

14
143

25.11.2019

~~Frau Pich~~

~~22994~~

~~Herr Peltsmann~~

~~25020~~

40 über Dez IV

**Neubau einer Grundschule inkl. Einfeldturnhalle in der Statthalterhofallee,
Köln-Junkersdorf**

Vorlage der Vorplanungsunterlagen inkl. vertiefter Kostenschätzung

RPA-Nr.: 2019/1499

Summe eingereicht (KG 200 bis 500 und 700)	rund 23,33 Mio. € brutto
Summe eingereicht (KG 200 bis 700)	rund 24,63 Mio. € brutto
Summe nach Prüfung (KG 200 bis 500)	rund 18,09 Mio. € brutto
zzgl. Preissteigerung von 7,3% auf KG 200-500	1,32 Mio. € brutto
Kostenunsicherheit durch frühen Planungsstand	ca. 30%

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.10.2019 hat die Gebäudewirtschaft die Vorplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt zur Prüfung vorgelegt. Teil der Vorplanung ist eine vertiefte Kostenschätzung, mit der nunmehr der Baubeschluss durch den Rat der Stadt Köln erreicht werden soll. Ein Entwurf der Beschlussvorlage lag den Unterlagen nicht bei und wurde auch trotz ausdrücklicher Aufforderung nicht nachgeliefert. Aufgrund der Dringlichkeit neue Schulgebäude zu errichten, sind gemäß Ratsbeschluss vom 15.03.2016 bei diesem Projekt die Baubeschlüsse schon nach der Vorplanung, also der Leistungsphase (Lph) 2 gemäß HOAI zu erwirken. In einem späteren Beschluss (2850/2017) wurde dem widersprechend die Ergebnisvorlage beim Rat erst nach der Lph 3 (Kostenberechnung) gefordert.

Die GS Statthalterhofallee ist eins von 3 Grundschulprojekten, die als Gesamtpaket in Modulbauweise geplant und durch Generalunternehmer realisiert werden sollen. Durch die dadurch entstehenden Wiederholungseffekte (bis zur Lph2) und die Weiterbeauftragung von Teilleistungen ab Lph 3 an die Generalunternehmer (GU) sollen innerhalb dieses Projektpakets insbesondere Planungskosten eingespart und die Realisierungszeit reduziert werden.

Diesen Vorteilen stehen jedoch eine große Kostenunsicherheit durch den frühen Planungsstand (hier: Kostenschätzung nicht Kostenberechnung) sowie höhere Baukosten als bei einer klassischen Hochbaurealisierung durch die Herstellung in Modulbauweise und die Ausführung durch einen GU gegenüber.

Die zu der Grundschule zugehörige Turnhalle wird in konventioneller Bauweise errichtet. Sie sollen separat ausgeschrieben, jedoch aus zeitlichen Gründen ebenfalls von einem Generalunternehmer realisiert werden.

Die von 26 anerkannte und eingereichte Planung wurde durch Sie (40) vorbehaltlich der Zustimmung von 14 freigegeben. Es ist festzuhalten, dass ausschließlich die Verwaltung selber für die fachliche und sachliche Prüfung der Projektunterlagen zuständig ist.

Es sind die Prüffeststellungen und Anmerkungen des Projektsteuerers (hier ebenfalls 26) zu Planungsdetails im weiteren Projektverlauf zu berücksichtigen. Seitens des RPA wird es kri-

tisch gesehen, dass der Projektsteuerer in seinem Bericht durchgängig auf seine lediglich stichprobenartige Prüfung sowie auf den kompletten Haftungsausschluss verweist.

Im Ergebnis ist die eingereichte Planung zwar an sich weitestgehend plausibel, aber:

- die Kostenabweichungen zu den zwei anderen betrachteten Projekten können nur teilweise nachvollzogen werden. Es ist nicht erklärbar, warum es trotz gleicher Grundrissausrichtung und Eingangssituation im Gebäude eine andere Raumanordnung gibt, warum sich Einheitspreise bzw. Mengensätze für Bauleistungen zwischen den Projekten deutlich unterscheiden oder warum Ausführungsdetails teilweise nicht übereinstimmen. Der Vorteil, mit einer einzigen Planung drei Projekte zu realisieren wird somit zunichte gemacht.
- die sehr hoch angesetzte Planungskostenpauschale steht im Gegensatz zur angestrebten und tatsächlichen Planungssituation. Ein hohes Einsparpotenzial bei den Planungskosten wurde nicht genutzt.
- durch bereits eingetretene Verzögerungen bei der Planung ist auch der Vorteil der Zeitersparnis durch die Modulbauweise bisher nicht erkennbar.
- zum jetzigen Projektzeitpunkt kann durch die Berücksichtigung eines deutlichen Kostenzuschlags (GU- und Modulbauzuschlag) noch kein gesamtwirtschaftlicher Vorteil durch die Modulbauweise gesehen werden.

Nach Abschluss des Maßnahmenpakets der drei Schulen sollte eine Überprüfung bzgl. des tatsächlichen Nutzens der Modulbauweise durchgeführt werden.

Der Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit 1-fach Turnhalle in Köln-Junkersdorf soll in Anlehnung an den Passivhausstandard umgesetzt werden. Die gemäß Kostenschätzung vorgetragenen Gesamtkosten belaufen sich auf 19.104.722,00 € (KG 200 bis 500 und 700) für die Schule und 4.226.542 € für die Turnhalle, also Gesamtkosten in Höhe von 23.331.264,00 € (brutto).

Die Einrichtungskosten (KG 600) wurden von 40 mit zusätzlich 1.301.604 € angegeben. Im Planungsauftrag von 40 an 26 (Schreiben vom 14.04.2015) ist noch ein Betrag in Höhe von 637.000 € ausgewiesen. Aus welchem Grund sich die vorgetragenen Mehrkosten ergeben, ist nicht bekannt. Diese Kosten wurden nur nachrichtlich berücksichtigt und müssen zu einem späteren Zeitpunkt nachgewiesen werden.

Die vorgetragenen pauschal angesetzten Honorarkosten (29 % auf die KG 200 bis 500) liegen mit über 5,24 Mio. € sehr hoch und stehen damit im absoluten Gegensatz zum angestrebten Ziel einer Reduzierung des Planungsaufwands (insgesamt über 15 Mio. € Planungskosten für die drei betrachteten Projekte). Die Pauschale ist auch der Höhe nach nicht gerechtfertigt, da keine neue und eigenständige Planung pro Projekt erstellt wurde, sondern es sich um eine vollständige und zwei Wiederholungsplanungen mit geringen Anpassungen handelt. Große Teile der Unterlagen wurden nahezu identisch übernommen. Somit kann lediglich ein Teil der Planungskosten anerkannt werden. Aufgrund des pauschalen Kostenansatzes kann zur tatsächlichen Höhe der Planungskosten durch 14 keine Stellung genommen werden. Auch ein Vergleich mit den in den Planungsbeschlüssen genehmigten Planungskosten (LPH 1 bis 3) in Höhe von zunächst 800.000 €, dann 1.350.000 € ist nicht möglich, da der Umfang der Planungsleistungen nicht übereinstimmt.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Bauausführung ab Sommer 2020 wird der von 26 angesetzte Preissteigerungsfaktor von 7,3 % als realistisch angesehen und auf die Kostengruppen 200 bis 500 angerechnet.

Von der Projektsteuerung 26 wurde eine Risikoreserve von mindestens 10% empfohlen. Durch den frühen Planungsstand dieses Projektes ergibt sich jedoch eine hohe Kostenunsi-

cherheit, die mit dem Ansatz eines Faktors in Höhe von 20 - 40% berücksichtigt werden kann. Diese Unsicherheit wird durch das RPA mit bis zu 30% eingeschätzt. Etwaige Mehrkosten sind separat vom Rat zu genehmigen.

Eine Aussage zu den Betriebs- und Unterhaltungskosten wurde nicht getroffen.

Die Unterlagen lassen eine nötige Sorgfalt vermissen. An etlichen Stellen sind Übertragungsfehler von Daten aus den anderen Projekten festzustellen, die das Verständnis der Unterlagen insgesamt deutlich erschweren.

Inhaltliche Prüffeststellungen zu den einzelnen Kostengruppen sind bitte der beigefügten Anlage zu entnehmen. Die Blauzeichnungen in den vorgelegten Unterlagen aller drei Modulschulprojekte sind zu beachten.

26 erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Ausfertigung erhält: 26 über Dezernat VI



Anlage

Zu den einzelnen Kostengruppen der Kostenschätzung wurde Folgendes festgestellt:

KG 100 Grundstück

Über den kostenmäßigen Status des Grundstücks liegen keine Informationen vor.

KG 200 Herrichten und Erschließen

Die Abrisskosten für das derzeit auf dem Grundstück befindliche Schulgebäude sind nicht Teil diese Kostenschätzung.

KG 300 Baukonstruktion:

Die vorgelegte qualifizierte Kostenschätzung wurde ohne Vorlage einer nachvollziehbaren Mengenermittlung eingereicht. Damit sind die Ansätze nicht prüfbar und es kann keine inhaltliche Aussage zur Kostenschätzung abgegeben werden.

Durch abweichende Einheitspreise oder Mengenangaben sind deutliche Abweichungen im Vergleich zu den beiden anderen Schulen des hier betrachteten Projektpakets festzustellen. Eine Erläuterung hierfür steht aus.

Für alle Fassaden ist ein außenliegender Sonnenschutz geplant. Hier sind Einsparpotentiale vorhanden bei dem Verzicht z.B. auf der Nordseite.

Für gleiche Leistungen finden sich jedoch unterschiedliche EPs, deren Ansatz für den Schul- bzw. Turnhallenbau nicht nachvollziehbar sind.

KG 400 Bauwerk – Technische Anlage (inkl. Küche):

Für die Turnhalle und das Schulgebäude (Ausnahme Küche) ist keine Wasserenthärtungsanlage vorgesehen. Die Wasserhärte liegt bei 19° dH. Laut DIN 1988-200 ist eine Wasserenthärtung ab 14° dH vorgesehen.

An verschiedenen Stellen wird von den gültigen BQA abgewichen (z.B. Wasch- und Toilettenbereich Turnhalle).

Der genaue Energiestandard (Passivhausstandard oder in Anlehnung an Passivhausstandard) geht aus dem Erläuterungsbericht der Ingenieurgesellschaft KMG nicht genau hervor.

In der Kostenberechnung TGA S. 19 ist voraussichtlich ein Mengenfehler bei der Zuleitung enthalten; Volumen ca. 45.000 €

Eine nachvollziehbare Mengenermittlung fehlt.

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke

Im Planungsauftrag von 40 an 26 (14.04.2015) werden die Einrichtungskosten in Höhe von 637.000 € (brutto?) angegeben. Wie es nun zu den vorgetragenen Kosten in Höhe von 1.301.604 € – Erhöhung um mehr als 100% – kommt, ist nicht nachvollziehbar.

In der übermittelten Aufstellung zur Kostengruppe 600 ist ein Summenfehler enthalten. Die Gesamtkosten betragen nicht 1.304.353 €, sondern 1.301.604 €.

KG 700 Nebenkosten

Da es sich bei der Planung um eine Wiederholungsplanung gemäß HOAI handelt, sind nur 50% der Honorarkosten für die Planer gerechtfertigt. Auch die ebenfalls wiederholt planenden Fachbüros sowie der durch 26 übernommene Anteil an Planungsaufgaben sind entsprechend zu reduzieren. Auch Planungsanteile für die GU-Planungsleistung können u. E. in der KG 700 nicht enthalten sein, da sie bereits durch den Zuschlag in Höhe von 30 % berücksichtigt sind.

In der Kostenberechnung ist ein GU-Zuschlag durch das planende Architekturbüro berücksichtigt. Das RPA sieht hierin keinen kostenwirksamen Honoraranteil. Dies ist bei der Abrechnung mit dem Architekturbüro in Abzug zu bringen.