

14
143/2

26 Gebäudewirtschaft	
24. Aug. 2012	
	26/2

02.08.2012
Frau Reuter
29390
Herr Titze
23759

26 Gebäudewirtschaft	
262/4 FM-Dienste	
27. Aug. 2012	
	Ve 01

26

Kostenberechnung: Abriss und Neubau
Grundschule Fühlinger Weg 7

RPA-Nr.: KOB 2012/1065

hier: Stellungnahme von 262/2 vom 02.08.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o. g. Schreiben haben wir erhalten. Hinsichtlich der geprüften Projektkosten in Höhe von 13,225 Mio. € netto aus dem Prüfbericht vom 24.06.2012 ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.

Die Argumentation von 26 in der Stellungnahme ist **nicht nachvollziehbar**. Insbesondere sind folgende Punkte nicht korrekt dargestellt:

Mit den Parametern „Passivhaus“, „Schadstofffreiheit“ und „Inklusion“ begründet 26 die Kostenerhöhung vom Stand Kostenschätzung (RPA-Nr. 2011/1252) zum Stand Kostenberechnung (RPA-Nr. 2012/1065). Das Gebäude war jedoch bereits zum Stand der Kostenschätzung als Passivhaus geplant. Zur Thematik „schadstoffreies Bauen“ gibt es seit 2007 die sog. Positivliste bei der Gebäudewirtschaft. Die Vorgabe zum inklusionsgerechten Bauen findet sich seit Juli 2009 in den Schulbaurichtlinien der Stadt Köln. Somit können die drei eingangs genannten Randbedingungen nicht Auslöser für Kostenerhöhungen zur Fortschreibung in die Kostenberechnung sein.

Die Kostenschätzung war untermetzt und wurde daher seitens 14 um rund 20 % erhöht. Es handelt sich nicht um eine pauschale Erhöhung wegen des Passivhausstandards, hier betragen die Mehrkosten für die KG 300 gegenüber konventioneller Bauweise lediglich ca. 15 %. Im RPA-Schreiben zur Kostenschätzung vom 19.07.2011 findet sich keine Anmerkung hinsichtlich geplanter Standards und BKI-Werte.

Warum soll die vorgelegte Kostenberechnung laut 26 das erste verlässliche Dokument zur Kostenkontrolle im Projekt sein? Es wurde doch bereits eine Kostenschätzung aufgestellt.

Zur KG 300: In der Stellungnahme des RPA vom 19.07.2011 zur vorgelegten Kostenschätzung wurde auf ein mögliches Einsparpotential durch die Verwendung eines Wärmedämmverbundsystems bei der Fassadengestaltung verwiesen. Im Prüfbericht zur Kostenberechnung vom 27.06.2012 wurde dargelegt, dass 26 weiterhin am bereits in der Kostenschätzung ausgewählten Fassadensystem festhält. Es ergibt sich bezüglich der Fassadenkonstruktion aus der Empfehlung von 14 im Rahmen der Kostenschätzungs-Prüfung kein Widerspruch. Die Stellungnahme von 26 an den von 14 reduzierten Werten aus der Kostenberechnung steht jedoch im Widerspruch zur Kostenschätzung. Insbesondere für die Fassadenbauteile,

die Fensterelemente, die Außentür und die Attikabauteile wurden in der Kostenschätzung deutlich geringere Kostenansätze gewählt, die noch unterhalb der Kostenansätze von 14 liegen. Warum der Wettbewerb nicht für reine Aluminiumfenster geöffnet werden soll, bleibt nach wie vor nicht nachvollziehbar.

Zur KG 400: Wir raten weiterhin von der Ausführung des Erdwärmekollektors ab. Noch im Telefonat am 17./18.07.2012 mit 26 wurde seitens der Projektleitung bestätigt, das der Kollektor auf Grund geringer Laufzeiten entbehrlich sei und problemlos durch ein herkömmliches Register ersetzt werden könne, siehe gleichlautend auch die E-Mail des IB vom 19.07.2011.

Das RLT-Konzept wirft Fragen auf: Wenn es keine Verriegelung der Lüftungsanlage bei geöffnetem Fenster gibt, wird quasi planmäßig zum Fenster hinaus geheizt. Dies widerspricht der beabsichtigten Energieeinsparung als eigentlichem Ziel des Passivhauses.

Durch die mittlerweile geringere Einspeisevergütung kann die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage grundsätzlich nicht besser werden. Von einem Einbau wird daher abgeraten.

Zur KG 700: Mindestens liegen im aktuellen Stadium des Bauvorhabens Honorarangebote und Vertragsentwürfe vor. Hieraus sollte sich das voraussichtliche Honorar ableiten lassen, eine rein prozentuale Abschätzung spiegelt nicht den tatsächlichen Kenntnisstand wieder.

Aus Sicht von 14 ist die Prüfung der Kostenberechnung mit diesem Antwortschreiben abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'b' followed by a 'j'.