

14  
143/2

 **Stadt Köln** 

Eingang **26. Aug. 2013** *Ka*

56 - Amt für Wohnungswesen  
Abteilung: \_\_\_\_\_  
Abschnitt: \_\_\_\_\_

562

Ø AL  
56011

enk. Fe

26.08.13

23.08.2013

Herr Titze  
23759  
Herr Peusmann  
25020

56

  
26  
08  
13

**Kostenberechnung: Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 19 Wohneinheiten und 19 PKW- Stellplätzen**  
**Morkener Straße 20, Heimersdorf**  
**RPA-Nr.: KOB 2013/1322**

eingereichte Kosten: 2.369.071,40 € (netto) / 2.819.194,98 € (brutto)  
Kosten nach Prüfung: ca. 2.470.600,- € (netto) / ca. 2.940.000,- € (brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung für den Abbruch und den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses am Standort „Morkener Straße 20“ wurde dem RPA zur Prüfung vorgelegt. Für den Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) wurde die Kostenberechnung als Kurztext mit weiteren technischen Unterlagen nachgereicht. Ziel ist es, in den politischen Gremien einen Bauentschluss zu erwirken.

Die vorgelegte Kostenberechnung kann grundsätzlich anerkannt werden.

Die angesetzten Einheitspreise für die Leistungen der KG 300 liegen am unteren Bereich des Marktpreisniveaus und zum Teil auch etwas darunter. Es ist möglich, dass für einige Leistungen der verschiedenen Gewerke im Wettbewerb die angesetzten Einheitspreise nicht erzielt werden können.

Der BKI- Wert des Objektes liegt für die Kostengruppen 300+400 mit 849 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Durchschnittswertes von 887 €/m<sup>2</sup> für „Mehrfamilienwohnhäuser, mittlerer Standard“ - obwohl zwei Eingangsbereiche und zwei Treppenhäuser geplant und ausgeführt werden. Das RPA empfiehlt die Projektkosten der KG 300 um ca. 120.000,- € (brutto) und damit die Gesamtkosten auf 2.940.000,- € (brutto) heraufzusetzen. Dies ist entsprechend in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen.

Auch durch die erfolgte Umplanung der Maßnahme können die Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 20.09.2012, wonach das Bauvorhaben kostendeckend, unter Berücksichtigung einer Bewilligungsmiete in Höhe von 5,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu realisieren ist, nicht eingehalten werden kann.

Bereits ohne Berücksichtigung der nicht förderfähigen, ersten Planungskosten in Höhe von ca. 158.000,- € (brutto) und der Anhebung der Baukosten um 120.000,- € (brutto) werden die Bau- und Abbruchkosten in den ersten 7 Jahren zu einer Kostenunterdeckung in Höhe von ca. 0,43 €/m<sup>2</sup> monatlich führen.

Es wird darum gebeten, bei der weiteren Bearbeitung bzw. bei der Umsetzung der Baumaßnahme die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:

#### **KG 200: Kosten Herrichten**

In dieser Kostengruppe bilden die Abbruchkosten den überwiegenden Teil der zu erbringenden Leistungen. Das Gebäudevolumen des abzubrechenden Bestandsgebäudes wird mit 6.480 m<sup>3</sup> angegeben. Die Kostenansätze sind plausibel und marktgerecht.

Für die Altlastenbeseitigung wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept durch das Ing.-Büro Dr. Hemling & Gräfe erstellt. Die Kosten für die Altlastenentsorgung wurden pauschal angesetzt.

Das abzubrechende Bestandgebäude wird im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessers nicht dargestellt.

#### **KG 300: Kosten Bauwerk**

Die wesentlichen Aspekte zur KG 300 wurden bereits im zweiten Absatz dieses Schreibens erläutert. Das Gebäude soll im Energiestandard der EnEV 2009 erstellt werden.

#### **KG400: Kosten Technische Gebäudeausrüstung**

In der Leistungsbeschreibung der KG 400 sind die Positionen der Elektroverteilungen und Verkabelungen als zusammengefasste Leistungen aufgeführt. Diese sollten in der später folgenden Ausschreibung in Einzelpositionen getrennt werden.

#### **KG 500: Kosten Außenanlagen**

Die Kostengruppe 500 beinhaltet die Herstellung der Pflasterflächen für PKW- Stellplätze (19 Stück), Fahrradstellplätze (2 x 20 Stück) und Zuwegungen zum Gebäude, sowie die Gestaltung der Außenanlagen mit Spiel- und Grünflächen. Des Weiteren sind die Kosten für die Schmutzwasser- und Regenwasserleitung incl. Rigolenversickerung enthalten.

Die Kostenansätze für die KG 500 liegen auf marktüblichem Niveau.

#### **KG 600: Ausstattung und Kunstwerke**

Für Kostengruppe 600 ist in der Kostenberechnung kein Ansatz enthalten.

#### **KG 700: Baunebenkosten**

Die Honorarermittlung erfolgt grundsätzlich nach HOAI und sollte deshalb überarbeitet werden. Es ist bekannt, dass die fehlende Aufschlüsselung der Baunebenkosten nicht DIN- konform und so keine Kostentransparenz gewährleistet ist (z.B. hinsichtlich der Frage der zu beauftragenden Planer und weiterer Einzelkostenansätze). Da die Ermittlung extern beauftragt wurde, ist diese Leistung auch zu erbringen.

In der KG 700 wurden die Honorare unüblich für die einzelnen Planungsleistungen über die BGF durch Multiplikation mit Kostenkennwerten ermittelt. Die Zahlenwerte lassen sich nicht herleiten.

Eine Kopie der Kostenberechnung nehme ich zu meinem Unterlagen.

Ein weiteres Exemplar der geprüften Kostenaufstellung, mit Blau eintragungen, erhält 56.

Mit freundlichen Grüßen

