14 .11.2012

37

Sanierung und teilweiser Neubau der Feuerwache Brück, Hovenstraße 38 - 42
Prüfung der Kostenberechnung, Stand 12.11.2012
RPA-Nr. 2012/1959
Kosten vor Prüfung: 1.283.243,00 € brutto (1.078.355,46 € netto, ohne Grundstück)
Kosten nach Prüfung: Klärung wesentlicher Aspekte nötig

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 26.09.2012 legte 37 dem RPA eine Kostenberechnung für die geplante Sanierung und den teilweisen Neubau der Feuerwache Brück, Hovenstr. 38 - 42, vor. Im Rahmen der Prüfung wurden mehrere Erörterungsgespräche, auch vor Ort, geführt. Die Unterlagen bis zum 12.11.2012 ausgetauscht bzw. vervollständigt.
Nach Auffassung des RPA ist die Planung noch mit solch erheblichen Risiken verbunden, die vor einer Baubeschlussfassung aufgeklärt sein sollten. Gemeint ist hier die beabsichtigte Grenzbebauung zum rückwärtigen Nachbarn. Darüber hinaus bestehen Abweichungen gegenüber dem Planungsbeschluss, die insbesondere die Frage der Wirtschaftlichkeit betreffen. So stellt sich die Frage, ob der Neubau des Schulungsraumes, ursprünglich zu erhalten, unbedingt erforderlich ist.

Grundstückssituation
Bei dem Grundstück Hovenstraße 38 handelt es sich um eine Hofstelle, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Der vordere alte Teil der aufstehenden Gebäude steht unter Denkmalschutz. Im Jahre 1968 errichteten die ehemaligen Eigentümer an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 985/270 (rückwärtiger Nachbar) eine Fahrzeughalle für den Zivilschutz und Brandschutz. 1969 folgte ein Unterrichtsraum, welcher mit der Fahrzeughalle eine bauliche Einheit bildet. Fahrzeughalle und Unterrichtsraum wurden an die Stadt vermietet. Im Jahre 1995 wurden im rückwärtigen Teil des Hofgebäudes Sanitäreinrichtungen und weitere Flächen für Büronutzung und Umkleideräume für die Löschgruppe Brück geschaffen.

Planungsauftrag vom 16.03.2010
Am 16.03.2010 beschloss der Gesundheitsausschuss der Stadt Köln, unter Abänderung seines Auftrags vom 05.03.2009, die Planungsaufnahme für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe Brück der Freiwilligen Feuerwehr. Für die Maßnahme schätzte die Verwaltung Gesamtkosten in Höhe von brutto 1.100.000 €, darin enthalten 80.000 € Planungskosten und 60.000 € Einrichtungskosten. Kosten für einen Grundstücksankauf, üblicherweise Teil einer Gesamtkostenbetrachtung (KGR 100), waren nicht separat genannt.
Nachdem ursprünglich der bestehende Standort wegen zu geringer Platzverhältnisse und Auslauf des Pachtvertrages aufgegeben werden sollte, konnte das Nutzungsprogramm reduziert werden. Die Verwaltung führte in der Begründung aus, dass eine „räumliche Einschränkung und die Umstrukturierung der Aufgaben der Löschgruppe in Kauf genommen werden sollten. Grundlage der Beschlussfassung bildete das ausführliche „Planungskonzept Hovenstraße“ mit 10seitigem Umfang. Auf Seite 6 enthielt das Konzept die Hinweise, dass „nach einem Ankauf“ verschiedene Gegebenheiten beachtet werden müssten.
Hierzu gehörten eine Erschließungsbaulast an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten des Nachbarn Hovenstr. 44 und die Beachtung des Denkmalschutzes für die ehe-

malige Hofanlage nebst Grünflächen. Darüber hinaus bestehe ein Wegerecht von 3m Breite an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu Gunsten des rückwärtigen Nachbarn, aber auch die Möglichkeit einer vertraglich zugesicherten Grenzbebauung auf einer Länge von 24m an der Grenze zum selben rückwärtigen Nachbarn. Die eigentlich obligatorisch notwendige Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §6 BauO NW wurde besonders erwähnt.
Die bereits in der Beschlussvorlage skizzenhaft dargestellte Maßnahme ließ einen Neubau der Fahrzeighalle in einer Länge von 24,5m in geringer Entfernung von der Nachbargrenze erkennen, den Beibehalt des Anbaus für die Schulung und den geringflächigen Eingriff in die denkmalgeschützte Grünfläche vor dem Hallenneubau.

Beschluss zum Ankauf des Grundstücks Hovenstr. 38 – 42 vom 13.07.2010
Am 13.07.2010 fasste der Rat den Beschluss, das Grundstück Hovenstr. 38 – 42 zu einem Preis von 200.000 € (Sofortzahlung nach Abschluss Kaufvertrag) zuzüglich einer Zeitrente von 500.000 €, verteilt auf 13 Jahre und 5 Monate zu erwerben (4.130,- € pro Monat).
Nach Mitteilung von 37 wurde bereits der gesamte Betrag von 700.000 € ausgeglichen.

Planstand 12.11.2012 – Beauftragung externer Ingenieure
Bis in das Jahr 2012 hinein hat die Feuerwehr die Sanierungs- und Neubaumaßnahme selbst geplant. Grundlagenermittlung und Vorplanung wurden weitestgehend eigenerstellt. Inzwischen hat 37 die Planung an ein externes Architekturbüro abgegeben. Dem Objektplaner arbeiten verschiedene Fachplaner zu. Allein mit dem Architekten besteht ein schriftlicher Vertrag über die Planung. Dieser Vertrag wurde am 25.09.2012 abgeschlossen. Der Vertrag umfasst unter Ausschluss der Grundlagenermittlungen und Teilen der Vorplanung das vollständige Leistungspaket der Objektplanung nach HOAI. Die der Entwurfsplanung (Kostenberechnung, Grundlage Baubeschluss) vorhergehende Vorplanung (Kostenschätzung, Variantenplanung), konnte dem Rechnungsprüfungsamt nicht vorgelegt werden.
Im Rahmen der Kostenschätzung bzw. Vorplanung wäre darzulegen, weshalb die Variante „Neubau Schulungsraum" gegenüber dem Planungsbeschluss „Erhalt Schulungsraum" vorzuziehen sein soll.

Bewertung der Entwurfsplanung
Nach Angaben des Amtes 37 entspricht die Fahrzeughalle nicht mehr den notwendigen Anforderungen an Stellplatzgrößen für Einsatzfahrzeuge. Der Schulungsraum sei nur über eine Treppenanlage zu erreichen und energetisch in einem schlechten Zustand. Die im Altbau von der Löschgruppe genutzten Flächen entsprächen nicht mehr dem jetzt gegebenen Bedarf.
Die der Kostenberechnung beiliegenden Erläuterungen enthielt zunächst überwiegend Aussagen zur Maßnahmengenese und zum Bedarf. Ausführungen zur fachlichen Umsetzung, Materialien oder Standard wurden zu Teilen nachgereicht. Ergebnisse der Planung zu Statik, und zum Brandschutz, integraler Bestandteil der Entwurfsplanung, konnten in den Unterlagen zunächst nicht, nach Ergänzung in Teilen nachvollzogen werden. Hinsichtlich des erforderlichen Brandschutzes wurden 2 von 3 Plänen vorgelegt, die zu einem Brandschutzkonzept „vom November 2012" gehören. Das Brandschutzkonzept selbst wurde nicht vorgelegt.
Eine statische Abstimmung wurde vom Statiker handschriftlich auf der am 10.11.2012 erstellten Baubeschreibung dokumentiert.
Zu mehreren Kostengruppen, wie z.B. zur KGR 600 oder zur KGR 700, liegen den Unterlagen keine Leistungsbeschreibungen oder Erläuterungen bei. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit keine Parkplätze an der Hovenstraße vorhanden sind. Die Zulässigkeit der geplanten 5 neuen Parkplätze sollte bau- bzw. verkehrsrechtlich wie denkmalrechtlich abgesichert sein.
Eine behindertengerechte Sanitärausstattung, wie sie in der Kostenberechnung unter Kostengruppe 412 benannt ist, konnte in den Planunterlagen nicht nachvollzogen werden. Es wird gebeten, die Blaubemerkungen zu beachten. Zudem liegt auch eine zeichnerische Darstellung für die Gewerke Heizung, Lüftungs- und Elektrotechnik nicht bei. Eventuelle Arbeiten am vorhandenen Ölabscheider wurden von der Kostenberechnung bisher ausgenommen.

Der Basis des Planungsbeschlusses, der Erhalt der Löschgruppe unter Voraussetzung einer geänderten Planungsgrundlage (weniger Fahrzeuge und geänderte räumliche Anforderungen), wird durch den Neubau der Fahrzeughalle und die Altbausanierung Rechnung getragen. Zur Kostenreduzierung empfiehlt das RPA jedoch den Neubau des Schulungsgebäudes und des verglasten Zwischengebäudes zu überdenken. Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks konnte, anhand der vorliegenden Planung, außer der ebenerdigen Erschließung, kein Vorteil durch die geplante Neuerrichtung eines Schulungsgebäudes erkannt werden. Nach Ansicht des RPA befindet sich das vorhandene Schulungsgebäude baulich und energetisch zwar in einem sanierungswürdigen Zustand. Gebäudeschäden oder geplante Nutzungsänderungen, die einen vollständigen Abbruch rechtfertigen würden, konnten nach Prüfung der Gesamtmaßnahme aber nicht festgestellt werden. Noch im Jahr 2005 wurde die gesamte Fensteranlage ausgetauscht, sie kann als neuwertig betrachtet werden. Ebenso stellt die Planung des verglasten Verbindungsbaues eine kostenintensive und für die lediglich temporäre Nutzung der Wache energetisch aufwendige Lösung da. Alternativ könnte die Errichtung einer einfachen Hofüberdachung untersucht werden.
In diesem Zusammenhang weist das RPA auf die Grundlage des – geänderten - Planungsbeschlusses hin, räumliche Einschränkungen in Kauf nehmen zu wollen.
Die Erneuerung der sanitären Einrichtungsgegenstände sowie der heizungstechnischen Hauptaggregate, die sich augenscheinlich in einem brauchbaren und teilweise neuwertigen Zustand befinden, lässt sich aus Sicht des RPA nur mit der kompletten räumlichen Änderung begründen.
Von besonderer Bedeutung für den Fortgang der Maßnahme ist, aus Sicht des RPA, die bislang unzureichend geklärte Situation an der Grenze zum rückwärtigen Nachbarn. Bezüglich der bereits im Planungsbeschluss thematisierten Grenzbebauung besteht mit dem rückwärtigen Nachbarn allein eine privatrechtliche Vereinbarung. Eine öffentlich rechtliche Absicherung (Baulast) existiert nicht. Dies ist insoweit problematisch, da durch Abbruch der Halle eine neue Baugenehmigung erwirkt werden muss und zunächst ein Abstand nachzuweisen wäre. Inwieweit es zulässig ist, auf eine öffentlich-rechtliche Absicherung zu verzichten, hätte vor Aufnahme der Entwurfsplanung – und nach Auffassung des RPA auch vor Kauf des Grundstücks - geklärt sein sollen. Sollte eine Grenzbebauung der neuen KFZ-Halle nicht möglich sein, dürfte sich die avisierte Neubauplanung nicht realisieren lassen.
In diesem Zusammenhang weist das RPA auf den genauen Wortlaut der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarung hin, der in jedem Falle zu beachten ist:

- 5m breiter Erschließungsweg zugunsten des Nachbarn (Planungsbeschluss: 3m)
- Länge einer möglichen Grenzbebauung ca. 24m (Planstand 12.11.2012: 24,63m)
- Gebäudehöhe 4.30m (Zu klären: Geländebezug und Bezug absolute Gebäudehöhe oder Grenzwand?)
- Dachneigung muss dem Grundstück abgeneigt sein (Planstand 12.11.2012: nicht erfüllt)

Mit freundlichen Grüßen