66
661/2

26/3

24.10.2012
Herr Gödderz, R30298

Frau Macher, R 20586

14

Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz

Stellungnahme zum Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamts vom 19.10.2012 zu den Entwurfsplanungen/Kostenberechnungen (KG 500) der Freianlagen Bereich Offenbachplatz und angrenzende Straßen, RPA-Nr.: 2012/1922 und 2012/1814

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o. g. Prüfbericht 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.

Bauvorhaben:	Sanierung Bühnen Köln	
RPA-Nr.:	2012/1922	Bereich Offenbachplatz
	2012/1814	Angrenzende Straßen
hier:	Prüfung der Kostenberechnungen über die Außenanlagen (KG 500)	

Abschluss-Summe vor der Prüfung	2.146.299,35 € (netto) Offenbachplatz
Abschluss-Summe vor der Prüfung	1.278.886,88 € (netto) Angrenzende Straßen
Abschluss-Summe nach der Prüfung	2.100.000,00 € (netto) Offenbachplatz
Abschluss-Summe nach der Prüfung	1.250.000,00 € (netto) Angrenzende Straßen

Die gemäß § 5 (3) a der Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:

Der Fortführung des Projektes kann nur dem Grunde nach zugestimmt werden. Die gesicherte Finanzierung sowie zustimmende politische Beschlüsse werden hierbei vorausgesetzt.

Die Planungsgrenzen zwischen dem Bauherrenanteil Bühnen (Offenbachplatz) und dem Anteil 66 sind nur theoretischer Natur. Damit die Planung der angrenzenden Straßen Brüderstr., Krebsgasse und Glockengasse dem gleichen Planungskanon des Offenbachplatzes entspricht, wurde der Planungsauftrag an das gleiche Büro erteilt.

Die Ausführung der gesamten Leistungen wird gemeinsam und EU-weit auszuschreiben sein.

Es ist vorgesehen, eine gemeinsame EU-weite Ausschreibung durchzuführen. Durch eine Unterteilung in einzelne Titel können die Leistungen später getrennt abgerechnet werden.

Aufgrund der geschilderten Gemeinsamkeiten wurde die technisch-wirtschaftliche Prüfung koordiniert und wird im Ergebnis hier in diesem gemeinsamen Prüfbericht mitgeteilt.

Mit Beschluss vom 20.12.2011 hat der Rat die Umgestaltung der angrenzenden Straßen beschlossen. Nach Auskunft der Verwaltung beabsichtigt 66 auf Grundlage der geprüften Kostenberechnung direkt einen Baubeschluss einzuholen. Das mit der Planung beauftragte Büro hat sowohl die Platzgestaltung als auch die Umgestaltung der angrenzenden Straßen der Politik vorgestellt, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass die Grundzüge der Umgestaltung bekannt sind.

In den benannten Abschlusssummen sind keine Honorare für externe Planungs- und Gutachterleistungen enthalten (Kostengruppe 700). Die Kostenberechnungen entbehren daher des Anspruchs der Vollständigkeit.

Für den Bereich des Offenbachplatzes sind die zugehörigen Kosten der KG 700 bereits mit dem Baubeschluss für die Gesamtmaßnahme vom 24.11.2011 vorgelegt und verabschiedet worden.

Bei der Kostenberechnung für die umlaufenden Straßen handelt es sich um die Aufstellung der Kosten für die Kostengruppe 500, dies sind die Herstellungskosten. Die von Ihnen angesprochenen Honorare der Kostengruppe 700 sind mit ca. 200 T€ im Haushaltsplan unter der Haushaltstelle Straßen um Opernhaus, Umgestaltung, Finanzstelle 6601-1201-1-1042, Finanzposition 6001.578.5200.6 veranschlagt.

.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob Baugrunduntersuchungen (Bodengutachten) durchgeführt wurden. Grundsätzlich bergen derart ungesicherte Erkenntnisse ein signifikantes Kostenrisiko. Besonders hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes sowie der abfallrechtlichen Einordnung der auszubauenden Materialien ist eine gutachterliche Bewertung unverzichtbar. In den vorgelegten Kostenberechnungen ist der vollständige Austausch der Frostschutz- und Tragschichten erfasst (Vollausbau). Möglicherweise würde ein Bodengutachten diesen Aufwand nicht bestätigen, so dass hier ein erhebliches Einsparpotential besteht.

Für den Offenbachplatz liegen zahlreiche Baugrunderkundungen vor, deren Ergebnisse in die Planungen eingeflossen sind.

Die Verwaltung hat für die umlaufenden Straßen in der Kostenberechung eindeutig vermerkt, dass z. Z. kein Baugrundgutachten vorliegt. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Aussagen des Baugrundgutachtens in die Planung bzw. die Ausschreibung eingearbeitet.

Den vorgelegten Unterlagen sind zahlreiche und teils sehr detaillierte Entwurfspläne beigefügt. Alle diese Pläne entbehren jedoch den erforderlichen Mitzeichnungen durch Verfasser, Bauherren, Projektleitungen und Projektsteuerung. Deren Zustimmungen zum vorgelegten Entwurfsstand sind daher für das RPA fraglich. Wie aus der Stellungnahme der Verwaltung hervorgeht, besteht zwischen Planern, Projektsteuerung und Projektleitung kein Einvernehmen bezüglich Teilleistungen der Entwurfsphase.

Die Entwurfsplanung zum Offenbachplatz findet die Zustimmung des Bauherrn und der Projektleitung. Die Entwurfsplanung der Freianlagen soll nach dem erfolgten Baubeschluss mit den erforderlichen Maßgaben für die weitere Planung freigegeben werden, die auch die Prüfanmerkungen des RPA berücksichtigen sollen. Mit der Freigabe erfolgt die Mitzeichnung der Unterlagen zum Offenbachplatz.

In den angrenzenden Straßen sind beiderseits der theoretischen Planungsgrenzen Baumpflanzungen vorgesehen. Zum einen soll der Bestand ergänzt (Brüderstr., Krebsgasse) und zum anderen soll in der Glockengasse eine neue Baumreihe entstehen. Letztere ist bezüglich Baumart und Pflanzabstand fachlich vertretbar. Da der vorhandene Baumbestand in den beiden anderen Straßen noch nicht seine Endgröße erreicht hat, sind die geplanten Pflanzabstände für die Ergänzungsbäume zu gering bemessen. Es wurde planerisch versucht, eine möglichst große Anzahl neuer Bäume unterzubringen. Hierbei sind die baumartspezifischen Ansprüche an die Kronenentwicklung offensichtlich unzureichend berücksichtigt worden. Die Anzahl der Baumpflanzungen und aller hiermit verbundenen Leistungspositionen sollte um insgesamt 14 Stück reduziert werden. Ich verweise diesbezüglich auf meine Blaustifteintragungen im „Lageplan Bäume".

Die Verwaltung hat die Anregung des RPA geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die Baumpflanzungen um die empfohlene Anzahl reduziert werden könnten. Mit dieser Reduzierung würde die gestalterische Grundhaltung der Aufwertung des Straßenraums der Brüderstraße und des gesamten Opernquartiers jedoch wesentlich verändert, so dass von der Umsetzung dieses Einsparvorschlags kein Gebrauch gemacht wird

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine nachvollziehbaren Massenermittlungen. Daher können die Mengenansätze der einzelnen Positionen nicht bestätigt werden.

Der Kostenberechung zur Umgestaltung der umliegenden Straßen lagen die Massenpläne bei. Die Massenpläne für den Offenbachplatz sind im Projektkommunikationsraum (AWARO) eingestellt und vom RPA jederzeit einsehbar. DU Diederichs hat die vorliegenden Mengenansätze geprüft und bestätigt.

Es ist nicht üblich, die Additionsketten, die zu den Massenansätzen führen, der Kostenberechung beizufügen.

Hinsichtlich der Beleuchtungskosten kann keine Zustimmung erteilt werden, da die späteren Eigentumsverhältnisse nicht offen liegen und ein einheitlicher Leuchtentyp bisher nicht erkennbar ist.
Die Verwendung verschiedener Leuchtentypen in den beiden Planbereichen erscheint gestalterisch nicht erstrebenswert.

Bis auf die Fuge (zwischen Schauspielhaus und Oper) sind alle Flächen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Somit werden in den umliegenden Straßen die im Beleuchtungskonzept festgelegten Cityleuchten verwendet.

Auf dem Offenbachplatz sollen zur Hervorhebung der besonderen Platzsituation (Denkmalschutz und Urheberrecht) Stelen als Sonderleuchten verwendet werden. Dies ist in der Beschlussvorlage beschrieben.

Spezielle Hinweise zum Kostenteil Offenbachplatz:

- Wieder verwendbare Materialien wie Natursteine, Poller, Mastleuchten, Fahnenmasten, Beschilderungen, aber auch ELT-Leitungen und Schottermassen, sollten nicht „entsorgt" werden, sondern auf Lager genommen oder wiederverwendet werden.

Da der Offenbachplatz die Baustelleneinrichtungsflächen und auch Zufahrten für die Hochbaumaßnahme darstellt, gibt es keine Lagerplätze für ausgebaute Materialien auf der Baustelle. Die Zwischenlagerung von Schottermaterialien auf einem Lagerplatz, der sich nicht im Baufeld befindet, ist nicht wirtschaftlich.

Leuchten, Poller und Beschilderungen, die sich in einem guten Zustand befinden, sind ausgebaut und eingelagert worden.

- Viele Einheitspreise, insbesondere beim „kleinen Offenbachplatz", bei den Entwässerungseinrichtungen und den Baumpflanzungen sind völlig übersetzt. Hier besteht im Vergleich zum derzeitigen Marktpreisniveau ein deutliches Einsparpotential. Auch die Transportkosten für die Skulptur in Höhe von 5000,00 € netto erscheinen unangemessen.

Bei der Berechnung der Einheitspreise sind die beengten Verhältnisse auf der Baustelle berücksichtigt worden. Die Oberflächenentwässerung des Offenbachplatzes im Bereich des Schauspielhauses ist sehr aufwendig, da der Platz über der Kinderoper erstellt wird.

In dem Einheitspreis für die Skulptur sind neben dem Transport die Kosten für die Anlieferung und das erneute Aufstellen der Skulptur berücksichtigt. Da sehr sorgsam mit dem Kunstwerk umgegangen werden muss, ist nicht der Standard von Baupreisen geschätzt worden.

- Der Verwendung von großformatigen Betonplatten beim „kleinen Offenbachplatz" (150 x 150 cm) kann aus wirtschaftlichen und unterhaltungstechnischen Gründen keine Zustimmung erteilt werden. Es wird empfohlen, auch hier im Format 40 x 40 cm zu planen.

Da die vorgeschlagenen großformatigen Platten eine Abweichung zur Vorplanung darstellen, wird die Empfehlung des RPA geprüft werden.

- Anstelle der sehr kostenaufwendigen Kastenrinnen aus Edelstahl, sollten Muldenrinnen mit Punkteinläufen verwendet werden.

Unter dem Platz vor dem Schauspielhaus wird die neue Kinderoper errichtet. Aus betrieblichen Gründen der Kinderoper und der Lagerflächen für das Schauspielhaus kann die Oberbaustärke des Platzes nur gebunden und in Minimalstärke ausgeführt werden. Die Dicke des Platzoberbaus lässt keine Punkteinläufe (Sinkkästen) zu. Weiterhin wären die Sinkkastenleitungen nicht frostfrei verlegt. Die Entwässerung ist nur über Linienentwässerung zu gewährleisten. Die Verwaltung wird prüfen, ob es andere Linienentwässerungssysteme gibt, die den hydraulischen Erfordernissen bei Minimaloberbaustärke und gestalterischen Ansprüchen genügen.

- Der Verwendung von Senkelektranten kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugestimmt werden.

Die Nutzer der Senkelektranten, die Bühnen, werden in der Zukunft die Versorgung im Veranstaltungsfall nicht wie in der Vergangenheit aus den Häusern sicherstellen, sondern über die eingeplanten Senkelektranten. Sichtbare Elektranten sind aus Gründen des Denkmalschutzes und des Urheberrechts nicht zu vertreten.

- Bei den Pollern, Papierkörben und Fahrradbügeln sollten die bewährten Produkte aus dem Innenstadtbereich auch hier eingebaut werden.

Die Verwaltung wird im Innenstadtbereich bei zukünftigen Projekten oder Umgestaltungen auf die Vorgaben des noch nicht beschlossenen Gestaltungshandbuchs zurückgreifen. Da die Verwaltung die politische Zustimmung erwartet, sollen bei diesem Projekt die Ausstattungselemente aus dem Gestaltungshandbuch verwendet werden. Eine Ausnahme bilden die vom Planer vorgeschlagenen Papierkörbe. Hier sollte der Abweichung ebenfalls aus Gründen des Denkmalschutzes zugestimmt werden.

- Zu renovierende Poller aus Stein sind nicht vorhanden. Die Leistung kann ersatzlos entfallen.

Die Poller aus Stein waren als Begrenzung des großen Offenbachplatzes als Bestandteil des Kunstwerks Grümmers eingebaut und sind mittlerweile ausgebaut. Da sie Bestandteil des urheberrechtlich geschützten Kunstwerks, sind können sie nicht entfallen.

- Anstelle der geplanten Bänke und Sessel Typ Burri, sollten die bewährten Sitzgelegenheiten aus Lichtgitter verwendet werden. Neue Modelle mit reparaturanfälligen Ausstattungsdetails haben erfahrungsgemäß nur eine kurze Nutzungsdauer. Verschleißteile sind häufig nach kurzer Zeit nicht mehr lieferbar. Derartigen Ausstattungsdetails kann nicht zugestimmt werden.

Die vorgeschlagenen Bänke und Sessel sind wie die anderen Möbel Bestandteil des Gestaltungshandbuchs.

- Der Finanzierung von Schirmen für die Gastronomie (10.000,00 €) kann verständlicherweise keinesfalls zugestimmt werden.

Um eine geordnete Anordnung der Außengastronomie sicherstellen zu können, sollen ortsfeste Schirme verwendet werden. Die sich unter dem Platz befindliche Kinderoper

erfordert, dass die Bodenhülsen im Zuge der Deckenbetonarbeiten der Kinderoper eingebracht werden.

Die Schirme sollen dem Mieter zur Verfügung gestellt werden. Somit kann ein einheitliches Erscheinungsbild der Außengastronomieschirme sichergestellt werden. Dies entspricht auch dem politischen Willen zur Aufwertung des Platzes. Alternativ müsste für den Offenbachplatz eine Außengastronomiesatzung erlassen werden.

- Anstelle des Baumtroges aus Granit (18.000,00 € netto) sollte eine deutlich preiswertere Lösung gefunden werden.

Der Pflanztopf ist ein wichtiges gestalterisches Element. Durch die Höhe und das Volumen des Topfes wird es an dieser Stelle möglich, einen Baum zu pflanzen. Hieraus ergibt sich u. a. der geschätzte Preis. Es ist nicht zu erwarten, dass bei einer anderen Konstruktion des Pflanzgefäßes ein niedriger Preis zu erwarten ist.

- Dass die Bautenschutzmaßnahmen für den Hochbau in Höhe von 53.000,00 € netto in der Kostengruppe 500 erfasst sind, ist ungewöhnlich. Ebenfalls gehört eine Pauschale für Winterarbeit nicht in diese Kostenberechnung.

Es handelt sich hier um Bautenschutzmaßnahmen für fertiggestellte Flächen der Außenanlagen, die aufgrund der beengten Verhältnisse vor Ort erforderlich werden. Es wurde zwischen der Projektsteuerung und den Planern abgestimmt, dass diese Kosten hier zu veranschlagen sind.

- Der pauschale Zuschlag von 5 % für eine Teuerungsrate erscheint übersetzt.

Dieser Hinweis kann dahingehend bestätigt werden, dass die veranschlagten Einheitspreise nach Prüfung der Projektsteuerung noch Reserven für mögliche Kostensteigerungen enthalten. Die obenstehende abschließende Prüfsumme des RPA i. H. von 2.100.000,00 € (netto) wird Grundlage der weiteren Planung und der Honorierung.

Spezielle Hinweise zum Kostenteil angrenzende Straßen:

- Es ist völlig unklar, ob die kommentarlose Streichung wesentlicher Bestandteile der Kostenberechnung mit Rotstift durch 66, mit dem Planungsbüro und den weiteren Projektbeteiligten abgestimmt wurde. Das Kostenvolumen von ursprünglich 1.858.570,88 € wurde immerhin auf 1.278.886,88 € netto reduziert.

Die Verwaltung hat die Einheitspreise und auch die Massenansätze geprüft. Nicht anrechenbare Kosten wurden ebenfalls gestrichen. Die Kostenreduzierung wurde zwischen den beteiligten Fachämtern kommuniziert.
Hinsichtlich der bauzeitlichen Verkehrsführungen wird auf die seit Jahren bekannten Beanstandungen des RPA sowie auf das Schreiben von 27 vom 11.01.2010 verwiesen. Ohne entsprechende Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde und somit ohne konkrete Verkehrszeichenpläne können keine korrekten Kostenangaben getätigt werden.

Für die vorhandene Baustelleneinrichtung liegt ein genehmigter Verkehrszeichenplan vor. Mit den Planern der Sanierung der Bühnen laufen die Abstimmungen zur Baufeld-

nutzung zur Wiederherstellung des Offenbachplatzes und der Umgestaltung der umliegenden Straßen. Weiterhin liegen die umzugestaltenden Straßen in exponierter Innenstadtlage (Anfahrtswege zu den Parkhäusern), so dass die Umgestaltung nur unter Verkehr, mit relativ kurzen Abschnittslängen, gebaut werden kann. Alle vorgenannten Randbedingungen wurden bei der Kostenberechung in den entsprechenden Positionen, auf Grundlage der Erfahrung des Planers, berücksichtigt.

Die Möglichkeit von Bauzeitverlängerungen sollte in einer gesonderten Position erfasst werden.

Die Bauzeit wird so ausgeschrieben, dass es zu keiner durch den Auftraggeber bedingten Bauzeitverlängerung kommen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Tunisstr./Glockengasse in der bauzeitlichen Verkehrsführung enthalten ist.

Die Änderung der Lichtsignalanlage Tunisstraße/Glockengasse ist kostenmäßig in der Beschlussvorlage 4845/2009 berücksichtigt.

In Anbetracht der zahlreichen Prüffeststellungen wird deutlich, dass die vorgelegten Unterlagen bisher keine Beschlussreife besitzen. Insbesondere sollten im Sinn einer einheitlichen Gestaltungskonzeption alle am Gesamtprojekt Beteiligten zunächst Einvernehmlichkeit herstellen. Bei der weiteren planerischen Bearbeitung sollten die aufgezeigten Einsparpotentiale und Risikominimierungen Berücksichtigung finden.

Die beteiligten Dienststellen bestätigen die Einvernehmlichkeit zu den vorgelegten Unterlagen. Es wird geprüft, inwieweit die vom RPA aufgezeigten Einsparpotentiale Berücksichtigung finden können.

Die Verwaltung hält die vorgelegten Unterlagen durchaus für beschlussreif und schlägt daher vor, die Entwurfsplanungen mit den erforderlichen Maßgaben freizugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Harzendorf

Mit freundlichen Grüßen

Engelbert Rummel