

52

über Dezernat IV

Sportanlage Humboldtstraße Platz 1, Köln-Porz
Generalsanierung der Sportanlage mit Neubau eines Sanitär- und Umkleidegebäudes:
Prüfung der Kostenberechnung
RPA-Nr.: KOB 2020/0794

Kosten eingereicht (gerundet): 3.660.000,- € netto
Kosten geprüft: siehe Schreiben

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Generalsanierung von Platz 1 der Sportanlage Humboldtstraße in Köln-Porz, inklusive der Errichtung eines Sanitär- und Umkleidegebäudes, reichen Sie die Kostenberechnung zur Prüfung ein.

Grundlage war der diesbezügliche Planungsbeschluss der Bezirksvertretung (BV) Porz vom 10.07.2018 (Vorlage Nr. 0522/2018).

Während die Planung der Außen(sport)anlagen intern, durch Ihr Amt erfolgt, haben Sie für die Errichtung des Umkleidegebäudes die Gebäudewirtschaft mit der Projektsteuerung beauftragt. Die Hochbauplanung erfolgt durch externe Planungs- und Ingenieurbüros.

Ihren Angaben zufolge wird die Maßnahme aus dem Förderprogramm „Gute Schule 2020“ mit Mitteln in Höhe von bis zu 2.6 Mio. Euro gefördert. Der Bewilligungsbescheid lag den eingereichten Unterlagen nicht bei.

Bei der Prüfung der Kostenberechnung und der eingereichten Unterlagen wurden keine wesentlichen Auffälligkeiten erkannt bzw. unangemessenen Kostenansätze festgestellt, welche dem geplanten Bauvorhaben grundsätzlich widersprechen. Die Prüfung ergab jedoch folgende Feststellungen:

- Abweichend vom Planungsbeschluss der BV Porz sind in der vorgelegten Planung und Kostenberechnung die Errichtung von Personalräumen und einer Maschinenhalle für die Sportplatzpflegekolonne 7 (Porz) nicht mehr enthalten. Als Begründung führen Sie dafür genehmigungsrechtliche Probleme an.
Der Neubau eines Sanitär- und Umkleidegebäude ist laut Ihren Ausführungen jedoch möglich und deshalb auch Bestandteil der Planung und Kostenberechnung.
- Warum die eingereichten Kosten trotz reduziertem Planungsumfang erheblich (ca. 1,5 Mio. bzw. über 65 Prozent) nach oben von dem im Planungsbeschluss genannten Kostenrahmen von rund 2,3 Mio. Euro (netto) abweichen, wurde nicht weiter erläutert oder

begründet. Hier stellt sich die Frage, ob den Planenden, auch den extern Beauftragten, überhaupt ein Kostenrahmen vorgegeben wurde.

- Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Sie beabsichtigen den Bauantrag zeitnah zu stellen. Aufgrund der durchschnittlichen Zeitdauer von vergleichbaren Baugenehmigungsverfahren, erscheint der laut Rahmenterminplan für April 2021 anvisierte Baubeginn sehr ambitioniert.
Durch eventuelle Auflagen in der Baugenehmigung sind auch weitere Kostenerhöhungen nicht auszuschließen. Außerdem rechnen Sie bei einer Auftragsvergabe in 2021, statt in 2020, mit Mehrkosten von ca. 6 Prozent aufgrund der zu erwartenden allgemeinen Baupreissteigerung. In Ihrem Rahmenterminplan ist die Auftragsvergabe aber ohnehin erst für das erste Quartal 2021 vorgesehen. Sie hätten deshalb die dadurch zu erwartenden Mehrkosten bereits berücksichtigen können bzw. müssen.
- Die Kosten der Kostengruppe (KG) 200 (Herrichten und Erschließen) wurden von Ihnen mit 30.000,- Euro (netto) beziffert. Um welche Kosten es sich dabei im Einzelnen handelt, wurde nicht weiter hinterlegt oder erläutert.
- Die Kosten für die Bauwerkskonstruktion Hochbau des Umkleide- und Sanitärgebäudes (KG 300) belaufen sich laut Kostenübersicht auf rund 672.000,- Euro (netto), sind aber dann davon abweichend in der hinterlegten Kostenberechnung nach DIN 276 mit rund 664.000,- Euro aufgeführt. Ich gehe davon aus, dass die hinterlegten Kosten richtig sind.
- In den eingereichten Unterlagen wurde keine Stellungnahme gefunden, in der die Kosten der Entwurfsplanung für die Umkleidegebäude erläutert und begründet werden. Ebenfalls fehlt die durch das Fachamt bestätigte Angemessenheit der ermittelten Kosten für den Hochbau und die TGA.
- Ein Vergleich zu Kostenkennwerten liegt ebenfalls nicht vor.
- Im Bereich der Technischen Anlagen Hochbau (KG 400) liegt ein Kostenrisiko vor. Gemäß Erläuterungen des TGA-Planers war die Planung der technischen Anlagen zum Zeitpunkt der Kostenberechnung noch unvollständig und erfolgte teilweise aufgrund von Annahmen.
 - Ein Brandschutzkonzept stand als Planungsgrundlage nicht zur Verfügung.
 - Für die geplante Wärmepumpenanlage standen verschiedene Grundlagen und Voruntersuchungen für eine sichere Planung noch aus.
 - Da noch keine Wärmedurchgangskoeffizienten zur Verfügung standen, wurde die Heizlast nach den Mindestvorgaben der EnEV berechnet.
 - Die Kosten für die technischen Außenanlagen (Abwasseranlage, KG 551, Wärmeversorgung, KG 554) und für die Photovoltaik-Anlage wurden nicht mit Planunterlagen oder erklärenden Erläuterungen hinterlegt.
- Die Kosten der Außen(sport)anlagen (KG 500) über rund 2,021 Mio. Euro netto sind in der Gesamtkostenübersicht abweichend mit lediglich rund 1,904 Mio. Euro netto angegeben. Ich gehe davon aus, dass die 2,021 Mio. Euro in der mit Einzelpositionen hinterlegten Kostenaufstellung korrekt sind.
Die angesetzten Massen und Einheitspreise sind im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar. In wenigen Einzelpositionen wurden nicht prüfbare Pauschalbeträge kalkuliert.

Die Kosten für die empfohlene Überprüfung/Sondierung des Areals nach Kampfmittel wurden in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

Die aufgelisteten Nebenkosten (KG 700) in Höhe von rund 484.000,- Euro netto, beinhalten Honorare für Projektsteuerung, Hochbau-, TGA- und Tragwerksplanung, Fachingenieure, Gutachter- und Vermessungskosten etc. Diese Kosten erscheinen der Höhe nach plausibel, wurden jedoch nicht mit Honorarberechnungen oder anderen nachvollziehbaren Kalkulationsgrundlagen hinterlegt.

Die Kosten sollten vor der Einholung des Baubeschlusses und der Fortsetzung der Maßnahme noch einmal überprüft und aktualisiert werden, insbesondere auch hinsichtlich möglichem Einsparpotential.

Der hier gewählte Umfang der Ausstattung der Sportanlage mit Spiel-, Fitness- und Sportmöglichkeiten ist sehr ungewöhnlich und setzt neue Maßstäbe - aber auch Begehrlichkeiten, die im Stadtgebiet alleine schon aus Budgetgründen nicht flächig reproduzierbar sind bzw. bedient werden können. Außerdem sind einzelne teure Elemente möglicherweise nicht sehr nachhaltig, weil diese stör- und reparaturanfällig, wie z.B. die „Sutu-Football-Wall“, sind.

Es ist geplant, das Sanitär- und Umkleidegebäude in konventioneller Bauweise zu errichten. Das heißt, Beton, Kalksandstein, Wärmedämmverbundsystem und ein Betondach mit Bitumenbahnen. Für zukünftige ähnliche Baumaßnahmen sollten die Möglichkeiten für ressourcenschonendere und nachhaltigere Bauweisen in Erwägung gezogen werden. Möglicherweise gibt es auf dem Markt auch an- und entsprechende Modulbauten, die dann auch nicht für 60-80 Jahre abgeschrieben werden müssen.

Bitte reichen Sie zukünftige Kostenberechnungen über das Dezernat ein.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ralf Jülich
(stellvertretender Amtsleiter
Rechnungsprüfungsamt)

ausgefertigt Sven Genseke