

Erstellung eines Wohnheimes auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 10, 50997 Köln (Godorf) zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge

Vorlagen-Nummer: 3389/2013

Die Hinweise und Anregungen des städtischen Rechnungsprüfungsamtes werden mit der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt. Hierzu wird nachfolgend im Einzelnen Stellung genommen:

Baukosten „weit über dem Niveau von Vergleichsobjekten“, z.B. aus dem sozialen Wohnungsbau

Die Vorteile der ursprünglich vorgesehenen Systembauweise kommen bei den beiden Projekten Potsdamer Str. und Kuckucksweg aus folgenden Gründen nicht zum Tragen:

Wie bereits in der Beschlussvorlage ausgeführt, wäre die Erstellung des Gebäudes in Systembauweise nur dann wirtschaftlicher und zeitlich schneller, wenn gleichzeitig mehrere gleiche oder vergleichbare Gebäude errichtet würden. Voraussetzung hierfür sind aber Baugrundstücke mit gleicher Bebauungsmöglichkeit. Trotz ähnlicher Gesamtfläche unterscheiden sich die beiden aktuell beplanten Grundstücke Kuckucksweg 10 und Potsdamer Str. 1a hinsichtlich ihres Zuschnitts, da die Baufenster (Bebauungsmöglichkeiten) stark voneinander abweichen. Eine einheitliche Bebauung ist nicht möglich, so dass die Vorteile einer Errichtung in Systembauweise und die daraus resultierende Kostenersparnis nicht zum Tragen kommen. Durch die konventionelle Bauweise besteht der größtmögliche Spielraum zur Eingliederung ins soziale Umfeld.

Weitere Gründe für die vergleichsweise hohen Unterbringungskosten sind unter Bau- und Folgekosten in der Begründung des Beschlusses dargelegt.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme werden die Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes dankend aufgenommen.

Honorarkosten

Mit den vom Rechnungsprüfungsamt angeregten Änderungen am Bau verändern sich auch die Honorarkosten.

Um zeitnah eine aktualisierte Honorarberechnung vorlegen zu können, wurden die Honorare entsprechend der HOAI durch die städtische Gebäudewirtschaft berechnet und sind als Anlage 3.2 beigefügt. Sobald die verschiedenen Architekten und Fachingenieure überarbeitete Honorarberechnungen vorlegen, werden diese dem RPA unaufgefordert zur Prüfung eingereicht.

In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die HOAI verbindlich und die Berechnung der Gebäudewirtschaft somit als gesichert zu betrachten ist.

Systembauweise / konventionelle Bauweise

Nach eingehender Prüfung hat das Amt für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der städtischen Gebäudewirtschaft von der Systembauweise Abstand genommen. Bei der Systembauweise werden die einzelnen Bauteile auf Grundlage der Architektenpläne vorgefertigt. Die derzeit in Planung befindlichen Objekte – Potsdamer Str. und Kuckucksweg – sind jedoch von zu geringem Volumen, als dass Systembauweise wirtschaftliche Vorteile bieten würde. Überdies differieren die Baufenster der beiden Grundstücke, so dass durch Systembauweise kaum Synergien erreicht werden könnten. Aufgrund dessen wurde die konventionelle – und hier kostengünstigere – Bauweise gewählt.

Einheitspreise

Durch das RPA wurden diverse Einheitspreise auf Marktniveau gekürzt. 56 nimmt die reduzierten Preise auf und ist bestrebt, diese im Ausschreibungsverfahren zu erzielen.

Verträge mit Planungsbeteiligten

Das RPA beanstandet, dass bereits zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses offensichtlich gewesen sei, dass „die angegebenen Planungskosten von 180.000,- € je Baumaßnahme nicht ausreichen werden“.

Der Planungsbeschluss 3401/2012 (Anlage 3.3) sieht für Architekten und Fachingenieure Planungskosten in dieser Höhe vor für die Leistungsphasen 1 bis 4. Der Stand der Beauftragungen und Rechnungen bis einschließlich Leistungsphase 4 beläuft sich am 14.10.13 auf 194.000 € (siehe Anlage 3.4). Der Mehraufwand in Höhe von 14.000 € konnte durch Einsparungen in Höhe von 20.000 € im ebenfalls von der Gebäudewirtschaft bearbeiteten Bauprojekt Potsdamer Str. 1a gedeckt werden. In der Gesamtbetrachtung beider Objekte sind die angegebenen Planungskosten somit auskömmlich.

Die Leistungsphasen 5 bis 8 werden erst nach Zustimmung zum Baubeschluss beauftragt.

Die zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses bestehenden Verträge betrafen die für den Planungsbeschluss erforderlichen Leistungen. Insofern kann die Beanstandung des RPAs, der Rat sei nicht über abgeschlossene Verträge informiert worden, ausgeräumt werden. Die Weiterführung der Planung wurde im Januar 2013 vom Amt für Wohnungswesen bei der städtischen Gebäudewirtschaft erbeten und dort veranlasst.

Weiterhin beanstandet das Rechnungsprüfungsamt das Vergabeverfahren und den Vertragsabschluss.

Im Sinne der Kostenersparnis war in einem frühen Stadium angedacht, die Bauvorhaben Potsdamer Str. 1a und Kuckucksweg 8-10 (50997 Köln) nach Möglichkeit zusammenzufassen, d.h. unter anderem durch eine gleichartige Bauweise und Wiederholungsplanung Einsparungen bei den Honoraren der Architekten und Fachingenieure zu erzielen. Aufgrund dessen ist die Planung der beiden Bauvorhaben bei denselben Auftragnehmern angesiedelt.

Bereits zu Beginn der eigentlichen Planungsarbeiten zeigte sich durch die fachtechnische Prüfung jedoch, dass sich die Baufenster auf den beiden Grundstücken signifikant unterscheiden. Die beiden Objekte sind als gänzlich separate Bauvorhaben zu betrachten und sind nicht Gegenstand von Wiederholungsplanungen.

Infolgedessen galt bei der Beauftragung der Architekten und Fachingenieure nach VOF jeweils der Schwellenwert von 200.000,- € (ohne Umsatzsteuer) für europaweite Ausschreibungen. Dieser Schwellenwert wurde bei keiner der Beauftragungen erreicht. Die vom RPA genannten Kosten von 1 Mio. Euro betreffen nicht ausschließlich die Architektenplanung, sondern beziehen sich auf die Summe aller Beauftragungen von Architekten und Fachingenieuren für Potsdamer Str. und Kuckucksweg. Ein Verstoß gegen das Vergaberecht liegt aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen und der Gebäudewirtschaft nicht vor.

Wie auch seitens des Rechnungsprüfungsamtes testiert wird, ist der zwischen der städtischen Gebäudewirtschaft und dem Architekturbüro Pagelhenn geschlossene Vertrag nicht sachgerecht, da hier noch beide Bauvorhaben in einem Vertrag zusammengefasst sind. Dieser Zustand wird nach dem Baubeschluss korrigiert, indem im Zuge der weiteren Beauftragung (LPH 5 bis 8) einzelne Verträge für die jeweiligen Bauvorhaben geschlossen werden, in denen auch die Planungsleistungen rückwirkend aufgeteilt werden.

Die Vertragsabteilung der Gebäudewirtschaft steht kurz davor, mit allen beteiligten Fachingenieuren auf der Grundlage der vom RPA geprüften Kosten die Verträge abzuschließen. Diese wiederum werden unaufgefordert zeitnah dem RPA zur Prüfung vorgelegt und das ergehende Testat nachgereicht.

Gemäß Planungsbeschluss 3401/2012 vom 18.12.2012 (Anlage 3.4) wurde die städtische Gebäudewirtschaft vom Amt für Wohnungswesen mit den Planungsarbeiten beauftragt. Die Leistungsvereinbarung über die betreffenden Leistungsphasen 1 bis 4 ist mündlich erfolgt. Mit Erteilung des Baubeschlusses wird dies um die Leistungsphasen 5 bis 8 ergänzt und unverzüglich in Schriftform gefasst.

Planung / Kostenaufstellung

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde von Seiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und dem beauftragten Architekturbüro auch der Schallschutz untersucht. Im Schallschutzgutachten ist auch auf die Nähe zur Autobahn eingegangen worden. Die daraus resultierenden baulichen Maßnahmen, insbesondere Schallschutz der Fenster sowie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, sind Teil der Planung und in der Kostenberechnung berücksichtigt.

KG 200 – Herrichten und Erschließen

Ein Baugrundgutachten wurde seitens der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erstellt. Die Ergebnisse sind in den Baukosten berücksichtigt.

Die vom Rechnungsprüfungsamt thematisierte nicht-öffentliche Erschließung ist nach Rücksprache mit dem Architekten und der Gebäudewirtschaft in die Kostenpositionen der KG 400 eingeflossen.

KG 300 – Bauwerk /Baukonstruktion

Die Anregungen seitens des Rechnungsprüfungsamtes werden wie folgt aufgenommen und umgesetzt:

- Verzicht auf Begrünung des Flachdachs.
- Die Leibungsplatten aus Betonfertigteilen werden ersetzt durch Putzleibungen und Aluminiumfensterbänke.
- Die Fenstermontage wird in der Wandmitte umgesetzt.
- Der Fassade vorgesetzte Balkone würden zu einer Überschreitung des Baufensters führen. Dies ist bei innen liegenden Loggien nicht der Fall.

Wie vom Rechnungsprüfungsamt angeregt, können die Loggien aber konstruktiv anders und kostengünstiger mittels außen liegender Stahlgestelle in Gebäudeeinschnitten realisiert werden.

Das Amt für Wohnungswesen nimmt die Anregungen auf und setzt sie um.

KG 400 – Bauwerk / Technische Anlagen

Das Amt für Wohnungswesen begrüßt die vom Rechnungsprüfungsamt vorgeschlagenen Regenfallleitungen und Dachabläufe in DN 100, um Verstopfungen durch Laub vorzubeugen. Die Leitungen werden entsprechend umgesetzt.

Die Umsetzung von Vorwandinstallationen, Reserveanschlüssen etc. wird in Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten und Fachingenieuren hinsichtlich Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. Gleiches gilt für die Wahl zwischen Bohr- und Schalungsverfahren.

Das Gebäude erhält eine zentrale Heizungsanlage, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung und entspricht den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Die Berücksichtigung der Anforderungen zu den Energieleitlinien der Stadt Köln würde nach einer Berechnung des Architektenbüros zu Mehrkosten in Höhe von 208.500 € führen.

KG 500 – Außenanlagen

Nach Rücksprache mit der Gebäudewirtschaft und dem Architekten wurden die vorgelegten Planunterlagen (Entwurfsplanung, LPH 2) als auskömmlich erachtet. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die LPH 3 ff. erst nach Erteilung des Baubeschlusses zu beauftragen. Bei zukünftigen Bauvorhaben besteht die Möglichkeit, die Beauftragung weiterer Leistungsphasen bereits nach Erteilung des Planungsbeschlusses vorzusehen.

Das Rechnungsprüfungsamt schlägt in seinen Blaueträgungen die Verringerung der Oberflächenbefestigung von Zuwegungen und Eingängen vor. Außerdem werden Einsparpotentiale durch Verwendung von Mast- statt Pollerleuchten und eine Reduzierung der Bepflanzungsqualität konstatiert.

Die Anregungen werden vom Amt für Wohnungswesen angenommen und umgesetzt.

Losgelöst vom Prüfbericht des RPAs wurde unterdessen entschieden, die Einrichtung wie üblich, komplett von der Vermietabteilung des Amtes für Wohnungswesen beschaffen zu lassen. Auf diesem Weg können Mengenrabatte und vorteilhafte Preise aus Rahmenverträgen genutzt werden.

Die Position 371 (Einbau von Küchen) war in der Kostenberechnung mit 26.400 € angesetzt. Das Rechnungsprüfungsamt hat diese Position in seiner Prüfung auf 24.000 € gekürzt. Da aber von Einbauküchen Abstand genommen wird, wurden die Beschaffungskosten von 24.000 € zzgl. MwSt., insgesamt 28.560 €, aus den Baukosten herausgerechnet.

Damit verringern sich die Baukosten auf 1.808.994,57 €

Die ermittelten Einsparungen sind bei der Feststellung der investiven Herstellungskosten bereits berücksichtigt.