

14
143/2

03.07.2013
Frau Reuter
29390
Herr Nagel
22969

56

Kostenberechnung: Errichtung eines Flüchtlingswohnheims
Kuckucksweg

RPA-Nr.: KOB 2013/1237

Kosten vor Prüfung: 1.902.521,00 € netto / 2.264.003,56 € brutto ohne Honorarkosten,
zzgl. 411.621,08 € netto / 489.829,09 € brutto für Honorare

Kosten nach Prüfung: 1.544.163,50 € netto / 1.837.554,57 € brutto ohne Honorarkosten,
neue Honorarkosten vorerst nicht feststellbar

sowie

Kostenberechnung: Errichtung eines Flüchtlingswohnheims
Potsdamer Str. 1, Köln-Weiden

RPA-Nr.: KOB 2013/1238

Kosten vor Prüfung: 2.038.877,30 € netto / 2.426.263,99 € brutto ohne Honorarkosten,
zzgl. 437.393,30 € netto / 520.498,03 € brutto für Honorare

Kosten nach Prüfung: 1.663.584,10 € netto / 1.979.665,08 € brutto ohne Honorarkosten,
neue Honorarkosten vorerst nicht feststellbar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beiden Kostenberechnungen zu den o. g. Bauvorhaben werden mit Schreiben vom 19.06.2013 von 56 zur Einholung der Baubeschlüsse vorgelegt. Beide Gebäude werden im energetischen Standard „EnEV 2009“ errichtet. Die eingereichten Baukosten von rund 2.960 €/m² Wohnfläche für das BV Kuckucksweg und von 3.235 €/m² Wohnfläche für das BV Potsdamer Str. liegen weit über dem Niveau von Vergleichsobjekten (z. B. städtischer sozialer Wohnungsbau mit einem Zielwert von 2.000 €/m² Wohnfläche; BKI). Die vom Rat beschlossene Systembauweise zur Kostenminderung ist nicht erkennbar. Dies ist offensichtlich einer besseren Eingliederung ins soziale Umfeld geschuldet sowie einer angenommenen günstigeren Bauunterhaltung. Im Zuge meiner Prüfung habe ich diverse EP auf Marktniveau gekürzt und bauliche Vereinfachungen vorgeschlagen. Im Ergebnis konnten somit die Kosten auf rund 2.370 €/m² Wohnfläche für das BV Kuckucksweg und auf rund 2.600 €/m² Wohnfläche für das BV Potsdamer Str. reduziert werden. Eine weitere Kostenminderung ist anhand der vorliegenden Entwürfe nicht möglich.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die durch das RPA vorgenommene detaillierte Preisprüfung und Kostenreduktion eine originäre Aufgabe der Projektleitung und Projektsteuerung ist.

Nach Durchsicht der Unterlagen erkenne ich beide Kostenberechnungen im Ergebnis an. Hierzu setze ich voraus, dass die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

1.) Verträge mit den Planungsbeteiligten:

Beide Baumaßnahmen werden vom gleichen Architekturbüro durchgeführt, der beiliegende HOAI-Architektenvertrag vom 18.05.2012 gilt für beide Bauvorhaben gemeinsam. Für die Teilleistung „Potsdamer Str.“ geht der Vertrag von einer Wiederholungsplanung und somit von einem um 50 % reduzierten Honorarkosten für die Leistungsphasen 1 bis 3 aus. Ausweislich des Datums zum Vertragsschluss wurde der Vertrag bereits vor dem Planungsbeschluss aus der Ratssitzung vom 18.12.2012 abgeschlossen. Die im Vertrag vereinbarten reduzierten Honorarkosten für die Wiederholungsplanung sind nicht zutreffend, da einerseits unterschiedliche Baufenster vorliegen und andererseits keine räumliche Nähe zwischen den Grundstücken gegeben ist (vgl. hierzu Beantwortung der Anfrage aus dem Bauausschuss vom 10.12.2012).

B Ich beanstande, dass der Rat zur Beschlussfassung nicht über den bereits abgeschlossenen Architektenvertrag informiert wurde. Der Vertrag passt nicht zur Bauaufgabe. Bereits zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses war offensichtlich, dass die angegebenen Kosten von 180.000,- € je Baumaßnahme nicht ausreichen werden.

Auf Grund der vorgenannten Umstände kann ich die Honorarkosten nicht bestätigen und nehme sie daher aus der Prüfsumme heraus. Es ist festzustellen, dass bei der Vergabe der Architektenleistungen in Höhe von ca. 1 Mio. € brutto gegen die Vergaberichtlinien verstoßen wurde.

Zur weiteren Prüfung im Nachgang bitte ich um Übersendung aller weiteren Fachplanerverträge (TGA, Außenanlagen, sonstige) sowie der Leistungsvereinbarung mit 26.

2.) Planung und Kostenaufstellung:

Die eigentliche Kostenermittlung liegt für jedes BV mit zwei verschiedenen Datums- und Kostenständen bei. Das RPA hat jeweils die aktuellere Variante vom 15.05.2013 berücksichtigt. Die Kostengruppen 300 bis 500 wurden nach meiner Auffassung zu hoch angesetzt, daher habe ich diverse EP auf ein marktübliches Preisniveau reduziert. Ich bitte um Beachtung der Blaeintragungen in den Kostenaufstellungen im Projektbuch.

Es sollte zeitnah geklärt werden, ob aufgrund der Nähe zum Autobahnkreuz Köln-West (BV Potsdamer Str.) bzw. zur BAB 555 (Kuckucksweg) Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden nötig sind.

a) KG 200 – Herrichten und Erschließen:

Es fehlt eine Aussage zu möglichen Altlasten (z. B. Schadstoffe, Kampfmittel). Im Bodengutachten für das Flüchtlingswohnheim Potsdamer Str. sind Sondierhindernisse erwähnt; ich gehe davon aus, dass mögliche Erschwernisse in den eingereichten Kosten enthalten sind. Es ist unklar, ob die Kosten für die nicht-öffentliche Erschließung komplett in den jeweiligen Positionen der KG 400 enthalten sind.

b) KG 300 – Bauwerk:

Meiner Ansicht nach sind folgende Kosten deutlich zu reduzieren:

- Entfall des extensiven Gründachs.
- Entfall der aufwendigen Leibungsplatten aus Betonfertigteilelementen, Ersatz durch Putzleibungen und Aluminiumfensterbänke. Ich bitte um Bestätigung, dass die Montage der Fenster in der Ebene „Wandinnenseite“ bauphysikalisch möglich ist. Alternativ ist eine Fenstermontage in der Ebene „Wandmitte“ möglich, dann könnte die Leibungsdämmung entfallen bei gleichzeitigem Erfordernis von Innenfensterbänken.
- Umplanung der Loggien: Die innenliegenden Loggien führen zu hohen Baukosten (Abdichtungs-/Wärmedämm- und Entwässerungsaufwand). Nach Angabe des Planers ist eine Konstruktion mittels vorgesetzter, auskragender Balkonanlagen baurechtlich nicht möglich. Die Ausführung der Loggien als Lichthof (Balkongestelle aus Holz oder Stahl in Gebäudeeinschnitten als offene Konstruktion) ermöglicht Einsparungen durch Entfall der Deckendämmungen, Brüstungen und gedämmten Entwässerungen.

c) KG 400 – Technische Ausrüstung:

Die Ausführung der Regenfallleitungen und Dachabläufe in DN 100 (derzeit in DN 70 geplant) beugt Verstopfungen durch Laub etc. vor. Eine außenliegende Regenfallleitungsführung sollte bevorzugt werden.

Die Vorwandinstallation sollte auch in der Dusche weitergeführt werden. Dies ermöglicht eine weitaus günstigere Rohrleitungsführung mit weniger Deckendurchdringungen (Einzelheiten siehe beiliegender Planauszug HSL EG / Potsdamer Str.). Auf Reserveanschlüsse sollte wegen Stagnationsgefahr auch bei Kaltwasserleitungen verzichtet werden. Da Filigrandecken zur Ausführung kommen, sollten die verbleibenden erforderlichen Durchbrüche nicht gebohrt sondern geschalt werden.

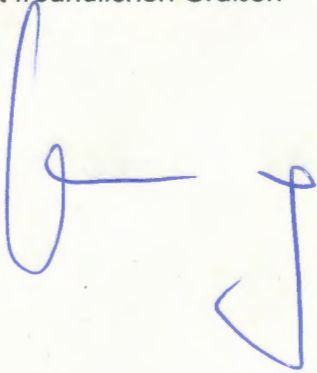
d) KG 500 – Außenanlagen:

Für die Außenanlagen liegt lediglich ein Übersichtsplan mit Stand Leistungsphase 2 bei, weitere Unterlagen des beauftragten IB Pagelmann fehlen.

Ich empfehle, im Außenbereich anstatt der geplanten Pollerleuchten zum Schutz vor Vandalismus durchgängig Mastleuchten zu verwenden. Ohne nähere Baubeschreibung kann ich für die Bepflanzung mit Solitären und Hecken die angegebenen EP nicht akzeptieren, dementsprechend habe ich die EP in der Kostenaufstellung reduziert.

26 erhält eine Durchschrift dieses Schreibens. Mit den Anmerkungen werden die Unterlagen zurückgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical line ending in a hook.