

56

Kostenschätzung: Notunterkünfte im ehemaligen Verwaltungsgebäude,
Herkulesstraße 42, Köln
Herrichten des 2.Obergeschosses
RPA- Nr.: 2013/1343

eingereichte Kosten: ca. 618.500,- € (netto), ca. 736.000,- € (brutto)
geprüfte Kosten: ca. 488.000,- € (netto), ca. 580.000,- € (brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenschätzung für den Umbau des 2. Obergeschosses in Notunterkünfte im Objekt Herkulesstraße 42 wurde mit Schreiben vom 19.07.2013 zur Prüfung beim RPA vorgelegt.

Die vorgelegte Kostenschätzung beinhaltet einzelne pauschalisierte Positionen. Auf Grundlage der beiliegenden Architektenpläne sowie eines Ortstermins hat das RPA in einzelnen Positionen Kürzungen vorgenommen.

Im Ergebnis wird die Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von rund 580.000,- € (brutto) anerkannt.

Die nach der Prüfung nicht unerheblichen Kostendifferenzen in den betreffenden Einzelpositionen wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit 56 erörtert. In diesem Gespräch erläuterte 56, dass als Preisgrundlage der Kostenschätzung das Einzelangebot eines Generalunternehmers zu den bereits erfolgten Umbauten im EG und 1. OG des Objekts herangezogen wurde. Weiterhin enthalten die einzelnen Positionen der Kostenschätzung nach Angabe von 56 eine nicht näher ausgewiesene Kostenreserve für Unwägbarkeiten beim Bauen im Bestand. Seitens des RPA wurden die Einzelpreise auf ein übliches Marktpreisniveau korrigiert, da nach GO NRW und RPO pauschale Kostenansätze für Unvorhergesehenes nicht testiert werden können. Darüber sind nach DIN 276 Kosten für Unvorhergesehenes nicht honorarwirksam.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund des enormen Zeitdrucks für die Vorbereitung / Umsetzung der Maßnahme seitens 56 keine genaueren Unterlagen vorgelegt werden konnten. Grundsätzlich beinhalten Kostenermittlungen mit dem Genauigkeitsgrad einer Kostenschätzung ein Kostenrisiko in der Größenordnung von +/- 30 % der Gesamtkosten.

Zu den einzelnen Kostengruppen ist Folgendes anzumerken:

KG 300:

Die Kostenansätze für die Abbrucharbeiten (Pos.1.04) und die Rohbauarbeiten (Pos.1.05) können wegen der fehlenden Massenermittlung nicht abschließend bewertet werden.

KG 400:

Die Pos. 1.06 (Elektroarbeiten) enthält Kostenunsicherheiten, da nicht geklärt werden konnte, ob die zu installierenden Rauchmelder im 2. OG mit auf die vorhandene Brandmeldeanlage für das EG / 1. OG aufgeschaltet werden können oder ob hier eine neue Zentrale erforderlich ist.

KG 600:

Kosten für Möblierung und weitere Ausstattung des 2. OG waren nicht in der Kostenaufstellung enthalten. Seitens des RPA wurde gemäß den Planunterlagen ein Preisansatz von insgesamt 8.000 € netto für 2 Trockner und 2 Waschmaschinen in Gewerbequalität ergänzt. Zudem wurden entsprechend der Angaben im Grundrissplan Kosten in Höhe von insgesamt 4.000 € netto für die Külschränke in den Bewohnerzimmern berücksichtigt. Kosten für weitere Ausstattung wie z. B. Möblierung sind nicht in der geprüften Kostensumme enthalten.

KG 700:

Bezüglich der Honorarkosten ist zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage möglich, da sich die Honorarkosten wegen der reduzierten Prüfsumme der Kostenermittlung ebenfalls leicht reduzieren.

Eine Kopie der Kostenschätzung nehme ich zu meinem Unterlagen. Ein weiteres Exemplar der geprüften Kostenaufstellung einschließlich der Blaeintragungen erhält 56.

Mit freundlichen Grüßen

