

14

05.2015

26

**KGS Forststraße 20 in Rath-Heumar – Generalinstandsetzung u. Auslagerung**

**hier: Prüfung der Kostenberechnung (Stand 27.04.2015)**  
**RPA-Nr.: KOB 2015/0491**

**Vorgelegte Kosten**

Generalsanierung	6.254.621,85 € netto,	7.443.000,00 € brutto
Auslagerung:	1.515.126,05 € netto,	1.803.000,00 € brutto
Gesamt:	7.769.747,90 € netto,	9.246.000,00 € brutto

(inkl. Baukostenindex)

**Bestätigte Kosten**

Generalsanierung:	4.592.663,80 € netto	5.465.270,00 € brutto
-------------------	----------------------	-----------------------

(inkl. Baukostenindex, ohne Ausstattung und Baunebenkosten)

Auslagerung: ungeprüft, da bereits überwiegend ausgeschrieben

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Generalinstandsetzung der Grundschule Forststr. handelt es sich um eine investive Maßnahme. Ein politischer Planungsbeschluss liegt nicht vor, wohl ein Planungsauftrag des Amtes für Schulentwicklung, 40, an die Gebäudewirtschaft, 26, aus dem Jahre 2011 und eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2012 mit verschiedenen Varianten:

Variante	Kosten (brutto)	zzgl. Auslagerung (brutto)
Generalsanierung	5.522.206,00 €	2.560.000,00 €
Generalsanierung + Erweiterung	8.467.017,00 €	
Neubau Schulgebäude + Sanierung Turnhalle	9.028.877,00 €	
Neubau	10.841.829,00 €	

40 entschied sich für die günstigste Planungsvariante, für die Generalsanierung zu geschätzten Gesamtkosten von etwa 8.082.206,00 € brutto und damit gegen einen vollständigen oder teilweisen Neubau.

Die Prüfung der Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der Grundschule Forststr. konnte leider nur unvollständig erfolgen, da im Bereich der Kostengruppen 600 und 700 (Ausstattung und Baunebenkosten) keine dem Planstand angemessenen ausreichend belastbaren Angaben erfolgten, obwohl dies für die Baunebenkosten möglich wäre, wie bei den Baumaßnahmen Sanierung Bühnen, Bildungslandschaft Altstadt Nord und Feuerwehrzentrum Gummersbacher Str. praktiziert.

Auf eine Prüfung der Auslagerungskosten selbst hat das RPA aufgrund bereits erfolgter Ausschreibungen verzichtet. Hier sollte die Gebäudewirtschaft zum Baubeschlussverfahren darlegen, ob die Ausschreibungsergebnisse im angenommenen Rahmen liegen.

zusätzlich mit Lüftungsanlagen auszustatten sind. Diese Entscheidung beruht auf Messwerten, die einer auf dem Gebäude installierten Messeinrichtung der Flughafen GmbH entnommen wurden. Zusätzliche Messungen oder Berechnungen der Innenraumschallpegel in den betreffenden Räumen wurden von dem extern beauftragten Büro nicht durchgeführt. Die Prüfung der Kostenansätze hat ergeben, dass diese durchgehend einem hohen technischen Standard entsprechen und in Teilbereichen Einsparpotenziale bieten. Außerdem besteht in einigen Punkten noch Klärungsbedarf, wie z.B. die Beteiligung der Feuerwehr an den Anschlusskosten für das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr.

#### KG 500 – Außenanlagen:

Die Kosten für die Neugestaltung des Schulhofes, der umliegenden Grünflächen und der Stellplätze sind nachvollziehbar, obwohl ein Erläuterungsbericht zu der Planung und der Kostenaufstellung noch fehlt.

#### KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:

Der eingestellte Kostenansatz in Höhe von 274.760,00 € brutto basiert fast ausschließlich auf der Kostenzusammenstellung von 40, bei der es sich, nach eigener Angabe, nur um eine grobe Kostenschätzung handelt, die auch davon abhängig ist, welches Mobiliar nach der Generalinstandsetzung noch verwendet werden kann. Hierfür bleiben deshalb Bedarfsprüfung und Bedarfsfeststellungsbeschluss noch separat einzuholen.

#### KG 700 – Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten werden mit rund 1,7 Mio. € brutto angesetzt. Die Aufgliederung in Teilleistungen erfolgte nicht in der Tiefe, wie in den übrigen Kostengruppen. Auf Nachfrage bei 26 wurden 14 der gewünschten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt. Auf welcher Basis die einzelnen Teilleistungen ermittelt wurden, kann daher nicht nachvollzogen werden. Es fehlt die Grundlage für eine inhaltliche Prüfung. Die Baunebenkosten können daher von 14 nicht bestätigt werden. Auffällig ist, dass die Baunebenkosten sich gegenüber der Machbarkeitsstudie, von 933.816,40 € auf 1.702.046,00 €, fast verdoppelt haben. Die vorgelegten Kosten erscheinen sehr hoch. Es empfiehlt sich eine Überprüfung Leistungs- und Kostenansätze.

## II. Auslagerung Erikaweg:

Die gesamte Grundschule, einschließlich OGTS-Bereich, wird während der Generalsanierung ausgelagert. Hierzu soll die Grünfläche am Erikaweg hergerichtet und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder in den Urzustand zurückgebaut werden. Für die geplante Bauzeit von zwei Jahren werden Systembauten für die Klassen, die Verwaltung und für den OGTS-Bereich (Küche, Speiseraum und Betreuung) angemietet. Die Gesamtkosten für die Auslagerung werden mit rund 1,8 Mio. € brutto angegeben. In der Ausschreibung zur Vergabe der Landschaftsbauarbeiten werden diese Kosten dagegen mit 1,8 Mio. € netto aufgeführt, möglicherweise ein Versehen. Ohne den Baubeschluss abzuwarten sind u.a. die Ausschreibungen für die Landschaftsbauarbeiten und die Anmietung der Systembauten fertiggestellt, veröffentlicht und teilweise submittiert worden. Warum für die Kostenberechnung trotzdem eine „Preissteigerung 2015 – 2017 Index i. M. 3,5 %“ einberechnet ist, erscheint aufgrund der bereits erfolgten Ausschreibungen nicht angemessen. Wegen der begonnenen Vergabeverfahren erfolgt von 14 keine Prüfung der Kostengruppen 200 bis 600. In den Auslagerungskosten sind rund 424.000,-- € brutto für die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) enthalten. Es wurden 14 nicht alle Anlagen und Berechnungen, analog zur Generalinstandsetzung, zur Verfügung gestellt, sodass auch hier die Grundlage für eine inhaltliche Prüfung fehlt. Da es sich um Systembauten handelt erscheinen die Baunebenkosten im Ansatz relativ hoch. Daher wird auch hier eine Überprüfung der einzelnen Leistungs- und Kostenansätze empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Fortführung der Gesamtmaßnahme wird gleichwohl empfohlen. Eine Aufhebung der im Vorgriff auf den Baubeschluss erfolgten Ausschreibungen (u.a. Anmietung Container, Vergabe-Nr. 2015-0531, geschätzter Auftragswert ca. 535.000,00 € brutto und Außenanlagen, Vergabe-Nr. 2015-0560, geschätzter Auftragswert ca. 680.000,00 € brutto) aufgrund noch nicht beschlossenen Finanzrahmens würde Schadensersatzansprüche der Bieter nach sich ziehen. Die Gebäudewirtschaft sollte allerdings erläutern, wie sie zukünftig ein regelkonformes Verfahren sicherstellt, ohne den politischen Entscheidungsträger unter Zugzwang zu setzen.

Es ist nicht bekannt, welche Zielvorgaben 40 für die Planung an die Gebäudewirtschaft gestellt hatte. Es ist jedoch festzustellen, dass die Schulbauleitlinie der Stadt Köln hier keine Anwendung finden kann, da vorgesehen ist, an den Klassenraumgrößen grundsätzlich nichts zu verändern und keine zusätzlichen Differenzierungsräume geschaffen werden. Auch die Barrierefreiheit wird nicht im gesamten Schulgebäude umgesetzt. So ist zum Beispiel der Mehrzweckraum im Oberschoss von Trakt A nicht barrierefrei erreichbar. Lediglich Trakt B erhält eine zusätzliche Aufzugsanlage, wodurch die OGTS-genutzten Räume im Untergeschoss barrierefrei zugänglich gemacht werden.

### **I. Generalsanierung**

Es folgen den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276 zugeordnete Feststellungen:

#### Kostengruppe 100 – Grundstück:

Es wurden keine Kosten eingestellt.

#### Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen:

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Abbruchmaßnahmen. Die Kosten sind plausibel.

#### Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion:

Bei der Maßnahme Generalsanierung KGS Forststraße handelt es sich zum einen um eine reine Instandhaltungsmaßnahme (z.B. der Klassenräume); zum anderen werden Teilbereiche durch Grundrissänderungen und Anbauten optimiert (z.B. des Verwaltungsbereiches) bzw. zur Versammlungsstätte erweitert (z.B. erhält die Turnhalle einen Anbau für Bestuhlung). Die vorhandene Toilettenanlage im Pausenhof wird komplett abgebrochen und durch einen Neubau, der zwischen Schule und Turnhalle platziert wird, ersetzt.

Durch die unterschiedlichen Anbauten (z.B. Aufzug, Treppenturm, neue WC-Anlage, usw.), die zum Teil einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz erfordern, bestehen Unsicherheiten, z.B. in der Gründung, die ein erhöhtes Kostenrisiko darstellen. Von 26 werden keine zusätzlichen Risiken in der Kostenberechnung aufgeführt.

In den Unterlagen fehlt ein Sanierungskonzept für die unterschiedlichen Schadstoffsanierungen (u.a. PCB, PAK, Asbest). Es wurden pauschal Kosten für Abbruch und Entsorgung in Höhe von 32.725 € brutto angesetzt. Ob diese Kosten auskömmlich sind, kann nicht beurteilt werden, da keine differenzierten Unterlagen darüber vorliegen unter welchen Bedingungen die schadstoffbelasteten Materialien entfernt werden müssen.

#### Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen (TA):

Die gesamten technischen Anlagen der Grundschule werden, mit Ausnahme der beiden neuwertigen Brennkessel, erneuert.

In den Kosten ist ebenfalls der Einbau von zwei Lüftungsanlagen für die Klassen- und Betreuungsräume enthalten. Grundsätzlich müssen diese Räume nicht mit raumluft-technischen Anlagen ausgestattet werden. Aufgrund der äußeren Lärmbelastungen (z.B. S-Bahn und Flughafen Köln/Bonn) und der Vorgabe vom Gesundheitsamt, dass ein Innenlärmpegel nur bis 50 dB(A) tolerierbar ist, wurde von der Fachdienststelle entschieden, dass nicht nur neue schallgedämmte Fenster einzubauen sind, sondern auch die Räume

26  
262/14

18.05.2015  
Herr Kröger  
20592

1. Schreiben an:

ab: 18/5.2

14

**KGS Forststraße 20 in Rath-Heumar -Generalinstandsetzung und Auslagerung-  
hier: Ihr Schreiben vom 15.05.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o.g. Schreiben wird seitens der Gebäudewirtschaft (GW) wie folgt Stellung genommen:

**Prüfbarkeit der Kostengruppe 600**

Entsprechend dem üblichen Verfahren werden auch bei der aktuell vorgelegten Baumaßnahme die Einrichtungskosten gesondert von 40 zur Prüfung bei 14 eingereicht.

**Prüfbarkeit der Kostengruppe 700**

Die Art der Darstellung der Kosten wurde aktuell im Sinne der Einheitlichkeit so von der GW festgelegt. Aus Sicht der GW genügt die gewählte Darstellungstiefe dem Anspruch einer belastbaren Prüfung.

Da es sich hier aber um ein Grundsatzthema handelt, werden wie im Vorfeld besprochen, noch entsprechende Abstimmungen zwischen den Dienststellen vorgenommen.

**Schadenersatzpflicht durch nicht regelkonforme Verfahren bei der Auslagerung**

Aufgrund dessen, das es sich hier um eine vom Stadtvorstand in der Priorität 1 beschlossene Maßnahme handelt, wurde der von 14 beschriebene Weg gewählt. Im Vorfeld wurde aber, um die von Ihnen angesprochene Schadenersatzpflicht auszuschließen, mit 27 im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Containeranlage vereinbart, dass ein Vorbehalt in die Ausschreibungen aufgenommen wird, dass die Realisierung der Maßnahme unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Ratsbeschlusses steht. Die dortige juristische Prüfung

ergab, dass im konkreten Fall der Bieter entsprechend keine Schadensersatzsprüche bei Nichtbeauftragung einfordern kann.

### **Unklarheit hinsichtlich der Zielvorgaben 40 bei der Sanierung**

40 hat seit dem Anfangsstadium das Projekt begleitet. In dem Ihnen vorliegenden Schreiben 40/402/24 vom 05.03.2015 hat 40 die Planungen hinsichtlich des Raumprogramms, der Funktionalität und der Einhaltung der Schulbauvorgaben freigegeben.

### **Kostengruppe 300-Risikozuschlag Gründung**

Die entsprechenden Kosten wurden in Abstimmung mit dem Statiker bereits unter der 1.7.10 und 1.7.20 in der Kostenberechnung berücksichtigt. Risikozuschläge sind hier nicht erforderlich.

### **Schadstoffbeseitigung**

Bei der Berücksichtigung der Kosten der Schadstoffbeseitigung wurden die Ergebnisse der ~~Betrachtungen des Sachverständigenbüro berücksichtigt, welches von der GW beauftragt~~ wurde, die spätere Schadstoffbeseitigung federführend zu begleiten. Die Kosten erscheinen ausreichend kalkuliert zu sein.

### **Kostengruppe 400 Lüftungsanlage**

Wie die Abstimmung mit dem Gesundheitsamt in mehreren Besprechungen ergab, wird eine solche Anlage von dort im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert. Die Notwendigkeit einer solchen Anlage ergibt sich bei der näheren Betrachtung wie folgt. ~~So ist es in der Regel zunächst naturgemäß nicht möglich, während der Schulstunde eine~~ akzeptable Raumluftqualität ohne ein zumindest kurzfristiges Öffnen der Fenster zu erreichen. Insbesondere im Sommer muss es zudem aber möglich sein, während des Unterrichtes auch längerfristiger zu lüften. Dieses ist aber aufgrund der von Ihnen beschriebenen Lärmkulisse nicht mit einem ordnungsgemäßen Unterricht zu vereinbaren. So wären weitere ~~kostenaufwendige Messungen nicht mit verwertbaren Ergebnissen, die einer Problemlösung~~ dienen würden, verbunden.

Die grundsätzliche Planung der Kostengruppe 400 wird im weiteren Prozess von hier dahingehend überprüft, ob in Teilbereichen das pauschal angesprochene Einsparpotential besteht.

### **Anschluss des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr Rath/Heumar an den Heizkessel der Schule**

~~37 und 26 haben zu Beginn der Maßnahme Gespräche geführt, um mögliche Synergien zu~~ definieren. So wurde auch diskutiert, zukünftig das Gebäude der Feuerwehr über die Hei-

zung der Schule zu beheizen. Aus wirtschaftlichen Gründen hat 37 aber davon Abstand genommen, den o.g. Anschluss zu realisieren, da die bestehende Heizungsanlage aus Gastherme und Gastank voll funktionsfähig ist.

In der Kostenberechnung wurde sicherheitshalber trotzdem diese Teilmaßnahme aufgenommen, da es zwischenzeitlich eine entsprechende Anfrage aus der BV 8 gab.

Nach heutigem Planungstand, ist es vorgesehen, den größten Teil der in diesem Zusammenhang erforderlichen Leistungen nicht auszuführen, sondern alleine die 50 m Heizungsleitung und den Graben für diese Leitung zu realisieren, da der gesamte Schulhof erneuert wird und so im Fall eines späteren Anschlusses der aufwendig erneuerte Schulhof unangetastet bliebe. Diese Kosten werden zunächst aus dem Budget der Sanierung getragen, um dann der Feuerwehr bei einem möglichen späteren Anschluss in Rechnung gestellt zu werden.

### **KG 700-Baunebenkosten Sanierung sowie Auslagerung**

Die Kosten wurden sehr aufwendig und detailliert ermittelt und entsprechen zudem den hiesigen Erfahrungen bei vergleichbaren Generalsanierungen.

Hinsichtlich der Auslagerung ist abschließend darauf hinzuweisen, dass die Auslagerung in die bestehende Bezirkssportanlage eine ungewöhnlich große technische Herausforderung darstellt und entsprechend nicht mit anderen Auslagerungsmaßnahmen verglichen werden kann. Die vorgenommene Indexierung kann aus den von Ihnen genannten Gründen entfallen.

Der Anregung die Ausschreibungsergebnisse zum Baubeschlussverfahren darzulegen, ob die Ergebnisse im angenommenen Rahmen liegen, wird gerne nachgekommen, sofern die Ergebnisse bis dahin vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

2. 262/14. z.Vg.

18105  
P. 18105/11