

14

08.03.2013

26

In den Kosten i. H. v. 9.124.849,75 € brutto ist anteilig der Ausbau der Fläche für das HDA enthalten. Da das HDA bisher keine Finanzierungszusage erteilt hat, ist in der Beschlussvorlage der Kostenanteil i. H. v. 707.097,01 € brutto in Abzug gebracht worden. Die Baukosten für die Sanierung des VHS Studienhauses belaufen sich somit auf 8.417.752,74 €.

Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS Studienhauses, Josef-Haubrich-Hof 2
hier: Prüfung der Kostenberechnung Stand 12.02.2013
RPA-Nr.: KOB 2013/499
Kosten ungeprüft: 7.667.940,97 € netto (9.124.849,75 € brutto)
Kosten geprüft: 6.035.197,52 € netto (7.181.885,05 € brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erfolgtem Auszug des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums im Sommer 2012 setzte die Gebäudewirtschaft die Planung der Instandsetzungsarbeiten am VHS Studienhaus Neumarkt fort. Hierzu legte sie am 15.02.2013 dem RPA eine Kostenberechnung vom 12.02.2013 zur Prüfung vor.

Der überwiegende Teil der vorgelegten Unterlagen ist abschließend prüfbar. Trotzdem kann die Gesamtsumme von etwa 7,7 Mio. € netto (9,1 Mio. € brutto) nicht bestätigt werden. Grund hierfür sind insbesondere die Pauschalen, die im Stadium einer Kostenberechnung nicht mehr existieren dürfen und auch nicht müssen. So wurde der im November 2012 beauftragte neue Planer praktisch von der Ermittlung der Baunebenkosten befreit. Er beruft sich auf eine pauschale Angabe seitens der Gebäudewirtschaft in Höhe von 1.517.955,41 € brutto (s.u. KG 700). Die Kostenberechnung bleibt daher in diesem Punkt mangelhaft.

Während der Prüfung erhielt das RPA die Nachricht, dass die ursprünglich verfolgte Anmietung durch das Haus der Architektur Köln (HdAK) voraussichtlich nicht mehr zum Tragen kommt. Zwar wirft die vorgelegte Kostenberechnung einen anteiligen Betrag in Höhe von 707.097,012 € brutto für Baukonstruktionen und technischen Anlagen (einschl. Baunebenkostenanteil) aus, dieser kann allerdings nicht den vorgelegten Plänen zugeordnet werden, da keine Mengenangaben vorhanden sind. Auch kann die aktuell im Beschlussverfahren angegebene „*teilweise Umbauung der zum Josef-Haubrich-Hof gelegenen Arkadenfläche*“ den zur Prüfung vorgelegten Plänen nicht entnommen werden. Hier ist der Arkadenbereich vollständig ausgebaut.

Es wird empfohlen, zur Baubeschlussfassung auch in folgenden Bereichen die erforderliche Kosten- und Planungssicherheit herzustellen:

1. Aufschlüsselung der Baunebenkosten nach Planstand Kostenberechnung (u.a. Darstellung der Honorare der abgeschlossenen und laufenden Ingenieurverträge, Gutachten, Gebühren, Zuschläge für Generalunternehmer etc.)
2. Klärung, welcher Ausbauumfang der Arkaden zum Josef-Haubrich-Hof weiter verfolgt wird, um auch den Mietaufwand gegenüber der VHS oder einem möglichen sonstigen Nutzer sicher bestimmen zu können.

3. Klärung weiterer verschiedener pauschalierter Kostenpositionen (z.B. Rückstellung für brandschutztechnische Anforderungen, pauschal 250.000,- € netto)
4. Klärung der Verlängerbarkeit der Baugenehmigung aus 2009 ohne zusätzliche Anforderungen.

Das RPA stellt seine Zustimmung unter den Vorbehalt, dass sich die zuvor genannten Kosten bestätigen lassen.

Ziel der Planung

Die Kostenberechnung bezieht sich auf Pläne des Architekturbüros Schulz vom 15.09.2008. Diese Pläne wurden auf Basis der Fachingenieurplanungen bis zuletzt fortgeschrieben. Die Maßnahme umfasst im Wesentlichen die Erneuerung des Eingangs zur Cäcilienstraße (teilweise Verglasung der Arkaden), den Ausbau der Arkaden am gegenüberliegenden Gebäude-Ende (vollständige Verglasung, Cafeteria und Nutzflächen des Hauses der Architektur Köln). Die den Unterlagen beigefügte Baubeschreibung sieht die umfangreiche Instandsetzung vor, dabei die Ertüchtigung des Brandschutzes und den Austausch der Fensterelemente in den Obergeschossen. WC-Anlagen werden verändert, unter anderem in jedem Geschoss barrierefrei erreichbar. Der Aufzug wird ins 5. Obergeschoss fortgeführt. Die Baubeschreibung ist in Teilen überholt, da im Rahmen des Konjunkturprogramms die Fenster bereits erneuert wurden (vgl. Architektenvertrag mit Schulz vom 30.08.2010). Ansätze hierfür finden sich deshalb auch nicht mehr in den Einzelpositionen der Kostenberechnung.

Planungsfortschritt

Bereits zur Ämterkonferenz am 11.09.2007 erfolgte eine Beratung zur Sanierung und Umfeldgestaltung des VHS-Studienhauses. Es wurden dabei Kosten in Höhe von 4,2 Mio. € brutto genannt. Der Rat genehmigte in seiner Sitzung vom 24.06.2008 den Vorentwurf, sowie die Kostenprognose in Höhe von 5.752.467 € brutto. Nach Einsturz des Stadtarchivs und der vorübergehenden Nutzung des Gebäudes durch das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium wurden die Planungen zu den Instandsetzungsarbeiten zunächst unterbrochen. Am 15.05.2012 beauftragte der Rat die Gebäudewirtschaft mit der kurzfristigen Erstellung einer belastbaren Kostenberechnung. Die Verwaltung hatte vorab Kosten in Höhe von 8,08 Mio. € brutto genannt, allerdings lediglich in Form einer Kostenschätzungsqualität.

Im Jahresbericht 2012 (Session-Nr. 2971/2012, Behandlung in der Sitzung des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft am 05.11.2012) teilte die Verwaltung mit, dass eine neue Kostenberechnung im Rahmen der Leistungsphase 3 erstellt werde. Die Leistungsphase solle im September 2012 abgeschlossen sein, nach Prüfung der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt werde der Baubeschluss am 15.11.2012 eingeholt. Auf die Bitte des RPA vom 11.10.2012, die Unterlagen zur Prüfung rechtzeitig zu erhalten, teilte die Gebäudewirtschaft am 12.10.2012 mit, dass sich das Projekt verzögere. Am 20.12.2012 teilte die Gebäudewirtschaft ergänzend mit, die Kostenberechnung sei ihr am 17.12.2012 vorgelegt worden. Ein nach ihrer Prüfung gegenüber dem RPA vorlagefähiges Ergebnis erwarte sie Anfang 2013. Aus den während der Prüfung ergänzten Unterlagen ergibt sich, dass erst am 26.11.2012 zwischen der Gebäudewirtschaft und einem neuen Architekten ein Vertrag zur Erstellung der aktualisierten Kostenberechnung abgeschlossen wurde.

Prüfhinweise zu einzelnen Kostengruppen (KG)

KG 200 – Herrichten und Erschließen

Es wird lediglich eine Pauschale in Höhe von 59.500,- € brutto genannt, die auf Erfahrungswerten basiere. Für eine Kostenberechnung ist das nicht ausreichend.

KG 300 - Baukonstruktionen

Laut Pos. 337.15 „Ergänzung PR-Fassade, Übergang HdA“ der Kostenberechnung sind bei einem vollständigen Verzicht des HdA (Haus der Architektur) zusätzlich 56.104,00 € pauschal anzusetzen. Dieser (optionale) Ansatz ist nicht ohne Weiteres verständlich. Gemäß Pos. 351.01 „Maßnahmen für Sicherstellung der F90 Anforderung von Bauteilen“ wurden 297.500,- € pauschal rückgestellt. Die genannte Kostenposition ist zum Zeitpunkt der Kostenberechnung grundsätzlich exakt zu ermitteln.

KG 400 – Technische Anlagen

In drei Punkten, Reduzierung in der Regenentwässerung und zwei entfallene Lüftungskühlungen, äußert das Planungsbüro im Erläuterungsbericht Bedenken über die vorgesehene Art der Ausführung. Diese Bedenken teilt die Gebäudewirtschaft nicht. Die Planung sieht auch vor, größere Teile der Heizleitungsanlagen zu erhalten. Es wird gebeten, diesen Aspekt noch einmal zu überdenken. Bisher besteht für die Heizanlage ein offenes System, weshalb von einem relativ hohen Sauerstoffeintrag und damit von einem erhöhten Korrosionsrisiko auszugehen ist. Im Strangschema Heizungstechnik ist ein Produkt für Heizkörper-Radiavektoren (Zehnder) vorgegeben. Wenn möglich sollte für die betreffenden Örtlichkeiten auf eine Beheizung umgeplant werden, die einen Wettbewerb unter verschiedenen Herstellerprodukten ermöglicht und damit auch ein produktneutrales Leistungsverzeichnis.

KG 500 - Außenanlagen

Die Kosten der KG 500 werden anerkannt.

KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Für die KG 600 wurden keine Angaben eingestellt. Demnach wäre davon auszugehen, dass die VHS keine zusätzliche Ausstattung benötigt. Das steht möglicherweise nicht im Einklang mit den Planungen im Jahr 2008 (Neumöblierung in Höhe von 540.000,- €, vgl. Stellungnahme des RPA zur Baubeschlussfassung im Rat am 24.06.2008)). Auch ist kein Budget für Kunst am Bau vorgesehen.

KG 700:

Die Kosten der KG 700 werden lediglich pauschal mit einem Ansatz von 22 % der KG 200 - 600 berechnet. Bereits bei den zuvor vorgelegten Kostenermittlungen hatte 14 die fehlende Aufschlüsselung der Kosten bemängelt, zuletzt im Vorgespräch vom 31.01.2013. Zum aktuellen Zeitpunkt - Vorlage einer Kostenberechnung - sind diese Kosten als Einzelkosten ausführlich abzubilden. Gerade im Hinblick auf den Wechsel der Planer bat das RPA um eine genaue Darstellung der bisher vergüteten Planungsleistungen (Kostenfeststellung) und der erwarteten weiteren Planungs- und sonstigen Baunebenkosten. Am 05.03.2013 teilt die Gebäudewirtschaft schriftlich mit: „Eine weitere Aufschlüsselung der Baunebenkosten erfolgt durch die Gebäudewirtschaft nicht.“ Es ist nicht zu erklären, weshalb die Gebäudewirtschaft auch nicht den ausdrücklich mit der Erstellung der Kostenberechnung beauftragten neuen Planer

anhält, eine fachgerechte Leistung abzuliefern. Das RPA befürchtet, dass die Kosten nicht die korrekte Summe der bereits abgerechneten und noch zu erbringenden Leistungen wiedergibt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. K. H.', written in a cursive style.