

Herzlich Willkommen



Inhalt

- Ausgangslage
- Übersicht / Erläuterung möglicher Varianten
- Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 3
- Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 4

Ausgangslage

1. Seitens des Bündnisses aus CDU / Bündnis 90 Die Grünen / FDP wurde in der letzten GS-Sitzung am 04.02.2021 beschlossen:

Der Auslagerungsbau im Steinbruch wird nicht errichtet

Das Planungsteam hat die Entscheidung zur Kenntnis genommen und die Konsequenzen der Entscheidung zusammengestellt

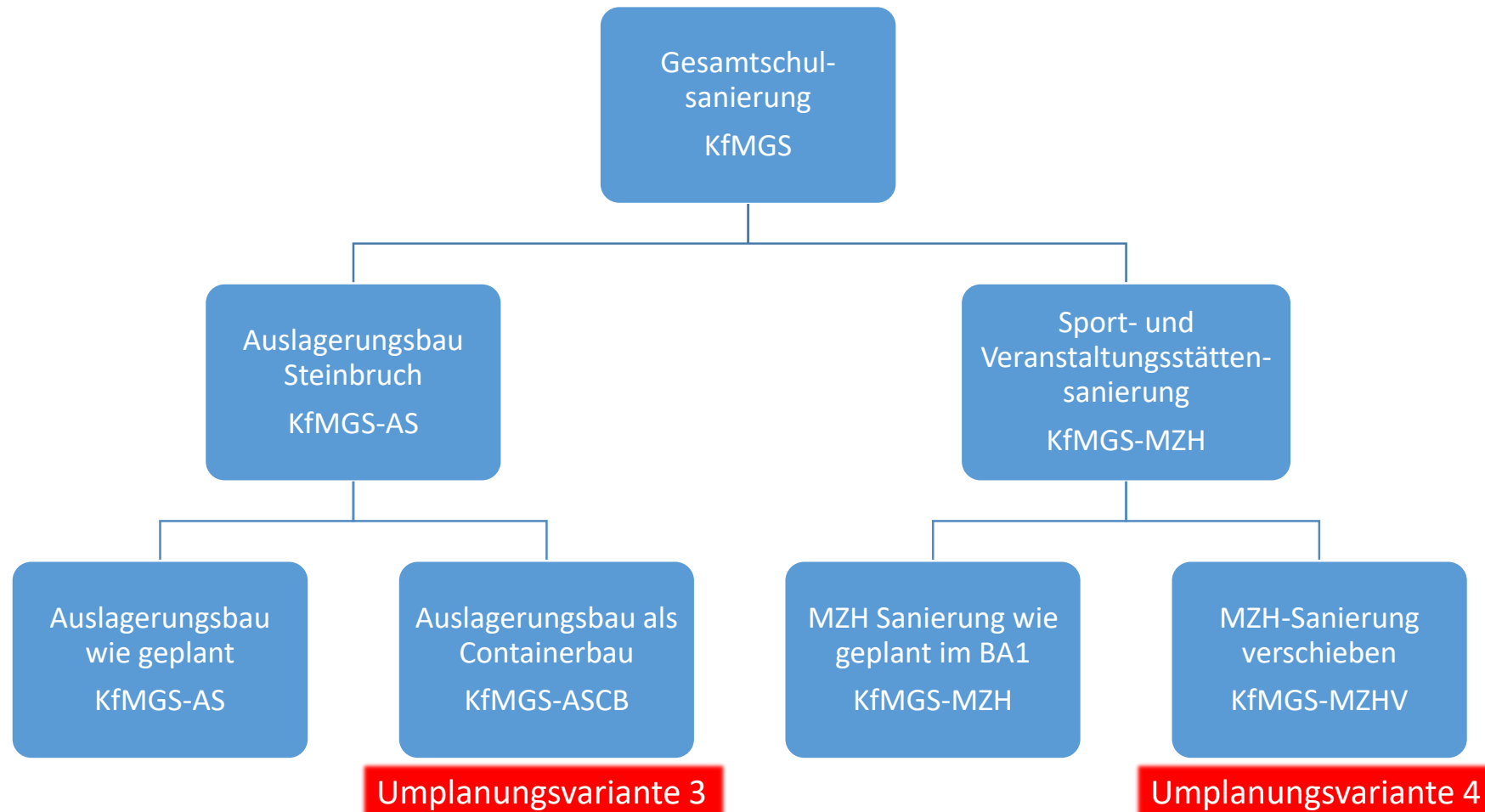
2. Seitens des Bündnisses aus CDU / Bündnis 90 Die Grünen / FDP wurde in der letzten GS-Sitzung am 04.02.2021 erwogen:

Die Sanierung der Mehrzweckhalle zu verschieben

Das Planungsteam hat die Überlegungen aufgegriffen und die Konsequenzen einer möglichen Verschiebung zusammengestellt

Übersicht möglicher weiterer Varianten

Zu 1.

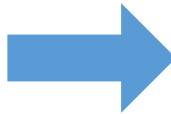


Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 3 (Auslagerungsbau in Containerbauweise)

Erläuterung der Umplanungsvariante 3

Umplanungsvariante 3

Auslagerungsbau als
Containerbau
KfMGS-ASCB



- Es wird kein Erweiterungsbau für die Schule errichtet.
- Es wird keine zentrale Notunterkunft errichtet.
- Es werden keine Räumlichkeiten für Kleiderkammer und Fahrradpool errichtet.
- Bereits angefallene Nebenkosten in Höhe von ca. ½ Mio. Euro werden abgeschrieben.
- Der Auftrag für die bereits begonnenen und seit 10.02.2021 stillstehenden Tiefbauarbeiten für den Verbindungsweg u. die Erschließung des Steinbruchgeländes wird gekündigt.
- Der begonnene Verbindungsweg wird zurückgebaut und wieder begrünt.
- Die Auslagerung der Gesamtschule für die Sanierungsphase wird neu geplant unter Mitnutzung des Steinbruchgeländes.

Klimafreundliche Modellsanierung der Gesamtschule Kürten

Rat 03.03.2021 – Entscheidung über zusätzliche Planungsvarianten

Projektkostenübersicht Januar 2021

Teilprojekt	Kostenschätzung Januar 2021	Dauer bis Baubeginn in Jahren	Hochgerechnete Kostenschätzung Januar 2021
Bearbeitung Förderantrag	89.401 €		89.401 €
Planungskosten Auslagerungsstandort Hungenbach	39.105 €		39.105 €
Auslagerungsbau Steinbruch (Gebäude) Baukosten	2.990.572 €	0	2.990.572 €
Auslagerungsbau Steinbruch (Erschließung) Baukosten	529.643 €	0	529.643 €
Nebenkosten	747.801 €		747.801 €
Auslagerungsbau Steinbruch Gesamtkosten	4.268.016 €		4.268.016 €
Parkplatzerweiterung Sportplatz Baukosten	221.843 €		221.843 €
Nebenkosten	44.277 €		44.277 €
Parkplatzerweiterung Sportplatz Gesamtkosten	266.120 €		266.120 €
Sanierung Mehrzweckhalle + Neubau Sporthalle Baukosten	9.025.664 €	2	9.657.460 €
Nebenkosten	2.471.885 €		2.471.885 €
Sanierung Mehrzweckhalle + Neubau Sporthalle Gesamtkosten	11.497.548 €		12.129.345 €
Auslagerungsbau 1 und 2 (Container auf dem Schulgelände) Bau-/ Mietkosten	4.500.000 €	4	5.130.000 €
Nebenkosten	616.353 €		616.353 €
Auslagerungsbau 1 und 2 (Container auf dem Schulgelände) Gesamtkosten	5.116.353 €		5.746.353 €
Sanierung der Schule inkl. TGA, Innenausbau und Raumerweiterung Baukosten	26.299.642 €	4	29.981.591 €
Nebenkosten	6.957.846 €		6.957.846 €
Sanierung der Schule inkl. TGA, Innenausbau und Raumerweiterung Gesamtkosten	33.257.488 €		36.939.438 €
Außenanlagen Gesamtschule + Grundschule Baukosten	2.822.773 €	3	3.119.164 €
Nebenkosten	373.780 €		373.780 €
Außenanlagen Gesamtschule + Grundschule Gesamtkosten	3.196.553 €		3.492.944 €
Verbindungsweg GES - Steinbruch Baukosten	277.451 €		277.451 €
Nebenkosten	50.980 €		50.980 €
Verbindungsweg GES - Steinbruch Gesamtkosten	328.431 €		328.431 €
Gesamtkosten	58.059.016 €		63.299.153 €

Anteilige Kosten (theoretisches Einsparpotential) der Umplanung

Auslagerungsbau Steinbruch (Gebäude) Baukosten	2.990.572 €
Auslagerungsbau Steinbruch (Erschließung) Baukosten	529.643 €
Nebenkosten	747.801 €
Auslagerungsbau Steinbruch Gesamtkosten	4.268.016 €
Verbindungsweg GES - Steinbruch Baukosten	277.451 €
Nebenkosten	50.980 €
Verbindungsweg GES - Steinbruch Gesamtkosten	328.431 €

Theoretisches Einsparpotential bei Aufgabe des Teilprojektes AS: 4.596.447 €

In Abzug zu bringende Kosten

Bereits angefallene oder noch unvermeidbar anfallende Kosten (verlorene Kosten)

Nebenkosten:

▪ Bereits erbrachte Objektplanungskosten:	117.318 €
▪ Bereits erbrachte Tragwerksplanungskosten:	93.883 €
▪ Bereits erbrachte Bauphysik Planungskosten:	7.973 €
▪ Bereits erbrachte TGA-Planungskosten:	150.484 €
▪ Bereits erbrachte Brandschutzplanungskosten:	5.722 €
▪ Verbindungswegeplanungskosten:	30.068 €
▪ Erschließungsplanungskosten:	54.048 €
▪ Interne Projektkosten:	100.000 €
▪ Sonstiges:	5.099 €

Verlorene Nebenkosten gesamt: 564 Tsd. €

In Abzug zu bringende Kosten

Bereits angefallene oder noch unvermeidbar anfallende Kosten (verlorene Kosten)

Baukosten:

- Bereits erbrachte Bauleistungen (Rodungs- und Erdarbeiten) ca.: 55 Tsd. Euro
- Stillstandskosten (voraussichtlich): 114 Tsd. Euro
10.02. - 04.03.2021 = 18 Tage x 6.297 Euro/Arbeitstag (Mo-Fr)
- Rückbau Verbindungswegetrasse ca.: 12 Tsd. Euro
- Neubepflanzung ca.: 20 Tsd. Euro
- Teilkündigung (Los 2 u. 3) des Auftrages für das Vergabepaket 2 ca.: 60 Tsd. Euro
10 % der Auftragssumme für entgangenen Gewinn
- Weitere Kosten aus Vertragskündigung (derzeit noch nicht bezifferbar):

Verlorene Baukosten gesamt mind. ca.: 261 Tsd. Euro

In Abzug zu bringende Kosten

Noch anfallende Kosten

Container für Auslagerungsgebäude:

- Mietdauer 3 Jahre (von Mitte 2023 bis Mitte 2026)
- Betrachtet wird nur der Schultrakt, d. h. das 1. und 2. OG des Auslagerungsbaus mit 12 Klassen- und Neben- sowie Sanitärräumen
- Ermittlung (Schätzung) auf der Grundlage eines Mietpreisangebotes für 10 Klassenräume mit Neben- u. Sanitärräumen von 2018 über 750 Tsd. Euro => für 12 Klassenräume in 2023 ca. 1 Mio. Euro
- Hinzukommen noch Planungs- sowie Erschließungs- und Gründungskosten

Insgesamt ist mit ca. 1,3 Mio. Euro zu rechnen

In Abzug zu bringende Kosten

Baukosten eines oder mehrerer Ersatzgebäude für:

- die notwendige zentrale Notunterkunft
- die Kleiderkammer
- den Fahrradpool

Kostenansatz über Vergleichsrechnung:

- Geplante Notunterkunft Bergisch Gladbach für 24 Bewohner mit 608 m² Wohnnutzfläche
 - Gesamtkosten geschätzt 2015 (ohne KG 100 - Grunderwerb) : 1.118.434 €
 - entspricht: 1.842 €/m² (WNF)
 - bedeutet in 2021 mit Ansatz von 20 % Baukostensteigerung: 2.210 €/m² (WNF)
- Auslagerungsbau Steinbruch für mind. 56 Bewohner + Kleiderkammer + Fahrradpool:
 - Wohn-Nutzfläche EG, 1. u. 2. OG: 1.548 m² x 2.210 €/m²= 3.421.080 €
 - Grunderwerbskosten (Schätzung): 150.000 €
 - **Gesamtkosten zur Erstellung eines adäquaten Ersatzgebäudes: 3.571.080 €**

Tatsächliches Einsparpotential der Umplanung

Theoretisches Einsparpotential bei Aufgabe des Teilprojektes AS:	4.596.447 €
Abzug für bereits angefallene Nebenkosten:	- 564.000 €
Abzug für bereits erbrachte o. noch unvermeidbar anfallende Baukosten:	- 261.000 €
Verbleibendes Einsparpotential:	3.771.447 €
Abzug für Containeranlage zu Auslagerungszwecken:	- 1.300.000 €
Verbleibendes Einsparpotential:	2.471.447 €
Abzug für Ersatzgebäude:	- 3.571.080 €
Verbleibendes Einsparpotential:	- 1.099.633 €

Tatsächliches Einsparpotential der Umplanung

Durch die Nichterrichtung des Auslagerungsbaus im Steinbruch verringert sich das Budget theoretisch zunächst um ca.:	4,6 Mio. €
Bedingt durch den Änderungsbeschluss in der Umsetzungsphase sind allerdings folgende Kosten bereits entstanden (verlorene Kosten):	-0,8 Mio. €*
In der Sanierungsphase der Schule müssen zusätzliche Auslagerungscontainer bereitgestellt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca.:	-1,3 Mio. €
Das Budget verringert sich somit um max. ca.:	2,5 Mio. €
Von diesen vermeintlich eingesparten Mitteln, müssten dann allerdings noch die notwendigen Ausgaben abgezogen werden für	
- die Errichtung einer zentralen Notunterkunft	
- die Schaffung von Räumlichkeiten für die Kleiderkammer und den Fahrradpool	
zusammen geschätzt ca.:	-3,6 Mio. €
Im Ergebnis würde die Variante zu <u>Mehrkosten</u> führen in Höhe von ca.:	<u>1,1 Mio. €</u>

* nicht abschreibungsfähig

Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 3

Variantenvergleich

Auslagerungsgebäude gem. bisheriger Planung	Auslagerungsgebäude in Containerbauweise
Gebäudekosten ca. 3,5 Mio. Euro	Mietkosten ca. 1,3 Mio. Euro
Flächen im Erdgeschoss für Kleiderkammer u. Fahrradpool dauerhaft zur Verfügung gestellt	Flächen nicht vorhanden
Nachnutzung vielfältig möglich (Zentrale Notunterkunft, temp. Auslagerungsfläche für weitere Gebäudesanierungen wie Rathaus, Grundschulen u. ä.)	Nachnutzung nicht möglich

Fazit:

Die Kostendifferenz bei reiner Betrachtung der Gebäudekosten beträgt ca. 2,2 Mio. Euro.

Für diesen Betrag ist derzeit kein adäquater Ersatz für die dann nicht realisierte Notunterkunft / Kleiderkammer / Fahrradpool o.ä. realisierbar.

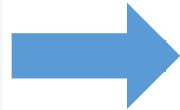
Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 4

(Verschiebung der Mehrzweckhallensanierung und des Sporthallenneubaus bis 2026)

Erläuterung der Umplanungsvariante 4

Umplanungsvariante 4

MZH-Sanierung
verschieben
KfMGS-SH



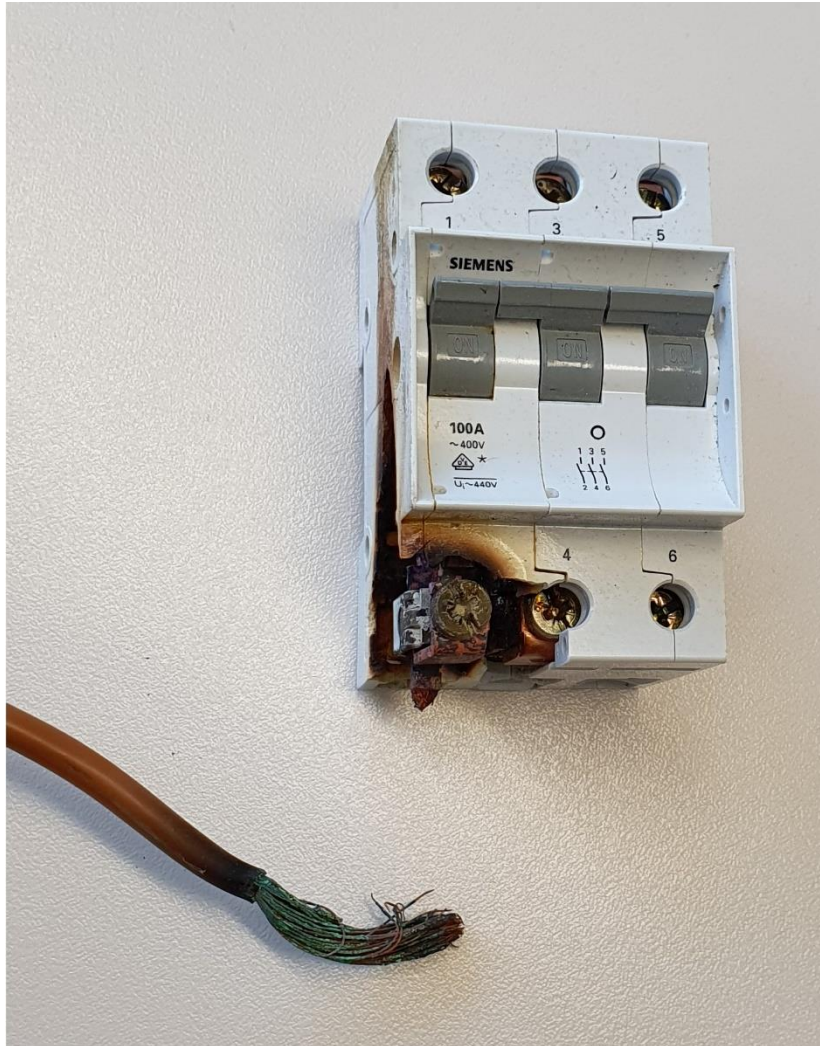
- Verschiebung der dringend und zwingend notwendigen Sanierung der Mehrzweckhalle bis mindestens 2026
- Verschiebung des beschlossenen Neubaus der Sporthalle bis mindestens 2026
- Mögliche Erlangung von Fördermitteln

MZH dringliche Sanierungsgründe

Ausgangslage:

- Zahlreiche gravierende Probleme im Bereich des Brandschutzes:
 - Wand- und Deckenverkleidungen im Bereich der Mehrzweckhalle und der angrenzenden Räume sind leicht entflammbar (Vlies Kaschierung)
 - Entrauchungsöffnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben (deutlich zu klein)
- Gravierende Probleme im Bereich Flachdach:
 - Dachhaut undicht, Dämmung durchfeuchtet
 - Photovoltaik-Anlage ohne statischen Nachweis aufgestellt
- Zahlreiche gravierende Probleme im Bereich der TGA (Technischen Gebäudeausrüstung)
 - Legionellen im Trinkwasser - Warmwassernetz stillgelegt, Gefahr besteht aber auch im Kaltwassernetz aufgrund mangelhafter Installation
 - Beleuchtung ausfallgefährdet und je nach Defektart nicht mehr zu reparieren
 - Heizung und Lüftung völlig veraltet - Hygieneprüfung wegen bevorstehender Sanierung ausgesetzt, Gefahr des Nichtbestehens
 - Marode Elektrik (s. Fotos) - Verdunstete Weichmacher, lose Klemmen usw. machen die Elektrik „Brandgefährlich!“, Personenschutz nicht mehr auf Stand (fehlende FI-Schutzschalter)

Marode Elektrik in der MZH (Beispiele aus Asservatenkammer des GM)



MZH dringliche Sanierungsgründe

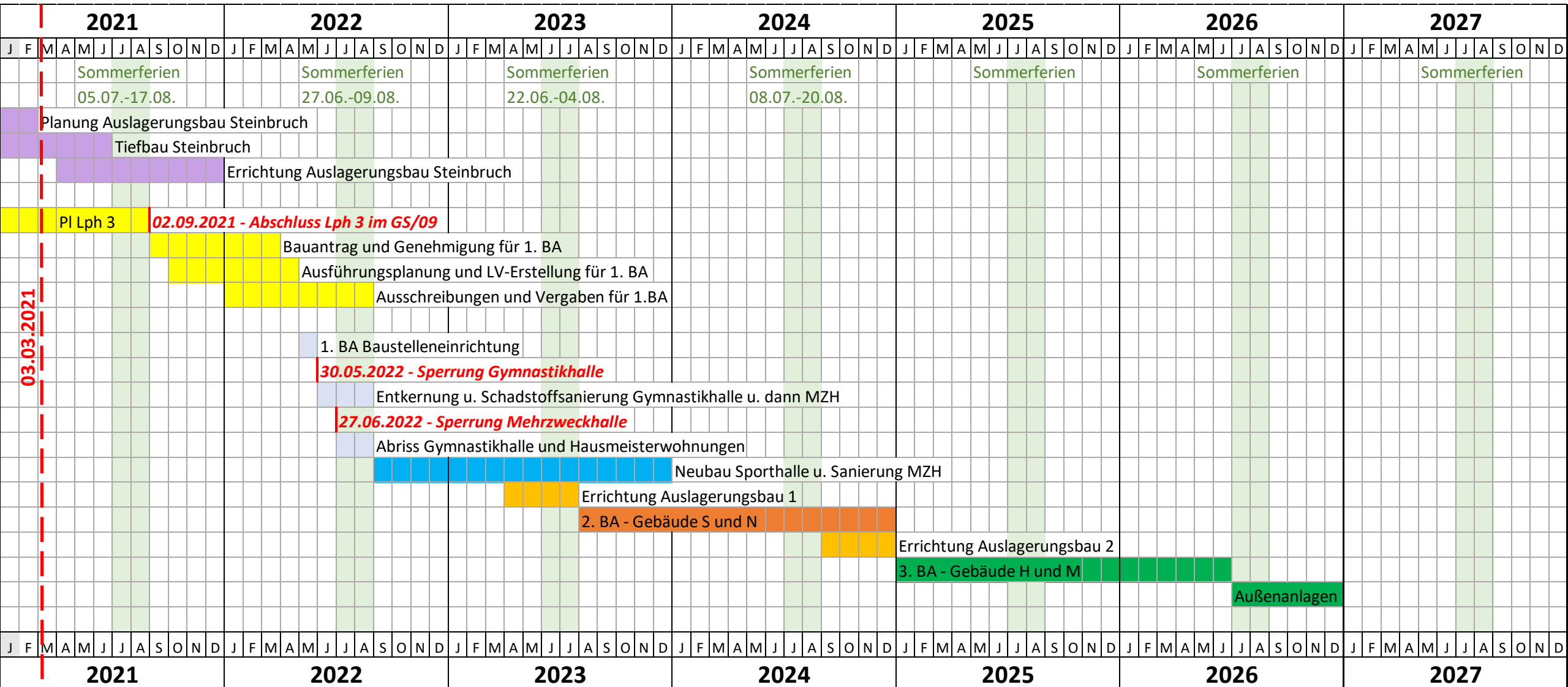
- Weitere sicherheitsrelevante Probleme:
 - Innenverkleidung der Halle erfüllt nicht die Anforderungen für Prallschutzwände
 - Sportgeräteeinbauten überaltert (bspw. Basketballkörbe - aufgrund zersetzter Dübel von der Wand gefallen)
- Schadstoffproblematik:
 - Holzinnenverkleidung im gesamten Gebäude PCP u. Lindan belastet, Nutzung daher nur unter Auflagen (permanenter Betrieb der Lüftung und baldmöglicher Austausch) momentan noch zulässig
 - Asbest in Lüftungsanlage (Fugendichtungen, Brandschutzklappen)
 - KMF-Fasern in Decken- und Wandverkleidungen krebserregend, aufgrund des Alters hohe Gefahr von Freisetzung
- Innenausstattung am Ende der Lebensdauer angekommen
 - Schwingbodenaufbau morsch, unzählige Reparaturen bereits durchgeführt, Erneuerung dringend erforderlich
 - Trennvorhänge nur noch provisorisch instandgesetzt – Austausch kurzfristig erforderlich
 - Geräteraumtore mehrfach beanstandet - zwingend und kurzfristig zu erneuern
 - Sanitärräume völlig veraltet (Stand 70er Jahre)
 - Innentüren nur provisorisch erneuert, Außentüren unzählige Male repariert
- Energiebilanz sehr negativ, Außenwirkung in Bezug auf Klimaschutz schlecht

MZH dringliche Sanierungsgründe

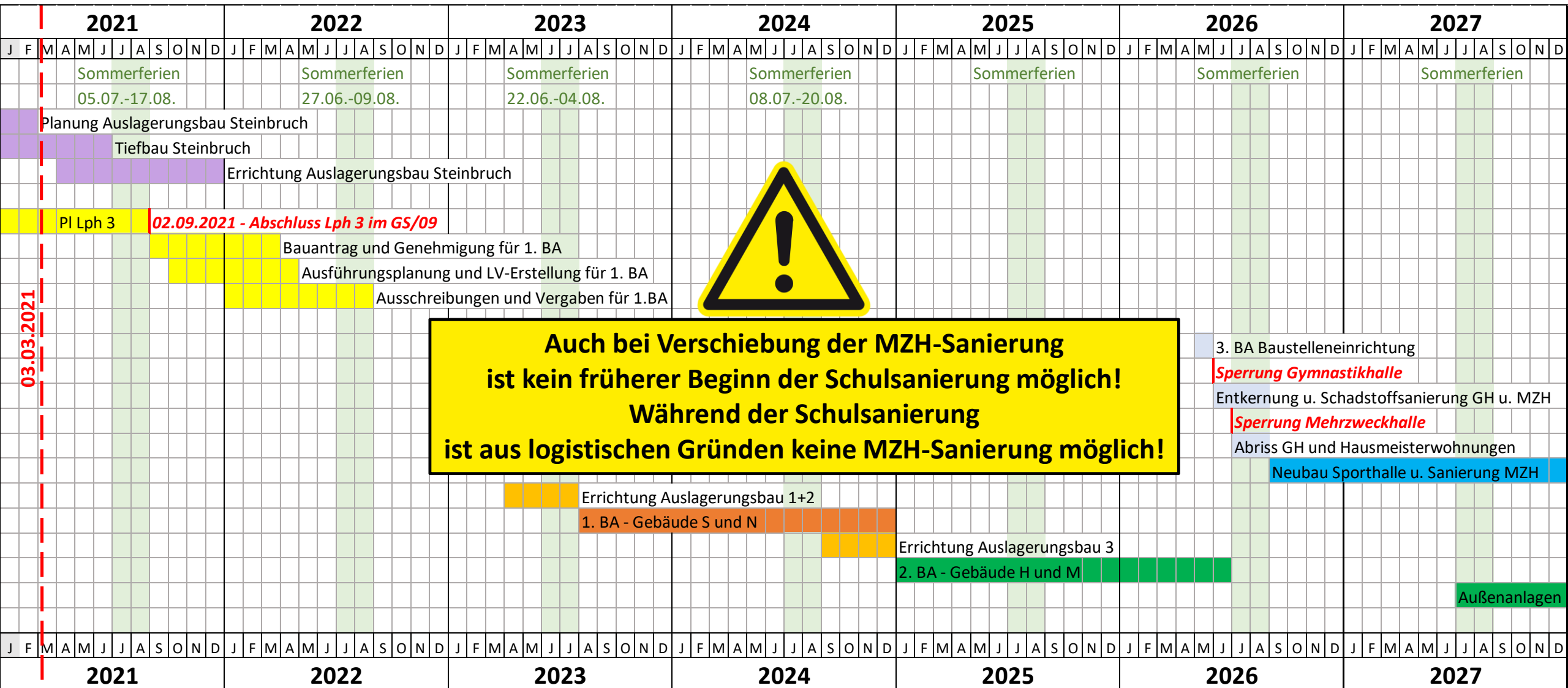
Konsequenzen einer Verschiebung der Sanierung der Mehrzweckhalle:

- Gefahr einer kurzfristigen Sperrung der Halle durch die Bauaufsicht aufgrund brandschutztechnischer oder sonstiger sicherheitsrelevanter Defizite
- Gefahr einer kurzfristigen Unbenutzbarkeit der Halle aufgrund von technischen Defekten
- Kein Weiterbetrieb der Halle durch das Gebäudemanagement der Gemeinde da Betreiberverantwortung nicht mehr übernommen werden kann
- Längere Sanierungs-/Ausfalldauer:
 - Bei planungsgemäßer, gut vorbereiteter Sanierung derzeit geplant 1 ½ Jahre
 - Bei ungeplantem Ausfall 2 – 3 Jahre
- Höhere Baukosten aufgrund von:
 - Baukostensteigerungen
 - eventueller Dringlichkeit
 - Errichtung von provisorischer Heizzentrale für Schulgebäudesanierung
- Bei längerer Verschiebung:
 - komplette Neuplanung (Wiederholung der bereits ausgeführten und bezahlten Planungsleistungen)

Zeitliche Auswirkungen der Verschiebung der Sanierung der MZH



Zeitliche Auswirkungen der Verschiebung der Sanierung der MZH



Monetäre Auswirkungen der Verschiebung der Sanierung der MZH

	Kosten Stand 2020		Kosten Stand 2022		Kosten Stand 2026
Sanierung Mehrzweckhalle + Neubau Sporthalle Baukosten	9.025.664 €	2	9.657.460 €	6	10.921.053 €
Nebenkosten	2.471.885 €		2.471.885 €		2.471.885 €
Sanierung Mehrzweckhalle + Neubau Sporthalle Gesamtkosten	11.497.548 €		12.129.345 €		13.392.938 €

Baukostensteigerung des Teilprojektes MZH durch 4 jährige Verschiebung:

$$13.392.938 \text{ €} - 12.129.345 \text{ €} = \mathbf{1.263.593 \text{ €}^*}$$

*angesetzte jährliche Preissteigerungsrate 3,5 %

Klimafreundliche Modellsanierung der Gesamtschule Kürten
Rat 03.03.2021 – Entscheidung über zusätzliche Planungsvarianten
Monetäre Auswirkungen der Verschiebung der Sanierung der MZH

Baukostensteigerung durch den Bau einer provisorischen Heizzentrale:

Ca. 100 Tsd. €

Monetäre Auswirkungen der Verschiebung der Sanierung der MZH

Der Baukostensteigerung in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro steht die Möglichkeit zur Erlangung von Fördergeldern gegenüber. Aktuell können im Rahmen des Investitionspaktes zur Förderung von Sportstätten NRW Fördergelder in Höhe von max. 1,5 Mio. Euro (zufällig der Betrag der Baukostensteigerung) je Sportstätten-sanierungsprojekt erlangt werden.

Diese Förderung wurde im Januar dieses Jahres sowohl für die Sanierung der Mehrzweckhalle als auch für den Ersatzneubau der Sporthalle beantragt.

Die Erfolgsaussichten sind aus folgenden Gründen gering:

1. Im Jahr 2020 waren im Topf der BezReg. Köln 11,5 Mio. Euro enthalten, beantragt wurde das 7-fache, trotz extrem kurzer Antragsfrist.
2. Für 2021 sind nur 7 Mio. Euro im Topf, die Antragsflut und damit die Überzeichnung dürfte somit noch höher gewesen sein.
3. Die Förderung läuft im Rahmen der Städtebauförderung. Ein Stadtentwicklungskonzept ist zwar nicht zwingend erforderlich, eine Recherche hat aber ergeben, dass alle Kommunen, die 2020 eine Förderung für ähnliche Maßnahmen wie die in Kürten erhielten, mind. über ein solches verfügen, manche haben sogar zusätzlich noch explizite Sportstättenentwicklungskonzepte.

Probleme in den nächsten Jahren:

1. Das derzeit in Arbeit befindliche ISEK für Kürten erhöht die Chancen auf Förderung, garantiert sie aber nicht.
2. Die Fördermittel waren bislang immer an sehr kurze Umsetzungszeiträume gekoppelt. Die Sanierung der MZH könnte aber nicht vor 2026 begonnen, damit nicht vor Ende 2027 beendet und somit nicht vor 2028 abgerechnet werden.
3. Neue Förderprogramme im Bereich der Sportstätten oder anderweitiger Natur sind derzeit nicht in Sicht.

Genauere Betrachtung der Umplanungsvariante 4

Fazit:

Die Mehrzweckhallensanierung duldet allein aus Sicherheitsgründen keinen Aufschub!

Jede Verschiebung führt darüber hinaus nur zu:

- höheren Baukosten
- der Gefahr von hohen Kosten für Zwischensanierungen
 - der Gefahr eines langfristigen Totalausfalles

Für eine Verschiebung spricht nur die Hoffnung auf den Erhalt von Fördermitteln.

Die Chance hierauf ist derzeit aber leider als gering einzustufen.

Darüber hinaus würden Fördergelder bis zu einer Höhe von 1,5 Mio. Euro allein schon durch die Baukostensteigerung vollständig aufgezehrt werden.