14
143/1

[redacted]

09.04.2019

[redacted]

**67 über**
**Dezernat VI**

**Dauerkleingartenanlage Klettenberg e.V.**
**Erneuerung des Frischwasserleitungsnetzes**

| | | |
|---|---|---|
| Prüfinhalt: | Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Stand 07.03.2019) | |
| RPA-Nr.: | KOB 2019/0597 | |
| Baukosten: | rd. 1.957.213 € netto; | rd. 2.329.083 € brutto |
| Honorarkosten: | rd. 165.660 € netto; | rd. 197.135 € brutto |
| Bodengutachter: | rd. 8.403 € netto; | rd. 10.000 € brutto |
| Gesamtkosten: | rd. 2.131.276 € netto; | rd. 2.536.218 € brutto |

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen (67) beabsichtigt die Erneuerung des in den 20er und 60er Jahren gebauten Frischwasserleitungsnetzes der Dauerkleingartenanlage (DKA) „Alt Komar und Neu Komar" in Köln-Klettenberg. Das gesamte Leitungsnetz ist marode und sanierungsbedürftig. Die DKA umfasst eine Gesamtfläche von rd. 181.000 m² mit insgesamt 462 Kleingärten.
67 beabsichtigt mit der vorliegenden Kostenberechnung einen Baubeschluss zu erwirken.

Die Kostenberechnung wurde von 67 am 12.03.2019 eingereicht. Nach Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass diese unvollständig vorgelegt wurden. Ergänzende Unterlagen wurden bis zum 03.04.2019 von der Fachdienststelle nachgereicht und ein Aufklärungsgespräch zum Inhalt der Kostenberechnung geführt.

Die vorgelegten Unterlagen wurden mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

Anhand der Baubeschreibung und der vorgelegten Kostenaufstellungen wurden keine technischen Besonderheiten und unangemessene Kostenansätze festgestellt, die einer Weiterführung der Maßnahme widersprechen.

Unter der Vorlagen-Nummer 1949/2017 wurden im Finanzausschuss im November 2017 Planungsmittel in Höhe von 187.786 € brutto für die Umsetzung der Maßnahme freigegeben. Die Planungskosten wurden auf Basis einer groben Schätzung der Baukosten von rd. 1,8 Mio. € brutto ermittelt. Von diesen Kosten sollte der Kleingartenverein 357.000 € brutto bzw. 20 % übernehmen, dies entspricht pro Kleingartenparzelle einen Kostenanteil von rd. 770 € brutto.

Die Baukosten wurden vom beauftragten Ingenieurbüro im Rahmen der Kostenschätzung (Leistungsphase 2 nach HOAI) am 15.08.2018 mit 2,3 Mio. € brutto ermittelt.

Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um rd. 27% bzw. 500.000 € brutto gegenüber dem Planungsbeschluss. Zu diesen Zeitpunkt lag das Bodengutachten des Geologischen Institutes noch nicht vor.

Der Bericht über die abfall- und verwertungstechnische Überprüfung des Bodenaushubes wurde vom beauftragten Geologischen Institut am 26.11.2018 erstellt. Die Auswertung der entnommenen Bodenproben hat ergeben, dass das Erdreich mit verschiedenen Schwermetallen (Zink, Cadmium) und mit PAK in unterschiedlichen Konzentrationen belastet ist. Das Aushubmaterial wurde daraufhin vom Geologischen Institut als entsorgungspflichtiger Abfall eingestuft und ist für den Wiedereinbau nicht geeignet.

In der jetzt vorgelegten Kostenberechnung (Lph. 3 nach HOAI) sind die Baukosten gegenüber der Kostenschätzung nahezu identisch, obwohl sich allein die Entsorgungskosten für den Erdaushub, aufgrund des Bodengutachten, von rd. 100.000 € auf rd. 470.000 € brutto erhöht haben. Vom planenden Büro wird mitgeteilt, dass durch eine optimierte Weiterplanung und Erhöhung des Detailierungsgrades anderweitige Kosten reduziert werden konnten.

Der Generalpachtvertrag mit dem Kreisverband Kölner Gartenfreunde als Pächter der städtischen Kleingartengrundstücke sieht die Übernahme von Erdarbeiten (Aushub und Verfüllung) in Form von Eigenleistungen oder Kostenübernahme durch den Kleingartenverein vor. Für Aushub, Entsorgung und Verfüllung der Rohrgräben wurden Kosten in Höhe von rd. 1,0 Mio. € brutto ermittelt. Nach Aussage der Fachdienststelle soll der Kleingartenverein von diesen Kosten rd. 595.000 € brutto übernehmen. Dies entspricht ca. 60% der Kosten und pro Kleingartenparzelle ein Eigenanteil von rd. 1.300 € brutto.

Das externe Büro wurde mit der Leistungsphase 8 nach HOAI (Bauoberleitung) und der örtlichen Bauüberwachung beauftragt. Die Beauftragung dieser Leistungen an das gleiche Büro wird kritisch gesehen. Darauf wurde bereits im Vergabevermerk zum Vergabeverfahren an das Ingenieurbüro von 14 hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

07.03.2019

[redacted]

Dauerkleingartenanlage Klettenberg e.V.
Erneuerung des Frischwasserleitungsnetzes

Gesamtkostenzusammenstellung (brutto)

| | |
|---|---|
| Baukosten | 2.329.082,85 € |
| Honorarkosten | 197.135,20 € |
| Bodengutenachten (geschätzt) | 10.000,00 € |
| Gesamtkosten | 2.536.218,05 € |

Rechnerisch richtig

sachlich richtig fachtechnisch richtig

[redacted]

Dauerkleingartenanlage Klettenberg e.V.
Erneuerung des Frischwasserleitungsnetzes

Honorarberechnung

Geschätzte anrechenbare Baukosten: 1.957.212,48 € netto

Einstufung in Honorarzone III unten nach § 44

Leistungsphasen 1 bis 9 = 98 %

| | |
|---|---|
| LP 1 | 2 % |
| LP 2 | 20 % |
| LP 3 | 25 % |
| LP 4 | 5 % |
| LP 5 | 15 % |
| LP 6 | 13 % |
| LP 7 | 2 % |
| LP 8 | 15 % |
| LP 9 | 1 % |

Besondere Leistungen: Örtliche Bauüberwachung (ÖB) 1,55 %

| | |
|---|---|
| 100 % Honorar bei 1.957.212,48 € = | 137.319,43 € |
| 137.319,43 € x 98 % | 134.573,04 € |
| ÖB: 1.957.212,48 € x 1,55 % | 30.336,79 € |
| 0% Nebenkosten | 0,00 € |
| besondere Leistungen | 750,00€ |
| Honorar netto | 165.659,83 € |
| Honorar brutto | 197.135,20 € |