

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0010/WP16-1
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Finanzsteuerung		AZ:	
Schule		Datum:	24.08.2011
		Verfasser:	E 26/00
<b>KGS Kornelimünster, Abteigarten Sanierung der Gebäude einschl. Abbruch, Ergänzungen und Neubau -Entwurf und Kostenberechnung, Baubeschluss-</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.09.2011	B 4	Anhörung/Empfehlung	
20.09.2011	SchA	Anhörung/Empfehlung	
13.10.2011	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezirksvertretung Kornelimünster / Walheim nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur veränderten Entwurfsplanung und Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Schulausschuss, die notwendigen Haushaltsmittel für den Bau der Turnhalle / Mehrzweckhalle in seinen Haushaltsberatungen mit Priorität ab 2014 zu berücksichtigen und ihm wie auch dem Planungsausschuss, die vorgelegte Planung zu beschließen.
2. Der Schulausschuss nimmt die veränderte Planung zur Kenntnis und schließt sich der Empfehlung der Bezirksvertretung Kornelimünster / Walheim an und empfiehlt dem Planungsausschuss den Baubeschluss zu fassen. Der Baubeschluss für den Turnhallenneubau soll vorbehaltlich der Bereitstellung der Mittel erfolgen.
3. Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und fasst den Baubeschluss. Der Baubeschluss für den Turnhallenneubau erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der Mittel.

## Finanzielle Auswirkungen

			Ansatzz 2012 ff.	fortgeschriebener Ansatzz 2012 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	0		0	0	0	0
	000		2.774.000	4.506.041	4.463.000	6.225.041
	000		-2.774.000	-4.506.041	-4.506.000	-6.225.041
			<b>-1.732.041</b>			
			keine ausreichende Deckung vorhanden			
			Ansatzz 2012 ff.	fortgeschriebener Ansatzz 2012 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	74.383**	103.751**	4.463.000	6.225.041
Ergebnis	0	0	-74.383	-103.751	-4.463.000	-6.225.041
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	<b>0</b>		<b>-29.368</b>			
			Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		keine ausreichende Deckung vorhanden	

\* Stand: Investitionsprogramm des E 26 Jahr 2011

\*\* jährlicher Abschreibungsbetrag

## **Erläuterungen:**

### **Aktuelle Beschlusslage**

Nach ausführlicher Beratung in Bezirksvertretung und Schulausschuss wurde die abschnittsweise Sanierung der bestehenden Gebäude der KGS Kornelimünster, Abteigarten 11, am 25.03.2010 durch den Planungsausschuss beschlossen.

Diese Sanierung sah vor, die ehemalige KITA, den Schultrakt, die Turnhalle und die Schwimmhalle mit einem bereitgestellten Betrag in Höhe von 4.463.000 € zu ertüchtigen.

Der Abbruch der vorgelagerten WC - Anlage sowie die Sanierung des durch die Ganztagsbetreuung genutzten denkmalgeschützten Altbaus waren nicht finanziert; hierfür wurden Kosten von 933.000 € berechnet. Außerdem wurde die Empfehlung ausgesprochen ein Forum zu errichten, welches ebenfalls nicht finanziert war; hierfür wurden Kosten von 533.000 € berechnet.

### **VOF – Verfahren**

Zur Vergabe der Generalplanerleistungen wurde Ende 2010 ein EU - weites VOF - Verfahren durchgeführt. Hieraus ging im Januar 2011 als zu beauftragen das Aachener Architekturbüro Hahn / Helten Generalplaner GMBH hervor.

### **Planungsphase**

Der beauftragte Generalplaner hatte schon im Auswahlverfahren deutlich gemacht, dass er mit Aufnahme der Planungsarbeiten das Gesamtkonzept planerisch und wirtschaftlich auf den Prüfstand stellen wolle: die Rahmenbedingungen bautechnischer Art hätten sich seit Erstellung des Gutachtens, auf dessen Grundlage die Kosten ermittelt wurden, insbesondere durch die EnEV 2009 erheblich geändert.

Eine tiefgehende Untersuchung der Bausubstanz wurde durchgeführt. Planerisch und kalkulatorisch wurden die Konsequenzen aus der EnEV 2009 und dem Aachener Standard Energie 2010 in Bezug auf die heterogene, in mehreren Bauabschnitten entstandene Schule untersucht.

Fazit dieser Untersuchung war, dass die Bausubstanz sich inzwischen als noch schlechter herausstellte, vor allem unter dem Aspekt der energetischen Sanierungsfähigkeit. Als besondere Schwachpunkte wurden die Turn- und die Schwimmhalle identifiziert. Ein Festhalten an dem vorgegebenen Konzept der reinen „Ertüchtigung“ würde den vorgegebenen Kostenrahmen sprengen, ohne dass die Mehrkosten zu einem wirklichen Mehrwert führten: die Energiebilanz bliebe weiter durch ein schlechtes Hüllfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V) belastet und die Grundriss-Funktionalität (Lage der Unterrichtsräume zu einander und zur Verwaltung) könnte nicht verbessert werden.

Demgegenüber entwickelte der Generalplaner eine Alternative, die eine sinnvolle Sanierung/Neubau der Schule am vorhandenen Standort mit den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln zulässt, das Schulgrundstück neu gliedert und eine Perspektive für die Ergänzung um eine sportfunktional optimale Einfeld- Sporthalle mit Mehrzwecknutzung eröffnet, sobald hierfür die Finanzierung gesichert ist.

## **Planungskonzept Hahn / Helten Generalplaner GMBH**

1. Der eingeschossige süd-westliche Baukörper erhält in einem ersten Bauabschnitt ein Obergeschoss in dem die Unterrichtsräume konzentriert werden. Diese neuen Räume bieten in den weiteren Sanierungsschritten Platz für auszulagernde Klassen. Eine kostenaufwendige provisorische Herrichtung des Altbaus zu diesem Zweck kann ebenso unterbleiben wie eine Sanierung des eingeschossigen nord-östlichen Baukörpers (ehemaliger Kindergarten), der für eine andere Nutzung oder den Abbruch frei wird. Durch die Aufstockung wird die Kompaktheit erhöht und damit die energetische Optimierung des Gebäudes verbessert.
2. In den weiteren Sanierungsschritten wird die Raumnutzung organisatorisch sinnvoll zu- und durch Zusammenlegungen neu geordnet. Der Schulbau wird weitestgehend barrierefrei ausgestattet.
3. Anstelle von Schwimmbad und Turnhalle entsteht eine Einfeld-Turnhalle mit einer Sportfläche von 15 / 27m, die gleichzeitig als Mehrzweckraum zur Verfügung stehen soll. Die Schwimmhalle und die Turnhalle werden bis zur Finanzierung der Turnhalle weiter betrieben.
4. Die vorhandene Außen - WC - Anlage wird nicht mehr benötigt, weil deren Funktion durch die im Schulbau erfüllt wird.
5. Der Altbau ist von Baumaßnahmen nicht betroffen.
6. Das Schulgrundstück kann neu geordnet, Teile einer anderen Nutzung zugeführt werden.
7. Durch eine Veräußerung der nicht mehr benötigten Grundstücksflächen wäre eine Gegenfinanzierung der Mehrkosten ganz oder teilweise möglich.

## **Finanzierung**

Die Kosten für die neuerlich geplante bauliche Konzeption belaufen sich insgesamt auf Gesamtbaukosten Brutto 6.225.041 €.

Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 4.493.000 € kann die Realisierung des Schulbaus erfolgen. Der Weiterbetrieb der Schwimm - und Turnhalle kann bis zur Finanzierung erfolgen.

Die benötigten Mittel zur Finanzierung der Turnhalle in Höhe von 1.732.041 € wären in den Jahren ab 2014 notwendig.

## **Ablaufplanung**

Nach den Grundsatzbeschlüssen wird die Baumaßnahme im Frühjahr 2012 begonnen werden können mit der Aufstockung des Schultraktes.

Dann werden in 2 weiteren Bauabschnitten mit verbundenen Umzügen der Schule in 2013 und 2014 die Maßnahmen im Schultrakt abgeschlossen sein. Mit dem Umzug der Klassen aus der ehem. Kita im Schuljahr in 2014 wird dieses frei und verfügbar.

Die Außen -WC-Anlage wird ab 2013 nicht mehr benötigt.

## **Fazit**

Der vom Generalplaner vorgestellte Entwurf stellt für den Standort ein Optimum von Fläche, Raum und Folgekosten dar. Der geplante kompakte Baukörper aus Schulhaus und Turnhalle / Mehrzweckraum einschl. der erforderlichen Schulhofflächen wird sich sehr attraktiv darstellen. Die für den Sportunterricht und die Vereinsnutzung zu kleine Gymnastikhalle wird durch eine Standardhalle ersetzt und ein sehr aufwändig zu betreibendes und nicht optimal genutztes Lehrschwimmbaden aufgegeben mit der Zusicherung, dass an anderer Stelle entsprechende Wasserzeiten bereitgestellt werden.

Die für die Schule nicht mehr benötigten Gebäude- und Freiflächen können mittelfristig anderweitig verplant / genutzt werden.

## **Anlage/n:**

Anlage 1: Planunterlagen

Anlage 2: Kostenschätzung