

Kostenberechnung für die Sanierung der Grundschule Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln - Neuehrenfeld

RPA-Nr.: 2016/1133

Summe eingereicht	rund 8,005 Mio. € netto, rund 9,526 Mio. € brutto (zzgl. Einrichtungskosten 429.000 € brutto)
Summe bestätigt	rund 7,817 Mio. € netto, rund 9,302 Mio. € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

26- Gebäudewirtschaft hat im Auftrag von 40- Amt für Schulentwicklung die Planung zur Sanierung der Schule Overbeckstraße aufgenommen. Der Planungsbeschluss wurde in der Ratssitzung vom 16.12.2014 herbeigeführt. Auf Basis der geprüften Kostenberechnung soll nunmehr der Baubeschluss erwirkt werden.

Die vorgelegte Kostenberechnung beinhaltet die Sanierung des Schulgebäudes, der Turnhalle und den Umzug der Hausmeisterwohnung. Die Gesamtkosten werden mit 8,005 Mio. € (netto) angegeben.

Da es sich um eine Sanierung handelt, können die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude nach BKI nicht für einen Vergleich herangezogen werden. Bezogen auf die Gesamtkosten ergeben sich Kosten von ca. 400 €/m³ Bruttorauminhalt bzw. 1.630 €/m² Bruttogeschossfläche.

Nach Prüfung der Unterlagen werden Kosten i. H. v. rd. 7,817 Mio. € netto (rd. 9,302 Mio. € brutto) bestätigt.

Die Finanzierung soll über die Spartenmiete erfolgen.

Zur Kostenberechnung im Detail:

Für alle Kostengruppen liegt keine positionsbezogene Mengenermittlung vor. Die Mengensätze können deshalb nicht bestätigt werden.

Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion):

Einzelne Preisansätze sind nicht bewertbar, da ihr Umfang nicht nachvollziehbar ist oder sie pauschal angegeben sind. Vereinzelt Preise sind überhöht, andere eher niedrig angesetzt. Insgesamt kann die Gesamtsumme nachvollzogen werden.

In der KOB ist ein Kostenansatz für Unvorhergesehenes in Höhe von 5% ohne Beschreibung enthalten (Gesamt 188.500 € netto). Das kann so nicht bestätigt werden und ist aus der honorarrelevanten Aufstellung herauszurechnen.

Die in der Kostenberechnung von HPC vom 12.06.2015 (vgl. 1.4 bzw. 3.1) aufgeführten Kosten für den Abriss und die Entsorgung des Pavillons in Höhe von 35.093 € netto sind in der Kostenberechnung nicht erkennbar enthalten.

Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen):

Für die Baustelleneinrichtung sind als Materiallager rund 32.000 € aufgeführt. Ich bitte zu prüfen, ob diese nicht durch die Nutzung z. B. der vorhandenen Räume eingespart werden können.

Insgesamt sind die Kosten für die geplanten Arbeiten angemessen.

Kostengruppe 600 (Ausstattung):

Die Ausstattungskosten betragen gemäß einer am 24.08.2016 übermittelten Aufstellung 429.000 € brutto. Die Summen sind pauschalisiert angegeben und werden nur nachrichtlich aufgeführt und nicht in den Gesamtkosten der Maßnahme berücksichtigt. Über die Anschaffung ist durch 40- ein separater Beschluss einzuholen.

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten):

Die Baunebenkosten sind nach Untergruppen gegliedert und beziffert. Für noch nicht geschlossenen Verträge wurden pauschale Ansätze gewählt.

Die Baunebenkosten betragen 26 % der Gesamtkosten der Kostengruppen 300 und 400 und liegen damit im mittleren Bereich gemäß den statistischen Kostenkennwerten.

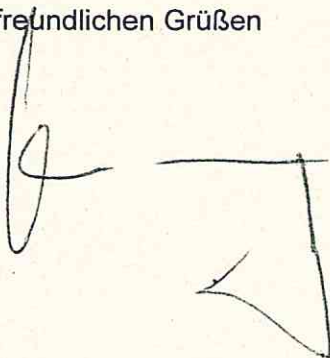
Insgesamt ist die Kostenberechnung gut aufbereitet. Abstimmungen mit weiteren an der Planung Beteiligten sind enthalten (z. B. 40-, Denkmalamt, Energiestelle, Gesundheitsamt).

Wie u. a. dem Projektbesprechungsprotokoll Nr. 13 vom 20.10.2015 zu entnehmen ist, war die Planung der Leistungsphasen 1 bis 3 der TGA-Planer sehr fehlerhaft. Sie musste durch das ab Leistungsphase 4 beauftragte Büro vollständig überarbeitet werden. Bitte teilen Sie uns mit, ob bzw. wie dieser zusätzliche Planungsaufwand bereits gegenüber dem ersten Planungsbüro geltend gemacht wurde.

Zukünftig bitten wir darum, bereits mit der Vorlage einer Kostenberechnung den angestrebten Zeitplan für die politischen Gremien mitzuteilen.

26- und 20- erhalten eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, followed by a large, hand-drawn arrow pointing to the right. The arrow is simple, with a horizontal shaft and a triangular head.