

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalsanierung der Turnhalle der Städtischen Katholischen Grundschule Osterather Straße 13, Köln-Nippes - Bau- und Einrichtungsbeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	Anhörung per DE 2450/2019/1
Ausschuss Schule und Weiterbildung	07.10.2019
Sportausschuss	10.10.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	28.10.2019
Finanzausschuss	04.11.2019
Rat	07.11.2019

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenschätzung für die Generalsanierung des Turnhallengebäudes der Katholischen Grundschule Osterather Straße in Köln-Nippes, Osterather Straße 13, mit Gesamtkosten in Höhe von 1.877.855,27 Euro brutto (Baukosten 1.450.355 Euro, bauliche Einrichtungskosten 56.000 Euro und Fachplanerleistungen 371.500 Euro) zuzüglich Sportgeräte und sonstige Einrichtung in Höhe von 23.000 Euro brutto. Zudem beauftragt er die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

Außerdem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 10% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 187.785,53 Euro brutto. 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 Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 63.631 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2021 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenschätzung für die Generalsanierung des Turnhallegebäudes der Katholischen Grundschule Osterather Straße in Köln-Nippes, Osterather Straße 13, mit Gesamtkosten in Höhe von 1.877.855,27 Euro brutto (Baukosten 1.450.355 Euro, bauliche Einrichtungskosten 56.000 Euro und Fachplanerleistungen 371.500 Euro) zuzüglich Sportgeräte und sonstige Einrichtung in Höhe von 23.000 Euro brutto. Zudem beauftragt er die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 63.631 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2021 aus zu veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	3.852	€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	19.148	€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2021

a) Personalaufwendungen	_____	€
b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Nebenkosten, Reinigung et cetera)	63.631	€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____	€

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Begründung

Die Schulbaumaßnahme hat die laufende Nummer 47 in der priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste und befindet sich in der Kategorie „Prio 0“.

Die Baumaßnahme umfasst die Generalsanierung der Turnhalle der Katholischen Grundschule Osterather Straße 13, Köln-Nippes sowie die Umbauarbeiten für eine barrierefreie Nutzung der Turnhalle. Das Gebäude aus den 50er Jahren befindet sich im Eigentum der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Im Rahmen der Ortsbegehung vom 24.01.2017 wurden diverse Defizite in der Halle und den angrenzenden Räumen sowie an ihrer Technik festgestellt, die eine Sanierungsmaßnahme erforderlich machen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen soll die Turnhalle einschließlich ihrer angrenzenden Nebenräume barrierefrei genutzt werden können. Hierfür sind grundlegende Eingriffe in die Raumaufteilung der Nebenräume sowie die Einrichtung von neuen, teilweise rollstuhlgerechten Sanitärräumen erforderlich. Der bislang als Computerraum genutzte Klassenraum im Obergeschoss kann in Folge des erhöhten Raumbedarfs zukünftig ebenfalls als Umkleide und Duschbereich umgebaut werden.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ebenerdige, eingeschossige Einfeld-Turnhalle mit angrenzendem zweigeschossigen, teilunterkellertem Sanitär- und Umkleidetrakt. Darüber befinden sich die jeweils separat erschlossene Hausmeisterwohnung und ein Computerraum. Die Gesamtabmessungen des Gebäudes betragen circa 38,80 Meter (m) maximale Länge und circa 17,40 m maximale Breite. Die Turnhalle unterliegt keinem Denkmalschutz.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Untersuchungen des Bestandsgebäudes vertieft. Die ursprünglich in der Phase der Vorplanung vorgesehene umfängliche Bauunterhaltungsmaßnahme ist

nicht ausreichend, um die umfangreichen baulichen Defizite wirtschaftlich und nachhaltig zu beheben. Im weiteren Planungsverlauf wurde daher entschieden, das Vorhaben auf eine Generalsanierung auszuweiten, was in der Folge zu erhöhten Anforderungen an die energetischen Maßnahmen führt.

Gegenüber der Vorplanung werden in der vorliegenden Entwurfsplanung für eine energetische Gebäude-Sanierung alle Hüllflächen betrachtet und die entsprechenden Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen eine Dämmung der Bodenplatte und soweit anhand der vorgegebenen Aufbauhöhen möglich, den Einbau neuer Außentüren und Fenster. Außerdem sollen die Hallendecke und die Außenwände des Kellers gedämmt werden und ein Wärmedämmverbundsystem eingeführt werden.

Die voraussichtliche Inbetriebnahme der Turnhalle verzögert sich aufgrund der Planungsänderung auf das zweite Quartal des Jahres 2021. Die ursprüngliche Inbetriebnahme war laut Schulbauliste für das zweite Quartal 2020 vorgesehen.

Aufgrund der begrenzten Aufbauhöhe im Boden empfiehlt sich für die Halle (entgegen den Bau- und Qualitätsstandards der Stadt Köln für Grundschulen (BQA)) eine neue Abhangdecke mit den Funktionen Beleuchtung, Akustik, Dämmung, Heizung und Lüftungsgerät. Hierfür ist nach erster statischer Bewertung eine Ertüchtigung der Balkenlage mit Weitspannträgern erforderlich.

Besondere Defizite lassen sich in großen Teilen an konstruktiven und bauphysikalischen Gegebenheiten feststellen, die massive Auswirkungen auf die Energieeffizienz des Gebäudes haben. Die große Fensterfront (Stahl-/Glas-Konstruktion) sowie sämtliche Einzelfenster (Holz) und Außentüren sind nur in Einscheibenverglasung ausgeführt. Alle Hüllflächen (Außenfassaden und Dachboden) gegen den Außenraum sind nicht gedämmt. Der Unterbau des Schwingbodens ist mit Glaswolle ausgestopft. Die Betonbodenplatte ist mit Bitumenbahnen abgeklebt.

Die Nutzung der Turnhalle ist derzeit aufgrund massiver Beeinträchtigung des Hallenbodens (einfacher Schwingboden) und der Computerraum aufgrund eines fehlenden zweiten Rettungswegs von der Nutzung ausgenommen. Obwohl der Belag des Hallenbodens in der Vergangenheit einmal mit Kunststoffbahnen erneuert wurde, drücken sich die Befestigungsmittel der Unterkleidung von unten auf und wölben sichtbar die Belagsoberfläche in weiten Teilen des Hallenbodens.

Die in den Boden integrierte Konstruktion der Reck-Anlage ist ebenfalls außer Betrieb, da sie aufgrund starker Korrosion funktionsuntüchtig ist. Der nachträglich provisorisch fixierte Belag der Boden-Revisionsklappen hat sich stellenweise gelöst und stellt sich auf. Die Unterseiten der geöffneten Bodenrevisionsklappen waren am Tag der Sichtung feucht und verdeutlichen die bauphysikalischen Mängel der Halle.

Sanitäranlagen:

Die emaillierten Stahlduschtassen sind teilweise stark korrodiert. Eine Zirkulationsleitung und eine Spülautomatik für Zeiten der längeren Nichtbenutzung sind nicht vorhanden.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Baumaßnahme (einschließlich bauliche Einrichtungskosten) erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 63.631 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2021 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Die Kosten der weiteren Ausstattung (Sportgeräte und sonstige Einrichtung) betragen circa 23.000 Euro brutto (investiver Anteil 3.852 Euro und konsumtiver Anteil 19.148 Euro - siehe Anlage 6). Die Auszahlung von konsumtiver Einrichtung wird aus für das Haushaltsjahr 2021 veranschlagten

Mitteln über den Teilergebnisplan 0301 Schulträgeraufgaben, Teilergebnisplanzeile 13 erfolgen. Die Auszahlung von investiver Einrichtung wird über den Teilfinanzplan 0301 Schulträgeraufgaben, Teilfinanzplanzeile 9 erfolgen.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der eingereichten Kostenberechnung mit Schreiben vom 13.05.2019 zugestimmt (RPA-Nr. 2019/0813, Anlage 4).

Die Vorberatung der Bezirksvertretung Nippes wird im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung (Vorlagen-Nr. 2450/2019/1) eingeholt.

Anlagen

- Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 - Kostenberechnung Architekt
- Anlage 2 - Baubeschreibung Leistungsphase 3
- Anlage 3 - Risikobetrachtung Turnhalle
- Anlage 4 - Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 5 - Energie Checkliste
- Anlage 6 - Einrichtungskosten