

01.06.2016

23

① 16/6

Cing. 2014

15. Juni 2016

### Sanierung Kölner Filmhaus, Maybachstr. 111

**Zur Prüfung vorgelegte Kosten: 2.160.000,- € brutto; 1.815.126,- € netto**  
**Empfohlener Ansatz: 2.560.000,- € brutto; 2.151.260,- € netto**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 28.01.2016 und abschließend vom 03.05.2016 legen 23 und 26 die Kostenberechnung zur Sanierung und Instandsetzung des Objekts Maybachstr. 111 vor.

Das, im Besitz der Stadt Köln befindliche, etwa 1890 errichtete Bahnstationsverwaltungsgebäude war in den Jahren 1997 bis 2000 durch den Kölner Filmhaus e. V mit Eigenmitteln und mit Mitteln des Landes NRW umfangreich saniert und erweitert worden.

Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertrug die Stadt Köln die Immobilie dafür dem Verein.

Nach Insolvenz des Vereins Kölner Filmhaus, im Jahr 2013, wurde der Erbbaurechtsvertrag durch Heimfallvereinbarung rechtswirksam beendet.

Die Immobilie erwirtschaftet z.Zt. geringfügige Einnahmen durch die Verpachtung des Restaurantbetriebes. Die übrigen Räumlichkeiten weisen starke Bau- und Funktionsmängel auf und können nicht dauerhaft, entsprechend der vorgesehenen Förderung, bewirtschaftet werden.

Zur Vermeidung hoher Rückzahlungen an den Fördergeber sind 23 und 41 an einer weiteren Nutzung als „Zentrum für den unabhängigen Film“ interessiert. Eine rentierliche Nutzung, über den derzeitigen Gastronomiebetrieb hinaus, ist durch diese Entscheidung nicht möglich.

Die vorliegende Kostenberechnung beinhaltet erforderliche Sanierungsmaßnahmen, aber auch Maßnahmen zur Revitalisierung des Gebäudes als Filmhausbetrieb und Begegnungsstätte.

Der Kostenberechnung wird zugestimmt. Das RPA empfiehlt eine Erweiterung der geplanten Sanierungsmaßnahmen und Erhöhung der Mittel um die Gebäudesubstanz aufzuwerten und langfristig zu erhalten.

Im nachfolgenden Text werden Hinweise zu den Kostengruppen nach DIN 276 gegeben.

KG 300- Bauwerk-Baukonstruktion:

Die Kosten werden anerkannt. Die Empfehlungen der Gutachter werden nur teilweise umgesetzt. Nach Rücksprache mit 23 und 26 waren die Gutachter von einer Nutzung der Kellerräume als Büro- und Aufenthaltsräume ausgegangen. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht

zulässig und erfolgte bisher ohne Absprache mit 23. Zukünftig sollen die Kellerräume lediglich als Lagerräume genutzt werden.

Das RPA empfiehlt die Durchführung einer Kellerwandabdichtung von außen, mit gleichzeitiger Sanierung der Horizontalfuge im Bereich Kellersohle und der Regenfallleitungen. Im Bereich des unmittelbar angrenzenden Anbaus muss dementsprechend eine Innenabdichtung erfolgen.

Das beauftragte Gutachterbüro empfiehlt die Kellerabdichtung, wenn auch nur partiell, zur Vermeidung von Schimmelbildung. Bei Nichtbeachtung dieser Empfehlung droht eine Gesundheitsgefährdung der Nutzer, auch der höheren Etagen. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Begegnungsstätte und auf die Höhe der Gesamtkosten sollte der zusätzliche Aufwand berücksichtigt werden.

Nach Auffassung des RPA sollte die vollumfängliche Feuchtesanierung jedoch auch zum Schutz der denkmalgeschützten Fassade und besonders des Sandsteinsockels in Betracht gezogen werden. Durch Feuchtigkeit eingetragene Salze führen hierbei zu irreparablen Schäden und sind unbedingt zu vermeiden. Eine Hydrophobierung, alleine von außen aufgebracht und nur im Bereich der sichtbaren Fassade, führt nicht zu deren dauerhaften Erhalt.

Insgesamt empfiehlt das RPA in der KG 300 und KG 700 eine Kostenerhöhung von ca. 400.000,- € brutto um die oben beschriebenen Maßnahmen zu verwirklichen.

#### KG 400- Technische Gebäudeausrüstung:

Die Kosten für die technischen Anlagen werden mit rd. 640.000,-€ (Stand 28.01.2016) netto angegeben. Eine komplette Erneuerung der technischen Anlagen ist nicht vorgesehen.

In der Kostenberechnung sind Mängelbeseitigungsleistungen und die Sanierung der Toilettenanlagen mit Erweiterung um eine barrierefreie Toilette sowie Anpassungen und Änderungen im Foyer des Kinos und der Einbau eines Aufzugs enthalten. Es wurde durchweg ein hoher technischer Standard der Kostenberechnung zugrunde gelegt.

Mit Schreiben vom 03.05.2016 wurde ein geänderter Planungsstand mitgeteilt. Die darin aufgeführten Kosten für die Sanierung der technischen Anlagen wurden auf Grundlage der Kostenschätzung aus 2014 dargestellt.

Ein Abgleich mit der vorgelegten Kostenberechnung ist nicht erkennbar.

Gegen die Kostenansätze bestehen grundsätzlich keine Bedenken, auch wenn die Prüfbarkeit durch pauschale Schätzkosten in mehreren Positionen entsprechend eingeschränkt ist.

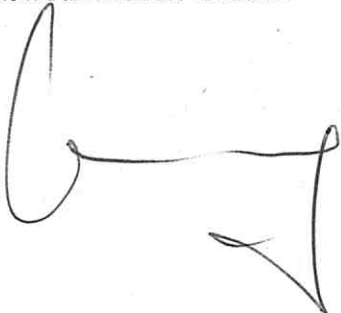
#### KG 700- Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind mit etwa einem Drittel der Projektgesamtkosten sehr hoch angesetzt. Nach Stellungnahme durch 26 und Prüfung der Unterlagen ist dieser Umstand den umfangreichen Vorermittlungen der historischen Bausubstanz geschuldet. Die Kosten werden anerkannt.

#### Ergebnis:

Der Kostenberechnung in Höhe von 2.160.000,- € brutto wird zugestimmt. Im Hinblick auf eine langfristige Nutzung als Begegnungsstätte und den Erhalt der historischen Gebäudesubstanz empfiehlt das RPA den Umfang der Sanierungsarbeiten zu erweitern und höhere finanzielle Mittel bereit zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical line that curves back down to the right.