

Mitglied: Coburg LKR
Mitgliedsnummer.: 00811

Prüfer: Th. Braun
Auftragsnummer: 3105013

Bauherr: Landkreis Coburg, Lautererstr. 60 96450 Coburg
Bauvorhaben:

Prüfernotiz zum Sachverhalt, PN 100 vom 28.06.2013

Allgemeine Fragen und Hinweise zur Planung und Kostenberechnung

Architekt: Christian Wutke, Oelauser Str. 81, 96472 Rödental
Landschaftsarch.: Marion Ledermann, Markt 4, 96450 Coburg
Ingenieur TGA: TechnoPlan GmbH, Uferstraße 4, 96450 Coburg
Baukosten: 3.125.000 € inkl. MwSt.

A) Basisdaten

Kostenberechnung vom 26.06.2013 i.H. von 3.946.495,29 € inkl. MwSt.

Architektenvertrag mit Arch. Wutke vom 13./16.02.2012

Wesentliche Grundlagen:

- Baukosten für die Gesamtbaumaßnahme 3.125.000 € inkl. MwSt. bereits erhöht...
- Honorarzone III
- Leistungsphase (Lph) 1-9 mit 97 v.H., wobei die Lph 1 mit 0 v.H. bewertet ist.
- Nebenkosten 4 v.H.

Architektenvertrag mit Landschaftsarchitektin liegt noch nicht vor.

Ingenieurvertrag mit dem Haustechnikplaner liegt noch nicht vor.

Ingenieurvertrag mit dem Tragwerksplaner liegt noch nicht vor.

B) Hinweise und Fragen zur Sachverhaltsklärung

Ba) Vertragsgestaltung Architekt u.a.

Die **Lph 1** haben die Vertragspartner mit 0 v.H. anstelle nach HOAI mit 3 v.H. bewertet, da die Grundlagenermittlung die Landkreisverwaltung selbst erbracht hat.

Künftig sollte die Grundlagenermittlung, soweit der Architekt nicht bereits Vorleistung in anderer Art und Weise erbracht hat (z.B. Studie o.ä.), mit beauftragt werden, damit der Landkreis auch den vollen Anspruch der Leistungserbringung hat und nicht selbst einem Haftungsrisiko ausgesetzt ist.

Soweit es ein verhandelter „Nachlass“ damit erreicht werden sollte, wäre dieser künftig bei den **Nebenkosten** abzuziehen, da die Nebenkosten frei vereinbar sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine stufenweise Beauftragung, wonach bislang nur die Lph 1+2 beauftragt ist. Über die Weiterbeauftragung der Lph 3+4 haben wir bislang keine Information. Es liegen aber Vorabzüge des Entwurfs und eine Kostenberechnung vor (Teilleistungen der Lph 3). Der Entwurf und die Kostenberechnung wurden jedoch noch nicht angenommen (lt. aktuellem Informationsstand). D.h. der Architekt handelt derzeit ohne Auftrag?

Im Vertrag ist eine Kostenobergrenze von 3.125 T€ genannt. Nach Aussage der Verwaltung wurde sie bereits gemäß § 8 Nr. 3 des Vertrags auf 3,8 Mio € angehoben. Wir empfehlen die Kostenobergrenze bis zum Vorliegen der Kostenfeststellung nicht zu erhöhen. Damit sind mögliche überhöhte Kosten in der Kostenberechnung, wenn schon nicht zu verhindern, dann ggf. auszugleichen.

Eine Anpassung Kostenobergrenze sollte generell nur erfolgen, wenn sich die Wünsche des Bauherrn kostenerhöhend auswirken. Andernfalls hat der Architekt sein Vertragsziel nicht erreicht (er hat ja den Vertrag mit der Kostenobergrenze unterzeichnet).

Für die übrigen **Planerverträge** bleibt darauf hinzuweisen, dass die HOAI 2013 in nächster Zeit eingeführt wird. Soweit es der Landkreis als sinnvoll ansieht, die HOAI 2009 zu vereinbaren, wäre dies kurzfristig zu erledigen.

Soweit der Landkreis die **Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination** nicht mit eigenem Personal durchführen möchte, wären diese Leistungen im Wettbewerb zu vergeben, vgl. auch Fundstelle 2005 Rdnr. 108.

Bb) Hinweise zur Lph 4, Genehmigungsplanung bei Freianlagen

Vgl. BKPV Mitteilungen 3/1998 – RdNr. Bau 9. Die darin enthaltenen Hinweise zur HOAI 1996 gelten zur HOAI 2009 und 2013 analog.

Bc) Hinweise zur Lph 4+5, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung bei der TGA

Die Leistungsphase (Lph) 4 wäre nur dort zu beauftragen, wo sie notwendig ist (z.B. Heizungsanlage > 50 kW oder wenn ein Entwässerungsgesuch notwendig ist).

Bei der Beauftragung der Lph 5 sollte § 53 Abs. 2 HOAI 2009 beachtet werden. Soweit Schlitz- und Durchbruchpläne in Auftrag gegeben werden (u.E. hier sinnvoll), wären diese vor der Bezahlung auch einzufordern.

Bd) Hinweise zur Lph 4, Genehmigungsplanung bei Verkehrsanlagen

Bei der Vertragsgestaltung wäre darauf zu achten, dass ein öffentlich-rechtliches Verfahren für die Verkehrsanlagen nicht nötig erscheint, vgl. Einschätzung Tiefbauverwaltung.

Be) Hinweise zur vorliegenden Kostenberechnungen vom 26.06.2013

Der Landkreis hat die Kostenberechnung vom 26.06.2013 (s.o.) und die Planung noch nicht angenommen. Wir haben die **Kostenberechnung der Baukonstruktion und der TGA** mit den BKI-Baukosten verglichen. Es wurden hier rd. 140 T€ höhere Kosten festgestellt als nach BKI. Dahingehend ist aufgefallen, bzw. es sollten vor Annahme der Kostenberechnung durch den Landkreis noch folgende Sachverhalte geklärt werden:

- Baukonstruktion KG 300:
 - KG 320: Die Gründungskosten hat der Architekt relativ hoch angesetzt. U.E. ist dies ggf. den schwierigen Baugrundverhältnissen geschuldet.
 - KG 350: Die Kosten für die Decken erscheinen im Vergleich hoch. Hier sollte die Verwaltung den Architekten befragen, weshalb die Kosten höher ausfallen als im Vergleich zu den Kosten nach BKI.
- Bauwerk – Technische Anlagen KG 400 (Es liegen keine Planungsunterlagen und Beschreibungen sowie -berechnungen für die Haustechnik vor. Vor Annahme des Entwurfs sollte der Landkreis auf entsprechende Plan-, Berechnungs- und Kostenunterlagen bestehen):

- KG 420: Die höheren Kosten dieser Kostengruppe sind wohl dem BHKW geschuldet. Inwiefern eine Spitzenlastabdeckung erfolgt ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich (Brennwertkessel oder von der bestehenden Heizanlage des LRA).
- KG 430: Die Kosten von rd. 42 T € sind nach Aussage der Verwaltung für eine „manuelle Klimaanlage“ vorgesehen. Die Verwaltung sollte sich die Kosten weiter aufklären lassen.
- KG 440, Starkstromanlagen: Die Kosten sind mehr als 100 T€ höher als im Vergleich zu den BKI-Baukosten. Hier besteht u.E. möglicherweise erhebliches Einsparpotential, z.B. durch Nutzung bzw. Mitverwendung vorhandener Anlagenteile des Landratsamts, z.B. USV und Notstromanlage. Inwieweit z.B. Präsenzmelder u.a. nötig sind, sollte die Verwaltung in eigener Zuständigkeit mit dem Planer klären.

Der Architekt hat auch **die Kostenberechnung des Freianlagenplaners** für die Freianlagen und Verkehrsanlagen integriert. Dabei ist z.B. aufgefallen:

- KG 521: Kosten und Mengen für Wege (Platten, Pflaster, etc.) erscheinen hoch.
- KG 541: Mengen und damit Kosten für Entwässerungen erscheinen hoch.
- KG 524: Konzept für die Parkplatzgestaltung erscheint wenig ökologisch.
- KG 594: Kosten für Abbrucharbeiten erscheinen überhöht. Die ausgebauten Betonpflaster und Klinker könnten auch für die Untergrundstabilisierung (ggf. damit Kostenreduzierung in KG 320) Verwendung finden.

Wir haben das Konzept mit der Verwaltung besprochen. Der Landkreis will die Verkehrsanlagen ab der Lph 5 in eigener Regie (Tiefbauabteilung) ausführen. Ggf. sollte darüber nachgedacht werden, bereits ab Lph 3 die Tiefbauverwaltung stärker einzubinden.

Analog sollten die Kosten und das Konzept der Freianlagen mit Herrn Neder (Kreisgartenfachberater) abgestimmt werden, um auch so die Kompetenzen im eigenen Haus effektiv zu nutzen.

C. Bearbeitungshinweise für die Verwaltung

Die Verwaltung sollte

- unsere oben angeführten Hinweise künftig beachten,
- Fragen beantworten (ggf. Einholung einer Stellungnahme vom zuständigen Planer),
- Differenzen klären, ggf. diskutieren,
- nicht vorliegende Unterlagen, soweit möglich, beschaffen,

Es liegt im Interesse der geprüften Stelle, dass sich im Ablauf der überörtlichen Prüfung keine Verzögerungen ergeben. Insofern haben wir uns zur Vorlage der fehlenden Unterlagen bzw. Stellungnahmen den 08.07.2013 vorgemerkt. Sollten sich Verschiebungen ergeben bitten wir um entsprechende Information.