

37

**Kostenberechnung:**      **Generalsanierung der Feuerwache 5,  
Scheibenstraße 13, (Wv zu RPA- Nr. 2013/1306,  
2013/0853, 2013/0459 und 2012/1969)**

Kosten vor Prüfung:      33,54 Mio. € netto / 39,91 Mio. € brutto  
Kosten nach Prüfung:      Nicht abschließend prüfbar

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem Planungsbeschluss vom 31.01.2011 plant 37 die Generalsanierung der Feuerwache 5. Die Projektsteuerung wird durch 26 wahrgenommen. Die Objekt- und Fachplanung erfolgt mit Hilfe externer Planer. Die im Planungsbeschluss benannten Gesamtkosten, einschl. Planungs- und Einrichtungskosten, betragen rd. 20.000.000 € brutto.

Abweichend vom Planungsbeschluss haben sich die voraussichtlich erforderlichen Mittel mit rd. 40.000.000 € brutto verdoppelt. 37 strebt daher einen geänderten Planungsbeschluss an. Zugleich soll auch ein Baubeschluss herbeigeführt werden. Aus diesem Grund ist eine vorhergehende Prüfung durch 14 erforderlich. Im September 2012 wurde die Kostenberechnung erstmalig zur Prüfung vorgelegt.

Aufgrund der Kostenerhöhung und einer Anzahl klärungsbedürftiger Punkte stand die Kostenberechnung im Fokus verschiedener Besprechungen zwischen 37, 26 und 14. Die Planung und die Kostenerhöhung wurden hierbei erörtert, fehlende bzw. unvollständige Unterlagen zur Kostenberechnung ergänzt.

Unter Würdigung der mit Datum vom 22.10.2013 ergänzend vorgelegten Unterlagen ist festzustellen, dass die Kostenberechnung zur Generalsanierung inhaltlich noch nicht überzeugen kann. Die Gründe hierfür sind im Folgenden exemplarisch aufgeführt.

Die von 37 veranlasste stichprobenartige Bauteiluntersuchung der Stahlbetonbauteile im Gebäude A wurde ausschließlich an innenliegenden Bauteilen vorgenommen. Eine Untersuchung der beanspruchten außenliegenden Bauteile, die der späteren Aufnahme der Fassade dienen, wurde soweit erkennbar nicht durchgeführt.

Bei den Bauwerkskosten wurden Mittel für nicht näher definierte Pauschalen der Baustelleneinrichtung und Provisorien in Höhe von rd. 1.600.000 € brutto veranschlagt. Bei der technischen Gebäudeausrüstung sind Kosten für Demontagen und Provisorien in Höhe von rd. 920.000 € brutto ohne Mengenangaben pauschal ausgewiesen.

Das Erfordernis einer maschinellen Belüftung der Büroräume wurde von 14 hinterfragt. Nach der ergänzend vorgelegten Stellungnahme des Fachplaners gibt es hierfür keine technische Notwendigkeit. Bei einem Verzicht auf eine maschinelle Belüftung der Büroräume ergäbe sich ein Einsparpotential in einem hohen sechsstelligen Bereich.

Aufgrund der drastischen Erhöhung der Kosten hatte 14 die Möglichkeit eines Neubaus thematisiert und auf Basis allgemein anerkannter Kostenkennwerte (BKI-Höchstwerte) eine Kostenschätzung vorgenommen. Die Kosten für den vollständigen Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wurden berücksichtigt, unberücksichtigt bleiben Kosten für Interimslösungen. Es wurden Kosten in Höhe von rd. 43 Mio. € (Stand 2013) ermittelt.

Vorauszuschicken ist, dass nicht ein Neubau an gleicher Stelle mit gleichen Gebäuden Gegenstand der Überlegungen von 14 gewesen ist. Vorgabe war eine moderne Feuerwehrhauptzentrale mit Feuerwache am gleichen Standort, jedoch nicht zwangsläufig mit dem gleichen Gebäudeensemble. Hierbei war es ein Anliegen, nutzungsbeschränkende Zwangspunkte welche die Generalsanierung mit sich bringt (z. B. Gebäudeteil A: Klimatisierung, Statik) aufzulösen.

Es wurde nicht davon ausgegangen, zunächst den Bestand zurückzubauen, um anschließend mit dem Neubau zu beginnen. Wie bei der Generalsanierung auch, wurde ein sukzessiver Rück- und Neubau mit entsprechenden Zwischenlösungen für Personal und Gerät angenommen. Wie durch 37 richtig festgestellt, wurden diese Zwischenlösungen nicht in den Kosten erfasst. Der Grund dafür ist, dass eine Schätzung und keine Planung vorgenommen wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei der Generalsanierung bisher noch nicht erfasste Kosten für Zwischenlösungen erforderlich werden. Eine solche Zwischenlösung ist beispielsweise nach Rückbau der Geschosdecke in der großen Fahrzeughalle erforderlich.

Die Generalsanierung sieht die Integration des Netcologne- Netzknotens und der KVB- Spannungsstation im Baukörper vor. Die Planung zu einem Neubau muss nicht zwangsläufig, wie von 37 und 26 angenommen, zu einer Verlegung der beiden technischen Einrichtungen mit dem im Kostenvergleich genannten Kosten in Höhe von rd. 4.200.000 € führen.

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass bei der Planung bereits die strengeren Anforderungen der in der Gesetzgebung befindlichen EnEV 2012 Berücksichtigung gefunden haben. Bei einer Neuplanung kann sich eine Erhöhung der Gesamtkosten, entgegen der Annahme von 26, insofern nur aus allgemeinen Baupreissteigerungen ergeben.

Nach der Ausarbeitung von 37 und 26 ist die Generalsanierung im Vergleich zu einem Neubau der Feuerwache um rd. 21.500.000 € günstiger.

Die Kosten für einen Neubau wurden von 37 und 26 nicht eigenständig, sondern auf Grundlage der Kostenberechnung der Generalsanierung und Annahmen zu den Bau- und Baunebenkosten, zuzüglich weiterer Kosten u. a. für die Verlegung der KVB-Spannungsstation und des Netzknotens der NetCologne sowie Mieten für Personalauslagerung während der Bauzeit beurteilt.

Die o. g. Summe ist demnach nicht auf einen direkten Vergleich der tatsächlichen Investitionskosten beider Varianten zurückzuführen. Objektive Kriterien die in einer früheren Planungsphase zu einer Entscheidung zugunsten der Generalsanierung geführt haben, sind den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aufgrund geschätzter zusätzlicher Planungskosten in Höhe von 300.000,00 € und der für eine Umplanung erforderlichen Zeit, haben sich 37 und 26 dafür entschieden, keine vertiefte Untersuchung der Variante Neubau vorzunehmen. Damit steht der direkte Vergleich, wie dargelegt, nicht zur Verfügung.

Soweit für eine vertiefte Untersuchung nicht mehr genügend Zeit verbleibt, wird von 14 die Generalsanierung zur Weiterverfolgung vorgeschlagen. Es wird empfohlen, die von 14 unterbreiteten Einsparvorschläge (z. B. Verzicht auf Alu- Fassade, Entfall der maschinellen Belüftung) zu berücksichtigen. Zusätzliche Kosten die sich aus Risiken (z. B. für den Baugrund, Provisorien) ergeben sind zu konkretisieren.

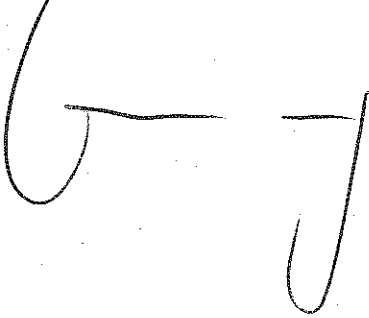
Der Fachausschuss sollte regelmäßig schriftlich über die Kostenentwicklung unterrichtet werden.

20 und 26 erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Ausfertigung erhält:

20

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke that curves downwards at the end.