

14
143/2

26 Gebäudewirtschaft	
11. Feb. 2015	

[Handwritten signature]
[Handwritten date: 11.2.15]

11.02.2015
Herr Peusmann
25020
Herr Rohlmann
22994
Herr Titze
23759

26

**Kostenberechnung: Abriss der Förderschule und Neubau einer Gesamtschule mit Dreifachsporthalle
Ossietzkystraße, Nippes**

RPA-Nr.: 2014/1695

Eingereichte Kosten (gerundet):	39.13 Mio. € (netto)	46.33 Mio. € (brutto)
Bestätigte Kosten (gerundet):	32.99 Mio. € (netto)	39.03 Mio. € (brutto)
excl. der Kosten für die Einrichtung / Ausstattung		5.00 Mio. € (brutto)
excl. der Kosten für Kreisverkehr / LSA		0.63 Mio. € Brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem Erläuterungsgespräch am 27.10.2014 wurde die Neubaumaßnahme „Gesamtschule Nippes – Ossietzkystraße“ dem RPA von der Gebäudewirtschaft vorgestellt. Gleichzeitig wurden die Planungsunterlagen zur Prüfung übergeben. Die Teilkostenberechnung für die KG 400 (Technische Ausrüstung) wurde im Januar 2015 nachgereicht.

Die Gebäudewirtschaft beabsichtigt einen Baubeschluss zu erwirken. Hierzu ist die vorherige Prüfung der Kostenberechnung durch das RPA erforderlich.

Die im Planungsbeschluss angegebenen Kosten (Rat, 07.10.2010) lagen bei ca. 38 Mio. € (brutto), zuzüglich ca. 5 Mio. € für die Einrichtung und Ausstattung der Schule und Turnhalle. Gegenüber dem Planungsbeschluss ergeben sich mit der vorgelegten Kostenberechnung im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Entfall Passivhausstandard
- Verzicht auf die Tiefgarage
- Änderung der Verkehrsführung (Parkplätze, Kreisverkehr)
- Verschiebung der Fertigstellung von 2015 auf 08/2017

Die Kosten für die KG 300 (Baukonstruktionen) und KG 400 (Technische Anlagen) liegen im oberen Drittel der BKI Kennwerte für vergleichbare Objekte.

Nach Ausklammern der nicht prüfbaren Teile der Kostenberechnung (Ausstattung, Kreisverkehr, Bus, Hohl- und Bringplätze) erscheint eine Kostenvorgabe für das Gesamtprojekt in Höhe 39.03 Mio. € brutto (incl. des schon erfolgten Abbruchs) als angemessen. Die Kürzungen betragen insgesamt 1.67 Mio. € und betreffen Standardpositionen der Kostengruppen 300-500. Diese wurden in der Kostenberechnung mit Preisen deutlich über Marktpreisniveau angesetzt. Um Beachtung der Blauetragungen in den Unterlagen wird gebeten.

Die Neubaumaßnahme soll über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über Mietzahlungen von der Schulverwaltung refinanziert werden. Der Abriss und der Restbuchwert der Gebäude werden im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zur Verfügung gestellt. Die Kosten für die Einrichtung und Ausstattung sollen aus der Bildungs-/Schulpauschale finanziert werden.

KG 200 - Herrichten und Erschließen

Der überwiegende Teil der Arbeiten wurde bereits beauftragt und ausgeführt. So erfolgte der Abbruch des Bestandsgebäudes bereits ab dem 3. Quartal 2014. Der Abbruch erfolgte im Vorgriff auf den Baubeschluss (siehe auch Mitteilung Vorlagen-Nr. 3735/2014 unter TOP 7.3 der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 08.12.2014).

Bei der KGR 210 wird davon ausgegangen, dass eine Untersuchung der Asphaltflächen hinsichtlich einer möglichen PAK Belastung vorgenommen wurde.

Die Kosten für die Änderungen aus dem Verkehrsgutachten (Straßenbau und Lichtsignalanlagen) gibt die Projektleitung pauschal mit ca. 630.000 € brutto (incl. KG 700) an. Die Planung der Straßen und Verkehrstechnik kann nach Aussage der Projektleitung der Gebäudewirtschaft nicht durch das Fachamt 66 erfolgen. Eine Aussage zur Wirtschaftlichkeit oder zum Standard ist durch das RPA nicht möglich. Die Kosten bleiben daher in der Prüfsumme unberücksichtigt. Es wird empfohlen, die konkrete Fach- und Kostenplanung zeitnah dem zuständigen Fachausschuss vorzulegen.

Das RPA weist darauf hin, dass die Erschließung rechtzeitig sicher zu stellen ist, da ansonsten wegen entgegenstehenden Bauplanungsrechts die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich ist.

KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktion

Die Preisansätze für die Kostengruppe 300 befinden sich überwiegend auf einem gehobenen Marktpreisniveau. Die Kostenansätze für Stahlbetonarbeiten, sowie für Fliesen und Bodenbelagsarbeiten befinden sich weit oberhalb des Marktpreisniveaus. Die Kostengruppe 370 (Baukonstruktive Einbauten) enthält lediglich pauschale Kostenansätze. Da eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung dieser Einbauten fehlt, kann zur Wirtschaftlichkeit keine Aussage getroffen werden.

KG 400 - Bauwerk – Technische Anlagen

Die vorgelegten Unterlagen sind strukturiert und nachvollziehbar. Teilweise enthalten die Berechnungen der einzelnen Kostengruppen pauschale Ansätze. Es fehlt eine genaue Beschreibung.

Die Kosten für eine Telefonanlage und die dazugehörigen Endgeräte sind nicht erfasst.

KG 500 - Außenanlagen

Die Prüfung ist nur eingeschränkt möglich, da keine Massenermittlungen zur Verfügung gestellt wurden. Diverse pauschalisierte Kostenangaben sind ebenfalls nur sehr eingeschränkt prüfbar.

Bei einem erheblichen Teil der Positionen sind die kalkulierten Einheitspreise deutlich über dem derzeitigen Marktpreisniveau angesetzt.

Das RPA bittet sicher zu stellen, dass der Einbau von Bodenstrahlern zur Baumbeleuchtung mit der ökologischen Baubegleitung und dem Fledermausexperten abgestimmt wird.

KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Kosten der Kostengruppe 600, Ausstattung und Kunstwerke, sind nur pauschal angegeben. Eine Aussage zur Wirtschaftlichkeit oder zum Standard ist daher nicht möglich. Die Kosten bleiben in der Prüfsumme unberücksichtigt.

KG 700 - Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind plausibel dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Vorlage der Kostenberechnung konnten nach Aussage der Projektleitung noch nicht alle Details abschließend geklärt werden. Hierzu zählen unter anderem die Fragen, ob ein Feuerwehraufzug, eine Sprinkleranlage in der Aula, eine zusätzliche Brandmeldeanlage und evtl. Beschleunigungsmaßnahmen notwendig werden. Die Aufwendungen hierfür schätzt die Projektleitung der Gebäudewirtschaft auf etwa 1.3 Mio. € (brutto).

Für das RPA sind die genannten Risiken nicht bewertbar. Die Forderungen erfolgten nach Aussage der Projektleitung fast ausschließlich durch städtische Dienststellen. Leider können die Forderungen den Unterlagen nicht entnommen werden. Das externe Brandschutzkonzept aus April 2014 (Zeitpunkt der Bauantragstellung) z.B. kennt keine solchen Forderungen.

Empfehlung:

Das RPA schlägt vor, die Kostenrisiken vorläufig zu berücksichtigen und ein Kostenbudget in Höhe von 44.66 Mio. € brutto zur Verfügung zu stellen. Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft sollte regelmäßig über die Entwicklung des Projektes informiert werden. Soweit sich die Pauschalen für die Einrichtung in Höhe von 5. Mio. € und die Verkehrsführung in Höhe von 0.63 Mio. € im Laufe der weiteren Planung wesentlich verändern, sollte hierzu eine separate Entscheidung herbeigeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Hans-Jochen Hemsing