

26

Planungsmaßnahme: Neubau Hilde-Domin-Schule, Florentine-Eichler Str.
hier: Prüfung der Kostenberechnung
RPA-Nr.: KOB 2013/1900

Kosten vor Prüfung: 3.537.784,50 € netto bzw. 4.209.963,56 € brutto
Kosten nach Prüfung: 2.878.120,64 € netto bzw. 3.424.963,56 € brutto
Ohne Prüfung: Baunebenkosten 659663,87 € netto bzw. 785.000,00 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch nach Ergänzung der Unterlagen kann das RPA die Kostenberechnung nicht in allen Teilen bestätigen. Die Aufbereitung der Baunebenkosten erfolgte lediglich pauschaliert und genügt damit nicht den formalen Anforderungen zur Aufnahme von Investitionen in den Haushaltsplan. Um EU-vergaberechtliche Risiken ausschließen zu können, sollte vor Baubeschlussfassung die Aufstellung der einzelnen Baunebenkosten (wie z.B. Architektenleistung) nachgeholt werden. Aktuell kann das RPA lediglich etwa 2,9 Mio. € von 3,5 Mio. € bestätigen. Im Übrigen ist festzustellen, dass das Projekt fortgesetzt und ohne Not der politischen Legitimation voraussetzt.

In seiner Sitzung vom 18.07.2013 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung mit der Planungsaufnahme zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Hilde Domin-Schule in Köln-Holweide.

Bereits einen Monat später, im August 2013, legte die Gebäudewirtschaft dem RPA eine Kostenberechnung zur Prüfung vor. Diese war von einem externen Architekturbüro erstellt worden, unterstützt von Fachplanern und Gutachtern. Aufgrund verschiedener Informations- und Dokumentationsdefizite mussten die Unterlagen zunächst zurückgereicht werden. Insbesondere fehlte eine Darstellung der Projektgenese und eine Aussage zum weiteren Vorgehen - die Kostenberechnung war – unüblich - bereits vor Planungsbeschluss erstellt worden. Die Kostenberechnung war teils unvollständig und in einigen Bereichen zu ungenau. Außerdem passte das geplante Gebäude baurechtlich nicht auf das vorgesehene Grundstück.

Die Wiedervorlage der überarbeiteten Unterlagen erfolgte im November 2013. Die Gebäudewirtschaft erläuterte, dass sie eine Planung der Städtischen Kliniken übernommen habe. Ursprünglich sei geplant gewesen, dass die Gebäudewirtschaft die von den Kliniken erstellte Schule übernehme. Aus vergaberechtlichen Gründen sei das allerdings verworfen worden. Ein Bauvorbescheid existiere schon. Kurzfristig solle die Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeholt, anschließend eine Generalunternehmerausschreibung erstellt und submittiert werden, damit im Frühjahr 2014 mit dem Bau begonnen werden könne.

Kurz vor Abschluss der Prüfung stellte das RPA durch Zufall fest, dass die Gebäudewirtschaft ohne Erwirken des Baubeschlusses eine Generalunternehmerausschreibung zur Veröffentlichung an das Zentrale Vergabeamt weitergeleitet hatte. Auf Rückfrage des RPA teilte die Gebäudewirtschaft mit, sie beabsichtige einen kombinierten Bau- und Vergabebeschluss

zu erwirken. Auf weitere Nachfrage, wann dieser gemeinsame Bau- und Vergabebeschluss eingeholt werden solle, änderte die Gebäudewirtschaft das vorgesehene Verfahren, es solle nur noch ein Baubeschluss im Februar 2014 eingeholt werden, kein paralleler Vergabebeschluss. Ob die Gebäudewirtschaft die Ausschreibung ohne planerische und finanzielle Legitimation durch den Rat weiter betreibt, ist nicht bekannt.

Das RPA bemängelt das nicht ausreichend koordinierte Beschlussverfahren
Ein geändertes Beschlussverfahren hätte politisch zum Zeitpunkt der Planbeschlussfassung abgestimmt werden können. Das wurde von der Projektsteuerung versäumt.

Ob inzwischen eine Baugenehmigung beantragt oder gar erteilt wurde, ist nicht bekannt. Der den Unterlagen beigefügte aktualisierte Lageplan lässt jedenfalls erkennen, dass das Grundstück nicht ohne weiteres den brandschutztechnischen Erfordernissen und den notwendigen Abstandsflächen gerecht wird. Das Gebäude steht, mit weniger als 2.00 m Abstand, zu nah an einer Nachbargrenze.

Obwohl der Rat am 18.07.2013 die Planung des Energetischen Standards „Kölner Standard“ beauftragte, erfolgte die Planung – laut Aussage des technischen Fachplaners - nach EnEV 2009. Die seit Mitte 2013 (Presse-Information 18.07.2013) allen Beschlussvorlagen beizufügende Anlage „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ lag dem RPA nicht zur Prüfung vor.

Zu den Kostengruppen (KG) im Einzelnen:

KG 100 - Baugrundstück

Das Baugrundstück hat gemäß Lageplan eine Größe von 1.900 m² und wurde durch die Städtischen Kliniken Köln zu einem Verkaufspreis in Höhe von 266.000,- € (brutto) zzgl. Neben- und Vermessungskosten bereits an die Stadt Köln verkauft. Dies entspricht einem Preis von 140,- € pro m². Die Neben- und Vermessungskosten werden mit 21.280,- € (brutto) angegeben. Das geplante Gebäude findet nicht ohne weiteres Platz auf dem vorgesehenen Grundstück. An einer Seite ist der Abstand zur Nachbargrenze zu gering. Es ist zu klären, ob Grundstücksveränderungen, -ankäufe oder Baulasten die Problematik lösen können.

KG 200 - Herrichten und Erschließen

Der überwiegende Teil der Kosten der KG 200 sind die Leistungen für öffentliche Erschließung, d.h. Anschluss der Versorgungsmedien (Wasser, Strom, Telefon), sowie die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser. Die Einheitspreise liegen auf Marktpreisniveau.

KG300 - Bauwerk

Die Einheitspreise der Leistungen der KG 300 liegen teilweise deutlich über dem Marktpreisniveau, teilweise aber auch darunter. Der BKI-Maximalwert für die KG 300 wird um ca. 20,- € pro BGF überschritten wird.

KG 400: Technische Anlagen

Laut Anlagenbeschreibung TGA werden konstruktive Maßnahmen zur Trinkwasserhygiene umgesetzt. Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz beheizt, nur in Teilbereichen werden RLT-Anlagen installiert (WCs, Kunstraum mit Brennofen, Fachraum-Digestorium). Die in der Kostenermittlung ausgewiesenen Einheitspreise liegen teils über und teils unter Marktwerten und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden. Um Beachtung nachfolgender Hinweise wird gebeten:

- Es wird empfohlen, die außenliegenden Regenfallrohre in DN 100 anstatt wie vorgesehen in DN 80 auszuführen. Erfahrungsgemäß sind Regenfallrohre in DN 80 auch bei Einsatz von Laubfangkörben anfällig für Verstopfungen. Die Grundleitungen werden wegen technischer Vorschriften ohnehin in DN 100 ausgeführt.
- Die WC-Abluft könnte anstelle der vorgesehenen Zeitschaltuhr auch über Präsenzmelder gesteuert werden. Dies ermöglicht eine Belüftung entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

- Für die Photovoltaikanlage liegt keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei. Ein vorläufiger Verzicht auf die Anlage birgt ein Einsparpotential von rund 50.000,- € brutto. Hierbei ist bereits die Installation einer Zuleitung über Dach als Vorrüstung für eine mögliche spätere Nachrüstung berücksichtigt.

KG 500: Außenanlagen

Die Kostengruppe beinhaltet die Herstellung der Parkplatzflächen, sowie die Gestaltung der Spiel- und Pausenhofflächen. Des Weiteren sind die Erneuerung einer Asphaltdeckschicht auf der Gebäuderückseite und die Anpassung an das vorhandene Gelände berücksichtigt. Die von einem Fachplaner ermittelten Einheitspreise befinden sich auf einem marktüblichen Niveau.

KG: 600: Ausstattung und Kunstwerke

Für die Kostengruppe 600 werden in der Kostenberechnung keine Kosten in Ansatz gebracht. Laut Planungsauftrag von 40 sind für die Ausstattung und Einrichtung rund 400.000 € vorgesehen. Eine diesbezügliche Bedarfsprüfung wurde dem RPA bislang noch nicht zur Stellungnahme vorgelegt.

KG 700: Baunebenkosten

Die Baunebenkosten müssen ungeprüft bleiben. Trotz wiederholter Prüfhinweise werden von der Gebäudewirtschaft auch in der Leistungsphase 3 HOAI – Entwurfsplanung mit Kostenberechnung – die Baunebenkosten erneut nur als Pauschalbetrag (25 % der KG 300 bis 600) angegeben. Eine Pauschalierung widerspricht nicht nur den anerkannten Regeln der Technik, sie verhindert auch eine Kostenkontrolle und entsprechende Kostensteuerung. Gerade im vorliegenden Fall, wo die wesentlichen Planungsaufträge bereits erteilt sind, müssen die Honorarkosten als Einzelbeträge auf Basis der anrechenbaren Kosten angegeben werden. Zu den Baunebenkosten gehören zum Beispiel auch Interimsmaßnahmen und Genehmigungsgebühren. Der Eigenleistungsanteil der Gebäudewirtschaft ist bislang ebenfalls nicht ausgewiesen. Die vorliegende Kostenermittlung ist insoweit mangelhaft und nicht voll zu honorieren.

Die Kostenberechnung wurde lediglich in 1-facher Ausfertigung eingereicht. Diese verbleibt beim RPA. 26 erhält eine Kopie der geprüften Kostenübersicht mit Blauzeichnungen.

20 und 40 erhalten eine Durchschrift dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a long, sweeping tail that curves downwards and to the right.