

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung der Fensteranlage im Museum für Angewandte Kunst Köln, hier: Fortführung der Maßnahme

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	28.04.2020
Bauausschuss	04.05.2020
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 Fortführung des Projektes Sanierung der Fensteranlage im Museum für Angewandte Kunst auf der Basis der Kostenberechnung des Planungsbüros Patelkos.
2. Der Rat nimmt die Kosten für die Maßnahme der Fenstersanierung mit 9,6 Mio. € zur Kenntnis. Gegenüber der bisherigen Kostenschätzung bedeutet dies ein Mehrbedarf von rd. 5,9 Mio. €.
3. Die Finanzierung der Aufwendungen in Höhe von 5.225.400 € erfolgt aus der für die Maßnahme bestehenden Rückstellung, die im Rahmen des Jahresabschlusses 2019 entsprechend aufgestockt wurde. Die erforderlichen Auszahlungsermächtigungen stehen in den Haushaltsjahren 2020 bis 2022 bereit.

Die Mittel der nicht über die Rückstellung abgedeckten Aufwendungen in Höhe von 670.000 € stehen im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat, Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Haushaltsjahr 2020, aus dem Renovierungsprogramm zur Verfügung. Die Mittel werden als überplanmäßige Aufwendung gemäß § 83 GO NRW in den Teilergebnisplan 0405 – Museum für Angewandte Kunst umgeschichtet.

Hierfür werden die Mittel in Höhe von 670.000 € aus dem Renovierungsprogramm 2020 zur Verfügung gestellt und die Freigabe der Mittel in Höhe von 670.000 € aus dem Renovierungsprogramm des Jahres 2020 erteilt.

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>720.400.</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	
c) <u>Sachaufwendungen 2021</u>	<u>4.505.000 €</u>
d) <u>Sachaufwendungen 2022</u>	<u>670.000 €</u>
e) 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 _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung**1. Politische Beschlüsse**

Mit Beschluss des Rates vom 17.12.2013 (Vorlage Nr. 1375/2013) sowie durch Beschlüsse des Ausschusses Kunst und Kultur bzw. Finanzausschuss vom 02.05.2017 und 15.05.2017 (Vorlage Nr. 1088/2017) wurde die Verwaltung mit der Aus- und Fortführung der Sanierung der Fensteranlage im Museum für Angewandte Kunst Köln (MAKK) im Rahmen des Renovierungsprogrammes beauftragt. Für die Maßnahme wurden Kosten in Höhe von rd. 3,7 Mio. € angesetzt.

Nach neuer Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten für die Sanierung der Fensteranlage auf 9,6 Mio. €. Das bedeutet Mehrkosten in Höhe von rd. 5,9 Mio. € (5.895.400 €) gegenüber der ursprünglichen Planung.

2. Ausgangslage

Ausgangspunkt und Gegenstand der Planung und Kostenberechnung in 2017 war der Ausbau und die Entsorgung der fast 60 Jahre alten Fensteranlagen und der Einbau von neuen Fensteranlagen. Da der Museumsbetrieb möglichst aufrechterhalten bleiben sollte, war eine kleinteilige, abschnittsweise Baudurchführung vorgesehen.

Im November 2018 musste die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln dem mit der Planung und Durchführung beauftragten Architekten aufgrund von Schlechtleistungen kündigen. Einer Firma musste ebenfalls wegen Mängeln gekündigt werden. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Bauprojekt bereits in der Ausführung des zweiten von insgesamt achtzehn Bauabschnitten.

Aus der Schlechtleistungen des Planers und der Firma ergaben sich Schäden am Gebäude, die aufwändige Umplanungen erforderlich machten. Diese führten zu erheblichen Verzögerungen im Baufortschritt. Zudem musste ein neuer Architekt beauftragt und eingearbeitet werden. Darüber hinaus wurden Gutachter für die Dokumentation von Schäden eingeschaltet. Erneute intensive Abstimmungen mit der Denkmalpflege, der Feuerwehr und dem Brandschutzsachverständigen waren die Folge. Die Umplanungen, Neuvergaben und zusätzlichen Maßnahmen führen zu den nachfolgend konkretisierten Kostenerhöhungen. Auch musste das Sicherheitskonzept überarbeitet und angepasst werden.

3. Aktueller Sachstand zur Fenstersanierung

In 2017 wurde mit der Fenstersanierung begonnen. Mittlerweile ist ein Viertel der Fensteranlagen des Museums erneuert. Hierzu gehören der Bereich des Overstolzensaals und die Designabteilung. Damit sind von den geplanten achtzehn Bauabschnitten die Bauabschnitte eins bis vier fertiggestellt, mit dem fünften Bauabschnitt wird in Kürze begonnen.

Um die Objekte in den derzeit geschlossenen Schausammlungen möglichst wenig zu bewegen, dient das Hauptgeschoss derzeit als Zwischendepot. Die im Hause befindlichen Depots konnten durch Verdichtung weitere Objekte aus den Schausammlungen aufnehmen. So konnten weitreichende Auslagerungen und damit verbundene Kosten vermieden werden.

Trotz der Sanierung im laufenden Betrieb, konnte das Museum bislang durch ein ambitioniertes Ausstellungs- und Veranstaltungsprogramm seine Besucherzahlen und die daraus resultierende Einnahmeerwartung erreichen.

4. Fenstersanierung

Um nun die Fenstersanierung fortzuführen – der fünfte Bauabschnitt steht an –, bedarf es eines Beschlusses zur Fortführung der Maßnahmen aufgrund der erheblichen Kostensteigerung. Die Gründe für die Kostensteigerungen und die damit verbundenen Nachbesserungen und Überarbeitung der Planung werden im Folgenden dargestellt.

Es handelt es sich im Wesentlichen um folgende Bereiche:

4.1 Architektenkosten

Aufgrund Mängel in der Bauleitung wurde die Zusammenarbeit mit dem bisherigen Architekten beendet und ein neues Architekturbüro beauftragt. Der Leistungsumfang des neu beauftragten Planungsbüro Patelkos umfasst eine teilweise Neuplanung der Leistungsphasen 3 und 5 (Entwurfs- und Ausführungsplanung) sowie eine wesentliche Überarbeitung der Leistungsphasen 6 und 7 (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe). Inwieweit Schadenersatzforderungen gegenüber dem gekündigten Architekten geltend gemacht werden können, muss noch gerichtlich geklärt werden.

4.2 Schadensbeseitigung am Bauwerk

Durch den fehlerhaften Abbruch des Innenputzes und den nicht fachgerechten Ausbau der Fenster im Denkmal sind zum Teil erhebliche Schäden am Mauerwerk, an den Mauerwerksfugen und am Innenputz sowie der Innendämmung entstanden, die behoben werden mussten. Eine fehlerhafte Detailplanung des Architekten hat dazu geführt, dass die Innendämmung rückgebaut und wieder neu aufgebaut werden musste. Bei den Putzarbeiten kam es zu erheblichen Mehrmengen.

4.3 Mauerwerkssanierung und Fugensanierung

Die Sanierung des Mauerwerkes und der Mauerwerksfugen in den Fensterbereichen war bisher nicht vorgesehen. Schäden bei den Abbrucharbeiten und die resultierende Mängelbeseitigung machen diese zusätzliche Maßnahme der Fugensanierung mit Gerüststellung in Abstimmung mit der Denkmalpflege und Restauratoren erforderlich.

4.4 Verdunklungsanlagen

Die Erneuerung der Verdunklungsanlagen war zunächst nicht geplant. Durch den Einbau von Rauch- und Wärmeabzügen und technische Ansteuerung der Abzüge können die vorhandenen Verdunklungsanlagen nicht mehr verwendet werden. In diesem Zuge müssen auch die Holzlaibungen ersetzt werden.

4.5 Baukonstruktion / Gerüststellung / Abbrucharbeiten

Ursprünglich sah die Kalkulation Kosten für Staubschutzwände, Abbrucharbeiten und Baureinigung vor. Zudem war ursprünglich geplant, die Maßnahme ohne die Aufstellung von Gerüsten durchzuführen. Aufgrund der festgestellten Schäden war nach erneuter Einbindung der Denkmalpflege und Restauratoren eine Neuplanung zur Beseitigung der Mängel unumgänglich. Dies macht neben zusätzlichen Gewerken eine geänderte Reihenfolge der Ausführung ein Fassadengerüst erforderlich.

4.6 Anpassungen der Sicherheitszentralen (Einbruch- und Brandmeldeanlage)

Im Laufe des Projektfortschritts hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Sicherheitszentralen (EMA und BMA) so angepasst werden mussten, dass sie mit den neuen Fenstern kompatibel sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

4.7 Nachträgliche Brandschutzertüchtigung von bereits eingebauten Fensteranlagen

Eine vor Ausführung der Maßnahme gegebene Einschätzung eines Brandschutzgutachters stellte sich als nicht ausreichend heraus. Nach aktuellen Erkenntnissen werden Maßnahmen notwendig, die Abstimmung mit der Feuerwehr und einen neu hinzugezogenen Brandschutzbeauftragten erforderlich machten, in deren Verlauf Brandschutzanforderungen und Rauchableitungsöffnungen als notwendig erachtet werden, die in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich um den Einbau von zu öffnenden Fenstern sowie entsprechender Umplanungen.

4.8 Synergieeffekte

Es fallen zusätzliche Arbeiten an Schnittstellen an, die im Rahmen der Instandhaltung ohnehin durchgeführt werden müssen wie beispielsweise die Erneuerung von Heizventilen und Anschlussleitungen im Bereich der Außenwände). Sie können im zeitlichen Zusammenhang mit der jetzigen Maßnahme ausgeführt werden, um den Ausstellungsbetrieb nicht ein weiteres Mal zu beeinträchtigen.

4.9 Puffer / Risikozuschlag

Zur Abdeckung möglicher Risiken, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kostenmäßig bewertet werden können, wird ein pauschaler Risikozuschlag / Puffer von rd. 15% der Gesamtkosten angesetzt. Dieser umfasst Risiken wie Verzögerung im Baufortschritt, Mängelansprüche, Bauen im Bestand, Rechtsstreitigkeiten, Kostensteigerungen, Kündigungen wg. Schlechtleistungen etc.

4.10 Eigenleistung Gebäudewirtschaft

Mit Übernahme des Projektes im Juli 2018 durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird das Projekt mit zusätzlichen Kosten für Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft belegt, die in diesem Falle vom Museum für Angewandte Kunst Köln zu tragen sind. Diese Kosten waren in der ursprünglichen Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

4.11 Baustellenbewachung / 24-Stunden-Bewachung

Zur Sicherung der Baustellenzugänge sowie der allgemeinen Sicherheit, ist während der Bauarbeiten eine separate Baubewachung zu stellen. Des Weiteren ist gemäß Vorgabe des Versicherers sowie der Polizei für die Zeiten, in denen ein Außengerüst installiert ist, eine 24 Std. Bewachung sicherzustellen. Tagsüber kann dies über reguläre Wachkräfte sichergestellt werden, für die Nachtzeiten sind zusätzlich Kräfte einzusetzen.

5. Zeit-/Maßnahmenplan

Der voraussichtliche Zeitplan sieht die Fortführung der Sanierungsmaßnahme der Fenstersanierung nun bis Anfang 2022 vor. Auf das Jahr 2020 entfallen die Bauabschnitte 6-10. Mit dem Bauabschnitt 11 wird Ende 2020 begonnen. Die Durchführung der Bauabschnitte 11-18 ist für 2021 geplant, wobei nach dem jetzigen Stand davon ausgegangen wird, dass zu Beginn 2022 noch verbleibende Restarbeiten ausgeführt werden.

6. Kosten

Aufgrund der obigen Ausführungen ergeben sich gegenüber der bisherigen Kostenberechnung erhebliche Mehrkosten, die sich bezogen auf die einzelnen Leistungen und Kostengruppen wie folgt darstellen:

6.1 Architektenleistungen

Aufgrund der vorgenannten Probleme im Bereich der Architektenleistungen fallen Kosten in Höhe von rd. 0,9 Mio. € an. Diese setzen sich zusammen aus den Restzahlungen für die bisherigen Architekten sowie die Planungskosten des neuen Architekturbüros. So mussten beispielsweise die Leistungsphasen 3 und 5 (Entwurfs- und Ausführungsplanung) sowie die Leistungsphase 6 und 7 (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) neu geplant bzw. überarbeitet werden. In der ursprünglichen Kostenberechnung waren für die Architektenleistungen Kosten in Höhe von rd. 0,59 Mio. € vorgesehen. Dementsprechend ergibt sich einen Mehrbedarf in Höhe von rd. 0,3 Mio. €.

Planung alt	593.900 €
Planung neu	<u>897.300 €</u>
Mehrbedarf	303.400 €

6.2 Fensteranlage

Die Kosten für die Fensteranlage belaufen sich auf nunmehr auf 4,1 Mio. €. Gegenüber der bisherigen Planung von 2,3 Mio. € bedeutet dies ein Mehrbedarf von rd. 1,85 Mio. €.

Planung alt	2.323.900 €
Planung neu	<u>4.178.600 €</u>
Mehrbedarf	1.854.700 €

6.3 Baukonstruktion (Gerüstbauen, Schutzmaßnahmen, Abbrucharbeiten, Reinigung)

Aufgrund der neu einzuplanenden Kosten für die Gerüststellung erhöhen sich die Kosten maßgeblich. Es kommt daher zu Mehraufwendungen in Höhe von rd. 476.100 €.

Planung alt	396.200 €
Planung neu	<u>872.300 €</u>
Mehrbedarf	476.100 €

6.4 Technische Anlagen (Einbruch- und Brandmeldeanlagen)

Aufgrund Anpassungsbedarf im Bereich der Einbruch- und Brandmeldeanlagen erhöhen sich die Kosten im Bereich der technischen Anlagen entsprechend. Gegenüber der bisherigen Planung von rd. 334.000 € entsteht ein Mehrbedarf von rd. 206.000. €.

Planung alt	333.600 €
Planung neu	<u>539.200 €</u>
Mehrbedarf	205.600 €

6.5 Baunebenkosten, hier: Bewachung

Aus den genannten Gründen fallen Mehrkosten im Bereich der Bewachung für die Baustellenbewachung und 24-Stunden-Bewachung an.

Planung alt	0 €
Planung neu	<u>361.000 €</u>
Mehrbedarf	361.000 €

6.6 Sonstige Baunebenkosten

Zusätzlich zu den vorgenannten Kosten fallen noch sonstige Baunebenkosten an, die bisher nicht oder nicht in der entsprechenden Höhe berücksichtigt wurden. Es handelt sich um Kosten für Brandschutzsachverständige, Gutachterkosten zu Dokumentation der entstandenen Schäden sowie juristische Beratung und Kosten der Bauleitung. Hier entstehen Kosten in Höhe von rd. 285.000 €.

Planung alt	0 €
Planung neu	<u>285.500 €</u>
Mehrbedarf	285.500 €

6.7 Eigenleistung Gebäudewirtschaft

Durch den Übergang der Abteilung Kulturbauten zur Gebäudewirtschaft entstehen zur Betreuung der Maßnahmen Fenstersanierung Kosten aus Eigenleistung, die bislang nicht berücksichtigt wurden.

Planung alt	0 €
Planung neu	<u>987.700 €</u>
Mehrbedarf	987.700 €

6.8 Risikozuschlag/Puffer

Zur Abdeckung von Risiken, die aus der Maßnahme Fenstersanierung resultieren, werden rd. 1,4 Mio. € an Risikozuschlag/Puffer vorgesehen. Diese waren nur geringfügig in der ursprünglichen Kostenberechnung vorgesehen.

Planung alt	42.500 €
Planung neu	<u>1.463.900 €</u>
Mehrbedarf	1.421.400 €

6.9 Mehrbedarf Fenstersanierung

Der Mehrbedarf für die Fenstersanierung stellt sich wie folgt dar:

Architektenkosten	303.400 €
Fensteranlage	1.854.700 €
Baukonstruktion	476.100 €
Technische Anlagen	205.600 €

Bewachung	361.000 €
Baunebenkosten	285.500 €
Eigenleistung Gebäudewirtschaft	987.700 €
Puffer / Risikozuschlag	<u>1.421.400 €</u>
Summe	5.895.400 €

Somit ergibt sich ein zu deckender Mehrbedarf in Höhe von 5.895.400 €.

7. Finanzierung

Die Finanzierung der Aufwendungen für die Fenstersanierung in Höhe von 5.225.400 € aus der für diese Maßnahmen bestehenden Rückstellung, die im Rahmen des Jahresabschlusses 2019 entsprechend aufgestockt wurde. Die erforderlichen Auszahlungsermächtigungen stehen in den Haushaltsjahren 2020 bis 2022 bereit.

Die nicht über die Rückstellung abgedeckten Aufwendungen in Höhe von rd. 670.000 € 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 0405 – Museum für Angewandte Kunst umgeschichtet.

Die Mehraufwendungen teilen sich auf die einzelnen Haushaltsjahre wie folgt auf:

Haushaltsjahr 2020	720.400 €
Haushaltsjahr 2021	4.505.000 €
Haushaltsjahr 2022	<u>670.000 €</u>
Gesamt	5.895.400 €

8. Ausblick / Auswirkungen auf den Klimaschutz

Mit der Fenstersanierung ist nun ein erster Schritt getan, um das Museum für Angewandte Kunst aber auch die mittlerweile in die Jahre gekommenen Museen Stück für Stück zu modernisieren.

Die Verwaltung wird zur nächsten Sitzung eine Beschlussvorlage zur den begleitenden Maßnahmen und zum Renovierungsprogramm einbringen.

Mit der Sanierung der Fenster wird eine Energieeinsparungen von mindestens 15 – 20% erwartet.

Begründung der Verfristung, Dringlichkeit und Unabweisbarkeit

Die verwaltungsinterne Abstimmung konnte nicht frühzeitiger abgeschlossen werden. Um Bauverzögerungen im Projekt zu vermeiden, müssen zum jetzigen Zeitpunkt notwendige Vergabeverfahren eingeleitet werden. Eine Behandlung in der Sitzung am 09.06.2020 käme zu spät. Es wird daher um Behandlung in der Sitzung am 28.04.2020 gebeten.

Die Fensteranlage des Museums für Angewandte Kunst ist aufgrund von weiträumigen Schadensbildern im Glas- und Rahmenbereich im gesamten Gebäudekomplex in einem sehr schlechten Zustand. Ohne Erneuerung der gesamten Fensteranlage sind die Gebäudesubstanz und der Sammlungsbestand – die Objekte werden durch die eindringende Feuchtigkeit stark in Mitleidenschaft gezogen – dauerhaft gefährdet. Nur der Kompletttausch der gesamten Fensteranlage garantiert eine bautechnisch und konservatorisch einwandfreie Erhaltung des Gebäudes und der Sammlung.

Anlagen

Kostenübersicht gem. DIN 276 auf Grundlage der Kostenberechnung Patelkos