

Projekt Nr.
633 / 862

Projekt
Feuerwehr Köln-Nippes

Unser Zeichen
GAE

Durchwahl
-21

Datum
01.07.2013

Gegenüberstellung Kosten Generalsanierung - Neubau

		Generalsanierung		Neubau	
		Kostenberechnung 11.01.2013		Kostenannahme (ohne Vorentwurf, auf Basis von Kenndaten) 17.05.2013	
		Netto	Brutto	Netto	Brutto
KG 100	Grundstück	- €		- €	
KG 200	Herrichten und Erschließen	- €		- €	
KG 300-400	Baukonstruktionen Bauwerk, und TGA	24.215.031,46 €		26.670.000,00 €	1.270€/m ² BGF, ca. 21.000m ² BGF
KG 500	Aussenanlagen	747.383,20 €		1.400.000,00 €	Herrichtung Grundstück gesamt
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.445.073,80 €		1.600.000,00 €	Ausstattung incl. Sonderflächen
KG 700	Baunebenkosten	7.130.021,88 €		8.010.900,00 €	Nebenkosten 27%
		33.537.510,34 €	39.909.637,30 €	39.880.900,00 €	47.458.271,00 €
Sonstige Maßnahmen					
	Abbrucharbeiten Gebäude	- €		1.260.000,00 €	ca. 20 €/m ³ , ca. 63.000 m ³
	Sonderdeponie Abbrucharbeiten	- €		240.000,00 €	Entsorgung Altlasten
	Abbrucharbeiten Trafogebäude	- €		280.000,00 €	incl. Kellergeschoss (netcologne)
	Verlegung KVB-Spannungsstation	- €		2.095.000,00 €	Angebot KVB 2012
	Verlegung Netzknoten netcologne	- €		2.095.000,00 €	Annahme pauschal analog Angebot KVB
	Auslagerung Branddirektion	- €		140.000,00 €	140 Personen x 500€/AP/Umzug * 2
	Auslagerung Werkstätten und Lagerstätten	- €		360.000,00 €	6000m ² x30€/Umzug * 2
	Auslagerungen FW5/Rettungsdienst	- €		300.000,00 €	3000m ² x50€/Umzug * 2
	Anmietung von Büroflächen	- €		1.512.000,00 €	140 Personen x 300€/AP/Monat
	Anmietung von Hallen/Werkstätten	- €		1.512.000,00 €	6000m ² x7,00 € incl. NK
	Herrichten von Ersatzbauten Büro	- €		84.000,00 €	IuK etc. ca. 600€/AP
	Herrichten von Ersatzbauten FW5/Hallen	- €		1.050.000,00 €	3000m ² x 350€ Ruheräume/IuK/TGA
	Herrichten von Waschhalle/Desinfektionshalle	- €		200.000,00 €	
	Ruheräume für Leitstelle (Abbruch BT C)	- €		600.000,00 €	Anmietung Container 2 Jahre
	Verlängerung Mietvertrag Freiw. Feuerwehr	- €		- €	Verlängerung 4 Jahre, Bauunterhaltung
		- €	- €	11.728.000,00 €	13.956.320,00 €
Gesamt					
	Gesamtsummen	33.537.510,34 €	39.909.637,30 €	51.608.900,00 €	61.414.591,00 €
	beinhaltet 19% Mwst.		6.372.126,96 €		9.805.691,00 €
Differenz					
	Generalsanierung - Neubau - Brutto				21.504.953,70 €

Hinweise zur Kostenannahme Neubau:

1. Annahme von Kosten ohne Vorentwurf auf Basis von Kenndaten
2. Kostenansatz Mittelwert BKI 2012 für Bürogebäude 1.150€/m² BGF, Ansatz für Bereitschaftsdienste ebenfalls 1.150€/m²
Ansatz Kostenannahme vom 17.05.2013 1.270€/m² aufgrund komplizierter Gebäudebereiche (stützenfreie Fahrzeughalle, Anbindung an Leitstelle etc.)
3. Mindestansatz für Hauptfeuerwache mit komplexen Funktionsbereichen Branddirektion, Leitstelle, Feuerwache 5, Rettungsdienst, Freiwillige Feuerwache und Funk-Werkstätten
4. Ansatz Nebenkosten 27% für Projektleitung, Projektsteuerung, Planer und Fachplaner
5. Ausstattung betrifft im Neubau auch die Bereiche wie Sporthalle, Waschhalle und Desinfektionshalle, die in der Generalsanierung unberücksichtigt bleiben

Besondere Maßnahmen umfassen:

- Abbrucharbeiten der Gebäudeteile A, B1, B2, C und Trafogebäude
- Auslagerung von Funktionsbereichen wie Branddirektion, Feuerwache 5, Rettungsdienst und Werkstätten
- Neuorganisation der Funktionen infolge dezentraler Standorte zur Leitstelle (Bauteil D Neubau aus 2006)
- Kompensation der fehlenden räumlichen Verknüpfung von Funktionen, erhöhter Verkehrsbedarf
- Anmietung von Ersatzbauten für die temporäre Anordnung von Nutzungsbereichen mind. 36 Monate (Umbau/Einzug/Nutzung/Auszug/Rückbau)
- Herrichten von Ersatzbauten für die entsprechende Nutzung (z.B. Fahrzeughallen mit Bremsdruckanlagen für Fahrzeuge, Abgasabsauganlagen etc.)
- Umverlegung KVB-Spannungsstation Bereich Trafogebäude EG gemäß Kostenvorgabe KVB aus 2012, Kostenansatz analog für Netzknoten netcologne KG