

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalinstandsetzung des Gebäudetrakts D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie Erneuerung der Orthopädiotechnikfachräume des Berufskollegstandortes Perlengraben 101 in 50676 Köln
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	24.08.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.08.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2015
Finanzausschuss	07.09.2015
Rat	10.09.2015

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung des Gebäudetrakts D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie die Durchführung der Fachraumerneuerung für den Bereich Orthopädiotechnik des Berufskollegstandortes Perlengraben 101 in 50676 Köln nach EnEV 2014 (soweit diese mit dem Denkmalschutz vereinbar ist).

Die Gesamtkosten (Gesamtbaukosten inkl. Preissteigerung 7.547.200, Einrichtungskosten inkl. Fachraumerneuerung 994.000 € und Auslagerungskosten 1.928.500 €) betragen brutto ca. 10.469.700 €. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 10 %. Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9 für den Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen.

Alternative:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung des Gebäudetrakts D mit Klassentrakt, Turnhalle und Aula sowie die Durchführung der Fachraumerneuerung für den Bereich Orthopädiotechnik des Berufskollegstandortes Perlengraben 101 in 50676 Köln nach EnEV 2014 (soweit diese mit dem Denkmalschutz vereinbar ist) mit Gesamtkosten (Gesamtbaukosten inkl. Preissteigerung 7.547.200, Einrichtungskosten inkl. Fachraumerneuerung 994.000 € und Auslagerungskosten 1.928.500 €) i. H. v. brutto ca. 10.469.700 € und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgabe, Zeile 9 für den Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

Einrichtungskosten HJ 2017**994.000 €**Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja

_____ %

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja

_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Miete** **s. Begründung**c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung** **66.300 €****Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Energiekosten** **s. Begründung**

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Der Berufskollegstandort Perlengraben befindet sich in der südlichen Kölner Innenstadt und ist ein typisches Beispiel der Schularchitektur der Nachkriegszeit. Das aus den frühen 1950er-Jahren stammende Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz und wurde 1969 um eine Aula mit Turnhalle und einen Klassentrakt erweitert (Gebäudetrakt D). Die Aula mit über 600 Sitzplätzen dient neben der schulischen Nutzung auch als öffentlicher Veranstaltungsraum. So finden hier regelmäßig Aufführungen des Kölner Kumed-Theaters statt. Der Gebäudeteil D wird sowohl vom Berufskolleg Humboldtstraße als auch vom Richard-Riemerschmid-Berufskolleg genutzt.

Die Verbindung zwischen dem ursprünglichen Schulgebäude und der späteren Erweiterung bildet das repräsentative Treppenhaus mit Foyer für die Aula, dessen Fassade mit einer denkmalgeschützten Bleiverglasung des Kölner Künstlers Will Thonett nur noch fragmentarisch erhalten ist.

Die geplante Generalinstandsetzung bezieht sich auf die Erweiterung aus den 1960er-Jahren einschließlich Aula und Turnhalle (Gebäudetrakt D) mit einer Nutzfläche von ca. 4.000m².

Denkmalschutz

Die in den 50er Jahren erbauten Schulgebäude am Perlengraben wurde am 19.05.1989 unter Denkmalschutz gestellt. Architekt war Theodor Kelter, nach dessen Entwürfen der Schulkomplex in den Jahren 1956-58 erbaut wurde. Nach intensiven Bemühungen um die Erweiterung des Grundstückes erfolgte von 1958 bis 1963 bzw. 1966 der Bau von Aula und Turnhalle.

Für die in den 60er Jahren erstellten Erweiterungsbauten ist darüber hinaus der Umgebungsschutz zu beachten. Dieser besitzt in Bezug auf den Trakt D einen ganz besonderen Stellenwert:

- *Dieser Trakt wurde zwar nicht zeitgleich, doch ebenfalls nach Entwurf von Theodor Kelter und in engem zeitlichem Zusammenhang errichtet.*
- *Er wurde nicht als separater Baukörper im Umfeld, also in der Umgebung des Baudenkmals errichtet, sondern als Erweiterungsbau, der baulich und baukonstruktiv mit dem Baudenkmal verbunden ist – mit dem wichtigen Bindeglied der künstlerisch gestalteten Bleiverglasung. (Künstler: Will Thonett. Urheberrecht ist zu beachten!)*
- *Auf Grund der dort angesiedelten Funktionen (hier insbesondere Aula und Turnhalle) gehörte er vermutlich bereits zur Ursprungsplanung, konnte aber wegen der geringen Grundstücksgröße nicht gleich mitrealisiert werden*
- *Das Innere führt die Gestaltung des Hauptbaues weiter.*
- *Eine Veränderung dieses Baukörpers würde das Erscheinungsbild des Haupt-Komplexes erheblich beeinträchtigen und dessen Denkmalwert somit reduzieren. Umbaumaßnahmen können u.U. auch erhebliche Beschädigungen des Baudenkmals bewirken, wenn nicht sogar zu einer Teilzerstörung führen.*

Entsprechend dieser Argumentation würde vom Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege keine Zustimmung zu einem Abriss und Neubau der Schule erteilt werden.

Maßnahmen

Die Grundrisse der Klassenräume werden in Abstimmung mit der Schulleitung optimiert und den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht angepasst. Die zurzeit nicht genutzten, leerstehenden Fachräume im Souterrain-Geschoss werden wieder hergestellt und zukünftig vom Fachbereich Orthopädiotechnik genutzt. Die denkmalgeschützte Bleiverglasung in Haupttreppenhaus und Foyers wird behutsam restauriert und ergänzt. Die Betonwabenfenster-Fassaden des Treppenhauses werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege durch eine Pfosten- /Riegelfassade erneuert. Durch Einbau eines Aufzuges an zentraler Stelle im Haupttreppenhaus, im Schnittpunkt zwischen Bauteil D und C, wird die gesamte Schule einschließlich der Aula zukünftig barrierefrei erreichbar sein.

Die Aula entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Veranstaltungsraum dieser Größenordnung. Dabei werden Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes durchgeführt, die gesamte Haustechnik einschließlich Lüftungsanlage erneuert und die Garderoben und Sanitärräume saniert. Für behinderte Gäste werden Behinderten-WC's eingebaut. Die Turnhalle wird umfassend instand gesetzt. Die heute vorhandenen Mängel im Brandschutz werden durch den Einbau von entsprechenden Brandschutztüren, Brandschutzdecken und durch das Herstellen von Fluchtwegen behoben. Die vorhandenen Umkleidebereiche werden optimiert und zusätzliche WC's sowie eine barrierefreie Umkleide eingebaut.

Die Fassaden des Gebäudetraktes D werden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert. Die ursprüngliche Fassadengestaltung mit gefliesten Außenwänden wird beibehalten. Ebenfalls werden die Fenster in Anlehnung an die vorhandene Gestaltung denkmalgerecht erneuert und tlw. mit einem außen liegenden Sonnenschutz versehen. Die Dächer von Klassentrakt, Haupttreppenhaus und Aula werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert.

Im gesamten Gebäudetrakt D werden alle haustechnischen Installationen einschließlich der Sanitärräume erneuert (s. Baubeschreibung TGA). Zur besseren Belichtung der Fachräume im Souterrain-Geschoss ist in diesem Bereich eine großzügige Absenkung des Schulhofes geplant.

Auslagerung der Schule

Die Auslagerung erfolgt an zwei Standorten: Zunächst wird eine Containeranlage auf dem Schulhof des naheliegenden Schulstandortes Ulrichgasse errichtet. Diese Anlage dient als Ersatz für die vom Richard-Riemerschmid-Berufskolleg genutzten Räume in Trakt D sowie als Kompensation für einen abgängigen Pavillon auf dem Gelände Perlengraben. Die Kaufanlage soll nach dem Rückzug des Berufskollegs an den Perlengraben für die Auslagerung des Berufskollegs Ulrepforte genutzt werden, die im Anschluss im Zuge der dann anstehenden Sanierung durchgeführt werden soll. Die Klassen

des Berufskollegs Humboldtstraße, die den Trakt D nutzen, werden in das Souterrain der Gebäudeteile A und C am Standort Perlengraben ausgelagert. Diese derzeit nur sporadisch genutzten Räumlichkeiten müssen zu diesem Zwecke ertüchtigt werden.

Kosten

Die Kostenberechnung endet mit Gesamtbaukosten i. H. v. 7.398.900 € (ohne Einrichtung). Hierin enthalten ist ein Zuschlag i. H. v. 56.500 €, da bei einigen Positionen eine definitive Kostenaussage in diesem Planungsstadium noch nicht möglich ist:

22.500 € Betonsanierung,
30.000 € Schadstoffe,
4.000 € Sanierung der Dächer.

Darüber hinaus ist die übliche Preissteigerung in Höhe von hier 148.300 € zu berücksichtigen, hinzu kommen Kosten für die Auslagerung in Höhe von ca. 1.606.200 € sowie für die Herrichtung der ungenutzten Räume in Trakt A und C ca. 322.300 € (gesamt 1.928.500).

Die Prüfung der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt hat keine Anhaltspunkte ergeben, welche die Fortsetzung der Planung und Umsetzung der Maßnahme grundsätzlich in Frage stellen. Der Prüfbericht und die Stellungnahme der Gebäudewirtschaft sind in Anlage 3 beigefügt.

Nach Prüfung der Unterlagen wurde auf eine förmliche Beratung im IVC-Verfahren verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde zugestimmt, jedoch sollen die im Prüfbericht des RPA ggf. aufgeführten Anregungen und Beanstandungen beachtet werden. Ergänzend zum Schreiben vom 02.06.2015 hat das RPA im Rahmen einer weiteren Abstimmung der Fortführung der Maßnahme grundsätzlich zugestimmt.

Risikozuschlag

In der Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenberechnung besteht systembedingt noch eine Kostenunsicherheit. Per Definition der HOAI ist die Entwurfsplanung eine „System- und Integrationsplanung“, die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erfolgt erst in der Ausführungsplanung. Eine Kostentoleranz bis plus/minus 20% ist in diesem Stadium üblich. Die Projektleitung hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt (Anlage 4) und empfiehlt eine Risikoreserve von 10%, somit 739.900 €, s. Seite 2 der Anlage 1, vorzusehen (Beschlussvorschlag).

Durch den Baubeschluss wird lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Der Risikozuschlag wird außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahmen in einer gesonderten Position kumuliert im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt. Die Gebäudewirtschaft darf über die kumulierten Risikozuschläge nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss verfügen. In regelmäßigen Abständen wird über die absolute Summe der in Anspruch genommenen Mittel aus den Risikozuschlägen im Rahmen einer einzelfallbezogenen, projektscharfen Betrachtung im Finanzausschuss berichtet.

Die Beschlussalternative verzichtet auf den Risikozuschlag, stellt dann aber ein höheres Risiko hinsichtlich der Einhaltung der genannten Kosten dar.

An den Modalitäten der Finanzierung ändert sich durch den Risikozuschlag nichts, da der angegebene Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im jeweils übernächsten Jahr ihrer Entstehung auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

Fachraumerneuerung Orthopädie, Schulmöblierung

In dem am Standort untergebrachten Berufskolleg Humboldtstr. wird u.a. der Berufszweig Orthopädietechnik-Techniker unterrichtet. Zu diesem Zweck ist ein Bereich Orthopädietechnik zwingend erforderlich. Zurzeit befindet sich dieser in einem anderen Gebäudetrakt (Trakt C). Das vorhandene Inventar ist bereits über 40 Jahre alt und größtenteils in vielen Bereichen defekt. Die Einrichtung der Fachräume entspricht aufgrund des Alters und der geänderten pädagogischen sowie der sicherheitstechnischen Bestimmungen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da eine Reparatur unwirtschaftlich ist, ist eine Fachraumerneuerung dringend geboten. Durch die vorgesehene Generalinstandsetzung der Trakts D bietet sich die einmalige Gelegenheit, die notwendigen Fachräume Orthopädie im Souterrain gleich mit zu verwirklichen. Hierbei können auch die notwendigen Optimierungen in den

Raumaufteilungen bzw. des Zuschnitts vorgenommen werden, um so auf die jetzigen Erfordernisse an einen modernen Lehrraum einzugehen. Die bisher genutzten Räume des Traktes C werden künftig für den allgemeinen Unterricht verwendet. Für die Fachraumerneuerung werden ca. 723.000 € benötigt. Ebenfalls müssen neben der Fachraumausstattung alle anderen von der Maßnahme betroffenen Räume nach Fertigstellung wieder mit einer adäquaten Ausstattung versehen werden. Hierfür werden ca. 271.000 € benötigt.

Gemäß § 79 Schulgesetz NW ist der Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Gebäude, Einrichtungen und Lehrmittel bereitzustellen und zu unterhalten sowie eine dem allgemeinen Stand der Technik und Informationstechnologie entsprechende Sachausstattung zur Verfügung zu stellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Planungs- und Baukosten werden im Wirtschaftsplan 2015 ff der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten werden die zusätzlichen Mietkosten im städtischen Haushalt bereitgestellt. Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Flächenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft verwaltungsweit umgesetzt. Für 2015 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2015 sind Preissteigerungen, soweit erforderlich, berücksichtigt. Der jeweilige Flächenverrechnungspreis (€/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Der Flächenverrechnungspreis für Berufskollegs beträgt 5,98 €/m² auf der Basis des Jahres 2015. Da sich die Mietfläche durch diese Maßnahme nicht vergrößert, fielen demnach keine Mehrkosten bei der Spartenmiete an. **Eine Aussage über die tatsächliche Belastung im Jahr 2017 kann derzeit aber nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2015 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.** Nach heutigem Stand werden durch die Generalinstandsetzung jährliche Abschreibungen in Höhe von rd. 103.600 € (ohne Risikozuschlag 94.300 €) sowie jährliche Finanzierungskosten von 213.000 € (ohne Risikozuschlag 194.000 €) auf die Gebäudewirtschaft zukommen, die über den städtischen Haushalt refinanziert werden müssen. Im Gegenzug sind aber durch die energetischen Verbesserungen Einsparungen bei den Energiekosten zu erwarten, die Ermittlung der genauen Höhe ist aber nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Die zusätzlichen Kosten sind frühestens ab 2017 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung belaufen sich auf insgesamt ca. 994.000 € brutto (Fachraumausstattung ca. 723.000 € und sonstige Schulmöbel ca. 271.000 €). Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2017 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 66.300 €/a voraussichtlich ab 2017 erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Anlagen:

Anlage 1 Baubeschreibung

Anlage 2 Energiecheckliste

Anlage 3 RPA-Bericht

Anlage 4 Risikobetrachtung

Anlage 5 Ergänzende Erläuterungen zum neuen Verrechnungspreismodell