

Nachträgliche Anlage zur Vorlage

**Gestaltung der "Historischen Mitte Köln" mit Römisch Germanischem Museum (RGM), Kölnischem Stadtmuseum (KSM) und Kurienhaus
hier: Durchführung eines Realisierungswettbewerbs und Beschluss zur Sanierung des Römisch Germanischen Museums
1301/2015**

Beantwortung von Fragen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.09.2015

1. Welche Planungen bestehen für das unsanierte Zeughaus und welche Kosten würden für eine Instandsetzung anfallen?
2. Welche Kosten sind für das bereits durchgeführte Verfahren angefallen?
3. Vorsitzende Gordes führt aus, dass ihres Erachtens die angesetzten Baukonstruktionskosten der Kostengruppen 300 und 400 für z.B. den Neubau des KSM von rund 2.000,00 € je qm Bruttogeschossfläche auffällig seien. Sie erinnere sich daran, dass die Gebäudewirtschaft bereits im Jahr 2011 für den Bau von Sozialhäusern der Stadt Köln ähnliche Summen in diesen Kostengruppen angesetzt habe. Sie bittet die Verwaltung, die Kostenprognose für den Erweiterungsbau des Wallraf-Richartz-Museums und die Endabrechnung zum Rautenstrauch-Joest-Museum getrennt nach Kostengruppen und tabellarisch vergleichend zu dem jetzigen Vorhaben darzustellen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Gebäudeensembles in dem das Stadtmuseum untergebracht ist, ist noch keine Entscheidung der Folgenutzung getroffen. Die Verwaltung strebt eine rentierliche Verwertung der Flächen an. Da die Kosten für die Instandsetzung des Zeughauses von der zukünftigen Nutzung abhängen, kann hierzu noch keine belastbare Aussage getroffen werden.
Die ursprünglich geplante Generalsanierung und Erweiterung sollte ein Volumen von ca. 18 Millionen Euro (Kostengruppen 300 + 400) umfassen. Der bis zum Juni 2013 vorgesehene Wettbewerb wurde zu Gunsten der Historischen Mitte angehalten, so dass keine aktuelle Planung für das Gebäude und deren Erweiterung vorliegt.
2. Die Kosten für das Werkstattverfahren RGM / KSM / Kurie („Historische Mitte Kölns“) belaufen sich auf rd. 494.000 Euro.
3. Die als Anlage beigefügte Tabelle enthält den erbetenen tabellarischen Vergleich.
Um eine Verzerrung des Investorenwettbewerbes für den Erweiterungsbau des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud zu vermeiden, muss auf die explizite Nennung von qm-Kostenwerten auf Basis der Kostenprognose verzichtet werden. Die europaweite Auslobung des Wettbewerbes wird zeitnah erfolgen.

Benchmark-Übersicht Kostenansätze Kulturbauten vs. Geförderter Wohnungsbau

Baukonstruktionskosten der Kostengruppen 300 und 400

	Endabrechnung Kulturzentrum am Neumarkt	Kostenprognose RGM/KSM/Kurie "Historische Mitte"	Geförderter Wohnungsbau Mehrfamilienhaus* ² Berliner Straße 221 vorauss. 2015 bezugsfertig
KG 300	31.080.828,17 €	29.870.847,27 €	2.658.649,42 €
KG 400	15.232.000,00 €	13.784.782,08 €	845.232,63 €
Summe brutto	46.312.828,17 €	43.655.629,35 €	3.503.882,05 €
BGF	23.924,00 m ²	22.123,42 m ² * ¹	3.585,70 m ²
Wert in brutto	1.935,83 €/m² BGF	1.973,28 €/m² BGF *	977,18 €/m² BGF

*¹= Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert aller Flächenarten des KSM, des RGM und der Kurie. Durch die unterschiedlichen Anteile in den Flächenarten ergibt sich eine Unschärfe (Verwaltungsflächen vs. Museumsflächen). In der Kostenberechnung wurden den jeweiligen Flächenarten die tatsächlichen Kostensätze gegenübergestellt.

*²= Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudewirtschaft keine Sozialhäuser geplant oder gebaut hat. Die entsprechenden Werte stammen vom Amt für Wohnungswesen. Der Begriff Sozialhaus stammt aus den 50er bzw. 60er Jahren, dieser Standard wird nicht mehr gebaut. Heute werden Mehrfamilienhäuser im geförderten Wohnungsbau errichtet.