

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalsanierung der Gemeinschaftsgrundschule Halfengasse 25 in 50739 Köln -
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	15.03.2021
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	18.03.2021
Rat	23.03.2021

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung des Altgebäudes der Gemeinschaftsgrundschule Halfengasse 25 in 50739 Köln gemäß der Energieleitlinie mit Gesamtkosten inklusive Einrichtungskosten in Höhe von rund 5.186.000 Euro brutto. Er stellt den Bedarf zur Generalsanierung fest und beauftragt die Verwaltung mit der Beantragung der Baugenehmigung, der Submission, Baudurchführung und Einrichtung. Zudem genehmigt der Rat der Stadt Köln einen Risikozuschlag in Höhe von 20 Prozent bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten. Dies entspricht einem Betrag von rund 784.000 Euro brutto.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich die Generalsanierung der Schule mit dem Bau eines neuen unterhalb der Schulhoffläche verlaufenden Rheindükers der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) überschneidet. Der vorgesehene Interimsstandort befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Bis zum Abschluss beider Maßnahmen wird die Schule auf das Grundstück der StEB am Niehler Damm / Bremerhavener Straße in eine Modulbauanlage ausgelagert.

Die Kosten der Auslagerung werden zwischen StEB und Gebäudewirtschaft auf der Grundlage des als Anlage 6 beigelegten Kostenverteilungsschlüssels geteilt. Der Rat stimmt dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zu. Die anteiligen Kosten für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen rund 2.415.000 Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung, die Auslagerung und den Risikozuschlag betragen demnach rund 8.385.000 Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung der investiven Kosten von rund 4.886.000 Euro 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 Reinigungs- und sonstige Nebenkosten in Höhe von rund 113.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 190.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung

der investiven Einrichtungskosten von rund 110.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Alternative (ohne Risikozuschlag):

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung des Altgebäudes der Gemeinschaftsgrundschule Halfengasse 25 in 50739 Köln gemäß der Energieleitlinie mit Gesamtkosten inklusive Einrichtungskosten in Höhe von rund 5.186.000 Euro brutto. Er stellt den Bedarf zur Generalsanierung fest und beauftragt die Verwaltung mit der Beantragung der Baugenehmigung, der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich die Generalsanierung der Schule mit der Sanierung des unterhalb der Schulhoffläche vorhandenen Rheindükers der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) überschneidet. Bis zum Abschluss beider Maßnahmen wird die Schule auf das Grundstück der StEB am Niehler Damm / Bremerhavener Straße in eine Modulbauanlage ausgelagert.

Die Kosten der Auslagerung werden zwischen StEB und Gebäudewirtschaft auf der Grundlage des als Anlage 6 beigelegten Kostenverteilungsschlüssels geteilt. Der Rat stimmt dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zu. Die anteiligen Kosten für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen rund 2.415.000 Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung und die Auslagerung betragen demnach rund 7.601.000 Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung der investiven Kosten von rund 4.886.000 Euro 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 rund 113.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 190.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten von rund 110.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen 110.000 € (Einrichtung)
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme 190.000 € (Einrichtung)
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Reinigungs- und sonstige Nebenkosten) 113.000 €
 c) bilanzielle Abschreibungen 7.333 €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
 Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die **erstmalige Errichtung** und der Betrieb von Schulgebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO²- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Begründung

Die bauliche Sanierung des Altgebäudes der Gemeinschaftsgrundschule Halfengasse umfasst im Einzelnen folgende Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit positive Auswirkungen auf den Klimaschutz haben:

- die energetische Erneuerung der gesamten Dachkonstruktion und Dacheindeckung,
- den Einbau neuer isolierverglaster Fenster in Abstimmung mit dem Stadtkonservator,
- die Reinigung, Instandsetzung und Neuverfugung des Ziegelmauerwerks,
- die Innendämmung der Fensterlaibungen,
- die Dämmung der Bodenplatte und der Geschossdecke zum Keller,
- sowie die Erneuerung der gesamten Haustechnik inklusive der Heizungszentrale.

Die energetische Sanierung des Gebäudes führt dazu, dass zukünftig weniger fossile Energieträger verbraucht werden.

Die Maßnahme ist in der abgestimmten Schulbaumaßnahmenliste mit der Auftragsnummer 72 und der Priorität „0 – in Planung und Bau“ geführt.

Grundlagen / Ausgangssituation

Der vorhandene Altbestand der Grundschule in der Halfengasse soll saniert und ein zweiter Rettungsweg soll baulich hergestellt werden.

Der komplette Altbaubestand ist in seiner Bausubstanz heruntergewirtschaftet und sanierungsbedürftig. Das Gebäude entspricht heute weder bezogen auf den Brandschutz noch auf andere Anforderungen (Inklusion, Raumakustik, Schallschutz, Haustechnik et cetera) dem heutigen Standard für Schulgebäude. Diese Belange werden im Zuge der Sanierung mit umgesetzt.

Der Altbestand steht unter Denkmalschutz. Der vorliegende Entwurfsstand ist das Ergebnis einer intensiv geführten Diskussion mit der Denkmalpflege, die weitere Schulerweiterungsbauten in Gebäudeflucht und Kubatur des vorhandenen Hausmeisterhauses nach Norden hin grundsätzlich ausschließt, jedoch den zentralen Erschließungsneubau zur Sicherstellung des baulichen zweiten Rettungsweges mitträgt.

Bestandssituation

Der Altbaubestand besteht aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude und dem daran angebauten zweigeschossigen ehemaligen Hausmeisterhaus. Das Ensemble steht unter Denkmalschutz. Ein zusätzlicher eingeschossiger Anbau aus den sechziger Jahren mit den Pausen-WC-Anlagen vervollständigt das Gesamtensemble, steht aber nicht mit unter Denkmalschutz.

Das Hauptgebäude ist ein klassischer Zweispänner mit jeweils zwei Klassenräumen auf jeder Etage, die über das zentral liegende Treppenhaus erschlossen werden. Das angebaute ehemalige Hausmeisterwohnhaus ist als klassisches zweigeschossiges Wohngebäude an den Hauptbaukörper angebaut und wird separat über eine interne Holztreppe erschlossen. Die interne Holztreppe - als ursprünglich innenliegende Erschließung eines kleinen Wohnhauses - entspricht nicht den Anforderungen an den Schulbau (Brandschutz, Unfallschutz et cetera). Daher sind die Räume in den Obergeschossen heute nicht mehr für eine schulische Nutzung zugelassen.

Der prägnante ursprüngliche Haupteingang der Schule hat seine Bedeutung verloren, da der Schulhof inzwischen nördlich des Altbestandes liegt und das Schulgebäude heute über den Schulhof erschlossen wird. Der Hauptzugang erfolgt dementsprechend heute über den ursprünglichen Neben- und Andienungseingang zum Hinterhof. Die unzureichende lichte Raumhöhe von weniger als zwei Meter Höhe im unmittelbaren Zugangsbereich ist signifikant für die unbefriedigende Haupteerschließung. Das Erdgeschossniveau beider Gebäude liegt circa 50 cm über der Schulhoffläche und ist nicht barrierefrei erschlossen.

Die WC-Anlagen der Schule sind in einem eingeschossigen Anbau aus den sechziger Jahren untergebracht. Die WC-Bereiche sind in einem desolaten Zustand, die einen kompletten Rückbau und eine Neuerrichtung des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen erfordern.

Die Qualität des Altbestandes liegt - neben den vorhandenen lichten Raumhöhen - in der architektonischen Ausformulierung der Ziegelfassaden, die auch die Giebelansichten durch eine ausgearbeitete Detaillierung als Ziergiebel mit prägen und auszeichnen. Insbesondere die Südansichten und die Außenansicht des ehemaligen Hausmeister*innenhauses gegenüber der Kirche sind gestalterisch wertvoll.

Ein zentraler dominanter Baum (Platane) prägt die besondere Qualität des Schulhofes und ist unter allen Umständen zu erhalten.

Die Hauptansicht zum Schulhof wird durch den eingeschossigen WC-Anbau geprägt und verstellt. Dies ist als Haupteingangsfassade gestalterisch unbefriedigend.

Auslagerung des Altgebäudes während der Generalsanierung

Die Generalsanierung des Altgebäudes der Schule Halfengasse überschneidet sich mit dem Bau einer neuen Dükeranlage (linksrheinisches Abwasser-Sammelsystem) der Städtischen Entwässerungsbetriebe (StEB), die in großen Teilen unterhalb der Schulhoffläche verlaufen soll.

Während dem Bau des Rheindükers ist eine Nutzung des Schulgeländes nicht mehr möglich (vergleiche <https://www.steb-koeln.de/rheindueker>): Der vorgesehene Interimsstandort befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die gesamte Schule mit ihren beiden Schulgebäuden (Altgebäude und Erweiterungsgebäude) wird während der Baumaßnahme von der StEB inklusive der OGTS-Räume auf dem Grundstück der StEB am Niehler Damm / Bremerhavener Straße in eine Modulbau-tenanlage ausgelagert.

Die angedachten Parkplätze für Autos sollen auf bereits erstellten Flächen der StEB angeordnet werden.

Diese Flächen dienen derzeit zur Aufstellung von Betriebsfahrzeugen der StEB.

Die Parkplätze 3 bis 7 werden zwischen den oben genannten Flächen (Pflaster und Rasengittersteine) mit Schotter aufgefüllt, um eine ausreichende Standfestigkeit zu erreichen. Eine Asphaltierung ist nicht vorgesehen. Die Roller und Fahrradstellplätze sind in Rasenwaben angeordnet und werden ebenfalls nicht asphaltiert.

Der Naturschutzbeirat hat der Maßnahme im Rahmen einer Eilentscheidung unter Auflagen zugestimmt (Anlage 9). Die StEB hat sich bereit erklärt, die geforderten Auflagen zu erfüllen. Anders als ursprünglich geplant werden für die Generalsanierung des Altbaus keine Klassenersatzmodulbauten auf dem Schulhof mehr aufgebaut.

Die Kosten für die Auslagerung werden zwischen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und der StEB nach einem Verteilungsschlüssel aufgeteilt und betragen anteilig für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln rund 2.415.000 Euro brutto (35 % der Gesamtkosten der Auslagerung).

Entwurfskonzept

Kerngedanke der Entwurfskonzeption ist mit dem Neu- und Anbau eines neuen Haupttreppenhauses zukünftig alle Nutzungsbereiche des Altbestandes - Hauptgebäude und ehemaliges Hausmeister*innenwohnhaus - zentral neu zu erschließen und den baulichen zweiten Rettungsweg für alle Nutzungseinheiten über das heute vorhandene Treppenhaus sicher zu stellen.

Die Planung sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

- Abbruch des vorhandenen eingeschossigen WC-Gebäudes. Die notwendigen Toiletten werden künftig dezentral im EG und OG des ehemaligen Hausmeister*innenhauses untergebracht.
- Anbau eines neuen Erschließungsgebäudes auf der Hofseite des historischen Schulgebäudes unter Einbindung des ehemaligen Hausmeister*innenhauses. Damit soll der fehlende zweite Rettungsweg für alle Nutzungseinheiten hergestellt werden. Alle Nutzungseinheiten werden über den Neubau erschlossen. Das Bestandstreppenhaus im Altbestand wird zum zweiten Rettungsweg; die heutige Erschließung im ehemaligen Hausmeister*innenwohnhaus wird zurück gebaut.
- Integration einer neuen Aufzugsanlage in dem neuen Erschließungsneubau und damit Gewährleistung der Barrierefreiheit für die Nutzungen EG bis 2. OG. Das UG, sowie der Differenzierungsraum im 2. OG des ehemaligen Hausmeister*innenhauses und die Räume im Dachgeschoss des Hauptgebäudes werden nicht mit dem Aufzug erschlossen. Ein Konzept zur barrierefreien Erschließung wurde erstellt.
- Anbindung des Dachgeschosses des Hauptbaukörpers ebenfalls über das neue Haupttreppenhaus durch einen zusätzlichen Treppenlauf seitlich des Altbaus vom 2. OG in das DG. Der Klassenraum im 2. OG erhält dadurch einen neuen Einbau, der den einschneidenden Treppenlauf umkleidet. Das Dachgeschoss erhält damit ebenfalls seinen zweiten baulichen Rettungsweg über das Bestandstreppenhaus, wodurch eine langfristige Schulnutzung der Räume im Dachgeschoss möglich wird, auch wenn das Dachgeschoss nicht durch den Aufzug barrierefrei erschlossen werden kann.

- Die Außenanlagen erhalten einen neuen Vorbereich als erweiterte und erhöhte Schulhoffläche. Zur barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses wird dort eine Rampe integriert. Die Gestaltung respektiert den vorhandenen zentralen Baum und dient neben der Erschließung des EG einer Nutzungserweiterung der vorhandenen Schulhoffläche mit zusätzlichen Sitzstufen et cetera.
- Es entsteht eine identitätsbildende neue Hauptfassade durch den Erschließungsneubau zur Schulhoffläche, wodurch das gesamte Schulensemble aufgewertet wird. Im Innenraum des Neubaus wird die vorhandene Ziegelfassade des Altbestandes durch Lufträume und Beleuchtung neu inszeniert. Die Qualitäten des Bestandes werden maßvoll und prägnant neu herausgearbeitet.

Sanierungsmaßnahmen

Eine grundlegende Sanierung des Altbestandes ist aufgrund des teilweise desolaten Zustandes der vorhandenen Bausubstanz möglichst umgehend notwendig.

Fassaden: Die Qualität des denkmalgeschützten Bestandes liegt insbesondere an den sehr feingliedrig detaillierten Ziegelfassaden. Die vorhandenen Ziegelfassaden werden im Rahmen der Sanierung unter der Aufsicht eines Fachplanungsbüros für Denkmalpflege gesichert, gesäubert und neu verfugt. Die Natursteingesimse und Sohlbänke werden komplett ausgetauscht. Die im Bestand vorhandenen Holzfenster (größtenteils Einfachverglasungen) werden unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege ersetzt.

Dächer: Das Dach des Hauptgebäudes ist als Nachkriegsneuaufbau gegenüber dem historischen Zustand erhöht wieder aufgebaut worden. Eine historisch wertvolle Dachkonstruktion ist heute nicht mehr vorhanden. Die Dächer sind größtenteils ohne Dämmung und ohne Unterspannbahn ausgeführt worden. Es ist eine komplette Neuerrichtung der Dachstühle geplant. Im Gegensatz zu einer Ertüchtigung der vorhandenen Konstruktion ist dies wirtschaftlicher, sicherer und schneller. Die brandschutztechnisch anspruchsvollen Anschlussdetailpunkte (Treppenhaus/ Aufenthaltsräume / Flure) können damit im Vorfeld geplant und vor Ort umgesetzt werden.

Decken: Bis auf die Decken im Treppenhaus sind alle Decken im Bestand als Holzbalkendecken aus einer Mischung aus Holzbalken und Stahlträgern (ohne brandschutztechnische Umkleidung). Sie werden zurück gebaut und als Stahlbetondecken neu errichtet, weil dies weniger aufwändig ist als eine Ertüchtigung der vorhandenen Konstruktion.

Im ehemaligen Hausmeister*innenhaus wird durch den Rückbau der vorhandenen Holzterasse und durch die Integration der Aufzugsanlage ein Großteil der Decken entfernt und durch Stahlbetondecken ausgetauscht. Die zusammenhängende kompakte Neuerrichtung ist die wirtschaftlichste Lösung, durch die es gelingt, heute vorhandene Niveauunterschiede zum Hauptgebäude sinnvoll aneinander anzupassen.

Decke über UG/ Bodenplatte: Die mangelhaften Böden werden komplett neu errichtet, um den heutigen bautechnischen und bauphysikalischen Anforderungen zu genügen.

Innenausbau: Eine komplette Sanierung im Innenausbau steht unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgenommenen Schadstoffuntersuchung außer Frage. Die vorhandenen Türen entsprechen in der Regel nicht den Anforderungen an den Brandschutz. Die haustechnischen Anlagen und Elektroinstallationen sind sanierungsbedürftig und entsprechen in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Raumaufteilungen und Zuordnungen werden verändert. Die WC-Bereiche werden dezentral im EG und 1. OG des ehemaligen Hausmeister*innenhauses untergebracht. Die Anforderungen der Inklusion werden ebenso wie raumakustische Maßgaben erfüllt.

Haustechnik: Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist für das vorliegende Bauvorhaben grundsätzlich anzuwenden, da die Sanierung des Gebäudes und der Austausch der

Anlagentechnik parallel stattfinden. Auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung der Auflagen durch den Denkmalschutz wurde auf Empfehlung des Energiemanagements aus wirtschaftlichen Gründen ein Abweichungsantrag zur Verpflichtung der Umsetzung nach EEWärmG bei der Bauaufsicht gestellt und am 26. Februar 2020 durch die Bauaufsicht der Stadt Köln - Aktenzeichen 63/A25/0217/2018 - genehmigt.

Die vorhandene Heizungsanlage im UG des Altbaus wird komplett zurückgebaut und durch ein neues Gas-Brennwertgerät ersetzt. Die gesamte Haustechnik innerhalb der Altbausubstanz wird saniert und ausgetauscht. Die Elektroinstallationen werden im Zuge der Sanierung komplett erneuert und an den vorhandenen Erweiterungsneubau auch für die Sprachalarmierung mit angebunden.

Bauliche Maßnahmen Brandschutz: Durch den Neubau eines zentralen neuen Haupttreppenhauses und damit der Erschließung sämtlicher Nutzungsbereiche wird mit einer kompakten Maßnahme der fehlende zweite Rettungsweg für den Altbestand hergestellt.

Das vorhandene Treppenhaus im Altbestand wird damit zum zweiten baulichen Rettungsweg für alle Nutzungen in den Obergeschossen. Die Nutzungen im ehemaligen Hausmeister*innenhaus werden durch neue Türdurchbrüche an den benachbarten Klassenraum angebunden und erhalten so über eine ‚Bypass-Lösung‘ den zweiten baulichen Rettungsweg über das Treppenhaus des Altbestandes.

Das Brandschutzkonzept wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Bypass-Lösung für den Altbestand im ehemaligen Hausmeister*innenhaus über den benachbarten Klassenraum wird von ihr mitgetragen.

Bauliche Maßnahmen Inklusion: Die Anforderungen an ein inklusives und zeitgemäßes Schulgebäude sind im Bestand komplett nachzurüsten. Der Altbestand ist heute nicht barrierefrei erschlossen.

Eine neue Aufzugsanlage sichert in Verbindung mit der Neuerrichtung der zentralen neuen Hapterschließung die barrierefreie Erschließung aller Nutzungsbereiche vom EG bis in das 2. OG des Hauptgebäudes sowie vom EG bis in das 1. OG des ehemaligen Hausmeisterhauses. Die Nutzungen im Dachgeschoss des Hauptbaukörpers können aufgrund der baulichen Gegebenheiten und aufgrund der Auflagen der Denkmalpflege nicht über den Aufzug barrierefrei erschlossen werden. Das Dachgeschoss des ehemaligen Hausmeister*innenhauses könnte nur durch einen Aufzug als ‚Durchlader‘ erschlossen werden mit einem erhöhten Aufwand bezüglich der daraus resultierenden Brandschutzanforderungen. In Anbetracht der Kosten zum Nutzen wurde auf eine barrierefreie Erschließung der Dachgeschosse verzichtet. Organisatorisch wird sichergestellt, dass keine Klassen mit auf Rollstühle angewiesenen körperlich eingeschränkten Menschen in diesen Räumen unterrichtet werden.

Die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses wird über ein neues vorgelagertes Außenpodest und durch Integration einer barrierefreien Rampe gewährleistet.

Im Erdgeschoss wird ein zusätzliches behindertengerechtes WC vorgesehen.

Abstimmung Denkmalpflege: Die Gestaltung und Gliederung der Fassade des neuen Anbaues mit der zukünftigen Hapterschließung wird in der vorliegenden Form durch die Denkmalpflege mitgetragen. Sie berücksichtigt die Forderungen an einzuhaltende Gebäudeabstände und Höhenvorgaben und insbesondere Anforderungen an die architektonische Qualität als unmittelbarer neuer Anbau an das Baudenkmal.

WC-Anlagen: Die heute vorhandenen Toiletten im eingeschossigen Anbau werden aufgrund ihres desolaten Zustandes komplett zurückgebaut. Die notwendigen Toiletten werden zukünftig dezentral im EG und 1.OG des Altbestandes neu errichtet.

Abstimmung Unfallkasse NRW: Eine Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Unfallkasse NRW ist erfolgt. Die Maßnahmen der vorliegenden Planungen werden durch die Unfallkasse als erhebliche Verbesserung und Aufwertung der Bestandssituation begrüßt, befürwortet und mitgetragen.

Tageslichtkonzept: Die bestehenden Fensteröffnungen können aufgrund des Denkmalschutzes nicht verändert werden. Die Fläche der Verglasung beträgt circa 1/8 der Grundfläche der Räume und entspricht damit den Vorgaben der Bau- und Qualitätsstandards der Stadt Köln (BQA).

Die Steuerung der Leuchten in den Büro- und Klassenräumen erfolgt tageslichtabhängig über Präsenzmelder. Eine manuelle Steuerung zur Dimmung ist jedoch möglich.

Fensteranlagen: Die im Bestand vorhandenen Holzfenster (größtenteils Einfachverglasungen) werden ausgetauscht und unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege ersetzt. Da ein außenliegender Sonnenschutz der Fenster innerhalb der bestehenden Ziegelfassade aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich ist, wird die Verglasung als Sonnenschutzverglasung mit innenliegenden Sonnenschutzvorhängen ausgeführt. Im Zuge der Dacherneuerung können die zum Süden ausgerichteten Räume der Dachgeschosse aus Sicht der Denkmalpflege mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen werden. Der Sonnenschutz wird automatisch betrieben, kann jedoch auch manuell gesteuert werden. Bei voller Schutzfunktion können die Lamellen des obersten Drittels separat eingestellt werden, so dass diese das Tageslicht weiterhin auch im geschlossenen Zustand an die Decke reflektieren.

Farbkonzept: Grundsätzlich sind alle Räume in hellen Farbtönen vorgesehen. Der Bodenbelag wird nach Absprache mit der Denkmalpflege festgelegt.

Artenschutzgutachten: Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Die Auflagen gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt werden vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt.

Finanzierung

Die Planungskosten in Höhe von rund 1.266.000 Euro brutto sind in den genannten Gesamtbruttokosten enthalten.

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 Reinigungs- und sonstige Nebenkosten in Höhe von rund 113.000 Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert wird.

Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 190.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten von rund 110.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4010-0301-5-5001 - GGS Halfengasse - Einrichtung nach Gl.

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 7.333 Euro pro Jahr erfolgt voraussichtlich ab 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Aufgrund der maroden Gebäudesubstanz ist die Baumaßnahme erforderlich. Anderenfalls müsste der Betrieb des Hauses gegebenenfalls eingestellt werden. Es besteht eine gesetzliche Verpflichtung des

Schulträgers Stadt Köln zur Bereitstellung von hinreichend Schulplätzen.

Begründung der Dringlichkeit

Aufgrund der maroden Bausubstanz des Altgebäudes und des parallel durchzuführenden Dürkerbaus sind alle Vorkehrungen zu treffen, damit die Generalsanierung in den Sommerferien 2021 starten kann.

Hierfür müssen zwingend die notwendigen Planungen und Ausschreibungsvorbereitungen durchgeführt werden.

Anlagen:

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 - Entwurfsplanung:

Anlage 1a - Beispiel Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 1b - Modelle

Anlage 1c - Terminplan

Anlage 2 - Kostenberechnung nach DIN

Anlage 3 - Risikoberechnung zur Baumaßnahme nach Risikoklassen I-IV

Anlage 4a - Energiecheckliste

Anlage 4b - Befreiungsbescheid

Anlage 5 - Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Anlage 6 - Kostenverteilungsschlüssel

Anlage 7 - Fotodokumentation des Bestands

Anlage 8 - Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 9 – Eilentscheidung des Naturschutzbeirates