

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	14.06.2021

Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genovevastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude) - zu AN/1293/2021

Text der Anfrage

1. Wann ist mit einem zeitnahen Ergebnis der Prüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Generalsanierung des Hauptgebäudes C zu rechnen?
2. Warum ist die Brandmeldeanlage für die Gebäude A und B nicht, wie bisher von der Gebäudewirtschaft vorgeschlagen, mittels Zwischenlösung in Betrieb genommen worden, um den brandschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen?
3. Warum wurde mit der für 2020 geplanten und zugesagten Sanierung der Sanitäranlagen des Hauptgebäudes C, Erdgeschoss, nicht begonnen und wann ist mit dieser verbindlich zu rechnen?
4. Wie kommt es bei dem 2. Fluchtweg zu der Abweichung der Kostenschätzungen seitens der GW und dem Ingenieurbüro von zunächst ca. 100 T€ zu nunmehr ca. 1.650 T€, was eine nicht darstellbare Belastung für den Trägerverein VFJ e.V. darstellt?

Antwort der Verwaltung

Seit dem 09.02.1996 besteht das Mietverhältnis mit der Tages- und Abendschule (TAS) in der Genovevastraße. Der Mietvertrag basiert auf einer Vereinbarung vor der Zeit der Gebäudewirtschaft und als das Gebäude noch eine städtische Dienststelle beherbergte.

Laut diesem Ursprungs-Mietvertrag übernimmt der Vermieter (die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln) keine Gewähr dafür, dass die Mietsache sich zu dem beabsichtigten Zweck (schulischer Zweck einer Erwachsenenbildung) eignet. Alle nötigen Instandsetzungs- und Umbauarbeiten zu dem beabsichtigten Zweck sowie die notwendigen behördlichen Genehmigungen sind demnach durch den Mieter zu erbringen. Instandhaltungsaufwendungen bis zu einem Einzelbetrag von damals 5.000 DM, jetzt circa 2.500 Euro sind laut Vertrag vom Mieter zu tragen. Der Vermieter ist für Dach- und Fach zuständig. Aufgrund der Tatsache, dass zum einen die TAS nun auch minderjährige Schüler aufnehmen möchte sowie zum anderen die letzte wiederkehrende Prüfung der elektrischen Anlagen gravierende Mängel aufgezeigt hat, steht eine Elektro- und Brandschutzsanierung an. Hierzu wurden bereits entsprechende Fachplaner und ein Architekturbüro beauftragt.

Aus diesen für die Betreiberverantwortung notwendigen Arbeiten resultieren zusätzliche Arbeiten laut Arbeitsstättenverordnung, die Sanierung der Heizung, Lüftung und Sanitäranlagen sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit.

Für den weiteren Betrieb der TAS ist eine Nutzungsänderung zur Schule notwendig. Hierfür wird in Kürze ein Bauantrag gestellt. Zum Bauantrag gehört ein Brandschutzkonzept, das vorgibt, wie die baulichen und technischen Voraussetzungen aussehen müssen. Dies betrifft zum Beispiel die baulichen Rettungswege, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung und Sprachalarmierung. Fraglich ist, ob die fast einer Generalsanierung gleichenden Arbeiten im Verhältnis zu dem Gebäudewert als wirtschaftlich zu bewerten sind und ob die Zuständigkeit der Verwaltung der TAS (als nicht städtischer Mieter) in den Zuständigkeitsbereich der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fällt.

In § 2 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft steht folgendes:

„Zweck, Ziele und Aufgaben des Betriebes

Zweck des Betriebes ist es, die Dienstleistungsbedarfe der Fachdienststellen im Bereich der Bereitstellung, Verwaltung und Entwicklung der für die Verwaltung für ihre Dienstleistungen und Aufgaben benötigten Gebäude zu erfüllen.“

Der VFJ ist keine Fachdienststelle sondern Träger der Tages- und Abendschule und Träger der freien Jugendhilfe.

Die aktualisierte Kostenschätzung für die Sanierung beläuft sich derzeit auf rund 9,7 Millionen Euro brutto. Hierin sind die Kosten für Herrichten und Erschließen, Baukonstruktionen, technische Anlagen und die Baunebenkosten für Honorare enthalten.

Nicht enthalten sind die Kosten für eine Fassadensanierung einschließlich Fenster oder eine mögliche Auslagerung der Schule.

Beantwortung der Einzelfragen:

Zu 1)

Die Prüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Gebäudes wird im 3. Quartal des Jahres 2021 abgeschlossen sein.

Zu 2)

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen können nur im Bauantragsverfahren abschließend geklärt werden. Mit einer vorliegenden Genehmigung können dann die notwendigen Arbeiten geplant und durchgeführt werden.

Zu 3)

Die Sanierung der Sanitäreinrichtungen des Hauptgebäudes C, Erdgeschoss sollten im Rahmen der Gesamtsanierung ausgeführt werden.

Zu 4)

Die erste Kostenannahme für einen erforderlichen 2. Rettungsweg beinhaltete lediglich die Stahlgerüsterstellung für das Bauteil C im Sinne einer einfachen Stahlkonstruktion als temporäre Lösung. Sie beruhte auf einer ersten groben Schätzung, worauf eine fundierte Planung folgte. Mit Fortführung der Planung zeigte sich, dass für Bauteil A ebenfalls ein solcher zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist. Die fortgeschriebenen Kosten umfassen jetzt zwei bauliche Rettungswege einschließlich der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Gebäude und der statisch erforderlichen Gründung der baulichen Rettungswege.

Gez. Greitemann