

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln
 Baubeschluss**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Rat	24.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln, mit Gesamtbaukosten von 5.752.467 € und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung und Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die zusätzlichen Mietkosten von rd. 596.000 € jährlich sind in den Hpl. 2010 ff zu veranschlagen.

Der Rat stimmt der Umsetzung der Maßnahme während der vorläufigen Haushaltsführung zu.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%		€	€	596.000 €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				
		Miete				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Im Zusammenhang mit dem derzeit im Bau befindlichen Kulturzentrum am Neumarkt (KAN) soll das benachbarte VHS-Studienhaus umgebaut und in Teilen saniert werden. Bis zur Fertigstellung bzw. Eröffnung des KAN im September 2009 soll u. a. mit der Teilsanierung des VHS-Studienhauses das Konzept einer Konzentration unterschiedlicher kultureller Institutionen wie Museen, Museumsdienst, Volkshochschule, Zentralbibliothek an diesem städtebaulich bedeutsamen Standort am Neumarkt umgesetzt werden. Das erfordert eine Gestaltung des Gesamtkomplexes, in die auch das Gebäude der VHS mit einbezogen werden soll. Seit Bestehen des VHS-Studienhauses hat es bisher lediglich einzelne Sanierungsmaßnahmen gegeben, z.B. Dachsanierung, Fenstererneuerung. Maßnahmen darüber hinaus, insbesondere die, die einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen, hat es bisher nicht gegeben.

Wie sich aus den nachstehend genannten Gründen ergibt, müssen spätestens bis zur geplanten Eröffnung des Museumsneubaus im Herbst 2009 auch Sanierung und Umbau des VHS-Studienhauses fertig sein. Dies erfordert den Beginn der Baumaßnahme bereits während der vorläufigen Haushaltsführung.

Die Gestaltung des Gesamtkomplexes Museumsneubau und benachbartes VHS-Studienhaus erfordert es, u. a. auch aus Kostengründen, dass bauliche Maßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen etc. aufeinander abgestimmt und harmonisiert werden.

Nach der langen Entstehungsgeschichte und Bauzeit des Museumskomplexes würde es in der Bevölkerung sicher auf Unverständnis stoßen, wenn neben dem fertig gestellten Museum eine neue Baustelle eröffnet wird.

Die geplante Verlagerung des Haupteingangs der VHS hin zur Cäcilienstr. – verbunden mit einer Umbauung des Arkadenbereichs an der Cäcilienstr. – sollte ab Eröffnung der Museen fertig sein. Andernfalls würde der Zugang zu den bereits eröffneten Museen erheblich beeinträchtigt.

Die zum VHS-Gebäude hin gelegene Westseite des Museumsneubaus ist eine hohe fensterlose Fläche. Es besteht die Gefahr, dass der Durchgang zwischen beiden Gebäuden zu einem von der Bevölkerung nicht angenommenen toten und verschmutzten Raum verkommt (vgl. auch Beschluss der BV 1 vom 12.12.06). Schon jetzt gibt es regelmäßig Probleme, da sich in diesem Bereich bevorzugt Drogenabhängige und sonstige Problemgruppen aufhalten. Es besteht daher ein großes Interesse daran, durch eine Glasumbauung der Arkaden den Durchgang offen, einsehbar und hell zu gestalten. Im Interesse der Museums- wie der VHS-Besucher ist es daher notwendig, bereits mit Fertigstellung des Museums den gefahrlosen und angstfreien Zugang zu beiden Gebäuden zu ermöglichen.

Seit ca. 5 Jahren finden im Studienhaus immer wieder vereinzelt Reparatur- und Sanierungsarbeiten statt – z.B. fast 2 Jahre Dachsanierung, Deckensanierungen wegen Wasserschäden sowie Wasserleitungsarbeiten, z. Z. Kellersanierungsarbeiten wegen Anpassung an Brandschutzbestimmungen –, die mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Kursteilnehmer verbunden sind. Beeinträchtigungen ergeben sich auch durch den seit Jahren andauernden Bau des benachbarten Museumskomplexes. Die nun anstehenden Umbau- und Sanierungsarbeiten am Studienhaus werden zu so erheblichen Beeinträchtigungen führen – nur noch sehr eingeschränkte Versorgung mit Wasser und Strom, Bau-

lärm etc. –, dass eine Auslagerung des VHS-Betriebs unumgänglich sein wird.

Am 11.09.2007 wurde das Projekt im Rahmen des IVC-Verfahrens in der Ämterkonferenz beraten. Am 25.09.2007 hat der Stadtvorstand entschieden, dass der Bedarf für die Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt mit geschätzten Kosten in Höhe von 4.180.000 € anerkannt wird.

Der Planungsbeschluss wurde am 13.12.2007 durch den Rat der Stadt Köln gefasst. Der Planungsbeschluss umfasst folgende Maßnahmen:

1. Haupteingangsverlagerung hin zur Cäcilienstraße mit Erweiterung der Raumfläche durch Umbauung unter den Arkaden
2. Umbauung der Arkadenfläche zum Josef-Haubrich-Hof hin mit Erweiterung der Raumfläche
3. Beleuchtungskonzept/Lichtplanung innen und außen
4. Konzept für die Innenraumgestaltung des VHS-Studienhauses
5. Erneuerung des Hauptaufzuges und Verlängerung bis in das 5. Obergeschoss
6. Komplettsanierung der Sanitäranlagen

Das Gesamtvolumen wurde mit rd. 4,2 Mio. € brutto veranschlagt.

Die Vorentwurfsplanung und die Kostenschätzung sind fertig gestellt und schließen mit Gesamtkosten von 5.752.467 € ab. Das Rechnungsprüfungsamt hat Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung mit einer Abschlusssumme von 5.753.000 € geprüft und dem Kostenrahmen und der Weiterplanung zugestimmt. Der Prüfbericht mit der RPA-Nr. 15-8/636-1 vom 16.06.2008 ist der Vorlage als Anlage 4 beigefügt.

Die Differenz der ursprünglichen Kostenannahme zu der nun vorliegenden Kostenschätzung von rd. 1,6 Mio. € ergibt sich daraus, dass im Rahmen der detaillierten Vorplanung festgestellt wurde, dass das inzwischen über 40 Jahre alte und mit 3500 Besuchern pro Tag intensiv genutzte Gebäude dringend einiger weiterer Sanierungsmaßnahmen (Böden, Decken etc.) bedarf, die so im Stadium der Einholung des Planungsbeschlusses nicht ersichtlich waren.

Von der Umgestaltung ist im Wesentlichen das Erdgeschoss betroffen. Der Arkadenbereich soll umbaut werden, es ist eine Pfosten-Riegel-Konstruktion vorgesehen. Der Hauptein- und -ausgang für die VHS wird vom Josef-Haubrich-Hof auf die Cäcilienstraße hin verlagert. Trotz zusätzlich gewonnener Fläche durch den vorgezogenen Arkadenbereich zur Cäcilienstraße bleibt dennoch eine Sichtachse vom Neumarkt zum Museumsbereich gewahrt, sowie eine ausreichend große Durchgangsfläche für Fußgänger und Radfahrer.

Vorgesehen ist, dass die zusätzlich im Erdgeschoss gewonnene Fläche durch die Umbauung der Arkadenfläche von rd. 320 m² durch das Haus der Architektur angemietet wird. In den Gesamtkosten in Höhe von 5.752.467 € ist hierfür ein Kostenanteil in Höhe von 826.994 € enthalten. Das Haus der Architektur wird den Innenausbau in eigener Zuständigkeit finanzieren.

Die Baukosten werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. 1.018.045 € sind Kosten für Maßnahmen, die die Gebäudewirtschaft im Rahmen ihrer Bauunterhaltungsverpflichtung trägt. Die Kosten der restlichen Maßnahmen in Höhe von 3.907.428 € – nach Abzug Anteil Haus der Architektur und Anteil Bauunterhaltung – werden von der VHS in Form einer Refinanzierung ab Fertigstellung der Baumaßnahme über einen befristeten kalkulatorischen Mietzuschlag über 10 Jahre bezogen auf den Anschaffungswert in Höhe von mtl. 49.666,67 € getragen. Der auf das Haus der Architektur entfallende Anteil wurde bei der vorläufigen Mietkalkulation für die VHS nicht berücksichtigt.

Im Wesentlichen sind folgende Sanierungsarbeiten vorgesehen:

- Komplettes Erdgeschoss mit Fassade, Glasinnenwände, Böden, Decke
- Erneuerung Bodenbeläge teilweise
- Innenanstrich, Erneuerung Fliesen, Überarbeiten Treppenhausfassaden
- Abhangdecken teilweise

- Schließsystem
- Lackierarbeiten Türen, Ersatz Brandschutztüren
- Leit- und Informationssystem
- Diarama / Sitzmöbel / Sichtschutz als Einbauten in Wartezonen
- Heizungsanlage inkl. MSR, kein Austausch von Heizkörpern
- Lüftung Erdgeschoss
- Erneuerung Sanitäranlage
- Elektroinstallation Unterverteilung neu, Brandmelde- und Einbruchmeldeanlage Erdgeschoss
- Erneuerung der Beleuchtung
- EDV-Anschlüsse
- Erneuerung Aufzug, Verlängerung in das 5. OG
- Außenanlagen

Wie oben geschildert sind von den aufgeführten Maßnahmen einige Arbeiten der Bauunterhaltung zuzuordnen:

- Sanitäranlagen anteilig
- Erneuerung Aufzug anteilig
- Elektroinstallation
- Nebenkosten anteilig

Vergabeverfahren zur Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer:

Aufgrund der mehrjährigen Bauzeit des benachbarten KAN soll nicht unmittelbar nach dessen Fertigstellung eine neue Baustelle entstehen. Es ist daher beabsichtigt, die VHS zeitgleich mit der Eröffnung des KAN fertig zu stellen.

Um den engen Zeitrahmen einzuhalten, kann die Durchführung dieser Baumaßnahme nur mit einem Generalunternehmer erfolgen.

Auslagerung

Im VHS-Studienhaus findet 50 Wochen im Jahr an 5 Tagen in der Woche von 8 bis 22 Uhr sowie im Rahmen von Wochenendveranstaltungen Unterrichtsbetrieb statt. Der zu erwartende Baulärm sowie die Unbenutzbarkeit der Sanitäranlagen, Heizungs-, Strom- und Wasserausfall etc. würden den Unterrichtsbetrieb nicht nur stören, sondern unmöglich machen. Eine Durchführung der Baumaßnahmen ohne Auslagerung würde zu deutlichen Beeinträchtigungen für die Kunden und zu einer erheblichen Verlängerung der Bauzeit führen. Um Beeinträchtigungen für Kunden bzw. Teilnehmerschwund und die damit einhergehenden Einnahmeverluste so gering wie möglich zu halten ist geplant, die Volkshochschule während der Bauzeit auszulagern.

Als geeignete Auslagerungsstandorte stehen Räume in der Schule Lotharstraße in Köln-Sülz und im Bezirksrathaus Nippes zur Verfügung. Da es sich um städtische Gebäude handelt entstehen keine zusätzlichen Anmietkosten. Weitere Ersatzanmietungen sind nicht notwendig.

Umzugskosten:

Die voraussichtlichen Kosten für die Umzüge in Höhe von rd. 30.000 € sind in den Gesamtkosten berücksichtigt.

Umbaukosten:

An dem geplanten Auslagerungsstandort Lotharstr. in Köln Sülz können durch Einbau von Zwischenwänden in sechs Klassenräumen sowie durch Zugänglichmachung eines „gefangenen“ Raumes

durch Einbau einer Tür sieben zusätzliche Unterrichtsräume gewonnen werden. Die Umbaukosten hierfür betragen voraussichtlich 60.000 Euro und werden in den Gesamtkosten berücksichtigt.

Öffentlichkeitsarbeit:

Um die Öffentlichkeit während der Umbauphase über die veränderten Veranstaltungsorte zu informieren, bedarf es zusätzlicher Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Plakate, Anzeigen in der Lokalpresse etc.), für die in den Jahren 2008 und 2009 jeweils 10.000 € prognostiziert werden. Der hierfür benötigte Mehraufwand wird aus dem Teilplan 0403 der Volkshochschule gedeckt.

Miete:

Bisher wurde im Doppelhaushalt 2008/2009 nur eine Mieterhöhung in Höhe von 40.000 €/Monat berücksichtigt. Die darüber hinaus benötigten Kosten in Höhe von 9.666,67 € monatlich müssen bei Aufstellung der Haushaltspläne 2010 folgende im Teilergebnisplan 0403 zusätzlich bereitgestellt werden. Für die Monate September bis Dezember 2009 ist der entsprechende Mehrbedarf im Rahmen der Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Mietkosten von rd. 596.000 € jährlich sind in den Hpl. 2010 ff zu veranschlagen.

Erst-/Neueinrichtung nach Wiederinbetriebnahme:

Zur Wiederinbetriebnahme des Hauses nach dem Umbau ist eine der architektonischen Gesamtplanung des Hauses angepasste Ausstattung wünschenswert. Die Kosten für eine entsprechende Neumöblierung sowie für die erforderliche Erneuerung der Telefonanlage im Kundenzentrum betragen nach erster Grobschätzung ca. 570.000 €. In den nach der Vorentwurfsplanung und der Kostenschätzung sich ergebenden Gesamtkosten in Höhe von 5.753.000 € zzgl. den o.g. Folgekosten sowie im Hpl. 2008/2009 und der Finanzplanung ab 2010 sind diese Kosten noch nicht enthalten. Es wird wegen dieser Position zu einem späteren Zeitpunkt eine Ratsvorlage eingebracht werden.

Energetischer Hinweis

Da in der Vergangenheit bereits Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fenster/Fassade durchgeführt wurden, wird diesbezüglich im Rahmen der jetzigen Baumaßnahme am Gebäude nichts verändert.

Da die VHS zeitgleich mit dem benachbarten KAN baulich im September 2009 fertig gestellt werden soll und somit nach Fertigstellung des KAN eine neuerliche Baustelle durch die VHS vermieden wird, sowie die Gewährleistung der Einhaltung des vorgesehenen Bauzeitenplanes gesichert ist, muss eine Beschlussfassung in der Ratssitzung am 24.06.2008 erfolgen. Die seit dem Planungsbeschluss des Rates vom 13.12.2007 vorzunehmenden umfangreichen Planungsarbeiten wurden jetzt zum Abschluss gebracht, so dass eine fristgerechte Einbringung des Baubeschlusses nicht möglich war.

Zur Vermeidung einer Dringlichkeitsentscheidung erfolgt die Behandlung in der Sitzung des Rates am 24.06.2008 als Tischvorlage.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4