

Revisionsamt Wiesbaden Neugestaltung Elsässer Platz

Umplanung eines Parkplatzes zu einem innerstädtischen Park



Bericht zur Plausibilitätsprüfung der Entwurfsplanung LP3

Stand: 15.12.2023

Impressum

Auftraggeber

Landeshauptstadt Wiesbaden

-Revisionsamt-
Konradinallee 11
65189 Wiesbaden

Bauherr

Landeshauptstadt Wiesbaden

-Der Magistrat-
Grünflächenamt
670510 – Freiraumplanung
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Landschaftsarchitektur

**ARGE Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH/
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH**
Gneisenaustraße 42
10961 Berlin

Verfasser

Drees & Sommer SE

Hanauer Landstraße 123
60314 Frankfurt am Main

Ann Patricia Neitzel
Sandra Escher
Holger Mayer

Inhaltsverzeichnis

A	Fazit und Handlungsempfehlung.....	4
A. I	Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen	4
B	Anlass und Ziel	7
B. I	Projektbeschreibung	7
B. II	Aufgabenstellung und Ziel	8
B. III	Anforderungen und Projektziele des Bauherrn	9
B. IV	Übersicht zur Leistungsphase 3: Entwurfsplanung.....	10
B. V	Ablauf und Inhalt der Prüfung	12
C	Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung Teil 1 – Flächen, Kosten und Termine 15	
C. I	Flächenermittlung.....	15
C. II	Terminplanung.....	16
C. III	Kostenberechnung.....	19
D	Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung Teil 2 - Planung	27
D. I	Einhaltung der Projektziele	27
D. II	Koordination der Planungsgewerke.....	28
D. III	[KG 200] Abbruchmaßnahmen	28
D. IV	[KG 300] Bodengutachten.....	28
D. V	[KG 500] Objektplanung Außenanlagen- und Freiflächenplanung	28
D. VI	[KG 550] Technische ANLAGEN.....	37
E	Abschluss und Ausblick	43
E. I	Projektrisiken	43
E. II	Chancen	45
E. III	Anlagen	46

Anlagen

- Anlage 1:** Abgabedokumentenliste
- Anlage 2:** Zusammenfassung der Vollständigkeitsprüfung
- Anlage 3:** Risikoregister
- Anlage 4:** Chancenregister

A FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG

A.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plant den Umbau des Elsässer Platzes von einem überwiegend als Parkplatz genutzten Grundstück zum einem Park für das umgebende Quartier. Das Projekt befindet sich aktuell am Ende der Entwurfsplanung (LP3) nach HOAI. Dieser Bericht stellt die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Planung dar.

Die Plausibilitätsprüfung schließt mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung im Wesentlichen den formalen und inhaltlichen Ansprüchen einer Entwurfsplanung entspricht und die Aufgabe leistungsphasengerecht im Sinne des Leistungsbildes nach HOAI gelöst wurde. Die erarbeiteten Planungsunterlagen sind im Wesentlichen quantitativ vollständig, inhaltlich nachvollziehbar, scheinen in sich größtenteils schlüssig und ohne Widersprüche. Die einzelnen Planungsdisziplinen scheinen in sich und untereinander weitestgehend leistungsphasengerecht koordiniert. Bei den technischen Anlagen wurden die Schnittstellen der einzelnen Gewerke in Teilen noch nicht ausreichend abgestimmt. Hier wird die Erstellung einer vollumfänglichen Schnittstellenliste empfohlen.

Die vorliegende Gesamtkostenübersicht weist einen Kostenstand von 10/2023 aus und ermittelt für die Baukosten (KG200 - 500) eine Gesamtsumme von **ca. 5,8 Mio. € brutto**. Die Gesamtkostenzusammenstellung ermittelt über die Kostengruppen 100-700 Gesamtprojektkosten in Höhe von **ca. 6,9 Mio. € brutto**.

Nach unserer Einschätzung scheint die übergebene Planung für die berechnete Summe der entsprechenden Kostengruppen zum Stand 10/2023 nicht für alle Gewerke plausibel. Bei den technischen Anlagen wurde teilweise auf Basis von überschlägigen Kostenschätzungen pauschal das Projektbudget kalkuliert. Ebenso stellen bei den technischen Gewerken die Planunterlagen, die Grundlage zur Kostenberechnung sind, nicht den Stand der Entwurfsplanung dar. Hier empfehlen wir die Überführung der Kostenschätzung in eine Kostenberechnung samt finaler Entwurfsplanung.

Nach Plausibilisierung der vorhandenen Kostendokumente unter Berücksichtigung von Ermittlungsungenauigkeiten schließt D&S die Prüfung der Gesamtprojektkosten (KG 200-700) mit einer Summe von **ca. 8,4 Mio. € brutto** ab.

Eine realistische Einschätzung der Baukosten bis zum avisierten Vergabezeitpunkt ist im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation möglich aber aufgrund der Inflationsthematik, der Mindestlohnsteigerungen sowie der Engpässe bei ausführenden Firmen, aufgrund des Fachpersonalmanagements, leider weiterhin Schwankungen ausgesetzt. Der Fachkräftemangel verursacht steigende Löhne und damit einhergehende Verteuerung von Bauleistungen.

Grundsätzlich ist in der Planung nur ein geringes Potential für Einsparungen gegeben, ohne die Qualitäten zu reduzieren. Einsparpotenziale wären beispielsweise bei Belägen und Ausstattung (Hochwertigkeit der Materialien) erkennbar. Zudem können Kosten lediglich über den Verzicht auf technische Ausstattungen, wie die Minimierung des Wasserspiels oder der Verzicht auf Teile der Bewässerung erzielt werden. Hier muss jedoch vorab eine Abwägung auf Kosten/Nutzen stattfinden.

Zusammenfassend sind die folgenden Sachverhalte nach unserer Einschätzung für den Abschluss der Entwurfsplanung besonders relevant und bis zum Beginn der Genehmigungsplanung (LP4) zu prüfen und klären bzw. so vorzubereiten, dass diese im Zuge dieser Leistungsphase gelöst werden können:

- Weiterentwicklung des Technik-/WC-Gebäudes
- Weiterentwicklung der Planung Regenwasser
- Weiterentwicklung der Planung Elektroversorgung
- Erstellung einer Schnittstellenliste
- Überführung der Kostenschätzungen in Kostenberechnung

Unter Berücksichtigung dieser und der in diesem Bericht weiter ausformulierten und begründeten Erkenntnisse bestehen aus Sicht der Plausibilitätsprüfung keine Bedenken gegenüber der Überführung der Planung in die nächste Leistungsphase, Genehmigungsplanung LP4.

Wir empfehlen den Projektverantwortlichen neben der Prüfung und Umsetzung der zuvor genannten Punkte für die weitere Umsetzung des Projekts die folgenden **wesentlichen Handlungspunkte**:

- Überprüfung der angesetzten Einheitspreise und Massen
- Ausarbeitung der Schnittstellenliste
- Ausarbeitung eines vollumfänglichen Erläuterungsberichts
- Ausarbeitung eines Massenplanes

Wesentliche Potenziale und Chancen sind im beigefügten Chancenregister hinterlegt, wir möchten an dieser Stelle die folgenden Themen erwähnen:

- Frühzeitige Marktanfrage auf Basis einer abgestimmten Vergabestrategie zur strategischen Marktansprache und Bindung von Kapazitäten bei möglichen Baupartnern, soweit im Rahmen der öffentlichen Hand zulässig;

Wir empfehlen dem Projektteam die Durcharbeitung der weiteren in diesem Bericht aufgeführten Erkenntnisse und Abstimmung mit der Projektleitung zum weiteren Vorgehen.

Änderungen sind vor Freigabe der Entwurfsplanung angemessen zu dokumentieren und die Übergabe einer koordinierten, abgeschlossenen Entwurfsplanung durch den Architekten schriftlich zu bestätigen.

Detailliertere Einschätzungen, Handlungsempfehlungen und Ergebnisse können den jeweiligen Unterkapiteln entnommen werden.

B ANLASS UND ZIEL

B.1 PROJEKTbeschreibung

Der aktuell überwiegend zum Parken genutzte Elsässer Platz soll stadtklimatisch und gestalterisch aufgewertet werden. Die Landeshauptstadt Wiesbaden plant, das dicht besiedelte Westend, welches mit Grün- und Spielflächen unterversorgt ist, aufzuwerten und durch jene Strukturen zu ergänzen. Zudem soll der Bereich an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.

Außerdem soll der Elsässer Platz als verbindendes Element für Anwohner*innen, Schulkinder, Studierende und Gewerbetreibende dienen und Teil des Radwegenetzes werden.

Um die beste Lösung für die Neugestaltung des Platzes zu erhalten, führte die Stadt Wiesbaden 2021 einen freiraumplanerischen Wettbewerb durch, aus dem die ARGE Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH/Freie Planungsgruppe Berlin GmbH als erster Preisträger hervor gingen.

Der Platz bildet die Nahtstelle der klassizistischen Blockbebauung mit hoher Wohndichte (Westend) zur freien Landschaft (Wellritzal).

Er befindet sich im Besitz der Landeshauptstadt. Als Parkmöglichkeit für die aktuell dort parkenden PKW errichtet die Stadt Wiesbaden derzeit ein Parkhaus in der Klarenthaler Straße.

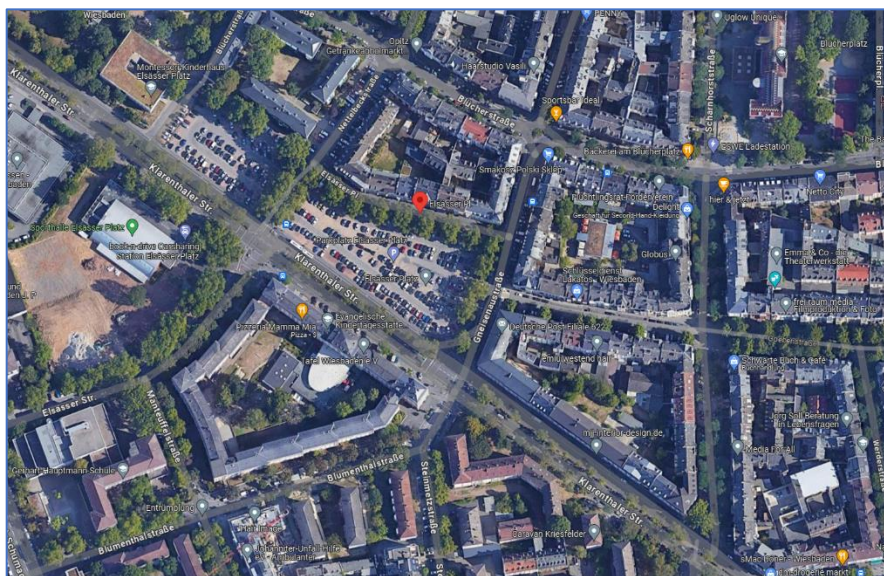


Abbildung 1: Luftbild (Quelle: google maps)

Die derzeitige Parkplatzfläche soll künftig einer großzügigen Rasenfläche mit parkartigen Strukturen weichen.

B. II AUFGABENSTELLUNG UND ZIEL

Zur Erhöhung der Kostensicherheit und Verbesserung der Entscheidungsbasis für die Stadtverordnetenversammlung werden alle städtischen Baumaßnahmen der Stadt Wiesbaden mit Gesamtkosten ab zwei Millionen Euro vor der endgültigen Beschlussfassung über die Realisierung einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Das Revisionsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden hat Drees & Sommer daher mit der Plausibilitätsprüfung der Entwurfsplanung LP3 zum Umbau des Elsässer Platzes beauftragt.

Bei der Plausibilitätsprüfung geht es im Wesentlichen darum, die erarbeiteten Planunterlagen, Terminpläne und Kostenermittlungen auf Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und mit Blick auf eine in sich schlüssige und die Ziele des Bauherrn erfüllende Durcharbeitung, also auf Plausibilität, zu überprüfen. Diese Prüfung der Unterlagen dient als Grundlage zur Entscheidung und Umsetzung über die geplanten Maßnahmen bzw. zur Fortführung der Planung. Hierbei sollen auch Ansätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und mögliche Risiken und Chancen für den weiteren Projektverlauf aufgezeigt werden.

Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung werden schriftlich dokumentiert und die Erkenntnisse erläutert und bewertet. Dieser Bericht stellt dieses Ergebnis dar.

„Die Leistungsphase 3 stellt in der Planungssystematik der HOAI die wichtigste und umfassendste Planungsphase im gesamten Planungsprozess dar. Der Untertitel System- und Integrationsplanung zeigt deutlich, dass in dieser Leistungsphase alle wichtigen Entscheidungen, die die Gestaltung, die Konstruktion, die technischen Anlagen, den Standard des Ausbaus und damit die Kosten betreffen, getroffen werden müssen. Das Planungskonzept muss alle endgültigen Angaben enthalten, damit die zur Ausführung notwendigen Pläne ohne grundsätzliche Änderung angefertigt werden können. [...] Sie muss ferner als Voraussetzung für die Kostenberechnung nach DIN 276 dienen können und einen abschließenden Vergleich mit den Anforderungen des Zielkatalogs ermöglichen. Hierbei stellt die Koordinierung der Leistungen der anderen an der Planung fachlich Beteiligten eine für das Bauvorhaben entscheidende Leistung dar.“ **[Locher / Koeble / Frik, Kommentar zur HOAI, 15.Auflage].**

Ziel der Entwurfsplanung ist damit, insbesondere die bauordnungsrechtlichen, vertrieblichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so zu klären und in eine koordinierte, funktionsfähige und belastbare Planung zu überführen, dass auf dieser Basis die Entwurfsplanung in eine Genehmigungs- und Ausführungsplanung überführt werden kann. Zu den Entwurf prägenden gestalterischen Merkmalen und Herausforderungen sind planerische Lösungen zu erarbeiten. Dies erfolgt projekt- und entwurfsspezifisch und in einer der Aufgabe und Komplexität des Bauwerkes angemessenen Art und Umfang.

Ausgearbeitet werden sollten im wesentlichen folgende Anforderungen:

- Topografie und weitere standörtliche Rahmenbedingungen

- Umweltbelange, natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen, vegetationsstechnische Bedingungen
- Gestalterische und funktionale Anforderungen
- Wesentliche Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen
- Abstimmung, Koordination, Integration anderer fachlich Beteiligter

B. III ANFORDERUNGEN UND PROJEKTZIELE DES BAUHERRN

Die Anforderungen an das Projekt wurden bereits mit der Auslobung des Planungswettbewerbes gestellt.

Daraus geht hervor, dass der Elsässer Platz aktuell als ungestaltete Platzfläche nahezu ausschließlich zum Parken von Fahrzeugen Verwendung findet. Dies ist dem hohen Parkplatzdruck im Viertel geschuldet. Im hochverdichteten Wohngebiet stellt der Platz jedoch die einzige Freifläche dar, weshalb eine Umgestaltung zwingend – auch hinsichtlich der klimatischen Aspekte - erforderlich ist. Das Wohngebiet erhält dadurch die erforderliche grüne Lunge sowie gleichzeitig Aufenthalts- und Bewegungsfläche für die Bewohner.

In der Auslobung des Wettbewerbes wurden folgende Wettbewerbsziele festgelegt: Der Elsässer Platz bedarf vor dem Hintergrund seiner derzeitigen monofunktionalen Nutzung als Parkplatz, seiner Bedeutung als letzte verbliebene Freifläche im dicht bebauten Westend sowie seiner Lage in der Stadtstruktur dringend einer aufwertenden Umgestaltung. Die Ausloberin wünscht sich einen Hybrid von urbanem Platz und grünem Park. Dieser „urbane Park“ mit deutlichem Schwerpunkt auf den gärtnerisch gestalteten Freiraum soll umfangreiche (Wasser-) Spielflächen und untergeordnete Platzflächen im Sinne eines Quartiersplatzes enthalten, Erholung und Begegnung ermöglichen sowie vegetationsdominierte, multifunktionale Freiflächen, stadtklimatische Bedeutung und Finanzierbarkeit der Planungen vereinen.

Aufgeführt wurden weiterhin folgende Anforderungen:

- Anbindung des Fuß- und Radverkehrs
- Bereiche für Fahrradständer und Lastenräder
- Maßnahmen gegen Befahrbarkeit
- Barrierefreiheit
- Gestalterische Einbindung von Rückhaltebereichen
- Regenwassermanagement
- Erhalt der Platanen, Erweiterung des Baumbestands aus der Liste „Zukunftsbäume Wiesbaden“, Berücksichtigung der Biodiversität

- Funktion als Ventilationsfläche stärken
- Multifunktionsflächen für verschiedene Nutzungen
- Wasserspiel
- Öffentliche Toilette

B. IV ÜBERSICHT ZUR LEISTUNGSPHASE 3: ENTWURFSPLANUNG

ABLAUF DER PLANUNG

Gemäß des vorliegenden Gesamtterminplans erfolgte die Beauftragung des Landschaftsarchitekturbüros für die weiterführende Planung und demzufolge der Projektstart am 29.09.2022. Dem vorausgegangen war ein Planungswettbewerb aus dem das beauftragte Planungsbüro im Dezember 2021 als erster Preisträger hervor ging. Die Vorplanung (LP2) der Freianlagenplanung wurde am 22.05.2023 in die Entwurfsplanung (LP3) überführt. Dokumente zur Freigabe liegen nicht vor. Ob die Fachplaner für Regenwassermanagement, Bewässerung und Wassertechnik sowie Hochbau (Technik- und WC-Gebäude) direkt zu Planungsbeginn in die Planung einbezogen wurden, ist nicht bekannt.

Die Bearbeitung der LP3 fand laut Rahmenterminplan vom 22.5.2023 bis zum 25.08.2023 statt. Auf dieses Datum bezogen, umfasste die Bearbeitungsdauer der Entwurfsplanung insgesamt ca. 3 Monate, was wir für ein Projekt dieser Größe als auskömmlichen Zeitraum erachten.

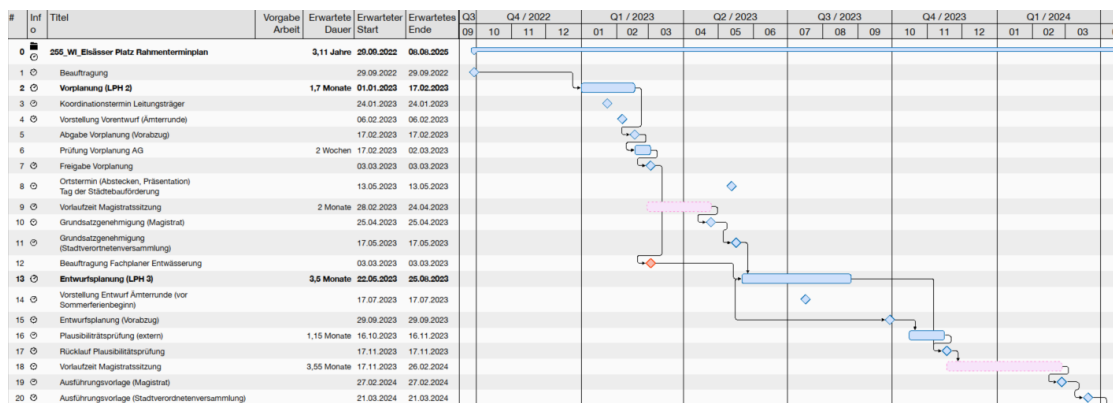


Abbildung 2: Auszug Projektterminplan

Die Freigabe der Entwurfsplanung sollte unter Berücksichtigung der anstehenden Magistrats und Stadtverordnetenversammlung spätestens zum Januar 2024 erfolgen. Mit Freigabe beginnt die Überführung der Planung in die Genehmigungsplanung LP4.

WESENTLICHE ENTSCHEIDUNGEN UND DEREN DOKUMENTATION

Eine Dokumentation wesentlicher Entscheidungen und Beschlüsse liegt nicht vor. Eine Einschätzung zur Vollständigkeit ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich und nicht Teil der Plausibilitätsprüfung.

OFFENE ENTSCHEIDUNGEN

Wesentliche für die Entwurfsplanung offene Entscheidungen zum Planungsstand sind uns nicht bekannt und gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 23-V-64-0002 werden Projekte, die sich in den Leistungsphasen 1-3 befinden, verpflichtet eine verhältnismäßige Adaption des Leitbildes Nachhaltiges Bauen der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzunehmen.

Festgelegt wurde, dass Anforderungen an die Nachhaltigkeit auch für Außenanlagen gelten und ein Erfüllungsgrad von 75% vorgesehen werden soll. Als Zusatzanforderung für die Anwendung bei Außenanlagen wird ergänzend zu Steckbrief 1.1.4 BNB „Biodiversität“ festgelegt, dass in diesem Steckbrief mindestens 80 % erreicht werden.

Sofern die nicht möglich ist, gilt es die Nichterfüllung schriftlich zu begründen.

Sonstige Unterlagen zu durchgeführten Abstimmungen, insbesondere mit dem Landesdenkmalamt, liegen uns nicht vor. Wir empfehlen darüber hinaus, eine Untersuchung auf Kampfmittel durchzuführen.

PLANUNGSBETEILIGTE

An der Entwurfsplanung waren die folgenden Planungsbüros beteiligt:

- **Freianlagen**
Franz Reschke Landschaftsarchitektur, Berlin GmbH (FRL)
- **Hochbau**
PGV Planungsgruppe Vogel, Darmstadt (PGV)
- **Ingenieurbauwerke/Regenwassermanagement**
DAR – Ingenieurbüro für Umweltfragen, Wiesbaden (DAR)
- **Technische Anlagen/Sanitär, Beregnung**
Irriprojekt, Potsdam (IP)
- **Technische Anlagen/Lichtplanung**
Anselm von Held Tageslichtstudien, Kunstlichtplanung, Lichtsimulationen, Berlin (AvH)
- **Gutachter/Baugrund**
Dr. HUG Geoconsult Beratende Ingenieure und Geologen (HUG)
- **SVB Leitsch GmbH (SVB)**

B. V ABLAUF UND INHALT DER PRÜFUNG

PRÜFABLAUF UND PLANUNGSINHALTE

Am 31.10.2023 fand unter Beteiligung der Bauherrenschaft und der Objektplaner sowie der Projektleitung von Drees & Sommer ein Auftaktgespräch statt. In diesem erfolgte eine Vorstellung der Planung und des Projekts. Erste Fragen konnten gestellt und geklärt werden und das weitere Vorgehen wurde besprochen.

Am selben Tag wurde die Entwurfsplanung durch das Grünflächenamt digital übergeben. Nachreichungen konnten bis zum 30.11.2023 getätigt werden. Unterlagen, die nach dem 30.11.2023 eingingen, konnten in der Plausibilitätsprüfung nicht mehr berücksichtigt werden.

Die bis zum Stichtag eingegangenen Unterlagen stellen somit die Grundlage dieser Überprüfung dar. Für die formale Überprüfung erfolgte die stichprobenhafte Durchsicht anhand folgender Unterlagen:

- Entwurfsplanung KG 200-500 inkl. Plänen etc.
- Erläuterungsberichte und Nachweise zur Planung
- Gutachten, Stellungnahmen, etc.
- Berechnung von Flächeninhalten
- Kostenberechnungen
- Terminpläne
- Sonstige Unterlagen, z.B. Anschreiben, etc.

Eine entsprechende detaillierte Aufstellung der Unterlagen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Die übergebenen Unterlagen wurden durch Drees & Sommer heruntergeladen, gesichtet, dokumentiert und auf Vollständigkeit überprüft. Anschließend erfolgte die gewerkeweise Plausibilitätsprüfung der Unterlagen. Mit der Überprüfung der Entwurfsplanung war ein interdisziplinäres Projektteam seitens Drees & Sommer befasst. Für jeden Teilbereich bzw. für jedes Gewerk wurden entsprechende Spezialisten mit langjähriger Erfahrung und Expertise herangezogen.

Im Rahmen der Qualitätssicherung wurden sämtliche erarbeiteten Erkenntnisse mit der Projektleitung besprochen, zusammengeführt und vor Übersendung an den AG im Sinne des „4-Augen-Prinzips“ geprüft.

UMFANG DER PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Die Plausibilitätsprüfung erfolgte im Rahmen des vereinbarten Leistungsbildes. Dieses umfasst folgende konkrete Aufgaben.

Überprüfung der von den Objekt-/Fachplanern erarbeiteten Planung

- Plausibilität und Vollständigkeit (formal und materiell)
- Angemessenheit / Notwendigkeit
- Übereinstimmung mit baurechtlichen und bautechnischen Bestimmungen;
- Wirtschaftlichkeit (auch unter Berücksichtigung der Folgekosten), technische Umsetzbarkeit, Gestaltung
- Berücksichtigung notwendiger Voruntersuchungen
- Einschätzung des Planungsstandes (Leistungsphase gem. HOAI)
- Aufzeigen von Lücken, Risiken und möglichen Ansätzen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit auch unter Berücksichtigung der Folgekosten für den gesamten Lebenszyklus

Überprüfung Kostenermittlung

- Plausibilität und Vollständigkeit (formal und materiell)
- Stichprobenartige Überprüfung der Massen, Preise, Rechengänge
- Vergleich mit Kenndaten
- Benennung möglicher Schwankungsbreiten in Abhängigkeit vom Planungsstand

Überprüfung Terminplanung

- Plausibilität und Vollständigkeit (formal und materiell)
- Aufzeigen von Lücken, Risiken und Chancen

Es handelt sich um eine stichprobenhafte Kontrolle der Entwurfsplanung LP3 zur Sicherstellung der erforderlichen Planungstiefe und -qualität. Die Überprüfung erfolgt auf Vollständigkeit und Plausibilität (offenkundige Mängel).

ABGRENZUNG DER LEISTUNGEN, AUSSCHLÜSSE UND HINWEISE

Im Rahmen der Überprüfung der Entwurfsplanung erfolgte insbesondere keine Prüfung von Planungsergebnissen im Detail. Der vorliegende Bericht erhebt demnach auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und enthält keine abschließende Aufzählung von Korrekturvorschlägen. Das Planungsteam kann aus den hier dokumentierten Erkenntnissen keine Vollständigkeit der Anmerkungen ableiten, eine eigenverantwortliche Qualitätssicherung innerhalb des Planungsteams ist daher unerlässlich. Die Planungsanmerkungen und Empfehlungen sind durch das Planungsteam zu prüfen und auf sich wiederholende Punkte anzuwenden.

Alle Planer bleiben uneingeschränkt in Ihrer jeweiligen Planungsverantwortung gemäß Ihren vertraglich vereinbarten Leistungsbildern und im Sinne der HOAI für ihre Leistungen verantwortlich. Dies gilt analog für überprüfte Leistungen von Beratern, Sachverständigen, etc.

C ERGEBNISSE DER PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG TEIL 1 – FLÄCHEN, KOSTEN UND TERMINE

C.1 FLÄCHENERMITTLUNG

GRUNDLAGE

Eine Flächenermittlung/ein Massenplan wurde mit den Unterlagen zu LP3 nicht übergeben. Die Richtigkeit von Flächengrößen/Maßen wurde stichprobenhaft über die vorliegende dwg-Datei der Freianlagenplanung gegengeprüft.

Eine grafische Darstellung der Flächenermittlung lag nicht vor.

FAZIT UND EMPFEHLUNG

Wir empfehlen, bis zum Abschluss der LP3 einen Flächen- bzw. Massennachweis nachzureichen.

VOLLSTÄNDIGKEIT

Ein Flächen- bzw. Massennachweis liegt zum Zeitpunkt der Prüfung nicht vor.

Neugestaltung Elsässer Platz - Plausibilitätsprüfung Entwurfsplanung
 Anlage 2 - Übersicht Vollständigkeit
 Stand: 15.12.2023

DREES &
 SOMMER


Art der Unterlage	Status	Bemerkung
	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	
	<input checked="" type="checkbox"/> tlw. vorhanden / defizitär	
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden	
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Flächenermittlung		
Nutzerbedarfsprogramm 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-/-
Flächen und Raumprogramm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-/-
Flächenberechnung nach DIN 277	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	wünschenswert zur Nachvollziehbarkeit der Kostenberechnung

Tabelle 1: Übersicht Vollständigkeit Flächenermittlung

C. II TERMINPLANUNG

GRUNDLAGEN

Basis für die Überprüfung der Terminplanung waren der übergebene Rahmen-terminplan vom 30.10.2023. Dieser wurden gesichtet und überprüft.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin:

- Durch nachträgliche Veränderungen von Rahmenbedingungen, u. a. Höhere Gewalt, verursachte Liefer- und Leistungsverzögerungen in den Projekten können bei der Terminplanung nicht antizipiert werden.

FAZIT UND EMPFEHLUNG

Zum Abschluss der Entwurfsplanung liegt ein Rahmenterminplan vor. Der Rahmenterminplan entspricht in Umfang und Detaillierung den Anforderungen einer Terminplanung mit dem derzeitigen Projektstand. Meilensteine und Projektphasen wurden ausreichend berücksichtigt und festgeschrieben.

Das Dokument ist nachvollziehbar aufgestellt. Wir empfehlen, den Rahmenterminplan entsprechend der erforderlichen Korrekturen anzupassen.

VOLLSTÄNDIGKEIT

Nach Durchsicht der vorliegenden Terminplanung auf Vollständigkeit ergibt sich aus Sicht von Drees & Sommer folgender Stand:

Neugestaltung Elsässer Platz - Plausibilitätsprüfung Entwurfsplanung
 Anlage 2 - Übersicht Vollständigkeit
 Stand: 15.12.2023

**DREES &
 SOMMER**

Art der Unterlage	Status	Bemerkung
	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	
	<input checked="" type="checkbox"/> tlw. vorhanden / defizitär	
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden	
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Termine		
Rahmenterminplan LP 1-9	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	-/-
Detailterminplan LP 3-8	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-/-

Tabelle 2: Übersicht Vollständigkeit Terminplanung

PLAUSIBILITÄT

Rahmenterminplan

Der Rahmenterminplan mit Stand 30.10.2023 weist eine Gesamtfertigstellung für 08/2025 aus.

Im Terminplan sind alle notwendigen Leistungsphasen (LP 1 – 9) dargestellt. Die geplanten Planungsphasen im Rahmenterminplan sind plausibel und spiegeln einen realistischen Verlauf der Planung wider.

Der Stichtag für die Plausibilitätsprüfung mit dem Abschluss zum 15.12.2023 sollte entsprechend angepasst werden. Aktuell ist diese mit Ende Februar 2024 ausgewiesen, was zur Folge hätte, dass die Genehmigungsplanung bereits vor Rückkopplung aus der Plausibilitätsprüfung auf den Weg gebracht würde.

Festzustellen ist, dass sich die Leistungsphasen 5 und 6 überlappen. Dies entspricht einer gängigen Vorgehensweise. Jedoch ist anzumerken, dass die Leistungsverzeichnisse nicht schon vor Beendigung der LP5 auf den Markt gebracht werden. Die Ausschreibung von unvollständig durchdachten Leistungen birgt das Risiko von nachträglichen Anpassungen und Nachträgen.

Zudem sieht die aktuelle Terminplanung vor, dass die Veröffentlichung der Ausschreibung ganz knapp nach der Prüfung der Unterlagen erfolgt. Hier empfiehlt sich, mehr Puffer einzuplanen, sollten noch Änderungen eingearbeitet werden müssen, bevor veröffentlicht werden kann.

Wir gehen bei der Ausschreibung von einer öffentlichen Ausschreibung aus. Der EU-Schwellenwert liegt für Bauleistungen ab 01.01.2024 bei 5.538.000 Euro für öffentliche Bauaufträge (bisheriger Wert: 5.382.000 Euro, also um 156.000 Euro angehoben). Der angesetzte Zeitraum für die Preiskalkulation der Firmen wird mit 1,5 Monaten als realistisch angesehen.

Ein Zeitraum von ca. 2 Monaten zwischen Submission und Beschlussvorlage ist nachvollziehbar. Terminpläne der Stadt über die festgesetzten Magistratssitzungen liegen zum Abgleich nicht vor.

Die angesetzte Bauzeit von 6 Monaten erscheint für die Größe des Bauvorhabens realistisch. Zu bedenken sind eventuelle Überschneidungen mit den Gewerken TGA und Hochbau. Im weiteren Planungsverlauf wird empfohlen, einen Bauzeitenplan aufzustellen, um die Schnittstellen sicher festzustellen.

Im Rahmenterminplan ist ebenfalls die Fertigstellung des Parkhauses enthalten. Dadurch sind alle wesentliche Rahmenbedingungen der Planung abgedeckt und es entsteht ein guter Überblick über die einzelnen Maßnahmen bis zur Fertigstellung. Die abgebildeten Leistungsphasen sind plausibel miteinander verknüpft, wodurch sich die Abhängigkeiten gut nachvollziehen lassen. Wir weisen

darauf hin, dass Verzögerungen bei der Fertigstellung des Parkhauses im Sinne der Baufreiheit Verzögerungen im Bauablauf bewirken können.

Die Dauern der einzelnen Bearbeitungsschritte passen nicht immer zu den angegebenen Terminspannen. Die Ausführungsplanung wird beispielsweise mit einer Dauer von 01.04.2024 - 02.09.2024 angegeben. Dies entspricht 5 Monaten, wo hingegen 5,5 Monate ausgewiesen werden. Wir empfehlen die Dauern zu prüfen und bei Erfordernis anzupassen.

Mit nur einem gemeinsamen Balken vom 03.03.2023 bis zum 02.09.2024 sind die Fachplanungen Entwässerung/Sanitär sowie Hochbau versehen. Eine Detaillierung der Planungs- und Bauphasen für die ergänzenden Gewerke ist umgehend nachzureichen.

C. III KOSTENBERECHNUNG

GRUNDLAGEN

Basis für die Überprüfung der Kostenberechnung waren die nach dem Auftaktgespräch am 31.10.23 übergebenen Unterlagen zur Kostenberechnung. Diese wurden gesamtheitlich gesichtet und stichprobenhaft überprüft.

Nach erster Durchsicht der Kostenberechnungen wurde am 09.11.23 durch D&S weitere Unterlagen u.a. zum Thema Kostenermittlung Regenwassermanagement angefragt. Die übermittelte Kostenübersicht stellt eine Grobkostenschätzung auf Basis von Pauschalen dar. Es wurden ergänzende Unterlagen, Ende November, in Aussicht gestellt. Bis dato sind keine weiteren Unterlagen bei D&S eingegangen.

Wir weisen aus aktuellem Anlass darauf hin:

- Im Rahmen von Kostenplanungen (Kostenprognosen, Kostenschätzungen, Kostenberechnungen, Kostenvoranschlägen und Kostenanschlägen) und deren Plausibilisierung können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen der Plausibilisierung nicht berücksichtigt werden.

FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Zum Abschluss der Entwurfsphase liegen folgende Kostenberechnungen/ -schätzungen vor:

- Gesamtkostenübersicht KG 100 - 700
- Gesamtkostenberechnung Freianlagen KG 500, (ARGE Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH und Freie Planungsgruppe Berlin GmbH)
- Kostenberechnung Fontänenfeld KG 500, (irriproject – Ingenieurbüro)
- Kostenberechnung Außenbeleuchtung, (Anselm von Held Lichtplanung)
- Kostenschätzung Regenwassermanagement, (DAR Ingenieurbüro für Umweltfragen)

Die vorliegenden Kostenberechnungen/-schätzungen wurden als einzelne Dokumente von den jeweiligen Gewerken vollständig erstellt und als Einzeldokumente übergeben. Die Kostenberechnung/-schätzung sind in unterschiedlichen Detailtiefen übergeben worden. In einer Gesamtkostenübersicht (Stand 30.10.23) wurden alle ermittelten Kostenstände in tabellarischer Form aufgeteilt und nach Herstellungskosten und Honorarkosten brutto zusammengetragen.

Vereinzelt wurden in der Gesamtkostenaufstellung Herstellungskosten ergänzt, die in Einzeldokumenten nicht übermittelt wurden.

Die Gesamtkosten sollen als Grundlage für eine anstehende Genehmigung in der Ausführungsvorlage verwendet werden.

Der Stand der Bearbeitung der Kosten entspricht bei folgenden Dokumenten der LP3 Entwurfsplanung. Die Kostenberechnungen wurden nach Kostengruppen der DIN 276 in der 3. Ebene ermittelt und auf Basis von durchgearbeiteten Entwurfsplanungen sowie dazu Massenermittlungen erstellt:

- Gesamtkostenberechnung Freianlagen, (ARGE Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH und Freie Planungsgruppe Berlin GmbH)
- Kostenberechnung Fontänenfeld, (irriproject – Ingenieurbüro)

Die Kostenberechnung am Ende der LP 3 stellt eine Grundlage für die Entscheidung zur Weiterführung und Genehmigung des Projekts dar.

Die vorliegenden Kostenberechnungen konnte überprüft werden. Die Betrachtungstiefe entspricht dabei den zu erwartenden, inhaltlichen und formalen Ansprüchen an eine Kostenberechnung und ist nachvollziehbar aufgestellt.

Bei folgenden Dokumenten zur Ermittlung der Gesamtkosten, konnte der Stand LP 2 Vorplanung mit Kostenschätzung nachgewiesen werden. Die Kosten wurden nicht nach DIN 276 ermittelt sondern lediglich als Gesamtpauschalen sowie als Einzelposition mit Masse mal EP ermittelt. Demnach entsprechen die Gesamtkosten einer Kostenschätzung:

- Kostenberechnung Außenbeleuchtung, (Anselm von Held Lichtplanung)
- Kostenschätzung Regenwassermanagement, (DAR Ingenieurbüro für Umweltfragen)

Die Kostenschätzung in der LP 2 stellt eine Grundlage dar bei der Entscheidung zur Weiterführung der Vorplanung zur Entwurfsplanung. Für die Kostenschätzung ist eine Genauigkeit von +/- 30% anzunehmen.

Folglich ist der Schwankungsbereich bei der Kostenberechnung wesentlich kleiner als bei einer Kostenschätzung anzunehmen, aber durchaus noch von +/- 10 % bis maximal 20 % anzunehmen.

Eine **Massenermittlung** wurde nicht übermittelt. Nach stichprobenartiger Prüfung der angesetzten Masseneinheiten in den Kostenberechnungen konnten keine Abweichungen, zu den aus den Planunterlagen herausgelesene Flächen, erkannt werden. Die angesetzten Massen sind grundsätzlich plausibel. Für die Kostenschätzungen wird empfohlen, die Massenermittlung nochmal zu prüfen und im Zuge der Entwurfsplanung gesamtheitlich für alle Kostenpositionen aufstellen zu lassen.

Da die Gesamtkostenübersicht Kostenergebnisse in unterschiedlichen Detaillierungen (LP 2 und 3) enthält, sind vermutlich **Schnittstellen** zu anderen Gewer-

ken nicht klar definiert worden und somit nicht vollständig in den Gesamtkosten mitberücksichtigt worden. Folgende Schnittstellen werden empfohlen im weiteren Prozess klarer zu definieren:

- Gewerk Elektro: alle Stromanschlüsse für elektrische Einbauten
- Gewerk Sanitär: alle Ab- und Wasserleitungen
- Kosten die im Zusammenhang mit der Neugestaltung Elsässer Platz anfallen, wie u.a. umliegende Straßenanschlüsse und die Neuordnung des angrenzenden Verkehrsraumes
- Klare Abgrenzung der Erdarbeiten, Baustelleneinrichtung
- Alle Schnittstellen die im Zusammenhang mit der „Kleinarchitektur“ stehen sowie damit zusammenhängende Kosten. (z.B. technische Ausstattung)
- Auflagen die nach der archäologischen Prüfung des Bestands ggf. gestellt werden

Preisbasis der Gesamtkostenberechnung ist Q3/2023 und schließt insgesamt mit ca. **6,9 Mio. € brutto** Gesamtkosten ab. Die Herstellungskosten (KG200 + 500) belaufen sich auf ca. **5,8 Mio. € brutto**. Die Nebenkosten für Honorare (KGR 700) werden mit ca. **1,1 Mio. € brutto** berücksichtigt.

Eine schriftliche Erläuterung der Kostenberechnung für die Freianlagen liegt vor. Diese enthält die allgemeinen Grundlagen der Kostenplanung, die Entwicklung der Kostenermittlung, die aktuelle Marktlage und die Risikoerfassung. Ein schriftliche Erläuterung zu Kostenberechnungen / -schätzungen der weiteren Gewerken liegt nicht vor.

Die Baunebenkosten KG 700 wurden, für die erforderlichen Fachplanungsdisziplinen in der Gesamtkostenübersicht fachgerecht über die HOAI, nach anrechenbaren Herstellungskosten ermittelt. Die Gesamtsumme der Baunebenkosten beträgt ca. 1,2 Mio. € brutto. Erforderliche Gutachten und weitere Kleinaufträge wurden pauschal mit 80.000 € brutto inkludiert. Die Gesamtsumme der Baunebenkosten entspricht ca. 20% der KG 200 - 500 und kann als plausibel und auskömmlich bewertet werden.

Es lässt sich, unter Annahme einer Gesamtfläche von 9.420 m², ein Kennwert der Herstellungskosten (KG 200 - 500) in Höhe von ca. **612 € brutto/m² BGF** ermitteln. Im Ergebnis liegt das Bauvorhaben im unteren bis durchschnittlichen Preissegment und liegt mit Preisbasis Q3/2023 in einem plausiblen Rahmen.

Nach unserer Einschätzung ist das Gesamtprojekt mit ca. **6,9 Mio. € brutto** Gesamtkosten plausibel, um eine Realisierung zu gewährleisten. Da es aber einige Ungenauigkeiten in den Schnittstellen der einzelnen Fachgewerke gibt und die Gesamtkostenübersicht aus unterschiedlichen Leistungsphasen heraus ermittelt wurden, sollten die Kostenschätzungen und auch die Gesamtübersicht diesbezüglich nachberechnet bzw. indiziert werden, um dem Bauherrn Klarheit über die zu erwartenden Kosten zu geben.

Gemäß unseren Annahmen, basierend auf Erfahrungen aus der Abwicklung ähnlicher Projekte, rechnen wir mit geschätzten Projektkosten über die KG 200-700 inkl. Unvorhergesehenem von **ca. 8,4 Mio. € brutto**, welche sich wie folgt zusammensetzen:

Kostengruppen nach DIN 276		Kostenberechnung Freianlagen brutto	Kostenschätzung DAR brutto	Kostenberechnung Ansehn von Held Lichtplanung brutto	Kostenberechnung iniprojekt - Ingenieurbüro brutto	Plausibilitätsprüfung D&S brutto	Anmerkungen D&S
KGR 200	Erschließung: TRW, Strom Abwasser	50.000,00 €				50.000,00 €	Kosten wurden in der Gesamtübersicht psch ergänzt. Keine Zuordnung zu einem bestimmten Bereich.
KGR 300	Hochbau	238.000,00 €				285.600,00 €	Technikgebäude mit öffentlichem WC Anlagen (Stand Okt. 2023) / psch Schätzung. Aufgrund ungenauer Datenlagen bzgl. Anzahl WC usw. wird der Ansatz prozentual um 20% erhöht .
KGR 510-530	Freiflächenplanung inkl. Abbruch	4.000.000,00 €				4.015.000,00 €	Summenfehler in der Tabelle von 22.000 € netto Differenz. (Stand Sept. 2023). Annahme das Erdarbeiten für gesamte Grundfläche berücksichtigt wurden.
KGR 551	Regenwassermanagement		780.000,00 €			1.014.000,00 €	Vorläufige Schätzung (Stand Okt. 2023) auf Pauschalsummen entspricht LPH 2 (KoBe wird nach Anfrage D&S nachgereicht) Ansatz wird aufgrund von Ungenauigkeiten LP 2 zu 3 um 30% erhöht .
KGR 552	Fontänenfeld / Brunnentechnik				407.000,00 €	447.700,00 €	(Stand QIV 2023) Zuschlag für fehlende Schnittstelle elektrischer Anschluss von 10% .
KGR 556	Außenbeleuchtung			98.600,00 €		98.600,00 €	(Stand IV 2023) Anschlusskosten und ggfls. Funksteuerungsmodule sind nicht in der Kostenschätzung enthalten (Kostenansatz siehe Punkt Elektrotechnik)
KGR 556	Elektrotechnik gesamt					60.000,00 €	Pauschaler Ansatz von D&S da Elektroversorgung in Planung nicht ausreichend berücksichtigt.
KGR 552	Beregnung / Bewässerungstechnik	191.500,00 €				210.650,00 €	Kosten wurden in der Gesamtübersicht psch ergänzt. Nicht als Einzeldokument wiederzufinden. Es wurde ein Aufschlag von 10% berücksichtigt da unklar ist wie sich die Pauschale zusammensetzt.
KGR 200-500	Gesamtkosten I brutto	5.765.100,00 €				6.181.550,00 €	
KGR 700	Baunebenkosten KGR 300-500	1.070.000,00 €				1.236.310,00 €	Anteil der BNK ist mit 20% anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Kosten für SiGeKo, Projektsteuerung, Vergabeverfahren, usw.
KGR 800	Baunebenkosten Gutachten, Sonstige Finanzierung	80.000,00 € 0,00 €				0,00 €	durch Bauherr zu prüfen/ anzugeben
UV	Unvorhergesehenes					618.155,00 €	Ansatz 10% der KGR 200-500 brutto inkl. Risikozuschlag für Schadstoffe / Archaische Funde / Schnittstellen Ungenauigkeiten / Umbaumaßnahmen angrenzender Bereiche
BPI (+6%)	Baupreisindex					370.893,00 €	Baupreisindizierung bis zur avisierten Vergabe in Q3/2024
Total	Gesamtkosten I brutto	6.915.100,00 €				8.406.908,00 €	

Tabelle 3: Übersicht Gesamtkosten nach Drees & Sommer

In der Gesamtübersicht von Drees & Sommer wurden teilweise Positionen mit Zuschlägen ergänzt. Zu den Hintergründen wird unter Punkt „Überprüfung der Kostenberechnung auf Plausibilität“ näher eingegangen.

Sofern nicht bereits in den Einheitspreisen enthalten, empfehlen wir einen pauschalen Ansatz für die Baupreisindizierung bis zur avisierten Vergabe nach Terminplan vorzusehen. Bei einem Baubeginn in Q4/2024 empfehlen wir einen Ansatz von 6% mit in die Kostenberechnung aufzunehmen. Dieser Ansatz deckt sich mit der tatsächlichen Preissteigerung von Q3/2022 bis Q3/2023 gemäß statistischem Bundesamt. (Quelle: Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes Deutschland für Landschaftsbau.)

Ein vorgegebenes Kostenbudget zum Abgleich mit den Gesamtkosten lag nicht vor. Aufgrund der öffentlichen Außenwirkung des Elsässer Platzes mit exponierter Lage in einem innerstädtischen Wohngebiet und der derzeitigen bestehenden Situation, erachten wir die Maßnahme als wirtschaftlich sinnvoll.

Nach Durchsicht der vorliegenden Kostenberechnungen auf Vollständigkeit ergibt sich aus Sicht von Drees & Sommer folgender Stand:

Neugestaltung Elsässer Platz - Plausibilitätsprüfung Entwurfsplanung LP3 Anlage 2 - Übersicht Vollständigkeit Stand: 15.12.2023		DREES & SOMMER	
Art der Unterlage	Status	Bemerkung	
	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden		
	<input checked="" type="checkbox"/> tw. vorhanden / defizitär		
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden		
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich		
Übergeordnet			
Kostenberechnung			
Kostenberechnung - 2. Ebene	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	vorhanden, teilweise als Vorabzug oder Stand Kostenschätzung	
Gesamtkostenzusammenstellung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	-/-	
Bericht zur Kostenschätzung	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teilweise vorhanden, als Vorabzug	
Mengenermittlung zur Kostenschätzung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	nicht als gesondertes Dokument	
Vergleich mit Kenndaten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	nicht bekannt	

Tabelle 4: Übersicht Vollständigkeit Kostenberechnung

ÜBERPRÜFUNG DER KOSTENBERECHNUNG AUF PLAUSIBILITÄT

Gesamtkostenberechnung KG 500 Freianlagen (ARGE Franz Reschke Landschaftsarchitektur/ Freie Planungsgruppe Berlin)

Die Gesamtkostenberechnung Freianlagen, mit Stand 10/2023 umfasst die KG 500 und wird bis in die 3. Ebene nach DIN 276 heruntergebrochen. Weiterhin sind für die gesamte Baufläche, Kosten für Abbruch-, Erdbaumaßnahmen in dieser Kostenberechnung eingeflossen. Es wurden keine Kostenposition für die Herstellung des Untergrundes mit Frostschuttschicht und Tragschicht bestehend aus Schotter o.ä. berücksichtigt. Wir gehen mit der Plausibilisierung davon aus, dass der bestehende Untergrund wie vorhanden weiterverwendet wird und den zu erwartenden Anforderungen an Qualität entspricht.

Die Kostengruppe 600 ist in der vorliegenden Kostenberechnung nicht enthalten.

Für die Kostengruppe 700 wurde in der vorliegenden Kostenberechnung keine Kosten berücksichtigt.

Für Unvorhergesehenes wurde kein Ansatz gewählt. Weiterhin wurde keine Baupreisindizierung in der Kostenberechnung durchgeführt, sondern im Erläuterungsbericht der Kosten auf eine mögliche Preissteigerung hingewiesen.

Die Ermittlungsgenauigkeit liegt in der Entwurfsplanung, gemäß DIN 276 bei ca. 10 - 20%. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes sollte die Kostenberech-

nung dies berücksichtigen. Die Position reduziert sich während des Planungs- und Baufortschrittes, da sich die Unsicherheiten im Laufe des Projektfortschrittes immer weiter reduzieren.

Alle Ansätze sind aufgrund der aktuellen Marktlage und nicht absehbaren weiteren Entwicklung mit entsprechendem Vorbehalt zu verstehen.

Die vorliegende Kostenberechnung konnte überprüft werden. Die Betrachtungstiefe entspricht dabei größtenteils den zu erwartenden, inhaltlichen und formalen Ansprüchen an eine Kostenberechnung und ist nachvollziehbar aufgestellt.

Nach stichprobenhafter rechnerischer Überprüfung wurde ein Summenfehler in den Erdbauarbeiten erkannt. Es besteht ein Delta von ca. - 22.000 € brutto. Die prozentualen Bezugspositionen, Titelsummen und Gesamtsummen scheinen ansonsten korrekt ermittelt.

Die Kostenentwicklung des Projekts von der Zielsetzung über die Kostenschätzung zur Kostenberechnung liegt nicht vor.

Die Gesamtkostenberechnung, mit Preisbasis Q3/2023 schließt mit ca. **4,0 Mio. € brutto** ab.

Kostenberechnung Fontänenfeld KG 500, (irriproject – Ingenieurbüro)

Die Kostenberechnung der Fachplaner Wassertechnik zur Herstellung des Fontänenfeldes, mit Kostenstand 01/2023 umfasst die KG 500. Die Betrachtungstiefe der Kostenberechnung entspricht den inhaltlichen und formalen Ansprüchen an eine Kostenberechnung nach DIN276 und ist nachvollziehbar aufgestellt.

Für die Kostengruppe 700 wurde in der vorliegenden Kostenberechnung keine Kosten berücksichtigt. Für Unvorhergesehenes wurde kein Ansatz gewählt. Die Berücksichtigung einer Baupreisindizierung lässt sich aus dem vorliegenden Dokument nicht ableiten.

Die ausgewiesenen Mengen sind zum Teil als Pauschalen teilweise als Mengen Ermittlung plausibel dargestellt und wurden stichprobenhaft überprüft. Die in der Kostenberechnung enthaltenen Einheitspreise scheinen nach stichprobenartiger Prüfung plausibel.

Die in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenpositionen für Schalt- und Steuerungsanlagen können nicht tiefer auf Plausibilität geprüft werden, da die Steuerung der Brunnentechnik im Erläuterungsbericht nicht ausreichend beschrieben wurde.

Die im Erläuterungsbericht definierten Schnittstellen zum Gewerk Elektro- und Abwassertechnik sind in der Kostenberechnung nicht angesetzt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, ob die Schnittstellen Thematik kostentechnisch berücksichtigt wurde.

Der Bezug zur Entwurfsplanung konnte über die vorliegenden Übersichtspläne gut hergestellt werden. Teilweise wurden Positionen stichprobenhaft überprüft. Insgesamt scheint die Massenermittlung plausibel.

Eine schriftliche Erläuterung der Kostenberechnung liegt nicht vor. Diese sollte mindestens die allgemeinen Grundlagen der Kostenplanung, die Entwicklung der Kostenermittlung, die aktuelle Marktlage und die Risikoerfassung umfassen.

Die Kostenberechnung KG 500 schließt mit ca. **407.000 € brutto** ab.

Die Kostenberechnung scheint nach stichprobenhafter Überprüfung rechnerisch fehlerfrei, die prozentualen Bezugspositionen, Titelsummen und Gesamtsummen scheinen korrekt ermittelt.

Eine Baustelleneinrichtung sowie sämtlich Erdarbeiten wurde nicht eingepreist.

In der Gesamtkostenübersicht aller Gewerke wurde eine Kostenposition für die Beregnung in Höhe von **ca. 192.000 € brutto** ergänzt. Es geht aus keinem der übermittelten Kostendokumente hervor, wie diese Summe ermittelt wurde.

Durch D&S wurde ein Zuschlag in Höhe von 10% auf die Kostenberechnung Fontänenfeld sowie die Beregnung kalkuliert. Hintergrund ist u.a. die fehlende Schnittstelle elektrischer Anschlüsse.

Kostenberechnung Außenbeleuchtung KG 500, (Anselm von Held Lichtplanung)

Die Kostenberechnung der Lichtplaner zur Außenbeleuchtung, mit Kostenstand 10/2023 umfasst die KG 500. Die Betrachtungstiefe der Kostenberechnung entspricht nicht den inhaltlichen und formalen Ansprüchen an eine Kostenberechnung nach DIN 276. Nach inhaltlicher Prüfung lässt sich der Stand Vorplanung mit Kostenschätzung als realistisch darstellen.

Die Kostenschätzung scheint nach stichprobenhafter Überprüfung rechnerisch fehlerfrei, die prozentualen Bezugspositionen, Titelsummen und Gesamtsummen scheinen korrekt ermittelt.

Im Erläuterungsbericht zur Außenbeleuchtung wird auf die Schnittstelle zu Elektroplanung hingewiesen. Kosten für die Anschlussplanung Elektrik sind in der Gesamtkostenübersicht nicht integriert worden. Hierfür wurde von D&S eine Pauschale von **60.000 € brutto** in der Gesamtkalkulation D&S mitberücksichtigt.

Kostenschätzung Regenwassermanagement, (DAR Ingenieurbüro für Umweltfragen)

Die Kostenberechnung Regenwassermanagement, mit Kostenstand 10/2023 umfasst die KG 500. Die Betrachtungstiefe der Kostenberechnung entspricht nicht den inhaltlichen und formalen Ansprüchen an eine Kostenberechnung nach DIN 276. Nach inhaltlicher Prüfung lässt sich der Stand Vorplanung mit Kostenschätzung als realistisch darstellen.

Es ist kein Erläuterungsbericht oder sonstige Berechnungs- / Bemessungsunterlagen vorhanden auf dessen Basis eine Verifizierung der Kostenschätzung möglich ist.

Die Kostenschätzung scheint nach stichprobenhafter Überprüfung rechnerisch fehlerfrei, die pauschalen Gesamtsummen scheinen korrekt ermittelt. Inhaltlich ist die Plausibilisierung der Kostenschätzung aufgrund der Massenermittlung auf Basis von Pauschalsummen nicht möglich.

Durch D&S wurde nach Plausibilisierung der vorläufigen Kostenschätzung auf Basis LP 2 ein Ansatz von 30% aufgrund von Ungenauigkeiten LP 2 zu 3 auf die Gesamtpauschalsumme berechnet.

Gesamtkostenübersicht / Grundlage für Ausführungsvorlage

Die Berücksichtigung einer Baupreisindizierung lässt sich aus dem vorliegenden Dokument nicht ableiten.

Sofern nicht bereits in den Einheitspreisen enthalten, empfehlen wir einen pauschalen Ansatz für die Baupreisindizierung bis zur avisierten Vergabe nach Terminplan vorzusehen. Bei einem Baubeginn in Q4/2024 empfehlen wir einen Ansatz von 6% mit in die Kostenberechnung aufzunehmen. Dieser Ansatz deckt sich mit der Preissteigerung von Q3/2022 bis Q3/2023 gemäß statistischem Bundesamt. (Quelle: Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes Deutschland für Landschaftsbau).

Die in der Gesamtkostenübersicht integrierten Kostenansätze für Beregnung sowie die Pauschalsumme für Erschließung, Trinkwasser, Strom und Abwasser konnte inhaltlich nicht geprüft werden. Die Summen wurden ohne rechnerischen Nachweis in die Tabelle integriert.

Weiterhin wurde für die Errichtung der Kleinarchitektur, die zukünftig die gesamte Technik der Fontänenanlage beherbergen soll sowie zusätzlich öffentlich Sanitäranlagen berücksichtigt, eine pauschale Gesamtsumme Hochbau von **238.000 € brutto** kalkuliert. Aufgrund der ungenauen Datenlagen bzgl. Anzahl WC usw. wird der pauschale Ansatz durch D&S prozentual um 20% erhöht.

D ERGEBNISSE DER PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG TEIL 2 - PLANUNG

D. I EINHALTUNG DER PROJEKTZIELE

Die festgelegten wesentlichen, planerischen Ziele der Bauherrenschaft gemäß der übergebenen Unterlagen werden wie in Abschnitt B II „Anforderungen und Projektziele des Bauherrn“ wie folgt dargelegt:

- “Hybrid“ aus urbanem Platz und Grünem Park, mit Schwerpunkt auf dem gärtnerisch gestalteten Freiraum
- Anbindung des Fuß- und Radverkehrs
- Bereiche für Fahrradständer und Lastenräder
- Maßnahmen gegen Befahrbarkeit
- Barrierefreiheit
- Gestalterische Einbindung von Rückhaltebereichen
- Regenwassermanagement
- Erhalt der Platanen, Erweiterung des Baumbestands aus der Liste „Zukunftsbäume Wiesbaden“, Berücksichtigung der Biodiversität
- Funktion als Ventilationsfläche stärken
- Untergeordnete Multifunktionsflächen für verschiedene Nutzungen
- Wasserspiel
- Öffentliche Toilette

Die dargelegte Entwurfsplanung soll demzufolge einen gärtnerisch gestalteten Freiraum mit Wasser- und Spielflächen aufweisen. Wünschenswert sind zudem untergeordnete Platzflächen im Sinne eines Quartiersplatzes, die Erholung und Begegnung ermöglichen. Vegetationsdominierte Freiflächen sollen von stadtklimatischer Bedeutung sein. Zudem wichtig ist die Vereinbarkeit der Planung mit der Finanzierbarkeit.

Unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Planunterlagen wurden die Anforderungen an die Planung zu größten Teilen 90% erreicht.

D. II KOORDINATION DER PLANUNGSGEWERKE

Im Ergebnis unserer Überprüfung der vorliegenden Entwurfsplanung stellen wir fest, dass die Planung innerhalb der Gewerke sowie gewerkeübergreifend im Wesentlichen nicht leistungsphasengerecht koordiniert erscheint. Teilweise fehlt es noch an entsprechender Bearbeitungstiefe bei den Gewerken Regenwasser und Hochbau. Zur Planung des Technik- und WC-Gebäudes liegen uns keine prüfbaren Planunterlagen vor.

Daraus ergibt sich auch, dass Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachplanungen noch nicht hinlänglich ausgearbeitet wurden. So bestehen zwischen den technischen Gewerken, als auch in der Abstimmung mit dem Landschaftsbau noch Lücken.

Eine Schnittstellenliste über die Verantwortlichkeiten der Planung liegt nicht vor.

Eine Schnittstellenliste wird in der LP3 grundsätzlich empfohlen und sollte in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

D. III [KG 200] ABRUCHMAßNAHMEN

Eine dezidierte Abbruchplanung liegt zum derzeitigen Stand nicht vor und wird in LP3 nicht als wesentlich angesehen. Die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung sind in der Kostenberechnung aufgeführt. Es wird empfohlen, in LP5 einen Abbruchplan vorzulegen, der dann auch den anbietenden Firmen zur Preiskalkulation zur Verfügung gestellt werden kann.

D. IV [KG 300] BODENGUTACHTEN

Der vorliegende geotechnische Bericht inkl. Anlagen ist im Wesentlichen quantitativ vollständig und grundsätzlich prüffähig. Es wurden die wesentlichen geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, sowie Hinweise zur Baugrubenplanung beschrieben.

Die Entwurfsplanung ist inhaltlich nachvollziehbar und bezieht die Ergebnisse des Bodengutachten inklusive der Deponieklasse und Standfestigkeit des Untergrundes mit ein. Eventuelle Erfordernisse, die Standfestigkeit betreffend wurden in die Kostenberechnung implementiert.

D. V [KG 500] OBJEKTPLANUNG AUßENANLAGEN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG

FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Die vorliegenden Planungsunterlagen sind im Wesentlichen quantitativ vollständig und prüffähig. Es wurden neben Planzeichnungen, dem Erläuterungsbericht zur Kostenberechnung und der Kostenberechnung auch Schnitte und Detail-

zeichnungen übergeben. Eine Massenermittlung sowie ein 3D-Modell lagen nicht vor. Ergänzend dazu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Die Objektplanung der Freianlage ist inhaltlich nachvollziehbar, scheint in sich schlüssig und ohne wesentliche Lücken und Widersprüche sowie mit den weiteren Planungsgewerken weitestgehend koordiniert. Sie entspricht den leistungsphasengerechten formalen und inhaltlichen Ansprüchen einer Entwurfsplanung LP3.

Festzustellen ist, dass alle abgegebenen Unterlagen mit dem Zusatz - VORABZUG- abgegeben wurden. Zurückzuführen ist dies beispielsweise auf ausstehende Zuarbeit der Planung Technikgebäude. Hier ist die finale Kubatur des Gebäudes noch nicht festgelegt. Die Schnittstellen zwischen TGA und Hochbau sind noch ungeklärt.

Im Allgemeinen ist festzustellen, dass die einzelnen Flächen in den Plänen mit ihren sehr ähnlichen Farben und Schraffuren nur schwer lesbar sind.

Die im Erläuterungsbericht beschriebenen Themen scheinen für den Stand der Planung umfänglich bedacht. Festzustellen ist, dass es sich beim Erläuterungsbericht lediglich um Erläuterungen die Kostenberechnung ergänzend handelt. Ein Erläuterungsbericht zur Verdeutlichung der Planungsziele fehlt. Materialien und Spielgeräte sind in den Grundrissplänen enthalten. Spiel- und Aktivitätsstruktur sind – insbesondere im Hinblick auf Nutzerfreundlichkeit und Sicherheit – zeitnah zu entwickeln. Eine grobe Höhenberechnung wurde zur Erstellung des Entwässerungskonzeptes durchgeführt.

Als wesentliche Empfehlung für die Objektplanung ist abzuleiten, dass die vorliegende Planung dringend zu finalisieren und zwischen den einzelnen Disziplinen abzustimmen ist.

Wir haben ansonsten keine wesentlichen Anmerkungen zur Planung.

VOLLSTÄNDIGKEIT

Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen zur Entwurfsplanung auf Vollständigkeit ergibt sich aus Sicht von Drees & Sommer folgende Einschätzung:

ÜBERGEORDNET

Erläuterungsbericht

Ein Erläuterungsbericht zur Objektplanung, in welchem die konzeptionellen architektonischen Ideen und Zielvorstellungen für den Entwurf beschrieben werden, liegt nicht vor. Beim vorliegenden Erläuterungsbericht handelt es sich um einen Erläuterungsbericht zur Kostenberechnung, welcher sich vornehmlich auf die Plausibilisierung der Kostenberechnung bezieht.

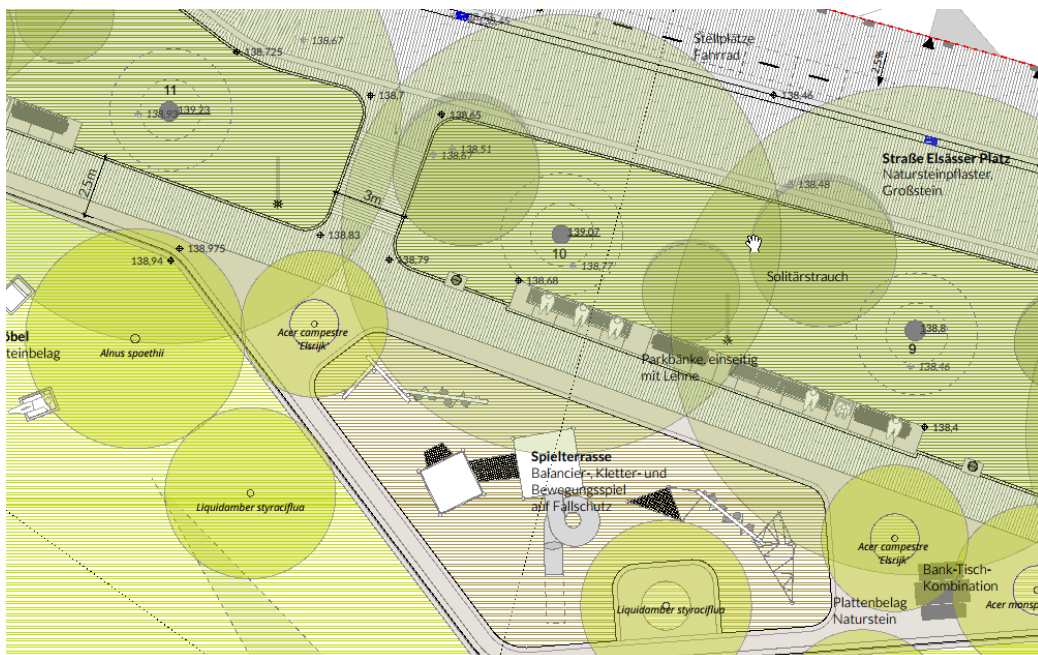
Farb- und Materialkonzept

Ein Farb- und Materialkonzept liegt vor. Ausstattungen, Beläge, Pflanzen wurden erfasst und entsprechen größtenteils der Bearbeitungstiefe einer LP3. Für die Spezielle Ausstattung „Spielgerät“ und „aneigenbares Objekt“ auf der Aktivitätsterrasse sollte zeitnah eine detailliertere Planung erstellt werden.

Plandarstellung

Die Plandarstellung ist hinsichtlich Zeichen-, Beschriftungs-, und Vermaßungsqualität **gut**. Die erforderlichen Angaben liegen vor. Die Beschriftungen sind vollständig und nachvollziehbar. Wir empfehlen die unterschiedlichen Schraffuren und Farbgebungen für die Flächenbeläge sich deutlicher unterscheiden zu lassen. Die Lesbarkeit des Lageplanes könnte damit wesentlich verbessert werden.

Die Höhenplanung ist für LP3 vorerst ausreichend.



Stellplatzberechnung

In der Freianlagenplanung wurden insgesamt 18 Fahrradbügel (36 Stellplätze) ausgewiesen. Zusätzlich gibt es Flächen für das Abstellen von Lastenrädern (16 St.). Eine Berechnung des Stellplatzbedarfes für Fahrräder wurde in der Wettbewerbsaufgabe nicht gefordert. Inwieweit weiterführend eine Berechnung angestellt wurde, ist nicht bekannt. Aktuell fasst der Parkplatz Elsässer Platz 550 PKW. Zum Ausgleich für den Wegfall des Parkplatzes wird aktuell ein Parkhaus errichtet, um den nach wie vor hohen Parkplatzdruck auszugleichen.

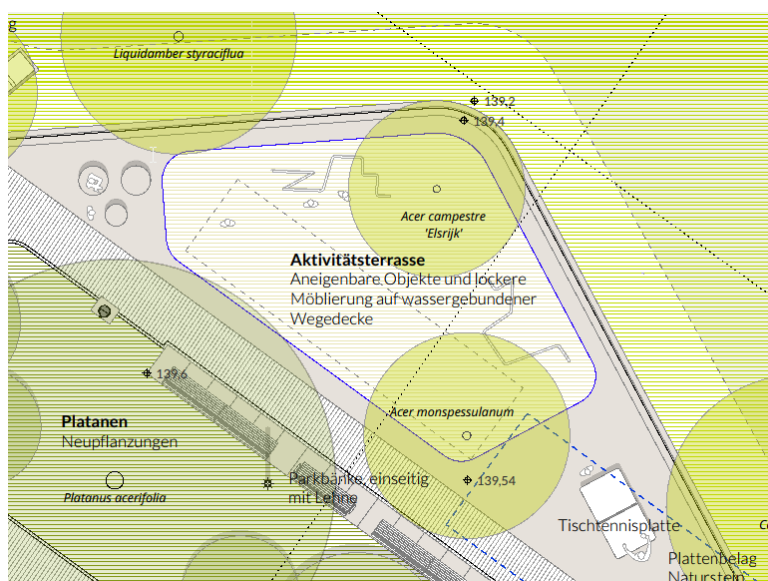
LAGEPLAN

Außer den bereits genannten Anmerkungen aus dem Absatz „Plandarstellung“ sind keine weiteren Feststellungen in Bezug auf den Lageplan zu machen. Die Planung ist im Großen und Ganzen schlüssig und nachvollziehbar. Die Flächen sind plausibel gegliedert, Wegebreiten und -anordnungen sind schlüssig. Zufahrtsbreiten für z.B. Pflegefahrzeuge sind angemessen ausgelegt.

AUSSTATTUNG, SPIELGERÄTE, MATERIALIEN

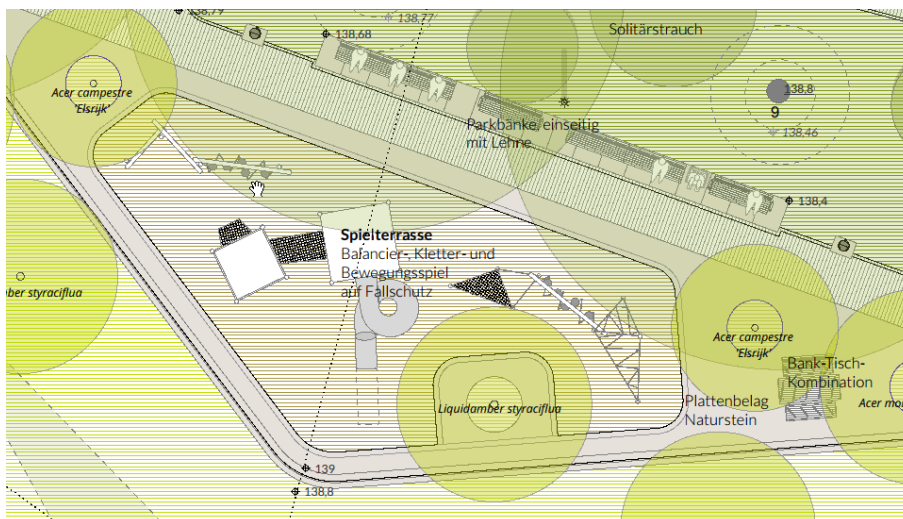
Aktivitätsterrasse

Die Detailplanung der sogenannten „Aneigenbaren Objekte“ der Aktivitätsterrasse steht noch aus. Hier sollte bei der Planung auf Ausstattungselemente mit einem hohen Aufforderungs- und Aneignungscharakter Wert gelegt werden. Auch ist bei der Planung auf entsprechende Fallräume bzw. Umlaufräume und Fallhöhen zu achten.

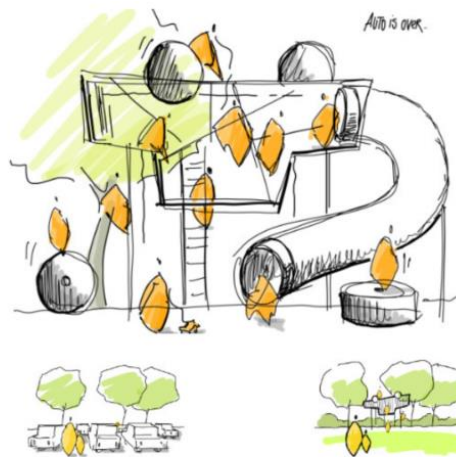


Spielterrasse

Analog zur Aktivitätsterrasse sind die Spielanlässe in der weiterführenden Planung zu spezifizieren. Es sollte ein bewegungsfördernder Spielereich mit Aufforderungscharakter und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Ebenso sind hier auf Sicherheitsabstände und Fallhöhen zu achten. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich im öffentlichen Raum ein Fallschutzbelag aus Sand nicht gut eignet. Hier sein einerseits darauf hingewiesen, dass sich die Nutzungen Sandspiel und Fallen überschneiden können und somit eine Unfallgefahr darstellen. Zum anderen geht mit Sand stets die Verschmutzung durch Katzenkot etc. einher. Hinsichtlich beider erwähnter Punkte sollte über eine Alternative nachgedacht werden. Diese könnte beispielsweise Holzhackschnitzel sein.



Materialität
 pulverbeschichteter Stahl (Rundrohr) in Kombination mit Holz (unbehandelt, geradlinig), Edelstahlseilnetzen und farblich gestaltete Spieltaue / Kletternetze.



Spielkonzept
 Spielen auf zwei Ebenen, transparente Spielstruktur, Bewegungsschwerpunkt Klettern, Hangeln, Balancieren, Rutschen.

Materialien

Für die Belagswahl wurden verschiedene Beläge in hellen Farbnuancen gewählt. Teilweise sollen bestehende Bodenbeläge wiederverwendet werden. Damit werden Ressourcen geschont. Kleine Belagsformate wechseln sich mit großfor-

matigen Platten ab und strukturieren so den Raum. Die Fugen zwischen den Natursteinbelägen sowie die Verwendung von Wassergebundener Wegedecke und losen Belagsmaterialien sorgen für eine höchstmögliche Wasserdurchlässigkeit, sofern dies die Anforderungen an Befahrbarkeit zulassen.

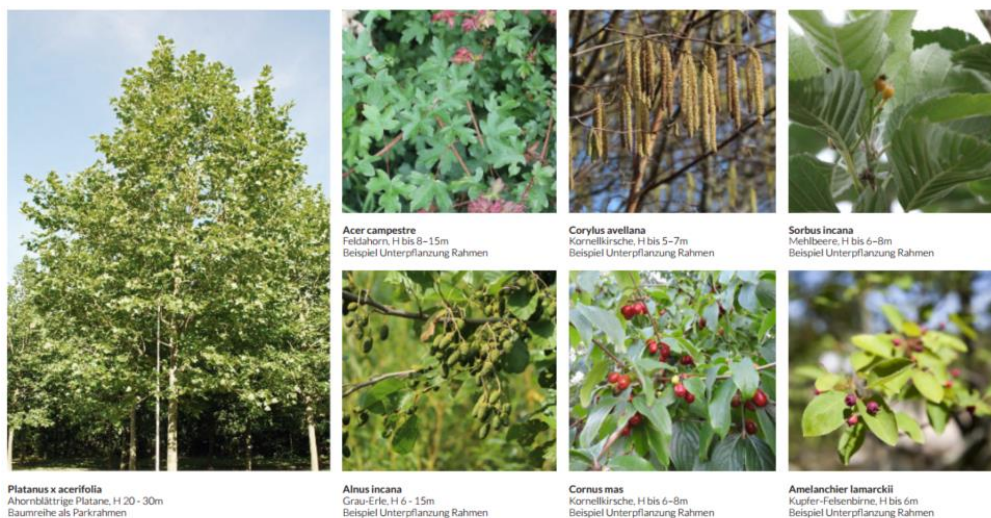
Möblierung

Im gesamten Parkbereich ist für ausreichend Sitzmöglichkeiten gesorgt. Die entsprechende Ausstattung mit Mülleimern wird ebenfalls als auskömmlich erachtet. Bei den Sitzmöglichkeiten sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich ein möglichst abwechslungsreiches Portfolio an Sitzmöglichkeiten empfiehlt, um allen Generationen gerecht zu werden. So sollte zusätzlich zu Liegen und Bänken mit und ohne Lehne auch über Sitzmöglichkeiten mit unterschiedlichen Sitzhöhen nachgedacht werden.

Für die Bezifferung der Fahrradabstellmöglichkeiten liegt uns zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes kein Nachweis vor. Die Ausstattung wird als funktional angesehen.

Bepflanzung

Der Stand Pflanzplanung entspricht dem eines Entwurfs. Die Baumarten wurden entsprechend ausgesucht. Die übrige Bepflanzung wurde im Materialkonzept grob vorgestellt.





Acer campestre 'Elsrijk'
 Feld-Ahorn 'Elsrijk'
 H 8-10m

Acer monspessulanum
 Französischer Ahorn
 H 6-10m

Fraxinus ornus
 Manna-Esche
 H 8-10m

Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'
 Amberbaum
 H bis 15m

Celtis australis
 Südlicher Zürgelbaum
 H bis 10-15m

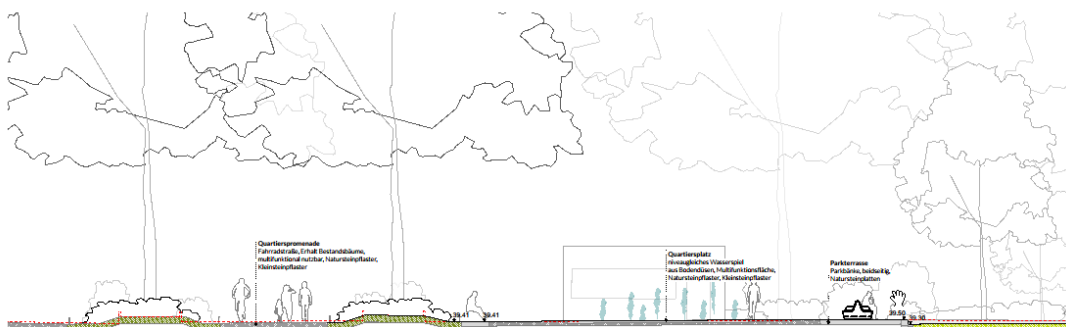
standortgerechte und vielfältige Baumauswahl
 klimatauglich, hitze- und frosttolerant
 insekten- und bienenfreundlich

Im Allgemeinen ist festzuhalten, dass es sich bei den Bäumen größtenteils um sogenannte Klimabäume oder Zukunftsbäume handelt, die auch in der Broschüre stadtklimaverträglicher Baumarten aus der GALK Straßenbaumliste nachzulesen sind. B-Plan-Vorgaben sind uns nicht bekannt.

ANSICHTEN UND SCHNITTE

Kongruenz mit Grundrissplanung

Die Angaben in den Geländeschnitten sind mit dem Lageplan kongruent.



Geländeschnitt - E-E'
 M 1:100

Erreichung der Anforderungen/Ziele des Bauherrn

Im Allgemeinen können wir feststellen, dass die Anforderungen des Bauherrn, die bereits im Planungswettbewerb formuliert wurden, im Großen und Ganzen erfüllt wurden.

Mit dem Motto „Parkplatz zum Platzpark“ richtet der Planer die Kernaussage der Gestaltung auf den geforderten Aspekt des gärtnerisch gestalteten Freiraums. Das Ziel, einen hybriden Platz mit urbanen und grünen Strukturen zu schaffen, wurde erfüllt. Es entsteht eine Freifläche mit hohem Grünanteil, verschiedenen Nutzungen, kleineren Begegnungs- und Bewegungsanlässen und einer klimatisch positiven Wirkung.

Der Fuß- und Radverkehr wurde logisch an vorhandene Gegebenheiten angepasst. Ergänzend dazu entstehen Bereiche für Fahrradständer und Lastenräder.

Damit der Platz künftig vor Befahrung durch PKW geschützt ist, wurden Maßnahmen getroffen, die sich in die Gesamtgestaltung optisch einfügen und nicht störend wirken.

Die Wege und Flächen sind barrierefrei. Die großzügige Gestaltung des Platzes mit eindeutigen Wegeführungen bietet jedem Besucher die Möglichkeit, den Ort eigenständig zu nutzen. So ermöglicht beispielsweise der Quartiersplatz jeder Mann die Teilhabe am öffentlichen Leben. Darüber hinaus ermöglichen die einzelnen Teilbereiche multifunktionale Nutzungen.

Unter den Aspekten „Gestalterische Einbindung von Rückhaltebereichen“ und „Regenwassermanagement“ wurden verschiedene Möglichkeiten zum Umgang mit Regenwasser in der Gestaltung berücksichtigt. Zum Einen geht es dabei um die effiziente Rückhaltung von anfallendem Regenwasser, zum Anderen um die möglichst nachhaltige Versorgung der Vegetation mit Wasser, ohne stets auf Trinkwasser zurückgreifen zu müssen.

Bei der Planung der Bepflanzung wurde auf den Erhalt der Platanen geachtet. Die Erweiterung des Baumbestands erfolgte aus der Liste „Zukunftsbäume Wiesbaden“, welche sogenannte „Klimabäume“ bzw. „Zukunftsbäume“ aufzeigt. Ergänzend dazu macht das Planungsbüro Vorschläge zur Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden/Kräutern. Hier findet der gewünschte Aspekt der Biodiversität Berücksichtigung, indem vor allem Insekten- und Vogelnähgehölze ausgewählt wurden.

Die Funktion als Ventilationsfläche wird durch die in sehr großen Teilen stattfindende Entsiegelung und Begrünung der Flächen gestärkt. Besonders verstärkt wird der klimatisierende Aspekt zudem durch die Integration des Wasserspiels.

Die gewünschte Öffentliche Toilette wird in das Technikgebäude integriert. So können beide Nutzungen zusammengeführt werden und bilden Synergieeffekte. Zum aktuellen Planungsstand liegen noch keine Unterlagen zur Planung des Gebäudes vor, weshalb hier nur eine allgemeine Aussage zur grundsätzlichen Integration des Gebäudes getroffen werden kann.

GUTACHTEN, NACHWEISE UND LEISTUNGSPHASENGERECHTE KOORDINATION

Im Rahmen der Vorplanung wurden für die Planung wesentliche erforderliche Grundlagen, insbesondere Leitungsverläufe der Ver- und Entsorger, ermittelt. In der weiterführenden Planung sollte ein Kollisionsplan erstellt werden, um eventuelle Überschneidungen von Leitungsführungen, Fundamenten, Wurzeln usw. Zu vermeiden.

Gutachten, die für die weiteren Planungsphasen von Belang sind, insbesondere Baugrundgutachten, Baugrunduntersuchung nach LAGA wurden erstellt und berücksichtigt.

Eine Kampfmitteluntersuchung sowie eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sind vor dem Start in die nächste Planungsphase nachzureichen. Ebenso muss bei der entsprechenden Wasserbehörde ein Antrag auf Versickerung des Niederschlagswassers gestellt werden.

Im Ergebnis unserer Überprüfung der vorliegenden Vorplanung stellen wir daher fest, dass die Planung leistungphasengerecht koordiniert wurde. Die Ergebnisse aus den Gutachten und Bestandserfassungen wurden überwiegend angemessen in die Objektplanung integriert.

PLAUSIBILITÄT DER PLANUNG

D. VI [KG 550] TECHNISCHE ANLAGEN

Dieses Kapitel umfasst die Kostengruppen:

- 551 Regenwasser
- 552 Bewässerung / Brunnentechnik
- 556 Elektroversorgung / Beleuchtungsanlage

FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Die vorliegenden Planungsunterlagen sind für die Gewerke Bewässerung / Brunnentechnik und Beleuchtungsanlage im Wesentlichen vollständig und prüffähig. Es wurden neben Planzeichnungen auch Berechnungen und ein Erläuterungsbericht übergeben.

Die Planungsunterlagen für das Gewerk Regenwasser entsprechenden Anforderungen an eine Vorplanung. Unterlagen, welche den Anforderungen an eine Entwurfsplanung entsprechen, liegen nicht vor.

Des weiteren fehlen Planungsunterlagen für die Elektroversorgung, sowie das dargestellte WC Gebäude vollständig.

Daher entspricht die Planung nicht den leistungsphasengerechten, formalen und inhaltlichen Ansprüchen einer Entwurfsplanung LP3.

Bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen haben sich Anmerkungen ergeben, welche im Unterkapitel „Plausibilität der Planung“ detailliert aufgezeigt und belegt werden.

Die vorliegende Kostenberechnung ist für die Gewerke Bewässerung / Brunnen-technik und Beleuchtungsanlage weitestgehend nachvollziehbar. In der Kostenberechnung der Beleuchtungsanlage wurden auch Verkabelungskosten berücksichtigt. Sowohl die angesetzten Massen, wie auch der aufgeführten Einzelpreise sind plausibel. Für das Gewerk Regenwasser liegt lediglich eine Kostenschätzung vor. Deren Höhe ist zwar plausibel, aber aufgrund der verwendeten Pauschalen nicht nachvollziehbar.

Kosten für die allgemeine Elektroversorgung einschl. einer ggf. erforderlichen Unterverteilung, sowie für die technische Ausstattung des WC – Gebäudes wurden u.E. nicht berücksichtigt.

Daraus leiten wir die folgende, wesentlichen Empfehlungen und Handlungspunkte ab:

- Erstellen der Planungsunterlagen einschl. Kostenberechnung für die Elektroversorgung
- Erstellen der Planungsunterlagen einschl. Kostenberechnung für die technische Ausstattung des WC – Gebäudes
- Erstellen einer Schnittstellenliste mit Auflistung der Planungsverantwortlichen
- Weiterführen der Planung für das Gewerk Regenwasser
- Nachreichen der Kostenberechnung Bewässerungstechnik

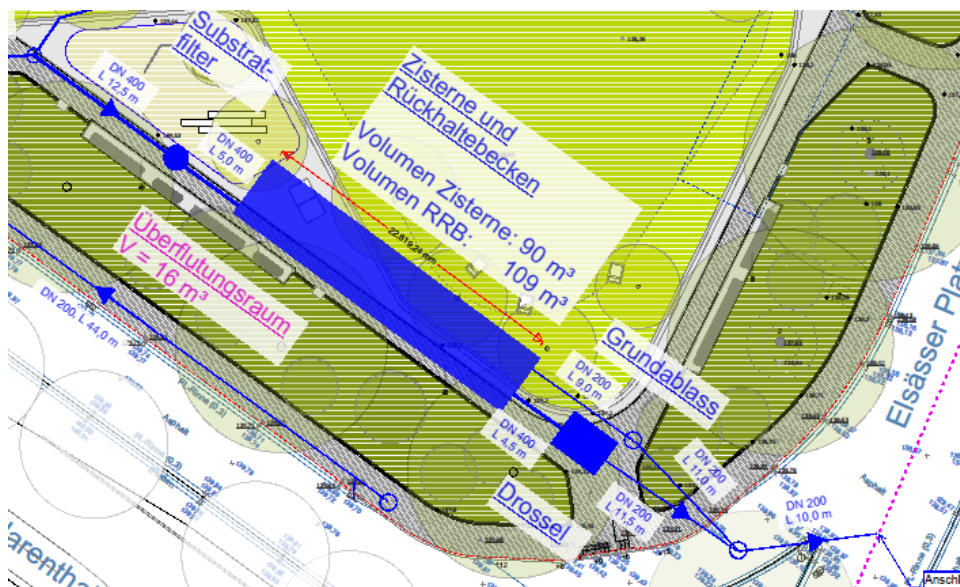
VOLLSTÄNDIGKEIT

Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen zur Entwurfsplanung auf Vollständigkeit ergibt sich aus Sicht von Drees & Sommer folgende Einschätzung:

Regenwasser

Die Planungsunterlagen zum Gewerk Regenwasser entsprechen nicht den Anforderungen an eine Entwurfsplanung. Es gibt keinen Erläuterungsbericht und Berechnungs- / Bemessungsunterlagen fehlen. Die vorliegende Kostenbetrachtung stellt eine Kostenschätzung nach HOAI dar, eine Kostenberechnung liegt nicht vor.

In der Planung ist eine Zisterne mit Einbauteilen und Anschlussrohrleitungen dargestellt. Diese sind auch in der Kostenschätzung aufgelistet. In der Kostenschätzung sind 350 m Kanal aufgelistet. In der dazugehörigen Kostenberechnung des Landschaftsarchitekten sind jedoch nur 300 m Graben vorgesehen. Die erforderlichen Einläufe und Rinnen sind in der Kostenberechnung des Landschaftsarchitekten berücksichtigt.



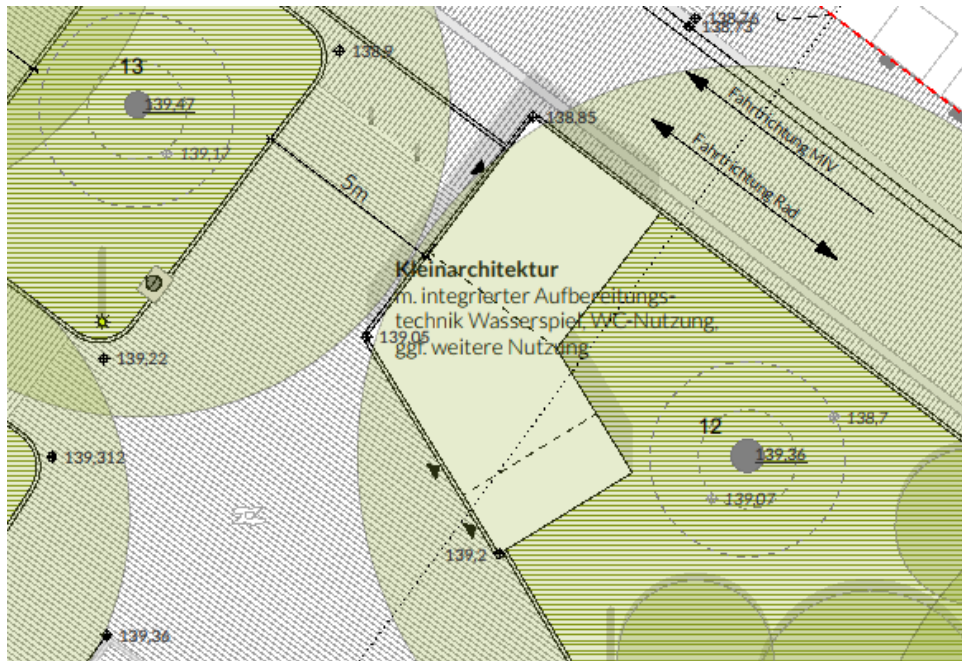
Die zur Zisterne erforderlichen Einbauteile, wie Drosselbauwerk und Filter- / Abscheideranlage sind im Plan angedeutet. Wie der Zugang zu den Einbauteilen einschl. Zisterne erfolgen soll, ist aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar.

Bewässerung / Brunnentechnik

Die Planungsunterlagen zum Gewerk Bewässerungs- und Brunnentechnik sind nachvollziehbar und plausibel. Die Auslegung der Systeme ist im Erläuterungsbericht ausreichend beschrieben. Unter Punkt 3 werden im Erläuterungsbericht verschiedene Schnittstellen zum Gewerk Elektro- und Abwassertechnik beschrieben. Wie diese Schnittstellen bedient werden, ist jedoch nicht nachvollziehbar. Es besteht die Befürchtung, dass die erforderlichen Leistungen der Fremdgewerke nicht geplant wurden.

Die Steuerung der Brunnentechnik ist im Erläuterungsbericht nicht ausreichend beschrieben. In der Kostenberechnung sind entsprechende Schalt- und Steuerungsanlagen berücksichtigt.

Im Entwurfsplan der Außenanlagen ist das erforderliche Technikgebäude verortet.



Dem Plan ist zu entnehmen, dass in diesem Gebäude auch eine WC Anlage untergebracht werden soll. In den Planungsunterlagen wurde die technische Ausrüstung dieser WC Anlage jedoch nicht geplant.

Für die Brunnenteknik liegt eine Kostenberechnung Fontänenfeld vor. Diese ist nachvollziehbar und plausibel. Für den Bereich Bewässerungstechnik wurden in der Gesamtkostenübersicht ebenfalls Kosten aufgeführt. Die erforderliche Kostenberechnung für die Bewässerungstechnik liegt jedoch nicht vor.

Elektroversorgung / Beleuchtungsanlage

Die Planungsunterlagen zum Gewerk Beleuchtungsanlagen sind nachvollziehbar und plausibel. Im Erläuterungsbericht wird darauf verwiesen, dass die Planung der elektrische Anschlüsse nicht Leistung des Planers ist. Dies entspricht den Angaben aus dem Erläuterungsbericht der Brunnenteknik, wo der gleiche Verweis erfolgte.

Wer in dem Projekt die Planung der Elektroversorgung vornimmt, ist aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar. Entsprechende Planungsunterlagen für die elektrische Versorgung der Bewässerungs- / Brunnenteknik, der Beleuchtungsanlage, sowie des WC Gebäudes liegen nicht vor. Diese sind zwingend zu erstellen.

Für die Außenbeleuchtung liegt eine Kostenberechnung vor. Diese ist nachvollziehbar und plausibel.

Wie zuvor beschrieben, gibt es für die allgemeine Elektroversorgung des Areals keine Planungsunterlagen. Kosten für die Elektroversorgung wurden nicht berücksichtigt.

E ABSCHLUSS UND AUSBLICK

Wie bereits in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben wurde, sind in die vorhandene Planung die Punkte gemäß folgender Checkliste zu integrieren bzw. bei der Fortschreibung des Entwurfes zu berücksichtigen:

- Detaillierung der Ausstattungsgegenstände „Spielstruktur“ und „Aneigenbare Objekte“, ggf. Anpassung der Fallschutzbeläge
- Bestandsleitungen der Ver- und Entsorger
- Kampfmittel
- Denkmalschutz
- Einleitgenehmigung/Wasserbehörde

BAUMFÄLLUNG

Wir weisen darauf hin, dass erforderliche Baumfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar erfolgen dürfen. Dies ist in der Terminschiene und Vergabe entsprechender Leistungen zu berücksichtigen.

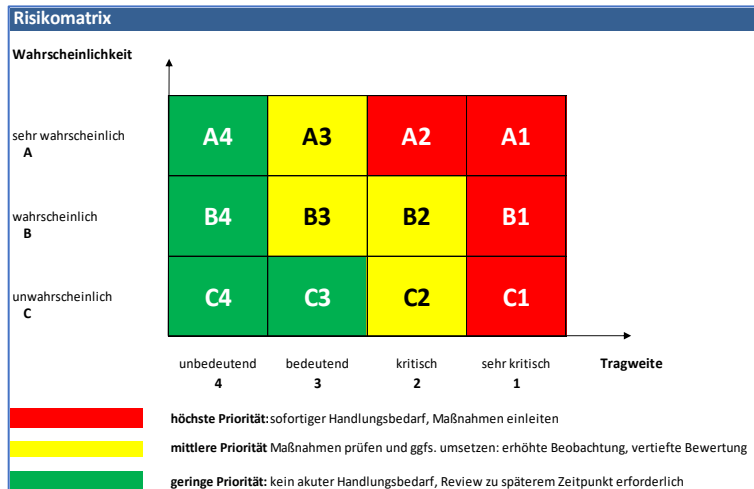
ABSTIMMUNG MIT BEHÖRDEN

Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass Abstimmungen mit Bauaufsicht, Grünflächenamt, Straßenverkehrsamt, ggf. der Umweltbehörde und weiteren Dritten möglichst bereits im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen sollten, um wichtige Erkenntnisse zum Bau und auch zur Baulogistik rechtzeitig in die Planung einfließen zu lassen.

E. I PROJEKTRISIKEN

ERGEBNIS UND EMPFEHLUNG

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Projektrisiken untersucht, tabellarisch in **Anlage 4** dargestellt und gemäß nachfolgender Matrix gewertet:



Definitionen			
Tragweite	Kosten	Termine	Qualitäten
unbedeutend	keine negativen Auswirkungen	keine negativen Auswirkungen	keine negativen Auswirkungen
bedeutend	merkliche, spürbare jedoch noch akzeptable und beherrschbare Mehrkosten	merkliche, spürbare jedoch noch akzeptable Terminverschiebungen, Gefährdung des Bezugstermins	sichtbare und spürbare Qualitätseinbußen, Qualitätsminderungen, Qualitätsvorgaben werden nicht eingehalten
kritisch	erhebliche negative Auswirkungen	erhebliche negative Auswirkungen	erhebliche negative Auswirkungen
sehr kritisch	inakzeptable, nicht vertretbare negative Auswirkungen	inakzeptable, nicht vertretbare negative Auswirkungen	inakzeptable, nicht vertretbare negative Auswirkungen
Wahrscheinlichkeit			
unwahrscheinlich	selten, gelegentlich, unüblicherweise, unmöglich		
wahrscheinlich	regelmäßig, häufig, üblicherweise, möglicherweise		
sehr wahrscheinlich	oft, sehr häufig, ständig, gesichert		

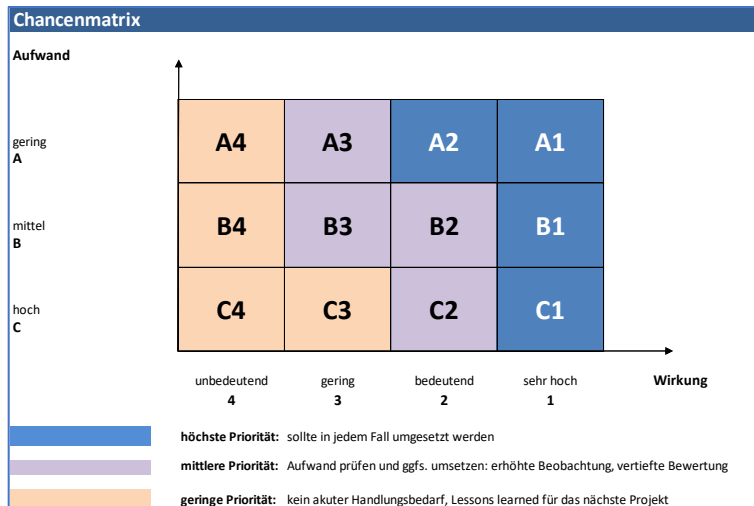
Abbildung 3: Erläuterung Risikomatrix

Wir empfehlen die enge Risikosteuerung durch AG und Projektteam anhand dieser Aufstellung und Ergänzung soweit erforderlich.

E. II CHANCEN

ERGEBNIS UND EMPFEHLUNG

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Projektchancen untersucht, tabellarisch in Anlage 4 dargestellt und gemäß nachfolgender Matrix gewertet:



Definitionen

Wirkung	Kosten	Termine	Qualitäten
unbedeutend	keine spürbaren Auswirkungen	keine spürbaren Auswirkungen	keine spürbaren Auswirkungen
gering	eher unbedeutende Auswirkungen, die vorher ins Verhältnis zum Aufwand gestellt werden sollten	eher unbedeutende Auswirkungen, die vorher ins Verhältnis zum Aufwand gestellt werden sollten	eher unbedeutende Auswirkungen, die vorher ins Verhältnis zum Aufwand gestellt werden sollten
bedeutend	spürbare Auswirkungen, Umsetzung sinnvoll	spürbare Auswirkungen, Umsetzung sinnvoll	spürbare Auswirkungen, Umsetzung sinnvoll
sehr hoch	erheblich spürbare Auswirkungen, Umsetzung erforderlich	erheblich spürbare Auswirkungen, Umsetzung erforderlich	erheblich spürbare Auswirkungen, Umsetzung erforderlich

Aufwand	
gering	mit wenig Aufwand große Wirkung, Chance ergreifen und umsetzen
mittel	genauere Abweigung zwischen Mehraufwand und tatsächlicher Wirkung
hoch	großer Aufwand im Vergleich zur Wirkung, eher zu vernachlässigen

Abbildung 4: Erläuterung Risikomatrix

Wir empfehlen die Untersuchung der möglichen Chancen für das Projekt durch AG und Projektteam anhand dieser Aufstellung.

E. III ANLAGEN

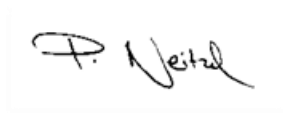
Die folgenden Anlagen sind dem Bericht beigelegt und bei der weiteren Bearbeitung der Planung zu berücksichtigen:

- **Anlage 1: Abgabedokumentenliste**
- **Anlage 2: Zusammenfassung der Vollständigkeitsprüfung**
- **Anlage 3: Risikoregister**
- **Anlage 4: Chancenregister**

Dieser Bericht umfasst 46 Seiten, inklusive Deckblatt und ohne Anlagen.

Frankfurt, den 15.12.2023

Drees & Sommer SE



Ann Patricia Neitzel



Sandra Escher



Holger Mayer

ANLAGE 1

Abgabendokumentenliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Dateiname	Abgabedatum	Anmerkungen
Präsentation Kick Off				
1	Präsentation Kick Off-Termin	255_WI_3_Elsässer Platz - Auftakt Plausibilitätsprüfung – Conceptboard	23.10.2023	beinhaltet die meisten Planunterlagen zum Projekt
Entwurfsplanung LP 3				
2	Erläuterungstext	255_WI_2_T_001-Erläuterungstext.pdf	23.10.2023	vorab per Mail
3	Entwurfsplanung LP 3	255_WI_2_T_001-Entwurfsplanung_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
4	Entwurfsplanung LP 3 mit Bestand	255_WI_2_T_002-Entwurfsplanung(Bestand)_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
5	Entwässerungskonzept	255_WI_3_L_003-Entwässerungskonzept_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
6	Detail Fontänenfeld	255_WI_3_D_104_Fontanenfeld_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
7	Detail Bankstandort	255_WI_3_D_103_Bankstandort_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
8	Detail Einfassung Sandspiel	255_WI_3_D_102_Einfassung Sandspiel_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
9	Detail Raseneinfassung	255_WI_3_D_101_Raseneinfassung_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
10	Materialsammlung	255_WI_3_Materialiensammlung_20230912(1).pdf	31.10.2023	-/-
11	Geländeschnitte	255_WI_3_S_001_Geländeschnitte_VORABZUG_20231030.pdf	31.10.2023	als Vorabzug
12	Gesamtkostenübersicht	231030_Elässer Platz_Kostenübersicht_Gesamt_Entwurf.pdf	31.10.2023	-/-
13	Bewässerungsplanung	230819_WEP_BEW_LP_03.pdf	31.10.2023	-/-
14	Erläuterungstext Wassertechnik	230922_WEP_Ergebnisse_Entwurfsplanung_Wassertechnik.pdf	23.10.2023	-/-
15	Kostenberechnung Fontänenfeld	231024_Kostenberechnung_Fontänenfeld.pdf	31.10.2023	-/-
16	Entwurfsplan Wassertechnik/Springbrunnentechnik	231030_WEP_Fontänenfeld-MinimierungDüsen.pdf	31.10.2023	-/-
17	Lageplan Regenwassermanagement	31013802_E_002_20231012.pdf	31.10.2023	-/-
18	Kostenschätzung Regenwasserbehandlung	31013802_KOSCH_Var3_20231012.pdf	31.10.2023	-/-
19	Lichtsimation	einzelne Abbildungen auf Concept Board	31.10.2023	LP2
20	Kostenschätzung Beleuchtung	231024_EP_KostenSchätzung Beleuchtung.pdf	31.10.2023	-/-
Nachgereichte Unterlagen				
21	Rahmenterminplan	255_WI_3_T_002_Rahmenterminplan_VORABZUG_20231030.pdf	06.11.2023	-/-
22	Bestandsplan mit Leitungen	255_WI_L_AP_02_Bestandsplan mit Leitungen.pdf	06.11.2023	-/-
23	ISEK Bericht Wiesbaden	191014_Wiesbaden_ISEK_Bericht.pdf	06.11.2023	-/-
24	Protokoll Koordinationsgespräch	221031_Elässer Platz_Koordinierungsgespräch_Protokoll_.pdf	06.11.2023	-/-
25	Diverse Bestandsfotos, 6 St	Diverse	06.11.2023	-/-
26	Übersichtsplan Kulturdenkmäler Wiesbaden	Kulturdenkmäler_Wiesbaden-Elsässer Platz.pdf	06.11.2023	-/-
27	Auszug Auslobung Wettbewerb	Auszug_Auslobung_Wettbewerb_Elsässer Platz.pdf	06.11.2023	-/-
28	Wettbewerbsplan 1	234968_Praesentationsplan_01.pdf	06.11.2023	-/-
29	Wettbewerbsplan 2	234968_Praesentationsplan_02.pdf	06.11.2023	-/-
30	Wettbewerbsplan 3	234968_Praesentationsplan_03.pdf	06.11.2023	-/-
31	Erläuterungsbericht Wettbewerb	Erläuterungsbericht.pdf	06.11.2023	-/-
32	Entwurfsplan dwg	255_WI_3_L_001_Entwurfsplanung_VORABZUG_20231030.dwg	06.11.2023	-/-
33	Liste Projektbeteiligte	Elsaesser Platz Teilnehmer.pdf	06.11.2023	-/-
34	Baugrundgutachten (5 Dokumente)	22053123.2.pdf; 22053126.3.pdf; 22053127.3.pdf; EP_Boden_GA22114301.pdf; Vorabzug Bohrprofile.pdf	06.11.2023	-/-
35	Baumgutachten	EP_Baumgutachten.pdf	06.11.2023	-/-
36	Mikroklimatische Modellierung	MikroklimatischeModellierungElsaesserPlatz.pdf	06.11.2023	-/-
37	Starkregenbetrachtung	Starkregenbetrachtung_Ergebnis_Elsässer Platz.pptx	06.11.2023	-/-
38	Kostenberechnung Freianlagen	255_WI_3_K_001_Kostenberechnung Freianlagen_VORABZUG_20231025.pdf	09.11.2023	als Vorabzug
39	Erläuterungsbericht Entwurfsplanung	255_WI_3_T_001_Erläuterungsbericht Entwurfsplanung_VORABZUG_20231030.pdf	09.11.2023	als Vorabzug
40	Lichtplanung Bericht	231115 - EP Lichtplanung Entwurfsbericht.pdf	16.11.2023	-/-
41	Lichtberechnung	Lichtberechnung.pdf	16.11.2023	-/-
42	Lichtplanung, Lageplan	Lichtplanung auf 255_WI_3_L_20230703-A1 Beleuchtung.pdf	16.11.2023	-/-

ANLAGE 2

Zusammenfassung der Vollständigkeitsprüfung

Art der Unterlage	Status				Bemerkung
	<input checked="" type="checkbox"/>				
	<input checked="" type="checkbox"/>				
		<input checked="" type="checkbox"/>			
			<input checked="" type="checkbox"/>		
				<input checked="" type="checkbox"/>	
KG 550 - Technische Anlagen					
Allgemein					
Schnittstellenliste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Regenwasser					
Erläuterungsbericht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Berechnungsunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Planunterlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Kostenberechnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kostenschätzung, keine Kostenberechnung
Bewässerung / Brunnentechnik					
Erläuterungsbericht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Berechnungsunterlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	In Erläuterungsbericht integriert
Planunterlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-/-
Kostenberechnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kostenschätzung, keine Kostenberechnung
Elektroversorgung / Beleuchtungsanlage					
Erläuterungsbericht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teil Elektroversorgung fehlt
Berechnungsunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teil Elektroversorgung fehlt
Planunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teil Elektroversorgung fehlt
Kostenberechnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teil Elektroversorgung fehlt

ANLAGE 3

Risikoregister

Legende:

Risikoregister / Profil:

A4	A3	A2	A1
B4	B3	B2	B1
C4	C3	C2	C1

rot: Handlungsbedarf
 gelb: zu beobachten
 grün: vorerst kein Handlungsbedarf

Auswirkung
 K - Kosten
 T - Termine
 Q - Qualität
 A - Außenwirkung
 S - Sicherheit

Eintrittswahrscheinlichkeit
 A - sehr wahrscheinlich
 B - wahrscheinlich
 C - unwahrscheinlich

Tragweite
 1 - sehr kritisch
 2 - kritisch
 3 - bedeutend
 4 - unbedeutend

Risikoidentifikation				Risikobewertung			Maßnahmen						
ID	Kategorie	Unterkategorie	Beschreibung / Erläuterung Risiko	Auswirkung				Qualitative Bewertung		Proaktive Maßnahmen	Reaktive Maßnahmen	Anmerkungen	
				Kosten	Termine	Qualitäten	Außenwirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Tragweite	Profil			
1	Kosten	Investitionskosten	Die vorgelegten Kostenberechnungen mit Stand 2023 sind plausibel. Die vorgelegten Kostenschätzungen müssen in eine Kostenberechnung überführt werden. Wir gehen von höheren Gesamtkosten als angenommen aus.	x				A	2	A2	Weiterführung der Kostenschätzung in eine Kostenberechnung unter Berücksichtigung aller Schnittstellen.		
2	Markt	Marktpreise	Aktuell Beruhigung der Marktpreise, im Wesentlichen Kostensteigerungen durch Inflation und steigende Mindestlöhne.	x				A	3	A3	Rückstellungen aufbauen und vorhalten		
3	Markt	Wettbewerbssituation, Verfügbarkeiten	Aktuell starke Auslastung, wenige Kapazitäten.	x	x			A	2	A2	Frühzeitige gezielte Firmenansprache auf Basis Vergabestrategie		
4	Termine	Rahmenterminplan mit geringfügigen Lücken	sich überschneidende Planungs- und Freigabephasen	x	x			B	2	B2	Korrektur des RTP		
5	Kampfmittel	Ausstehende Gutachten	Keine Abfrage auf Kampfmittelverdacht beim RP bekannt; noch keine Sondierung auf Kampfmittel erfolgt	x	x			B	2	B2	zeitnah Einholung der entsprechenden Informationen/Gutachten		
6	Archäologische Funde	Ausstehende Gutachten/Baubegleitung	Vor Beginn der Bautätigkeiten muss eine Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege zum Thema Bodendenkmäler eingeholt werden	x	x		x	B	2	B2	terminliche Puffer einplanen, ggf. Kostensteigerung möglich		
7	Außenwirkung/Qualität	Akzeptanz durch Bürger	Anforderungen an eine zeitgemäße Platzgestaltung erfüllt, Bürger mittels Bürgerbeteiligung einbezogen, Ausgleichsmaßnahme (Parkhaus) bereits im Bau				x	C	3	C3	keine		
9	Planung Technische Ausstattung	Versickerung Regenwasser									zeitnah mit der zuständigen Wasserbehörde abklären/Antrag auf Einleitung stellen		
10	Planung Technische Ausstattung	Planung Technikgebäude mit WC	Verschiebung der Terminalschiene										
11	Planung Technische Ausstattung	Bewässerung und Wassertechnik		x				C	3	C3	Erstellung Gutachten in LP3		

ANLAGE 4

Chancenregister

Legende:

Risikoregister / Profil:

A4	A3	A2	A1
B4	B3	B2	B1
C4	C3	C2	C1

blau Handlungsbedarf
 lila zu erwägen
 orange zurückstellen

Auswirkung
 K - Kosten
 T - Termine
 Q - Qualität
 A - Außenwirkung
 S - Sicherheit

Aufwand
 A - gering
 B - mittel
 C - hoch

Wirkung
 1 - sehr hoch
 2 - bedeutend
 3 - gering
 4 - unbedeutend

Chancenidentifikation				Chancenbewertung						Maßnahmen			
ID	Kategorie	Unterkategorie	Beschreibung / Erläuterung Chance	Auswirkung				Qualitative Bewertung		Proaktive Maßnahmen	Reaktive Maßnahmen	Anmerkungen	
				Kosten	Termine	Qualitäten	Außenwirkung	Wahrscheinlichkeit	Tragweite	Profil			
1	Kosten	Fördermittel	Wie im Auftaktermin beschrieben, handelt es sich um ein Förderprojekt (ISEK), weitere Angaben liegen nicht vor	x				A	1	A1	termingerechte Planung zum rechtzeitigen Abruf der Fördermittel		
2	Vergabe	Vergabestrategie und Marktansprache	Basis für die Ausführungsplanung und Grundlage für die Ausschreibung und koordinierte Firmenansprache. Frühzeitige Marktansprache zur Sicherung von Kapazitäten.	x	x	x		B	1	B1	Erstellung einer Vergabestrategie, inkl. Vergabeterminplan		
3	Sicherheit	Kampfmittel	rechtzeitige Untersuchung auf Kampfmittel im Bearbeitungsgebiet	x	x		x	A	2	A2	Kampfmittelsondierung beauftragen		
4	Kosten	TGA/ Fachplanung	rechtzeitige Planung der schnittstellen und Nachreichung der Unterlagen der Fachplanung	x	x		x	B	1	B1	Planung in Schnittstellenliste vereinen		
5	Termine	Detailterminplanung LP 3-8	Potenziale in der Projektabwicklung, Optimierungen im Ausschreibungs- und Bauablauf erkennbar	x	x			B	2	B2	Erstellung Detailterminplanung		Wir empfehlen die LCM-Methodik