

**Stellungnahme zur KOB der Beschlusslage 2590/2021, Stand 10.09.2021, RPA-Nr. 2021/0702**

**Generalsanierung Halle Erdweg, Köln-Worringen: Generalsanierung der Sporthalle und gleichzeitige Umwandlung in eine Mehrzweckhalle sowie Errichtung einer Photovoltaikanlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 01.10.2021 haben Sie die am 10.09.2021 vorgelegte Kostenberechnung und die zugehörigen Entwurfsunterlagen zu oben genanntem Projekt geprüft, damit die Beschlussvorlage in Session eingestellt werden kann.

In Ihrem Bericht bemängeln Sie, dass in den eingereichten Unterlagen nicht dokumentiert wurde, warum die Kosten im Vergleich zum Planungsbeschluss aus 2019 um mehr als 100% gestiegen sind. Sie beziehen sich in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Kostensteigerung der Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen), die Ihrer Prüfung zufolge deutlich oberhalb vergleichbarer Kostenkennwerte liegen sollen und monieren, dass die vorgelegten Unterlagen teilweise unvollständig und nicht nachvollziehbar sind. Ihre Sachverhaltsdarstellung ist nicht korrekt. In den eingereichten Unterlagen befindet sich das Dokument „Kostenvergleich Kostenschätzung (KS) zu Kostenberechnung (KB) vom Ingenieurbüro [REDACTED]“. Hier wird erläutert, dass die Mehrkosten zur Kostenschätzung in Höhe von 512.210,- € aus folgenden Maßnahmen entstanden sind: Aufstellung von Ersatzcontainer, Photovoltaik-Anlage, Umsetzung der Maßnahmen aus dem fortgeschriebenen Brandschutzkonzept sowie Berücksichtigung der Statik. Zudem waren in den eingereichten Unterlagen auch die beiden Anlagenbeschreibungen der technischen Anlagen für die Leistungsphasen 2 und 3 enthalten.

Auch die entstandenen Mehrkosten der Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) seit Erstellung der Kostenschätzung wurden umfangreich in den eingereichten Unterlagen erläutert. Hierzu liegen unter anderem der Kostenvergleich von Kostenschätzung zu Kostenberechnung des Architekturbüros [REDACTED] vor sowie die Entwurfsbeschreibung. Die darin erläuterte Mehrkostendarstellung setzt sich wie folgt zusammen: Vorgaben Brandschutz (Hallenbodenbelag inklusive Unterkonstruktion,

Fluchtbalkon Anpassung gemäß Statik, Erneuerung der Pfosten-Riegel-Fassade gemäß Statik, Brandschutz und Wärmeschutz, Einzelfenster auf Wunsch Bauherrn, Erneuerung Verglasung Tribünengeländer in Abstimmung mit Bauherrn diverse statische Ertüchtigungen, Innenausbau gemäß Statik, TGA und Brandschutz, sowie neuer Kiesbelag auf dem Dach gemäß Brandschutzkonzept.


Insgesamt erweiterte sich der Leistungsumfang der zu sanierenden Bauteile, und damit auch die Kosten, im Vergleich zur ursprünglichen Kostenschätzung vom 10.08.2018 mit dem alleinigen Auftrag zur Trinkwassersanierung und Mängelbeseitigung aus wiederkehrenden Prüfungen der technischen Anlagen um 1,582 Mio €. Diese erste Kostenschätzung basierte lediglich auf der Leistungsphase 2 des TGA-Büros. Zu diesem Zeitpunkt waren noch kein Objektplaner sowie weitere notwendige Fachplaner (Statiker, Bauphysiker) beauftragt. Erst mit Beauftragung aller Fachplaner konnte gemeinsam mit dem Bauherrn planungsbegleitend die Aufgabenstellung und damit auch das Projektziel konkretisiert und definiert werden.

Ein zusätzlicher Risikozuschlag wurde nicht berücksichtigt, allerdings wurden die Einzelpreise der Kostengruppen mit einem Baupreisindex versehen, der von einem Start der Bauphase Anfang 2024 ausgeht. Die notwendigen Kostensteigerungen wurden somit bereits erfasst.

Die ursprüngliche Beauftragung durch das Sportamt beinhaltete keine Prüfung eines Ersatzneubaus. Trotzdem wurde die Möglichkeit im Rahmen der Entwurfsplanung kurz thematisiert, aber nach Prüfung des Planungsrechts und der Grundstücksvoraussetzung wieder verworfen. Aus diesem Grund gibt es auch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung dazu, ob ein Ersatzbau nicht die langfristig wirtschaftlichere Alternative sein könnte.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass der Projektleiter der Gebäudewirtschaft, [REDACTED] mit Einreichung der Unterlagen angeboten hat, bei auftretenden Fragen jederzeit persönlich zur Verfügung zu stehen, um diese gemeinsam mit Ihnen und den beauftragten Fachplaner zu klären. Von diesem Angebot wurde im Rahmen der Prüfung der Unterlagen keinen Gebrauch gemacht.

Mit freundlichen Grüßen



Im Auftrag  
Stephanie Schneider