14
143

19.10.2012

**26**
**66**

Bauvorhaben: Sanierung Bühnen Köln
RPA-Nr.: 2012/1922 Bereich Offenbachplatz
2012/1814 Angrenzende Straßen

hier: Prüfung der Kostenberechnungen über die Außenanlagen (KG 500)

| | |
|---|---|
| Abschluss-Summe vor der Prüfung | 2.146.299,35 € (netto) Offenbachplatz |
| Abschluss-Summe vor der Prüfung | 1.278.886,88 € (netto) Angrenzende Straßen |
| Abschluss-Summe nach der Prüfung | 2.100.000,00 € (netto) Offenbachplatz |
| Abschluss-Summe nach der Prüfung | 1.250.000,00 € (netto) Angrenzende Straßen |

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemäß § 5 (3) a der Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:
Der Fortführung des Projektes kann nur dem Grunde nach zugestimmt werden. Die gesicherte Finanzierung sowie zustimmende politische Beschlüsse werden hierbei vorausgesetzt.

Die Planungsgrenzen zwischen dem Bauherrenanteil Bühnen (Offenbachplatz) und dem Anteil 66 sind nur theoretischer Natur. Damit die Planung der angrenzenden Straßen Brüderstr., Krebsgasse und Glockengasse dem gleichen Planungskanon des Offenbachplatzes entspricht, wurde der Planungsauftrag an das gleiche Büro erteilt.

Die Ausführung der gesamten Leistungen wird gemeinsam und EU-weit auszuschreiben sein.
Aufgrund der geschilderten Gemeinsamkeiten wurde die technisch-wirtschaftliche Prüfung koordiniert und wird im Ergebnis hier in diesem gemeinsamen Prüfbericht mitgeteilt.

Mit Beschluss vom 20.12.2011 hat der Rat die Umgestaltung der angrenzenden Straßen beschlossen. Nach Auskunft der Verwaltung beabsichtigt 66 auf Grundlage der geprüften Kostenberechnung direkt einen Baubeschluss einzuholen. Das mit der Planung beauftragte Büro hat sowohl die Platzgestaltung als auch die Umgestaltung der angrenzenden Straßen der Politik vorgestellt, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass die Grundzüge der Umgestaltung bekannt sind.

In den benannten Abschlusssummen sind keine Honorare für externe Planungs- und Gutachterleistungen enthalten (Kostengruppe 700). Die Kostenberechnungen entbehren daher des Anspruchs der Vollständigkeit.
Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob Baugrunduntersuchungen (Bodengutachten) durchgeführt wurden. Grundsätzlich bergen derart ungesicherte Erkenntnisse ein

signifikantes Kostenrisiko. Besonders hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes sowie der abfallrechtlichen Einordnung der auszubauenden Materialien ist eine gutachterliche Bewertung unverzichtbar. In den vorgelegten Kostenberechnungen ist der vollständige Austausch der Frostschutz- und Tragschichten erfasst (Vollausbau). Möglicherweise würde ein Bodengutachten diesen Aufwand nicht bestätigen, so dass hier ein erhebliches Einsparpotential besteht.

Den vorgelegten Unterlagen sind zahlreiche und teils sehr detaillierte Entwurfspläne beigefügt. Alle diese Pläne entbehren jedoch den erforderlichen Mitzeichnungen durch Verfasser, Bauherren, Projektleitungen und Projektsteuerung. Deren Zustimmungen zum vorgelegten Entwurfsstand sind daher für das RPA fraglich. Wie aus der Stellungnahme der Verwaltung hervorgeht, besteht zwischen Planern, Projektsteuerung und Projektleitung kein Einvernehmen bezüglich Teilleistungen der Entwurfsphase.

67

In den angrenzenden Straßen sind beiderseits der theoretischen Planungsgrenzen Baumpflanzungen vorgesehen. Zum einen soll der Bestand ergänzt (Brüderstr., Krebsgasse) und zum anderen soll in der Glockengasse eine neue Baumreihe entstehen. Letztere ist bezüglich Baumart und Pflanzabstand fachlich vertretbar. Da der vorhandene Baumbestand in den beiden anderen Straßen noch nicht seine Endgröße erreicht hat, sind die geplanten Pflanzabstände für die Ergänzungsbäume zu gering bemessen. Es wurde planerisch versucht, eine möglichst große Anzahl neuer Bäume unterzubringen. Hierbei sind die baumartspezifischen Ansprüche an die Kronenentwicklung offensichtlich unzureichend berücksichtigt worden. Die Anzahl der Baumpflanzungen und aller hiermit verbundenen Leistungspositionen sollte um insgesamt 14 Stück reduziert werden. Ich verweise diesbezüglich auf meine Blaustifteintragungen im „Lageplan Bäume".

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine nachvollziehbaren Massenermittlungen. Daher können die Mengenansätze der einzelnen Positionen nicht bestätigt werden. Hinsichtlich der Beleuchtungskosten kann keine Zustimmung erteilt werden, da die späteren Eigentumsverhältnisse nicht offen liegen und ein einheitlicher Leuchtentyp bisher nicht erkennbar ist. Die Verwendung verschiedener Leuchtentypen in den beiden Planbereichen erscheint gestalterisch nicht erstrebenswert.

<u>Spezielle Hinweise zum Kostenteil Offenbachplatz:</u>

- Wieder verwendbare Materialien wie Natursteine, Poller, Mastleuchten, Fahnenmasten, Beschilderungen, aber auch ELT-Leitungen und Schottermassen, sollten nicht „entsorgt" werden, sondern auf Lager genommen oder wiederverwendet werden.

- Viele Einheitspreise, insbesondere beim „kleinen Offenbachplatz", bei den Entwässerungseinrichtungen und den Baumpflanzungen sind völlig übersetzt. Hier besteht im Vergleich zum derzeitigen Marktpreisniveau ein deutliches Einsparpotential. Auch die Transportkosten für die Skulptur in Höhe von 5000,00 € netto erscheinen unangemessen.

- Der Verwendung von großformatigen Betonplatten beim „kleinen Offenbachplatz" (150 x 150 cm) kann aus wirtschaftlichen und unterhaltungstechnischen Gründen keine Zustimmung erteilt werden. Es wird empfohlen, auch hier im Format 40 x 40 cm zu planen.

- Anstelle der sehr kostenaufwendigen Kastenrinnen aus Edelstahl, sollten Muldenrinnen mit Punkteinläufen verwendet werden.

- Der Verwendung von Senkelektranten kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugestimmt werden.

- Bei den Pollern, Papierkörben und Fahrradbügeln sollten die bewährten Produkte aus dem Innenstadtbereich auch hier eingebaut werden.

- Zu renovierende Poller aus Stein sind nicht vorhanden. Die Leistung kann ersatzlos entfallen.

- Anstelle der geplanten Bänke und Sessel Typ Burri, sollten die bewährten Sitzgelegenheiten aus Lichtgitter verwendet werden. Neue Modelle mit reparaturanfälligen Ausstattungsdetails haben erfahrungsgemäß nur eine kurze Nutzungsdauer. Verschleißteile sind häufig nach kurzer Zeit nicht mehr lieferbar. Derartigen Ausstattungsdetails kann nicht zugestimmt werden.

- Der Finanzierung von Schirmen für die Gastronomie (10.000,00 €) kann verständlicherweise keinesfalls zugestimmt werden.

- Anstelle des Baumtroges aus Granit (18.000,00 € netto) sollte eine deutlich preiswertere Lösung gefunden werden.

- Dass die Bautenschutzmaßnahmen für den Hochbau in Höhe von 53.000,00 € netto in der Kostengruppe 500 erfasst sind, ist ungewöhnlich. Ebenfalls gehört eine Pauschale für Winterarbeit nicht in diese Kostenberechnung.

- Der pauschale Zuschlag von 5 % für eine Teuerungsrate erscheint übersetzt.

<u>Spezielle Hinweise zum Kostenteil angrenzende Straßen:</u>

- Es ist völlig unklar, ob die kommentarlose Streichung wesentlicher Bestandteile der Kostenberechnung mit Rotstift durch 66, mit dem Planungsbüro und den weiteren Projektbeteiligten abgestimmt wurde. Das Kostenvolumen von ursprünglich 1.858.570,88 € wurde immerhin auf 1.278.886,88 € netto reduziert.

- Hinsichtlich der bauzeitlichen Verkehrsführungen wird auf die seit Jahren bekannten Beanstandungen des RPA sowie auf das Schreiben von 27 vom 11.01.2010 verwiesen. Ohne entsprechende Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde und somit ohne konkrete Verkehrszeichenpläne können keine korrekten Kostenangaben getätigt werden. Die Möglichkeit von Bauzeitverlängerungen sollte in einer gesonderten Position erfasst werden. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Tunisstr./Glockengasse in der bauzeitlichen Verkehrsführung enthalten ist.

In Anbetracht der zahlreichen Prüffeststellungen wird deutlich, dass die vorgelegten Unterlagen bisher keine Beschlussreife besitzen. Insbesondere sollten im Sinn einer einheitlichen Gestaltungskonzeption alle am Gesamtprojekt Beteiligten zunächst Einvernehmlichkeit herstellen. Bei der weiteren planerischen Bearbeitung sollten die aufgezeigten Einsparpotentiale und Risikominimierungen Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen