

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln  
Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	04.03.2013
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	11.03.2013
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	14.03.2013
Finanzausschuss	18.03.2013
Rat	19.03.2013

### Beschluss:

Der Rat genehmigt vorbehaltlich des Inkrafttretens des Wirtschafts- und Erfolgsplanes 2013 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Entwurf und die Kostenberechnung zur Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes der Volkshochschule, Josef-Haubrich-Hof 2, mit Gesamtbaukosten in Höhe von 8.417.800 € und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt aus dem Wirtschafts- und Erfolgsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Mietmehrkosten von rd. 426.000 € p.a. sind ab dem Hj. 2015 im Teilergebnisplan 0414, Volkshochschule, zusätzlich zu veranschlagen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>1.212.800€</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

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

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

**Einsparungen:** ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>786.800 €</u>

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

Um die Generalunternehmervergabe verwaltungsintern vorzubereiten und damit den schnellstmöglichen Beginn der Baumaßnahme zu gewährleisten, ist eine Beschlussfassung in der Sitzung des Rates am 19.03.2013 dringend erforderlich.

**Begründung****Ausgangslage**

In der Ratssitzung am 24.06.2008 wurde auf Grundlage des Vorentwurfs und der Kostenschätzung für die bis dahin beabsichtigten Maßnahmen in Höhe von 5.752.467 € die Weiterplanung sowie die Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer beschlossen.

Bedingt durch den Einsturz des Historischen Stadtarchivs am 03.03.2009 wurde eine sofortige Auslagerung der Schülerinnen und Schüler des gegenüberliegenden Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums (FWG) erforderlich. Die Auslagerung konnte sehr kurzfristig in den zu diesem Zeitpunkt bereits leer stehenden Räumlichkeiten des VHS-Gebäudes realisiert werden. Bedingt hierdurch wurden jedoch die Vorbereitungsarbeiten für die Maßnahme Sanierung des VHS-Gebäudes unterbrochen wodurch sich die Anmietung der Interimsstandorte verlängerte.

Der Auszug des FWG ist im Sommer 2012 erfolgt. Mit der Sanierungsmaßnahme des VHS-Studienhauses soll schnellstmöglich begonnen werden, damit die Zwischenunterbringung der VHS so bald wie möglich beendet werden kann. So kann der Rückgang der Teilnehmerzahlen in der Zukunft wieder ausgeglichen werden (vgl. Beantwortung einer Anfrage, Vorlage 0237/2010 vom 18.01.2010).

**Bauvorhaben**

Grundlage der Aufgabenstellung war zunächst im Wesentlichen die technische Sanierung des Gebäudes sowie eine umfangreiche Bestandsveränderung im Erdgeschossbereich durch Umbauung

der zur Cäcilienstr. und zum Josef-Haubrich-Hof gelegenen Arkadenbereiche. Darüber hinaus sind die neuesten brandschutztechnischer Anforderungen und die Herstellung der Barrierefreiheit für die zahlreichen Nutzer des Gebäudes zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die in den kommenden Jahren notwendig werdenden Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten hat die Gebäudewirtschaft vorgeschlagen, die künftig anstehenden baulichen Maßnahmen vorzuziehen und schon heute durchzuführen. Der Synergieeffekt wird alleine bei der Baustelleneinrichtung bei mehreren 100.000 € liegen.

Bei der im Rahmen des Planungsprozesses nach der Ratssitzung vom 24.06.2008 folgenden weiteren Bestandsuntersuchung wurde besonders betrachtet, dass z.B. die Böden in den Seminarräumen in einem ausgesprochen schlechten Zustand sind. Dies betrifft auch die abgehängten Decken der Seminarräume. Eine Erneuerung in z.B. diesen Bereichen wird in jedem Fall in den nächsten Jahren sukzessive erforderlich sein. Zunächst war geplant, nur die besonders abgenutzten Bodenbeläge und nur die Deckenverkleidung im Bereich der Leitungsführung für die Elektroverkabelung zu erneuern. Da im Zuge der jetzigen Maßnahme das Gebäude leer steht, wird die Ausführung sämtlicher erforderlicher Maßnahmen vorgezogen. Eine teilweise Nichtdurchführung der Maßnahmen hätte keine Kostenersparnis zur Folge, da die Maßnahmen kurz- oder mittelfristig auszuführen wären.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Gesamtausbau in einem Schritt vorzunehmen. Dies wird insbesondere auch deshalb als sinnvoll erachtet, weil das Gebäude ca. 3,5 Jahre aufgrund der Nutzung durch die Schülerinnen und Schüler des FWG einer weiteren intensiven Belastung ausgesetzt war. Der Ausbau und die Sanierung der Kellerflächen zur Erweiterung des Studienangebotes werden jetzt ebenfalls in diese Maßnahme einbezogen. Die vorgesehenen Maßnahmen im Kellerbereich ermöglichen es, diese Räume künftig wieder für den Bereich "kulturelle Bildung" nutzen zu können, wodurch Mehreinnahmen durch Teilnahmeentgelte erzielt werden können bzw. eine externe Anmietung unterbleiben kann. Am 15.05.2012 fasste der Rat folgenden Beschluss: *„Der Rat begrüßt den Vorschlag der Verwaltung für eine Sanierung und Umgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt. Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig eine belastbare Kostenrechnung über das Projekt zu erstellen und damit schnellstmöglich die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, dass die zuständigen Gremien den Beschluss über die Einleitung eines Vergabeverfahrens und zur Ausführung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer treffen können.“*

Im Zuge des Planungsfortschritts haben sich die Gesamtbaukosten auf 8.417.800 € erhöht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass nun in der Kostenberechnung zusätzliche Maßnahmen enthalten sind, welche zunächst wie geschildert nicht zur Durchführung beabsichtigt waren.

Dies sind im Folgenden:

- Erneuerung Decken und Böden in Seminar- und Büroräumen  
Beabsichtigt war der Austausch der Bodenbeläge nur in den Seminarräumen, wo diese bereits als abgängig zu bezeichnen waren.  
Die abgehängten Decken sollten nur in Vorbereitung der erforderlichen neuen Elektrounterverteilung entfernt und erneuert werden. Die Decken und die Wände sollten gestrichen werden. Der Deckenanstrich kann bei Austausch der gesamten abgehängten Decke entfallen.  
Der bisherige Bodenbelag muss bei Anstrich von Decken und Wänden nicht geschützt werden, was ebenfalls sehr kostenaufwendig ist.
- Ausbau und Sanierung Kellerflächen  
Im Wesentlichen werden im Keller die Böden überarbeitet, Parkett wird geschliffen, es erfolgt ein Wandanstrich. Durch die Entnahme von Zwischenwänden werden zwei Räume umgebaut und können künftig als zusätzliche Lagerräume genutzt werden. Eine Stahlterasse wird erneuert, die Fensterleibungen müssen innen und teilweise auch an der Fassade an die neuen Fenster angearbeitet werden.

Im Keller befinden sich seit Bestehen des Studienhauses Unterrichtsräume. Sie sind für den Bereich Fotografie und Musik geschaffen worden. Da der Bereich Fotografie im Rahmen der digitalisierten Bildtechnik inzwischen am VHS-Standort Lindenthal angeboten wird, liegen diese Unterrichtsräume derzeit brach. Im Rahmen der Sanierung sollen sie wieder als Unterrichtsräume für den Bereich Musik hergestellt werden. Hierfür sind die beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Im Keller befand und befindet sich darüber hinaus ein Musikraum, der mit Parkett ausgestattet ist. Im Rahmen des Neubaus des Kulturzentrums am Neumarkt wurde dieser Raum als Durchgangsraum für die Bauarbeiten genutzt und ein Anschluss zur Tiefgarage geschaffen. Dieser Raum soll wieder seinem ursprünglichen Zweck als Musikraum zugeführt werden. Hierzu gehört die Maßnahme Abschleifen des Parketts.

Zur **Kostenreduzierung** wurde der Ausbaustandard gesenkt und z.B. auf folgende Maßnahmen verzichtet:

- Entfall der flurseitigen Teilverglasung des Vortragsraumes (ca. 90.000 €),
- Entfall der Ausführung des Aufzuges als Durchlader (ca. 14.800 €),
- Entfall des sog. Dioramas, künstlerisch gestalteter Sichtschutz als Einbau in den Wartebereichen (ca. 98.000 €),
- Entfall der gespachtelten Abhangdecken (ca. 303.000 €) in Verbindung mit dem
- Entfall der Sonderbeleuchtung im Erdgeschoss und den Verkehrswegen der Obergeschosse (ca. 212.000 €),
- Entfall der elektronischen Schließanlage (ca. 71.000 €),
- Entfall der technischen Vorrüstung für den Einbau einer drahtlosen Telefonanlage (ca. 52.000 €)

Die durch die Nutzung als Schulgebäude, sowie durch Anschlussarbeiten an die KP II – Maßnahme, erforderlichen zusätzlichen Arbeiten sind in der Kostenberechnung enthalten, sie werden durch die Gebäudewirtschaft getragen und nicht auf die Miete umgelegt. Die Kosten für die Fenstererneuerung und den Austausch der Pfosten-Riegel-Konstruktion wurden in Abzug gebracht.

Es ist vorgesehen, im Herbst 2013 mit den Arbeiten zu beginnen. Die Maßnahme wird auf 12 bis 15 Monate Bauzeit veranschlagt. Insgesamt wird sich die Bauzeit durch die zusätzlichen Maßnahmen (zusätzliche Forderungen aus Barrierefreiheit, Forderungen des Brandschutzes, zusätzliche bauphysikalische und statische Anforderungen, Erneuerung der Decken und Böden, Ausbau des Kellers) nur unwesentlich erhöhen. Die in der Beschlussvorlage zur Ratssitzung vom 24.06.2008 beschriebene Gestaltung des Umfeldes der VHS und des Erdgeschosses bleibt unverändert.

Die Kostenberechnung wird zurzeit vom Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das Ergebnis wird zur Sitzung mitgeteilt.

### Umbauung der Arkadenflächen

Die teilweise Umbauung der zur Cäcilienstraße gelegenen Arkadenfläche macht eine Erweiterung der Fläche im künftigen Haupteingangsbereich möglich. Diese Fläche soll künftig als Kundenzentrum und Informationsbereich genutzt werden. Die teilweise Umbauung der zum Josef-Haubrich-Hof gelegenen Arkadenfläche dient als Raumgewinn der Veranstaltungsfläche der VHS.

Im Folgenden sind nochmals die geplanten Maßnahmen im Wesentlichen aufgeführt:

- Ausbau des Erdgeschosses mit Fassade, Glasinnenwände, Böden, Decke
- Umbauung der Arkadenflächen des Erdgeschosses
- Erneuerung Bodenbeläge
- Innenanstrich, Erneuerung Fliesen
- Erneuerung Abhangdecken
- Schließsystem
- Lackierarbeiten Türen, Ersatz Brandschutztüren, Ersatz der Drahtglastüren
- Leit- und Informationssystem
- Heizungsanlage inkl. MSR, kein Austausch von Heizkörpern
- Lüftung Erdgeschoss
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Elektroinstallation Unterverteilung neu, Brandmelde- und Einbruchmeldeanlage Erdgeschoss
- Erneuerung der Beleuchtung
- EDV-Anschlüsse
- Kühlung EDV-Raum
- Erneuerung Aufzug, Verlängerung in das 5. OG
- Ausbau Keller
- Außenanlagen

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

- Sanitäranlagen anteilig
- Erneuerung Aufzug anteilig
- Elektroinstallation
- Erneuerung der Decken anteilig
- Erneuerung der Böden anteilig
- Nebenkosten anteilig

Die aufgeführten Maßnahmen beinhalten zu ca. 40 % Arbeiten, die in den nächsten 5-10 Jahren sowieso durchgeführt werden müssten und dann auch aus Mitteln der Bauunterhaltung finanziert worden wären. Dieser Anteil wurde entsprechend ermittelt.

#### Energetischer Hinweis:

Die energetischen Arbeiten wurden bereits im Rahmen der KP II – Maßnahme durchgeführt und sind daher nicht mehr Bestandteil der geplanten Baumaßnahme. Dies führt durch die Förderung zu einer Reduzierung der seitens des Amtes für Weiterbildung aufzubringenden Miete.

#### Barrierefreiheit

Es werden umfangreiche Maßnahmen zu Verbesserung der Barrierefreiheit im Gebäude vorgesehen, z.B. die Einrichtung von Behindertentoiletten, taktile Maßnahmen und die Verlängerung des Aufzugs bis in die 5. Etage. Die vorhandene Aufzugskabine kann mit normalen Rollstühlen benutzt werden. Eine Vergrößerung der Aufzugskabine für sehr große Rollstühle wird in Abstimmung mit der Schwerbehindertenvertretung und der VHS nicht vorgenommen. Diese würde tiefgreifende und kostenaufwendige Maßnahmen an statisch relevanten Bauteilen des Aufzugsschachtes erfordern. Die Baugenehmigung liegt vor. Die Kosten hierfür betragen grob geschätzt etwa 250.000 €.

#### Brandschutzertüchtigung

Auf Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung entfallen etwa 250.000 €.

## **Finanzierung**

Die Baukosten werden im Wirtschafts- und Erfolgsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. 3.367.100 € sind Kosten für Maßnahmen, die die Gebäudewirtschaft im Rahmen ihrer Bauunterhaltungsverpflichtung trägt und die nicht auf die Miete umgelegt werden. 1.262.700 € sind Investitionskosten für die neu geschaffenen Flächen im Erdgeschoss, die restlichen 3.788.000 € sind Modernisierungskosten. Zur Refinanzierung der letzten beiden Positionen wird die ab Fertigstellung der Maßnahme entsprechende Mehrbelastung an Mieten im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0414 Volkshochschule bereitgestellt.

Die kalkulatorische Miete wurde mit insgesamt 1.212.800 €/a inklusive Nebenkosten ermittelt, was in etwa der vor der Auslagerung von der Volkshochschule gezahlten Miete inkl. Nebenkosten i. H. v. 1.272.600 €/a entspricht. Erst nach dem Auszug wurde festgestellt, dass diese Miete aufgrund eines fehlerhaften Wertgutachtens erhoben wurde, dies wurde jetzt korrigiert. Derzeit werden für die Zwischenunterbringung Miete und Nebenkosten i. H. v. 786.800 €/a gezahlt. Es entsteht ein Mietmehrbedarf i. H. v. 426.000 €/a, für den ab 2015 eine zusätzliche Mittelbereitstellung im Teilergebnisplan 0414 Volkshochschule notwendig wird.

### Auslagerungs- und Umzugskosten:

Die VHS ist in der Schule Lotharstr. und im Bezirksrathaus Nippes ausgelagert. Da es sich bei beiden Objekten um städtische Gebäude handelt, entstehen keine zusätzlichen Anmietkosten. Die Kosten für die Umzüge sind in den Gesamtkosten des Projektes berücksichtigt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 und 2**