

26

Sanierung Orchesterprobenzentrum, Stolberger Str. 3

Hier: Kostenberechnung, 2.324.709,41 € netto, 2.766.404,20 € brutto
RPA Nr.: KOB 2012/1947

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemäß Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:

Der Kostenberechnung wird mit folgenden Hinweisen grundsätzlich zugestimmt.

Für die Maßnahme besteht ein Planungsbeschluss gemäß Vorlage im Rat der Stadt Köln vom 14.07.2011. Gemäß dieses Beschlusses sollte eine Variante 2 realisiert werden, die mit 2,3 Mio. € brutto zu einem großen Teil den Sanierungsanforderungen entsprechen sowie die vernünftigste und am wenigsten kostenintensive Variante bei hoher Effektivität darstellen sollte. In dieser Vorlage wurde auch eine besondere Dringlichkeit beschrieben, da der Baubeginn für Sommer 2012 vorgesehen war. Ein aktueller Zeitenplan wurde den hier vorgelegten Unterlagen nicht beigelegt.

Erst in der weiteren Planung stellte sich heraus, dass verschiedene planerische Grundlagen nicht ausreichend beachtet worden waren und dass damit aufgrund rechtlicher Vorgaben geplante Leistungen ausgeweitet werden mussten sowie bisher nicht beachtete akute Baumängel vorrangig im Leistungsumfang zu beachtet waren. Um die Baukosten im Rahmen zu halten, wurden verschiedene Leistungen gemäß Planungsbeschluss reduziert oder gestrichen. Gemäß Schreiben vom 04.10.2012 geht 26 von resultierenden Gesamtkosten in Höhe von 2,77 Mio € brutto aus.

Die zur Umsetzung vorgesehenen Leistungen wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 mit einer Kostenberechnungssumme in Höhe von 2.244.077,50 € netto zur Prüfung vorgelegt, wobei die Leistungen der Kostengruppe 700 pauschal mit 25 % angesetzt worden waren. Zudem wurden optionale Leistungen für die Sanierung des Saaldaches sowie der Parkplatzebeleuchtung vorgestellt.

Im Bereich der Dacheindeckung ist vorerst nur die Erneuerung der nachweislich durchfeuchteten Dachflächen der Nebengebäude geplant. Der größte Anteil, ca. 640 m², der vorhandenen Dachfläche im Bereich über dem Probenaal wird lediglich als optionale Maßnahme, mit Gesamtkosten von ca. 90.000,- € brutto angesetzt. Aus Kostengründen soll auf die Sanierung des Saaldaches verzichtet werden.

Im Hinblick auf die geplante kostenintensive Innenraumsanierung des Orchestersaals empfiehlt das RPA den Baubeschluss für die Sanierung der gesamten Dachfläche zu erwirken. Im Bereich der Dachübergänge Orchestersaal/Verwaltung sind bereits feine Risse in der aluminiumkaschierten Oberlage erkennbar. Es muss in Kürze mit einem Versagen der Dach-

abdichtung dieses Gebäudeteils gerechnet werden. Ein möglicher Wasserschaden im neu sanierten Saal könnte damit nicht mehr ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Fenster sollen, entgegen der ursprünglichen Beschlusslage zur Sanierung des gesamten Gebäudes, lediglich überarbeitet werden. Aufgrund des Bauteilalters sind auch hier Beschädigungen und Verschleiß erkennbar. Zur Vermeidung unnötiger Unterhaltskosten durch fortwährende Reparatur und angesichts der geplanten Innensanierung mit Wandanstrich und Austausch der Fensterbänke empfiehlt das RPA die Fenstersanierung ebenfalls durchzuführen. Die Kosten hierfür sind in der Kostenberechnung nicht erfasst, auch nicht optional.

Als weitere optionale Maßnahme wird die Erneuerung der Parkplatzbeleuchtung mit Kosten in Höhe von 46.400 € netto aufgeführt. Die Begründung zu dieser Maßnahme, dass in der letzten Zeit häufig Störungen und Defekte auftreten, wurde nicht weiter belegt. In der Kostenzusammenstellung der Kostenberechnung mit Stand 25.09.2012 werden für die Parkplatzbeleuchtung Kosten in Höhe von 69.020 € brutto angegeben, was mit dem Nettobetrag in Höhe von 46.400 € nicht übereinstimmt.

Die Maßnahmenbeschreibung enthält die Einschränkung, dass eine eventuelle Sanierung der Abwasserkanäle nicht enthalten ist. Grundsätzlich wird empfohlen, eine Kanaluntersuchung, wie sie hier in der Kostenberechnung enthalten ist, bereits vor Abschluss der Leistungsphase II durchzuführen. Damit könnten solche Kostenunsicherheiten ausgeschlossen werden. Um auch weitere Maßnahmen kurz nach der Sanierung auszuschließen, wird ebenfalls empfohlen, bei der Kanaluntersuchung auch die DIN 1986-30 zu beachten.

Im Verlauf der Prüfung wurde mit Schreiben vom 04.10.2012 von 26 eine neue Kostenzusammenstellung zur Kostenberechnung nachgereicht, nach der von einer Erhöhung in der Kostengruppe 700 von 448.815,50 € netto auf 528.522,88 € netto auszugehen ist. Demnach erhöht sich die Vorlagesumme in dieser Kostengruppe um 79.707,38 € netto. Die Herleitung der neuen Kosten war den Unterlagen nicht beigelegt worden. Weitere nicht näher erläuterte Kostenerhöhungen ergaben sich in der Kostengruppen 300 in Höhe von 924,53 € netto sowie in den optionalen Leistungen Parkplatzbeleuchtung mit 1.856 € netto und Sanierung Saaldach mit 2.810,07 € netto. Die Kostenberechnung, ohne die optionalen Leistungen, schließen demnach in Höhe von 2.324.709,41 € netto ab, mit den optionalen Leistungen Parkplatzbeleuchtung und Sanierung Saaldach in Höhe von 2.460.720,56 € netto.

Mit freundlichen Grüßen

