

Anlage zur Vorlage

Projektbezeichnung

Instandsetzung des Studienhauses der VHS und Ausbau der EG-Zone mit Erstellung von Flächen für das Kundenzentrum und eine Cafeteria  
Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln

1. Planungsauftrag 18.01.2008  
genehmigt von Fachausschuss/Rat: 13.12.2007

2. Raumprogramm

**Erdgeschoss**  
Kundenzentrum, Wartezone/Information, Seminarraum, Veranstaltungsraum, IZE, Cafeteria, Ausschank/Lager, Toilettenanlagen  
**Obergeschoss (Bestand)**  
Seminarräume, Fachräume, Büros, Toilettenanlagen, Teeküchen, Kommunikationsbereiche  
**Untergeschoss (Bestand)**  
Fachräume, Technik/Hausanschluss, Lager/Archiv/Müll

3. Umbauter Raum  
Raummeterpreis

33.050,00	m <sup>3</sup>	
199,53 €	Brutto	

(Kosten 3. u. 4 von Seite 2)

4. Bruttogeschossfläche  
(Umschließungsart a)

7.871,00	m <sup>2</sup>	
837,81 €	Brutto	
4.075,00	m <sup>2</sup>	
2.305,00	m <sup>2</sup>	
6.796,00		

(Kosten 3. u. 4 von Seite 2)

QM-Preis BGF

Nutzfläche (NGF=NF+TF+VF)

Verkehrsfläche (netto)

NGF

5. Terminplanung und Finanzierung

5.1 Vorgesehener Baubeginn September 2013  
Voraussichtliche Fertigstellung Dezember 2014

5.2 Gesamtmittelbedarf

6. Planung  
Bauleitung

gernot schulz : architektur und Gebäudewirtschaft  
Harms & Partner

7. Rechnungsprüfungsamt

prüft zur Zeit die Kostenermittlung; das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben

hat die Kostenermittlung KB geprüft

Kosten (Aufstellung nach DIN 276)

		<b>brutto</b>
1.	Grundstück	---
2.	Herrichten und Erschließen	59.500 €
3.	Bauwerk – Baukonstruktionen	4.044.572 €
4.	Bauwerk – Technische Anlagen	2.549.837 €
	Summe 3. + 4.	6.594.409 €
5.	Außenanlagen	245.888 €
6.	Ausstattung und Kunstwerke	---
7.	Baunebenkosten	1.517.955 €
8.	Unvorhergesehenes, Auf-/Abrundung	_____
	<b>Gesamtbaukosten</b>	<b><u>8.417.753 €</u></b>

9. Energieeinsparung

9.1 Energieeinsparverordnung

- ist eingehalten  
 ist nicht eingehalten, weil .....

9.2 Art der Wärmeerzeugung/Wärmeversorgung über

- Öl  
 Gas  
 Fernwärme  
 Wärmepumpe

9.3 Techniken

- Stand nach Energieleitlinien  
 bes. Regelanlagen  
 DDC – Regelung

## 10. Baubeschreibung

### 10.1 Entwurfskonzept

Städtebauliche Situation:

#### **Bestandssituation**

Das Studienhaus am Josef-Haubrich-Hof wurde im Jahr 1962 erbaut und beheimatet die Volkshochschule Köln. In seiner baulichen Struktur stellt es sich als erdgeschossig aufgeständertes Gebäude mit 5 Obergeschossen und Unterkellerung dar. Teile des aufgeständerten Erdgeschosses sind umbaut und dienen der VHS als Eingangs- und Informationsbereich. Durch Baumaßnahmen in unmittelbare Nachbarschaft – Neubau des Kulturzentrums am Neumarkt (KAN) - kommt dem Studienhaus eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die einen Umbau der Erdgeschosszone sowie die Sanierung der Obergeschosse begründet.

#### **Transparenz und Durchwegung der Erdgeschosszone**

Die besondere Stellung des Studiengebäudes zwischen dem neuen Museumsbau im Osten und dem Josef-Haubrich-Hof im Westen bedingt, ein Haus ohne Vorder- und Rückseite zu entwickeln. Das Erdgeschoss ist daher zu Öffnungszeiten der VHS (8:00 bis 22:00 Uhr) durchwegbar. Der Charakter des kolonnadengesäumten Platzraums des Josef-Haubrich-Hofs bleibt erhalten. Sowohl die umlaufende geschosshohe Verglasung, als auch verglaste Flurwände in der VHS, welche für Veranstaltungen mittels Vorhängen vor Einblick zu schützen sind, ermöglichen ein Höchstmaß an Transparenz und Kommunikation des Erdgeschosses des Gebäudes mit den umgebenden Stadträumen.

Gebäudegestaltung:

#### **Erdgeschosszone**

In direkter Nachbarschaft zu den kulturellen Einrichtungen am Josef-Haubrich-Hof und des KAN werden im Erdgeschossbereich des vorhandenen Studienhauses zwei Nutzungen angeordnet:

Ein neuer, repräsentativer Eingangs- und Informationsbereich der Volkshochschule mit Seminar und Veranstaltungsraum sowie eine Cafeteria. Zu diesem Zweck wird die vorhandene erdgeschossige Bebauung bis auf Stützen und Treppenhauskerne zurückgebaut. Im Erdgeschossbereich (auch die bisher zum Außenraum gehörenden Flächen) werden Flächen mit einer neuen transparenten Glasfassade umschlossen. Die Glasfassade wird innerhalb der äußeren vorhandenen Stützenreihe eingerückt. Durch die Auskrägung der Obergeschosse bleibt der Kolonnadencharakter des Bestandsgebäudes erhalten.

In der Selbstverständlichkeit und Einfachheit der raumhohen Glasfassade in Structural-Glazing-Bauweise liegt die Qualität des Entwurfs. Das Haus ist im besten Sinne zeitlos und unmodisch mit einer eindeutigen Typologie und wird durch den Umbau des EG in seiner typologischen Aussage noch gestärkt. Eine eingerückte Fassade, die die äußeren Stützen frei stellt, geschosshohe Verglasungen sichern ein Höchstmaß an Großzügigkeit und Transparenz. Das Kunstlicht, welches ausschließlich im Inneren der Erdgeschosszone vorgesehen ist, unterstreicht den Vitrineneffekt in den Dämmerungsstunden und in der Nacht. Ein weißer fugenloser Estrichboden unterstreicht die Neutralität und nutzerunabhängige Programmierbarkeit der Räume.

Das Besondere der Grundrisslösung ist die Positionierung der Cafeteria. Dies ermöglicht bei Tag die Durchwegbarkeit und in den Abendstunden eine Foyersituation für die beiden Vortragsbereiche. Das variable Positionieren der Ausstellungskuben sichert die Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum.

Die raumbildenden Einbauten im Erdgeschoss werden auf ein Minimum reduziert. Glastrennwände unterteilen die einzelnen Nutzungen im Innenbereich. Zwei geschlossene Einheiten nehmen zusätzliche WCs und den Ausschank der Cafeteria auf. Weißer fugenloser Estrichboden, weiße Möbel prägen den Ausstellungscharakter des Raums. Alle sonstigen Funktionen (Bibliothek, Archiv, Büroräume, Lager) werden durch verschiebbare einheitliche Kuben aus weißen Aluminiumwabenplatten erstellt, welche dreiseitig geschlossen auch die notwendigen Wandflächen für Ausstellungen sicherstellen.

### **Ober- und Untergeschosse**

Die bestehenden Geschosse bleiben in ihrer baulichen Struktur weitestgehend erhalten, werden jedoch durch ausbauende Gewerke umfangreich in Stand gesetzt. Darüber hinaus wird das Gebäude in allen Geschossen brandschutztechnisch sowie durch den Austausch sämtlicher Fensterelemente in den Obergeschossen energetisch aufgerüstet. Die Fassaden- und Dachflächen wurden in der Vergangenheit bereits saniert, so dass diese von der geplanten Instandsetzung unberührt bleiben.

Räumliche Eingriffe gibt es im Bereich der WC-Anlagen. Barrierefreie WCs werden auf jedem Geschoss angeordnet, der Aufzug wird ins 5. Obergeschoss fortgeführt. Somit ist das Studienhaus in Zukunft komplett barrierefrei.

Erschließung:

Der neue Haupteingang der Volkshochschule liegt im Norden an der Cäcilienstraße. Über eine vorgestellte Rampen- und Treppenanlage wird das Gebäude barrierefrei erschlossen.

Die Cafeteria kann sowohl über den Josef-Haubrich-Hof wie auch über die Gasse zwischen KAN und Studienhaus erschlossen werden.

### **Nutzung am Tag**

Die VHS erhält einen neuen Haupteingang an der nördlichen Stirnseite des Gebäudes. Die Cafeteria ist geöffnet, dient als Zugang, schafft Öffentlichkeit und verbindet die kulturellen Nutzungen des KAN mit denen am Josef-Haubrich-Hof.

### **Nutzung bei Abendveranstaltungen**

Der Haupteingang der VHS an der Cäcilienstraße kann geschlossen bleiben. Der Bereich für Seminare und Veranstaltungen der VHS erhält mit der Cafeteria ein neues Foyer, welches den Zugang ermöglicht.

10.2 Objektbeschreibung

Gründung:

Bestehende Gründung

Der Ausbau der Erdgeschosses wird gem. Statik auf vorhandener Kellerdecke aufgebaut.

Tragende Konstruktion:

Keine zusätzliche tragende Konstruktion erforderlich, da derzeitige Freifläche in der Erdgeschosszone des Studienhauses umbaut wird.

Nichttragende Konstruktion:

Glastrennwände, raumbildende Ausbauten in Trockenbauweise

Böden:

EG Planung - Estrich mit Beschichtung

keramische Fliesen (Nebenräume)

EG Bestand - Terrazzo (Erschliessungsbereiche) bleibt erhalten

OG Planung - Linoleum (Seminar- u. Büroräume)

Parkett (Fachräume Bewegung)

keramische Fliesen (Nebenräume)

OG Bestand - Terrazzo (Erschliessungsbereiche) bleibt erhalten

Parkett (Fachräume Bewegung)

Decken:

Trockenbau Abhangdecken, Anstrich weiss

teilw. mit gerader Rundlochung (Seminar- u. Büroräume in den OG's)

Wände:

EG Planung - Glastrennwände, Ausbauten in Trockenbauweise

EG Bestand - Stb, Mauerwerk bleibt erhalten

OG Planung - Ausbauten in Trockenbauweise

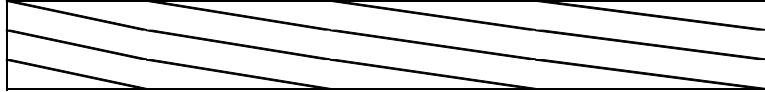
OG Bestand - Stb, Mauerwerk, Glastrennwände bleibt erhalten

Fassaden:	<p>EG Planung - geschosshohe, thermisch getrennte structural-glazing Fassadenkonstruktion mit Isolierverglasung</p> <p>EG Bestand - Stb, Mauerwerk bleibt erhalten</p> <p>OG Planung - thermisch getrennte Aluminium Pfosten-Riegel Treppenhausfassaden mit Isolierverglasung</p> <p>OG Bestand - Vorhangfassaden, Bestand bleibt erhalten</p>
Fenster:	<p>OG Planung - thermisch getrennte Aluminium Fensterelemente mit Isolierverglasung</p>
Dächer:	<p>Bestand bleibt erhalten</p>
Abwasser:	<p>Erneuerung, Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Abwassernetzes. Die Abwasserleitungen zu und in den WC-Anlagen werden komplett erneuert, im EG werden die Leitungen aufgrund der neuen Aufteilung erweitert und ergänzt.</p>
Wasser:	<p>Erneuerung , Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes. Die Wasserleitungen zu und in den WC-Anlagen werden komplett erneuert. Trinkwassererwärmung erfolgt über UT-Geräte oder Durchlauferhitzer an den Warmwasserbedarfsstellen wie Putzraum oder Spülen. Im Technikraum werden die gemäß TVO geforderten Einbauteile wie Filter, etc. erneuert.</p>
Heizung:	<p>Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Fernwärmeanschluss. Die vorhandenen Wärmetauscher werden ausgetauscht und den neuen Leistungsanforderungen angepasst. Der vorhandene Heizkreisverteiler wird erweitert und ergänzt. Im gesamten Gebäude werden die Heizkörperventile ausgetauscht und die Thermostatköpfe erneuert. Die Anlage wird komplett hydraulisch abgeglichen.</p>
Elektrischer Strom:	<p>Im Technikraum wird ein Installationsverteiler in Schrankbauform aufgestellt, für fest eingebaute Geräte geeignet. Sämtliche Hauptzuleitungen/Steigeleitungen zu den Unterverteilungen, werden mit Kunststoffkabeln NYY, NYCWY verlegt. Alle weiteren Installationen werden mit halogenfreien Kabeln ausgeführt. (NHXMH). Die Unterputz-Installation wird als Flächenprogramm ausgeführt. Schwachstromgeräte sind nicht mit Starkstromgeräten unter einer Abdeckung angeordnet. Für Zwei- und Mehrfachsteckdosen oder Schalter sind Einzeleinheiten mit gemeinsamer Abdeckplatte vorgesehen. Die Sicherheitsbeleuchtung wird nach DIN VDE 0108 ausgeführt. Bei Stromausfall wird die Beleuchtung über Spannungsüberwachungsbausteine in den Leuchten mit Batterie für 3 Stunden aktiviert. Sämtliche Leuchten im Innenbereich werden mit elektronischen Vorschaltgeräten vorgesehen. Die Steuerung der Beleuchtung im Treppenhaus, Fluren und Räumen erfolgt über Präsenzmelder.</p>
Fernmeldetechnik	<p>Das komplette Gebäude erhält CAS Anschlüsse, das heißt, es wird ein Datenverteiler eingeplant von hier aus werden alle Räume mit CAT 7 Kabel versorgt. Enddosen und Patchfelder werden in CAT6 ausgeführt. Alle Notrufe von der Brandmeldeanlage, Behinderten WC's und Aufzüge werden bidirektional auf die GLZ geschaltet.</p>

Raumlufttechnik

Eine Lüftungsanlage für die WC's ist nicht vorgesehen, da alle WC's mit öffnenbaren Fenstern ausgestattet sind.  
Der vorhandene Lüftungskanal vom UG bis zum 5.OG wird komplett demontiert.  
Das behinderten WC erhält eine eigene Abluftanlage. Eine RLT-Anlage im EG wird den Anforderungen entsprechend vorgesehen.

Fördertechnik



Sonstige Anlagen



Außenanlagen

Anarbeiten des vorhandenen Platzbelages und des Belags Museumsgasse.