

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	05.09.2016
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	12.09.2016
Finanzausschuss	19.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld nach EnEV 2014, Stand 2016 (wie mit dem Denkmalschutz abgestimmt). Die Gesamtkosten betragen brutto ca. 9.959.800 € (inkl. Küche sowie Einrichtungskosten i. H. v. 552.800 € und üblicher Preissteigerung i. H. v. 202.700 €). Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7 % (653.000 €). Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 465.600 € ist voraussichtlich ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld nach EnEV 2014, Stand 2016 (wie mit dem Denkmalschutz abgestimmt). Die Gesamtkosten betragen brutto ca. 9.959.800 € (inkl. Küche sowie Einrichtungskosten i. H. v. 552.800 € und üblicher Preissteigerung i. H. v. 202.700 €). Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirt-

schaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 465.600 € ist voraussichtlich ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen (Küche + Inventar) 552.800 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja s. Begründung

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2019

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. (Flächenverrechnungspreis) 465.600 €
 c) bilanzielle Abschreibungen (Einrichtung) 36.900 €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. - Energiekosten

Beginn, Dauer

Dringlichkeit:

Am 16.12. 2014 hat der Rat der Stadt Köln den zeitnahen Start der neuen Gesamtschule Heliosgelände bis zum Umzug in das neu errichtete Schulgebäude auf dem Heliosgelände an der Overbeckstraße aufbauend zum Schuljahr 2018/19 beschlossen (2953/2014). Um dieses Ziel halten zu können, ist der Baubeschluss zwingend in der Sitzung des Rates am 22.09.2016 zu treffen, die Sitzung im November kann nicht abgewartet werden, da die Rohbauarbeiten bereits im November beginnen müssen. Aus diesem Grund muss auch auf die Vorberatung im Ausschuss für Schule und Weiterbildung verzichtet werden. Eine frühere Vorlage war nicht möglich, da die Leistungen der Kostengruppe 4 - mit teilweise neuer Planung - nachgebessert werden mussten.

Begründung:

Das Schulgebäude an der Overbeckstraße wurde ca. 1912 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Der eingeschossige straßenseitige Anbau, die Gebäude der Einfachsporthalle mit ihren Umkleiden und die Pausen-WC-Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Der historische Dachstuhl des Hauptgebäudes wurde im Krieg zerstört und durch ein einfaches pragmatisches Nachkriegsdach ohne Bezug zur historischen Bausubstanz ersetzt. Das Dach ist in Teilbereichen undicht, unzureichend gedämmt und stark sanierungsbedürftig. Der Flur im 3.OG/ DG ist zu schmal und entspricht nicht den baurechtlichen Anforderungen. Der bauliche Brandschutz ist mangelhaft und die Rettungswege sind aufgrund der beiden offenen Treppenhäuser nicht gesichert. Die Innentüren besitzen nicht die erforderlichen Anforderungen an den Brandschutz.

Da das Erdgeschoss des Hauptbaukörpers im Hochparterre liegt, ist eine barrierefreie Erschließung nicht gegeben und genügt somit nicht den heutigen Anforderungen zur Inklusion. Die Sanitärbereiche genügen weder technisch noch baulich den heute geltenden Vorschriften und müssen komplett erneuert werden.

Die Umkleiden der Sporthalle zeigen sich in einem verfallenen und desolaten Zustand. Eine umfassende Sanierung ist erforderlich. Die Fenster und Fassaden aus thermisch ungetrennten Aluminiumprofilen müssen durch neue Fensteranlagen ersetzt werden, eine bauphysikalische Ertüchtigung der Außenwände geschieht in enger Abstimmung mit dem Bauphysiker. Die Querlüftung der vorhandenen Turnhalle erfolgt heute über Lüftungsöffnungen in der Grenzwand zum Nachbargrundstück. Aus brandschutz- und bauaufsichtlichen Gründen gibt es hierfür jedoch keinen Bestandsschutz, die vorhandenen Öffnungen in der Brandwand sind aus baurechtlichen Gründen zu verschließen.

Eine Mensa mit entsprechender Küche und Nebenräumen ist im Bestand nicht vorhanden. Diese Räume müssen für das neue Raumprogramm hergestellt werden. Nach Überprüfung unterschiedlichster Standorte innerhalb des Gebäudes kommt aufgrund der geforderten Raumgrößen sinnvollerweise nur das Erdgeschoß bzw. Hochparterre des Hauptbaukörpers in Frage. Da im Raumprogramm kein größeres Foyer/ Aula oder vergleichbares gefordert wird, sollte die Mensa möglichst als multifunktionaler Raum und als neues Zentrum der Schule betrachtet werden.

Die Fenster im Hauptgebäude sind durchgängig sanierungsbedürftig. Aufgrund der Denkmalschutzauflagen ist eine Dämmung der Fassaden des Hauptbaukörpers durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder vergleichbares von außen nicht möglich. Die Raumgrößen der Klassenräume entsprechen nicht mehr den heutigen Größenanforderungen, jedoch wirken diese aufgrund der im Bestand vorhandenen Raumhöhen hell und großzügig.

Die heutige Hausmeisterwohnung entspricht durch die Lage im Souterrain nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnnutzung und ist zudem stark sanierungsbedürftig. Dementsprechend wird sie bereits seit Jahren nicht mehr für Wohnzwecke genutzt.

Die technische Gebäudeausrüstung innerhalb der Gebäude entspricht nicht den heutigen Standards bzw. Anforderungen. Lediglich die Heizungszentrale (Kesselanlage) wurde bereits erneuert und kann weiter verwendet werden.

Denkmalschutz

Das in den 1912er Jahren erbaute Schulgebäude an der Overbeckstraße wurde am 19.05.1989 unter Denkmalschutz gestellt. Architekt war Stadtbauingenieur Bernhard Klewitz, nach dessen Entwürfen der Schulkomplex mit einer rückwärtigen Turnhalle und Nebengebäuden errichtet wurde. Turnhalle, Nebengebäude und die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes wurden im Krieg zerstört und in den 50er Jahren wieder aufgebaut. Die neuerrichteten Bauteile stehen nicht unter Denkmalschutz.

Der dreigeschossige, langgestreckte, in der Straßenfront eingefügte Putzbau auf Werksteinsockel mit Portal und Skulpturenschmuck soll in seinem Erscheinungsbild bestehen bleiben und sich dem Ursprünglichen Gestaltungsprinzip in Farbe und Detail zeigen. Im Innenbereich werden die wesentlichen Elemente, wie Trinkbrunnen, Treppenhäuser, Gewölbedecken, erhalten und aufgearbeitet. Alle Maßnahmen und Denkmalschutz relevanten Details werden im Zuge der weiteren Bearbeitung und Planung mit dem Denkmalamt der Stadt Köln abgestimmt.

Maßnahmen

Eine Schadstoffsanierung und der Rückbau des Pavillons im Hofbereich wird vor Beginn der Baumaßnahme im Zeitraum Sommer/Herbst 2016 durchgeführt.

Die Grundrisse der Klassenräume im Hauptgebäude werden in Abstimmung mit der Schulleitung optimiert und den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht angepasst. Erdgeschossig bzw. im Hochparterre entsteht eine Mensa/Aula mit der entsprechenden Küche und Nebenräumen. Die dafür erforderlichen Deckenkonstruktionen werden neu mit den entsprechenden Ertüchtigungen und Abfangungen eingezogen. Durch Einbau eines Aufzuges an zentraler Stelle am Haupttreppenhaus wird die gesamte Schule einschließlich der Mensa/Aula zukünftig barrierefrei erreichbar sein.

Die ehemalige Hausmeisterwohnung wird umgestaltet zu einem Ganztagesbereich. Eine neue Hausmeisterwohnung entsteht in dem eingeschossigen Anbau an der Overbeckstraße. Lehrerzimmer und Verwaltung siedeln sich in den Obergeschossen, oberhalb des Ganztagesbereiches, in der bestehenden Klassenraumstruktur an. Für das 3. Obergeschoss wird die gesamte Dachkonstruktion erneuert, um für die vorhandenen Klassen- und Naturwissenschaftlichen Räume die erforderliche Erschließung zu gewährleisten.

Die vorhandenen Putzfassaden werden überarbeitet und erhalten einen neuen Anstrich, Fenster werden durch Holzfenster mit den entsprechenden denkmalpflegerischen Teilungen ersetzt. Sämtliche brandschutztechnisch notwendigen Maßnahmen, wie Brandschutztüren, Alarmierungsanlagen usw. werden umgesetzt, dies gilt auch für die Raumakustischen Maßnahmen.

Die Turnhalle bleibt im Wesentlichen erhalten, Fenster und Lüftungsöffnungen werden erneuert bzw. ergänzt. Die Hofseite wird energetisch mit einem WDV-System ertüchtigt. Die Dachkonstruktion bleibt mit Abdichtung erhalten und wird nur nach Bedarf angepasst. Der Umkleidebereich mit WC-Anlagen wird komplett überarbeitet und in Größe und Ausformung neu definiert und mit einem behindertengerechten Bereich ergänzt. Durch diese Anpassung entsteht ein Mehrzweckraum in diesem Komplex für den Schulbetrieb.

Die gesamte Haustechnik, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroinstallation mit der entsprechenden Beleuchtung wird in allen Bereichen erneuert und auf den notwendigen aktuellen Stand gebracht. Die Außenanlagen werden in den Grundzügen beibehalten und entsprechend ergänzt. Die neue erhöhte Außenterrasse, die als Fluchtweg für die Mensa dient, strukturiert den Schulhof neu. Sonstige Flächen werden ergänzt bzw. aufgearbeitet.

Kosten

Die Kostenberechnung endete mit Gesamtbaukosten i. H. v. 9.526.100 € (inkl. Einbauküche i. H. v. 123.800 €). Die Prüfung der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt hat ergeben, dass ein in der Kostengruppe 300 angesetzter Zuschlag für Unvorhergesehenes i. H. v. 188.500 € nicht anerkannt wird, die restlichen Ansätze wurden bestätigt. Der Prüfbericht ist in Anlage 5 beigefügt.

Somit betragen die Gesamtbaukosten inkl. Einbauküche 9.328.100 €. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die übliche Preissteigerung in Höhe von hier 202.700 € sowie die Kosten für die Schulmöblierung i. H. v. 429.000 €, so dass sich die voraussichtlichen Gesamtkosten auf 9.959.800 € belaufen.

Der Stadt Köln wurden Fördermittel gemäß Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes (KIn-vFG) i. V. m. dem Gesetz zur Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen bewilligt. Die Fördermittel werden den nordrhein-westfälischen Gemeinden und Kreisen pauschal zur Verfügung gestellt, so dass von diesen eigene Schwerpunkte gesetzt werden können. Die Investitionsmaßnahmen werden mit bis zu 90 Prozent gefördert, die Kommunen müssen nicht mehr als den bundesrechtlich vorgeschriebenen Eigenanteil einbringen. Gefördert werden können nach § 3 KIn-vFG unter anderem städtebauliche Investitionsvorhaben im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zu der auch die Generalinstandsetzung der Overbeckstr. gezählt werden kann. Die Maßnahme ist somit voraussichtlich mit bis zu 90 Prozent förderfähig. Ein entsprechender Beschluss zur Förderung dieser Maßnahme im Rahmen des KIn-vFG wird derzeit vorbereitet.

Risikozuschlag

In der Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenberechnung besteht systembedingt noch eine Kostenunsicherheit. Per Definition der HOAI ist die Entwurfsplanung eine „System- und Integrationsplanung“, die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erfolgt erst in der Ausführungsplanung. Eine Kostentoleranz bis plus/minus 20% ist in diesem Stadium üblich. Die Projektleitung hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt (Anlage 4)

und empfiehlt eine Risikoreserve von 7%, somit 653.000 €, s. Seite 2 der Anlage 1, vorzusehen (Beschlussvorschlag).

Durch den Baubeschluss wird lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Risikozuschlag wird außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahmen in einer gesonderten Position kumuliert im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. Die Gebäudewirtschaft darf über die kumulierten Risikozuschläge nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss verfügen. In regelmäßigen Abständen wird über die absolute Summe der in Anspruch genommenen Mittel aus den Risikozuschlägen im Rahmen einer einzelfallbezogenen, projektscharfen Betrachtung im Finanzausschuss berichtet.

Die Beschlussalternative verzichtet auf den Risikozuschlag, stellt dann aber ein höheres Risiko hinsichtlich der Einhaltung der genannten Kosten dar.

An den Modalitäten der Finanzierung ändert sich durch den Risikozuschlag nichts, da der angegebene Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft für die Nutzung von Gebäuden verwaltungsweit umgesetzt. Für 2015 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2015 sind Preissteigerungen – soweit erforderlich – berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche. Fördermittel werden bei der Berechnung des Spartenverrechnungspreises in Abzug gebracht.

Der Spartenverrechnungspreis auf der Basis des Jahres 2016 für Gesamtschulen beträgt 7,66 €/qm monatlich. Bei einer anrechenbaren Fläche von 3.513 qm wären somit ca. 322.900 €/a zu zahlen, wenn die Fertigstellung in 2016 erfolgen würde. Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für 2019 ff. kann derzeit nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Zur Finanzierung des Spartenverrechnungspreises zuzüglich Nebenkosten (105.400 €) und Reinigungskosten (37.300 €) sind ab 2019 die erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich gesamt ca. 465.600 €/a im Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben Teilplanzelle 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung (Küche 123.800 €, Schulmöblierung 429.000 €) belaufen sich auf insgesamt ca. 552.800 € brutto. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2018 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 36.900 €/a voraussichtlich ab 2019 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Anlagen:

- Anlage 1 Baubeschreibung
- Anlage 2 Energiecheckliste
- Anlage 3 Risikobetrachtung
- Anlage 4 Einrichtungskosten
- Anlage 5 RPA-Bericht