

14  
143

03.09  
08.2018  
Herr Jünger  
22105  
Herr Himmelsbach  
28666

61

**Qualifizierungsverfahren für den Freiraum im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße**  
**Hier: Bedarfsprüfung**  
**RPA-Nr. 2018/1199**

Kosten eingereicht: ca. 311.217,00€ (Netto) bzw. 370.348,00€ (Brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Eingang 20.08.2018 legt 61 die Bedarfsprüfung für ein Qualifizierungsverfahren des Freiraums im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße in Köln Neustadt –Süd dem RPA zur Prüfung vor.

61 beabsichtigt mit der vorliegenden Bedarfsprüfung neben Objektplanungsleistungen für Verkehrs- und Freianlage, Leistungen zur Vergabe einer europaweiten Ausschreibung, Moderation einer Öffentlichkeitsveranstaltung, Regieleistungen, Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitsorganisation, sowie gutachterliche Leistungen, extern zu vergeben.

Alle der Planung zu Grunde liegenden Flächen sind im Gestaltungshandbuch bzw. im Bedeutungsplan der Stadt Köln als Flächen nachbarschaftlicher Bedeutung ausgewiesen.

Bei der Prüfung sind folgende Punkte aufgefallen:

61 beziffert die Baukosten mit ca. 2,4 Mio. €. Bei einer Größe des Betrachtungsraums von 3.700qm ergibt dies einen Preis von ca. 650 €/qm. Dies erscheint deutlich übersetzt.

Als anrechenbare Kosten halte ich Nettobeträge in folgender Höhe für maximal angemessen:

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

Einen Umbauschlag 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.

61 beabsichtigt den endgültigen Planer für die Frei- und Verkehrsanlage über ein Qualifizierungsverfahren im Rahmen eines EU-weiten Verfahrens zu ermitteln. Hierzu sollen nach einer ersten Stufe eines mehrstufigen Verfahrens 4 Bieter aufgefordert werden einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Diese sollen mit insgesamt ca. 22.000,-€ (Netto) vergütet

werden. Im Weiteren soll ein Auswahlgremium den endgültigen Planer künden. Kosten in Höhe von 5.000€ (Netto) für das Auswahlgremium sind nicht näher erläutert.

Die Kosten für den SiGeKo sowie sonstige Gutachter sind nicht näher erläutert. Diese Leistungen beabsichtigt 61 freihändig zu vergeben, sind aber gemäß der Kölner Vergabeordnung dem Wettbewerb zu unterstellen. Bezüglich der Leistungen nach Baustellenverordnung verweise ich auf die AHO Schriftenreihe Heft Nr. 15, Ausgabe 2011.

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. 27.000 € (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 10.000,- € (Netto).

Die Blaeintragungen in den Unterlagen bitte ich zu berücksichtigen.

Ich gehe von insgesamt deutlich reduzierten Kosten aus.

Auf ein EU-weites Verfahren kann m. E. nach Überarbeitung der Honorare ggf. verzichtet werden, da der EU-Schwellenwert wahrscheinlich nicht erreicht werden wird. Hierdurch entsteht ein weiteres Einsparpotential von ca. 15.000€ (Netto), da die Kosten für die Durchführung einer externen Vergabe des EU-weiten Verfahrens entfallen können.

Insgesamt ergibt sich schon jetzt, ohne Überarbeitung der Honorare, ein Einsparpotential von ca. 52.000€ (Netto).

Darüber hinaus empfehle ich rechtzeitig eine Baukostenobergrenze sowie wie eine Kostenobergrenze für das Material der Oberflächenbefestigung in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

