

Sanierung Orchesterprobenzentrum Stolberger Str. 3**RPA- Nr.: KOB 2013/760****Kosten geprüft: 2,68 Mio. € brutto; 2,25 Mio. € netto (ohne Interimskosten)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Juli 2011 war durch den Rat der Stadt Köln die Entscheidung zur Sanierung des Orchesterprobenzentrums getroffen worden. Grundlage für den Planungsbeschluss war die Variante 2 des Büros Theapro in Höhe von 2,3 Mio. € brutto.

Nach Planung der Maßnahme durch 26 und ein externes Büro wurde deutlich, dass die in der beschlossenen Variante 2 genannten Maßnahmen nicht im Rahmen der prognostizierten Kosten durchgeführt werden konnten.

Zur Kostenreduzierung war von 26 im Rahmen der Vorlage an 14 vom 26.09.2012 auf die Erweiterung der Nutzfläche durch einen eingeschossigen Aufbau, sowie die Erneuerung der Fenster verzichtet worden (mindestens 0,6 Mio € brutto). Maßnahmen, die ausdrücklich in der Beschlussvariante 2 von Theapro genannt waren.

Die ermittelte Gesamtsumme dieser bereits reduzierten Maßnahme lag bei ca. 2,73 Mio. € brutto (Beschlussvorschlag) beziehungsweise 2,76 Mio € brutto (Feststellung RPA).

Nach Beratung in den politischen Gremien, zuletzt in der Ratssitzung vom 18.12.2012, war die Verwaltung mit einer Überarbeitung der Sanierungsmaßnahme beauftragt worden. Die prognostizierten Kosten von ca. 2,73 Mio. € brutto sollten deutlich reduziert und gleichzeitig, zur Erhaltung der baulichen Substanz, die Empfehlungen des RPA aus seiner Stellungnahme vom 12.10.2012 umgesetzt werden.

Am 07.03.2013 wurden in einem gemeinsamen Gespräch zwischen den beteiligten externen Planern, 26, 46 und 14 mögliche Einsparungsmaßnahmen und Ausführungsvarianten erörtert.

Mit Schreiben vom 28.03.2013 und 09.04.2013 legt 26 eine überarbeitete Kostenberechnung vor.

Im Vergleich zur Ratsvorlage aus Dezember 2012 wurden die Kosten um den Bereich der notwendigen Dachsanierung und des Fensteraustauschs in den WC-Räumen ergänzt. Verzichtet wurde auf die Einbruchmeldeanlage und verschiedenen Durchbrüche im EG. Die Kosten der Außenbeleuchtung konnten ebenfalls durch Umplanung reduziert werden.

Risiken bestehen nach Prüfung u.a. noch in folgenden Bereichen:


- a) Ausstehende Entscheidung zur Außenbeleuchtung (siehe Kostengruppe 540 im Erläuterungsbericht des Architekturbüros JRL)
- b) Kritische Anmerkungen des Ing.-Büros KMG zur Nichtbeachtung der DIN 12464 sowie Empfehlungen der Versicherung
- c) Widerspruch zwischen dem Bericht des Ing.-Büros KMG und der Kostenberechnung Index B, ob Leistungen (Beleuchtung und Blitzschutz) enthalten sind oder nicht

Im Ergebnis konnten die Gesamtkosten kaum vermindert werden. Unter Berücksichtigung der Dachsanierung und der oben genannten Einsparungen ist nach Ansicht des RPA jedoch ein vertretbares Sanierungskonzept erarbeitet worden.

Die Kostenberechnung ist aus Sicht des RPA in Höhe von 2,68 Mio. € brutto angemessen.

Die angesetzten Kosten der Interimsunterbringung in Höhe von 95.000,- € brutto müssen dem genannten Wert noch hinzugefügt werden, sie waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'O' followed by a cursive name.