

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Generalinstandsetzung des Gebäudetraktes D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie Erneuerung der Orthopädiotechnikfachräume des Berufskollegstandortes Perlengraben 101 in 50667 Köln - Mehrkostenanzeige

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	04.09.2018
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	17.09.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.09.2018
Finanzausschuss	24.09.2018
Rat	27.09.2018

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2015 in Höhe von rund 2.109.000 € für die Generalinstandsetzung des Gebäudetraktes D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie Erneuerung der Orthopädiotechnikfachräume des Berufskollegstandortes Perlengraben 101 in 50667 Köln zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.
2. Die Gesamtkosten für die Generalsanierung betragen nunmehr 9.656.000 € statt 7.547.000 €. Die voraussichtlichen Mehrausgaben in Höhe von 2.109.000 € werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert.

Alternativen:

Das Projekt befindet sich im Bau. Einsparpotentiale wurden bereits in den Planungsphasen zuvor berücksichtigt. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung.

und einen Klassentrakt erweitert (Gebäudetrakt D). Die Aula mit über 600 Sitzplätzen dient neben der schulischen Nutzung auch als öffentlicher Veranstaltungsraum. So fanden hier regelmäßig Aufführungen des Kölner Kumede-Theaters statt. Der Gebäudeteil D wird sowohl vom Berufskolleg Humboldtstraße als auch vom Richard-Riemerschmid-Berufskolleg genutzt.

Die Verbindung zwischen dem ursprünglichen Schulgebäude und der späteren Erweiterung bildet das repräsentative Treppenhaus mit Foyer für die Aula, dessen Fassade mit einer denkmalgeschützten Bleiverglasung des Kölner Künstlers Will Thonett nur noch fragmentarisch erhalten ist.

Die Generalinstandsetzung bezieht sich auf die Erweiterung aus den 1960er-Jahren, einschließlich der Aula und der Turnhalle (Gebäudetrakt D) mit einer Nutzfläche von circa 4.000 m².

Bauliche Maßnahmen

Die Grundrisse der Klassenräume werden in Abstimmung mit der Schulleitung optimiert und den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht angepasst. Die zurzeit nicht genutzten, leerstehenden Fachräume im Souterrain-Geschoss werden wieder hergestellt und zukünftig vom Fachbereich Orthopädiotechnik genutzt. Die denkmalgeschützte Bleiverglasung im Haupttreppenhaus und im Foyer wird behutsam restauriert und ergänzt. Die Betonwabenfenster-Fassaden des Treppenhauses werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege durch eine Pfosten-/Riegelfassade erneuert. Durch Einbau eines Aufzuges an zentraler Stelle im Haupttreppenhaus, im Schnittpunkt zwischen Bauteil D und C, wird die gesamte Schule einschließlich der Aula zukünftig barrierefrei erreichbar sein.

Die Aula entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Veranstaltungsraum dieser Größenordnung. Daher werden Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes durchgeführt, die gesamte Haustechnik einschließlich Lüftungsanlage erneuert und die Garderoben und Sanitärräume saniert. Für behinderte Gäste werden Behinderten-WCs eingebaut. Die Turnhalle wird umfassend instand gesetzt. Die heute vorhandenen Mängel im Brandschutz werden durch den Einbau von entsprechenden Brandschutztüren, Brandschutzdecken und durch das Herstellen von Fluchtwegen behoben. Die vorhandenen Umkleibereiche werden optimiert und zusätzliche WCs sowie eine barrierefreie Umkleide eingebaut.

Die Fassaden des Gebäudetraktes D werden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert. Die ursprüngliche Fassadengestaltung mit gefliesten Außenwänden wird beibehalten. Ebenfalls werden die Fenster in Anlehnung an die vorhandene Gestaltung denkmalgerecht erneuert und teilweise mit einem außen liegenden Sonnenschutz versehen. Die Dächer von Klassentrakt, Haupttreppenhaus und Aula werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert.

Im gesamten Gebäudetrakt D werden alle haustechnischen Installationen einschließlich der Sanitärräume erneuert (siehe Baubeschreibung technische Gebäudeausrüstung (TGA)). Zur besseren Belichtung der Fachräume im Souterrain-Geschoss ist in diesem Bereich eine großzügige Absenkung des Schulhofes geplant.

In dem am Standort untergebrachten Berufskolleg Humboldtstraße wird unter anderem der Berufszweig Orthopädiotechnik-Techniker unterrichtet. Zu diesem Zweck ist ein Bereich Orthopädiotechnik zwingend erforderlich. Zurzeit befindet sich dieser in einem anderen Gebäudetrakt (Trakt C). Das vorhandene Inventar ist bereits über 40 Jahre alt und größtenteils in vielen Bereichen defekt. Die Einrichtung der Fachräume entspricht aufgrund des Alters und der geänderten pädagogischen sowie der sicherheitstechnischen Bestimmungen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da eine Reparatur unwirtschaftlich ist, ist eine Fachraumerneuerung dringend geboten. Durch die Generalinstandsetzung des Traktes D bietet sich die einmalige Gelegenheit, die notwendigen Fachräume Orthopädie im Souterrain mit zu verwirklichen. Hierbei können auch die notwendigen Optimierungen in den Raumaufteilungen beziehungsweise im Zuschnitt vorgenommen werden, um so auf die jetzigen Erfordernisse an einen modernen Lehrraum einzugehen. Die bisher genutzten Räume des Traktes C werden künftig für den allgemeinen Unterricht verwendet.

Verzögerungsgründe

- Aus Gründen des Denkmalschutzes müssen immer wieder Details der Planungen in verschiedensten Varianten abgestimmt werden. Das Ausmaß dieses Unterfangens war, insbesondere wegen der architektonischen Vielfalt der Baukörper, nicht absehbar.

- Die Anforderungen des Brandschutzes an die Entrauchung der Aula erforderten eine Überarbeitung eines Großteils der Planung und der wichtigsten Leistungsverzeichnisse. Dies hatte Auswirkungen auf die Erteilung der Baugenehmigung.
- Während der Grundlagenermittlung zum Projektanfang wurde deutlich, dass eine umfangreiche Betonsanierung des Tragwerkes des Schulgebäudes erforderlich ist. Zu Beginn des Projektes mussten die entsprechenden Bauteiluntersuchungen des Gebäudes vorgenommen werden und umfangreiche Materialproben entnommen werden.

Im Rahmen der Planung und Ausschreibung ergaben sich zusätzliche gutachterliche Aufwendungen und erhöhte Anforderungen an die Tragwerksplanung. In diesem Zuge wurden neben der Auswertung der bisher gewonnenen Erkenntnisse weitere und noch umfangreichere Bauteiluntersuchungen durchgeführt. Da die Betonsanierung eines der ersten Gewerke im Bauablauf ist, musste der Start der Sanierung ein weiteres Mal verschoben werden.

Kostensteigerungsgründe

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme müssen aufgrund folgender Aspekte angepasst werden:

- Veränderte Marktlage im Baubereich durch Niedrigzinspolitik der EU und völlige Auslastung der Baufirmen mit Aufträgen, die bundesweit die Kosten von Baumaßnahmen deutlich erhöhen.
- Preissteigerungsindex durch den verzögerten Baubeginn.
- Planungsfortschreibungen aufgrund baulicher Anforderungen aus geänderten aktuellen EU-Normen und überarbeiteten Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA).
- Einführung der neuen Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) ab 2013 und damit veränderte Honoraransprüche der beteiligten Planer.
- Planungsvertiefungen in der Leistungsphase 5.
- Mehraufwendungen für die umfangreiche Betonsanierung.
- Mehraufwendungen für die Entrauchung der Aula und ihrer Folgekosten.

Durch die Projektsteuerung der Gebäudewirtschaft wurden die Submissionsergebnisse und die angepassten Prognosen für die bevorstehenden Submissionen der Ausbaugewerke als Grundlage für die Kostenprognose der Baumaßnahme angesetzt. Die tatsächlich benötigten Mittel können dabei naturgemäß von den prognostizierten Kosten abweichen.

Nach Auswertung der aktuellen Submissionsergebnisse der Hauptgewerke und Kostenprognose zeichnet sich ab, dass die genehmigten Kosten aus dem oben genannten Ratsbeschluss um circa 22 % überschritten werden. Darüber hinaus wird durch die Projektsteuerung ein zusätzliches Risikobudget für Planungstiefe und Unvorhergesehenes sowie eine Anpassung der Nebenkosten von insgesamt 5 % empfohlen.

Gemäß der aktuellen Kostenprognose werden sich die Brutto-Gesamtkosten damit von 7.547.000 € auf rund 9.656.000 € erhöhen.

Eine Kostenübersicht, die bis auf die unterste Ebene darstellt, wie sich in den Gewerken die Kosten gegenüber der ursprünglichen Planung entwickelt haben, liegt als Anlage bei.

Im Ergebnis dieser Betrachtungen werden Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung einschließlich des Risikozuschlages in Höhe von 2.109.000 € erwartet.

Die voraussichtlichen Mehrausgaben in Höhe von 2.109.000 € werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert. Der FVP ist ein Spartendurchschnittspreis, der jährlich auf der Grundlage von Plankosten je Sparte neu kalkuliert wird. Baukostensteigerungen führen in einem Projekt ab Inbetriebnahme zu höheren Abschreibungen und damit tendenziell zu einem erhöhten Plan-FVP im Jahr der Inbetriebnahme, nur ist dieser Effekt

einer von vielen und nicht quantifizierbar. So können sich im Planungsjahr beispielsweise weitere Kostensteigerungen in anderen Objekten auswirken oder die sonstigen betrieblichen Aufwendungen außerordentlich ansteigen, sinken oder ähnliches. Über die tatsächliche Höhe der Mieten für Schulgebäude nach Fertigstellung können daher noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

Vorschläge zur Kostenreduzierung

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensemble wurden alle Einsparpotentiale bereits im Stadium der Planung bedacht. Die vorliegende Planung wurde auf Basis der festgelegten Mindeststandards gemäß den BQA der Stadt Köln sowie den Schulbaurichtlinien erstellt. Deshalb sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Alternativen

Das Projekt befindet sich im Bau. Einsparpotentiale wurden bereits in den Planungsphasen zuvor berücksichtigt. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung.

Anlage

-Kostenübersicht Stand 20.02.2018