

Anlage 8

26 über Dez VI

Generalsanierung Altbau Gemeinschaftsschule Halfengasse, Köln-Niehl Erneute Vorlage der Entwurfsplanungsunterlagen inkl. Kostenberechnung RPA-Nr.: 2020/0905 (Wv. zu RPA-Nr. 2019/1080)

Summe eingereicht (200 bis 500 und 700)	rund 4,105 Mio. € netto
Summe gesamt (KG 600 nachgereicht)	rund 4,358 Mio. € netto
Kosten Interimsschule (vorläufiger Stand Aug. 2020)	rund 2,175 Mio. € netto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.07.2020 haben Sie die überarbeitete und ergänzte Entwurfsplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt erneut zur Prüfung vorgelegt. Ziel der Prüfung ist die Erreichung des Baubeschlusses durch den Rat der Stadt Köln. Ein Entwurf der aktuellen Beschlussvorlage wurde, trotz Nachforderung, nicht eingereicht.

Zu dem Projekt liegt kein Planungsbeschluss vor. Im Jahr 2011 erfolgte nach vorausgegangenem Abstimmung eine Mitteilung in dem entsprechenden Ausschuss, dass einige notwendige bauliche Maßnahmen durchgeführt würden und die Planung für die Sanierung des Hausmeisterhauses begonnen werden soll, jedoch keine Generalsanierung des Objektes notwendig sei.

40 forderte dann im August 2015 die Gebäudewirtschaft auf, nunmehr die Planung für die Generalsanierung von Schulgebäude und Hausmeisterhaus aufzunehmen, damit auch eine Umnutzung des Hausmeisterhauses umzusetzen und eine entsprechende Mitteilung in die Ausschüsse einzubringen.

Das unter Denkmal stehende Bestandsgebäude wird um einen Neubau ergänzt, der als Haupteerschließung alle Bereiche miteinander verbindet. Ein notwendiger zweiter Rettungsweg soll hergestellt und das angrenzende ehemalige Hausmeisterwohnhaus auch für schulische Zwecke genutzt werden. Der Altbau wird aufwendig saniert und den aktuellen Sicherheits-, Brandschutz- und Arbeitsstättenstandards angepasst.

Während der Schulsanierung wird im Bereich der Außenanlagen eine unterirdische Dükeranlage der Stadtentwässerungsbetriebe StEB erneuert. Während dieser Baumaßnahme ist kein Schulbetrieb auf dem Grundstück möglich. Der Schulbetrieb findet für mindestens zwei Jahre in einem in Containerbauweise errichtetem Interimsgebäude auf einem separaten Grundstück statt.

Die Kosten dieser Interimsmaßnahme sind nicht Teil der vorgelegten Kostenberechnung. Um den Kostenrahmen des Projektes jedoch möglichst vollständig abzubilden, sind sie als unvermeidliche Kosten ebenfalls anzugeben. Mit zunächst noch vorläufigen Kosten in Höhe von 2,175 Mio. € netto (gemäß 26; Stand 13.08.2020), machen diese Kosten einen erheblichen Anteil (zusätzlich zu den Sanierungskosten ca. 50%) aus.

Auch nach der abgeschlossenen Sanierung und der damit verbundenen Umorganisation des Schulgebäudes verbleibt gemäß Vortrag von 40 ein Bedarf an weiteren Klassenräumen. Eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie und die Umsetzung einer Erweiterung werden z. Z. jedoch mit geringer Priorität bewertet, so dass sie nicht Teil der hier betrachteten Generalsanierung sein können. Auch dann, wenn diese „Erweiterungsplanung“ zunächst nicht durchgeführt wird – auch um den Sanierungsbeginn im Sommer 2021 nicht zu gefährden – wären aus Sicht des RPA folgende Überlegungen zu prüfen: Kann es bereits jetzt technische Vorrichtungen geben, die eine Aufstockung des Altbaus im Realisierungsfall ermöglichen, wäre ggf. eine Aufstockung des separaten Neubaus möglich oder könnte die Interimsschule langfristiger genutzt werden?

Insbesondere für die KG 300 sind die Preise zum Teil sehr hoch angegeben. Hinzu kommen Pauschal- und Zulagepositionen, die nur schwer nachvollziehbar sind. Hier wird seitens des RPA davon ausgegangen, dass ein gewisser Risikozuschlag bereits eingepreist wurde, der den Ungewissheiten aus der Bestandssituation sowie überdurchschnittlichen Aufwand durch die Berücksichtigung des Denkmalschutzes Rechnung trägt. Das tatsächliche Preisniveau wird durch den Wettbewerb im Rahmen der Ausschreibung festgestellt.

Trotz des sehr detaillierten Farb- und Materialkonzeptes, das die notwendigen Forderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt, ist bei der Ausschreibung der Ausführungsleistungen auf die Produktneutralität zu achten.

Die gemäß Kostenberechnung vorgetragenen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 4,358 Mio. € netto (KG 200 bis 700 ohne Preissteigerung).

Die Baunebenkosten (KG 700) liegen mit insgesamt ca. 35 % auf die Kostengruppen 200 bis 500 – insgesamt ca. 1,063 Mio. € netto – sehr hoch, was angesichts des hohen Planungs- und Abstimmungsbedarfs wegen der Faktoren Sanierung, Denkmalschutz und eingeschränktem Baufeld jedoch nachvollziehbar scheint.

Ein Kostenanteil für die im Rahmen einer Sanierung nicht abschätzbaren Risiken ist zu berücksichtigen und im Eintrittsfall vom Rat zu genehmigen. Hier wird ein Umfang von ca. 10 % vorgeschlagen. Weiterhin ist ein Preissteigerungsfaktor von ca. 5 % (Erfahrungsgemäß gemäß Destatis ein Durchschnittswert) auf die Kostengruppen 200 bis 600 anzurechnen.

Im weiteren Projektverlauf sind weiterhin die Prüffeststellungen und Anmerkungen der Sonderfachleute und der internen Qualitätssicherung zu berücksichtigen sowie die Blauzeichnungen in den vorgelegten Unterlagen. Auch sind die Anordnungen zur Haushaltbewirtschaftung in der Corona-Krise vom 25.03.2020 zu beachten.

Zukünftig bitte ich die Kostenberechnungen über das Dezernat und mit einem Entwurf der Beschlussvorlage zur Stellungnahme (s. hierzu mein Schreiben vom 20.11.2019) vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. 