

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Kostenfortschreibungsbeschluss für die Erweiterung des Albertus-Magnus-Gymnasium  
Ottostr. 87 in Köln-Ehrenfeld gem. §§ 15 und 16 der EigenbetriebsVO NW**

### Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.02.2019

### Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beschließt, das Gesamtbudget für die Bau- und Planungskosten zur Erweiterung des Albertus-Magnus-Gymnasiums, Ottostraße 87 in Köln-Ehrenfeld mit Mensa, eingegrabener Einfeldturnhalle, Ganztagsaufenthalt und Klassenräumen von circa 12,4 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro auf circa 16,6 Mio. Euro zu erhöhen. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Flächenverrechnungspreis generiert werden.

### Alternativen:

Das Projekt befindet sich in der Ausführung. Einsparpotentiale wurden geprüft und berücksichtigt. Eine Alternative steht somit nicht zur Verfügung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

Die Kosten für den Bau und die Planung zur Erweiterung des Albertus-Magnus-Gymnasiums, Ottostraße 87 in Köln-Ehrenfeld mit Mensa, eingegrabene Einfeldturnhalle, Ganztagsaufenthalt und Klassenräumen haben sich von circa 12,4 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro auf circa 16,6 Mio. Euro erhöht.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Flächenverrechnungspreis generiert werden.

## Ausgangslage

Mit Beschluss vom 18.12.2008 hat der Rat der Planungsaufnahme diverser Baumaßnahmen zur Umsetzung der Ganztagesoffensive in Sekundarstufe I, hierzu gehört auch die Ottostraße 87, zugestimmt (4631/2008). Am 23.03.2010 wurde für das Gymnasium Ottostraße ein verkürztes Planungs- und Beschlussverfahren für den Erweiterungsbau beschlossen (0459/2010). Am 14.07.2011 wurde darüber hinaus die Erhöhung der Zügigkeit beschlossen (1415/2011), sowie die Verwaltung mit der Planungsaufnahme für eine Turnhalle beauftragt. Der Baubeschluss zu dieser Maßnahme (2195/2013/2) stammt vom 1.10.2013.

Das von Hans Schumacher Ende der 1950er Jahre erbaute denkmalgeschützte Albertus-Magnus-Gymnasium in Köln-Ehrenfeld wird um eine Mensa und einen Ganztagsbereich sowie zehn Klassen für Sekundarstufe eins und zwei, drei Fachklassen für Chemie und einer eingegrabenen Einfeldturnhalle erweitert.

Der dreigeschossige Erweiterungsbau bildet einen L-förmigen Gebäuderiegel, der als Lärmschutz nach Osten zur Autobahn 57 wirksam wird.

Der Eingang zum Gebäude erfolgt über die zentrale Eingangshalle vom Schulhof aus.

Die Eingangshalle ist über einen Luftraum mit den beiden oberen Geschossen räumlich verbunden und ermöglicht so eine gute Orientierung innerhalb des Gebäudes.

Bestandsgebäude und Erweiterung sind darüber hinaus über einen offenen Verbindungsgang miteinander verbunden.

Der Zugang zur Turnhalle erfolgt über das südöstlich gelegene Treppenhaus.

Der Erweiterungsbau ist teilweise unterkellert.

Die eingegrabene Einfeldturnhalle einschließlich Nebenräumen ist komplett unter dem Schulhof eingegraben und wird über ein Oberlichtband natürlich belichtet.

Im Nordflügel des Erdgeschosses befindet sich die Mensa mit Küchen und Personalbereich.

In den beiden oberen Geschossen befinden sich Aufenthaltsräume und Räume für den gemeinsamen Unterricht, Lehrerstation und Elternsprechzimmer.

Der Ostflügel beherbergt die dem Schulhof zugewandten Klassen- und Fachklassenräume.

Im zur Autobahn hin orientierten Gebäudeteil sind die sanitären Anlagen für Schülerinnen, Schüler, Lehrerinnen und Lehrer, Lehrmittel- und Putzmittelräume, sowie Garderobenschließfächer untergebracht.

Offene Aufenthaltszonen befinden sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss und Gruppenräume im ersten und zweiten Obergeschoss. Diese Räume erhalten Erkerfassaden mit mehrschaligen Lärmschutzelementen und geben dem Gebäude zur Autobahn hin ein unverwechselbares Gesicht. Unterhalb der Mensa liegen zwei Gruppenräume. Für die natürliche Belichtung dieser Gruppenräume ist eine Abgrabung vorgesehen, die mit Natursteinblöcken und Betonstützmauern eingefasst wird.

Das Gebäude wird barrierefrei und im Passivhausstandard geplant.

Gebäudehöhe, Fassadengliederung und Material sind vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude abgeleitet: Die zweischalige Außenwand erhält eine Vormauerschale aus roten Ziegeln, die farblich Bezug zu den Fassadenziegeln des Bestandsgebäudes nehmen.

Klassen und Flure erhalten hochwärmegedämmte Holz-Aluminium-Fenster. Eingangshalle, Mensa und Treppenhäuser erhalten Pfosten-Riegel-Fassaden.

Alle Metallprofile sind anthrazitfarbig beschichtet, Holzprofile werden farblos lasiert.

Zusätzlich zu den Lüftungstechnischen Maßnahmen sind zur Verbesserung des sommerlichen



Massenmehrungen und Nachtragsforderungen der Firmen entstanden.

Wesentliche Kostenfaktoren waren hierbei:

- Massenmehrungen und unzureichende technische Ausschreibung beim Gewerk Verbau (circa 650.000,- Euro brutto), sowie
- Massenmehrungen und vergessene Leistungen in der Ausschreibung beim Gewerk Elektro (circa 175.000,- Euro brutto).

**8. Kosten aus funktionalen Änderungen durch nicht vorhersehbare Umstände  
circa 189.000 Euro brutto (5 %)**

Im Bauverlauf ergaben sich andere Grundlagen und besondere Umstände, die vorher nicht absehbar waren:

- Die Bodenqualität wurde in einem ersten Bodengutachten anders bewertet als bei späteren Untersuchungen der bereits beauftragten Außenanlagenfirma. Die nun ermittelten Kosten für die Z2-Bodenentsorgung betragen circa 90.000,- Euro.
- Die ursprüngliche Sammelstelle kann aufgrund des Neubaus nicht mehr genutzt werden. Es werden weitere Umbaumaßnahmen im Außenbereich fällig, sowie zusätzliche Planerleistungen in Höhe von circa 55.000,- Euro.
- Reinigungskosten des Bestandes während der Bautätigkeit in Höhe von circa 20.000,- Euro.
- Die Einschaltung eines Gutachters für das Verblendmauerwerk, die Sichtbetonqualität und die Schadenregulierung einer Undichtigkeit in der weißen Wanne des Neubaus wurden erforderlich. Die Honorarkosten belaufen sich auf circa 20.000,- Euro.
- Um die von der Stadt Köln geforderte Unbedenklichkeit für Bauprodukte sicherzustellen wurden Kosten für zusätzliche Bewertungen der Bauprodukte notwendig. Diese Kosten belaufen sich auf circa 4.000,- Euro.

**9. Auftragssummen versus Kostenberechnung circa 750.000 Euro brutto (17%)**

Die Schwankungen zwischen der Kostenberechnung und der Auftragsvergabe sind teilweise erheblich. Sie zeichnen sich in beide Richtungen ab. Im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) gibt es starke Kostenerhöhungen nach Submission zur Kostenberechnung. Ursachen sind:

- Mangelnde Kostenanpassung an die üblichen Kostensteigerungen in der Kostenberechnung durch die Planer
- Allgemein schlechte Angebotslage durch ausgelastete Baufirmen aufgrund der hohen Bautätigkeit

**10. Sonstiges / Risiko 170.000 Euro brutto (4%)**

Die vorgenannten Kostensteigerungsgründe umfassen die absehbaren Kostenprognosen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht von einer sicher absehbaren Kostenprognose ausgegangen werden. Es müssen daher zusätzliche Risiken in die Betrachtung einfließen.“

**Anlagen**

Anlage 1 – Mehrkosten durch zusätzliche Forderungen und Maßnahmen (siehe Nr. 3)

Anlage 2 – Kostenzusammenstellung Stand 13.04.2018

Anlage 3 – detaillierte Kostenübersicht

Anlage 4 - Kostenprognose