14

143

Prüfbericht Bausoll II/GS Thessaloniki Allee (RPA Nr.: 2019/1498) vom 19.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Prüfbericht nehmen 40 und 26 mit den nachfolgenden Anmerkungen Stellung:

Anmerkungen von 40 zur Kostengruppe 600 (Einrichtung):

Im o. a. Prüfbericht bemängeln Sie die Höhe der Einrichtungskosten, die nunmehr mit 1.280.000 € beziffert werden und verweisen auf den Planungsbeschluss von 26 aus dem Jahr 2016 (0460/2016). Sie führen an, dass nach dem Wortlaut der damaligen Einschätzung keine Änderungen zu erwarten waren und bemängeln darüber hinaus, dass Ihnen kein Entwurf der aktuellen Beschlussvorlage vorgelegt wurde.

Hierzu nimmt 40 wie folgt Stellung:

Im damaligen Planungsbeschluss 1948/2014 wurden 790.000 € für die Einrichtungskosten angegeben. Dies entsprach seinerzeit einer pauschalen Annahme, dass für die Einrichtungskosten 5% der Baukosten zu veranschlagen sind.

In dem 2016 durch 26 herbeigeführten Beschluss (0460/2016) hinsichtlich der Errichtung von Schulen in modularer Bauweise wurde bezüglich der Einrichtungskosten tatsächlich allgemein für alle Schulen angemerkt, dass hierfür keine Änderungen zu erwarten sind. Dies sagt aber lediglich aus, dass aufgrund der veränderten Bauweise im Modul keine höheren Einrichtungskosten zu erwarten sind.

Der aktuelle Entwurf der Baubeschlussvorlage für die Thessaloniki Allee weist nunmehr jedoch 1.280.000 € für die Einrichtungskosten aus. Dem liegt eine detaillierte Planung zugrunde, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt wird. Die Erhöhung steht tatsächlich nicht im geringsten Zusammenhang mit der Modulbauweise, sondern ist lediglich auf die allgemeine Kostenerhöhung in den Jahren von 2014 bis heute sowie für die erforderliche Anpassung der Ausstattung nach neuesten, insbesondere technischen, Standards zurückzuführen.

Die Übersendung einer noch im Bearbeitungsstadium befindlichen Entwurfsfassung einer Beschlussvorlage, die zu diesem Zeitpunkt neben Einrichtungskosten lediglich Ihnen bereits aus den Vorplanungsunterlagen vorliegende Zahlen aufwies, hätte daher keinen Sinn ergeben. Die abschließend relevanten Ausführungen der Einrichtungskosten werden ebenfalls in der endgültigen Fassung der Baubeschlussvorlage ausführlich erläutert.

Zu den weiteren von Ihnen angesprochenen Prüfpunkten möchte ich an dieser Stelle auf die nachfolgend aufgelisteten, von 26 beigetragenen Anmerkungen verweisen:

Anmerkungen von 26 zu den Kostengruppen 200 bis 500 und 700

a) Das RPA stimmt der Realisierung der Bauvorhaben zu.

b) Die geprüften Kosten wurden gegenüber den eingereichten Kosten um die Planungskosten reduziert (KG700), rd. 5 Mio. Euro, während sie bei der GS Gaedestraße vollumfänglich anerkannt wurden. Sollten die geprüften Kosten Grundlage der Beschlussvorlage werden, ist davon auszugehen, dass der seitens des RPA empfohlene Risikozuschlag in Höhe von 30% unmittelbar nach Submission erforderlich wird. Hierzu ist ggf. ein Vorratsbeschluss in der Beschlussvorlage erforderlich.

c) Die Kostenabweichungen an den drei Schulstandorten sind im Wesentlichen durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -gegebenheiten (und den damit verbundenen unterschiedlichen Freiraumgrößen, Leitungswegen), Heizsystemen (Gaedestraße u. Thessaloniki-Allee mit Fernwärme, GS Statthalterhofallee mit Gas) und Abrisskosten begründet. Gegenüber der Kostenschätzung GS Gaedestraße ergeben sich tatsächlich eher geringfügige Abweichungen, die durch die weiter vorangeschrittene Planungstiefe begründet ist, da das Bausoll II zur GS Gaedestraße zeitlich früher erstellt wurde).

d) Das RPA kritisiert die Planungskosten (29% der Baukosten) mit der Begründung, dass bei Vergaben an Generalunternehmer (GU) Planungskosten eingespart werden könnten. Diese Auffassung teilt die Projektleitung nicht, da der Planungsaufwand auf Seiten des GU anfällt und dementsprechend in den Angeboten eingepreist wird. Ein entsprechendes Einsparpotential liegt nicht vor. Da die Kostenschätzung nach Kostengruppen differenziert gegliedert ist, fallen unter KG700 sowohl die Planungskosten des von der Gebäudewirtschaft beauftragten Planungsteams, als auch die Planungskosten der GUs.

e) Das RPA verweist auf den fehlenden gesamtwirtschaftlichen Vorteil der Modulbauweise. Dieser war jedoch nicht entscheidend für die Wahl dieser Bauweise, sondern eine erhoffte verkürzte Bauzeit.

f) Die RPA-Kritik, dass ein Zeitvorteil nicht zu erkennen sei, ist unbelegt, da sich der Zeitvorteil der Modulbauweise auch erst in der Bauphase zeigen wird.

g) Dass die eingereichten Unterlagen die nötige Sorgfalt vermissen lassen, wurde seitens des RPA nicht weiter belegt und wird seitens der Projektleitung zurückgewiesen.

Vor dem Hintergrund der Ausführungen von 40 und 26 bitte ich um Neubewertung und entsprechende Anpassung des Prüfberichtes. Dieser wird dann der Beschlussvorlage hinzugefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Gräbener

