

14  
143

Gebäudewirtschaft	
13.09.2010	
	<i>13.10.</i>

*11.*10.2010  
Herr Nagel 22969  
Herr Kreutz 22627  
Herr Rohlmann 22994

26

*U. 12/10.10*

**Bauvorhaben: Gut/Leidenhausen, Portal Regionale 2010**

hier: Schreiben 26 vom 13.09.2010, Kostenberechnung, RPA-Nr: 2010/1599

Summe vor Prüfung: **2.305.305,00 € brutto**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Regionale 2010 soll mit Hilfe von Landesmitteln eines von vier geplanten Portalen zur Erschließung des Naturerbes Wahner Heide, in bisher nicht genutzten Gebäuden von Gut Leidenhausen, entstehen.

Etwa 70 – 80 % der Gesamtkosten sollen durch die Regionale 2010, die übrigen Kosten sollen durch den Nutzer der Anlage übernommen werden. Laut 67 liegen die Bewilligungsbescheide z. Zt. nicht vor.

Die Hofanlage befindet sich im Sondereigentum der Gebäudewirtschaft. Die vorgelegte Kostenberechnung wird nach Auskunft von 26 im Ausschuss Umwelt und Grün zum Weiterplanungsbeschluss vorgelegt.

Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.

**H 1 Es wird vorausgesetzt, dass durch mögliche Nebenbestimmungen aus dem Bewilligungsbescheid und der Baugenehmigung keine Mehrkosten entstehen. Bescheid und Baugenehmigung bitte ich dem RPA nach Erhalt vorzulegen.**

**H 2 Die Finanzierung der ermittelten Betriebskosten in Höhe von 39.400,-- € jährlich ist ab 2012 mit einem Zuschuss i. H. v. 24.600 € durch die Stadt Köln für zunächst 3 Jahre gesichert. Über die Zeit danach wird keine Aussage getroffen.**

Zur Klärung des Umfanges der Bauarbeiten an der denkmalgeschützten Hofanlage fand am 24.09.10 eine Ortsbesichtigung des RPA im Beisein von 26 und 67 statt.

### **Allgemein:**

Die Kostenberechnung mit Datum vom 30.08.2010 beinhaltet die Sanierung der bisher ungenutzten Tenne als Ausstellungsfläche, den Umbau der ehemaligen, z. Zt. als Aufenthaltsräume genutzten Stallungen und den Neubau einer Energiezentrale innerhalb einer vorhandenen Scheune. Außerhalb des Hofgeländes werden zudem landschaftliche Baumaßnahmen durchgeführt. Die Gesamtkosten von 2.305.305,00 € brutto verteilen sich wie folgt:

KG 200, Erschließung:	14.280,00 €
KG 300, Bauwerk:	718.509,00 €
KG 400, Technische Anlagen:	554.015,00 €
KG 500, Außenanlagen:	503.212,33 €
KG 600, Ausstattung:	90.321,00 €
KG 700, Nebenkosten:	424.967,00 €

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Flächen- und Massenberechnung. Die Bewertung der aufgestellten Kosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je m<sup>3</sup> umbauten Raums ist somit nicht möglich. Festzuhalten bleibt, dass aufgrund des Denkmalschutzes und dem damit zwingenden Erhalt der Außenfassaden ein großer Aufwand im Bereich der Innendämmung und Abdichtung betrieben werden muss, der die Kosten eines Neubaus übersteigt.

**B 1 Die von 26 vorgelegte Kostenberechnung wurde von externen Büros erstellt. Welche Leistungen durch 26 erbracht werden, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Prüftestat zum Inhalt oder der Höhe der genannten Kosten durch 26 fehlt. Die Unterlagen wurden lediglich durch 26 mitgezeichnet. Ebenso fehlt eine Liste der Projektbeteiligten.**

### **KG 200 Erschließung:**

**H 3 Nach Aussage von 26 und 67 wurden die vorhandenen Grundleitungen einer Prüfung unterzogen. Es ergaben sich keine größeren Beanstandungen. In der KG 200 werden jedoch Kosten in Höhe von 14.280,00 € brutto benannt. Die darin enthaltenen Leistungen sind genau zu benennen.**

### **KG 300 Bauwerk:**

Den Kern der baulichen Erneuerung bilden die Sanierung und der Ausbau der unter Denkmalschutz stehenden „Alten Tenne“. Hierauf entfallen etwa 565.000 €. Es wird deutlich, dass für die vorgesehene Nutzung als ganzjährige Ausstellungsfläche umfangreiche Änderungen der erdberührten Bauteile, des Daches und der Außenwände erfolgen müssen. Den Unterlagen liegen dazu jedoch weder eine statische Untersuchung der tragenden Bauteile noch weitere gutachterliche Stellungnahmen bei.

Untersuchungsergebnisse zur möglichen Belastung mit Schadstoffen, auch aus dem Bereich der alten Stallungen, liegen ebenfalls nicht vor. Nach Aussage von 26 und 67 wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Schadstoffentsorgung keine Kosten anfallen.

**H 4 Das RPA geht davon aus, dass die geplanten Maßnahmen und berechneten Kostenansätze zur Sanierung der vorhandenen Gebäude auf Basis einer fundierten Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz und Berechnung der zukünftig erforderlichen klimatischen Bedingungen erfolgten.**

**H 5 Die Pauschale für die Instandsetzung der Holzkonstruktion kann nicht nachvollzogen werden. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine sichtbaren Mängel festgestellt werden. Kosten für die Aufdoppelung der Sparren sind bereits in einer anderen Position genannt. Die Ansätze bitte ich zu erläutern.**

#### **KG 400 Technische Anlagen:**

Bei Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass Kosten für eventuell notwendige Ersatz-WC-Anlagen während der Bauzeit, Einbruchmelde-, Videoüberwachungs-, Türsprech- und Beschallungsanlagen, aktive Komponenten für Datennetze und Telefonanlagen, Küchengeräte, Abzugshauben und Fettabscheider für die Küche in der Kostenberechnung nicht enthalten sind.

Aus einer beigelegten Vergleichsberechnung verschiedener Wärmeerzeuger für die Beheizung der Gebäude geht eine Scheitholzanlage als günstigste Variante hervor.

Hierzu ist anzumerken, dass mit einer Kesselleistung von 80 kW gerechnet wurde (lt. Kostenberechnung beträgt diese 50 kW) sowie die Beschickung des Kessels an Wochenenden nicht mit berücksichtigt wurde.

Die Brennholzbeschaffung, Beschickung des Heizkessels mit Scheitholz sowie Entnahme und Entsorgung der anfallenden Asche ist personalintensiv. Inwiefern die Annahme der Bedienungsstunden dem tatsächlichen Bedarf gerecht wird ist nicht belegt.

**H 6 Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Brennholzversorgung und Bedienung des Heizkessels ganzjährig gesichert ist.**

Die Beheizung der Räume soll, mit Ausnahme der Küchen und WC-Bereiche, über eine Kombination aus Fußboden- und Wandheizflächen erfolgen. Als Begründung für diese Ausführung werden nur architektonische Gesichtspunkte genannt.

Im Entwurfsbericht zur Kostenberechnung wird angeführt, dass im Ausstellungsraum und der Galerie durch die Lüftungsanlage nachgeheizt werden muss, da die Fußboden- und Wandheizung offenbar nicht ausreicht, die erforderliche Heizlast abzudecken.

Die Lüftungsanlage wurde so geplant, dass diese mit Weitwurfdüsen ausgestattet werden soll, die hohe Luftbewegungen im Raum erzeugen. Das Schwingen, der im Raum hängenden Exponate, wird dabei offenbar in Kauf genommen.

Im Rahmen der Baubegehung wurde von 26 mündlich vorgetragen, dass generell ein hoher Ausstattungs- und Ausführungsstandard, z. B. Installation auf Fliesenkreuzfuge, zugrunde gelegt wurde.

Auf die handschriftlichen Hinweise von 14 in den Unterlagen wird zusätzlich verwiesen.

**Ich bitte zu erläutern, welche Sachwänge zu den hohen technischen Anforderungen und Ausführungsstandards geführt haben.**

Nach telefonischer Auskunft von 261-43 wurde das Energiemanagement der Gebäudewirtschaft bisher zur Festlegung des Energiekonzeptes in die Planungsphase nicht mit einge-

bunden.

Eine Energiecheckliste liegt der Kostenberechnung ebenfalls nicht bei.

**H 7 Die Anlagenkonzeption ist mit dem Energiemanagement abzustimmen.**

**KG 500 Außenanlagen:**

Die Kosten der KG 500 sind nachvollziehbar aufgestellt. Das RPA stimmt diesen Maßnahmen unter der Voraussetzung zu, dass die Pflege der neu erstellten Grünanlagen dauerhaft gesichert ist.

Die geplanten Kosten für die Unterhaltung der Grünanlagen sind im Wirtschaftsplan zur Unterhaltung des Portals Gut Leidenhausen nicht aufgeführt. Das RPA bittet um Erläuterung zu wessen Lasten die Pflege der Grünanlage zukünftig erfolgt.

**A1 zu M1-Östlicher Hof KG 550:**

**Es wird angeregt, anstelle der Holzmaterialien für Sitzauflagen und das Tor bewährte Produkte wie Lichtgittersitzauflagen und feuerverzinkte und beschichtete Stabgittertore zu verwenden.**

**A2 zu M1-Östlicher Hof u. M2-Lindenallee KG 570:**

Die Kostenansätze für die Baumpflanzungen sind deutlich übersetzt und können um ca. 50 % reduziert werden.

**A3 zu M4- Reitweg KG 530:**

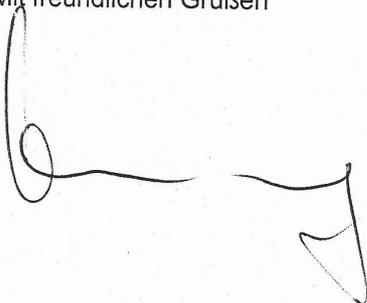
**Die beabsichtigte Einbindung des Zaunes in den Erdboden ist mit 20 cm zu gering. Bei Zäunen zur Absicherung von Wildschweinen ist eine Einbindung von 40 cm erforderlich.**

**KG 700 Nebenkosten:**

Der Kostenansatz für die Kostengruppe 700 wurde lediglich pauschal angegeben. Das RPA bittet um Angabe, welche Kosten durch die externe Beauftragung entstehen und welchen Anteil die Leistung von 26 an der Höhe der Nebenkosten hat.

Der Durchführung der Maßnahme wird unter Beachtung der vorstehenden Erläuterungen grundsätzlich zugestimmt. Um Stellungnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line and a vertical stroke ending in a small hook.