

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Generalinstandsetzung der Doppelturnhalle der Kurt-Tucholsky-Hauptschule,
Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück - Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	20.01.2020
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.01.2020
Sportausschuss	23.01.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	27.01.2020
Finanzausschuss	03.02.2020
Rat	06.02.2020

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Doppelturnhalle für die Kurt-Tucholsky-Hauptschule Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück mit Kosten von 1.913.273 Euro brutto zuzüglich einer indizierten Kostensteigerung in Höhe von 2,3%. Die Gesamtkosten betragen demnach **1.952.106 Euro brutto**.

Er stellt den Bedarf für die Generalsanierung der Doppelturnhalle fest und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen **Risikozuschlag von 20 %** bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 390.412 Euro.

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. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 135.950 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2020 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Alternative:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Doppelturnhalle für die Kurt-Tucholsky-Hauptschule Helene-Weber-Platz 3 in 51109 Köln-Neubrück mit Gesamtkosten von 1.913.273 Euro brutto zuzüglich einer indizierten Kostensteigerung in Höhe von 2,3%. Die Gesamtkosten betragen demnach **1.952.106 Euro brutto**.

Er stellt den Bedarf für die Generalsanierung der Doppelturnhalle fest und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

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. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 135.950 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2020 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen **siehe Begründung** _____ €Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ % **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____ €Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2020**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Reinigungskosten und Nebenkosten) 135.950 €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung

Grundlagen / Ausgangssituation

Die Verwaltung plant 2019 die Generalsanierung der Doppelturnhalle und der dazwischen liegenden Umkleide- und Nebenräume. Die Gebäude sind Ende der sechziger Jahre errichtet worden und weitgehend noch im unsanierten Originalzustand. Energetisch ist eine Verbesserung ebenso dringend angeraten.

Gleichzeitig soll der gesamte Bereich barrierefrei gestaltet werden.

Eine Sanierung der Gebäude ist dringend erforderlich. Folgende Mängel sind im Laufe der Jahre aufgetreten:

- Unterkonstruktion der Abhangdecke ist nicht prüffähig und wurde vom Statiker beanstandet,
- die Abhangdecke ist nicht ballwurfsicher und erneuerungsbedürftig,
- die Fassade ist ungedämmt,
- die Fenster sind einfach verglast,
- die Fassadentragkonstruktion ist durch Korrosion der Bewehrung geschädigt (Aufplatzungen),
- das Dach ist unzureichend gedämmt,
- die Dachhaut wirft Blasen und muss erneuert werden,
- die Beleuchtung ist störanfällig; die Leuchten sind vergilbt,
- der Hallenboden ist erneuerungsbedürftig,
- die Toilettenanlagen sind komplett sanierungsbedürftig,
- die Duschräume sind sanierungsbedürftig,

- das Trinkwasser-Leitungssystem ist erneuerungsbedürftig,
- die natürliche Belüftung ist unzureichend und
- die Verfürgung der Betonfassade ist mit Schadstoffen kontaminiert.

Diese Schulbaumaßnahme wird in der vom Rat der Stadt Köln am 14.02.2019 beschlossenen Priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste (Vorlagen-Nummer 3648/2018) unter der laufenden Nummer 26 mit der Priorität 0 geführt.

Die angegebenen Zeiten und der Mittelabfluss sind nur unter Bereitstellung entsprechender Personalressourcen realisierbar. Das beabsichtigte Projekt könnte jedoch mit Hilfe von externen Planungsbüros durch das vorhandene Personal durchgeführt werden. Sobald ein entsprechender Baubeschluss getroffen wurde, können die notwendigen Arbeiten in Auftrag gegeben werden. Die Benennung eines Fertigstellungstermins ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes

Im Zuge der Sanierung ist im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes eine Neu Beurteilung des Gebäudes zur Anpassung der baulichen Situation an heutige Brandschutzanforderungen erfolgt. Dieses wird zum Bestandteil der weiteren Planung. Die daraus resultierenden Auflagen und Anforderungen wurden in der vorliegenden Entwurfsplanung bereits mit berücksichtigt.

Umfassende Erneuerung der Haustechnik (HLS) und Elektro

Die vorhandene Lüftungsanlage der Turnhallen entspricht nicht den heute gültigen Anforderungen und wird im Zuge der Sanierung erneuert. Die bisher natürliche Lüftung wird durch eine mechanische Luftabsaugung unterstützt.

Die Heizungsanlage wird beibehalten. In Teilbereichen werden vorhandene Heizkörper durch neue Heizkörper ersetzt, ein Großteil soll jedoch - soweit möglich - im Bestand erhalten bleiben. Ein großer Teil der Heizungsleitungen wurde bereits in der Vergangenheit erneuert.

Bauphysik und energetische Sanierung

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

Barrierefreiheit

Der gesamte Hallenbereich wird barrierefrei ertüchtigt.

Finanzierung / Spartenverrechnungspreis

In den nicht indizierten Bruttokosten von 1.913.273 Euro sind bereits abgewickelte Planungskosten der Doppelturnhalle von insgesamt 104.588,02 Euro enthalten.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen inklusive 2,30 % Baupreissteigerung und unter Berücksichtigung eines Risikozuschlages von 20 % insgesamt 2.342.527 Euro brutto.

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 gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 135.950 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2020 aus veranschlagten Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, finanziert wird.

Anlagen:

Anlage 1 - Projektbeschreibung

Anlage 2 - Kostenberechnung nach DIN 276

Anlage 3 - Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes und Antwortschreiben der
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Anlage 4 - Lageplan

Anlage 5 - Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6 - Risikobetrachtung