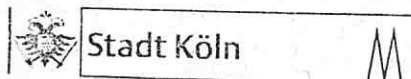


14
143



03.09.2018

Eingang 05-09-2018

61/Stadtplanungsamt

61 über Dez. VI

**Qualifizierungsverfahren „Quartiersplatz Am Salzmagazin (Eigelstein)“
Hier: Bedarfsprüfung
RPA-Nr. 2018/1186**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Eingang 15.08.2018 legt 61 die Bedarfsprüfung für ein Qualifizierungsverfahren „Quartiersplatz Am Salzmagazin“, Planungsleistungen nach HOAI, Gutachterleistungen, Leistungen für externe Moderation sowie Leistungen nach Baustellenverordnung dem RPA zur Stellungnahme vor.

Der Quartiersplatz befindet sich in der Innenstadt und ist von den Straßen Am Salzmagazin, der Eintrachtstraße sowie den Bahnbögen umgeben. Die an den Quartiersplatz angrenzenden Straßenflächen sollen in die Planung ebenfalls einbezogen werden. Alle von der Planung betroffenen Flächen sind im Gestaltungshandbuch bzw. im Bedeutungsplan der Stadt Köln als Flächen nachbarschaftlicher Bedeutung ausgewiesen.

Bei der Prüfung sind folgende Punkte aufgefallen:

Das Verhältnis zwischen Planungs- und Baukosten ist mit ca. 30% meines Erachtens deutlich übersetzt.

Die anrechenbaren Kosten sind mit 500 €/qm für die Platzfläche, 350 €/qm für die Spielfläche und 230 €/qm für die Verkehrsfläche, jeweils einschließlich Ober- und Unterbau, ebenfalls sehr hoch angenommen.

Als anrechenbare Kosten halte ich Nettobeträge bis zu folgender Höhe für angemessen:

- Platz- und Spielflächen: 300,00 €/qm einschl. Spielgeräte zzgl. 50€/qm Ober- und Unterbau
- Verkehrsflächen: 150,00 €/qm einschließlich Ober- und Unterbau

Einen Umbauzuschlag halte ich vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Neugestaltung der Flächen handelt, grundsätzlich ebenfalls nicht für gerechtfertigt.

Platz- und Spielfläche stellen bei der vorliegenden Maßnahme ein Objekt im Sinne der HOAI dar. Hieraus resultiert lediglich eine Objektplanung für die Oberflächenbefestigung und eine Objektplanung Verkehrsanlage für den Ober- und Unterbau (vgl. HOAI §38 Abs. 2, Satz 2).

Aus den Verkehrsflächen ergibt sich eine Objektplanung Verkehrsanlage. Eine Regelung analog zu HOAI §38, Abs. 2, Satz 2 existiert für Verkehrsanlagen nicht.

Die Kosten für den SiGeKo, das Baugrundgutachten und die Lichtberechnung sind nicht näher erläutert, erscheinen aber angemessen.

61 beabsichtigt den endgültigen Planer für die Frei- und Verkehrsanlage über ein Qualifizierungsverfahren zu ermitteln. Hierzu sollen nach einer ersten Stufe eines mehrstufigen Verfahrens 4-5 Bieter aufgefordert werden einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Diese sollen mit insgesamt ca. 20.000,-€ (Netto) vergütet werden. Im Weiteren soll ein Auswahlgremium aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von 61, dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats sowie einem/einer externen Landschaftsarchitekten/-in den endgültigen Planer küren. Hierfür

fallen weitere und nicht näher erläuterte Kosten in Höhe von ca. 5.000,-€ (Netto) an. Hier darf ich darauf hinweisen, dass für mich nicht erkennbar ist, wie die Auswahl des/der externen Landschaftsarchitekt/-in erfolgen soll.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Maßnahme ausschließlich um Flächen von nachbarschaftlicher, also weder städtischer oder nationaler Bedeutung handelt, empfehle ich auf ein Qualifizierungsverfahren in der von 61 gewählten Form zu verzichten und ein Einsparpotential von ca. 25.000 € (Netto) auszuschöpfen. Um dennoch qualifizierte Bieter zu finden empfehle ich ein mehrstufiges Vergabeverfahren, in denen die Bieter ausschließlich über klare und eindeutige Kriterien ermittelt werden.

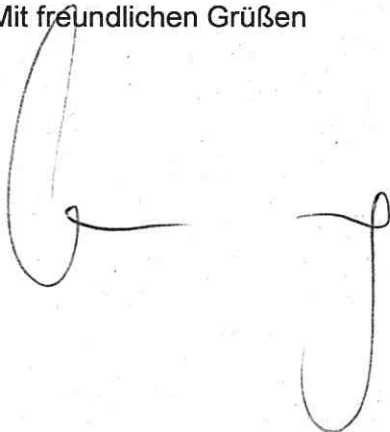
Auch wenn ich eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit ausdrücklich begrüße, kann ich die Notwendigkeit externer Moderatoren nicht erkennen. Dies vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Stadtverwaltung und insbesondere in der Fachdienststelle ausgebildete Moderatoren zur Verfügung stehen. Hier besteht ein weiteres Einsparpotential von bis zu 8.800,-€ (Netto).

Darüber hinaus empfehle ich rechtzeitig eine Baukostenobergrenze sowie wie eine Kostenobergrenze für das Material der Oberflächenbefestigung den Bietern kenntlich zu machen.

Gerne biete ich an, die vorgenannten Punkte im Rahmen eines persönlichen Gesprächs näher zu erläutern.

Darüber hinaus bitte ich um Mitteilung, ob es Kriterien sowie dazugehörige Beschlusslage gibt, wann welche Verfahrensform (z. B. kooperatives Verfahren, Planungswettbewerb, Qualifizierungsverfahren) bei 61 Anwendung findet.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke that curves at the bottom.