

37 über Dez. I

Neubau der Feuer- und Rettungswache 1 (Innenstadt) Agrippastraße 18 Hier: Bedarfsprüfung zum Grundsatz- und Planungsbeschluss

RPA-Nr. 2020/0555

Planungskosten eingereicht: ca. 2,933 Mio. € (netto) bzw. ca. 3,49 Mio. € (brutto)
Planungskosten bestätigt: siehe Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 25.03.2020, letztmalig ergänzt am 02.04.2020, legt 26 - Gebäudewirtschaft der Stadt Köln – in Abstimmung mit 37 – Berufsfeuerwehr Köln – abweichend von üblichen Verfahren (aktiven Einbindung des Rechnungsprüfungsamt in den Bedarfsprüfungsprozess und Dokumentation in cMarket) lediglich die Beschlussvorlage für die Einholung des Grundsatz- und Planungsbeschluss zum Neubau der Feuerwache 1 (FW 1) in der Kölner Innenstadt zur Stellungnahme vor.

Die Beschlussvorlage beschreibt neben dem eigentlichen Neubau der FW 1 auch den Neubau einer Leitstelle und Führungsräume als Ausweichstandort für die Führungseinrichtungen, den Neubau von Büroräumen, den Neubau von Dienstwohnungen sowie die Erarbeitung eines Konzeptes für die temporäre Verlagerung der FW 1 unter Berücksichtigung der Brandschutz- und Rettungsbedarfspläne.

Aus der Prüfung ergeben sich die folgenden Anmerkungen:

Neben der Beschlussvorlage wurden mir zur Prüfung bis auf die mit pauschalen Beträgen aufgeschlüsselten Wettbewerbskosten keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Damit ist mir eine Beurteilung der in Ziffer drei des Beschlussvorschlages angegebenen Kosten mangels Grundlage nicht möglich.

Grundsätzlich richten sich die Planungs- und Wettbewerbskosten nach den zu erwartenden Baukosten.

Die Gesamtkosten werden in der Regel nach der DIN 276 in Form eines Kostenrahmens als erste Stufe der Kostenermittlung zum Zeitpunkt der Bedarfsplanung ermittelt. Eine derartige Kostenermittlung wurde mir nicht vorgelegt. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, da in der Beschlussvorlage schon konkrete Flächenbedarfe genannt wurden und sich Kosten, z. B. anhand von BKI-Werten¹ berechnen lassen würden.

Bei dem Ausweichstandort für die Führungseinrichtungen der Feuerwehr Köln handelt es sich lt. 37 - Berufsfeuerwehr Köln - u. a. um eine vollwertige Redundanz der in Planung bzw. Ausführung befindlichen Leitstelle 2020. Auch hier hätten Kosten errechnet werden können.

Die Dienstwohnungen dienen laut Auskunft von 37 überwiegend dem Zweck der Unterbringung von Referendaren und Anwärtern des feuerwehrtechnischen Dienstes, auch von externen Feuerwehren.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

Die temporäre Verlagerung der FW 1 wird laut Auskunft von 37 organisatorisch selbst geplant. Planungs- und Baukosten für einen eventuellen Interimsstandort sind in den bisher genannten Kosten nicht enthalten.

Der Rahmen des Planungswettbewerbes ist bisher nicht näher erläutert. Ich kann nicht erkennen, welche Verfahrensform gewählt werden soll, wie sich die Teilnehmer zusammensetzen (z. B. interdisziplinäre Planungsteams) und welche Leistungen von diesen konkret erwartet werden.

Die Kosten des Wettbewerbes in Höhe von 665.000€ (Brutto) wurden mit E-Mail von 26 vom 31.03.2020 zwar näher mit Pauschalen (z. B. für Preisgelder, Honorare der Preisrichter) aufgeschlüsselt. Aber auch hier gilt, dass die Preisgelder auf Basis des zu ermittelten Kostenrahmens anzusetzen sind.

Unklar ist weiter, wofür die Honorare der Leistungsphasen 1 und 2 in Höhe von 2.835.000€ (Brutto) zum jetzigen Zeitpunkt benötigt werden. Gemäß der beim Bund verbindliche eingeführten Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 ist die Leistungen bis zur Vorplanung (Lph. 2) mit der der Ausschüttung der Preisgelder bereits vollständig abgegolten. In den angegebenen Wettbewerbskosten sind Preisgelder in Höhe von ca. 385.000€ (Brutto) bereits enthalten.

Empfehlung:

Auch wenn ich einen grundsätzlichen Handlungsbedarf für die Feuerwache 1 erkenne, empfehle ich die beabsichtigte Vorgehensweise in dieser Form nicht weiter zu verfolgen.

Zunächst empfehle ich eine Bedarfsplanung (z. B. in Anlehnung an DIN 18205) und den Kostenrahmen als erste Stufe der Kostenermittlung abzuschließen sowie anschließend den vorgesehenen Planungswettbewerb durchzuführen. Erst nach Abschluss dieser Schritte und Kenntnis über die erforderlichen Objekt- und Fachplaner empfehle ich einen Planungsbeschluss für die stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen 3-9 der HOAI zu fassen.

Unabhängig von der weiteren Vorgehensweise empfehle ich der Beschlussvorlage einen Rahmenterminplan beizufügen. Die Auswirkungen einer temporären Verlagerung der FW 1 sollte hier besonderen Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um einen besonders kritischen Meilenstein handelt und sich hieraus erhebliche zeitliche und monetäre Risiken für das Gesamtprojekt ergeben können.

Unklar ist darüber hinaus, wie mit den freiwerdenden Flächen am bisherigen Ausweichstandort der Leitstelle (Schillingsrotter Straße, Köln-Rodenkirchen) verfahren werden soll. Ggf. wären diese für Dienstwohnungen geeignet. Ein gesamtstädtisches strategisches Baukonzept der Feuerwehr wäre hier empfehlenswert.

Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme erhält 26 über Dez. VI.

Mit freundlichen Grüßen