



**Dezernat VI  
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft**

Stadthaus Deutz - Westgebäude  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Auskunft [REDACTED]  
Telefon 0221 221-[REDACTED]  
E-Mail Dezernat-Stadtentwicklung-Planen-Bauen-  
Wirtschaft@stadt-koeln.de  
Internet www.stadt-koeln.de

Anlage 8a

Sprechzeiten  
Nur nach besonderer Vereinbarung

KVB Stadtbahn Linien 1, 3, 4, 9  
Bus Linien 150, 153, 156  
S-Bahn Linien S6, S11, S12, S13, S19 sowie RE-/RB- und  
Fernverkehr  
Haltestelle Bf. Deutz/Messe LANXESS arena

143 über  
Dez. VI

Stadt Köln - Dezernat VI  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Datum

261-15 KI

23.10.2020

**Betreff : GS Halfengasse 25 in 50735 Köln,  
Generalsanierung des Altgebäudes Halfengasse 25 , RPA-Nr. 2020/0905**

Sehr geehrte [REDACTED],  
[REDACTED],

am 20.07.2020 bzw. mit der Korrektur der KBR am 30.07.2020 haben Sie die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen der Objektplanung des Phasenabschluss LPH 3 – Entwurfsplanung ( 5 Ordner) der Generalsanierung des unter Denkmalschutz stehenden Altgebäudes Halfengasse 25, erhalten und unter RPA-Nr. 2020/0905 am 21.08.2020 geantwortet.

Beiliegend erhalten Sie nun den Entwurf der Beschlussvorlage.

Die hierzu zusammengestellte Kostenermittlung der Gesamtmaßnahme, in der auch die Kosten der Auslagerung enthalten sind, erhalten Sie in der Anlage.

Zu Ihren Anmerkungen:

*Die Kosten der Interimsmaßnahme sind nicht Teil der vorgelegten Kostenberechnung. Um den Kostenrahmen des Projektes jedoch möglichst vollständig abzubilden, sind sie als unvermeidliche Kosten ebenfalls anzugeben. Mit zunächst noch vorläufigen Kosten in Höhe von 2,175 Mio. € netto (gemäß 26; Stand 13.08.2020), machen diese Kosten einen erheblichen Anteil (zusätzlich zu den Sanierungskosten ca. 50%) aus.*

Seite 2

Die Kostenanteile für die Auslagerung der Schulgebäude wurden zwischen der geschäftsführenden Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und der StEB in einem verhandelten Verteilungsschlüssel aufgeteilt und betragen rund 2.717.000 Euro.

Dieser Kostenverteilungsschlüssel beträgt 65 % für die Gesamtkosten zu Lasten der StEB, 35 % der Gesamtkosten übernimmt die GW.

Basis für diesen Kostenverteilungsschlüssel war die Kostenteilung (50:50) der Kosten für die Auslagerung des Altgebäudes und zudem die Kosten für die Auslagerung des sog. Erweiterungsgebäudes.

Die StEB übernimmt alle weiteren Kosten wie die Herrichtung des Auslagerungsgrundstückes mit den aufwendigen Außenanlagen als Ersatzschulhof sowie die Auslagerung der OGTS-Räume und der Mensa mit der Küche.

Abgezogen wurden bereits erbrachte Planungskosten für eine eigenständig geplante Auslagerung auf dem Schulgrundstück, welche aufgrund der nunmehr erforderlichen Gesamtauslagerung der Schule obsolet wurde.

*Kann es bereits jetzt technische Vorrichtungen geben, die eine Aufstockung des Altbaus im Realisierungsfall ermöglichen, wäre ggf. eine Aufstockung des separaten Neubaus möglich oder könnte die Interimsschule langfristiger genutzt werden?*

Das Altgebäude steht unter Denkmalschutz. Der vorliegende Entwurfsstand ist das Ergebnis einer intensiv geführten Diskussion mit der Denkmalpflege, die Anbauten und Aufstockungen des Altgebäudebestands grundsätzlich ausschließt.

Zur Erweiterung des in 2002 errichteten Schulgebäudes von zwei auf drei Geschosse gem. der durchgeführten Machbarkeitsstudie liegt der GW bislang kein Planungsauftrag vom Amt für Schulentwicklung vor.

Auch ist die Zeit für die Planung und Ausführung der Aufstockung in den zwei Jahren Auslagerungszeit der Schule ab dem Sommer 2021 nicht möglich.

Die Auslagerungsdauer wird befristet beantragt, da es sich bei dem Auslagerungsgrundstück um ein Landschaftsschutzgebiet handelt und hier keine längere Nutzungszeit genehmigt wird.

*Insbesondere für die KG 300 sind die Preise zum Teil sehr hoch angegeben. Hinzu kommen Pauschal- und Zulagepositionen, die nur schwer nachvollziehbar sind. Hier wird seitens des RPA davon ausgegangen, dass ein gewisser Risikozuschlag bereits eingepreist wurde, der den Ungewissheiten aus der Bestandssituation sowie überdurchschnittlichen Aufwand durch die Berücksichtigung des Denkmalschutzes Rechnung trägt.*

Ja. Die bei einigen Positionen hohen Kostenannahmen und Pauschalen beinhalten Zulagen für Ausführungen gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes, den noch nicht sicheren Grundbruchverhältnissen und einer damit wahrscheinlich aufwendigen Unterfangung der Altbaufundamente, den schwierigen Umsetzungen der Vorgaben zur Barrierefreiheit sowie für aufwendige Abstützungskonstruktionen während der Entkernung der Gebäude.

*Trotz des sehr detaillierten Farb- und Materialkonzeptes, das die notwendigen Forderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt, ist bei der Ausschreibung der Ausführungsleistungen auf die Produktneutralität zu achten.*

Seite 3

Selbstverständlich wird in der Ausschreibung gem. der geltenden Vergabevorgaben auf Produktneutralität geachtet.

*Die Baunebenkosten (KG 700) liegen mit insgesamt ca. 35 % auf die Kostengruppen 200 bis 500 – insgesamt ca. 1,063 Mio. € netto – sehr hoch, was angesichts des hohen Planungs- und Abstimmungsbedarfs wegen der Faktoren Sanierung, Denkmalschutz und eingeschränktem Baufeld jedoch nachvollziehbar scheint.*

Ja. So wurde neben den für derzeitige Bauaufgaben üblichen Fachplanern z.B. auf Vorgabe des Amtes für Denkmalschutz ein Restaurierungsfachplaner beauftragt, der die Fugensanierung des Mauerwerks plant. Da Schadstoffe vorhanden sind, wurde eine Schadstoffsanierungsfachplanung beauftragt. Ein Holzschutzsachverständiger wurde bei der Bestandsaufnahme hinzugezogen.

Zudem sind in der KGR 700 die Kosten für die Bauherrenaufgaben mit erfahrungsgemäß ca. 7% der anrechenbaren Kosten nach HOAI enthalten.

*Ein Kostenanteil für die im Rahmen einer Sanierung nicht abschätzbaren Risiken ist zu berücksichtigen und im Eintrittsfall vom Rat zu genehmigen. Hier wird ein Umfang von ca. 10 % vorgeschlagen. Weiterhin ist ein Preissteigerungsfaktor von ca. 5 % (Erfahrungsgemäß gemäß Destatis ein Durchschnittswert) auf die Kostengruppen 200 bis 600 anzurechnen.*

In der Risikobewertung zur Baumaßnahme Generalsanierung Altgebäude Halfengasse ist ein Risikozuschlag von 10% und ein Preissteigerungsfaktor von 5% übernommen.

Der Risikozuschlag ist in der Kostenberechnung enthalten und in der Beschlussvorlage beschrieben.

*Im weiteren Projektverlauf sind weiterhin die Prüffeststellungen und Anmerkungen der Sonderfachleute und der internen Qualitätssicherung zu berücksichtigen sowie die Blaeintragungen in den vorgelegten Unterlagen.*

Nach der LPH 3 wurde für die KGR 400 die Fachplaner gewechselt. Die Anmerkungen von 262/3 zur Entwurfsplanung werden wie auch die Blaeintragungen im weiteren Planungsverlauf beachtet.

*Auch sind die Anordnungen zur Haushaltbewirtschaftung in der Corona-Krise vom 25.03.2020 zu beachten.*

Aufgrund der maroden Gebäudesubstanz ist die Baumaßnahme erforderlich. Anderenfalls müsste der Betrieb des Hauses gegebenenfalls eingestellt werden. Es besteht eine gesetzliche Verpflichtung des Schulträgers Stadt Köln zur Bereitstellung von hinreichend Schulplätzen (s. auch Stellungnahme in der Beschlussvorlage S. 8).

*Zukünftig bitte ich die Kostenberechnungen über das Dezernat und mit einem Entwurf der Beschlussvorlage zur Stellungnahme vorzulegen.*



Seite 4

Bitte entschuldigen Sie dies. Bei der nächsten Vorlage einer KBR werden wir dies berücksichtigen.

Ich bitte nun um die Zustimmung zur vorgelegten Planung und deren Ausführung sowie um die Genehmigung der KBR.

Sofern Rückfragen bestehen oder ggfs. zusätzliche Unterlagen erforderlich werden, stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

