

14  
143

16.06.2008  
Brungs R 26188  
Hörschelmann R 23375

1. Schreiben an:

ab:.....

26

**Bauvorhaben:** Umgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt, Josef-Haubrich-Hof 2

**RPA-Nr.:** 15-8/636-1

**Hpl-Nr.:**

hier: Vorplanung und Kostenschätzung für die Umgestaltung des VHS-Studienhauses am Neumarkt

Abschluss-Summe vor der Prüfung: 5.752.467,14 € (brutto)

Abschluss-Summe nach der Prüfung: 5.753.000 € (brutto)

Die gemäß § 4 (3) h der Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:

Es ist beabsichtigt, das VHS-Gebäude am Josef-Haubrich-Hof in Teilbereichen zu erneuern, bzw. umzugestalten. In erster Linie ist eine völlige Neugestaltung des Erdgeschosses, des derzeitigen Arkadenbereichs, vorgesehen.

Grundlage der Kostenschätzung ist ein Entwurfspräsentation des Architekturbüro Gernot Schulz. Die dem RPA zur Stellungnahme vorgelegte Kostenschätzung entspricht zwar weitläufig den Anforderungen der DIN 276, dennoch lassen sich aufgrund fehlender Planungsaussagen, Berechnungen und Baubeschreibungen keine nachvollziehbaren Aussagen treffen.

Die Kostenermittlung des Architekten enthält eine Reihe Optionen kostenmäßig nicht ausgeworfener Leistungen, z.B. Deckenleitsystem.

Nicht erkennbar ist, ob die Kostenermittlung mögliche Schadstoffentsorgungskosten beinhaltet.

Nach Durchsicht der Unterlagen lässt sich nur der Kostenrahmen insgesamt beurteilen. Anhand einer Hochrechnung errechnet das RPA für die Obergeschosse 1 bis 5 auf der Berechnungsgrundlage des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen) Kosten von ca. 350 bis 400 €/BGF (Brutto Grundfläche). Diese Werte sind unter Vorbehalt zu betrachten, da die Unterlagen keine nachvollziehbaren Gebäudekennwerte enthalten. Der vorgenannte Schätzwert beinhaltet nur eine Teilsanierung, wobei eine Reduzierung des Kostenrahmens auszuschließen ist. Vielmehr würde sich der Kostenrahmen für die Sanierung und Unterhaltungsmaßnahmen bei Aktivierung der Bedarfsposten erheblich erhöhen.

Im Bereich des Erdgeschosses liegen analog zu vg. Hochrechnung, die Kosten bei >1.500 €/BGF, ebenfalls unter Vorbehalt der von 14 angenommenen Brutto-Grundfläche. Unter Berücksichtigung aller noch durch Planungsfortschreibung möglichen konzeptionellen Unabwägbarkeiten sollte dieser Kostenrahmen nicht überschritten werden.

Für den Bereich der Technischen Anlagen kann eine Bewertung der Genauigkeit der Kostenschätzung ebenfalls nicht angegeben werden, da Qualitätsstandards und Ausführungsvarianten nicht angegeben sind. Der „Abbruch der Sanitärmöbel und WC-Trennwände“ wurde pauschal geschätzt. Die Erneuerung der Heizkörper, sowie die Anschaffung der Medienboxen für das 1. bis 5. Obergeschoss sind von der Kostenschätzung ausgenommen. Die Kostenschätzung enthält keine Angaben zur Sicherheitsbeleuchtung und anderen Not-, Schutz- und Sicherheitseinrichtungen.

Ebenfalls sind keine Angaben zu Kommunikations- und IT-Anlagen enthalten.

In der Detailzeichnung für die Fassade ist für den Fußbodenaufbau Heizestrich angegeben. Es wird gebeten, aus wirtschaftlichen Gründen auf Fußbodenheizungen zu verzichten.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass die zur Wiederinbetriebnahme der VHS benötigte Neumöblierung, angepasst an die architektonische Gesamtplanung des Hauses, mit rd. 540.000 € veranschlagt werden. Diese erforderlichen Finanzierungsmittel sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Kosten für Auslagerungen und Umzüge.

Gegen die Weiterplanung bestehen seitens des RPA keine Bedenken. Dem Kostenrahmen wird mit Hinweis auf vgl. Unabwägbarkeiten zugestimmt. Aus terminlichen Gründen (Fertigstellung zeitgleich mit der Eröffnung des RJM) bleibt nur die Möglichkeit einer GU- Vergabe. Das RPA nimmt die Gründe für die Dringlichkeit zur Kenntnis und bittet in diesem Zusammenhang um Darstellung der Planungsabläufe und Begründung, warum die Beschlussfassung nicht hätte zu einem Zeitpunkt erfolgen können, wo der Zeitrahmen für ein normales Ausschreibungsverfahren gereicht hätte.

2. 143/1 Herr Hörschelmann zur Kenntnis

3. 143/1 Herr Brungs z.d.A