

14
143

24.07.2012

F. Helmchen, 25039
H. Hörschelmann, 23375
H. Nagel, 22969
H. Straub, 22970

61

Bauvorhaben: Städtebauliche Neuordnung des östlichen Domumfeldes
Dionysoshof / Baptisterium in Köln- Altstadt / Nord;
1. BA, Bauphase 1
hier: Vorlage der Kostenberechnung
Prüfnummer: KOB 2012 / 1405

Baukosten 1.BA, Bauphase 1 in Höhe von 6.245.593,85 € netto (7.432.256,68 € brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat hat mit Beschluss vom 07.10.2010 die Verwaltung beauftragt, gemäß den Anforderungen des Zuschussgebers ein Gesamtkonzept zur städtebaulichen Verbesserung der Domumgebung zu erarbeiten. Die Planung basiert auf dem „städtebaulichen Gesamtkonzept Domumgebung“, das im Rahmen des moderierten Beteiligungs- Verfahrens entwickelt wurde. Mit Schreiben vom 22.07.2010 erhielt die Stadt Köln für das o.g. Bauvorhaben eine Förderzusage des Bundes mit einer max. Förderhöhe von 5 Mio. € für eine Laufzeit vom 09.07.2010 bis 31.12.2014.

Damit die Fördermittel nicht verfallen und um die Realisierung des Projektes zeitlich zu beschleunigen, wurde das o.g. Projekt in 3 Bauphasen aufgeteilt, für die jeweils ein separater Baubeschluss eingeholt werden soll. Für die 1. Bauphase ist der Baubeschluss durch den Rat für den 20.09.2012 angestrebt.

Mit Datum vom 02.07.2012 wurde die Kostenberechnung durch die Ämter 61 und 69 dem RPA vorgestellt und die dazugehörigen Unterlagen dem RPA übergeben. Eine Ergänzung der Unterlagen bzw. Fortschreibung fand bis zum 16.07.2012 statt. Das Baugrundgutachten und die Mengenermittlung liegen der Kostenberechnung nicht bei. Die Baupläne wurden von 61 freigegeben, jedoch vom Verfasser nicht unterschrieben. Es wird darum gebeten, zukünftig vom Verfasser unterzeichnete Pläne der Kostenberechnung beizufügen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für Teilbereiche des Bauvorhabens die erforderliche Grundlagenermittlung sowie erforderliche Abstimmungen mit Dritten (Römisch-Germanisches Museum (RGM), Kölner Dombauhütte (KDB), Leitungsträgern usw.) noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Den von 61 nachgereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die geplanten Nutzungen aller Bauphasen mit den zukünftigen Nutzern (Dombauhütte/ Hohe Domkirche, RGM, Rheinische NETZGesellschaft (RNG) / Rheinenergie (RE) sowie Museum Ludwig (ML)) in Abstimmung stehen. Für die Bauphase 1 tritt als Nutzer nur die Dombauhütte/ Hohe Domkirche auf.

Die Verwaltung beabsichtigt, die neuen Räumlichkeiten der Hohen Domkirche unentgeltlich, unter Übernahme der anfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten, deren Einzelheiten noch festzulegen sind, zur Errichtung eines „Straßenmuseums“ zu überlassen.

Im Zuge der Baumaßnahme soll der Mauerverlauf des Domherrenfriedhofes verschoben werden. Die bestehende Friedhofsmauer des Domherrenfriedhofes wird in Teilen abgerissen und wieder aufgebaut. Damit werden städtische Flächen künftig Teil des Domherrenfriedhofes. Flächen des Domherrenfriedhofes sollen künftig als öffentliche Fläche genutzt werden. Eine eigentumsrechtliche Lösung erachtet die Verwaltung als nicht sinnvoll.

Die Nutzungsverträge und Gestattungsverträge mit der Hohen Domkirche werden derzeit von 61, 62 und 23 erarbeitet. Vorbehaltlich notwendiger politischer Beschlüsse sollen zunächst Vereinbarungen mit den Nutzern getroffen werden und nach der Fertigstellung oder während der Bauphase die erforderlichen Nutzungs-/ Gestattungsverträge mit der Hohen Domkirche geschlossen werden.

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen gegen die Fortführung der Maßnahme dem Grunde nach keine Bedenken. Die im Folgenden aufgezeigten Prüffeststellungen zeigen Kostenrisiken, die aus Zeitgründen in Kauf genommen werden sollen.

Anmerkungen zur Kostengruppe 200

Die Abstimmungen mit den Leitungsträgern sind noch nicht abgeschlossen. Verlegungen müssen vorgenommen werden. Genaue Kosten können derzeit durch 61 nicht genannt werden. Die Kosten der Leitungsumlegung sind zu ermitteln und in die Kostenberechnung aufzunehmen.

Anmerkungen zur Kostengruppe 300

Kostenrisiken werden hinsichtlich der noch nicht konkret zu beziffernden Kosten für archäologische Untersuchungen (Leistungen, mögliche Stillstandszeiten, Auflagen RGM), und Kosten für den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Sondierungen, Stillstandszeiten usw.) gesehen. Die noch offenen Punkte sind zwischen dem RGM und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abschließend zu klären. Die Ergebnisse sind in die Kostenberechnung aufzunehmen.

Als Einsparmöglichkeit und zur Reduzierung der Unterhaltungskosten sollte der Einsatz gebogener Glasscheiben bei den Schaudepots überdacht werden. Eine Ausführung in Segmenten ist kostengünstiger und im Falle von Beschädigungen schneller zu reparieren.

Die Kosten für die Ausstattung des Baptisteriums (Stühle, Möbel sowie ein neues Taufbecken) werden durch die Dombauhütte übernommen und gehören nicht in die Kostenberechnung. Ggf. sollten hier Vereinbarungen mit der Dombauhütte getroffen werden.

Anmerkungen zur Kostengruppe 400

Der Erläuterungsbericht zum Entwurf TGA 1. Bauabschnitt ist in den Ausführungen sehr sparsam und teilweise stichpunktartig formuliert. In einigen Teilen werden Erläuterungen zu den Maßnahmegründen sowie detailliertere Verfahrensbeschreibungen vermisst. Mit Schreiben vom 16.07.2012 wurden mehrere wichtige Fragen geklärt. Es ergeben sich jedoch auch neue Fragen.

Laut den Abstimmungen mit dem Nutzer soll die Elektroausstattung mit den Stromanschlüssen enden. Die Unterverteilung inklusive der Beleuchtung möchte der Nutzer selbst erstellen. Die Planung und Kostenberechnung sieht jedoch bereits eine vollständige Beleuchtung vor. Für die vorgesehene Teilklimaanlage besteht gemäß Nutzer kein Bedarf. Laut Wärmeschutz-Konzept von ISRW entsteht erst durch den Einsatz einer Lüftungsanlage womöglich eine kellerähnliche Geruchsbeeinträchtigung (von Gebäudeschäden wird nicht gesprochen). Um den Eintrag von feuchter warmer Luft zu verhindern ist dann eine Entfeuchtung über Außenluftkühlung empfohlen. Die Belüftung selbst ist jedoch überhaupt erst notwendig, wenn eine ständige Begehung der Räume mit einhergehendem Feuchteeintrag erfolgt. Solche Begehungen sind jedoch laut Nutzungsbeschreibung, wenn überhaupt, nur in Sonderfällen ange-

dacht. Die zweite mögliche Beeinträchtigung durch Feuchteintrag wird vom Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz (ISRW) mit Frost benannt. Eine Frostgefahr besteht jedoch nicht, da die Räume mit einer Heizungsanlage auf mindestens 6°C gehalten werden. Es wird empfohlen, wenn überhaupt nötig, zu prüfen, ob statt der Teilklimaanlage Luftein- und Auslässe mit Wärmetauschereinsätzen in den Außenwänden eingebracht werden können

In der Planung sind teilweise sehr lange Heizkörper vorgesehen. Es wird empfohlen, diese zu teilen oder zumindest beidseitig anzuschließen. Unbegründet bleibt bisher, weshalb die Beschreibung der Röhrenradiatoren eine maximale Bautiefe von 62 mm vorgibt.

Auf dem vorgelegten Plansatz wurde bisher nur ein Freigabevermerk durch 61 dokumentiert. Durch 69 wurde die Freigabe auf anderen Planexemplaren bestätigt, die zur Prüfung nicht vorliegen. Alle anderen vorgesehenen Stellen (66, VII/2, Dombauverwaltung usw.) haben keine Anerkennung der bisherigen Planung dokumentiert.

Der Kostenberechnung liegen Unterlagen zur fachtechnischen Prüfung aller betroffenen TGA-Gewerke durch 26 vom Juni 2012 bei. Es werden vielseitige Fragen gestellt und Mängel der Planung aufgeführt, die hier nicht noch einmal aufgelistet werden. Es ist jedoch festzustellen, dass die einzelnen Punkte bei weitem nicht alle zufriedenstellend geklärt sind. Das Prüfergebnis ist gemäß dem Vorgenannten eingeschränkt.

In den Planungsunterlagen der TGA wurden bislang verschiedenste Produkte und Typen vorgegeben. Es wird gebeten besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Leistungsverzeichnisse produktneutral erstellt werden.

Anmerkungen zur Kostengruppe 500

Die Festlegung einer einheitlichen Oberfläche durch die Fortführung des Bodenbelages des Bahnhofvorplatzes ist dem städtebaulichen Gesamtkonzept nicht zu entnehmen. Aufgrund der hohen Reparaturkosten wird empfohlen, die Wahl der Oberfläche dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Auf die geplante Generalsanierung des RGMs und die erforderlichen Abstimmungen beider Projekte wird hingewiesen.

Eine Wiedervorlage der Kostenberechnung vor Baubeschlussfassung ist nicht erforderlich, es sei denn, nach Einarbeitung der oben genannten Punkte ergeben sich wesentliche Kostenänderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

