

26 über Dez. VI

Sanierung des Daches und der Fassade der Trauerhalle im Westfriedhof, Venloer Str. 1132 (Bezirk 4)

hier: Prüfung der Kostenschätzung, RPA- Nr. 2020/0783

Eingereichte Kosten: rd. 681.000,- EUR brutto (ohne Risikozuschlag), davon 53.561,-EUR Eigenleistung -26-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Vorgang ist am 15.06.2020 beim RPA zur Prüfung eingegangen.

Laut den vorgelegten Unterlagen war unter Vorlagen-Nr. 1464/2020 ein Beschluss im Ausschuss für Umwelt und Grün am 04.06.2020 und dem Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 08.06.2020 geplant. Diese Termine konnten wegen verspäteter Vorlage durch die Fachdienststelle nicht mehr eingehalten werden. Gemäß Rücksprache soll nun im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung ein Planungs- und Baubeschluss zur Sanierung des Dachs und der Fassade der Trauerhalle im Westfriedhof erwirkt werden.

Da einer Kostenberechnung eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) vorrausgeht, bedarf es in diesem Zusammenhang keines Planungsbeschlusses mehr, wie in der Beschlussvorlage dargestellt. Die Planung wurde bereits in Auftrag gegeben und durchgeführt. Der Planervertrag liegt dem Vorgang nicht bei.

Die Unterlagen wurden unabhängig von der mittlerweile überholten Zeitschiene mit dem Ergebnis geprüft, dass die Erfordernisse zur Fortführung der Maßnahme aufgrund des baulichen Zustands grundsätzlich gegeben sind. Die Prüfung der Unterlagen ergab weiterhin folgende Feststellungen:

Zusätzlich zu den eingereichten Kosten soll ein Risikozuschlag in Höhe von 20%, 136.000,- EUR, beschlossen werden, der bei Bedarf abgerufen werden kann. Auf welcher Grundlage die angegebenen 20% ermittelt wurden und um welche Risiken es sich hierbei handelt, ist nicht nachvollziehbar dargestellt.

Die vorgelegten Kosten ohne Risikozuschlag in Höhe von rd. 681.000,- EUR brutto teilen sich wie folgt in die Kostengruppen nach DIN 276 auf:

200er, Vorbereitende Maßnahmen	-
300er, Bauwerk - Baukonstruktion	557.839,50 EUR
400er, Bauwerk – technische Anlagen	-
500er, Außenanlagen und Freiflächen	-
600er, Ausstattung und Kunstwerke	-
700er, Baunebenkosten Planer	69.500,- EUR
700er, Baunebenkosten Bauherr	53.561,- EUR

Die externen Planungskosten betragen in Bezug auf die Baukosten (300er & 400er) ca. 12%.

Bei der Kostenberechnung wurden, laut den Unterlagen, Bestandspläne der Stadt Köln in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Die Kalkulation erfolgte den Angaben zufolge mit dem Baukosteninformationszentrum (BKI) Altbau 2018 sowie Neubau 2019 und in einigen Positionen mit Preisen aus vergangenen Bauvorhaben, welche nicht näher benannt wurden.

Bei den Mengen- und Kostenangaben konnten nach stichprobenartiger Prüfung anhand der Pläne und des BKI zwar keine ungewöhnlich auffälligen Ansätze erkannt werden, aber eine nachvollziehbare Mengenermittlung liegt dem Vorgang nicht bei.

Bei der Bruttogrundfläche werden in den Unterlagen zwei verschiedene Werte angegeben, 1.540 m² und 1.300 m². Wie diese Differenz zustande kommt, ist nicht ersichtlich.

Je nachdem, welche BGF man in Ansatz bringt, belaufen sich die Sanierungskosten in Bezug auf die 300er und 400er Kostengruppen zwischen rund 362,- und 430,- EUR je m²/BGF. Mit vergleichbaren Objekten und Maßnahmen gem. BKI bewegt man sich damit auf durchschnittlichen Kostenniveau, was in Anbetracht der Kubatur und Gegebenheiten des Gebäudes plausibel erscheint.

Die Pläne und Kostenberechnung sind von Bauherrnseite größtenteils unterzeichnet. Ob die korrekte Anwendung der Unterschriftenregelung innerhalb der Fachdienststelle beachtet wurde, kann nicht beurteilt werden. Eine Mitzeichnung der Unterlagen durch den Entwurfsverfasser ist nicht erfolgt.


Die Dringlichkeit wird mit dem schlechten baulichen Zustand von Dach und Fassade und der damit verbundenen Gefahr durch z.B. herabfallende Ziegel vom bei Sturm begründet. Der angestrebte Baubeginn soll deshalb laut den Unterlagen bereits im August 2020 erfolgen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Gewerke noch ausgeschrieben und vergeben werden müssen, ist diese Zielsetzung wohl kaum noch zu erfüllen. Ebenfalls würde durch einen späteren Baubeginn der vorgesehene Bauablauf erheblich gestört werden. Beispielfhaft sollen Putz- und Malerarbeiten vor der Frostperiode abgeschlossen sein, was durch einen verspäteten Baubeginn in 2020 kaum noch zu realisieren wäre.

Des Weiteren gibt es in den Unterlagen Hinweise, dass das Gebäude möglicherweise dem Denkmalschutz unterliegt, vgl. hierzu Denkmallistennummer 392. Ob im Rahmen der Planung eine Abstimmung mit Amt -48-, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, erfolgt ist, kann aus den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.

Vorgenannte Unwägbarkeiten beinhalten noch Kostenrisiken und sollten noch im Vorfeld betrachtet und kritisch hinterfragt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Leiter des Rechnungsprüfungsamtes