

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	07.02.2017
Finanzausschuss	13.02.2017
Rat	14.02.2017

Beschluss:

1. Der Rat stellt den Bedarf für die Sanierung der Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring mit Kosten von 2.537.911 Euro inklusive MwSt. und Honoraren fest.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Sanierung entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien auszuschreiben und verzichtet auf die Erteilung eines Vergabebewerbes. Nach Submission wird die Verwaltung ermächtigt, die ausgeschriebenen Arbeiten zur Sanierung unmittelbar zu beauftragen.
3. Die Finanzierung erfolgt durch die Inanspruchnahme einer im Jahresabschluss 2016 noch zu erhöhenden Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

Alternative

Eine Alternative zur Sanierung und Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Geschossdecke ist nicht gegeben. Die Gefahr eines möglichen Versagens der Bauwerkskonstruktion muss dauerhaft ausgeschlossen werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>s. Text</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Die Stadt Köln ist Eigentümerin der Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring, verwaltet wird diese durch Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster. Betrieben wird die Tiefgarage im Auftrag der Stadt Köln von der Firma Contipark, zuständig für Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes bleibt die Stadt Köln

Diese zweigeschossige Tiefgarage wurde im Zuge des Baus der Ring U-Bahn Mitte der achtziger Jahre errichtet, unterhalb der Tiefgarage verläuft der Tunnel der U-Bahn Ringe. Bauherr der damaligen Maßnahme war das Amt für Brücken, Tunnel und Stadtbahnbau. Nach Fertigstellung der Tiefgarage 1987 wurde diese in die Verwaltung des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster übertragen.

Auch wenn die Tiefgarage zusammen mit der U-Bahn errichtet worden ist und es bauliche Überschneidungen gibt, handelt sich doch um ein eigenständig nutzbares Bauteil. Der Aufzug, der die U-Bahn-Haltestelle Christophstr. mit dem Straßenniveau verbindet, erschließt auch die beiden Geschosse der Tiefgarage.

Anlässlich einer regelmäßigen gemeinsamen Jahresbegehung mit dem Betreiber und der Gebäudewirtschaft wurde 2012 festgestellt, dass die Decke zwischen dem Unter- und dem Obergeschoss der beiden Tiefgaragenebenen einen langen Riss aufweist.

Dieser wurde dann eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass hier Gefahr im Verzug besteht und die Statik hier nicht mehr ausreichend tragfähig ist. Daraufhin wurde in einer Sofortmaßnahme durch Aufstellen von Baustützen eine provisorische Absicherung vorge-

nommen, die auch noch bis heute fortbesteht.

Das beauftragte Ingenieurbüro konnte durch Einsichtnahme in die Statikunterlagen der damaligen bauausführenden Firmen "ARGE Ring U-Bahn" feststellen, dass in den Baufeldern, die die Risse aufweisen, zunächst eine unzureichende statische Konstruktion gewählt wurde. Offensichtlich ist dies dann noch während der laufenden Bauarbeiten aufgefallen, so dass der technische Aufbau der Statik in den später betonierten Baufeldern geändert wurde. Dies war offensichtlich auch erfolgreich, denn dort sind keine Risse vorhanden, die Statik dort ist bis heute mängelfrei.

In der weiteren Folge wurden zusätzliche umfangreiche Untersuchungen gemeinsam mit einem Ingenieurbüro vorgenommen.

Dabei wurde festgestellt, dass auch in einigen Teilbereichen Wasser durch die Außenwände und Deckenanschlüsse eindringt, insbesondere im Bereich der Bauwerksfugen.

Da auch mit Schleppwasser durch Fahrzeuge in der Tiefgarage zu rechnen ist, sollen die Fahrbahnfugen durch Einbau von Fugenprofilen abgedichtet werden. Durch den Einbau einer Entwässerung an den tiefsten Punkten soll zukünftig das sich dort sammelnde Wasser gezielt abgeführt werden.

Nach eingehender Erörterung mit dem Ingenieurbüro und der Gebäudewirtschaft wurde dann für die weitere Planung und Kostenermittlung festgelegt, dass eine Sanierung der Undichtigkeiten nur durch ein Verpressen von innen wirtschaftlich sinnvoll erfolgen kann. Ein Freilegen des unterirdischen Baukörpers, um an die Außenwände und Bauwerksfugen von außen heranzukommen ist in Anbetracht der örtlichen Situation (oberhalb der Tiefgarage befindliche gestaltete Parkanlage, Brunnen, Verlegung von Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn unterhalb der Tiefgarage) und der damit erforderlichen Tiefe des Arbeitsraums für die zwei Geschosse nicht wirtschaftlich umzusetzen.

In Anbetracht der Konstruktion der Außenwände (überschnittene Bohrpfahlwände) wäre nach Ansicht des Ingenieurbüros aber auch nach dem Verpressen weiterhin mit leichten Undichtigkeiten zu rechnen, eine Garantie für eine absolute Dichtigkeit kann nicht gegeben werden.

Zusammenfassend hat das Ingenieurbüro unter fachlichen Gesichtspunkten folgende Maßnahmen für erforderlich erachtet und eine entsprechende Kostenberechnung erstellt:

- Baustelleneinrichtung
- Sanierung und Verstärkung des Rissbereiches
- Einbau von Fugenprofilen an den Bauwerksfugen
- Einbau eines Entwässerungssystems für die obere Fahrbahn
- Sanierung der Fahrbahn inklusive Neumarkierung
- Außenabdichtung durch Injektion (Verpressen)
- Malerausbesserungsarbeiten

Die vom Ingenieurbüro HIG erstellte Kostenberechnung vom 05.05.2015 schloss dann zunächst mit Kosten von brutto 2.350.637,95 Euro ab. Diese war dann noch um die Kosten der Kanalleitungen (KGR 410) sowie die Honorare für die Planer, Ingenieurbüros und die Gebäudewirtschaft (KGR 710 und 730) zu ergänzen. Gemäß der ergänzten Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft vom 11.05.2015 belaufen sich die Gesamtkosten dann auf 2.710.294,00 Euro inklusive MwSt.

Aufgrund der Wertgrenzen bei Vergaben wurde die Kostenberechnung dem Rechnungsprü-

fungsamt zur technisch-wirtschaftlichen Prüfung von Bauausführungen zugeleitet.

Im Zuge der Prüfung konnten einige Bedenken ausgeräumt werden, einige jedoch nicht.

Vom Rechnungsprüfungsamt wurde u.a. gefragt, ob es sich bei dem statischen Mangel der Decke um einen Planungs- oder Ausführungsfehler im Sinne eines versteckten Mangels handelt, für den ein Dritter in Regress genommen werden kann.

Das Amt für Brücken, Tunnel und Stadtbahnbau als damaliger Bauherr hat nach Sichtung von eigenen Archivunterlagen und Prüfung der Rechtslage mitgeteilt, dass eine Regressforderung gegenüber einem Dritten nicht möglich ist. Insoweit muss dieser Mangel der Standsicherheit durch die Stadt Köln auf eigene Kosten beseitigt werden.

Weitere Kritikpunkte des Rechnungsprüfungsamtes waren die nur in Teilbereichen geplante Bauwerksabdichtung der Außenwände und der obersten Abschlussdecke sowie die fehlende zusätzliche Variantenuntersuchung.

Eine Variante zur Bauwerksabdichtung ist die bereits im Vorfeld verworfene Freilegung des Baukörpers, um anstelle einer Verpressung von innen eine Abdichtung von außen vorzunehmen. In Hinblick auf die örtliche Situation ist diese Variante auch ohne eine konkrete Kostenberechnung wegen des hohen Aufwandes als zu teuer und aufwändig zu erachten. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Tiefgarage eine Länge von rd. 350 Metern hat.

Eine weitere zu prüfende Variante wäre der vollständige Abbruch der Tiefgarage einschließlich eines Neubaus. Auch diese Kosten sind ohne weitere Prüfung erheblich höher als die vorgesehene Sanierung und würden in einem noch größeren Umfang als bei einer Freilegung des unterirdischen Baukörpers massive Eingriffe in den gestalteten Straßenraum und die Grünanlage haben. Während des Abbruchs wäre aus Sicherheitsgründen der Betrieb der Ring U-Bahn für mehrere Monate einzustellen. Darüber hinaus hat die Gebäudewirtschaft bereits erklärt, für eine derartige umfangreiche Maßnahme keine ausreichenden Ressourcen zu haben.

Insoweit wurden die gewünschten Variantenprüfungen auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgenommen, da dies nur über externe Ingenieurbüros zu leisten gewesen wäre. Diese Beauftragung hätte zusätzliche Honorarkosten zur Folge gehabt. Das Rechnungsprüfungsamt hat deshalb in seiner Stellungnahme zur Kostenberechnung nur eine bedingte Anerkennung vorgenommen.

In der Stellungnahme vom 23.09.2016 wurde vom Rechnungsprüfungsamt die grundsätzliche Notwendigkeit einer Instandsetzung des Bauwerks in Bezug auf die Standsicherheit anerkannt. Weiterhin sinnvoll bzw. mit der Wiederherstellung der Standsicherheit verbunden sind jedoch auch Nebenarbeiten wie Sanierung der Fahrbahn und gezielte Ableitung des eindringenden Wassers.

Die Liegenschaftsverwaltung wird insoweit den Bedenken des Rechnungsprüfungsamtes folgen und auf die Bauwerksabdichtung der Außenwände sowie der obersten Abschlussdecke durch Verpressung verzichten.

Daher entfallen in der Kostengruppe 326 (Bauwerksabdichtung / Außenabdichtung) Bauleistungen über insgesamt von 129.815 Euro, die Kosten in den Kostengruppen 710 und 730 (Architekten- und Ingenieurleistungen) reduzieren sich um 15.044 Euro.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich dann unter Berücksichtigung der vorgenannten Reduzierungen auf 2.132.699 Euro netto (2.537.911 Euro inklusive MwSt.).

Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch die Inanspruchnahme einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung an der Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring wurde zum 31.12.2013 in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro netto im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – gebildet. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Untersuchungen über den Umfang der Schäden noch nicht abgeschlossen, so dass die Höhe der Rückstellung auf der vorläufigen Kosteschätzung basierte. Die Tiefgaragen und Parkhäuser bilden einen Betrieb gewerblicher Art, der vorsteuerabzugsberechtigt ist, so dass die Rückstellung netto zu bilden ist.

Die Rückstellung hat sich durch vorbereitende Tätigkeiten, im Besonderen durch Planungskosten, Gutachten und Honorare, zum 31.12.2016 auf rd. 1,04 Mio. Euro reduziert. Die verbliebene Rückstellung für die unterlassene Instandhaltung (rd. 2,13 Mio. Euro netto) ist nicht auskömmlich. Die Zuführung in Höhe von rd. 1,1 Mio. € netto erfolgt im Jahresabschluss im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

Die Arbeiten sollen so weit wie möglich während des laufenden Betriebs stattfinden, indem nur die Bereiche, in denen konkret gearbeitet wird, gesperrt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass kurze temporäre Sperrungen der Tiefgarage aus unabwendbaren bautechnischen Gründen erforderlich werden. Eine mögliche Ertragsminderung kann daher in geringem Umfang entstehen.

Analog der Maßnahme "Ummarkierung der Stellplätze TG Dom" wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft, ob die Stellplatzbreiten wirtschaftlich vertretbar in den Bereichen, in denen sowieso eine Bodensanierung erfolgt, auf mindestens 2,50 Meter verbreitert werden können. Mit Ertragsminderungen wird dabei nicht gerechnet, weil die Tiefgarage nicht komplett ausgelastet ist.

Alternative:

Ein Verzicht auf die Wiederherstellung der Standfestigkeit durch Beseitigung des statischen Mangels in der Decke zwischen den beiden Geschossen der Tiefgarage ist nicht möglich. Die Gefahr eines möglichen Versagens der Bauwerkskonstruktion muss dauerhaft ausgeschlossen werden.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus einer zum 31.12.2013 gebildeten Rückstellung. Diese kann aber nur 4 Jahre lang in Anspruch genommen werden, so dass die Maßnahme bzw. der Mittelabfluss noch in 2017 erfolgen muss. Aufgrund der Zeitdauer für die Ausführungsplanung, das Vergabeverfahren, die Auftragsvergabe etc. ist der Zeitraum bis Ende 2017 schon knapp, sofern eine Beschlussfassung noch im Februar 2017 erfolgt. Sofern ein Beschluss erst in der Sitzung des Rates im April oder noch später erfolgt, ist die Durchführung der Maßnahme noch in 2017 nicht mehr möglich, weil die Finanzierung über die Rückstellung entfällt. Mittel für diese Maßnahme sind im Hpl. 2017 nicht veranschlagt und müssten dann zusätzlich bereitgestellt werden.

Anlagen