euro

Resumee

Allein aus den o.g. Positionen unter 2.1 - ohne Auslagerungskosten - ergeben sich Kosten für einen Neubau auf dem Bestandsgelände, die erheblich über den Kosten eines Neubaus auf dem Hoven-Gelände liegen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Neubau am bisherigen Standort somit nicht darstellbar.

Weiterhin ergeben sich noch Kosten und auch die damit verbundenen Probleme einer Auslagerung der Schule während der Bauphase von ca. zwei Jahren.

Die durch eine Auslagerung entstehenden Kosten können nur grob durch E 26 beziffert werden unter Rückgriff auf Erfahrungswerte für angemietete Pavillonklassen. Hier ist auf jeden Fall von jährlichen Anmietungskosten von mehreren Hunderttausend Euro zu rechnen.

Ein Verbleib dieser Pavillonklassen während der Bauphase ist aus verschiedenen Gründen (Lärm-, Staubbelastung, Sicherheitsaspekte, fehlendes Außengelände) aus Sicht des E 26 nicht zu empfehlen. Geklärt werden müsste somit auch die Frage, wo die anzumietenden Pavillonklassen aufgestellt werden.

3. Belastbarkeit der ermittelten Sanierungskosten

Die Sanierungskosten für die Bestandsgebäude liegen - ohne Erweiterung - bei 4,62 Mio. Euro und sind belastbar. Sie wurden - unter Vorgaben des E 26 hinsichtlich städtischer Standards - von einem externen Büro ermittelt und vom E 26 auf Plausibilität geprüft. Erfahrungsgemäß sind die durch E 26 mitgeteilten Beträge auskömmlich, es kommt in der Praxis ausgesprochen selten zu Kostenüberschreitungen.

Je nach Ausführungszeitpunkt (Kostenermittlung wurde Ende 2007 erstellt) müssen die Kosten indiziert werden. Dies trifft jedoch auch auf die ermittelten Neubaukosten zu.

Grundsätzlich liegt das Kostenrisiko bei Eingriffen in vorhandene Substanz/Sanierung über dem Kostenrisiko bei Neubau.

Die Schulkonferenz der KGS Kornelimünster hat sich mit Beschlüssen vom 20.05.2008 und 10.09.2008 sowie zuletzt vom 19.01.2009 jeweils einstimmig für den Verbleib am Standort Abteigarten und damit für die Sanierung des Schulgebäudes ausgesprochen. Der Beschluss vom 19.01.2009 basierte auf einer Elternbefragung, in der sich 80 % der Eltern für den Verbleib am Standort Abteigarten ausgesprochen haben.

Wie bereits in der Vorlage für die Sitzung der Bezirksvertretung am 22.01.2009 dargelegt, hat sich der Verwaltungsvorstand nach längerer Diskussion gleichwohl für die Sanierung des Bestandsgebäudes ausgesprochen, weil in der Neubaukalkulation einige Faktoren enthalten sind, die derzeit nicht feststehen, z.B. der Verkaufserlös und die Möglichkeit, im Kerngebiet von Kornelimünster Einfamilienhaus-Bebauung auszuschreiben sowie im Hinblick auf die Schulkonferenzbeschlüsse. Im Falle des Neubaus der Schule wirken sich zudem folgende Faktoren auf den Zeitpunkt der Fertigstellung aus:

- ▶ Kaufverhandlungen
- ▶ Bebauungsplanverfahren

Da die KGS Kornelimünster in diesem und dem nächsten Schuljahr nur zwei Eingangsklassen gebildet hat bzw. bilden wird, schlägt die Verwaltung vor, den Ausbau um einen Zug nur als zweiten Bauabschnitt vorzusehen und zunächst die weitere Schulentwicklung abzuwarten.