

14

**Schreiben 14 vom 16.11.2012 zur Kostenberechnung und vom 25.02.2013 zur Beschlussvorlage 3969/2012 zur Generalsanierung Hauptfeuerwehrzentrale Köln-Weidenpesch, Scheibenstrasse
RPA-Nummer KOB- 2012/1969**

Hier: Stellungnahme 372

1. Folgende Fragen ergeben sich aus dem Schreiben 14 vom 16.11.2012 zu der oben genannten Kostenprüfung.

- 14 erscheint ein Neubau wirtschaftlicher als die vorgelegte Planung zur Generalsanierung mit Neu- und Erweiterungsbauten. Gemäß BKI hat 14 ermittelt, dass die Kosten für den Rückbau und einen Neubau sich auf ca. 41.000.000 € belaufen.

Antwort der Verwaltung:

Im Schreiben von 14 wird unterstellt, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist als die im Entwurf dargestellte Generalsanierung mit Erweiterung.

Der vollständige Rückbau sowie ein Neubau werden von 14 mit rd. 41.000.000 € brutto angegeben. Als Grundlage wird der BKI Höchstsatz benannt. Die BKI 2012 netto Werte sind jedoch:

-KG 300 und 400 für Bürogebäude mittleren Standards 1.143 €/m² BGF

-KG 300 und 400 für öffentliche Bereitschaftsdienste 1.010 €/m² BGF

Da es sich bei der Baumaßnahme um die Branddirektion mit den verschiedenen Abteilungen und Aufgabenstellungen sowie eine um die komplexe Hauptfeuerwache handelt, ist der Wert mit 1.150€/m² BGF realistisch.

Für die vorhandenen BGF von 21.000m² ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 24.076.500€ netto. Hinzu kommen ca. 1.400.000 € für die Außenanlagen sowie 1.600.000 € für die notwendige Ausstattung. In der Summe ergeben sich für eine Neubaumaßnahme dann Kosten in Höhe von 27.076.500 € netto. Dazu kommen ca.

27% Planungskosten sowie die Mehrwertsteuer in Höhe von 19%. Die Bruttoerstellungskosten ohne Rückbau betragen demnach ca. 41.000.000 €, allerdings bildet das Zahlenwerk des BKI lediglich unkomplizierte Gebäude für Bereitschaftsdienste ab, auch der Ansatz für Bürogebäude im mittleren Standard berücksichtigt die Besonderheiten einer Feuerwache nicht. Die von 14 angegebenen Kosten von 41.000.000 € bilden also einen Mindeststandard ab. Besonderheiten der Feuerwehr Köln wie die stützenfreie Fahrzeughalle, die Integration des Rettungsdienstes oder die direkte und schnelle Anbindung der Mannschaften an die Fahrzeuge sowie die unmittelbare Anbindung der Führungskräfte an die Leitstelle und die Führungsräume finden keine Berücksichtigung.

Der vorgelegte Kostenansatz von 39.900.000 € brutto stellt dagegen einen nachvollziehbaren Aufwand dar. Dieser liegt unter dem Satz von 41.000.000 €, wobei

dazu kommt, dass für eine Sanierung Auslagerungen nicht in gleichen Ausmaß erforderlich werden wie bei einem Abriss und Neubau der Gebäude.

Die Alternative, die Branddirektion an einem anderen Ort zu bauen und umzuziehen, wurde bereits in einer frühen Planungsphase verworfen. Bestätigt wurde dies durch den Planungsbeschluss Vorlage-Nr. 4014/2010. In diesem Planungsbeschluss wird die Verwaltung mit der Planung für die Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Weidenpesch, Scheibenstrasse 13, 50737 Köln beauftragt.

Dazu die vor den Planungsbeschluss zur Standortfrage relevanten Faktoren noch einmal in der Übersicht:

Auf dem Grundstück Scheibenstrasse 13 waren bis zum 01.10.2012 die Feuer- und Rettungswache 5, die Leitstelle, die unmittelbar an 37 angegliederten Stabsstellen Freiwillige Feuerwehr, Pressestelle, städtisches Krisenmanagement sowie alle Abteilungen der Branddirektion untergebracht. Diese zentrale Unterbringung aller Abteilungen der Branddirektion bietet gerade im Einsatzfall erhebliche Vorteile gegenüber einer Verlagerung einzelner Abteilungen oder einer Unterbringung aller Abteilungen an einem anderen Standort. Diese Vorteile sind:

- Räumliche Anbindung der Direktionsmitarbeiter an die Führungsräume
- Geringe Zugriffszeiten bei Großschadensereignissen und Sonderlagen während der üblichen Dienstzeiten
- Unmittelbarer Zugriff im Schadensfall auf die Mitarbeiter der Branddirektion zur Besetzung weiterer Führungsdienste und Funktionen
- Unmittelbarer Zugriff auf Objektinformationen z.B. Bauakten
- Gute Verkehrsanbindung für nachrückende Führungskräfte
- Häufiger Einsatz der Führungsgehilfen auf dem BvA-U, den BvAs und dem OvA in der Leitstelle durch die räumliche Anbindung der Direktionsarbeitsplätze
- Unmittelbare Zusammenarbeit zwischen dem BvA-U und der ATF

- 14 verweist auf ein vom Rat der Stadt beschlossenes Controlling für Großprojekte hin. Was wurde diesbezüglich und wann beschlossen?

Antwort der Verwaltung:

26 ist mit den Leistungen Projektleitung und Projektsteuerung beauftragt. Es wurde vereinbart, das bei der o.g. Baumaßnahme ab der Leistungsphase 6 ein externer Kostenprüfer beauftragt wird. Das vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Controlling ist durch die Projektsteuerung abgedeckt.

- 14 weist darauf hin, dass Ingenieurverträge bisher nicht abgeschlossen sind (TGA und Statik)

Antwort der Verwaltung:

Es wurden bislang folgende Verträge abgeschlossen:

- TGA Büro agn, am 12.11.12 versendet, Kosten ca. 1.500.000€ netto (gekoppelt an die Honorarbezugssumme)
- Bodengutachter Büro GfM, am 18.06.12 versendet, Kosten gem. Angebot 3.000 € netto
- Schadstoffuntersuchung Büro Stache, am 16.10.12 versendet, Kosten gem. Angebot 10.500 € netto
- Der Vertrag für die Tragwerksplanung befindet sich in der Endabstimmung mit dem Büro IDK.

-Weitere Verträge für Fachingenieure und die Architekten befinden sich in der Erarbeitung bzw. in der Angebotsphase und können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

- 14 vermisst bei den Baumaßnahmen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung

Antwort der Verwaltung:

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung als „besondere Leistung“ gemäß HOAI wurde nicht abgefordert.

- 14 erwartet eine aktualisierte Ablaufplanung

Antwort der Verwaltung:

Es wurde voll umfänglich dargestellt, dass das Personal im Bereich der Feuerwehrhauptzentrale sich im Verlauf der vergangenen Nutzungszeit fast verdoppelt hat. Als Interimslösung musste bereits die Abteilung Gefahrenvorbeugung in eine Anmietung ausgegliedert werden.

Für den Zeitpunkt der Durchführung des Bauvorhabens ist folgendes Szenario geplant:

1. Abriss des Umspannwerkes und Neubau des BT E
2. Teilumzug der Mitarbeiter aus BT A und der Fahrzeuge aus BT B2 nach BT E
3. Abriss BT B2 und Neubau in verkleinerter Größe mit Aufstockung um vier Obergeschosse. Parallel statische Ertüchtigung BT B1 und Aufstockung um ein Obergeschoss
5. Umzug der restlichen Mitarbeiter aus BT A nach BT B2 und BT B1
6. Freistellung BT A zur Generalsanierung
7. Freistellung BT C zur Generalsanierung
7. Nach Fertigstellung von BT A Rückumzug aus BT E und Belegung mit dem Fernmeldezug der Freiwilligen Feuerwehr sowie Wiedereingliederung der Abteilung Gefahrenvorbeugung

Der Rahmenterminplan mit Stand 23.05.2012 ist angehängt.

- 14 erwartet ein Bodengutachten, ein Schadstoffgutachten sowie statische Voruntersuchungen der BT A, C

Antwort der Verwaltung:

Aufträge für Bodengutachten und Schadstoffgutachten sind erteilt. Das Bodengutachten bezieht sich in erster Linie auf die Prüfung der Tragfähigkeit des Bodens im Bereich der BT B1, B2 und E.

Das Schadstoffgutachten erstreckt sich über alle BT.

Statische Voruntersuchungen haben für die BT A, B1, B2 und E stattgefunden und führten zu den vorliegenden Erkenntnissen und Planungen. Die Erkenntnisse zum Bauteil A beinhalteten, dass die vorhandenen Betonbrüstungsplatten keine weiteren Lasten aufnehmen können, schon jetzt in der Aufhängung zur Sanierung anstehen und daher eine andere Fassade gewählt werden musste. Für die zur Überbauung anstehenden BT B1 und B2 wurde ermittelt, dass das BT B1 nur mit zusätzlichen äußeren Stützen und einer neuen Decke sinnvoll überbaubar ist, das BT B2 abgerissen und neu aufgebaut werden muss, einschließlich der Überbauung.

- 14 erläutert, dass ca. 2.000.000 € Einsparpotential darin liegt, die Wagenhallen nicht zu überbauen, sondern Alternativen zu nutzen

Antwort der Verwaltung:

Die im Planungsbeschluss formulierten Ziele der Verkürzung der Laufwege der Wachbesatzung zu den Fahrzeugen kann nur erreicht werden, wenn alle Baukörper gemäß der jetzt aktuell erarbeiteten Planung saniert und oder erweitert werden. Alle denkbaren Kostenreduktionen verursachen unmittelbar spürbare Konsequenzen in den Betriebsabläufen der Feuerwehr, z.B. auf die Ausrückezeiten oder die Verfügbarkeit von Fachabteilungen im Fällen von großen Einsätzen oder eines Großschadensereignisses.

Auf die Zukunft betrachtet ist der Standort der Feuerwehrhauptzentrale Scheibenstrasse ein noch erweiterbares Areal, das für die Feuerwehr neu erschlossene Grundstück zwischen der Neusser Strasse und dem Hof der Feuer- und Rettungswache kommt zusätzlich als Expansionsfläche hinzu. Im Hinblick auf eine Ausweitung der Aufgaben in den kommenden Jahrzehnten erfüllt der Standort ideale Voraussetzungen und im Sinne der Stadtentwicklung muss bei den geplanten Investitionen die Entwicklung der kommenden Jahrzehnte mit berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist eine Reduktion der Baukosten nicht zu erreichen. Neben den in den Planunterlagen dargestellten Erweiterungen der einzelnen Bauteile wurden folgende Alternativen betrachtet:

Alternative 1

Die Räume der Feuer- und Rettungswache verbleiben dort, wo sie bereits heute angeordnet sind. Bei dieser Variante wäre eine Überbauung des BT B1 verzichtbar, allerdings reichen die bestehenden Räume der Feuerwache nicht mehr aus, dass vorhandene Wachpersonal unter zu bringen.

Bei dieser Variante ist in die Schaffung zusätzlicher Räume zu investieren. Dagegen kann durch den Wegfall der Überbauung des BT B1 etwa 1.500.000 € für Tragswerksertüchtigungen eingespart werden. Es bleibt allerdings zu berücksichtigen, dass wie beschrieben zusätzliche Räume zur Unterbringung des Wachpersonals geschaffen werden müssen. Diese können jedoch aus Gründen der Betriebsabläufe nur in unmittelbarer Nähe des BT B1 angeordnet werden. Als Lösung kommt bei dieser Variante nur die Teilnutzung des 3. Obergeschosses BT A in Frage, bei allen anderen BT ergeben sich aufgrund unzumutbarer Verlängerungen der Laufstrecken zu den Einsatzfahrzeugen immense organisatorische Nachteile. Ebenfalls Nachteilig wirkt sich in dieser Variante aus, dass die für Abteilungen der Branddirektion eingeplanten Räume im 1., 2. und in Teilen des 3. Obergeschoßes BT A mit insgesamt ca. 40 bis 45 Arbeitsplätzen, mit ca. 45 m² Aktenräumen sowie mit dem einzigen großen Besprechungsraum bei 37, in dieser Variante durch die Wachbesatzung der Feuer- und Rettungswache belegt werden und zusätzliche Räume für die Branddirektion zu schaffen sind. Diese Räume müssten in einem anderen BT geschaffen werden, vorzugsweise im BT B2. Zur Schaffung dieser Räume müsste der BT B2 um mindestens 3 weitere Obergeschosse erweitert werden. Die Kosten für ein Obergeschoss liegen geschätzt bei ca. 500.000€, damit würde die Kosteneinsparung zur Tragwerksertüchtigung BT B1 aufgezehrt. Aufgrund der Notwendigkeit, die Wachräume kompakt zusammen zu halten und auch die Arbeitsabläufe der Abteilungen zu Berücksichtigen, führt diese Variante nicht zu Kosteneinsparungen, aber zu erheblichen negativen Veränderungen in den Arbeitsprozessen bei 37. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Alternative 2

Eine neue Feuerwache entsteht an den Platz des heutigen Umspannwerkes. In dieser Variante werden ebenfalls die etwa 1.500.000 € für die Ertüchtigung des Tragwerkes BT B1 eingespart, allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch bei Errichtung der Feuer- und Rettungswache im Bereich des heutigen Trafogebäudes, später BT E, statische Ertüchtigungen und aufwendige Gründungsmaßnahmen infolge eines deutlich größeren Neubaus erforderlich werden als zur Zeit in der Planung vorgesehen. Diese Maßnahmen treffen auch die im bestehendem Kellergeschoss untergebrachte NetCologne sowie die Unterverteilung der KVB im Erdgeschoss und sind noch nicht beziffert, belaufen sich aber sicher auch auf einige Hunderttausend €.

Nachteilig bei dieser Variante ist, dass eine deutliche Kostenreduzierung nicht zu erwarten ist und dass diese Lösung keine Verbesserung der Ausrückezeiten einbringt. Aus diesen Gründen wurde diese Variante ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Als Fazit der zwei Alternativbetrachtungen kann festgehalten werden, dass trotz des Verzichtes der Überbauung des Bauteiles B1 sowohl mit der Lösung, die Räume der Feuer- und Rettungswache dort zu belassen wo sie heute untergebracht sind als auch mit der Lösung, an die Stelle des Umspannwerkes nicht nur ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr sondern auch die Feuer- und Rettungswache neu zu errichten, keine Einsparungen erzielt werden können. Zudem ergeben sich entweder keine Verbesserungen der oder sogar organisatorische Verschlechterungen, so wird zum Beispiel die erhoffte Verbesserung der Ausrückezeit bei keiner der beiden Alternativen erreicht.

Aus diesem Grund wurden beide Alternativen nicht weiterverfolgt.

Ein Verzicht auf die Überbauung des Bauteils Wagenhalle B2 ist Alternativlos und wurde nicht betrachtet.

- 14 führt aus, dass durch Wegfall der Glastrennwände und Bau von Trockenbauwänden und durch größere Bürobereiche mit Auswirkungen auf das Lüftungskonzept Einsparungen von bis zu 514.000€ erzielt werden könnten

Antwort der Verwaltung:

Das der Raumplanung vorausgegangene Raumnutzungskonzept spiegelt die notwendigen Arbeitsabläufe in den einzelnen Bauteilen wieder. Die Büroflächen sollen verkleinert und Mittelzonen geschaffen werden. Durch diese Veränderung werden mehr Arbeitsplätze pro Etage geschaffen als bisher. Der heutige Bestand weist eine Zweibundstruktur mit Mittelflur aus. Die Größe der Zellenbüros liegt i.d.R. bei 26 m², was bei einer Doppelbelegung einen Flächenanteil von ca. 13 m² pro Arbeitsplatz ausmacht. Gemäß Bedarfsschlüssel der Stadt Köln wird eine Fläche von 8 m² pro Arbeitsplatz vorgegeben. Der Bestand weist zudem derzeit keine Besprechungsbereiche in den Geschossen aus.

Planerisch wurden die Geschosse hinsichtlich des erforderlichen Arbeitsplatzbedarfes untersucht und optimiert. Durch die Verlegung der untergeordneten Räume in die Mittelzone mit Anordnung von dringend erforderlichen Besprechungsbereichen in den Abteilungen können die fassadennahen Bereiche fast vollständig für die Büronutzung vorgesehen werden. Diese Strukturierung in Mittelzone mit Kombibüros (Flächengröße ca. 16 m² bei Doppelbelegung) bedingt aufgrund der resultierenden Bürotiefe und der erforderlichen Belichtung der Mittelzone die Ausbildung von Glastrennwänden. In einer Stellungnahme weist 14 darauf hin, dass die Verwendung von Glastrennwänden im Innenausbau deutlich kostenintensiver ist als die Verwendung von Trockenbauwänden.

Durch den Wegfall der Glastrennwände sind keine Einsparungen zu erzielen, da durch den geplanten Zuschnitt der Geschosse eine optimale Flächennutzung entsteht. Sollte diese nicht möglich werden, müssen weitere Arbeitsplätze durch

Gebäudeerweiterungen geschaffen werden, diese Kosten zehren die Einsparungen bei weitem auf.

Weiterhin merkt 14 an, dass größere Büroeinheiten zu Kosteneinsparungen führen können. Bedingt durch die dann notwendigen Raumhöhen und der notwendigen Luftwechselraten sind Großraumstrukturen im Bauteil A nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren, aus diesem Grund wurde bereits in einer frühen Phase diese Möglichkeit verworfen.

Das Thema der Lüftung der Büros wurde mehrfach zwischen dem Bauherrn, dem Projektsteuerer, der Bauphysik, dem Planer für TGA und den Architekten diskutiert. Geplant ist, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zu installieren. Festzuhalten ist, dass das Gebäude zukünftig aufgrund von Dämmmaßnahmen zu einem dichten Baukörper wird. Zur Vermeidung von Feuchteschäden und zur Verbesserung des Raumluftklimas sehen die Planer eine Belüftung der Bürobereiche als dringend geboten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Einschätzung von 14, durch den Wegfall der Glastrennwände und durch größere Bürobereiche mit Auswirkungen auf das Lüftungskonzept Einsparungen von bis zu 514.000€ zu erzielen, nicht zutrifft. Nach Einschätzung des Fachplaners können durch den Verzicht der Lüftungsanlage für die Büros zwar Einsparungen bis zu 100.000 € erzielt werden, allerdings raten sowohl der Fachplaner als auch die Bauphysiker aus den beschriebenen Gründen dringend davon ab, auf die Belüftungsanlage zu verzichten.

- 14 kritisiert die Außenwände. Diese liegen über dem Höchstsatz BKL. Einsparpotential 466.000€

Antwort der Verwaltung:

Ein wesentliches Planungsziel der wirtschaftlichen Ausführung der Fassaden ist die hohe Nutzungsdauer bei niedriger Wartungsintensität. Hierbei sind neben den Investitionskosten auch die Faktoren Lebenszyklusbetrachtung, Dauerhaftigkeit von Bauteilen, Fertigungsmöglichkeiten, Wartungsintensität und Standortfaktoren/Umwelteinflüsse zu berücksichtigen.

In Abwägung aller oben aufgeführten Parameter wurde in der Planungsphase eine Vorhangfassade favorisiert. Die baulichen Vorteile stellen sich wie folgt dar:

- Geringe Schadensanfälligkeit
 - Trennung von Wärmeschutz und Witterungsschutz
 - Erhöhter Schutz der Dämmschicht und der Fassade, weil eine Permanentbeanspruchung durch Einsatzfahrzeuge und Übungen im Hofbereich die Fassade belasten
 - Partieller Austausch einzelner Tafeln bei Beschädigung möglich
 - Bekleidung mit langlebigen, dauerhaften und frostsicheren Materialien
 - Regelung des Feuchtehaushalts durch Hinterlüftung
- Hoher Vorfertigungsgrad
 - Vorkonfektionierte Fassadenelemente ermöglichen kürzere Ausführungszeiten unter laufendem Betrieb, Auslagerungen von Dienststellen können reduziert werden
 - Ausführung witterungsunabhängig
 - systemgerechte Aufnahme unterschiedlicher Dämmstärken (Bestandsgebäude/Neubauten) ohne Fassadenversprünge
 - Schachtführungen an den Stirnseiten der Bestandsgebäude (Reversibel) ohne zusätzliche Eingriffe in Tragstruktur

- **Wartungsintervalle**
 - Unterhaltskosten und Wartungsintensität (Reinigungs-, Wartungs- und Instandsetzungskosten und -zyklen) gering
 - Schmutzanhaftung und Bewuchsrisiko durch Glattbleche reduziert
 - Geringe Insektenanfälligkeit aufgrund der Hinterlüftung
- **Recycling**
 - Sortenreine Entsorgung möglich
 - Wärmedämmverbundsystem als Verbundwerkstoff widerspricht dem Tariftreuegesetz (siehe Anlage)

In der Kostenberechnung ist die Fassadenbekleidung projektspezifisch bepreist worden. Die Einzelpositionen für Bekleidung, Unterkonstruktion und Dämmung sind nachvollziehbar untergliedert worden. Hierbei sind projektspezifische Faktoren wie Aufdopplung zur Aufnahme unterschiedlicher Fassadenstärken, Sonnenschutz und Blitzschutz und Lüftungskanäle berücksichtigt worden, sodass ein Vergleich mit dem BKI-Kostenansatz nicht eindeutig möglich ist.

- 14 bemängelt die Unterlagen zur KG 400 komplett

Antwort der Verwaltung:

Die Kostenberechnung zur Kostengruppe 400 wurde mit Schreiben 262/15 vom 05.02.2013 zur Prüfung bei 14 vorgelegt.

- 14 erwartet Baupläne der Außenanlagen

Antwort der Verwaltung:

Eine separate Beplanung der Außenanlagen wurde nicht beauftragt

- 14 fordert eine Kanalbefahrung ein

Antwort der Verwaltung:

Hierzu werden in Kürze Angebote eingeholt um die Grundleitungen untersuchen zu können.

- 14 bemängelt, dass die KG 700 nur pauschaliert angegeben ist

Antwort der Verwaltung:

Die KG 700 wird zum Zeitpunkt der Kostenberechnung von 26 mit einem Prozentsatz kalkuliert. Dieser ist variabel und richtet sich nach den Erfordernissen des jeweiligen Projektes. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Kostenberechnung sind nicht immer alle Fachingenieure beauftragt. Da jedoch diverse Fachingenieure nicht nach der HOAI honoriert werden, sind diese entstehenden Kosten den jeweils üblichen Marktbedingungen unterworfen.

Im Fall der Feuerwehrhauptzentrale wurde für die KG 700 vorgegeben von 26 insgesamt 27% Planungskosten angegeben. Diese sind für ein Projekt dieser Art und Größe auskömmlich, da z. B. der Bodengutachter ausschließlich im Bereich der Bestandsgebäude die Tragfähigkeit nachweisen muss und es auch keine Außenanlagenplanung für dieses Projekt geben wird.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die KG 700 im Vorfeld nicht bezifferbare Kosten für Kopien, Leistungen für 23, 27, 63 etc. beinhaltet.

2. Folgende Fragen ergeben sich aus dem Schreiben 14 vom 25.02.2013 zu der oben genannten Kostenprüfung.

- 14 weißt darauf hin, dass in der Vorlage 3969/2012 in der Leistungsbeschreibung der Standortanalyse die Leistungsteile 4.1.3 Statisch konstruktive Beratung und 4.1.7 Vergleich der Kosten im Hinblick auf die verbaute Kubatur / Fläche fehlen und dass das im Auftrag der Standortanalyse geforderte Leistungsbild nicht für 15.000€ erbracht werden konnte

Antwort der Verwaltung:

Die Anmerkung trifft zu. Der Vertrag zwischen dem Leistungserbringer der Standortanalyse und der Verwaltung wurde durch 26 erarbeitet. Da 37 zu diesem Zeitpunkt noch über keinerlei Planungsmittel verfügen konnte, wurde 26 nur in beratender Funktion mit der Option einer späteren Auftragserteilung hinzugezogen. Eine fachliche Wertung zu den oben genannten Punkten konnte durch 37 nicht vorgenommen werden. Die Kostenberechnung wurde aufgrund der in der Standortanalyse erarbeiteten Raumbedarfe ermittelt. Aus diesem Grund wurde das Ergebnis der Kostenschätzung der Standortanalyse als Grobkostenschätzung angenommen. Eine besserer Bewertung der Kosten, ohne einen Planungsauftrag über die Leistungsphasen 1 und 2 zu vergeben, lag der Verwaltung zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

- 14 weißt darauf hin, dass bereits in der Kostenschätzphase die Kostensteigerung erkennbar war. Es wurde zu diesem Zeitpunkt jedoch kein Weiterplanungsbeschluss aufgrund der bedachten Varianten erwirkt.

Antwort der Verwaltung:

Im Planungsbeschluss wird die Verwaltung mit der Planung für die Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Köln-Weidenpesch beauftragt. Durch die Projektsteuerung wurde bestätigt, dass dieser Beschluss bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 gilt.

- 14 weißt darauf hin, besonderen Wert auf die Schlüssigkeit der Zeitdaten zu legen ist

Antwort der Verwaltung:

Die Standortanalyse wurde wie in der Beschlussvorlage aufgeführt im Zeitraum zwischen August und Dezember 2009 erarbeitet und noch im Dezember 2009 präsentiert. 37 beauftragte im August 2009 26 mit dem Abschluss der Vertrages. Das der unterschriebene Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt vorlag, ist der Verwaltung bekannt. Der Planungsbeschluss erfolgte wie von 14 beschrieben im Januar 2011.

- 14 fragt eine Liste von weiteren Punkten an:

Die von 14 angeführten Punkte werden von der Verwaltung jeweils in den anschließenden Zeilen kommentiert.

- Langjährige Erfahrungen der Objektplaner, dass eine Beibehaltung der Raumaufteilung nicht wirtschaftlich ist?

Verwaltung: Alle Räume werden von den Generalsanierungsmaßnahmen betroffen. Eine Entkernung des Gebäudes bietet die Möglichkeit, die Büros den Anforderungen anzupassen.

- Niemand würde ein altes Haus sanieren und ... nicht mehr zulässige Elektroinstallationen belassen
Verwaltung: der Widerspruch ist nicht erkennbar.

- Ein Verzicht auf Glastrennwände erzielt keine Einsparungen
Verwaltung: siehe 1. Punkt, 8. Spiegelstrich.

- Kleinere Raumeinheiten sind günstiger als Großraumstrukturen
Verwaltung: Die Objektplaner haben für die Arbeitsbereiche, in denen größere Büroeinheiten aufgrund der Arbeitsabläufe überhaupt möglich sind festgestellt, dass bedingt durch die geringen Raumhöhen und der notwendigen Luftwechselraten entsprechende Lüftungseinrichtungen nur mit hohem Aufwand zu realisieren sind. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar.

- Wirtschaftlichkeit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Verwaltung: Das Thema der Lüftung der Büros wurde mehrfach zwischen dem Bauherrn, dem Projektsteuerer, der Bauphysik, dem Planer für TGA und den Architekten diskutiert. Festzuhalten ist, dass das Gebäude zukünftig aufgrund von Dämmmaßnahmen zu einem dichten Baukörper wird. Zur Vermeidung von Feuchteschäden und zur Verbesserung des Raumluftklimas sehen die Planer eine Belüftung der Bürobereiche als dringend geboten. Sofern eine Lüftungsanlage installiert wird, ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

- Einsparungen von 514 T€ (14) stehen nur 100 T€ (Fachplaner) gegenüber
Verwaltung: Die von 14 angezeigten Einsparungen von 514T€ bezogen sich auf Glastrennwände. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Einschätzung von 14, durch den Wegfall der Glastrennwände und durch größere Bürobereiche mit Auswirkungen auf das Lüftungskonzept Einsparungen von bis zu 514.000€ zu erzielen, nicht zutrifft. Nach Einschätzung des Fachplaners können durch den Verzicht der Lüftungsanlage für die Büros mit natürlicher Belüftung zwar Einsparungen bis zu 100.000 € erzielt werden, allerdings raten sowohl der Fachplaner als auch die Bauphysiker aus den beschriebenen Gründen dringend davon ab, auf die Belüftungsanlage zu verzichten.

- Gesetzlichkeit der vorgelegten Planung
Verwaltung: Der Widerspruch ist nicht erkennbar.

- Fragen zur Fassade
Verwaltung: siehe dazu Baubeschluss.

- Fragen zum Wärmedämmverbundsystem
Verwaltung: siehe dazu Baubeschluss.

- Fragen zur Dachgestaltung
Verwaltung: Der Widerspruch ist nicht erkennbar.

- Akute Raumnot erzeugt bereits heute 100T€ Mietkosten pro Jahr
Verwaltung: Die Abteilung 375 ist in einem Mietobjekt untergebracht. Die Mietkosten betragen z.Z. 100.000€ jährlich.

- Die Gebäudewirtschaft hält 27% der Baukosten für angemessene Nebenkosten, 37 bislang lediglich 20%
Verwaltung: Nicht die Verwaltung, sondern der Verfasser der Standortanalyse ging von 20% Nebenkosten aus.

- Vergleich zwischen Neubau und Generalsanierung. 14 weist auf das Fehlen der planerischen Ausarbeitung nebst Berechnungen des Objektplaners zwischen Neubau und Generalsanierung hin

Verwaltung: Der Vergleich zwischen Neubau und Generalsanierung wurde als Überschlagsrechnung ermittelt. Dazu wurden vom Objektplaner die unter Punkt 1 Spiegelstrich 1 angenommene Kosten dargestellt. Aufgrund des Ergebnisses, dass Abriss und Neubau die Kosten einer Generalsanierung übersteigen und die detaillierte Berechnung Abriss und Neubau nicht Bestandteil der Beauftragung des Objektplaner ist, wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

- Alternativen werden genannt, scheiden aber wegen zukünftiger Entwicklungen und aufgrund von strategischen Nachteilen aus

Verwaltung: siehe Punkt 6 Baubeschluss.

- Verteuerungsnötigkeit aufgrund Kölner Feuerwehrstandards

Die stützenfreie Halle wurde bereits 1978 in Betrieb genommen und ist die Hauptfahrzeughalle der Feuer- und Rettungswache Weidenpesch. Eine Standarderhöhung findet beim Erhalt der Wagenhalle Bauteil B1 nicht statt. Die sonstigen Anforderungen an den Betrieb einer Feuerwache sind nicht etwas Kölner Standard, sondern Standards bei Bau von Feuer- und Rettungswachen allgemein.

- Gesellschaftlicher anerkannter Mehrwert der Generalsanierung gegenüber Neubau

Verwaltung: Unabhängig des gesellschaftlich anerkannten Mehrwertes ist gemäß der Überschlagsrechnung Abriss und Neubau gegenüber der Kostenberechnung Generalsanierung die wirtschaftlichere Lösung.