

Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Köln- Lindweiler; Projekt „Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club e.V. zu einem generationsübergreifenden Bürgerhaus(Mehrgenerationenhaus)“

Hier: Ergänzende Stellungnahme IV/51/514 zum Prüfergebnis des Rechnungsprüfungsamtes zur Kostenberechnung, RPA-Nr. 2019/1145

1. Zum Prüfergebnis des Rechnungsprüfungsamtes wird wie folgt ergänzende Stellung genommen:

Der Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club ist das Kernprojekt diverser Maßnahmen, die vom Rat am 16.12.2014 im Integrierten Handlungskonzept Lindweiler beschlossen wurden. Der hohe Baustandard ist begründet in der hohen Strahlkraft und Außenwirkung, die dieses Projekt im Stadtteil entwickeln soll. Der dort neu zu errichtende Gebäudekomplex soll im Rahmen des Ausbaus zu einem Mehrgenerationenhaus langfristig ermöglichen, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Jugendliche, Senioren und Menschen mit Behinderung angesprochen werden und die Einrichtung sich zu einem Zentrum im Stadtteil entwickelt.

Die kostenintensiven Planungen liegen unter anderem darin begründet, dass im Vorfeld drei Varianten zur Umsetzung der Maßnahme, in Zusammenarbeit mit dem Träger der Einrichtung, des Sozialen Zentrums Lino Club e.V., ausgearbeitet wurden. Zur Bestätigung des Neubaus als wirtschaftlichste Maßnahme an den Fördermittelgeber war es zudem zwingend erforderlich, dass auch für die beiden Alternativen „Umbau im Bestand“ und „Teilabriss mit Neubau“ Kostenschätzungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Komplexität des gesamten Projektes hinsichtlich der vielfältigen Nutzungsanforderungen und der örtlichen Gegebenheiten waren umfangreiche Planungen zur erfolgreichen Durchführung notwendig.

Die Kosten der KG 300 und 400 belaufen sich aus diesen Gründen gem. Kostenberechnung auf 5,155 Mio. Euro und liegen damit rund 450 Tsd. Euro über der Kostenanerkennung des RPA für die KG 300 und 400 in Höhe von 4,705 Mio. Euro. Die Herrichtungs- Erschießungskosten (KG 200), die Außenanlage (KG 500) und die Baunebenkosten (KG 700) mit einer Gesamtsumme in Höhe von rund 2,8 Mio. Euro gem. Kostenberechnung wurden durch das RPA nicht bewertet.

Die Differenz in den „abzählbaren“ Positionen ergibt sich aufgrund einer falschen Summierung der Sanitärobjekte. In den Planunterlagen sind insgesamt 13 WCs, 12 Waschtische und 7 Urinale dargestellt. In der Kostenberechnung sind jedoch 14 WCs, 13 Waschtische und 6 Urinale angegeben. Inkl. der Zubehöre zu den Sanitärobjekten würde die Kostenberechnung um ca. - 1.700 € Netto korrigiert werden müssen.

Die nicht prüfbareren 200 cbm Aushub (Pos. 310.1.2.1) bezieht sich, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, auch auf den Technikraum und nicht nur auf die Ausschachtung für den Aufzug. Daher sind die Massen als realistisch anzusehen. In die Berechnung sind Positionen mit Pauschalen für Risiken aufgenommen worden, da es für die Planung nur stichprobenhafte Vorprüfungen der bestehenden Bausubstanz gab. Unbekannte Faktoren, die z.B. erst bei den Abbrucharbeiten oder dem Ausschachten für die Kanalarbeiten nicht auszuschließen sind, sollten natürlich mitkalkuliert werden.

Ebenfalls sind Werkstattplanungen, Nebenleistungen nach VOB/C und Stundenlohnarbeiten in die Kostenberechnung eingeflossen. Hier wurde jedoch lediglich eine aufgeschlüsselte Darstellung der Leistungen in der Kostenberechnung gewählt. Die abgebildeten Einheitspreise fallen somit niedriger aus. Alternativ hätten Werkstattplanungen und Stundenlohnarbeiten auch auf die Einheitspreise aufgeschlagen und in Summe abgebildet werden können. Die Höhe der Kostenberechnung verändert sich hierdurch nicht.

Eine Prüfung der Kostenberechnung seitens 51 hat stattgefunden, der hohe Standard der Bausubstanz ist bekannt. Mit dem Neubau verbunden sind im Sinne des Klimaschutzes erhebliche Verbesserungen im Bereich der Energieeffizienz, das Neubauprojekt wird zudem mit dem Ziel einer hohen Nachhaltigkeit errichtet. Die weitere Projektleitung wird in einem engen Austausch mit dem Architekturbüro und dem Projektsteuerer durchgeführt, um eine effiziente und wirtschaftliche Umsetzung des Projektes zu realisieren.

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist mit teils erheblichen Baukostensteigerungen, auch auslastungsbedingt, im weiteren Projektverlauf zu rechnen. Der Förderantrag zur Bewilligung des Projektes kann in seiner Höhe nur einmalig gestellt werden. Eine Nachförderung aus Städtebaufördermitteln des Landes ist im Falle tatsächlich höherer Kostenentwicklungen nahezu ausgeschlossen. Anfallende Mehrkosten wären somit in voller Höhe aus städtischen Mitteln oder durch entsprechende Standardreduzierungen in der Bauausführung zu kompensieren.

Das RPA stimmt in seiner Stellungnahme der Fortführung der Baumaßnahme grundsätzlich zu. Auch die Verwaltung sieht die Notwendigkeit der Fortführung der Baumaßnahme entsprechend der ausführlichen Begründung in der Beschlussvorlage 2611/2019.

