

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung der Schulaula am Berufskolleg 4, Zugweg 48, 50677 Köln - Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Schule und Weiterbildung	22.08.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.08.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.08.2022
Finanzausschuss	05.09.2022
Rat	08.09.2022

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Schulaula im Berufskolleg 4, Zugweg 48, 50677 Köln-Innenstadt Süd mit Gesamtkosten in Höhe von rund 3,3 Mio. Euro brutto, sowie die Erneuerung der Einrichtung und der Bühnentechnik in Höhe von circa 180.000 Euro brutto.

Er stellt den Bedarf für die Generalsanierung, Einrichtung und Neuausstattung der Aula fest und beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung sowie Einrichtung und Ausstattung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 20 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von rund 700.000 Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 111.000 Euro wird ab dem Haushaltsjahr 2024 aus im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehenen Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert.

Die konsumtiven Kosten für die Einrichtung und Bühnentechnik in Höhe von voraussichtlich rund 130.000 Euro werden im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehen.

Die Finanzierung der investiven Kosten für die Einrichtung und Bühnentechnik in Höhe von rund 50.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehenen Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben bei Finanzstelle 4016-0301-0-0001 – Ausstattung und Geräte.

Die Beschlüsse erfolgen vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2023/2024.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>50.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>130.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete und Betriebskosten)	<u>siehe Begründung</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ 3.333 €

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

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die erstmalige Errichtung und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung**

Grundlagen / Ausgangssituation

Die Bauaufgabe umfasst die Sanierung des bestehenden Aulagebäudes des Berufskollegs 4 am Zugweg 48, einem aus seiner Zeit typischen Schulgebäude der späten 70er Jahre. Es handelt sich dabei um eine umfassende Fassadensanierung unter Berücksichtigung einer energetischen Ertüchtigung des Gebäudes und Sanierungsmaßnahmen in den Innenräumen der Aula mit ihren Nebenräumen.

Die Aula ist ein separiert liegender Teil des Berufskollegs 4 unmittelbar am Eingangsbereich am Zugweg.

Aufgrund ihrer Lage unmittelbar am Eingangsbereich der Schule kann die Aula unabhängig vom übrigen Schulbetrieb für externe Veranstaltungen genutzt werden und wird bereits heute für außerschulische Veranstaltungen mit genutzt. Die Aula ist jedoch nicht barrierefrei erschlossen.

Die Fenster entsprechen nicht mehr den geltenden energetischen Anforderungen und sind im Zuge der Sanierung zu ersetzen. Die Außentüren und Fluchttüren sind zu ersetzen, da teils nicht mehr gangbar. Auch die Außenfassade genügt nicht mehr den energetischen Anforderungen und muss

gedämmt werden. Das Flachdach wurde bereits in 2013 saniert.

Die Aula als eingeschossiger circa 330 qm großer Raum mit einer lichten Raumhöhe von knapp 7 Metern und einer Empore im 1.Obergeschoss hat eine Fläche von circa 100 qm und bietet mit einer mobilen Bestuhlung (feste Bestuhlung auf der Empore) Platz für circa 525 Sitzplätze. Die Bühnenfläche von circa 100 qm liegt über einem Meter erhöht zum Zuschauerraum mit der Problematik einer fehlenden, aber aufgrund des Höhenversatzes notwendigen Absturzsicherung (Unfallgefahr). Im Untergeschoss liegen die Künstler-Garderobenräume, Lager- und Technikräume, Besucher\*innenbereich mit Garderobe und Toilettenanlage.

Die vorhandene kleine Toilettenanlage ist ebenfalls dringend sanierungsbedürftig und sollte im Zuge der Sanierung optimiert und umorganisiert werden. Eine Behindertentoilette ist nicht vorhanden.

Die Haustechnik ist in weiten Teilen grundlegend zu erneuern. Die vorhandene Lüftungsanlage genügt in ihrer Auslegung und Dimensionierung nicht mehr heute gültigen Anforderungen für Versammlungsstätten. Die Zuluft ist seit Jahren auf Grund einer Asbestbelastung der Kanaldichtungen stillgelegt. Die Lüftung ist durch eine komplett neue Anlage zu ersetzen.

Im Zuge der Sanierung erfolgt eine Neubeurteilung des Gebäudes im Hinblick auf den Brandschutz durch ein neues Brandschutzkonzept.

### Städtebauliche Situation

Die Aula liegt als eingeschossiger, frei stehender Bau unmittelbar am Haupteingang der Schule und wird über einen eigenen Eingang neben dem Haupteingang der Schule separat und damit unabhängig vom Schulbetrieb nutzbar erschlossen.

Ein barrierefreier Zugang zum Haupteingang der Schule und damit zur Aula ist vom Zugangsweg vorhanden. Jedoch ist die Aula selbst nicht barrierefrei nutzbar.

Im Zuge der Sanierung der Aula wird zukünftig die barrierefreie Nutzung ermöglicht.

Das Schulhofgelände kann außerhalb der Schulzeiten als Parkfläche genutzt werden. Durch die Lage unmittelbar in der Südstadt mit exzellenter Anbindung an den ÖPNV ist die Aula mit Blick auf die Anzahl der Sitzplätze ein attraktives Mietobjekt für Veranstaltungen.

### Sanierungsmaßnahmen Aulagebäude

Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen geplant:

#### 1. Energetische und bauliche Sanierung der Gebäudehülle

- Erneuerung Fenster- und Türanlagen
- Neue hinterlüftete und gedämmte Vorsatzschale für die Fassade
- Errichtung eines Aufzugs zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss
- Bau einer Fluchttreppe (Zweiter Rettungsweg) für die Besucherempore im 1. Obergeschoss

#### 2. Umfassende Innenraum-Sanierung der Bereiche Foyer – WC-Anlagen – Zuschauerraum- Bühne und Nebenräume Aula im Untergeschoss unterhalb der Bühne unter Berücksichtigung der raumakustischen Belange und Anforderungen

### Aula

Nach der Sanierung stehen der Aula circa 525 Sitzplätze mit fünf Rollstuhlplätzen zur Verfügung. Die Sitzreihen werden dabei als mobile Sitzplätze vorgesehen, um die Flexibilität in der Nutzung des Raumes und der Bühne zu erweitern. Die Anordnung der Sitzreihen folgt heute gültigen Anforderun-

gen an Versammlungsstätten und berücksichtigt die notwendigen Rettungswegbreiten.

Die vorhandene Akustikverkleidung der Wände (GK-Konstruktion) in der Aula muss erneuert werden, da diese den heutigen akustischen Anforderungen nicht entspricht. Um den Raum raumakustisch zu verbessern, sind Akustik-Elemente aus Holz geplant.

Der bestehende Linoleumboden wird erneuert. Der Estrich wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft und instandgesetzt, gegebenenfalls komplett erneuert.

Die vorhandene Erhöhung der Bühne wird um eine Treppenstufe zurückgenommen, um damit sonst notwendige Umwehrungen des Bühnenbereiches zu vermeiden.

Die vorhandene Akustikdecke wird erhalten. Vorhandene Lüftungsschlitze werden geschlossen.

#### Foyer

Das der Aula vorgelagerte Foyer wird weitgehend erhalten und saniert. Geplant sind ein Anstrich der Wände, Decken und Treppengeländer, die Aufarbeitung der Stufenbeläge, sowie eine Erneuerung der Beleuchtung.

#### Sanitärbereich im Untergeschoss

Die vorhandenen Toilettenanlagen werden erweitert und erneuert, unter Berücksichtigung einer Behinderten-Toilette. Die Belange der DIN 18 040 werden in der Wahl der Materialität et cetera weiter berücksichtigt.

#### Besucher-Garderobe im Untergeschoss

Der Raum der Garderobe im Untergeschoss bleibt in seiner Lage unverändert. Die Fläche wird zugunsten der Erweiterung der Toilettenanlagen und des Zugangs zum Aufzug etwas verkleinert. Der Boden wird nach Möglichkeit erhalten und aufgearbeitet. Die Garderobenmöblierung wird erneuert.

#### Lagerbereich im Untergeschoss

Der Lagerbereich im Untergeschoss unterhalb der Aula wird unterteilt und vom Flur und Aufzug des Untergeschosses durch eine neue Öffnung zugänglich gemacht. Sie dient zur Lagerung von Stühlen und Tischen.

#### 4. Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes

Aufgrund eines fehlenden Brandschutzkonzeptes wurde ein solches erstellt (für die gesamte Schule). Anforderungen hieraus sind Bestandteil der Planung.

#### 5. Umfassende Erneuerung der Haustechnik HLS und Elektro

Die vorhandene Lüftungsanlage für die Aula entspricht nicht den gültigen Anforderungen an eine Versammlungsstätte und wird im Zuge der Sanierung erneuert. Zur Verbesserung der Raumhygiene und der Nutzung möglichst kurzer Wege wird die Außenluftzufuhr zukünftig über eine neue Außenluftansaugung in den vorgelagerten Außenanlagen erfolgen. Die Fortluft wird weiterhin über den vorhandenen Weg geführt. Auf diese Weise gelingt die Erneuerung und Anpassung der Lüftungsanlage an heutige Standards ohne bereits vorhandene Schächte und Durchbrüche grundlegend innerhalb des

Gebäudes erneuern zu müssen.

Die Elektroinstallationen werden im Zuge der Sanierung weitgehend komplett erneuert.

Die Heizungsanlage wird beibehalten. In Teilbereichen werden vorhandene Heizkörper durch neue Heizkörper ersetzt, ein Großteil soll jedoch - soweit möglich - im Bestand erhalten bleiben.

Zusätzlich erfolgt eine Warmluftzufuhr über die Lüftungsanlage ( Heizregister )

#### Alarmierungsanlage

Eine Alarmierungsanlage für den Brandfall ist vorgesehen.

#### 6. Bauphysik und energetische Sanierung

Die geplante Fassadensanierung der Aula berücksichtigt die bauphysikalisch nach heutigen Standards notwendigen Maßnahmen und die hieraus resultierenden Bauteilaufbauten.

#### 7. Barrierefreiheit

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung gab es einen gemeinsamen Ortstermin mit dem Sachverständigen für die Umsetzung der Barrierefreiheit der Stadt Köln. Die Toilettenanlagen werden um ein Behinderten-WC ergänzt. Die Erschließung im Untergeschoss erfolgt über den neu zu errichtenden Aufzug.

Der Eingangsbereich ist im Bestand bereits barrierefrei erschlossen.

#### 8. Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

In den Bruttokosten von rund 3,3 Mio. Euro sind bereits abgewickelte Planungskosten der Schulaula von insgesamt 205.000 Euro enthalten.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes 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 und über externe Mieteinnahmen. Da mit der Maßnahme keine Flächenenerweiterung verbunden ist, kann sich eine Mietpreisveränderung nur aufgrund einer Veränderung bei Flächenverrechnungspreis 2024 ergeben. Die dann ggf. aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Kosten für Reinigung in Höhe von rund 111.000 Euro wird ab dem Haushaltsjahr 2024 aus im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehenen Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert.

#### 9. Bühnentechnik und Einrichtungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Erneuerung der Einrichtung und Ausstattung, insbesondere der Bühnentechnik, betragen circa 180.000 Euro (davon 50.000 Euro investiv und 130.000 Euro konsumtiv). Die konsumtiven Kosten für die Bühnentechnik in Höhe von voraussichtlich rund 130.000 Euro werden im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehen.

Die Finanzierung der investiven Kosten für die Bühnentechnik in Höhe von rund 50.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorgesehenen Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben bei Finanzstelle 4016-0301-0-0001 – Ausstattung und Geräte.

## 10. Sachaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Kosten für Einrichtung und Ausstattung in Höhe von 3.333 Euro jährlich voraussichtlich ab 2025 erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

## 11. Baugenehmigung

Der Bauantrag wurde am 17.03.2021 eingereicht.

Anlagen:

Anlage 1 – Projektbeschreibung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach DIN 276

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 – Bauzeitenplan

Anlage 5 – Risikobetrachtung

Anlage 6 – Energiecheckliste und Energiewirtschaftliche Stellungnahme

Anlage 7 - Zusammenstellung der Kosten für Einrichtung und Ausstattung

Anlage 8 - Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes