

Herrn Stein - 400.11 -

Schul- und Sportausschuss 04.04.17

Anfrage BfB-Ratsfraktion vom 28.03.2017 zum Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule

Fragen:

Welche Kosten - aufgegliedert für die einzelnen Gewerke- wurden für die Sanierung veranschlagt?

Welche Kosten - aufgegliedert für die einzelnen Gewerke - wurden für den Neubau veranschlagt?

Antwort:

Zur Sanierung / Neubau Martin-Niemöller-Gesamtschule wurde bereits 2012 eine Studie erstellt, in der verschiedene Varianten mit zugehörigen Kosten erarbeitet wurden. Diese Studie wurde bereits im Betriebsausschuss des ISB vorgestellt. Die damals ermittelten Kosten sind entsprechend der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen angepasst worden.

So wurden in dieser angepassten Kostenabschätzung (Stand 04/2017) folgende neue Gesichtspunkte durch entsprechende Kostenannahmen berücksichtigt:

- Erhöhung des Sanierungsbedarfes durch weitere (Ab-)Nutzung des Gebäudes
- Denkmalschutz des Gebäudes bei Sanierung
- Errichtung / Sanierung Stadtteilbibliothek
- Entfall der Sporthallen (diese werden im Rahmen des Sporthallensanierungsprogramms berücksichtigt)
- Nachhaltigkeitszertifizierung nach BNB / C2C für den Neubau

Folgende Varianten wurden betrachtet:

Variante 1: abschnittsweise Sanierung des bestehenden Gebäudes einschl. Stadtteilbibliothek, mit einem Ansatz für Denkmalschutz (bei dieser Variante ist eine BNB / C2C Zertifizierung unwahrscheinlich); 18.361 m² Raumprogramm

Baukosten: 58,8 Mio. €

Betriebskosten (20 a): 30,5 Mio. €

Variante 2: abschnittsweiser Neubau mit reduziertem Raumprogramm und Neubau Stadtteilbibliothek; 14.000 m² Raumprogramm

Baukosten: 58,4 Mio. €

Betriebskosten (20 a): 19,6 Mio. €

Variante 3: Neubau entsprechend des gegenwärtigen Flächenbestandes mit überproportionalen Nebenflächen und Neubau Stadtteilbibliothek; 18.361 m² Raumprogramm

Baukosten: 50,9 Mio. €

Betriebskosten (20 a): 22,9 Mio. €

Variante 4: Neubau mit Raumprogramm nach Ansatz „Montagsstiftung“ und Neubau Stadtteilbibliothek; 15.561 m² Raumprogramm

Baukosten: 46,6 Mio. €

Betriebskosten (20 a): 19,9 Mio. €

Variante 5: Neubau mit Raumprogramm nach Ansatz „Kölner Schulbauleitlinie“ und Neubau Stadtteilbibliothek; 13.185 m² Raumprogramm

Baukosten: 40,8 Mio. €

Betriebskosten (20 a): 17,1 Mio. €

Die Kostenansätze basieren in einem so frühen Planungszeitpunkt auf spezifischen Kostenansätzen vergleichbarer Bauvorhaben und den zugrunde gelegten Parametern (Flächen oder Kubatur). Es ist zu diesem frühen Zeitpunkt eine belastbare Kostenangabe - aufgliedert nach Gewerken - nicht seriös machbar, da weder das Nutzerbedarfsprogramm noch eine darauf basierende Planung vorliegen.

Ein nicht zu vernachlässigendes Kostenrisiko für die Sanierungsvariante besteht aus den möglichen Auflagen eines noch zu erstellenden Brandschutzkonzeptes in Kombination mit möglichen Auflagen aus dem Denkmalschutz. Beide Risiken wurden in den vorliegenden Angaben in einem normal zu erwartenden Umfang mit berücksichtigt.

Die Entscheidung für einen Neubau ist nicht allein auf Basis der investiven Kosten gefallen. Hier sind auch die Betriebskosten als wesentlicher Faktor mit berücksichtigt worden.

Die Betriebskosten (Bauunterhaltung, Reinigung, Energie) - auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren bezogen - sind für ein saniertes Gebäude deutlich höher als die eines Neubaus.

Die Kosten basieren auf dem Kostenstand 2017 und gelten für eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme. Unter Beachtung des - für die Zukunft nicht voraussehbaren - Baukostenindexes können die Kosten aber noch variieren.

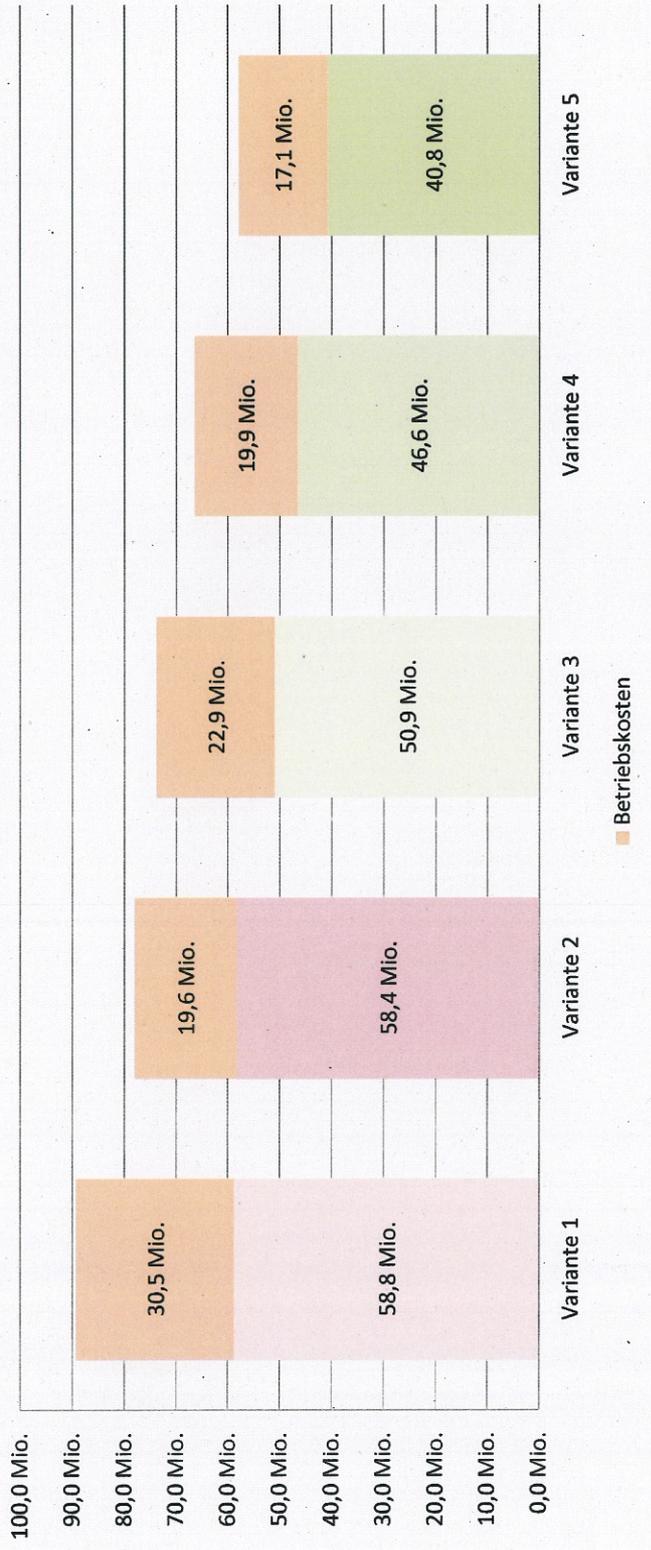
Der preissteigende Einfluss des Indexes ist in der beigelegten Anlage dargestellt.

Mit freundlichem Gruß

Jücker

i. A. Hellmund

Projektentwicklung Martin-Niemöller GES - Vergleich Varianten und Betriebskosten für 20 Jahre



Projektentwicklung Martin-Niemöller GES - Baukostenindex

Baukostenindex Basisjahr 2017

Varianten	Steigerung %	5%	10%	15%	20%
Variante 1	58,8 Mio.	61,7 Mio.	64,7 Mio.	67,6 Mio.	70,6 Mio.
Variante 2	58,4 Mio.	61,3 Mio.	64,2 Mio.	67,2 Mio.	70,1 Mio.
Variante 3	50,9 Mio.	53,4 Mio.	56,0 Mio.	58,5 Mio.	61,1 Mio.
Variante 4	46,6 Mio.	48,9 Mio.	51,3 Mio.	53,6 Mio.	55,9 Mio.
Variante 5	40,8 Mio.	42,8 Mio.	44,9 Mio.	46,9 Mio.	49,0 Mio.