

LVR · Dezernat 3 · 50663 Köln

Datum und Zeichen bitte stets angeben

An die Mitglieder und
stellvertretenden Mitglieder

14.09.2017

der Projektkommission
Bauvorhaben Ottoplatz
des Finanz- und Wirtschaftsausschusses

Frau Wiese
Tel 0221 809-2404
Fax 0221 8284-0953
Francesca.Wiese@lvr.de

über FB 06

Anfrage 14/21 vom 8. Juni 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Juni 2017 haben Sie bereits die Anfrage Nr. 14/21 zur finanziellen Auswirkung des Tiefgaragenbaus beim Bauvorhaben Ottoplatz zur Kenntnis erhalten. Es wurde um Klarstellung zu drei Themenbereichen gebeten, die ich nun mit diesem Schreiben gerne jeweils einzeln beantworte.

Wie hoch wären die Kosten für die Anmietung von Stellplatzflächen im Parkhaus der Lanxess Arena für den LVR bei direkter Buchung eines höheren Kontingents? Gibt es Stafflungen, wenn ja, wie sehen die aus? Wie langfristig können Kontingente gemietet werden?

Nach aktuellem Planungsstand des Architekturbüros kadawittfeldarchitektur können in der zweiten Tiefgaragenebene (UG 2) ca. 175 Stellplätze, in der ersten Tiefgaragenebene (UG 1) ca. 115 Stellplätze, somit insgesamt 290 Stellplätze geschaffen werden. Unter der Annahme, dass bei Wegfall des UG 2 mindestens 175 Stellplätze nicht realisiert werden können, wurden die Kosten für die Anmietung von Stellplatzflächen im Parkhaus der Lanxess Arena auf Basis dieser Werte geprüft.

Auf Grund der flexiblen Arbeitszeitgestaltung, die den Mitarbeitenden in der Zentralverwaltung des LVR angeboten wird (Werktags zwischen 6:45 Uhr und 19 Uhr) kommt von den aktuell durch den Parkhausbetreiber angebotenen Mietvarianten nur die 24-Stunden Anmietung der Stellplatzflächen in Betracht. Bei dieser Mietvariante beträgt die monatliche Miete nach heutigem Stand 112,70 EUR für einen Stellplatz.

Bei 175 zu kompensierenden Stellplätzen würde sich somit eine Gesamtmiete von 19.722,50 EUR monatlich ergeben. Das entspricht einer Jahresmiete von 236.670,- EUR. Zu erwartende Mietpreissteigerungen sind dabei nicht berücksichtigt. Auf 30 Jahre hochgerechnet ergäben sich nach heutigen Stand somit Mietkosten in Höhe von 7.100.100,00 EUR.

Eine telefonische Rücksprache mit den J. & R. Kalscheuer Parkhausbetrieben hat ergeben, dass keine Rabatte bei der Buchung eines höheren Kontingents vergeben werden können. Auch ist keine rechtssichere, z.B. durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch, langfristige Anmietung der Kontingente möglich. Für die Anmietung werden lediglich unbefristete Mietverträge angeboten, die von beiden Vertragsparteien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündbar sind. Eine Mietsicherheit über mehrere Jahre besteht somit nicht.

Wie groß wäre der Kostenunterschied zwischen dem Bau zweier Tiefgaragenebenen nebst Betriebskosten im Vergleich einer Ebene inklusive Betriebskosten nebst Anmietung (kumuliert) entsprechender Zusatzstellflächen in der Lanxess Arena im Verlauf der Jahre über einen Zeitraum von 30 Jahren?

Das LVR-Haus als noch bestehende Bebauung des Ottoplatzes verfügt über zwei Untergeschosse, die sowohl der Unterbringung haustechnischer Anlagen als auch als Tiefgarage dienen. Ab derzeitigen Straßenniveau reichen diese bis auf ca. 6,25m in das Erdreich.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs sieht ebenfalls zwei Untergeschosse vor, bis in eine Tiefe von ca. 6,75m unterhalb der Oberfläche. Der geplante Neubau benötigt aus statischen Gründen eine ausreichende Tiefengründung bis auf tragfähige Bodenschichten und die geplante zweigeschossige Tiefgarage liegt in weiten Teilen innerhalb des durch das bestehende Gebäude vorgegebenen Baufeldes. Lediglich im Bereich der Opladener Straße, unterhalb des derzeitigen oberirdischen Parkplatzes sind für die neuen Untergeschosse ergänzende Aushubarbeiten notwendig.

Bei Verzicht auf ein Untergeschoss ergäben sich Einsparungen bei den Aushubarbeiten im Bereich der Opladener Straße sowie durch den Entfall von Außenwänden einschließlich Abdichtung und einer Geschossdecke für ein Untergeschoss.

Diesen Einsparungen stehen jedoch auch zusätzliche Kosten gegenüber. Der neue Untergrund muss so qualifiziert sein, dass er für das darüber aufstehende Gebäude als tragfähiger Grund geeignet ist. Da sich der geplante Neubau über die Grenzen des heutigen Bestandsbaus hinaus erstreckt, sind lediglich mitteltragfähige Hochflutablagerungen, bzw. ggf. Auffüllungen aus der Bauzeit des Bestandsgebäudes zu erwarten. Um daraus etwaig resultierende Setzungsrisse zu vermeiden, muss für den Neubau eine Gründung bis zu tieferliegenden tragfähigen Kiesschichten erfolgen. Diese liegen voraussichtlich auf einem Höheniveau von ca. -6.75 m (unter Oberkante Gelände) oder tiefer.

Der nachstehend dargestellte Kostenrahmen, basierend auf aktuellen Ausschreibungen, Angaben von beratenden Ingenieurbüros und den statistischen Werten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten) zeigt, dass die Einsparungen bei Verzicht auf ein Tiefgeschoss durch den erhöhten Aufwand in der Gründung aufgezehrt werden. Der Gründungsaufwand liegt nach den ermittelten Kosten sogar leicht über den Einsparungen.

Quelle	Jahr	Index	Δ	Faktor	Berechnung		
aktueller Baupreisindex / it-NRW	Mai 17	112,2					
Richtzahl	2010	100,0	3,6%	1,03601	XX% = $\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{\text{alter Indexstand}} - 100$		
Ursprungs-Index BKI Kennwert -2015	2015	108,3					
	Größe	Höhe	Dicke	Menge	EP, 2017	Summe	Quelle
1. Kostenreduktion						420.714,65 €	
Aushub unter Parkplatz (entsorgt)	1.320,0 m ²	3,00 m		3.960,0 m ³	3,81 €	15.097,58 €	LVR-Klinik LA / Rohbau
UG Außenwand - WW Beton	150,0 lfm	3,00 m	0,30 m	135,0 m ³	142,78 €	19.275,71 €	LVR-Klinik LA / Rohbau
UG Außenwand - Schalung	300,0 lfm	3,00 m		900,0 m ²	20,64 €	18.573,61 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
UG Außenwand - Abdichtung	150,0 lfm	3,00 m		450,0 m ²	25,02 €	11.258,85 €	LVR-Klinik LA / Abdichtung
Treppenhauswand - Beton	150,4 lfm	2,50 m	0,25 m	94,0 m ³	89,30 €	8.394,59 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
Treppenhauswand - Schalung / Sichtbeton	300,8 lfm	2,50 m		752,0 m ³	37,60 €	28.272,83 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
Deckenplatte - Beton	6.500,0 m ²		0,30 m	1.950,0 m ³	95,23 €	185.698,77 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
Deckenplatte - Schalung	6.500,0 m ²			6.500,0 m ²	20,64 €	134.142,71 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
2. Kostenmehraufwand						435.140,49 €	
Verfüllung - Boden	5.790,0 m ²	2,80 m		16.212,0 m ³	20,58 €	333.564,82 €	LVR-Klinik LA / Rohbau
Verfüllung - Tragschicht (Kalksteinschotter)	5.790,0 m ²	0,45 m		2.605,5 m ³	38,99 €	101.575,67 €	LVR-Klinik DTFZ / Rohbau
Bohrpfahlbohrung	22 Stück	4,00 m		86 lfm	500,00 €	43.200,00 €	MIQua KoBe
Bohrpfähle im Bereich unter Parkplatz	22 Stück	4,00 m		86 lfm	1.880,00 €	162.432,00 €	MIQua KoBe

Bei Entfall eines Tiefgeschosses müssten darüber hinaus die nach aktuellem Planungsstand darin vorgesehenen Technikflächen von ca. 390m², sowie die Lager- und Archivflächen von ca. 735m² voraussichtlich in das verbleibende erste Untergeschoss verlagert werden. Dies würde zu einer weiteren Verringerung der Gesamtstellplatzfläche führen, so dass die vorausgegangene Berechnung der Mietkosten für die Stellplätze an anderer Stelle als Mindestaufwand anzusehen ist.

Da der Planungsprozess gerade erst begonnen hat, können verlässliche Aussagen zu den voraussichtlichen Betriebskosten und möglichen Betriebskostenreduzierungen je nach Ausgestaltung der Tiefgarage noch nicht seriös getroffen werden.

Welche konkrete Auswirkung hätte nach aktuellem Stand jede der beiden Bauvarianten auf die Umlagehöhe?

Die Umlagehöhe wird durch den jährlich anfallenden Aufwand beeinflusst. Im Falle eines Verzichts auf die Errichtung von zwei Tiefgaragenebenen und einer Kompensation des Stellplatzverlustes durch Anmietung ergeben sich wie zuvor dargestellt zusätzliche jährliche Aufwendungen in Höhe von mindestens 236.670,- EUR.

Bei einer angenommenen Abschreibungsdauer für das Gebäude von 50 Jahren und rd. 14.400,- EUR erhöhten Baukosten fällt zusätzlich ein jährlicher Abschreibungsmehraufwand von rd. 290,- EUR an. Der jährliche Mehraufwand bei Verzicht auf ein zweites Tiefgaragengeschoss beträgt somit pro Jahr mindestens 236.960,- EUR (236.670,- EUR Mietaufwand zuzüglich 290,- EUR Abschreibungsmehraufwand).

Der so ermittelte Mehraufwand wirkt sich grundsätzlich umlageerhöhend aus. Die konkrete Auswirkung auf die Umlagehöhe kann jedoch wegen der Geringfügigkeit des Betrages im Verhältnis zu den insgesamt umlagerelevanten haushalterischen Vorgängen nicht seriös beziffert werden. Die Änderungen würden sich lediglich auf Nachkommastellen auswirken, die im Haushalt nicht dargestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A l t h o f f