

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	03.02.2014

Neubau des Historischen Archivs

Anfrage der SPD-Fraktion gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Mit Anfrage vom 04.12.2013 bittet die SPD-Fraktion die Verwaltung, zu einzelnen Kostengruppen der Kostenschätzung Stellung zu nehmen.

Für eine optimale Lesbarkeit wurden die Fragestellungen durchnummeriert.

Zu KG 300 Baukonstruktionen

1. Durch die Reduzierung auf 70 Stellplätze kann die Tiefgarage entfallen. Ist dies in der Kostenschätzung in Höhe von 76,3 Mio. € bereits berücksichtigt? Sind umgekehrt die Kosten für den oberirdischen Parkplatz und die erforderliche Stellplatzabgabe bereits eingerechnet?
2. Die Rückkühlanlage befindet sich außerhalb des Gebäudes unter der Grünfläche. Soll hieran auch dann festgehalten werden, wenn auf die Tiefgarage verzichtet wird?
3. Für die Fensterrahmen ist eine besonders aufwendige Holz-Baubronze-Verbundkonstruktion vorgesehen. Auch wenn dies vom Preisgericht befürwortet worden ist, stellt sich aus finanzieller Sicht die Frage, ob dies erforderlich ist. Wie hoch sind die dadurch entstehenden Mehrkosten? Ist mit dem Preisträger jemals eine andere Art der Ausführung besprochen worden?
4. Für die Böden ist zum Teil Holz, zum Teil Weichholz vorgesehen. Wie hoch sind die Mehrkosten bei den Investitionen und im Betrieb im Vergleich zu Fliesen. Nach welchem Zeitraum muss mit einem Austausch der empfindlichen Böden gerechnet werden?

Zu KG 400 Technische Anlagen

5. Der externe Projektsteuerer empfiehlt in seinem Prüfbericht auf Seite 43 die Untersuchung verschiedener Planungsoptimierungen, so u.a. die Reduzierung der Anforderungen an die Raumlufttechnik/Klimatisierung. Ist dies bereits erfolgt und existieren dazu neue Erkenntnisse?
6. Gemäß Planung werden die Magazinräume mit einem 2,5-fachen Luftwechsel geplant, um die Bauwerkstrocknung zu beschleunigen. Dies bedeutet nicht nur höhere Investitions- sondern vermutlich dauerhaft höhere Betriebskosten. Warum ist dies erforderlich und wie hoch sind die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten? Welche Zeitersparnis entsteht dadurch?
7. Warum überschreitet die Belüftung der Büroräume die Anforderungen der DIN EN 13779? Wie hoch sind die zusätzlichen Investitions- und Betriebskosten?
8. Warum erfolgt die Beleuchtung nicht im Halbautomatik-Betrieb?
9. Als weiteres Einsparpotential wird vorgeschlagen, auf LED-Beleuchtung zu verzichten. In welchem Umfang sinken die Investitions- und steigen die jährlichen Betriebskosten, falls die Zahl der LED verringert wird? Ist es vor diesem Hintergrund sinnvoll, die Zahl der LED zu verringern?

Zu KG 500 Außenanlagen

10. Warum sollen Frostschutzschichten der ungewöhnlichen Körnung 32/45 eingebaut werden? Ist der Einsatz von RCL möglich?
11. Warum werden Abfallbehälter, Fahrradständer und Sitzbänke nicht aus dem Möblierungskonzept der Stadt Köln ausgewählt? Welche Mehrkosten entstehen dadurch?

Verschiedenes

12. Gemäß Seite 8, Mitte, ist die Vorplanung in Teilen zu wiederholen. Welche Planungsverträge sind davon betroffen? Um welche Teilleistungen der Leistungsphasen nach HOAI handelt es sich? Wie wirkt sich das finanziell aus?
13. In welchem Stadium befindet sich die Planung der technischen Ausbaugewerke, da dazu noch kein Ingenieurvertrag abgeschlossen worden ist? Entstehen dort überhaupt Umplanungskosten bzw. wie werden bisher mögliche Aufwendungen vergütet?
14. Die Kostenschätzung wurde für 4 Jahre (2013 bis 2017) um 5 % angehoben. Dies erscheint gering. Ist dieser Ansatz realistisch?
15. Der Projektsteuerer hat auf Seite 38 seines Prüfberichts auf Kostenrisiken von 30 % hingewiesen. Worin sind diese begründet und wie wurden sie in der dem Beschluss zu Grunde liegenden Kostenschätzung berücksichtigt?
16. Mit Schreiben vom 26.06.2013 antwortet die Gebäudewirtschaft auf die Ausführungen des RPA. Auf konkrete Einsparvorschläge wird dort kaum Bezug genommen. Stattdessen wird u.a. der von Ernst & Young im Jahr 2009 gebildete „Risikofaktor“ in Höhe von 7,5 % zum Vergleich der Kosten komplett aufaddiert (Tabelle 1, Seite 5 oben). Die neue Kostenschätzung hingegen beinhaltet keinen Zuschlag mehr für Unvorhergesehenes etc. Dies erfolgt offensichtlich, um bereits aufgetretene Kostensteigerungen zu negieren und erscheint daher nicht sinnvoll. Dies wäre nur richtig, wenn von Seiten der Gebäudewirtschaft und der Architekten garantiert werden kann, dass kein Risiko mehr besteht und die Planung vollständig ist. Kann dies in diesem frühen Stadium bereits gewährleistet werden?
17. Das RPA hat kritisiert, dass Teile der Projektsteuerung ggf. doppelt beauftragt wurden, und zwar einerseits an die Gebäudewirtschaft, und andererseits an den externen Projektsteuerer. Durch die Gebäudewirtschaft wurde dies begründet mit den ihr entstehenden Kosten für Projektleitung und Bauherrenaufgaben. Diese sind jedoch nur zum Teil delegierbar, außerdem ist Bauherr die Kulturverwaltung. Wie hoch sind die Aufwendungen für den externen Projektsteuerer und welche Kosten sollen seitens der Gebäudewirtschaft zusätzlich in Rechnung gesetzt werden?

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Zu KG 300 Baukonstruktion

1. Der Entfall der Tiefgarage ist in der Kostenschätzung bereits berücksichtigt, ebenso wie die Herstellung der oberirdischen Stellplätze. Die Stellplatzabgabe erfolgt über die Nebenkosten.
2. Durch die Verkleinerung des Baukörpers aufgrund des Entfalls der Kunst- und Museumsbibliothek ist eine Inanspruchnahme der Grünfläche für die Rückkühlanlage nicht mehr erforderlich.
3. Die Fassade ist – wie heute bei energetisch nachhaltigen Gebäuden üblich – als Doppelfassade konzipiert. Mit einer inneren Isolierverglasung und einer äußeren Prallscheibe wird, ähnlich wie in historischen Kastenfenstern, der Fassadenzwischenraum energetisch sinnvoll genutzt.
Aufgrund der besonderen Nutzung werden an das Gebäude erhöhte klimatechnische Anforderungen gestellt. Die Fassadenkonstruktion ermöglicht es, diese Anforderungen einzuhalten und den haustechnischen Aufwand zu reduzieren. Der Aufbau ist konstruktiv und energetisch sinnvoll und so im besten Sinn nachhaltig und wirtschaftlich.
Im Rahmen des Wettbewerbs wurde von einer vollständigen Konstruktion in Baubronze ausgegangen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung wurde zur Reduzierung der Kosten die Konstruktion jedoch dahingehend erheblich vereinfacht, dass die inneren Tragprofile und Flügel aus Holz und nur die bewitterten Außenbauteile aus Baubronze angesetzt wurden. Durch die natürliche, lebendige Patina altert das Material hervorragend und gibt in der changierenden Farbigekeit eine besondere Anmutung, die der Bauaufgabe entspricht.
Alternative metallische Bauteile würden nur die Materialkosten der äußeren Verkleidung der Holzprofile um ca. 15% reduzieren, die Kostenanteile der Tragprofile, Gläser, Beschläge, Herstellungs- und Montagekosten bleiben jedoch ebenso wie die Kosten für die Unterkon-

struktion unverändert. Aufgrund der besonderen Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit ist die Verwendung von Baubronze im Fassadenbau gerade in öffentlichen Bauten üblich (s. z.B. Stadthalle Reutlingen, Hess. Landtag, div. Bauten in Berlin etc.) und wird durch die bekannten Hersteller als übliche Standardprofile geführt (z.B. Gutmann). Die Baubronze wurde daher als wesentliche gestaltprägende Materialität im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens durch die Jury mit Fachpreisrichtern und fachlichen Beratern besonders herausgestellt und zur Ausführung empfohlen.

4. Bodenbelag (Dielenboden) aus Holz ist ausschließlich in den Lesebereichen vorgesehen. Der DIN-Fachbericht 13 schreibt für den Schallschutz geeignete Bodenbeläge vor wie z.B. Parkett- und Dielenböden. Diese sind in öffentlichen Gebäuden wie Bibliotheken üblich. Ausdrücklich nicht geeignet sind harte Bodenbeläge wie Fliesen. Durch fachgerechte Oberflächenbehandlung wird der Dielenboden dauerhaft geschützt. Er kann nach langjährigem Gebrauch mehrfach abgeschliffen werden, was bei anderen Bodenbelägen nicht möglich ist.

Zu KG 400 Technische Anlagen

5. In Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik (vom Hist. Archiv als Berater beauftragt) wurden Einsparpotentiale für die Klimatisierung der verschiedenen Nutzungsbereiche identifiziert und in die Planung übernommen. In verschiedenen Bereichen des Gebäudes konnten die Klimaanforderungen reduziert werden, was zu Einsparungen bei den Investitionskosten, vor allem aber den späteren Betriebskosten führt.
6. Anhand bauphysikalischer Simulationsberechnungen durch den Bauphysiker in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut wurde nachgewiesen, dass ein 2,5-facher Luftwechsel zumindest für die spätere Betriebsphase nicht erforderlich sein wird, sondern deutlich niedriger sein kann. An diesem Thema wird noch gearbeitet.
7. Die normalen Büroräume, in denen nicht mit Archivalien gearbeitet wird, erhalten keine Raumluftkonditionierung. Die Belüftung erfolgt entsprechend den einschlägigen Vorschriften des Arbeitsstättenrechts. Büroräume (sog. Archivarräume), in denen mit Archivalien gearbeitet wird, benötigen zum Schutz der Archivalien eine Klimatisierung, die Raumtemperatur und Luftfeuchte reguliert. Dies wurde aufgrund bauphysikalischer Simulationen auch vom Fraunhofer Institut bestätigt. Die Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Überarbeitung der Kostenschätzung mit Abschluss der Vorplanung.
8. Die Beleuchtungssteuerung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Energieleitlinie, d.h. mittels Präsenzmelder mit tageslichtabhängiger Steuerung in Verbindung mit der Möglichkeit zur manuellen Bedienung.
9. Die Entscheidung über den Einsatz von LED-Beleuchtung soll erst zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahme getroffen werden. Die Entwicklung des Marktes lässt erwarten, dass die Kosten für LED-Beleuchtung in der Zukunft sinken werden, so dass es sinnvoll ist, erst in der Ausführungsplanung eine Entscheidung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen.

Zu KG 500 Außenanlagen

10. Die Kostenschätzung wurde noch ohne detailliertes Baugrundgutachten erstellt. Im Sinne der Kostensicherheit wurde deshalb bei Frostschutzschichten vom ungünstigsten Fall ausgegangen. Nach Vorliegen des Gutachtens wird die Planung entsprechend fortgeschrieben.
11. Das Möblierungskonzept für Außenflächen der Stadt Köln wird zurzeit grundlegend überarbeitet. Eine Festlegung erfolgt, sobald das Konzept überarbeitet vorliegt. Im Rahmen der Kostenschätzung wurden hierzu Annahmen getroffen, um realistische Kostenansätze zu wählen.

Verschiedenes

12. Aufgrund der Änderung des Raumprogramms durch den Entfall der Kunst- und Museumsbibliothek ist die Vorplanung (Leistungsphase 2 der HOAI) in großen Teilen zu wiederholen, da die Auswirkungen auf die ursprüngliche Planung gravierend sind. Betroffen sind Architektur, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Statik, Brandschutz und die externe Projektsteuerung. Die Kosten für die Wiederholungsplanung belaufen sich auf ca. 730.000 Euro.
13. Auch die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist gravierend von der Wiederholungsplanung betroffen (z.B. Klima- und Lüftungstechnik, Elektrotechnik, Energiekonzept). Mit dem Ingenieurbüro wurde wie mit allen Fachplanern ein Vertrag auf der Grundlage der HOAI abgeschlossen, nach der auch die Abrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt.
14. In der Kostenschätzung wurde für den Zeitraum 2013 bis 2017 eine jährliche Baupreissteigerung von 2,43% bezogen auf den Ausführungsschwerpunkt berücksichtigt (Ausführungsschwerpunkt ist der Zeitpunkt, an dem ca. die Hälfte der beauftragten Leistungen erbracht worden ist, bezogen auf die Kostengruppen).
Nach Abschluss der Wiederholungsplanung wird die Kostenschätzung unter Berücksichtigung des angepassten Terminplans in diesem Punkt überarbeitet.
15. Die Unsicherheiten einer Kostenschätzung liegen i.d.R. bei +/- 30%. Dies ist eine
16. übliche Bandbreite und begründet sich dadurch, dass eine **Kostenschätzung** auf der **Vorplanung** (Leistungsphase 2 HOAI) erstellt wird. Die Vorplanung hat naturgemäß insgesamt noch keine detaillierte Planungstiefe, so dass notwendiger Weise in nicht unerheblichem Umfang grobe Annahmen getroffen werden müssen. Erst mit fortschreitender Planung wird nach der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) die präzisere **Kostenberechnung** erstellt.
In der vorliegenden Kostenschätzung wurde in wesentlichen Punkten von ungünstigen Annahmen ausgegangen, um die Unsicherheiten zu reduzieren, so dass darin von einer höheren Genauigkeit ausgegangen werden kann.
17. Bei dem Neubauprojekt (wie auch bei dem alten Archiv) handelt es sich um ein Objekt im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Bauherr ist somit die Gebäudewirtschaft und ihr obliegt auch die Projektleitung. Bauherrenaufgabe/Projektleitung ist nicht delegierbar. Die Leistungen der Projektsteuerung wurden (einmalig) extern vergeben und deren Kosten belaufen sich auf ca. 900.000 Euro. Seitens der GW werden ca. 1,2 Mio. Euro in Rechnung gestellt.