

Dezernat IV, Amt 52

Stellungnahme zur KOB der Beschlussvorlage 2590/2021, Stand 10.09.2021

**Sportanlage Halle Erdweg, Köln-Worringen
Generalsanierung der Sporthalle und gleichzeitige Umwandlung in eine Mehrzweck-
halle sowie Errichtung einer Photovoltaikanlage**

RPA-Nr.: 2021/0702

Eingereichte Kosten 5.627.874,59 € netto / 6.697.170,76 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns die Kostenberechnung und die zugehörigen Entwurfsunterlagen zu oben genanntem Projekt am 10.09.2021 via Session zur Prüfung vorgelegt. Es ist vorgesehen, den Baubeschluss durch die erforderlichen politischen Gremien einzuholen (Ratssitzung am 09.11.2021).

Ein Blick auf die Projekthistorie zeigt, dass im Jahr 2016 zunächst die Planung der Erneuerung des Daches der Dreifachhalle der Sportanlage Erdweg in Köln Worringen mit Gesamtkosten von rd. 200.000 € beschlossen wurde (Beschlussvorlage 2185/2016).

Im Jahr 2019 wurden die Generalsanierung der technischen sowie der brandschutztechnischen Anlagen und die Sanierung des Daches beschlossen. Die geschätzten Kosten der Gesamtmaßnahme lagen zu dem Zeitpunkt bei brutto 3,25 Mio. € (Beschlussvorlage 0325/2019).

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen soll nun die Generalsanierung der Sporthalle und gleichzeitige Umwandlung in eine Mehrzweckhalle sowie Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Gesamtkosten von rd. 6,697 Mio. € brutto beschlossen werden. In den eingereichten Unterlagen wurde nicht dokumentiert, warum die Kosten im Vergleich zum Planungsbeschluss aus 2019 um mehr als 100 % gestiegen sind.

Die eingereichten Bauwerkskosten (KG 300 und 400) von brutto 5.082.534,51 € liegen mit rd. 1.341,52 € brutto/m² Brutto-Grundfläche (BGF) deutlich im oberen, aber noch angemessenen Bereich der Kostenkennwerte für Sanierungsmaßnahmen an Sport- und Mehrzweckhallen.

Die Kosten der Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) liegen mit brutto 2.458.489,31 € (648,91 €/m² BGF) im Rahmen der Vergleichswerte. Die eingereichte Planung ist weitestgehend plausibel und nachvollziehbar. Es liegt ein Brandschutzkonzept vor, welches umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung der Sportanlage mit bspw. flächendeckenden Unterhangdecken, Brandschutzbekleidungen tragender Bauteile, Fenstern sowie Außen- und Innentüren mit entsprechenden Feuerwiderstandsklassen enthält. Diese finden sich in der eingereichten Kostenberechnung teilweise wieder, die zugehörigen Kosten sind plausibel.

Die Kosten der Kostengruppe 400 (Bauwerk - Technische Anlagen) liegen deutlich oberhalb vergleichbarer Kostenkennwerte, eine Erläuterung zu diesen Abweichungen liegt nicht vor. Die vorgelegten Unterlagen sind teilweise unvollständig und nicht nachvollziehbar. Insbesondere ist unklar, was aus dem Bestand weiterverwendet wird und welche Anlagenteile erneuert werden; die zugehörigen Maßgaben sind nicht hinterlegt.

Die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) betragen netto rd. 1,29 Mio. €. Im Vergleich mit Kostenkennwerten bzw. Honorarsätzen gem. HOAI bzw. AHO ist die Höhe der eingereichten Kosten plausibel.

In der vorliegenden Kostenberechnung wurde - anders als aktuell von der Verwaltung entschieden und im Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft mitgeteilt (3099/2021) - kein Risikozuschlag oder Preissteigerungsfaktor berücksichtigt. Da die Kostenberechnung in dieser Projektphase (Entwurfsplanung) noch Ungenauigkeiten von $\pm 20\%$ beinhaltet und beim Bauen im Bestand ein erhöhtes Risiko für außerplanmäßige Änderungen des Bauentwurfs bzw. Umstellung einzelner Bauabläufe besteht, sollte mindestens ein Risikozuschlag gem. Ratsbeschluss AN/1060/2015 in einer gesonderten Position im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft veranschlagt werden. Bei Risikoeintritt und nach Mitteilung im Betriebsausschuss könnte eine entsprechende Budgetumbuchung erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Projekthistorie und Kostenentwicklung stellt sich grundsätzlich die Frage, ob ein Ersatzneubau nicht die langfristig wirtschaftlichere Alternative ist. Inwiefern diese Möglichkeit im Rahmen der Projektentwicklung in Erwägung gezogen wurde, ist nicht dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung auf Basis der eingereichten Unterlagen nur teilweise nachvollziehbar ist. Die Kosten haben sich gegenüber dem Planungsbeschluss verdoppelt. In diesem Zusammenhang war nicht erkennbar, inwieweit sich der Leistungsumfang geändert hat. Die vorliegende Kostenberechnung bewegt sich bezogen auf vergleichbare Objekte tendenziell im oberen, aber insgesamt noch üblichen Kostenbereich.