

14
143/2

28. Nov. 2013

Reuter

2.11.2013
Frau Reuter
29390
Herr Titze
23759

26

Kostenberechnung: **Generalsanierung Dreifachsporthalle Bocklemünd und
Neubau Ersatzhalle als Fertigteilhalle,
Hugo-Eckener-Str. / Heinrich-Rohlmann-Str.**

RPA-Nr.: **KOB 2013/1687 (Wv. zu RPA-Nr. 2013/0339)**

Kosten vor Prüfung: 6.205.097,76 € brutto

Kosten nach Prüfung, unter Vorbehalt: 6.459.347,76 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.09.2013 werden die beiden Kostenermittlungen zu den o. g. kombinierten Bauvorhaben durch 26 erneut zur Prüfung vorgelegt. Ziel der Prüfung ist die Erreichung einer mit den aktuellen Projektkosten für die Gesamtbaumaßnahme konformen Bauentschlussfassung.

Zur Klärung einzelner Fragestellungen fand ein gemeinsames Gespräch mit 26/Projektleitung statt. Es stellte sich heraus, dass das Projekt insgesamt bereits weit über den 14 vorgelegten Stand (HOAI-Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung) hinaus fortgeschritten ist. Mit Stand 08.05.2012 war für die Teilmaßnahme „Generalsanierung“ bereits die Ausführungsplanung – LPh 5 abgeschlossen, die Baugenehmigung datiert vom 06.02.2012. Für die Teilmaßnahme „Ersatzhalle“ sind die Planungen bis LPh 8 – Bauüberwachung beauftragt.

Demnach hat die Verwaltung bereits im Vorgriff auf den erforderlichen geänderten Baubeschluss Fakten geschaffen. Die Entscheidungsträger werden unter Druck gesetzt, da bei einer möglichen Neuaufnahme der Planung Zeitverluste und weitere Kosten entstehen, Risiken, deren Umfang hier nicht eingeschätzt werden kann. Für zukünftige Verfahren muss die nötige Reihenfolge einzelner Schritte beachten werden. Die Verfahrensabwicklung wird zur Kenntnis genommen. Die Anerkennung der Kosten erfolgt unter den unten näher erläuterten Vorbehalten.

Entwicklung des Projekts

Gemäß Baubeschluss des Rates vom 23.03.2010 waren für die Generalsanierung der Bestands-Dreifeldhalle Kosten in Höhe von 3,3 Mio. € brutto veranschlagt. Laut Beschluss des Sportausschusses vom 24.01.2012 war auf dem gleichen Gelände eine provisorische Ersatzhalle als Fertigteilbau mit Kosten von 1,53 Mio. € brutto vorgesehen (reine Herstellkosten = 1,02 Mio. € brutto zzgl. Betriebskosten für 10 Jahre). Somit beliefen sich die Gesamtprojektkosten gemäß bestehender Beschlusslage auf 4,83 Mio. € brutto.

Die nun vorgelegten Kostenberechnungen schließen mit einer Summe von rund 6,21 Mio. € brutto. Davon entfallen rund 4,4 Mio. € brutto auf die Sanierung der Bestandshalle, für die provisorische Ersatzhalle sind 1,81 Mio. € brutto (reine Herstellkosten exkl. Betriebskosten) vorgesehen. Hinzu kommen 0,21 Mio. € brutto für Ausstattung.

Die Kostensteigerungen ergeben sich nach den vorgelegten Unterlagen aus der Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie der Ertüchtigung von Abwasserleitungen, Dämmung, und Brandschutz für die Bestandshalle.

Nach überschläglichen Ermittlungen des RPA wäre für einen vergleichbaren, unwesentlich höheren Betrag ein oberirdischer Ersatzneubau in Form einer neuen Dreifeldhalle neben der alten, in das Erdreich eingelassenen Bestandshalle zu realisieren gewesen. Die alte Halle hätte während der Bauzeit als „Ersatzhalle“ zur Verfügung gestanden, nach Fertigstellung des Neubaus hätte der Abriss erfolgen können. Im Ergebnis hätte der Stadt Köln für einen vergleichbare finanzielle Belastung ein moderner und bautechnisch günstiger oberirdischer Neubau anstelle einer lediglich generalsanierten, in die Erde gebauten „alten“ Halle zur Verfügung gestanden. Im Projektablauf wurde nach meiner Auffassung der Zeitpunkt zur Berücksichtigung dieser möglichen Variante versäumt.

- B** Die zuständigen politischen Gremien wurden nicht ausreichend und zeitgerecht in den Entscheidungsprozess eingebunden. Für das nun seitens der Verwaltung beabsichtigte Gesamtprojekt ist sowohl aus finanziellen wie aus inhaltlichen Gründen ein neuer Bauentschluss erforderlich, obwohl sich das Projekt bereits in der Ausführungsplanung befindet.

Standzeit der provisorischen Ersatzhalle

Abweichend zum o. g. Beschluss des Sportausschusses hat 63 mit Vorbescheid vom 23.11.2012 die Hallenstandzeit für 5 Jahre anstelle der beabsichtigten 10 Jahre genehmigt. Laut Ausführungen von 52 in der Sitzung der Bezirksvertretung am 23.01.2012 soll die Ersatzhalle auch nach erfolgter Sanierung der Bestandshalle erhalten bleiben. Nach Angabe von 26 soll die Halle zudem auch als Ausweichstätte für weitere Baumaßnahmen genutzt werden (z. B. Sanierung Halle am Südstadion). Somit besteht Klärungsbedarf bezüglich der genehmigten Standzeit.

Planerverträge

Die HOAI-Verträge für die Architektenleistungen und den TGA-Ingenieur wurden zunächst nur für die Generalsanierung geschlossen. Die Änderungen im Maßnahmenumfang sowie die zusätzliche Planung für die Ersatzhalle wurden dann über Zusatzverträge erfasst. Insgesamt ergeben sich damit für den Architektenvertrag Honorarkosten, die eine EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen erforderlich gemacht hätten.

Fachprüfung und Baukosten

Hinsichtlich einzelner Punkte weisen die vorgelegte Kostenberechnung und die dazugehörige Planung Kostenunsicherheiten auf:

- Für die Sanierung der Grundleitungen gibt der Fachplaner eine Pauschale von 50.000,- € netto an. Da hierzu keine Präzisierung hinsichtlich Umfang und Ausführung vorliegt, ist diese Kostenangabe nicht prüfbar.
- Die massiven Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss der Halle werden laut Untersuchung des IB lediglich durch undichte Installationsleitungen verursacht und nicht durch eindringendes Wasser von Außen. Die hierzu vorgenommenen Probegrabungen befanden sich jedoch alle an der gleichen Außenwandseite der Halle. Meiner Auffassung nach ist das Risiko durch möglichen Grund-/Regenwassereintrag in der Abdichtungsebene des Gebäudes noch nicht ausreichend geklärt.
- Einzelne EP (z. B. Waschtischanlagen bei KG 400 und Rohrgräben bei KG 300) sind objektiv übersetzt, hingegen sind die Kosten zur Instandsetzung der Schwingtore zu niedrig angesetzt. Es fehlen Kosten für das beabsichtigte Ab- und Wiederaufbauen der Ersatzhalle an anderer Stelle (s. Erläuterungsbericht); zudem ist unklar, wie eine Wiederverwendung technisch umzusetzen ist.

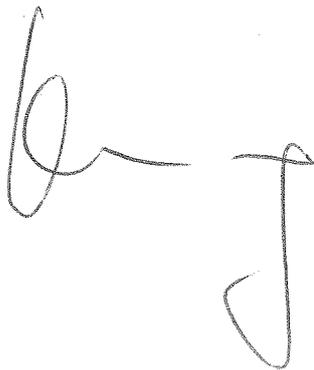
Im Rahmen der weiteren Planungsfortschreibung bitte ich um Prüfung, ob in den Fluren ballwurfsichere Abhangdecken erforderlich sind. Die Raumtemperaturen sind laut Planung höher angesetzt als in den Energieleitlinien vorgesehen, hier besteht meines Erachtens Op-

timierungspotential. Da sich die Bauwerkskosten für beide Teilmaßnahmen unterhalb der BKI-Minima bewegen, verzichte ich angesichts der o. g. Kostenunsicherheiten auf eine detaillierte Preisprüfung bzw. Kürzung der Projektkosten.

Auf Grund der dargestellten Kostenrisiken steht die geprüfte Summe unter Vorbehalt. In der Kostenaufstellung des Architekten waren Ausstattung und Barrierefreiheit zunächst nicht enthalten, für beide Punkte wurden Kosten nachgereicht. Daher hat sich die geprüfte Summe gegenüber den zunächst unvollständig vorgelegten Projektkosten erhöht.

Mit den Anmerkungen reiche ich die Unterlagen zur weiteren Verwendung zurück.
52 und 20 erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'BJ'.