

26
262/46

02.01.2014
Frau Schneider
22493
RPA 19.12.13.doc

1. Schreiben an:

14

143/2

ab: 

Baumaßnahmen: Generalsanierung Dreifachsporthalle Bocklemünd und Neubau Ersatzhalle, Hugo-Eckener-Straße/Heinrich-Rohmannstraße, 50829 Köln

Hier: RPA-Nr. 2013/1687, Ihr Schreiben vom 26.11.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.11.2013 haben Sie die Verfahrensabwicklung zur Kenntnis genommen und mir die Unterlagen zur weiteren Verwendung zurückgereicht. Zur Entkräftung der Vorbehalte erhalten Sie nachstehend folgende Stellungnahme der Fachdienststelle:

Entwicklung des Projekts und Verfahrensablauf

Grundsätzlich ist zu sagen, dass alle Verträge immer über alle notwendigen Leistungsphasen mit einer stufenweisen Vergabe abgeschlossen werden.

Für die Bestandshalle gab es bereits mit Datum 23.10.2010 einen Baubeschluss. Erst mit Vorlage der Baugenehmigung im Mai 2012 wurde das Thema Barrierefreiheit auf Anraten von 262/46 aufgegriffen. Durch Aufnahme der Barrierefreiheit mussten die Leistungsphasen 3 und 4 erneut bearbeitet werden. Deshalb war eine Wiedervorlage bei 14 notwendig, damit die Planung in der Ratssitzung gemeinsam mit der Ersatzhalle beschlossen werden kann. Der Vertrag zur Ersatzhalle wurde erst am 04.06.2012 abgeschlossen. Hier konnte die Barrierefreiheit direkt in die Planung eingearbeitet werden. Zur angestrebten Beschlussvorlage des Baubeschlusses wurde der Planungsstand mit Leistungsphase 4 beendet. Ein weiterer Abruf von Planungsleistungen erfolgt erst mit genehmigtem Baubeschluss.

Die ursprüngliche Aufgabenstellung war die Sanierung der haustechnischen Anlagen. Dafür wurde das Ingenieurbüro Vössing am 15.07.2008 beauftragt. Im Planungsverlauf wurden die baulichen Defizite der Halle klar, die dann in einen Vertragsabschluss mit dem Büro Pannhausen am 22.10.2010 mündeten.

Wie auch im Gutachten der Firma Grabow ersichtlich, gibt es keinen Anhaltspunkt, dass Wasser durch die Wände ins Gebäude dringt. Stattdessen wurden die Vermu-

tungen mit Vorlage der Ergebnisse der Kanalbefahrung (04/2011) bestätigt, dass die Abwasser- und Wasserleitungen unter der Bodenplatte marode sind. In der vorgelegten Kostenberechnung wurden überschlägige Kosten für die Kanalsanierung angesetzt, die nun im Laufe der Planungsfortschreibung detailliert werden. Die Fachdienststelle weist den Vorwurf des RPA's zurück, dass das Risiko des Wassereintrags in der Abdichtungsebene nicht ausreichend geklärt wurde. Es gibt keinen Anhaltspunkt für ein Eindringen von Wasser durch die Außenwände. Aus diesem Grund wurde auch nie ein Neubau der Sporthalle in Erwägung gezogen.

Bei der Untersuchung in 2009 durch Grabow wurden die Stellen untersucht, die Durchfeuchtungen und Salzausblühungen aufwiesen. Die fehlende Horizontalsperre sorgt für eine kapillar aufsteigende Feuchtigkeit in die Wände. Vor Aufnahme der weiteren Planungen könnten zur Sicherheit die restlichen Außenwände ebenfalls geprüft werden.

Zu B

Im Projektablauf wurde keineswegs versäumt, die möglichen Varianten von Abriss und Neubau zu berücksichtigen. Bis zum Abschluss der Bestandsaufnahme vom Büro Pannhausen gab es keinen Grund, einen Neubau in Erwägung zu ziehen. Die Ausführungen des Grabow-Gutachtens sind schlüssig und gaben keinen Grund zur Veranlassung, diese anzuzweifeln. Dies hat sich mit Vorlage des Ergebnisses der Kanalprüfung noch bestätigt.

Im Baubeschluss aus dem Jahr 2009 wurden darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Neubau einer neuen Halle sowie der Abriss der Bestandshalle grob mit rd. 10 Mio. € ermittelt wurden. In allen vorangegangenen Planerrunden mit allen Beteiligten und dem Sportamt als Bauherrn wurde ein Neubau auf der Basis der genannten Neubaukosten nicht als ernste Alternative angesehen.

Standzeit

Die Standzeit in der Bauvoranfrage wurde mit einer realistischen Zeitspanne von 5 Jahren geschätzt und im Antragsformular angegeben. Im Sportausschuss wurde eine Standzeit von 10 Jahren durch das Sportamt für den Planungsbeschluss zugrunde gelegt. Vor dem Hintergrund der doch erheblichen Kosten für die Ersatzhalle strebt die Verwaltung eine möglichst langfristige Nutzung der Sportanlage im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten an. Gegenstand der bisherigen Diskussion war, dass die Ersatzhalle anfänglich für einen angenommenen Zeitraum für die Sanierung der bestehenden Halle von einem Jahr errichtet werden sollte. Außerdem wurde überlegt, die temporäre Halle nach erfolgter Sanierung auch als Ersatz für andere Standorte zu nutzen. Die dann festgestellten zeitaufwändigen Vorgaben und Rahmenbedingungen für die temporäre Halle (Gründung/Sanitäranlagen/Infrastruktur etc.) führten zu der Idee, die Ersatzhalle auch im Falle von weiteren Bauprojekten auf der zentral gelegenen Großsportanlage für einen längeren Zeitraum zu belassen, da der Nutzungsbedarf vor Ort den Betrieb von zwei Hallen rechtfertigt.

Die Standzeit kann bei der Umwandlung des Bauvorbescheides in eine Baugenehmigung modifiziert werden. Dies wird nach dem Baubeschluss erfolgen, so dass in der Beschlussvorlage für die politischen Gremien eine verbindliche Standzeit angegeben werden kann.

Planerverträge

Bis zur Erstellung von Zusatzvertrag II (ZV) lagen die Honorarkosten deutlich unter dem Schwellenwert. Erst mit dem ZV III wurde dieser überschritten. Nachstehender Auflistung ist zu ersehen, wann die Verträge mit welchem Inhalt abgeschlossen wurden.

Hauptvertrag	22.10.2010	Sanierung WC-Anlagen, TGA, Flure, Schwingböden)
ZV I	27.05.2011	s.o, zusätzlich LP 1 und 2
ZV II	29.11.2011	Kanalsanierung und Dämmung Außenwand Sockel
ZV III	30.05.2012	Ersatzhalle
ZVIV	15.01.2013	Barrierefreiheit

Die erste Kostenermittlung hatte eine andere Aufgabenstellung und so wurde der Vertrag weit unter dem Schwellenwert abgeschlossen.

Aus Sicht der Sportverwaltung handelt es sich bei den Maßnahmen um 2 separate Bauprojekte, die lediglich aus praktischen Erwägungen von derselben Planerin abgewickelt wurden. Dazu wurde der bestehende Planungsauftrag an das Büro Pannhausen um den Planungsauftrag zur Ersatzhalle erweitert. Alternativ hätte man die Planung der Ersatzhalle auch an ein anderes Planungsbüro vergeben können. Außerdem hätte, nachdem die Planungen um den Bereich der Barrierefreiheit erweitert wurde, die gesamte Planung nachträglich einem Wettbewerb unterwerfen müssen, mit der Gefahr, das die neue Planung alle Eckdaten neu erarbeiten müsste und es zu erheblichen Verzögerungen bei der Planungen gekommen wäre

Der Umstand der Schwellenwertüberschreitung wurde bei Vertragsabschluss des ZV III in der Akte der Vertragsabteilung dokumentiert. Das Sportamt war über diesen Umstand informiert und hat die Überschreitung in Kauf genommen, um von der Planung aus „einer Hand“ zu profitieren. Dies gilt analog für das Ingenieurbüro Vössing.

Fachprüfung und Baukosten

Die aufgeführten Punkte zu den Kostenunsicherheiten werden im Rahmen der LP 5 auf Durchführbarkeit überprüft. Eine Präzisierung bzgl. Umfang und Ausführung wird 14 unaufgefordert vorgelegt.

-Sanierung Grundleitung: Es liegt eine Kostenschätzung vom Fachplaner vor, die nun im Rahmen der LP 5 überprüft wird. Hierbei kann sich der geschätzte Preis noch ändern. Dies heißt aber nicht, dass er zwingendermaßen teurer werden muss. Im Rahmen der Ausschreibung kann dies auch günstiger werden.

- Feuchtigkeitsschäden im UG: Dies wurde bereits auf den vorangegangenen Seiten ausführlich erläutert.

- Einzelne EP, die in der Kostenberechnung zu hochpreisig angesetzt waren, werden sich ebenfalls im Rahmen der Ausschreibung regulieren

- Kosten Ab- und Wiederaufbau Ersatzhalle: In der beigefügten Kostengegenüberstellung Traglufthalle-Ersatzhalle wurden durch das Büro Pannhausen geschätzte Kosten für den Rückbau von ca. 6.000,- angesetzt. Diese sind in den Kosten für die Aussenanlagen (Wiederherstellen) enthalten. Es war zu keinem Zeitpunkt gefordert, eine Klärung herbeizuführen, wie eine Wiederverwendung technisch umzusetzen ist. Wenn die Halle demontiert werden muss, dann kann sie weiter veräußert werden und wird nicht auf einer städtischen Sportstätte wiederaufgebaut.

- ballwurfsichere Abhangdecken: In der Halle wird Rollhockey ausgeübt. Durch die Hockeyschläger ist es in der Vergangenheit regelmäßig zu Vandalismus an den Abhangdecken in den Fluren gekommen. Aus diesem Grund wurden alle Flurdecken mit ballwurfsicheren Abhangdecken geplant.

Wie bereits in Ihrem Schreiben erwähnt, verzichten Sie auf eine detaillierte Preisprüfung der genannten Kostenunsicherheiten, da die beiden Baumaßnahmen unterhalb der BKI-Indexe liegen.


In künftigen Vorlagen wird die Fachdienststelle die notwendige Reihenfolge des Verfahrensablaufes einhalten. Es war zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt, Entscheidungsträger unter Druck zu setzen. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die politischen Gremien, die zuletzt mit Mitteilung vom 26.02.2013 umfassend zu der Kostenentwicklung und dem Planungsstand informiert wurden.

Unter Berücksichtigung Ihrer Stellungnahme beabsichtigt die Verwaltung dem Rat in seiner Sitzung am 11.02.2014 –Vorberatung im Sportausschuss am 21.01.2014 und Finanzausschuss am 10.02.2014 - den geänderten Planungsumfang, die Kostenerhöhung zur Sanierung der Bestandshalle sowie den Beschluss zur Bau der Fertigteilhalle absprachegemäß in einer Vorlage zur Entscheidung vorzulegen. Ihre Stellungnahme sowie dieses Schreiben werden der Vorlage als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature]
15/1.14

Engelbert Rummel
Geschäftsführender Betriebsleiter

520/3
 Stadt Köln
 Eingang 16. JAN. 2014
 52 - Sportamt

[Handwritten initials]
pso
14/1.14

2. Durchschrift erhält:
520 m. d. B. um Mitzeichnung

3. 262/46 z. Vg.

[Handwritten signature]
20.12.