

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalinstandsetzung der Schulgebäude des Berufskollegs Ulrepforte,
Gebäudetrakt B und A mit Unterrichtsräumen, Verwaltungsbereich und Aula am Standort
Ulrichgasse 1-3 in 50676 Köln - Bau- und Einrichtungsbeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	22.08.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.08.2022
Finanzausschuss	05.09.2022
Rat	08.09.2022

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung und Einrichtung der Gebäude des Berufskollegs Ulrepforte, Ulrichgasse, Gebäudetrakt B mit Klassentrakt, Unterrichtsräumen und Verwaltungsbereich, und Gebäudetrakt A mit Aula und weiteren Unterrichtsräumen.

Die geplante Sanierung beinhaltet eine umfassende energetische Sanierung sowie eine Modernisierung der gesamten Gebäudetechnik inklusive der EDV- und NW-Fachräume für die Bereiche Bau- und Holztechnik des Berufskollegs Ulrepforte, unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes und des Denkmalschutzes.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 34,01 Mio. Euro brutto. Sie setzen sich zusammen aus den Gesamtbaukosten in Höhe von rund 27,2 Mio. Euro, den Auslagerungskosten (rund 5 Mio. Euro) und den Einrichtungskosten (rund 1,81 Mio. Euro). Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission Baudurchführung und Einrichtung des Gebäudes.

2. Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 25 % auf die nicht-indizierten Baukosten, das sind rund 5 Mio. Euro brutto.

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.

3. Die Finanzierung der Baumaßnahme einschließlich der Auslagerung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2027 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen zu veranschlagen.

Die konsumtiven Einrichtungskosten für den ersten Bauabschnitt in Höhe von voraussichtlich rund 490.000 Euro brutto sind im Haushaltsjahr 2025 und für den zweiten Bauabschnitt im Haushaltsjahr 2026 in Höhe von voraussichtlich rund 430.000 Euro brutto im Teilergebnisplan 0301, Schulträger-

aufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten für den ersten Bauabschnitt in Höhe von rund 660.000 Euro brutto erfolgt zum Haushaltsjahr 2025 und für den zweiten Bauabschnitt in Höhe von rund 230.000 Euro brutto im Haushaltsjahr 2026 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4016-0301-1-5001 - BK 11, Ulrichgasse -Generalinstandsetzung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

- Ja, investiv** Investitionsauszahlungen (Einrichtungskosten) 890.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %
- Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme (Einr.kosten) 920.000 €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2026

- a) Personalaufwendungen _____ €
- b) Sachaufwendungen etc.
 (Miete inklusive Reinigung und sonstige Nebenkosten) siehe Begründung
- c) bilanzielle Abschreibungen siehe Begründung

Jährliche Folgeerträge (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)**

Sanierungsmaßnahmen, deren Ausführung den Wärmeschutzstandard nach GEG verbessert, verringern die CO²-Bilanz der Gebäude.

 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Durch die Beschaffung von Einrichtungsgegenständen für das generalsanierte Gebäude ergeben sich Auswirkungen auf das Klima. Die Anlieferung ist nicht klimaneutral, auch können Herstellungsprozesse für die zur schulischen Nutzung erforderlichen Einrichtungsgegenstände nicht klimaneutral sein. Bei elektrisch betriebenen Einrichtungsgegenständen wird bei der Ausschreibung und Beschaffung auf eine möglichst hohe Energieeffizienz geachtet.

Begründung

Der Standort des Berufskollegs Ulrepforte befindet sich in der südlichen Kölner Innenstadt und ist ein typisches Beispiel der Schularchitektur der Nachkriegszeit. Das aus den frühen 1950er-Jahren stammende Gebäudeensemble, ein langgestrecktes Schulgebäude mit Unterrichtsräumen und Verwaltungsbereich (Gebäudetrakt B), steht unter Denkmalschutz.

1969 wurde es um einen Anbau mit Aula und Unterrichtsräumen erweitert (Gebäudetrakt A).

Die Aula mit rund 200 Sitzplätzen dient neben der schulischen Nutzung als Prüfungsraum und wird auch für weitere schulische Veranstaltungen genutzt.

Die Verbindung zwischen dem ursprünglichen Schulgebäude und der späteren Erweiterung bildet ein verglaster Verbindungstrakt mit kleinem Foyer vor der Aula.

Die geplante Generalsanierung bezieht sich auf beide Gebäudetrakte mit einer Nutzfläche von rund 5.364 m². Die Generalinstandsetzung des Schulgebäudes sowie der Werkstatt befinden sich in der Schulbaumaßnahmenliste mit der Auftragsnr. 55 in der Priorität 0 (=in Planung oder Bau).

Denkmalschutz

Die in den 50er Jahren erbauten Schulgebäude an der Ulrichgasse, wurden 1989 unter Denkmalschutz gestellt. Architekt war Hans Schumacher, nach dessen Entwürfen der Schulkomplex in den Jahren 1949 bis 1956 erbaut wurde und 1969 um einen Anbau mit Aula und Unterrichtsräumen ergänzt wurde.

Für den in den 60er Jahren erstellten Erweiterungsbau (Trakt A) ist darüber hinaus der Umgebungschutz zu beachten. Dieser besitzt in Bezug auf den Trakt B einen ganz besonderen Stellenwert, so dass die Ansichten der Gebäude und die angrenzenden Außenanlagen in ihrer bauzeitlichen Gestaltung erhalten bleiben müssen.

Maßnahmen

Die Grundrisse der Klassenräume werden optimiert und den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht angepasst. Ein farbiges Wandmosaik im Laubengang des Klassentraktes wird restauriert und ergänzt. Die Betonwabenfenster-Fassaden der Treppenhäuser werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege restauriert. Durch Einbau von 2 Aufzügen an zentraler Stelle im Haupttreppenhaus im Übergang zwischen Bauteil A und B sowie im Anbau wird die gesamte Schule einschließlich der Aula zukünftig barrierefrei.

Die Aula entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Veranstaltungsraum, so dass Maßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes durchgeführt werden.

Die gesamte Gebäudetechnik einschließlich der Lüftungsanlage wird erneuert und alle Sanitärräume vollständig modernisiert. Für Schüler*innen und Besucher*innen werden barrierefreie WCs eingebaut. Die Mängel im Brandschutz werden unter anderem durch den Einbau von entsprechenden Brandschutztüren, Brandschutzdecken behoben.

Die Fassaden der Gebäudetrakte A und B werden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz saniert. Die ursprüngliche Fassadengestaltung wird beibehalten. Die Fenster werden in enger Anlehnung an die bauzeitliche Gestaltung denkmalgerecht erneuert und mit einem außen liegenden Sonnenschutz versehen. Die Dächer von Trakt B sind bereits in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert und benötigen als ungenutztes Dachgeschoss nur in wenigen Teilen eine statische Ertüchtigung. Das Flachdach von Trakt A wird komplett erneuert.

Im gesamten Gebäude (Trakt A und B) wird die Gebäudetechnik einschließlich der Sanitärräume erneuert. Zur besseren Belichtung der Unterrichtsräume im Souterraingeschoss des Anbaus (Trakt A) wird der Grünbewuchs zurückgeschnitten und neu konzipiert.

Sämtliche Außenanlagen werden zur Fertigstellung der Baumaßnahme wieder instandgesetzt, wobei Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen für das gesamte Grundstück vorgesehen sind.

Die Entwurfsplanung der Werkstatthalle (Solitärgebäude und Bestandteil der Gesamtmaßnahme) befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Daher wird aus organisatorischen Gründen dieser Teil des Gebäudeensembles in einem separierten Beschlussverfahren vorgelegt.

Auslagerung der Schule

Die Auslagerung erfolgt an drei Standorten auf dem Grundstück. Eine Modulbautenanlage steht bereits auf dem Schulhof. Sie diene bereits als Interim für das Richard-Riemerschmid-Berufskolleg. Eine zweite Modulbauanlage wird vor Trakt B entlang der Ulrichgasse erstellt. Außerdem wird eine weitere Modulbauanlage entlang des Hauptgebäudes des Berufskollegs 16 im hinteren Teil des Grundstücks aufgestellt. Die Modulbauten werden nach Abschluss der Maßnahme (2 Bauabschnitte mit insgesamt 3 Jahren Bauzeit) zurückgebaut und sollen angemietet werden.

Kosten

Die Kostenberechnung endet mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 32,2 Mio. Euro brutto (mit Auslagerung, ohne Einrichtungskosten) beziehungsweise unter Berücksichtigung des Risikozuschlages von 25 % bei rund 37,2 Mio. Euro.

Nach Prüfung der Unterlagen wurde auf eine förmliche Beratung im Investitions-Controlling-Verfahren (IVC-Verfahren) verzichtet. Der Einleitung des Baubeschlussverfahrens wurde 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 Planer haben hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt (Anlage 3) und empfehlen eine Risikoreserve von 25 % vorzusehen, das sind rund 5 Mio. Euro.

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.

Einrichtungskosten

Fachraumerneuerung Physik und Chemie

Am Standort werden etwa 1800 Schüler*innen in den Berufszweigen Holz- und Bautechnik qualifiziert. Das vorhandene Inventar ist etwa 30 bis 60 Jahre alt und in vielen Bereichen defekt. 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.

Die Einrichtung der Fachräume entspricht aufgrund des Alters und der geänderten pädagogischen und Sicherheits-Bestimmungen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da eine Reparatur unwirtschaftlich ist, ist eine Fachraumerneuerung dringend geboten. Durch die vorgesehene Generalinstandsetzung der Trakts A bietet sich die Gelegenheit, die Fachräume Physik und Chemie im Erdgeschoss zu erneuern. Hierbei werden auch notwendige Optimierungen vorgenommen. Die Räume erhalten eine zeitgemäße Ausstattung mit Unterrichtsmitteln und Möblierung.

Schulmöblierung

Auch die anderen von der Maßnahme betroffenen Klassenräume sollen nach Fertigstellung wieder mit einer adäquaten Ausstattung versehen werden.

Insgesamt werden für die Einrichtung der Räume 1,81 Mio. Euro brutto benötigt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Baukosten und die Auslagerungskosten werden im Wirtschaftsplan 2022 ff der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten werden grundsätzlich 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.

Der jeweilige Flächenverrechnungspreis ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen. Da mit der Maßnahme keine Flächenerweiterung verbunden ist, kann sich eine Mietpreisveränderung nur aufgrund einer Veränderung beim Flächenverrechnungspreis 2027 ergeben. Die dann gegebenenfalls aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende zusätzliche Spartenmiete ist ab 2027 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen zu veranschlagen.

Die Kosten für die vorgesehene Neumöblierung betragen insgesamt rund 1,81 Mio. Euro brutto (Fachraumausstattung und sonstige Schulmöbel).

Die konsumtiven Einrichtungskosten für den ersten Bauabschnitt in Höhe von voraussichtlich rund 490.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2025 und für den zweiten Bauabschnitt im Haushaltsjahr 2026 in Höhe von voraussichtlich rund 430.000 Euro im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu veranschlagen.

Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten für den ersten Bauabschnitt in Höhe von rund 660.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2025 und für den zweiten Bauabschnitt in Höhe von rund 230.000 Euro zum Haushaltsjahr 2026 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4016-0301-1-5001 - BK 11, Ulrichgasse -Generalinstandsetzung.

Eine Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zu Bau- und Einrichtungskosten liegt dieser Vorlage bei (Anlage 6).

Sachaufwendungen

Die Finanzierung der bilanziellen Abschreibungen der Einrichtungskosten (vgl. Tabelle unten) erfolgt voraussichtlich ab 2026 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen:

Haushaltsjahr	Abschreibung
2026	44.000 Euro
2027	59.333 Euro
2028	59.333 Euro
2029	59.333 Euro
2030	59.333 Euro...

Dezernat IV Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtungen, vorsehen.

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenberechnung nach DIN

Anlage 2 – Kostenaufstellung Einrichtungskosten Schulmöblierung

Anlage 3 – Risikobewertungen

Anlage 4 – Energiechecklisten

Anlagen 5a bis 5c – Lageplan und Entwurfsplanung EG bis 2.OG

Anlage 6 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes