

26

**Kostenberechnung: Generalinstandsetzung Bezirksrathaus Chorweiler,
Pariser Platz**
RPA- Nr.: 2013/1308

eingereichte Kosten:	12.579.529,50 € netto	14.969.640,11 € brutto
geprüfte Kosten:	12.579.529,50 € netto	14.969.640,11 € brutto
zusätzliche, nicht prüfbare Kosten für Umzug / Auslagerung:	168.067,23 € netto	200.000,00 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung für die Sanierung des Bezirksrathaus Chorweiler wurde am 08.07.2013 zur Prüfung beim RPA vorgelegt. Ziel ist es, in den politischen Gremien einen Baubeschluss zu erwirken. Ein Planungsbeschluss liegt der Maßnahme nicht zugrunde. Die Maßnahme wurde nicht im IVC vorbehandelt. Insgesamt ist der Unterlage nicht zu entnehmen, wann die Planung aufgenommen wurde und mit welcher zeitlichen Zielsetzung sie durchgeführt werden sollte.

Die Baumaßnahme umfasst die Sanierung des Daches, der Fensteranlagen, sowie die Erneuerung der BMA und die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes.

Anhand der vorgelegten Unterlagen können Kosten in Höhe von 4.096.972,63 € (brutto) für die Sanierung der Außenhülle (Dachflächen, Fenster, Außentüren) und von 10.872.667,48 € (brutto) für Innenraumsanierung sowie die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes als angemessen angesehen werden. Die zugrunde gelegten Einheitspreise befinden sich überwiegend auf Marktpreisniveau. Eine nachvollziehbare Aufstellung zur Massenermittlung liegt nicht vor, deshalb bleiben die Massen in KOB und LV ungeprüft.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind über einen Flächenschlüssel auf die jeweiligen Nutzer (Bürgeramt Chorweiler, sowie einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) Bürgerzentrum einschl. des „großen Saals“) aufgeteilt.

Die Kosten für die Maßnahme im Bereich des Bürgeramtes werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert. Eine Kostenübernahmeerklärung für den Bereich des BgA liegt noch nicht vor. Es bleibt unklar, inwieweit die Übernahme der anstehenden massiv erhöhten Mietkosten mit den Nutzern und der Kämmerei abgestimmt ist und damit Kostensicherheit besteht.

Anmerkungen wurden als Blauetragungen in den Unterlagen der Kostenberechnung dokumentiert.

In der KG 700 wurden unterschiedliche Kostenansätze für die Architekten- und Fachplanerleistungen in Höhe von 22 % (Sanierung der Außenhülle) bzw. 28% (Innenraumsanierung) der Kosten der KG 300+400 in Ansatz gebracht.

Der Verwaltung ist bekannt, dass die fehlende Aufschlüsselung der Baunebenkosten nicht DIN- konform ist und so keine Kostentransparenz gewährleistet ist. (z.B. hinsichtlich der Frage der zu beauftragenden Planer und weiterer Einzelkostenansätze). Die Kosten für den Umzug der Mitarbeiter sind nach Informationen durch die Fachdienststelle in der KG 700 berücksichtigt. Die einzelnen Kosten der Kostengruppe 700 sind nicht prüfbar.

Auf Nachfrage werden dem RPA die Verträge einzelner Planer und Gutachter vorgelegt. Mit einer Ausnahme (pauschaler Zusatzvertrag in Höhe von 1.500,- €) kann keinem der Verträge, die zwischen 2009 und 2013 abgeschlossen wurden, ein konkret beschriebener Auftragsinhalt, sowie die finanzielle Größenordnung des Auftragsvolumens entnommen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Verträge EU- weit hätten ausgeschrieben werden müssen.

W: Die vorgelegten Ingenieurverträge entbehren einer ausreichend konkreten Zielbeschreibung, sowie einer konkreten finanziellen Rahmensetzung des Honorars. Anrechenbare Kosten werden nicht benannt.

Das Büro megaron wurde bereits mit Leistungen beauftragt, die erst nach politischer Entscheidung über die Baumaßnahme anstehen. (Zusatzvertrag I vom 08.10.2010, § 15 HOAI 2002, Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung)

Eine Kopie der Kostenberechnung nehme ich zu meinem Unterlagen. Ein weiteres Exemplar der geprüften Kostenaufstellung, mit Blauetragungen, erhält 26. Das Bürgeramt Chorweiler erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Fr. Schneider
28.08.2013

Kostenberechnung (gem. DIN 276, Toleranzrahmen ± 20 %):

EV: Innenraumsanierung BA Chorweiler

Pariser Platz 1, 50765 Köln-Chorweiler

PSP: 21-12064-004

	Hauptriegel	79,53% gem. Flächenschlüssel	20,47% gem. Flächenschlüssel	gr. Saal+Sondermaßnahmen	inkl. Saal+Sondermaßnahmen
	Kosten gesamt:	anf. Kosten GW	ant. Kosten BgA	zusätzl. Kosten BgA	kompl. Kosten BgA
KG 100	- €	- €	- €	- €	- €
KG 200	- €	- €	- €	- €	- €
KG 300	2.843.766,53 €	2.261.647,52 €	582.119,01 €	114.963,56 €	697.082,57 €
KG 400	3.806.213,16 €	3.027.081,33 €	779.131,83 €	373.100,00 €	1.152.231,83 €
KG 500	- €	- €	- €	- €	- €
KG 600	- €	- €	- €	- €	- €
KG 700 (psch. 28%)	1.861.994,31 €	1.480.844,07 €	381.150,24 €	136.657,80 €	517.808,04 €
netto	8.511.974,00 €	6.769.572,92 €	1.742.401,08 €	624.721,36 €	2.367.122,44 €
MwSt. 19%	1.617.275,06 €	1.286.218,85 €	331.056,21 €	118.697,06 €	449.753,26 €
Kosten br. kompl. Maßn.	10.129.249,06 €	8.055.791,77 €	2.073.457,29 €	743.418,42 €	2.816.875,70 €
abgerechnete Leistungen:					
KG 300	674.000,00 €	536.032,20 €	137.967,80 €	- €	137.967,80 €
KG 400	723.000,00 €	575.001,90 €	147.998,10 €	- €	147.998,10 €
KG 400	89.250,00 €	70.980,53 €	18.269,48 €	- €	18.269,48 €
Zw. Sum. abger. Leist.	1.486.250,00 €	1.182.014,63 €	304.235,38 €	- €	304.235,38 €
Restsumme Maßnahme:	8.642.999,06 €	6.873.777,14 €	1.769.221,91 €		
				abzügl. gef. Zahlung v. 50/2	483.999,95 €
				Restsumme Maßnahme BgA	2.332.875,75 €

	Hauptriegel	79,53% gem. Flächenschlüssel	20,47% gem. Flächenschlüssel	gr. Saal+Sondermaßnahmen	inkl. Saal+Sondermaßnahmen
	Kosten gesamt:	anf. Kosten GW	ant. Kosten BgA	zusätzl. Kosten BgA	kompl. Kosten BgA
Finanzbedarf für restl. Maßnahme:	8.642.999,06 €	6.873.777,14 €	1.769.221,91 €	743.418,42 €	2.332.875,75 €
vergl. zu Kostenschätzung	9.171.756,33 €	7.294.297,80 €	1.877.458,52 €	689.293,70 €	2.566.752,22 €

10.129.249,06 €
743.418,42 €
10.872.667,48 €

Kostenberechnung (gem. DIN 276, Toleranzrahmen ± 20 %):

BV: Sanierung Aussenhülle BA Chorweiler

Pariser Platz 1, 50765 Köln-Chorweiler

PSP: 21-12064-009

	Hauptriegel	79,53% gem. Flächenschlüssel	20,47% gem. Flächenschlüssel	gr. Saal+Sondermaßnahmen	inkl. Saal+Sondermaßnahmen
	Kosten gesamt:	ant. Kosten GW	ant. Kosten BgA	zusätzl. Kosten BgA	kompl. Kosten BgA
KG 100	- €	- €	- €	- €	- €
KG 200	- €	- €	- €	- €	- €
KG 300	2.131.083,18 €	1.694.850,45 €	436.232,73 €	488.907,92 €	925.140,65 €
KG 400	173.504,10 €	137.987,81 €	35.516,29 €	28.500,00 €	64.016,29 €
KG 500	- €	- €	- €	- €	- €
KG 600	- €	- €	- €	- €	- €
KG 700 (psch. 22%)	507.009,20 €	403.224,42 €	103.784,78 €	113.829,74 €	217.614,52 €
netto	2.811.596,48 €	2.236.062,68 €	575.533,80 €	631.237,66 €	1.206.771,46 €
MwSt. 19%	534.203,33 €	424.851,91 €	109.351,42 €	119.935,16 €	229.286,58 €
brutto	3.345.799,81 €	2.660.914,59 €	684.885,22 €	751.172,82 €	1.436.058,04 €

	Hauptriegel	79,53% gem. Flächenschlüssel	20,47% gem. Flächenschlüssel	gr. Saal+Sondermaßnahmen	inkl. Saal+Sondermaßnahmen
	Kosten gesamt:	ant. Kosten GW	ant. Kosten BgA	zusätzl. Kosten BgA	kompl. Kosten BgA
Finanzbedarf für					
kompl. Maßnahme:	3.345.799,81 €	2.660.914,59 €	684.885,22 €	751.172,82 €	1.436.058,04 €
vergl. zu Kostenschätzung	3.164.231,81 €	2.516.513,56 €	647.718,25 €	716.574,68 €	1.364.292,93 €

3.345.799,81
751.172,82
4.096.972,63

Gesamt - Kosten:

4.096.972,63 € (brutto)
10.872.667,48 € (brutto)

14.969.640,11 € (brutto)

Kostenberechnung (gem. DIN 276, Toleranzrahmen ± 20 %):

BV: Sanierung BA Chorweiler | Zusammenstellung Innenraumsanierung und Aussenhülle

Pariser Platz 1, 50765 Köln-Chorweiler

PSP: 21-12064-004 + 009

Hauptriegel	79,53% gem. Flächenschlüssel	20,47% gem. Flächenschlüssel	gr. Saal+Sondermaßnahmen	inkl. Saal+Sondermaßnahmen
Kosten gesamt:	ant. Kosten GW	ant. Kosten BgA	zusätzl. Kosten BgA	kompl. Kosten BgA
1.) Finanzbedarf für beide Maßnahmen:	11.988.798,87 €	9.534.691,73 €	2.454.107,13 €	751.172,82 €
vergl. zu Kostenschätzung	12.335.988,74 €	9.810.811,36 €	2.525.176,77 €	716.574,68 €
2.) Kosten für beide Maßnahmen:	13.475.048,87 €	10.716.706,36 €	2.758.342,51 €	1.494.591,24 €
vergl. zu Kostenschätzung	13.822.238,74 €	10.992.825,99 €	2.829.412,15 €	1.405.868,38 €

12.579.529,50 € (6.276)

1.)

Finanzbedarf = Kosten für Maßnahme abzüglich bereits geleistete Zahlungen für durchgeführte Leistungen.	Kosten = Alle anfallenden Kosten (Baukosten, Planungskosten, Gebühren, Nebenkosten) für Maßnahme.
--	---

2.)

Kostenkennwerte (netto):	Kostenkennwerte (brutto):
Kosten KG 300+400 netto: 9.960.038,45 €	Kosten komplett brutto: 14.969.640,11 €
KG 300 + 400 / m² NF 929,46 €	KG 300, 400+700 / m² NF 1.396,95 €
KG 300 + 400 / m² BGF 770,48 €	KG 300, 400+700 / m² BGF 1.158,01 €
KG 300 + 400 / m³ BRI 214,34 €	KG 300, 400+700 / m³ BRI 322,14 €
NF komplett inkl. Anteile BgA u. GW: 10.715,92 m²	
BGF komplett inkl. Anteile BgA u. GW: 12.927,00 m²	
BRI komplett inkl. Anteile BgA u. GW: 46.469,01 m³	