

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

## Erneuerung der Deckenaufbauten und Sanierung des Küchenbereiches im Museum Ludwig/Philharmonie - Baubeschluss

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	11.05.2020
Rat	14.05.2020

### Hinweis:

*Kann die Beschlussvorlage am 14. Mai 2020 nicht im Rat behandelt werden, wird der Beratungsgang entsprechend angepasst.*

### Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Erneuerung der Deckenaufbauten und der damit verbundenen Sanierung des Küchenbereiches im Museum Ludwig/Philharmonie auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung.
2. Der Rat nimmt die Kosten für die Erneuerung der Deckenaufbauten und der damit verbundenen Sanierung des Küchenbereiches im Museum Ludwig/Philharmonie mit 1.488.279 € zur Kenntnis.
3. Die auf die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln entfallenden Kosten in Höhe von 246.016,60 € werden über den Wirtschaftsplan des Veranstaltungszentrums finanziert.

Die Mittel für die auf das Museum Ludwig entfallenden Kosten in Höhe von 1.242.262,40 € stehen im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat, Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Haushaltsjahr 2020, aus dem Renovierungsprogramm 2018 zur Verfügung. Diese Mittel wurden in das Haushaltsjahr 2020 übertragen. Die Mittel werden als überplanmäßige Aufwendung gemäß § 83 GO NRW in den Teilergebnisplan 0402 – Museum Ludwig umgeschichtet. Im Haushaltsjahr 2021 wird einmalig ein Betrag in Höhe von 96.981,27 € im Teilergebnisplan 0402 – Museum Ludwig, Teilplanzeile 06 – Kostenerstattungen und Umlagen – vereinnahmt.

Hierfür werden die Mittel in Höhe von 1.242.262,40 € aus dem Renovierungsprogramm 2018 zur Verfügung gestellt und die Freigabe der Mittel in Höhe von 1.242.262,40 € aus dem Renovierungsprogramm des Jahres 2018 erteilt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_ €

Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ % **Ja, ergebniswirksam**Aufwendungen für die Maßnahme s. Begründung €Zuwendungen/Zuschüsse  Nein  Ja \_\_\_\_\_ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2021**

1. Erträge

1. Erträge, einmalig \_\_\_\_\_ 96.981,27€

1. Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz** **Nein** Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung****1. Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 12.12.2019 die Verwaltung mit der Durchführung der Erneuerung der Sprachalarmierungsanlage Philharmonie einschließlich der von Philharmonie und Museum Ludwig gemeinschaftlich genutzten technischen Anlagen beauftragt (Vorlagen-Nummer 3443/2019). Die Maßnahmen werden voraussichtlich ab Juni 2020 durchgeführt. Der Rat hat gleichzeitig die Verwaltung mit der Entwurfsplanung für die Erneuerung der Deckenaufbauten und der damit verbundenen Sanierung des Gastronomiebereiches im Museum Ludwig beauftragt.

Auf Basis der inzwischen erstellten Planung liegt nun die Kostenermittlung nach DIN 276 zur Erneuerung der Deckenaufbauten und der damit verbundenen Sanierung des Gastronomiebereiches vor. Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich nach den Planungen der Gebäudewirtschaft über einen Zeitraum von 8 Monaten erstrecken.

Die Verwaltung erbittet nunmehr den auf diesen Bauabschnitt bezogenen Durchführungsbeschluss.

## **2. Beschreibung der Maßnahmen**

### **a) Erneuerung der Deckenaufbauten**

Im Rahmen der Erneuerung der Sprachalarmierungsanlage der Philharmonie wird in den Foyerräumen flächendeckend eine neue Akustikdecke inklusive Unterkonstruktion eingezogen. Die Neuerrichtung der Abhangdecke soll dazu genutzt werden, das veraltete und marode Leitungssystem samt Abdichtung zu erneuern.

Die Zu- und Abwasserleitungen, die sich im Deckenbereich des Foyers befinden, versorgen die darüber liegende Küche und die Sanitäranlagen im Restaurantbereich des Museum Ludwig, die bereits seit Jahren vermehrt Undichtigkeiten an den Rohrdurchführungen ausweisen. Diese Durchführungen sollen in größeren Bereichen des Restaurants vollständig erneuert und abgedichtet werden.

Die Erneuerung der Sprachalarmierungsmaßnahme der Philharmonie und der Deckenaufbauten des Museums sind eng verbunden und müssen zeitgleich durchgeführt werden. Für die besonders lärm- und staubintensiven Arbeiten hat die Philharmonie eine vollständige Schließung im August vorgesehen.

Darüber hinaus sollen alle neuen haustechnischen Durchdringungen in der Decke zwischen Philharmonie - Foyer und Museumsgastronomie mittels Brandschutzklappen geschottet werden. Der im Seitenbereich des Restaurants befindliche Fluchtweg muss durch Versetzen einer Wand aufgrund der aktuellen Brandschutzvorschriften erweitert werden.

Während der Durchführung der Maßnahmen – Abbruch des Bodenbelages und Neuerstellung der Bodenabdichtung - müssen die Flächen der Restaurantküche vollständig geräumt und der Betrieb eingestellt werden. Demzufolge müssen die vorhandenen Kücheneinrichtungen demontiert und eingelagert werden.

### **b.) Sanierung des Gastronomiebereiches**

Die Küche und die Sanitäranlagen im Restaurant stammen in ihrem installationstechnischen und baulichen Zustand aus der Zeit der Errichtung im Jahre 1986 und sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Laut den Regelungen des Pachtvertrages ist das Museum in der Pflicht, die Kosten für Sanierungen der baulichen Gewerke bis auf Putz- bzw. Fliesenoberkante zu tragen.

Der geflieste Bodenbelag der gesamten Küche ist derart abgenutzt, dass er nicht mehr den geltenden Arbeitsstättenrichtlinien entspricht. Darüber hinaus müssen zusätzliche hygienische Abwaschvorrichtungen einschließlich der Zu- und Abwasserleitungen installiert und die Wandbeläge erneuert werden.

Die Kosten der Maßnahmen a.) und b.) betragen insgesamt 1.064.441,16 € brutto.

### **c) Erneuerung des Brandschutztores**

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde erkannt, dass das direkt an die Küche angrenzenden Brandschutztor zu erneuern ist. Hierfür muss das gesamte Mauerwerk abgetragen und nach Erneuerung des Brandschutztores wieder aufgebaut werden. Diese Maßnahme wird im Zuge der Sanierung des Leitungssystems parallel mit durchgeführt.

Die geschätzten Kosten für diese Maßnahme betragen 165.813,04 € brutto.

### **3. Maßnahmen zur Optimierung des Küchenbetriebes**

Zwischen dem Pächter des Cafés und dem Museum Ludwig besteht seit 2009 ein Mietvertrag mit Zahlung einer Umsatzmiete. Das Restaurant wird von den Besuchern und Besucherinnen des Museum Ludwig und der Philharmonie aufgrund seines hervorragenden gastronomischen Konzeptes sehr geschätzt und angenommen.

Der Pächter möchte im Zuge der notwendigen Erneuerungsmaßnahmen den Küchenbetrieb und deren Abläufe mit geringfügigen Änderungen in der Architektur innerhalb der Küche optimieren.

Eine vorhandene im Grundriss bogenförmige Trennwand (Abtrennung zwischen Küche und Lager) soll zurückgebaut und durch gerade verlaufende Wände ersetzt werden. Die Maßnahmen wurden urheberrechtlich abgestimmt.

Diese bauliche Veränderung bietet ausreichende Grundflächen für die Speisenzubereitung sowie die dringend notwendigen Flächen für weitere Kühlelemente, die derzeit nicht genügend vorhanden sind. Darüber hinaus werden zusätzliche Flächen für die nach den geltenden Hygienevorschriften erforderliche Grundflächen für die Trennung von Speisenzubereitung und der Reinigung des Geschirrs und der Küchengeräte geschaffen.

Der Pächter hat sich bereit erklärt, sämtliche Kosten, die im Zuge der verbesserten Architektur innerhalb der Küche und der Neuaufstellung der küchentechnischen Anlagen in Höhe von 51.555,08 € entstehen, zu übernehmen (siehe hierzu Punkt 4).

### **4. Interimslösung zur Aufrechterhaltung der Gastronomie während der Baumaßnahmen**

Aus verschiedenen Gründen ist beabsichtigt, das Museumscafé während der Umbaumaßnahmen offen zu halten. Da die Küche während dieser Zeit nicht nutzbar ist, muss eine Alternativlösung zur vorübergehenden Nutzung geschaffen werden.

Dies ist ein temporärer Modulbau mit Lager, Kühlager, Vorbereitung, Zubereitungsküche und Spülküche, der vor den Eingang des Cafés am Heinrich-Böll Platz platziert wird.

Kostenseitig schlägt diese Lösung mit rd. 258.000 € zu Buche. Von diesem Betrag übernimmt der Pächter einen Anteil von rd. 45.000 €. Vom Museum zu tragen sind mithin rd. 213.000 €. Die einzige Alternative wäre die Schließung des Museumscafés. In diesem Falle entfielen die Pachteinnahmen in Form einer Umsatzmiete. Da die Sanierungsarbeiten durch das Museum – wenn auch unumgänglich erforderlich – veranlasst werden, ist es nach rechtlicher Würdigung des Pachtvertragsverhältnisses wahrscheinlich, dass etwaige Schadensersatzansprüche gerichtlich durchgesetzt werden könnten, die in Summa wesentlich über den Kosten für die Interimslösung und den Einnahmeverlusten durch entgehende Pachteinnahmen lägen.

Dem Museum ist an der Offenhaltung nicht nur aus Kostengründen gelegen. Ab Oktober 2020 präsentiert das Museum Ludwig die Sonderausstellung Andy Warhol und erwartet über die Laufzeit mindestens 80.000 Besucher/innen. Da viele Besucher/innen von Museum und Philharmonie ihren Aufenthalt mit dem Café verbinden und dieses sich an dieser Stelle auch ansonsten größter Beliebtheit erfreut, möchten beide Einrichtungen eine Negativwahrnehmung der Stadtgesellschaft vermeiden.

### **5. Kostenübernahmevereinbarung mit dem Pächter**

Zwischen dem Museum Ludwig als Vermieterin und dem Pächter wird eine Vereinbarung zum Mietvertrag vom 29. Juni 2009 geschlossen. In dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Pächter für die innerhalb des Küchenbereiches ändernden Baumaßnahmen zur Optimierung des Küchenbereiches eine einmalige Leistung in Höhe von insgesamt 96.981,27 € zu erbringen.

Darin enthalten ist ein Anteil an den Kosten für das Interim in Höhe von 45.426,19 €.

## 6. Kosten und Finanzierung

### a) Allgemein

Während der Gebäudeteil des Museum Ludwig aus dem städtischen Haushalt finanziert wird, gehört die Philharmonie zum Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln.

Durch die Verbundenheit beider Gebäudeteile betreffen Baumaßnahmen, die sich auf gemeinsam genutzte technische Anlagen wie Leitungssysteme, Raumluftechnische Anlage etc. beziehen, gleichermaßen das Museum Ludwig und die Philharmonie. Bei derartigen Baumaßnahmen ist eine Kostenaufteilung zwischen beiden Bereichen im Verhältnis der Kubatur von 2/3 (Museum Ludwig) zu 1/3 (Philharmonie) vereinbart.

Die oben unter Punkt a) und c) beschriebenen Maßnahmen zur Erneuerung der Deckenaufbauten und des Brandschutztores betreffen auch den Gebäudeteil der Philharmonie und sind somit anteilmäßig von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln zu tragen.

### b) Kosten (siehe beigefügte Kostenaufstellung nach DIN 276)

a. <u>Kostenaufstellung</u>	Brutto
Erneuerung/Sanierung Leitungen:	1.064.441,16 €
Brandschutztor:	165.813,04 €
<u>Interimslösung:</u>	<u>258.024,80 €</u>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.488.279,00 €</b>

b. <u>Kostenaufteilung</u>	
Museum Ludwig	1.145.281,13 €
<u>Vorauszahlung Pächteranteil</u>	<u>96.981,27 €</u>
Museum Ludwig (inkl.Pächteranteil)	1.242.262,40 €
<u>Veranstaltungszentrum Köln</u>	<u>246.016,60 €</u>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.488.279,00 €</b>

In den Beträgen ist ein Risikoaufschlag von 20 % für Unwägbarkeiten im Rahmen der Submission und Umsetzung enthalten.

### c) Finanzierung

Der auf das Veranstaltungszentrum Köln entfallende Kostenanteil in Höhe von 246.016,60 € wird aus dem Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung finanziert. Da das Veranstaltungszentrum vorsteuerabzugsberechtigt ist, kommt hier nur der Nettobetrag in Höhe von 214.166,56 € zum Tragen. Im Wirtschaftsplan 2020 sind für die Erneuerung der ELA-Anlage 4.000.000 € veranschlagt. Für die im Dezember 2019 bereits beschlossenen Maßnahmen wurden bisher 3.896.563,82 € benötigt, so dass hieraus nur noch Mittel in Höhe von 103.436,18 € zur Verfügung stehen. Da die Ausgaben für Investitionsmaßnahmen in den einzelnen Betriebsteilen des Veranstaltungszentrums jedoch

grundsätzlich gegenseitig deckungsfähig sind, kann die Deckungslücke von 110.730,38 € durch die nicht in voller Höhe benötigten Planungsmittel für die Sanierung der Bastei (Ansatz 2020: 2.000.000 €) geschlossen werden.

Die auf das Museum Ludwig entfallenden Aufwendungen in Höhe von rd. 1.242.262,40 € stehen im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat, Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Haushaltsjahr 2020, im Renovierungsprogramm zur Verfügung. Die Mittel werden als überplanmäßige Aufwendung gemäß § 83 GO NRW in den Teilergebnisplan 0402 – Museum Ludwig umgeschichtet.

Die von dem Pächter zu erstattenden Kosten in Höhe von rund 96.981,27 € werden nach Abschluss der Maßnahme im Haushaltsjahr 2021, Teilergebnisplan 0402 – Museum Ludwig, Teilplanzeile 06 – Kostenerstattungen und Umlagen – vereinnahmt.

#### d.) Prüfung Kostenberechnung

Die Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme wurde von 14 geprüft.  
Die Stellungnahme vom 29.04.2020 ist als Anlage beigefügt (RPA-Nr. 2020/0652).

### **Begründung der Dringlichkeit, Terminplanung und Unabweisbarkeit**

Für die besonders lärm- und staubintensiven Arbeiten hat die KölnMusik GmbH eine vollständige Schließung der Philharmonie im August vorgesehen. Der vorgesehene Zeitrahmen für diese parallel in der Philharmonie geplanten Maßnahmen ist einzuhalten.

Um diesen Termin zu halten, müssen die Ausschreibungen der verschiedenen Gewerke für die geplanten Maßnahmen zwingend rechtzeitig auf den Weg gebracht werden. Eine Behandlung zum Sitzungsdurchlauf im Juni 2020 mit Ratssitzung am 18.06.2020 käme zu spät. Da der Ausschuss Kunst und Kultur am 28.04.2020 und Bauausschuss am 04.05.2020 zur Vorberatung dieser Vorlage nicht mehr erreicht werden konnten, wird um Behandlung zur Sitzung des Finanzausschusses am 11.05.2020 und Rat am 14.05.2020 gebeten. Die nicht beteiligten Ausschüsse werden sodann nachträglich informiert.

Die Erneuerung des Leitungssystems samt Abdichtungen ist dringend notwendig und unabweisbar, um weitere Wasserdurchdringungen in den Deckenaufbauten zu verhindern. Die Sanierung des Küchenbereiches sowie die Einrichtung eines Interims dienen der Aufrechterhaltung des Gastronomiebetriebes aufgrund der Arbeitsstättenrichtlinien und der vertraglichen Vereinbarung mit dem Pächter sowie zur Vermeidung eines finanziellen Schadens aufgrund der entgangenen Mieteinnahmen. Der Einbau des neuen Brandschutztores dient der Aufrechterhaltung der gesetzlich vorgegebenen Brandschutzanforderungen und ist daher unabweisbar.

Anlagen:

Anlage 1 – detaillierte Kostenberechnung nach DIN 276 (KG 300-900)

Anlage 2 – Zeit-Maßnahmenplan

Anlage 3 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

