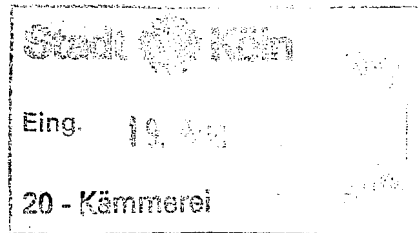


14
143/2



17.07.2008
Herr Vogelheim
22005
Herr Peusmann
Herr Rohlmann

26

Bauvorhaben: Generalinstandsetzung und Teilneubau Flora

RPA-Nr.: 2/2536-2

hier: Kostenschätzung zur Generalinstandsetzung und zum Teilneubau Flora

Abschluss-Summe vor der Prüfung: 21.870.085,97 €

Abschluss-Summe nach der Prüfung: nicht prüfbar

Die gemäß § 4 (3) h der Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:

Hinweis: Sämtliche im Prüfbericht genannten Kosten sind Brutto-Kosten. Kostenkennwerte als Pauschalen ohne Beschreibung der Leistung können nicht geprüft werden. Die vorgegebenen Kostenkennwerte werden hier übernommen.

Die vorgelegte Baubeschreibung und Pläne sind dem Grunde nach plausibel und für das RPA dem Planungsstand entsprechend nachvollziehbar. Die Pläne sind nicht unterschrieben. Für die KGR 400 und 500 fehlen die Planungsunterlagen. Massen bleiben mangels Massenermittlung ungeprüft.

W1 Die Unterlagen zur Kostenschätzung wurden am 29.05.08 beim RPA eingereicht. Die Unterlagen waren unvollständig. Bis zum 07.07.08 wurden mehrfach zur Prüfung notwendige Unterlagen nachgereicht.

Unterlagen, die dem RPA zur Prüfung vorgelegt werden sind von der federführenden Dienststelle auf Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Inhalt zu prüfen. Durch die mangelhafte Bearbeitung des Vorgangs im Vorfeld ist beim RPA massiver Mehraufwand in der Bearbeitung entstanden.

B1 Die eingereichten Unterlagen sind nicht vollständig. Gemäß DIN 276 fehlen:

- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen, nach DIN 277
- Angabe der Grundlagen zur Kostenermittlung
- Beurteilung der Kostenrisiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit

- Katalog mit Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung von Kostenrisiken

- B2 Nur für die KGR 300 wird gemäß DIN 276 in Sanierungs- und Neubaumaßnahme unterschieden. Die Kostenkennwerte werden ebenfalls nicht getrennt berechnet.
- H1 Angesezte Pauschalen benötigen für eine Beurteilung der Kosten entweder eine dem Grad der Kostenermittlung entsprechenden Kurztext bzw. eine Baubeschreibung oder das Herleiten der in der Kostenschätzung eingesetzten Kostenkennwerte sollte als Anlage eingefügt werden.
Für die KGR 300 sind so zum Beispiel über 1,2 Mio. € der angesetzten Kosten nicht prüfbar.
- H2 Mehrere Kostenkennwerte in der Kostenschätzung werden mit 0,00 € bewertet. Es wird um Mitteilung gebeten, ob bei diesen Positionen Leistungen ausgeführt werden sollen oder dort keine Kosten anfallen.

KGR 200: Herrichten und Erschließen

- A1 Es werden keine Kosten für Provisorien und Auslagerungen angesetzt.
- A2 Warum wird die Stromversorgung über eine eigene Transformatorenstation und nicht über die eines Netzbetreibers geplant?

KGR 300: Bauwerk – Baukonstruktionen

10.096.370,55 €

Die angesetzten Kosten erscheinen, soweit nachvollziehbar, im Gesamten als angemessen. Der Innenausbau ist sehr hochwertig kalkuliert. Den angesetzten Kosten wird zugestimmt.

Das Bestandgebäude ist im Kellerbereich durchfeuchtet. Das RPA bitte um Mitteilung, welche Ursachen für diese Feuchte ausgemacht wurden und wie für die Sanierung/Neubau der Feuchteschutz sichergestellt werden soll.

- A3 Die Abbruchkosten der Gebäude sollten nach DIN 276 in KGR 212 angesetzt werden. Abbruchkosten von Elementen sollten in KGR 394 ausgewiesen werden.
- A4 Die in der Baubeschreibung für die Bürobereiche ausgewiesenen Linoleumbodenbeläge werden im Widerspruch in der Kostenzusammenstellung mit höherwertigeren Bodenbelägen kalkuliert. Die Bodenbeschichtungen der Küchen werden ebenfalls in der Kostenzusammenstellung als höherwertige Fliesen kalkuliert. Das Ausstattungsniveau von Baubeschreibung und Kostenzusammenstellung sollte angepasst werden.

KGR 400: Bauwerk – Technische Anlagen

Eine detaillierte Prüfung ist wegen der nicht ausreichenden Planungsunterlagen nicht möglich.

- B3 Nach den Unterlagen werden die Energieleitlinien, z.B. im Bereich der Heizung, nicht erfüllt. 14 bittet um Begründung für die Nichteinhaltung der Energieleitlinie.
- B4 Die Anzahl der in der Baubeschreibung aufgeführten Aufzugsanlagen entspricht nicht der Kostenzusammenstellung.
- B5 Für die Küche ist ein zentraler Erdgasanschluss vorgesehen. Es ist nicht erkennbar, in welcher Kostengruppe diese Kosten (nach Zähler) berücksichtigt worden sind.
- H3 Für die weitere Planung sind die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) zu berücksichtigen (z.B. Trockenurinale)
- A5 Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse der Küche müssen im Vorfeld mit dem zukünftigen Pächter abgestimmt werden.

KGR 500: Außenanlagen

Die Aussagekraft der als Kostenberechnung bezeichneten Kostenzusammenstellung ist für eine fachtechnisch-wirtschaftliche Prüfung unzureichend. Pauschale Kostensätze sind nicht prüfbar. Da auch kein Entwurfsplan beigelegt ist und die Leistungsangaben nicht ausreichend sind, kann weder in technischer noch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Stellungnahme erfolgen.

KGR 600: Ausstattung und Kunstwerke

Für die angesetzten Kosten in Höhe von 4.760,-€ gibt es keine Beschreibung. Somit ist der Ansatz nicht prüfbar. Es wird davon ausgegangen, dass die weiteren Kosten gemäß Projektbeschreibung vom Pächter übernommen werden.

KGR 700: Baunebenkosten

Die nunmehr angesetzte Pauschale von 25% entspricht dem üblichen Ansatz der Gebäudewirtschaft. Kosten für Provisorien, die Baustellenverbräuche und die Dokumentation werden nicht angesetzt.

Fazit:

Eingedenk einer der geltenden Lehrmeinung nach anzusetzenden Toleranzbreite zwischen 20 und 30% für die ermittelten Kosten einer Kostenschätzung und unter Ansatz einer Kostenprognose von +5% ist gemäß der Aufstellung vom 24.06.2008 mit endgültigen Kosten in Höhe von 16,1 Mio. € bis 29,9 Mio. € zu rechnen.

Das RPA muss feststellen, dass die Kosten im erheblichen Umfang gestiegen sind. Bereits mit seiner Stellungnahme im Januar 2007 wurden für die Sanierungsmaßnahme vom RPA deutlich höhere Kosten erwartet, als von der Verwaltung zunächst grob ermittelt. Inzwischen hat eine völlige Umorientierung der Bauziele stattgefunden. Kellerbereiche werden saniert und Gebäudeteile zusätzlich abgebrochen und vollständig erneuert.

Gleichzeitig wird dem Pächter ein deutlich größeres und flexibleres Raumangebot an die Hand gegeben, dessen Rentabilität für die Eigentümerin Veranstaltungszentrum Köln bislang nicht nachgewiesen wurde.

Insgesamt empfiehlt das RPA, eine Kostenvorgabe festzulegen.

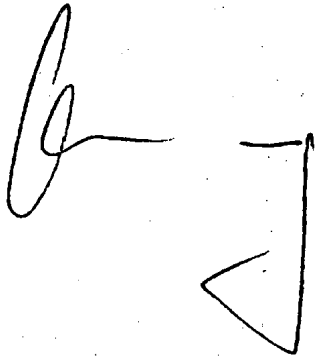
Die wirtschaftliche Angemessenheit des Bauaufwandes kann anhand der Unterlagen vom RPA nicht beurteilt werden.

Um die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme abschließend beurteilen zu können, soll zum Abschluss der Leistungsphase 3 nach HOAI eine Kostenberechnung nach DIN 276, November 2006, in ausreichender Genauigkeit vorgelegt werden.

Das RPA bittet bei Vorlage der Kostenberechnung u.a. folgende Unterlagen zur Prüfung beizufügen:

1. Zeitplan zur Realisierung der Maßnahme
2. Darstellung der Wirtschaftlichkeit
3. Mitteilung welchen Ratsgremien die Maßnahme vorgelegt werden soll
4. Angaben über gewährte bzw. in Aussicht stehende Zuschüsse bzw. Subventionen und deren Auflagen für die Baumaßnahme zu machen
5. Liste der Projektbeteiligten
6. Liste der bereits erstellten Gutachten oder Ähnlichem
7. Darstellung, welche Bauaufgaben zwingend notwendig sind und welche Bauaufgaben optional ausgeführt werden sollen nach DIN 276
8. Aufgliederung der KGR 700 auf die verschiedenen Projektbeteiligten nach DIN 276

9. Angaben der zu erwartenden Baukostensteigerung bis zur Bauausführung und Bewertung des Kostenrisikos nach DIN 276
10. Ggf. Begründung für die Überschreitung der Kostenvorgabe und das Einverständnis des Bauherren mit dieser Überschreitung

A handwritten signature in black ink, followed by a large, hand-drawn checkmark symbol.