

Anlage 7 DS 3837 / 2014

**Prüfbericht Rechnungsprüfungsamt zur
Kostenberechnung Baufeld B**

26

Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN), Baufeld B (Wettbewerb)

Prüfinhalt: Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
Kosten vor Prüfung: 28.437.273,31 € netto (33.840.355,24 € brutto)
Kosten nach Prüfung: 28.437.273,31 € netto (33.840.355,24 € brutto)
(je ohne Einrichtung, Index- u. Risikozuschlag)

RPA-Nr.: KOB 2014/1906

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Maßnahmen des Baufelds B der Bildungslandschaft Altstadt-Nord soll am 05.02.2015 im Rat der Stadt Köln der Baubeschluss herbeigeführt werden. Hierzu ist die vorherige Prüfung der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt (RPA) erforderlich.

Das Projekt steht nach Aussage der Verwaltung unter erheblichem Zeitdruck. Die Baumaßnahmen sollen nach Baubeschlussfassung noch im Februar 2015 begonnen werden. Zuvor ist die Planreife des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans herzustellen, um die im November 2014 beim Bauaufsichtsamt beantragte Baugenehmigung erteilen zu können.

Die Prüfung der am 04.12.2014 vorgelegten und bis zum 16.12.2014 ergänzten Kostenberechnung hat keine Anhaltspunkte ergeben, welche die Fortsetzung der Planung grundsätzlich in Frage stellen. Das Projekt befindet sich bereits in einem über die Leistungsphase 3 HOAI, Entwurfsplanung, hinausgehenden Planungsstadium.

Die Kosten des Teilprojekts Baufeld B haben sich seit dem Planungsbeschluss vom 14.09.2010 erhöht. Das gilt weniger für den Bereich der reinen Baukosten, diese lagen bereits in der ersten Kostenannahme auf hohem Niveau. Nach Auffassung des RPA erklärt sich der Anstieg primär aufgrund überdurchschnittlich hoher Baunebenkosten, was sich nur in Teilen mit der Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure begründen lässt.

Die Gesamtbaukosten von 33.840.355,24 € brutto können angesichts des gewählten hohen Standards im Wesentlichen nachvollzogen werden, sollten aber für die weitere Planung die Obergrenze bilden. Auch der von der Projektsteuerung zusätzlich angesetzte bauablauforientierte Baukostenindex kann nachvollzogen werden. Allerdings liegen der Weiterplanung kritisch enge Zeitabläufe zugrunde. Der Risikozuschlag von pauschalen 3 % auf alle Kostengruppen ist bislang nicht ausreichend substantiiert. Ein etwaiger Risikozuschlag bietet sich nach Auffassung des RPA eher aufgrund möglicher zeitlicher Verschiebungen an.

Das RPA empfiehlt, auch mit Blick auf die 2010 beschlossenen Projektgesamtkosten von knapp 75 Mio. € brutto, ein erhöhtes Kostenbewusstsein, welches spätestens bei weiteren Kostenerhöhungen auch die Material- und Ausstattungsstandards in Frage stellt.

Zu den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276

Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen

Für die Freimachung und öffentliche Erschließung der Grundstücke werden Kosten in Höhe von rund 1,04 Mio. € netto angegeben. In der Kostenaufstellung sind Sicherungsmaßnahmen, Gebäudeabbrüche, Schadstoffsanierungen, Freiflächenentsiegelungen, Rodungs- und Baumfällarbeiten sowie die Kosten für die öffentliche Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom etc.) enthalten. In der KGR 200 wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Kostengruppe 300 – Bauwerk - Baukonstruktion

Die Gebäude sind nach dem Energiestandard 2014/2016 geplant. Der hohe Ausführungs- und Qualitätsstandard lässt sich anhand der angesetzten Einzelpreise nachvollziehen. Die bewusst ausgewählte Architektur mit ihren nichtlinearen Gebäudestrukturen lässt die uneingeschränkte Einhaltung der üblicherweise bei städtischen Gebäuden geforderten Bau- Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) nicht zu. Das zeigt sich beispielsweise in der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit der Räume, innenliegenden Dachentwässerungen, gemeinsamer Nutzung von WC- Anlagen, der Größe und Ausstattung von Toilettenräumen und der Zulassung gefangener Räume. Bauherr, Planer und Nutzer sehen die Abweichungen im Einklang mit den besonderen Projektzielen und als Ergebnis des Wettbewerbs. Im Detail besitzt die Kostengruppe 300 Einsparpotenzial.

Kostengruppe 400 – Bauwerk - Technische Anlagen

Die Fachplanung für die Technischen Anlagen wurde nach Durchführung der EU-weiten Ausschreibung geteilt. Die Beleuchtung wurde aus der Gesamtplanung herausgetrennt und freihändig vergeben. Die Kosten der Technischen Anlagen betragen ohne Beleuchtung rund 5,0 Mio. € netto. Die angesetzten Einheitspreise verdeutlichen auch hier einen gehobenen Standard. Im Vertrag für die Technische Ausrüstung, der erst im Juli 2014 abgeschlossen wurde, ist eine Kostenobergrenze von 4,63 Mio. € netto vereinbart, die nicht überschritten werden darf. Die Mehrkosten begründet die Projektsteuerung mit vom Gesundheitsamt zusätzlich geforderten Lüftungsanlagen.

Zusätzlich werden für die Beleuchtungsanlagen Kosten in Höhe von rund 1,0 Mio. € netto genannt. Die gegenüber der ursprünglichen Gesamtplanung höheren Kosten begründet die Projektsteuerung mit der vom Nutzer geforderten LED-Beleuchtung. Die LED-Technik selbst wird mit zusätzlichen Kosten von 274.517,- € netto angegeben. Insgesamt ist auch hier ein hoher Standard festzustellen.

Die Kostengruppe 400 besitzt Einsparpotenzial.

Kostengruppe 500 - Außenanlagen

In der Kostengruppe 500 sind die Berechnungen der Freianlagenplanung und der beiden TGA-Planer mit insgesamt 1.343.874,52 € netto zusammengefasst.

Die vom Freianlagenplaner zu jedem Teilobjekt gesondert gefertigten Kostenberechnungen enthalten diverse pauschale Kostenangaben. Entsprechende Angaben entziehen sich einer Prüfbarkeit und lassen sich daher nicht der Höhe nach bestätigen. Beispielhaft werden hier die Pauschalen für die überdachten Mülleinhausungen in Klinkerbauweise genannt. Deren Kosten betragen ein Mehrfaches des üblichen Ausstattungsstandards. Verschiedene Kostenangaben liegen, wie z.B. bei den Solitär-bäumen, deutlich über dem aktuellen Marktpreisniveau. Der Wegebelag im Allgemeinbereich der Bildungslandschaft soll aus Pflasterklinkern

hergestellt werden. Bei Verwendung von hochwertigem Betonwerkstein in der gewünschten Farbe und Oberfläche wären Kosteneinsparungen von ca. 75.000,- € netto möglich. Die Entwässerung der Wegeflächen erfolgt fast ausnahmslos über Kastenrinnen. Diese Form der Entwässerung ist hinsichtlich der Investitionskosten und des zu erwartenden Unterhaltungsaufwands deutlich teurer als die von offenen Muldenrinnen und Punkteinläufen. Die beim Teilobjekt Realschule unter Kostengruppe 600 erfasste Spielebox (10.000,- € netto) sollte grundsätzlich, aber auch hinsichtlich ihrer Anordnung im öffentlich zugänglichen Bereich hinterfragt werden.

Der Kostenanteil des Beleuchtungsplaners beinhaltet für die Außenanlagen unter anderem Bodenstrahler unter Bäumen, sowie Beleuchtungen von Handläufen und hochpreisig kalkulierte Mastleuchten. Dieser Standard entspricht hinsichtlich Investiv- und Folgekosten ebenfalls nicht dem üblichen Ansatz bei städtischen Maßnahmen.

In den „Allgemeinen Flächen“ der KG 500 sind Kosten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets enthalten. Diese Nettokosten in Höhe von 68.095,- € sind nicht konkreter nachgewiesen und somit der Höhe nach nicht prüfbar.

Auch die Kostengruppe 500 enthält im Detail Einsparpotenzial.

Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke

Einem vorab zur Verfügung gestellten Beschlusstextentwurf ist zu entnehmen, dass für das Baufeld B Einrichtungskosten von voraussichtlich 1.151.400,- € anfallen werden. In der Kostenberechnung ist hierfür noch kein Ansatz enthalten. Eine konkrete Prüfung der Einrichtungskosten sollte daher einer späteren Bedarfsprüfung vorbehalten bleiben.

Kostengruppe 700 Nebenkosten

Die Zusammenstellung der Baunebenkosten durch die Projektsteuerung ist übersichtlich und entspricht strukturell den Anforderungen der DIN 276, wenn auch nur einige Verträge, Anlagen und Berechnungen dem RPA zur Prüfung zur Verfügung gestellt wurden und sich die einzelnen Leistungen hinsichtlich ihres Honoraransatzes daher selten rechnerisch konkret nachvollziehen ließen. Nach stichprobenhafter Prüfung empfiehlt sich eine Überprüfung einzelner externer wie interner Leistungsansätze.

Das Honorar des TGA-Planers liegt mit 1,46 Mio. € oberhalb des bezuschlagten Angebotes aus dem Vergabeverfahren (1,4 Mio. €), obwohl der Bereich der Beleuchtung (separates Planerhonorar von ca. 219 T€) herausgetrennt wurde.

Neben Honoraren für Projektsteuerung und Projektleitung fallen stadintern Kosten für die Qualitätssicherung (QS) in verschiedenen Bereichen an. Der hohe Ansatz für z.B. die „QS Statik“ in Höhe von knapp 197 T€ ließe sich bei Aufschlüsselung der Leistung leichter in ein Verhältnis zu den extern beauftragten Prüf-/Statikerleistungen (80 T€ bzw. 666 T€) setzen. Während die Fixierung der Baukosten innerhalb einiger Planerverträge prinzipiell zu begrüßen ist, stellen sich nach deren Überschreitung die Fragen nach Grund, Verantwortlichkeit und möglichen Folgen. So wurde dem Objektplaner mit Vertrag vom April 2014 die Einhaltung von 17,5 Mio. € netto für die Kostengruppen 300 und 400 abverlangt - bei Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse. Soweit die Wettbewerbsergebnisse durch den Nutzer verlassen würden, sei das Kostenziel 18,5 Mio. € netto einzuhalten. Die zu beschließende Kostenberechnung sieht für die Kostengruppen 300 und 400 nunmehr 19,6 Mio. € netto vor und erhöht damit praktisch das Planerhonorar.

Die Gebühren für Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen erscheinen mit 25 T€ untersetzt.

Anhand der Zusammenstellung der Projektsteuerung kann erkannt werden, weshalb die Baunebenkosten des Projektes mit 28,9 % der Kostengruppen 200 – 500 überdurchschnittlich hoch liegen. Ohne Wettbewerb, Machbarkeitsstudie, interne Studienbegleitung und umfassende Qualitätssicherung läge der Wert bei etwa 24,4 %.

Mit freundlichen Grüßen

