

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln, Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	30.04.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.05.2012
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.05.2012
Finanzausschuss	14.05.2012
Rat	15.05.2012

### Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

1.

Der Rat beschließt vorbehaltlich des Inkrafttretens des Wirtschafts- und Erfolgsplanes 2012 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln die Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln.

2.

Der Rat genehmigt vorbehaltlich des Inkrafttretens des Wirtschafts- und Erfolgsplanes 2012 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Entwurf und die Kostenberechnung mit Gesamtbaukosten in Höhe von 8.083.862 € und beauftragt die Verwaltung vorbehaltlich des Inkrafttretens des Wirtschafts- und Erfolgsplanes 2012 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit der Submission und Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer.

3,

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt aus dem Wirtschafts- und Erfolgsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

4.

Die aus dem städt. Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten von rd. 318.000 € jährlich sind im Teilergebnisplan 0414, Volkshochschule, zusätzlich zu veranschlagen.

### Alternative:

Der Rat beschließt, auf die Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln zu verzichten, unter Beibehaltung der Interimsstandorte im Bezirksrathaus Nippes und in der Lotharstraße.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

**Ja, investiv** Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

**Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme \_\_\_\_\_ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2013

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €  
 b) Sachaufwendungen etc. (Miete inkl. Nebenkosten) 318.000 €  
 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 \_\_\_\_\_

## Ausgangslage

In der Ratssitzung am 24.06.2008 wurde auf Grundlage des Vorentwurfs und der Kostenschätzung für die bis dahin beabsichtigten Maßnahmen in Höhe von 5.752.467 € die Weiterplanung sowie die Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer beschlossen.

Bedingt durch den Einsturz des Historischen Stadtarchivs am 03.03.2009 wurde eine sofortige Auslagerung der Schülerinnen und Schüler des gegenüberliegenden Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums (FWG) erforderlich. Die Auslagerung konnte sehr kurzfristig in den zu diesem Zeitpunkt bereits leer stehenden Räumlichkeiten des VHS-Gebäudes realisiert werden. Bedingt hierdurch wurde jedoch die Maßnahme Sanierung des VHS-Gebäudes unterbrochen und verlängerte sich die Anmietung der Interimsstandorte.

Der Auszug des FWG, der ursprünglich für das Schuljahresende 2010/2011, dann für 2011/2012, geplant war, hat sich nochmals verzögert und ist nun für die Sommerferien 2012 vorgesehen. Es ist sinnvoll, die Sanierungsmaßnahme der VHS möglichst kurzfristig im Anschluss an den Auszug des FWG zu beginnen, auch um die Zwischenunterbringung der VHS so bald wie möglich beenden zu können. So kann der Rückgang der Teilnehmerzahlen in der Zukunft wieder ausgeglichen werden (vgl. Beantwortung einer Anfrage, Vorlage 0237/2010 vom 18.01.2010).

## Begründung der Dringlichkeit

Um die Generalunternehmervergabe verwaltungsintern vorzubereiten und damit einen möglichst nahtlosen Übergang zur Sanierung nach Auszug des FWG zu gewährleisten, ist eine Beschlussfassung in der Sitzung am 15.05.2012 dringend erforderlich.

## Begründung

Grundlage der Aufgabenstellung war zunächst im Wesentlichen die technische Sanierung des Gebäudes, sowie die umfangreichen Bestandsveränderungen im Erdgeschossbereich, bei Berücksichtigung neuester brandschutztechnischer Anforderungen und der Herstellung der Barrierefreiheit für die zahlreichen Nutzer.

Nunmehr wurden auch die gegebenenfalls in späteren Jahren anstehenden baulichen Maßnahmen in Verbindung mit den anstehenden Maßnahmen und der Bauablaufplanung auf Effekte geprüft, die zu Kosteneinsparungen führen werden. Dies führt zum Vorschlag der Gebäudewirtschaft, Maßnahmen vorzuziehen und schon heute durchzuführen.

Im Wesentlichen wird hier eine erneute Baustelleneinrichtung, sowie eine weitere Auslagerung notwendig. Der Synergieeffekt wird alleine bei der Baustelleneinrichtung bei mehreren 100.000 € liegen.

Bei der im Rahmen des Planungsprozesses nach der Ratssitzung vom 24.06.2008 folgenden weiteren Bestandsuntersuchung wurde besonders betrachtet, dass z.B. die Böden in den Seminarräumen in einem ausgesprochen schlechten Zustand sind. Dies betrifft auch die abgehängten Decken der Seminarräume. Eine Erneuerung in z.B. diesen Bereichen wird in jedem Fall in den nächsten Jahren sukzessive erforderlich sein.

Zunächst war geplant, nur die besonders abgenutzten Bodenbeläge und nur die Deckenverkleidung im Bereich der Leitungsführung für die Elektroverkabelung zu erneuern. Da im Zuge der jetzigen Maßnahme das Gebäude leer steht, wurde die Ausführung sämtlicher erforderlicher Maßnahmen im Paket bewertet und zum jetzigen Zeitpunkt für richtig und sinnvoll gehalten. Eine teilweise Nichtdurchführung der Maßnahmen hätte keine Kostenersparnis zur Folge, da die Maßnahmen kurz- oder mittelfristig auszuführen wären.

**Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Gesamtausbau in einem Schritt vorzunehmen.** Dies wird insbesondere auch deshalb als sinnvoll erachtet, weil das Gebäude ca. 3,5 Jahre aufgrund der Nutzung durch die Schülerinnen und Schüler des FWG einer weiteren Belastung ausgesetzt war. Der Ausbau und die Sanierung der Kellerflächen zur Erweiterung des Studienangebotes werden jetzt ebenfalls in diese Maßnahme einbezogen.

Die vorgesehenen Maßnahmen im Kellerbereich ermöglichen es, diese Räume künftig wieder für den Bereich "kulturelle Bildung" nutzen zu können, wodurch Mehreinnahmen durch Teilnahmeentgelte erzielt werden können bzw. eine externe Anmietung unterbleiben kann.

Im Zuge des Planungsfortschritts zur Entwurfsplanung haben sich die Gesamtbaukosten auf 8.083.862 € erhöht. Hierbei ist jedoch zu beachten, **dass nun in der Kostenberechnung zusätzliche Maßnahmen enthalten sind**, welche zunächst wie geschildert nicht zur Durchführung beabsichtigt waren.

Dies sind im Folgenden:

- Erneuerung Decken und Böden in Seminar- und Büroräumen  
Beabsichtigt war der Austausch der Bodenbeläge nur in den Seminarräumen, wo diese bereits als abgängig zu bezeichnen waren.  
Die abgehängten Decken sollten nur in Vorbereitung der erforderlichen neuen Elektrounterverteilung entfernt und erneuert werden. Die Decken und die Wände sollten gestrichen werden. Der Deckenansstrich kann bei Austausch der gesamten abgehangenen Decke entfallen.  
  
Der bisherige Bodenbelag muss bei Anstrich von Decken und Wänden nicht geschützt werden, was ebenfalls sehr kostenaufwendig ist.
- Ausbau und Sanierung Kellerflächen  
Im Wesentlichen werden im Keller die Böden überarbeitet, Parkett wird geschliffen, es erfolgt ein

Wandanstrich. Durch die Entnahme von Zwischenwänden werden zwei Räume umgebaut und können künftig als zusätzliche Lagerräume genutzt werden. Eine Stahltreppe wird erneuert, die Fensterleibungen müssen innen und teilweise auch an der Fassade an die neuen Fenster angearbeitet werden.

Im Keller befinden sich seit Bestehen des Studienhauses Unterrichtsräume. Sie sind für den Bereich Fotografie und Musik geschaffen worden. Da der Bereich Fotografie im Rahmen der digitalisierten Bildtechnik nicht mehr als Veranstaltungsprogramm angeboten wird, liegen diese Unterrichtsräume derzeit brach. Im Rahmen der Sanierung sollen sie wieder als Unterrichtsräume für den Bereich Musik hergestellt werden. Hierfür sind die beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Im Keller befand und befindet sich darüber hinaus ein Musikraum, der mit Parkett ausgestattet ist. Im Rahmen des Neubaus des Kulturzentrums am Neumarkt wurde dieser Raum als Durchgangsraum für die Bauarbeiten genutzt und ein Anschluss zur Tiefgarage geschaffen. Dieser Raum soll wieder seinem ursprünglichen Zweck als Musikraum zugeführt werden. Hierzu gehört die Maßnahme Abschleifen des Parketts.

#### Darstellung der Kosten (brutto)

- 1. Stand Kostenschätzung Mai 2008: 5.752.467,14 €**  
Die Maßnahme wäre aufgrund der zusätzlichen Forderungen aus Barrierefreiheit, Forderungen des Brandschutzes, zusätzlichen bauphysikalischen und statischen Anforderungen nicht mehr in der Höhe der Kosten gem. Kostenschätzung von 5,7 Mio. € umsetzbar gewesen.
- 2. Stand Kostenberechnung November 2008: 6.225.216,29 €**  
Die Veränderung zur Kostenschätzung ergibt sich aus Forderungen der Barrierefreiheit, Forderungen des Brandschutzes, zusätzliche bauphysikalische Anforderungen, zusätzliche statische Erfordernisse. Bei den Kosten von 6,2 Mio. € handelt es sich um die Mindestkosten der Maßnahme.
- 3. Stand Kostenberechnung November 2009: 7.153.860,00 €**  
In diesen Kosten sind zusätzlich der Ausbau Keller und die Gesamterneuerung der Decken und Böden in den Seminarräumen und Büros enthalten. Der Austausch der Fenster im gesamten Gebäude und der Fassadenaustausch der Treppenhäuser sind nicht enthalten.
- 4. Stand der Kosten November 2011 8.083.862,00 €**  
In diesen Kosten ist eine Indexsteigerung i. H. v. 3% seit November 2009 berücksichtigt sowie eine Sicherheit von 10% für Unwägbarkeiten der Generalsanierung und Rückbau-/Abbruchkosten aus der Nutzung durch das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium.

Für die Durchführung der vorgeschlagenen Ausführung spricht ebenfalls, dass die Auslagerung der Mitarbeiter und Seminare bereits erfolgt ist. Wenn Maßnahmen teilweise zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden, muss eine erneute Auslagerung erfolgen. Dies wäre insbesondere im Hinblick auf die ohnehin entstandene Verzögerung der Gesamtmaßnahme wegen der Zwischennutzung durch das FWG dem Nutzer nicht zuzumuten und würde auch zusätzliche Kosten verursachen.

Nach Auszug des FWG in den Sommerferien 2012 kann nach erfolgter Generalunternehmer-Ausschreibung mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Maßnahme wird auf 12 bis 15 Monate Bauzeit veranschlagt.

Insgesamt wird sich die Bauzeit durch die zusätzlichen Maßnahmen (zusätzliche Forderungen aus Barrierefreiheit, Forderungen des Brandschutzes, zusätzliche bauphysikalische und statische Anforderungen, Erneuerung der Decken und Böden, Ausbau des Kellers) nur unwesentlich erhöhen. Die in der Beschlussvorlage zur Ratssitzung vom 24.06.2008 beschriebene Gestaltung des Umfeldes der VHS und des Erdgeschosses bleibt unverändert.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Kostenberechnung (Anlage 1) vom 03.11.2009 geprüft. Die Gebäudewirtschaft hat zum Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes vom 17.03.2010 (Anlage 2) mit Schreiben vom 30.04.2010 (Anlage 3) Stellung genommen. Die durch die Zwischenunterbringung und die Insolvenz des Fachplaners für die technische Gebäudeausrüstung notwendige aktualisierte neue Kostenberechnung kann erst im Mai erstellt werden. Um die Generalunternehmervergabe verwaltungsintern vorzubereiten und damit einen möglichst nahtlosen Übergang zur Sanierung nach Auszug des FWG zu gewährleisten, ist eine Beschlussfassung in der Sitzung am 15.05.2012 erforderlich. Die Kosten wurden daher auf Basis der alten Kostenberechnung hochgerechnet, zum Einen wurde die allgemeine Baukostensteigerung von 3 % addiert, zum Anderen ein Sicherheitszuschlag von 10 % für derzeit nicht zu beziffernde Bauleistungen, die durch die Abnutzung während der Nutzung als Schulgebäude, den Rückbau der dafür getätigten Umbauten sowie zusätzliche Anschlussarbeiten an die KP II – Maßnahme erforderlich werden, diese 10 % werden durch die Gebäudewirtschaft getragen

und nicht auf die Miete umgelegt. Die Kosten für die Fenstererneuerung und den Austausch der Pfosten-Riegel-Konstruktion wurden in Abzug gebracht. Die Gesamtbaukosten belaufen sich demnach auf 8.083.862 € brutto.

Vorgesehen ist, dass die zusätzlich im Erdgeschoss gewonnene Fläche durch die Umbauung der Arkadenfläche von rd. 330 m<sup>2</sup> durch das Haus der Architektur angemietet wird. In den Gesamtkosten in Höhe von 8.083.862 € ist hierfür ein vorläufiger Kostenanteil in Höhe von 650.000 € enthalten. Das Haus der Architektur wird den Innenausbau in eigener Zuständigkeit finanzieren.

Die Baukosten werden im Wirtschafts- und Erfolgsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. 3.662.800 € sind Kosten für Maßnahmen, die die Gebäudewirtschaft im Rahmen ihrer Bauunterhaltungsverpflichtung trägt und die nicht auf die Miete umgelegt werden. 1.105.300 € sind Investitionskosten für die neu geschaffenen Flächen im Erdgeschoss, die restlichen 3.315.800 € sind Modernisierungskosten. Zur Refinanzierung der letzten beiden Positionen wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0414 Volkshochschule bereitgestellt.

Die kalkulatorische Miete wurde mit insgesamt 1.162.000 €/a inklusive Nebenkosten ermittelt, was in etwa der vor der Auslagerung von der Volkshochschule gezahlten Miete inkl. Nebenkosten i. H. v. 1.272.6000 €/a entspricht. Erst nach dem Auszug wurde festgestellt, dass diese Miete aufgrund eines fehlerhaften Wertgutachtens erhoben wurde, dies wurde jetzt korrigiert. Derzeit werden für die Zwischenunterbringung Miete und Nebenkosten i. H. v. 786.800 €/a gezahlt. Unter Berücksichtigung der Vermietung der Flächen an das Haus der Architektur (ca. 57.200 €/a) verbleibt ein Mietmehrbedarf i. H. v. 318.000 €/a, für den ab Ende 2013 eine zusätzliche Mittelbereitstellung im Teilergebnisplan 0414 Volkshochschule notwendig wird.

Im Folgenden sind nochmals die geplanten Maßnahmen im Wesentlichen aufgeführt:

- Kompletter Ausbau des Erdgeschosses mit Fassade, Glasinnenwände, Böden, Decke
- Erneuerung Bodenbeläge
- Innenanstrich, Erneuerung Fliesen
- Erneuerung Abhangdecken
- Schließsystem
- Lackierarbeiten Türen, Ersatz Brandschutztüren
- Leit- und Informationssystem
- Diorama / Sitzmöbel / Sichtschutz als Einbauten in Wartezonen
- Heizungsanlage inkl. MSR, kein Austausch von Heizkörpern
- Lüftung Erdgeschoss
- Erneuerung Sanitäranlage
- Elektroinstallation Unterverteilung neu, Brandmelde- und Einbruchmeldeanlage Erdgeschoss
- Erneuerung der Beleuchtung
- EDV-Anschlüsse
- Erneuerung Aufzug, Verlängerung in das 5. OG

- Ausbau Keller
- Außenanlagen

Wie oben geschildert sind von den aufgeführten Maßnahmen einige Arbeiten der Bauunterhaltung zuzuordnen:

- Sanitäranlagen anteilig
- Erneuerung Aufzug anteilig
- Elektroinstallation
- Erneuerung der Decken anteilig
- Erneuerung der Böden anteilig
- Nebenkosten anteilig

Die aufgeführten Maßnahmen beinhalten Arbeiten, die in den nächsten 5-10 Jahren sowieso durchgeführt werden müssten und dann auch aus Mitteln der Bauunterhaltung finanziert worden wären. Dieser Anteil wurde entsprechend ermittelt.

#### Auslagerungs- und Umzugskosten:

Die VHS ist in der Schule Lotharstr. und im Bezirksrathaus Nippes ausgelagert. Da es sich bei beiden Objekten um städtische Gebäude handelt entstehen keine zusätzlichen Anmietkosten. Die Kosten für die Umzüge sind in den Gesamtkosten des Projektes berücksichtigt.

#### Energetischer Hinweis:

Gem. Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 26.04.2010 sind alle Neubauten nach Passivhausstandard zu errichten. Bei Generalinstandsetzungen sind Einzelfallentscheidungen zu treffen. Im Rahmen des Konjunkturprogramms wurden mit dem Ziel der Senkung der Betriebskosten bereits Maßnahmen vorgezogen und durchgeführt - rd. 3 Mio. € für Fensteraustausch im gesamten Gebäude und Austausch der Treppenhausfassaden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen stellt eine deutliche qualitative Verbesserung des Gebäudes in energetischer Hinsicht dar. Der Passivhausstandard ist nicht zu erreichen.

#### Nachrichtlich:

Auf Maßnahmen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit (Verlängerung des Aufzugs bis in die 5. Etage und Einrichtung von Behindertentoiletten) entfallen grob geschätzt etwa 250.000 €, sowie für die Brandschutzertüchtigung etwa 230.000 €. Die vorgezogenen Maßnahmen des Konjunkturprogramms II führen zu einer Reduzierung der seitens des Amtes für Weiterbildung aufzubringenden Miete.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1-5**