

14

Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz

**Stellungnahme zum Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamts vom 21.10.2011
zur Entwurfsplanung Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz,
RPA-Nr. KOB 2011/2248**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o. g. Prüfbericht und den beigefügten Anlagen nehme ich wie folgt Stellung.

Um eine übersichtliche Beantwortung bzw. Stellungnahme zu den in Ihrem Schreiben aufgeführten Punkten zu ermöglichen, habe ich Ihre Texte in diese Stellungnahme aufgenommen. Die Beantwortung der einzelnen Punkte erfolgt in fetter Schrift. Die Anlagen zu den Kostengruppen aus Ihrem Prüfbericht wurden mit den Antworten und Stellungnahmen in dieses Schreiben integriert.

Die Stadt Köln plant mit der Sanierung der Bühnen sowie des Offenbachplatzes eine ihrer größten Baumaßnahmen nach dem Wiederaufbau. Die Inbenutzungnahme ist im Sommer 2015 vorgesehen.

Mit dieser Stellungnahme bewertet das RPA – im Rahmen der ihm zeitlich eingeschränkten Möglichkeiten – den aktuellen Verfahrensstand. Erkannt wird eine im Vergleich zu anderen städtischen Maßnahmen durchweg besser organisierte Projektsteuerung. Andererseits bestehen derzeit teils noch erhebliche Unwägbarkeiten, die in erster Linie auf einem nicht in allen Bereichen erreichten aber notwendigen Planstand beruhen (siehe Anmerkungen zu den einzelnen Kostengruppen in der Anlage). Insofern empfiehlt es sich, entsprechende Bereiche, beispielsweise den der Freiraum- oder der Ausstattungsplanung, von der Baubeschlussfassung auszunehmen, soweit keine Optimierung erzielt werden konnte.

Mit dem Baubeschluss soll lediglich die Vorplanung Freianlagen ohne die großen Elemente Bank und Tisch freigegeben werden. Insoweit wurde dem Vorschlag des RPA bereits Rechnung getragen, die Entwurfsplanung der Freianlagen vom Baubeschluss auszunehmen. Zur Ausstattungsplanung wird auf die Stellungnahme zur Kostengruppe 600 (Seite 15) verwiesen. Die Ausstattungsplanung der Häuser kann nicht von der Beschlussfassung ausgenommen werden.

Der extrem ehrgeizige Zeitplan lässt keinerlei Reserven erkennen. Angesichts verschiedener, auch vom Projektsteuerer erfasster Risiken sollte gerade der Zeitplan einer entsprechenden Risikobetrachtung unterzogen werden. Verschiedene vergleichbare Großvorhaben der Stadt (z. B. der Neubau des KAN, die Archäologische Zone, Sanierung Flora oder Friedrich-Wilhelm-Gymnasium) haben teilweise erhebliches Nachsteuerungserfordernis erkennen lassen – nicht zuletzt mit Auswirkungen auf die Gesamtkostenentwicklung.

Die enge Zeitplanung war schon Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Um die Zeitplanung zu entspannen, müsste die Wiederaufnahme des Spielbetriebs verschoben werden. Dies wäre mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Zur Risikominimierung ist seitens DU Diederichs (externe Projektsteuerung) vorgesehen, Risikobetrachtungen vorzunehmen. Hierdurch sollen Risiken bei der weiteren Planung, der Vergabe, der Ausführung und der Objektüberwachung erkannt und bewertet sowie zu treffende Maßnahmen festgelegt werden. Die Risikobetrachtungen und die zu treffenden Maßnahmen können mit dem RPA abgestimmt werden. Die vom RPA vorgeschlagenen Maßnahmen, wie beispielsweise eine Risikoanalyse des Terminplans und auch Hinweise im Zusammenhang mit den Vergabeverfahren, wurden und werden weiterhin berücksichtigt. Der Terminplan wird turnusmäßig aktualisiert und bei Bedarf fortgeschrieben.

Das RPA empfiehlt für die Fortführung der Baumaßnahme ein fortgesetztes, striktes Kostencontrolling- und Management. Im Falle negativer Kostenentwicklungen sind in jeder Phase der Planung Strategien bereit zu halten, die über Standardverminderung, Umplanung oder Verzicht ein Gegensteuern zulassen. Die Projektsteuerung ist entsprechend in allen Bereichen zu unterstützen, um das fixierte Budget einhalten zu können. Auf den Beschluss des Rates in seiner Sitzung vom 01.03.2011 wird besonders hingewiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das gesamte Sanierungsvorhaben durch ein externes Baukostencontrolling begleiten zu lassen mit periodischer Berichterstattung an den Unterausschuss Opernquartier und den Rechnungsprüfungsausschuss.

Es sind eine externe Kostenkontrolle und ein Kostenmanagement für die Vergabe und die Bauausführung durch den Projektsteuerer vorgesehen. Die geprüfte Kostenberechnung wird in das Kostenkontrollsystem von DU Diederichs überführt. Dieses datenbankbasierte System ermöglicht stets eine aktuelle Berichterstattung über den Stand der Kosten. Die umfassende Berichterstattung über den Stand des Projekts erfolgt regelmäßig mithilfe des Monatsberichts, der Aussagen zu Kosten, Terminen und anderen relevanten Projektdaten enthält. Das RPA kann auf Wunsch in die regelmäßige Berichterstattung durch den Monatsbericht einbezogen werden. Nach dem Baubeschluss wird der Rechnungsprüfungsausschuss regelmäßig mit den erforderlichen Daten informiert.

Beschlusslage

Nach Aufgabe der Neuplanung des Schauspielers beschloss der Rat der Stadt Köln am 13. April 2010 den Erhalt des Schauspielhauses und die Durchführung einer Variantenplanung zur Sanierung des Opernquartiers. Aus Zeitgründen beschloss er bereits in seinen Folgesitzungen im Mai und Juni 2010 die Aufnahme der Vergabeverfahren zur Findung eines Objektplaners, der Fachplaner und des Projektsteuerers. Am 07.10.2010 beschloss der Rat schließlich die Aufnahme der Planung auf der Basis einer Machbarkeitsstudie und gleichzeitig die Durchführung ergänzender Variantenplanungen zu Kinderoper, Studiobühne und auch der Sparte Tanz. Ein weiter konkretisierter Planungsauftrag folgte in der Ratssitzung der Stadt Köln am 01.03.2011. Hier definierte Planungsziele sind die Sanierung und Modernisierung des Opern- sowie des Schauspielhauses, deren Erweiterung um zusätzliche Flächen ober- wie unterirdisch, die Errichtung einer Studiobühne in den Opernterrassen sowie die Errichtung einer eigenständigen Kinderoper unterhalb der Erdgleiche. Der Offenbachplatz ist in die Sanierung einzubeziehen. Angrenzende Straßen wie Glocken- und Krebsgasse sowie die Brüderstraße sind nicht Gegenstand des Planauftrags oder etwaiger Ingenieurverträge. Die Gesamtinvestitionskosten (exkl. z.B. Interim, Sanierung des Orchesterprobenzentrums oder Umgestaltung umgebender Straßen) wurden auf 253.000.000 € begrenzt.

Am 14.07.2011 beauftragte der Rat die Bühnen der Stadt mit der Planung, Ausschreibung, Durchführung sogenannter „vorgezogener Maßnahmen“ mit einem Volumen von insgesamt 30.000.000 €. Einschließlich der bis dahin erfolgten Freigabe von Planungsmitteln in Höhe von 13 Mio. € sind das bereits mehr als 15 % der geplanten Gesamtinvestition.

Prüfungsgrundlagen

Zum Zeitpunkt der Konkretisierung der Planungsziele, am 01.03.2011, waren bereits fast alle Vergabeverfahren zur Findung der externen Fachplaner abgeschlossen (Ausnahme Freiraumplaner). Das RPA war von der Gebäudewirtschaft nicht in die EU-weiten Vergabeverfahren eingebunden worden. Gleiches gilt für die Beschlussfassung über die vorgezogenen Baumaßnahmen.

Aus Anlass des Planungsauftrags bat das RPA am 28.02.2011 um Mitteilung, wie sich der Zeitplan zur Beschlussfassung darstelle. Ende April 2011 erhielt das RPA die erbetene Information. Der Verwaltung werde eine Entwurfsplanung am 09.09.2011 seitens der Planer vorgelegt und parallel zur Prüfung des Projektsteuerers solle die eigene Prüfung bis zum 13.10.2011 durchgeführt werden. Die Herbeiführung des Baubeschlusses sei für den 24.11.2011 geplant.

Um trotz eingeschränkter zeitlicher Rahmenbedingungen einen Überblick über die bereits seit Jahren in Planung befindliche Maßnahme zu erhalten nahm das RPA an verschiedenen Projektbesprechungen und Workshops teil. Abweichend von der üblichen Praxis werden für das Projekt erläuternde Dokumente und Protokolle auf einem externen Server abgelegt. Der für das RPA eingerichtete Zugriff wird grundsätzlich positiv gesehen. Die Suche nach den benötigten Informationen erwies sich allerdings aufgrund der zunächst fehlenden Kenntnis, der nicht immer schlüssigen Struktur, sowie der Menge der – auch nicht für die Prüfung benötigten - eingestellten Dokumente und auch der oftmals fruchtlosen Suche als zu aufwändig. Für verschiedene Gewerke standen in einem separaten Büroraum Planunterlagen für die Prüfer von Verwaltung und RPA zur Verfügung. Sukzessive wurden ab dem 10.10.11 Unterlagen zur Kostenermittlung und Konzepte des Prüfberichtes der Projektsteuerung per Mail an das RPA gesandt. Die letzte Fassung des Konzeptes des Prüfberichtes ging dem RPA am 13.10.11 per Mail zu.

In dem separaten Büroraum zur Prüfung wurden sämtliche Planunterlagen aller Gewerke einschließlich der zugehörigen Kostenberechnungen ab dem 12.09.2011 zur Verfügung gestellt. Nachlieferungen betrafen die Planunterlagen für das Schauspielhaus. Diese wurden am 23.09.2011 nachgereicht. Zusätzlich wurden dem RPA ab dem 30.09.11 Konzepte des Prüfberichts übersandt. Im Rahmen des Prüfverlaufs durch das RPA hat es einen intensiven Informationsaustausch zwischen der Projektleitung und dem RPA gegeben.

Prüfunterlagen bilden in erster Linie den Abschlussbericht des Projektsteuerers, die Kostenberechnung vom 20.09.2011 und das Ergebnisprotokoll des Kosten-Workshops, mit Datum vom 15.09.2011. Diese wurden mit den über das Internet erreichbaren Dokumenten und den Plänen innerhalb des Projektraums abgeglichen. Eine Bewertung der von externer Seite durchgeführten Arbeiten, üblicherweise wesentlicher Prüfgegenstand, erfolgte seitens der Verwaltung nicht. Eine angemessene Besichtigung der Bestandsgebäude war aus Zeitgründen nicht möglich.

Sämtliche Planunterlagen wurden vom Projektsteuerer DU Diederichs, der Projektgruppe Oper/Schauspiel der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und der Projektleitung der Bühnen inhaltlich und fachtechnisch geprüft. Die Prüfergebnisse sind in einem gemeinsamen Prüfbericht (Anlage 7 der Baubeschlussvorlage) eingeflossen.

Die Prüfung erfolgte aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen stichprobenhaft und in erster Linie risikoorientiert. Eine tiefer gehende Prüfung war in den meisten Kostengruppen nicht möglich. Soweit konkretere Angaben vorhanden waren, konnte die Prüfung entsprechend vertieft werden. Hinweise des RPA auf mögliche Risiken, aber auch Einsparpotentiale, sind den Anlagen zu den jeweiligen Kostengruppen zu entnehmen.

Zum Bericht des Projektsteuerers vom 13.10.2011

Der Projektsteuerer hält das Vorhaben für „auf einem guten Weg“. Durchgängig ist den einzelnen Bewertungen der Planungsteile zu entnehmen, dass die kurze Zeit, die für die bisherige Planung zur Verfügung stünde, sehr knapp bemessen sei. Wiederholt werden Vorbehalte und Einschränkungen ausgedrückt und diverse noch zu klärende Punkte genannt. Die Hinweise auf die enge Terminsetzung lassen eine spätere Rechtfertigungsmöglichkeit der Planer befürchten, eine für das Projekt erforderliche Planungstiefe hätte bereits aus Zeitgründen nicht erbracht werden können und Mehrkosten oder Nachträge seien damit unvermeidbar. Bereits im Bericht zur Freigabe der Kostenschätzung aus Ende März 2011 finden sich entsprechende Hinweise.

Auch dem Fazit der Projektsteuerung ist zu entnehmen, dass z. B. die Planung für die Technische Ausrüstung und die Freianlagenplanung gegenüber der Objektplanung in zeitlichem Verzug sind. Auch in verschiedenen anderen Gewerken sind noch Punkte zu klären, mit anderen (Dienst-) Stellen abzustimmen oder festzulegen. Belastbare schriftliche Vereinbarungen oder Abstimmungen mit KVB (Bahntrasse) oder ECE (Eigentümerin Opernpassage, Bezug Brückenabbruch) sind erforderlich. Hinzu kommt, dass erst seit dem 12.10.11 das Anforderungsraumbuch in einer überarbeiteten Fassung vorliegt und von der Projektsteuerung nur in Stichproben auf Plausibilität geprüft werden konnte. Dass Anforderung (neu) und preislicher Ansatz (alt) übereinstimmen kann insoweit nicht sicher angenommen werden. Das RPA sieht hier Nachtragsrisiken. Im Extremfall kann dies bei vielfach unvorhersehbaren Kosten dazu führen, dass selbst Mindestanforderungen nicht mehr durch das Budget gedeckt werden können und, um einen niveaувollen Standard zu erreichen, der Kostenrahmen ausgeweitet werden muss. In verschiedenen Bereichen wurde der Planungsstand „Entwurfsplanung“ nicht erreicht (siehe auch Anmerkungen zu den einzelnen Kostengruppen im Anhang). Das entspricht nicht den Anforderungen an die einem Investitionsvorhaben gemäß §14 Abs.2 Gemeindehaushaltsverordnung zugrunde zu legende Qualität (Kostenberechnung). Das RPA empfiehlt, die Zeit bis zur Fassung des Baubeschlusses zu nutzen, möglichst alle Planungen auf einen Planungsstand (Entwurfsplanung) zu bringen. Falls bei verschiedenen Planern dieser Stand nicht erreicht wird, sollte überlegt werden, gegebenenfalls den Baubeschluss oder Teile davon später zu fassen. Säumige Planer sollten dann in Regress genommen werden können.

Auf den Verzug und die noch zu klärenden Sachverhalte der Objektplanung Freianlagen wurde insofern reagiert, als nach der Entwurfsplanung ein gesonderter Baubeschluss hierüber erfolgen soll.

Die Planung der Technischen Ausrüstung konnte aus verschiedenen und akzeptierten Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt fertiggestellt werden. So lagen zur Prüfung bis zum 13.10.11 Vorabzüge der Planunterlagen vor. Am 18. und 25.10.2011 wurden von Schmidt Reuter entsprechend dem vereinbarten Termin zur Nachreichung die vervollständigten Entwurfsunterlagen der Technischen Ausrüstung vorgelegt. Die Unterlagen wurden durch DU Diederichs inzwischen geprüft, das Prüfergebnis wurde im Einzelnen im Prüfbericht DU Diederichs vom 14.11.2011 festgehalten, der Ihnen unverzüglich zugestellt wird. Die Prüfung bestätigt im Wesentlichen die Entwurfsplanung der Technischen Ausrüstung. Unter Bezug auf den Prüfbericht kann die Entwurfsplanung der

Technischen Ausrüstung für die weitere Planung ebenfalls freigegeben werden. So haben die Planer der Technischen Ausrüstung zur Ausführungsplanung die gleiche Planungstiefe wie die anderen Planer. Positiv zur zeitversetzten Vorlage der TA-Planung ist anzumerken, dass als zeichnerische Grundlage der letzte Entwurfsstand der Architektenplanung verwendet wurde.

Somit tragen die vorgelegten Planungen und die Kostenberechnungen aller Planer (mit Ausnahme der Freianlagenplanung, s. o.) nunmehr den Planungsstand Entwurfsplanung.

Mit der KVB und der ECE haben bereits Gespräche stattgefunden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Alle erforderlichen schriftlichen Vereinbarungen werden im Nachgang zum Baubeschluss eingeholt, um die Planungssicherheit zu gewährleisten.

Dem Bericht des Projektsteuerers liegt die Kostenberechnung der Planer in Höhe von knapp 230 Mio. € brutto zugrunde. Der Projektsteuerer erkennt hier bereits mehrfach höhere Ansätze bei Mengen und Stundenlohnarbeiten sowie pauschale Reserven bei der Tragwerksplanung, reduziert diese jedoch nicht. Darüber hinaus benennt der Projektsteuerer zusätzlich vorhandene Reserven/Rückstellungen für Unvorhergesehenes in Höhe von ca. 10 % der Gesamtkosten. Die selbstgefertigte Kostenübersicht des Projektsteuerers (Anlage zum Schlussbericht), endet mit 253 Mio. € brutto und kann nicht ohne Weiteres in Beziehung zur Kostenberechnung des Objektplaners und der Fachplaner gesetzt werden. Obwohl der Projektsteuerer anscheinend Erkenntnisse über Einsparmöglichkeiten vorliegen, werden diese nicht benannt.

Bezüglich der Kostenübersicht des Projektsteuerers, die Kostenreserven für Unvorhergesehenes in Höhe von 10 % enthält, wird zunächst auf die zugehörigen Ausführungen im Prüfbericht (Anlage 7 zur Baubeschlussvorlage, Seite 66, Punkt 4.3.8) verwiesen.

Weiterhin wird hierzu folgendes erläutert:

Beim Bauen im Bestand ist es wahrscheinlich, dass Sachverhalte erkennbar werden, die in der Planung nicht bekannt sein konnten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bestand bisher nicht in vollem Umfang technisch untersucht werden konnte, ohne größeren Schaden anzurichten oder den Betrieb zu unterbrechen. Diesem Umstand wird damit Rechnung getragen, dass erhöhte Kostenansätze akzeptiert wurden. Um mit weiteren unvorhersehbaren Situationen im Bauablauf umgehen zu können und um Gegensteuerungsmöglichkeiten während der Bauphase zu haben, wurden Reserven bzw. Rückstellungen in Höhe von 10% der Gesamtkosten vorgesehen.

Im weiteren Verlauf der Maßnahme ist vorgesehen, die Gewerke einzeln auszuschreiben. Die Zusammenstellung verschiedener Gewerke in einer Ausschreibung, auch losweise, sollte frühzeitig in Abstimmung mit dem Zentralen Vergabeamt erfolgen, um diesbezügliche Forderungen der VOB und der Handwerkskammern ausreichend zu berücksichtigen (Mittelstandsförderung). Die nicht unerheblichen Ansätze für die Stundenlohnarbeiten sollten hier mit besprochen werden. Der enge Zeitplan gibt praktisch keinen Spielraum für Wiederholungsverfahren. Auch deshalb müssen die Ausschreibungsunterlagen mit höchster Sorgfalt erstellt und die Verfahren entsprechend durchgeführt werden.

Für die Zeit der Ausführung ist zur Abwehr und Bearbeitung von Nachträgen unbedingt eine Strategie bzw. ein eigenständiges Nachtragsmanagement einzurichten. Nachträge sind zu erwarten. Auf die Vorlage der Urkalkulation im Falle der Auftragserteilung gemäß Vergaberichtlinie ist zu achten. Ebenso sollte auf eine akribische Führung und Kontrolle der Bautagebücher Wert gelegt werden.

Der Vorschlag des RPA zum Aufbau eines eigenständigen Nachtragsmanagements ist ebenfalls zu unterstützen. Das Nachtragsmanagement muss in erster Linie darauf ausgerichtet sein, den einzelnen Firmen fortlaufende Baufreiheit zu ermöglichen, um damit entsprechende Behinderungsanzeigen abwehren zu können. Darüber hinaus ist durch entsprechende Kapazitäten im Bereich sämtlicher Bauleitungen sicherzustellen, dass unverzüglich auf Behinderungsanzeigen, Nachträge, Leistungsstörungen etc. reagiert werden kann, um auftretende Behinderungstatbestände in engen Grenzen zu halten und Auswirkungen auf andere Gewerke vermeiden zu können.

Erforderliche Abstimmungen mit dem Vergabeamt zu den Ausschreibungen und Vergaben sind z. T. bereits erfolgt und werden im weiteren Planungsverlauf zur Sicherstellung einer ungehinderten Abwicklung der Vergabevorgänge weitergeführt. Ich rege an, dass das Vergabeamt und auch Ihr Amt personell verstärkt werden, damit auch Sie flexibel reagieren können.

Die Anlage enthält weitergehende Anmerkungen zu den einzelnen Kostengruppen:

Anlage zur Bewertung der Kostenberechnung Sanierung der Bühnen der Stadt Köln vom 21.10.2011, RPA-Nr. 2011/2248

Anmerkungen zur Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen

Die pauschalen Ansätze für eine Unterschottermatte und die Erneuerung des Oberbaus einschließlich der Streckensperrung der stark befahrenen U-Bahnstrecke mit Gesamtkosten von brutto 550.000 € erscheinen zu gering. Die Angabe einer Pauschale geht nicht konform mit den Anforderungen an eine ausgereifte Entwurfsplanung. Vereinbarungen zwischen Stadt Köln und der KVB AG haben schriftlich zu erfolgen.

Die Kostenansätze wurden von der KVB AG selbst ermittelt. Die KVB AG hat die Kosten auf Nachfrage der Planer nochmals bestätigt. Sie umfassen die Unterschottermatte, den Austausch des Schotters, die Erneuerung der Schwellen und die Kosten für die Streckensperrung. In der nächsten Planungsphase wird, nach Erwirken des Baubeschlusses, eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung durch die Bühnen gegenüber der KVB erfolgen. Dadurch wird die KVB beauftragt, genauere Kostenermittlungen und Planungen durchzuführen und im Nachgang die Maßnahme auch umzusetzen.

In der Kostenberechnung fehlt eine Berücksichtigung der noch durchzuführenden Zustandsuntersuchungen der Abwasserkanäle, deren Anschlusskanälen sowie deren Lage.

Die Kosten für die Durchführung der Zustandsuntersuchungen der Abwasserkanäle, deren Anschlusskanäle sowie deren Lage sind in der Kostengruppe 700 enthalten.

Dem Erläuterungsbericht des Fachplaners ist zu entnehmen, dass der unterhalb der Opernterrassen verlaufende Entwässerungskanal rückgebaut werden soll. Der Kostenberechnung ist nicht sicher zu entnehmen, ob die Kosten für den Neubau des Entwässerungskanals (einschl. etwaiger Provisorien) in die Kostenberechnung eingeflossen sind.

Die Opernterrassen werden vollständig verändert und erhalten eine vollständig neue Installation. Der Entwässerungskanal wird in dieser Form nicht wiederhergestellt. In der Kostenberechnung sind deshalb keine Kosten für den Neubau eines Entwässerungskanals unterhalb der Opernterrassen enthalten.

Kosten für den Rück- und Neubau eines vorhandenen Notbrunnens sind in der Kostenberechnung nicht erkennbar.

Bisher konnte abschließend noch kein neuer Standort für einen Notbrunnen gefunden werden. Eine Abstimmung mit der Stabsstelle Städtisches Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz (Amt 37/4) sowie der RheinEnergie über einen möglichen Standort erfolgt derzeit. Die Kosten für die Verlegung des Notbrunnens sind in der Kostenberechnung nicht enthalten, die Verlegung wird jedoch innerhalb des Budgets realisiert.

In der Kostenberechnung ist eine Rückstellung für notwendige neu zu errichtende Stellplätze in Höhe von 100.000 € (Ablösung) vorgesehen. Mit der Bauaufsicht ist bislang eine sichere schriftliche Abstimmung, zum Beispiel in Form einer Voranfrage, nicht erfolgt. Der internet-basierten Dokumentation ist zu entnehmen, dass für die Opernterrassen ursprünglich zu erstellende Stellplätze nicht errichtet wurden. Unbekannt ist, ob das Opernrevier überhaupt über gesicherte Stellplätze verfügt. Es erfolgen erhebliche konstruktive Eingriffe und bauliche Erweiterung, so dass nicht auszuschließen ist, dass ein baurechtlicher Bestandschutz entfällt. Die Bauaufsicht hatte im Rahmen der Abstimmungen zur Kostenschätzung empfohlen, ein Konzept zum Nachweis der Stellplätze zu erstellen. Dieses ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Ein Stellplatznachweis muss nach Bauordnung NRW nicht geführt werden, da durch die Sanierungsmaßnahmen kein wesentlicher Zuwachs an Mitarbeitern und Zuschauern zu erwarten ist. Eine abschließende Stellungnahme zu den Stellplätzen wird es nach Auskunft des Bauaufsichtsamts erst mit Vorlage der Baugenehmigung geben. Die getroffene pauschale Kostenannahme wurde als Reserve eingestellt.

Anmerkungen zur Kostengruppe 300 – Baukonstruktion

Wie dem Abschlussbericht des Projektsteuers zu entnehmen ist, ist ein Teil der erforderlichen Grundlagenermittlung und Abstimmungen hinsichtlich der Baugruben noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Das birgt deutliche Kostenrisiken.

Die erforderliche Grundlagenermittlung und die notwendigen Abstimmungen wurden durchgeführt. Die Entwurfsplanung der Baugrube wurde wegen der innerstädtischen Lage einer besonders intensiven Prüfung durch DU Diederichs unterzogen. Im Erläuterungsbericht von DU Diederichs wurde deshalb dezidiert der Umfang der vorgenommenen Abstimmungen im Abgleich zur Vorplanung dargestellt. Hierdurch sollte deutlich werden, welchen hohen Detaillierungsgrad die aktuelle Entwurfsplanung aufweist. Die noch offenen Fragen bergen, wenn überhaupt, nur geringfügige Kostenrisiken.

In den Verbaukosten finden sich keine Anteile für die Anpassung des Verbausystems an die zusätzlichen Lasten der Baustelleneinrichtungsflächen (z.B. Kranlasten, Betonpumpen etc.). Die Ergebnisse der Anpassungen sollten in der Kostenberechnung erfasst sein.

Im aktuellen Baustelleneinrichtungsplan sind im Hinblick auf die Bestandsbebauung keine direkt am Verbau liegenden Aufstellflächen für Kräne ausgewiesen. Derzeit ist geplant, dass erforderlich Kräne in den Baugruben zentral montiert werden. Das Aufstellen von Betonpumpen am Baugrubenrand erfordert keine grundsätzlich höhere Auslegung des Baugrubenverbaus und ist in den veranschlagten Einheitspreisen enthalten.

Die Baugrube der Kinderoper liegt deutlich unterhalb des Bemessungshochwassers HGW 41,19 mNN. Auf eine wasserdichte Sohle wird verzichtet, d. h. eine mögliche Baugrubenflu-

tung ist nicht sicher auszuschließen. Ob für diesen Fall Leistungen wie „Baustellenbereich stilllegen“ und „wieder in Betrieb nehmen“ sowie etwaige Stillstandszeiten in die Gesamtkosten eingeflossen sind, ist der Kostenermittlung des Fachplaners vom 15.09.2011 nicht sicher zu entnehmen. Andererseits wurde bei der Planvorstellung am 14.10.11 mitgeteilt, dass die Grundwasserproblematik für den Bauzustand berücksichtigt wurde.

In der Kostenermittlung wurden bisher keine Stillstandszeiten in Folge von Hochwasser berücksichtigt. Der Hinweis des RPA ist insoweit richtig. Die Baugrube und die damit verbundenen Maßnahmen sollen einschließlich Planung durch ein Spezialtiefbauunternehmen erfolgen. In den Ausführungsterminplänen müssen eventuelle Stillstandszeiten berücksichtigt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung des Fachplaners das vorhandene Risiko für derartige Stillstände sehr gering ist, da es sich sowohl um einen kurzen Bauzustand als auch um einen kleinen, begrenzten Baubereich und um einen Extremwasserstand handelt, der bei weitem nicht jährlich auftritt.

Im Erläuterungsbericht des Fachplaners vom 09.09.2011 wird im Bereich der KVB-Trasse (Krebsgasse) von einem im Boden zurückgelassenen Verbau ausgegangen. In der Kostenberechnung des Fachplaners ist hierfür jedoch keine Leistungsposition erkennbar. Die Detailplanung ist mit dem Fachamt sowie der KVB AG abzustimmen.

Der nach vorliegenden Planunterlagen anzunehmende Altverbau aus der Herstellung der U-Bahn in der Krebsgasse befindet sich außerhalb des Baubereichs für den Betriebshof. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass daraus keine Kosten für die Sanierung der Bühnen entstehen.

In der Kostenberechnung werden für die archäologische Grabungen Kosten in Höhe von insgesamt 150.000 € angegeben. Wie sich konkret diesen Kosten ergeben, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Angesichts der städtischen Erfahrungen im Bereich des Nord-Süd-Stadtbahnbaus, der Archäologischen Zone oder anderen Projekten im Zentrumsbereich sollten mögliche Behinderungen und Erschwernisse sowie mögliche Stillstandszeiten für die archäologischen Grabungen als auch für die Erkundungsbohrungen für den Kampfmittelräumdienst ausreichend berücksichtigt sein.

Die Kostenangabe von 150.000 € für die archäologischen Grabungen erfolgte durch die Bodendenkmalpflege. Diese Kosten sind durch einen entsprechend erhöhten Einheitspreis bei den Erdarbeiten direkt eingeflossen. Entsprechende Positionen für Stillstandszeiten sind ebenfalls in der Kostenberechnung enthalten. Die erforderlichen Erkundungsbohrungen für den Kampfmittelräumdienst sind in der Kostengruppe 700 berücksichtigt worden.

Hinsichtlich der aufgeführten Erdarbeiten (VE 300/002) ist der Leistungsumfang der Zulagepositionen Pos. 7 (Aushub im Bestand bis 9 m) nicht erkennbar. Um Missverständnisse im Vorfeld auszuschließen, sollte die Zulageposition der Bezugsposition unter Angabe der Positionsnummer zugeordnet werden. In der Leistungsposition Pos. 13 wird eine Zulage zum Aushub für Entsorgung LAGA Z0 beschrieben. Hierzu ist anzumerken, dass Z0 Boden der Verwertung zuzuführen ist.

Der Hinweis des RPA ist richtig, die Empfehlung wird bei der Ausschreibung berücksichtigt.

In der Erhöhung des Estrichs von 5 auf 7 cm ist nicht nur die Verbesserungsmöglichkeit des Trittschalls zu sehen. Es besteht auch das Risiko, dass wenn eventuell der Bestandsestrich schon nicht stark genug war, ein dementsprechend höherwertiger Estrich einzubauen ist und darüber hinaus Höhensprünge zwischen einzelnen Räumen ausgeglichen werden müssen.

Die Planung sieht vor, nach Anforderung höherwertige Estriche auszuführen. Insoweit wurde der Sachverhalt bereits berücksichtigt.

Es wird angeregt zu prüfen, ob nicht der Innenputz der Wände und eventuell der Decken vollständig erneuert werden sollte. Es ist anzunehmen, dass der über 50 Jahre alte Putz nicht der heute benötigten Qualität entspricht. Zu befürchten ist auch, dass durch die diversen Neuinstallationen kaum noch zusammenhängende Restflächen vorhanden sein werden.

Der Hinweis des RPA bzgl. des Wand- und Deckenputzes deckt sich mit der Anregung von DU Diederichs aus dem Kostenworkshop vom 14.09.2011. Die Architekten haben im Anschluss das Konzept des Innenwand- und Deckenputzes vollständig überarbeitet und hier die Massen entsprechend erhöht. Der Flächenansatz wurde nach örtlicher Prüfung vorgenommen und erscheint nach heutigem Erkenntnisstand auskömmlich.

Zwischen der Bauaufsicht, der Denkmalpflege, der Feuerwehr und dem Fachplaner Brandschutz sind noch offene Punkte zu klären. Dies betrifft die Bodenbeläge und (Rabitz- / Drahtputz-)Decken in verschiedenen (Zuschauer-)Räumen und Treppenhäusern. Möglicherweise hat dies Auswirkungen auf eine eventuell erforderliche Sprinklerung oder auch die eventuell zu niedrigen Bestandsgeländer.

Die Abstimmung hinsichtlich der Rabitzdecken zwischen den Fachplanern hat stattgefunden. Die Decke im Saal des Opernhauses kann erhalten werden, der Einbau von Sprinklern lässt sich realisieren. Alle weiteren Rabitzdecken werden im Wesentlichen erneuert. Dies ist in den Kosten berücksichtigt.

Die Unterschreitungen von Brüstungshöhen sind dem Denkmalschutz geschuldet. Es wurde ein Gefahrentgutachten beauftragt, um den Sachverhalt durch eine Gefährdungsanalyse zu klären. Das Gutachten und die Abweichungen werden Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Anzahl der zu erneuernden Türen sollte überprüft werden (Vergleich Anzahl Schließzylinder Türblätter).

Es ist der Austausch aller Türen, mit Ausnahme der denkmalgeschützten Türen, geplant. Aus diesem Grund ist die Anzahl der Zylinder größer als die der Türen. In der weiteren Planung ist die Aufstellung einer Türliste vorgesehen. Hier kann ein abschließender Abgleich erfolgen und bei der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Bei der Sanierung der verglasten stählernen Tür- und Fensteranlagen muss sicher gestellt sein, dass eine eingehende Untersuchung der vorhandenen Stahlrahmen hinsichtlich der Verwendbarkeit und dem Einsetzen einer dickeren Verglasung erfolgt ist. Bereits vor Jahren sollten verschiedene Anlagen aus Korrosionsgründen komplett ausgetauscht werden.

Die Stahlrahmen wurden untersucht und können nach derzeitigem Planungsstand weiterverwendet werden. Es wird vorgeschlagen, wesentliche Konstruktionen der Fassaden noch einmal von einem unabhängigen Fassadengutachter prüfen zu lassen.

Eine Aufstellung der konkreten Forderungen der Denkmalpflege bzw. eine Liste der mit der Denkmalpflege abgeklärten Punkte konnte nicht erkannt werden.

Die vorgelegte Entwurfsplanung wurde umfassend und einvernehmlich mit der Unteren und Oberen Denkmalbehörde abgestimmt. Dies wird auch durch die Mitzeichnung im Rahmen der Freigabe der Entwurfsplanung dokumentiert.

Anmerkungen zur Kostengruppe 400 – Technische Anlagen

Auffällig bei der Sichtung des Abschlussberichtes ist die zurückhaltende Aussage zur Kostenberechnung Bühnentechnik. Hier scheint lediglich eine Abstimmung zwischen dem Planer der Bühnentechnik und den Bühnen selbst erfolgt zu sein. Die Kosten erscheinen der Projektsteuerung als knapp bemessen. Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Die Abstimmungen zwischen Planer und Bühnen sind in schriftlicher Form nicht gefunden worden. Von daher besteht in dieser Kostengruppe die Möglichkeit, dass durch zu geringe Kenntnisse über die Ausführung Kostenüberschreitungen schon bei der Planung initiiert werden.

Die Vorgaben für die Planung Theatertechnik wurden seitens der Projektleitung der Bühnen in Abstimmung mit den zuständigen technischen Mitarbeitern der Häuser vorgenommen und die Fachplaner während der gesamten Planung mit fundiertem Fachwissen begleitet, so dass hier umfassende Kenntnisse über die geplante Ausführung vorliegen. Die Planungen und die Kostenberechnung wurden von DU Diederichs geprüft und bestätigt. Hierfür hat sich DU Diederichs eines externen Fachplaners für Theater-technik bedient.

Verschiedene Punkte erreichen noch nicht den Stand einer Entwurfsplanung oder Kostenberechnung und deren Klärung wird in die Genehmigungsplanung verschoben. Damit sind finanzielle Risiken verbunden. Beispielhaft seien hier genannt, dass

- die Technische Ausrüstung planende Büro erklärt, dass das Sicherheitskonzept zur Entwurfsplanung nicht vorlag.

Zur Gebäudesicherheit erfolgten zwei Workshops, an denen die Projektleitung, die Bühnen, die Objektplanung Gebäude, die Fachplaner Technische Ausrüstung sowie Vertreter der Polizei und des Versicherers teilgenommen haben. Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur geringe Maßnahmen zur Gebäudesicherheit zu treffen sind. Diese Maßnahmen können in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Der Sachverhalt wird daher als unproblematisch gewertet.

- die aktuellen für die Prüfung zur Verfügung stehenden Planunterlagen nicht als Vorabzug gekennzeichnet sind. Der Planungsstand gibt noch nicht durchgängig die Tiefe der vorliegenden Kostenberechnung wieder. Die Vorlage der abgeschlossenen Entwurfsplanung Technische Gebäudeausrüstung bei der Gebäudewirtschaft soll für das Schauspielhaus, das Kleine Haus und die Kinderoper erst am 13.10.2011 sowie für das Opernhaus am 14.10.2011 erfolgen. Auch die Kühllastberechnung soll erst zum 14.10.2011 nachgeliefert werden.

Die Lieferung der Unterlagen ist vereinbarungsgemäß zum 14. und 28.10.2011 erfolgt. Hierzu wird auf die obenstehenden Ausführungen (Seite 4 unten) verwiesen.

- die Planung zur Sanierung der Grundleitungen noch aussteht. Eine Untersuchung der Grundleitungen soll erst 2012 erfolgen.

Die Kamerabefahrung von Abwasser- und Anschlusskanälen wird derzeit ausgeschrieben. Nach Vorliegen des Ergebnisses können die zu treffenden Maßnahmen benannt

werden. Hier besteht in der Tat ein Kostenrisiko für die Grundleitungen. Für die Anschlussleitungen und -kanäle sind Kosten für die Erneuerung eingestellt.

- der Planer der TA darauf hinweist, dass in thermisch hoch belasteten Räumen die thermische Behaglichkeit im Sinne der gültigen Normung nicht eingehalten werden kann.

Bei den benannten Räumen handelt es sich um Regieräume, Ton-/Aufnahmestudios und Videoschneideplätze. In den Räumen sind die inneren Wärmelasten derartig hoch, dass z. B. Kühlgeräte, Kühldecken und Lüftungsanlagen im Zusammenhang mit den akustischen Anforderungen die erforderliche Leistung nicht erreichen können. Das Problem wurde von den Planern erkannt und thematisiert. In der weiteren Planung soll eine akzeptable Lösung geschaffen werden.

- angesichts eines fraglichen Kosten-Nutzen-Verhältnisses der Einsatz von HEKVS-Systemen für bestimmte Lüftungsanlagen noch einmal kritisch geprüft werden sollte.

Der Sachverhalt wurde durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung deutlich gemacht. In Abstimmung mit dem Energiemanagement der Stadt Köln wird für bestimmte Anlagen auf HEKVS-Systeme verzichtet und damit Kosten eingespart.

- gemäß den bisherigen Berechnungen in den Räumen Projektion und Regie aufgrund der sehr hohen Abwärme der Bühnentechnik eine Raumtemperatur von max. 35 °C nicht garantiert werden. Erst im weiteren Planungsablauf sollen zusätzliche Maßnahmen konkretisiert werden. Die Auskömmlichkeit der dafür eingestellten Kosten ist damit unsicher.

Siehe Ausführungen zu den thermisch hochbelasteten Räume zwei Absätze zuvor.

- Angaben der TA-Planer über Durchbrüche in nichttragende Bauteile nicht vorliegen. Die Mengen für das Anlegen von Durchbrüchen sind aus der Kostenschätzung übernommen worden. Dementsprechend kann es bei den komplexen Bestandgebäuden noch zu erheblichen Verschiebungen in den Massen kommen.

Es ist geplant, dass nach der Schadstoffbeseitigung, Demontage der Technik und dem nichttragenden Abbruch eine maßliche Bestandsaufnahme der Durchbrüche erfolgt. Die Bestandsaufnahme wird mit der Planung der Technischen Ausrüstung abgeglichen, so dass die tatsächlichen Mengen in der weiteren Planung und der Ausschreibung berücksichtigt werden können.

- weitere beispielhafte technische Detailfragen einen nicht abgeschlossenen Planungsstand verdeutlichen. Aus dem Abschlussbericht des Projektsteuerers geht hervor, dass für die Leitungsisolierung nicht klar ist, in welchem Umfang eine Ausführung mit Blechmantel vorgesehen ist und welche Materialart für den Blechmantel gewählt wurde. Als Grundlage für die Heizflächen wurden die Bestandssituation und Annahmen ohne weitere Erläuterungen angegeben. In den zur Prüfung bereitgestellten Unterlagen befindet sich aber eine raumweise Ermittlung des Wärmebedarfs. Klärungs- und Änderungsbedarf besteht auch bei den Themen Schnittstellen bei Elektroantrieben und bei der Differenzierung von Bewegungs- und Präsenzmeldern. In Hinsicht auf Planungsgrundlagen fehlen Beleuchtungsberechnungen und Angaben zu einzelnen Schaltgruppen der Beleuchtungsanlage. Das bisher geplante Telefonsystem kann nicht im Verbund der Stadt Köln betrieben werden. Änderungen oder Anpassungen würden hohe Zusatzkosten verursachen. Auch die Lautsprecherkreise sowie der BOS-Funk sind noch nicht abschlie-

ßend festgelegt und können zu hohen Mehrkosten führen. In der Gebäudeautomation wurden noch keine Steuerfunktionen für Beleuchtung, Blendschutz und Beschattungen eingebunden und nicht in den Kosten erfasst.

Offene Fragen werden im Rahmen der weiteren Planung geklärt und sind in der Gesamtheit nicht kostenkritisch. Beispielsweise führt eine Vereinfachung der Isolierung zu Minderkosten. Die Beleuchtungsberechnung liegt vor, so dass hier Planungssicherheit besteht. Die Bühnen sehen vor, das Telefonsystem nicht im Verbund der Stadt zu betreiben. In den Positionen BOS-Funk und Gebäudeautomation kann es noch zu Kostenverschiebungen kommen, die aber im Budget aufgefangen werden.

- Heizkörper sollen teilweise wegen nicht ausreichender Anschlussrohrängen mit flexiblen Schläuchen angeschlossen werden. Diese Feststellung ist ohne weitere Erklärung fachtechnisch nicht verständlich.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass Festanschlüsse vorgesehen werden.

- Für die Objektanschlussleitungen ist geplant, diese mit gusseisernen Abflussrohren auszuführen. Eine solche unwirtschaftliche Ausführung wird vom RPA nicht mitgetragen.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die Installation der Objektanschlüsse grundsätzlich in HT-Rohr erfolgt.

Zusätzlich zur ursprünglich vorgesehenen Ausstattung wurde eine Audiodeskriptionsanlage für sehbehinderte Besucher in die Kosten aufgenommen. Hier sollten die auch die zukünftigen Personalkosten bzw. Folgekosten für den Bühnenhaushalt berücksichtigt werden die aus der Nutzung entstehen.

Die Bühnen gehen davon aus, dass sich die Nutzung dieser Technik ohne zusätzliche Personalkosten realisieren lässt. Diese Meinung deckt sich mit den diesbezüglich positiven Erfahrungen der Kollegen in Gelsenkirchen. Zum einen kann nach entsprechender Schulung die Ansage der Texte beispielsweise von den ohnehin anwesenden Mitarbeitern für die Übertitel- oder Librettoanzeige übernommen werden, zum anderen gibt es in Gelsenkirchen sehr gute Erfahrung in der Zusammenarbeit mit den Blinden- und Sehbehindertenverbänden und den Dramaturgen des Hauses, z. B. bei der Erarbeitung der entsprechenden Texte. Die technische Betreuung der Geräte ist durch die Mitarbeiter der Tonabteilung ebenfalls abgedeckt.

Nicht unmittelbar erkennbar ist, ob den Schallemissionen der Technischen Anlagen auf den Dächern der Werkstatttürme ausreichend Aufmerksamkeit gewidmet wurde.

Bei der Planung der technischen Anlagen wurde hinsichtlich der Schallemissionen das Misch-Kern-Gebiet zugrunde gelegt. Die Auslegung der Anlagen erfolgte nach DIN EN 13779 und VDI 20-80-1.

Anmerkungen zur Kostengruppe 500 - Außenanlagen

Der Vorentwurf des Freiraumplaners WES und Partner beinhaltet neben dem kleinen und großen Offenbachplatz auch die umgebenden Straßen. (vgl. Anmerkungen zur Kostengruppe 700).

Die außerhalb des Sanierungsbereiches Bühnen geplanten Maßnahmen sind bisher offenbar noch nicht mit den Beteiligten abgestimmt und erscheinen in Teilen unrealistisch. Hier seien beispielhaft die Reduzierungen der Parkplätze, Baumpflanzungen in der Krebsgasse (U-Bahntrasse) oder Aufastungen an den Bäumen in der Brüderstraße genannt. Letzteres ist aufgrund der vorhandenen Kronenstruktur nicht möglich.

Die Planung und Ausführung der umliegenden Straßen im Opernquartier werden im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik erfolgen und mit gesonderten Mitteln bestritten, die nicht Bestandteil dieser Maßnahme sind. Eine Abstimmung zwischen allen Beteiligten unter Berücksichtigung der Hinweise des RPA wird erfolgen.

In der Kostenberechnung scheint die Abgrenzung zwischen den Leistungen im Bereich Bühnen und den angrenzenden Straßenräumen nicht vollständig gelungen (Kostengruppe 570, Straßenbäume).

Der Planungsstand der bisher bekannt gegebenen Informationen entspricht nicht den Anforderungen an eine Kostenberechnung. Die benannte Kostenhöhe kann daher maximal als Kostenschätzung anerkannt werden.

Die Kostenermittlung hat den Status einer Kostenschätzung. Abweichungen sind daher möglich. Bei der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung werden die Hinweise des RPA berücksichtigt.

Da laut Vortext zur Kostenberechnung keine Kosten für Altlastensanierungen enthalten sind und auch kein Bodengutachten vorliegt, bestehen hier Kostenrisiken.

Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt und ist Grundlage der Planung und der Kostenberechnung.

Weiterhin fehlen Kostenangaben zu eventuell geplanten Bodenstrahlern.

Es sind keine Bodenstrahler geplant. Dies entspricht der Lichtplanung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Eine Beibehaltung der bestehenden Platzentwässerung erscheint sehr unrealistisch.

Die Platzentwässerung erfolgt unterhalb der Stufen an der Nord-Süd-Fahrt innerhalb des denkmalgeschützten Offenbachplatzes und in Abstimmung mit der Inhaberin des Urheberrechts, Judith Grümmer, der Tochter des Künstlers Jürgen Hans Grümmer. Das Konzept der Platzentwässerung soll beibehalten werden. Die Entwässerung (Rinnen und Abwasserleitung) wird erneuert.

Für die Fortführung der Entwurfsplanung und als Information für die spätere Fertigung der Kostenberechnung werden folgende Hinweise getätigt:

- Die Wiederherstellung des "Gümmerschen Belages" ist mit dem vorhandenen Plattenmaterial nicht möglich. Die bisherigen und vermutlich auch die zukünftigen Platznutzungen machen eine Plattendicke von mind. 8 cm, besser 10-12 cm erforderlich.

Es ist geplant, dass der Plattenbelag nicht wiederverwendet wird. Ein großer Teil der Platten ist ohnehin beschädigt. Der Plattenbelag wird rekonstruiert, hierbei werden Platten und Pflaster mit einer Stärke von 12 cm vorgesehen.

- Bei verschiedenen Positionen weichen die kalkulierten Einheitspreise sowohl nach oben (z. B. Pos. 522.8) wie nach unten (z. B. Pos. 523.10) erheblich vom Marktpreisniveau ab.
- Zu den in Pos. 523.14 vorgesehenen Großformatplatten 150x150 cm sollte eine kleinformatige Alternative gefunden werden (Investitionskosten/Unterhaltungskosten).

Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Urheberrechts kann vom Format nicht abgewichen werden.

- Zu den geplanten Mastleuchten wird auf die Hinweise des Amtes 66 vom 17.08.11 besonders hingewiesen.
- Die in Pos. 546.6 erfassten Senkelektanten sollten durch eine wirtschaftlichere Lösung ersetzt werden.
- Bei den vorgesehenen Abfallbehältern (551.1), Metallpollern (551.2), Fahrradbügeln (551.5) und Sitzbänken (551.6) sollten die in Köln regelmäßig vorgesehenen Modelle verwendet werden.
- Bei Pos. 551.3 handelt es sich nicht um Steinpoller sondern um marode Betonpoller. Daher kann der Kostenansatz von netto 30.000,- € hier entfallen.

Die Hinweise des RPA werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Kostenansatz für die Steinpoller wird in der Kostenberechnung zur Entwurfsplanung überprüft. Die Poller gehören zum geschützten Platzkonzept Grümmers. Die noch erhaltenen Poller werden überarbeitet, da eine Nachbildung aufgrund der Form und der künstlerischen Oberflächengestaltung einen erheblichen Mehraufwand bedeuten würde.

- Die Aufstellung von Werbeträgern (551.7) und Holzsesseln (551.8) sollte durch und zu Lasten der Betreiber (Kölner Außenwerbung, Gastronomie) erfolgen. Eine Kostenübernahme durch die Stadt Köln wird sowohl für Investition wie Unterhaltung abgelehnt. Gleiches gilt für die Positionen 551.17 bis 19. Insgesamt lassen sich hier Nettokosten von 214.360,- € einsparen.

Es handelt sich um Werbeträger für die Bühnen. In der weiteren Planung werden weitere Schritte unternommen, um den Bühnen angemessene Werbemöglichkeiten im Quartier zu geben. Die in der Vorplanung vorgesehenen Einzelsessel sollen in der Entwurfsplanung weiterentwickelt werden. Es handelt sich hierbei um Vorschläge für eine Platzmöblierung, nicht um eine Gastronomiebestuhlung.

- Die Objekte Steinbank und Steintisch erscheinen bereits funktional nicht optimal, aber insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht unakzeptabel. Einschließlich der Fundamentierungen lassen sich hier allein Nettokosten von 360.600,- € einsparen. Alternativen in Form von Hecken, Pflanzbeeten oder -kübeln, wurden planerisch nicht ausreichend untersucht.

Die Objekte Steinbank und Steintisch werden in der Entwurfsplanung gemäß Baubeschlussvorlage nicht mehr vorgesehen. Kostenreserven, die hierdurch entstehen, werden in der weiteren Planung für die Planung und Umsetzung eines Werbekonzepts verwendet, was aufgrund des erkannten hohen Stellenwerts in der vorbereitenden Sitzung des Unterausschusses Opernquartier am 8.11.11 seitens der Politik vorgeschlagen wurde.

- Die Gedenktafel sollte in der Form präsentiert werden, dass deren Bedeutung entsprechend gewürdigt wird. In der bisherigen Planung (Sockel ca. 20 cm hoch) besteht eine erhebliche Stolpergefahr.

Die Gedenktafel muss an der Wand des Opernhauses verbleiben.

- In Pos. 574.1 ist die Pflanzung von „Kastenplatanen“ vorgesehen. Aufgrund der Problematiken Pilzbefall (Massaria) und Unterhaltungsaufwand (Kastenschnitt) müssen für Köln sowohl die Baumart, wie auch Kastenschnitte abgelehnt werden. Alternativen können bei Bedarf durch das RPA benannt werden.

Der Hinweis des RPA bezieht sich auf die Planung der umliegenden Straßen. Es ist davon auszugehen, dass die beschriebene Problematik mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik geklärt wird.

- In der sogenannten „Fuge“ ist eine Baumskulptur geplant. Stattdessen sollte ein echter Baum mit dem gewünschten Habitus verwendet werden.

Mit „Baumskulptur“ ist ein natürlicher Baum mit einer besonderen Form gemeint.

- Die überwiegend ohne konkrete Bezeichnungen/Beschreibungen angegebenen Kosten für Abwasseranlagen, Wasseranlagen, Starkstromanlagen und Außenleuchten können nur dem Grunde nach anerkannt werden.
- Von einer Demontage und infolge aufwendiger Sanierung der Brunnenanlage muss dringend abgeraten werden. Der Brunnen ist derzeit funktionsfähig und erscheint nicht unbedingt sanierungsbedürftig. Bei der weiteren Planung sollte die Erhaltung am derzeitigen Standort Priorität haben. Von den angesetzten Sanierungskosten könnten netto 100.000,- € eingespart werden.

Der stark sanierungsbedürftige Brunnen wird vor Ort saniert werden. Die angesetzten Sanierungskosten können nicht reduziert werden.

Die aufgezeigten Einsparungsmöglichkeiten in Höhe von netto rd. 705.000,- € ermöglichen in der Kostengruppe 500 derzeit eine Reduzierung der Teilsumme auf rd. 1.730.000,- €.

Die Aussage des RPA, wonach ein Einsparungsvolumen in der Größenordnung von rund 705.000 € netto in der aktuellen Kostenschätzung von WES & Partner besteht, kann DU Diederichs auf der Grundlage der eigenen Überprüfungen grundsätzlich bestätigen. Auch hier sind jedoch durch DU Diederichs keine Reduzierungen durchgesetzt worden, da von WES die entsprechende Kostenvorgabe von 2,17 Mio. € netto mit der Kostenschätzung eingehalten wurde und die Entwurfsplanung noch aussteht. Wie obenstehend bereits erläutert, können Kostenreserven in der weiteren Planung für die Planung und Umsetzung eines Werbekonzepts für die Bühnen verwendet werden.

Anmerkungen zur Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Die Gesamtbruttokosten betragen über 7 Positionen insgesamt 8.828.134,00 €, davon werden 8.607.791,22 € pauschaliert ermittelt. Das entspricht 97,5 %. Dieser Ansatz ist für die Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, nicht akzeptabel und nicht prüfbar.

Auch hier muss, wie unter Kostengruppe 400, hinterfragt werden, ob der Projektsteuerung eine ausreichende Kontrolle möglich war bzw. wie sich die zurückhaltende Wertung erklärt. Aussagen zu einem pauschalen Ansatz für „Ausstattung“ (Pos. 1, knapp 3.000.000 € netto) wie „Aufgrund der Auskömmlichkeit in anderen Kostengruppen kann weiterhin [Bezug zur Kostenschätzung] hier der flächenbezogene Kennwert von 57,30 €/m² NGF vorgehalten werden“ oder „In der Gesamtbetrachtung wird durch [den Fachplaner] das genehmigte Budget eingehalten“ geben eher Anlass zur Frage, weshalb die Planung nicht vorangetrieben wurde.

Für einen Teil der KG 600, nämlich für die Kosten der theatertechnischen Ausstattung (von den Architekten zusammengefasst in KGR 600, Pos. 2) in Höhe von 4.304.262,00 € netto, liegt eine detaillierte Kostenermittlung des Theaterplaners vor. In dieser Kostenermittlung ist auch die lose technische Einrichtung (Schwerpunkt: Beleuchtung und Werkstattausstattung) detailliert aufgeführt.

Richtig ist, dass darüber hinaus für einen weiteren Teil der KG 600, nämlich für die allgemeine Ausstattung, weiterhin der bereits in der Kostenschätzung abgestimmte flächenbezogene Kennwert von 57,30 € netto/m² NGF angesetzt wurde. Es handelt sich hier derzeit um eine Kostenpauschale, da nach den bisher möglichen Abstimmungen mit den Bühnen aufgrund der Planungstiefe bislang nur ca. 40 % dieses Kostenansatzes mit detaillierten Leistungen belegt werden können. Es ist sicher davon auszugehen, dass diese Pauschale im Verlauf der weiteren Planung zu 100 % für die KG 600 benötigt wird.

Insofern kann die Aufstellung der KG 600 durch das RPA nochmals im Detail geprüft werden.

Anmerkungen zur Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören unter anderem sämtliche Planungsleistungen. Die in der Kostenberechnung vom 20.09.2011 enthaltenen Ansätze summieren sich auf 43.700.214,11 € brutto. In dem Abschlussbericht des Projektsteuerers wird darauf hingewiesen, dass keine Notwendigkeit besteht, im Bereich der Baunebenkosten Einsparungen vorzusehen. Diese lägen derzeit knapp unterhalb einer Schwelle von 47.460.000,00 €. In einer Detailaufschlüsselung aus Mai 2011 sind Nebenkosten in Höhe von 46.347.355,38 € dargestellt. Andererseits liegen in der dem Bericht beigefügten Berechnung die Baunebenkosten bei 52.344.277,00 €. Selbst wenn man hilfsweise (ein solcher Pauschalansatz ist im Rahmen der Entwurfsplanung fachlich unzulässig) eine 10%ige Sicherheitsreserve hinzurechnet, ergibt sich gegenüber der Kostenberechnung vom 20.09.2011 ein Volumen von 43.700.214,11 € + 10% = 48.070.235,52 €.

Das RPA erkennt hier in nicht unerheblichem Umfang widersprüchliche Zahlen und damit Klärungsbedarf.

Über die internetbasierte Dokumentensammlung sind nur einige Verträge einsehbar. Auf Rückfrage bei der Projektleitung erfuhr das RPA, dass einige Verträge bislang nicht schriftlich zustande gekommen seien. Dazu gehöre auch der Vertrag mit dem Objektplaner für die Freianlagen. Das Büro wurde im März 2011 über einen EU-weiten Wettbewerb ermittelt. Grundlage der Ausschreibung war ein allen Teilnehmern zur Verfügung gestellter Vertragsentwurf. Die Gebäudewirtschaft beziffert das Auftragsvolumen auf etwa 312.000 € netto und legte anrechenbare Kosten für die Freiraumplanung in Höhe von 2.100.000,- € zugrunde (Analog 371.280,00 € Honorar bei 2.499.000 € anrechenbaren Kosten, brutto).

Aus einer dem RPA bekannten Bedarfsprüfung des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik geht hervor, dass dort für die das Opernrevier umfassenden Straßen (ohne Nord-Süd-Fahrt) anrechenbare Verkehrsbaukosten in Höhe von 1.646.250,00 € angesetzt sind. Das RPA konnte das ursprüngliche Vorhaben der Verwaltung, den Auftrag des Freiraumplaners Opernquartier nach durchgeführtem EU-Verfahren um verkehrsplanerische Leistungen auf ein Gesamthonorar von 588.046,44 € zu erhöhen, nicht empfehlen, da Vergaberecht (VOF) entgegen stünde.

Aus den internetbasierten Gesprächsprotokollen ist aktuell ersichtlich, dass ein Honorarvolumen für den Freiraumplaner in Höhe von 529.677,34 € brutto veranschlagt wurde (Grundlage sind anrechenbare Bruttobaukosten in Höhe von 4.236.670,13 €, immer noch deutlich höher als das Wettbewerbsangebot.

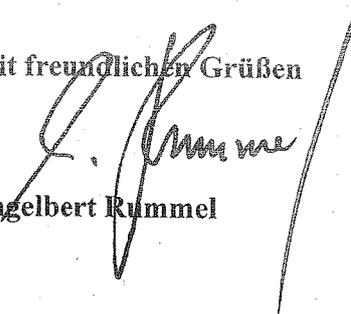
Auch hier besteht Aufklärungsbedarf.

Das vorgesehene Auftragsvolumen für den Freianlagenplaner entspricht dem Stand des VOF-Verfahrens. Hierzu wird auch auf die Ausführungen auf Seite 13, oben, verwiesen.

Die gesamten Baunebenkosten sind, resultierend aus der Machbarkeitsstudie, weiterhin mit 26 % der Gesamtbaukosten (Kostengruppe 200-600) veranschlagt worden. Hieraus ergibt sich die in der Kostenzusammenstellung durch DU Diederichs aufgeführte Summe von 52.344.277,00 € brutto.

Auf Basis der Kostenschätzung wurde eine detaillierte Baunebenkostenermittlung von DU Diederichs erstellt und auch in den Projektraum eingestellt. Diese endet mit den vom RPA genannten Baunebenkosten in Höhe von 46.347.355,38 € brutto. In diesem Betrag ist nicht die zehnpromzentige Kostenreserve enthalten. Unter Berücksichtigung dieser Reserve für Unvorhergesehenes, die in der Gesamtkostenübersicht enthalten ist, ergeben sich somit Baunebenkosten in Höhe von 50.982.020,92 € brutto. Aktuell wird dieser letzte Stand der Baunebenkostenberechnung auf Basis der Kostenberechnung fortgeschrieben. Da die Gesamtkosten der Kostenberechnung denen der Kostenschätzung ähneln, ergibt sich aktuell auch keine andere Aussage in Bezug auf die Auskömmlichkeit der Baunebenkosten.

Mit freundlichen Grüßen



Engelbert Rummel