

26
261/11

17.11.2016
Herr Schwalb
20598

14
143/1

Neubau Mensa GGS Lochnerstr. 13-15, 50674 Köln
Hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA-Nr. 2016/1414
Stellungnahme 26

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Prüfung der Kostenberechnung nehme ich wie folgt Stellung:

Planung:

Auf die Planung einer WC-Anlage für die Benutzer und einen Büroraum für die Angestellten wurde nicht ausschließlich aus Platzgründen verzichtet, sondern auch, weil es entsprechende Räumlichkeiten im Bestandsgebäude gibt.

Kosten:

Die Kosten der Kostengruppe 300 wurden zwischenzeitlich auf rund 450.000 € korrigiert, im Ergebnis sind das dann rund 3.000 €/m² BGF.

Die verhältnismäßig hohen Kosten zur Vergleichsgruppe nach BKI sind neben den von 26 bereits aufgeführten Gründen im Wesentlichen folgendem Umstand geschuldet:

Aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände sind die Maximalabmessungen des Gebäudes vorgegeben. Es sind 220 Kinder zu verpflegen, jedoch können nur 80 Plätze im Speiseraum realisiert werden. Daraus resultiert eine Mittagsversorgung im 3-Schicht-Betrieb auf einer Bruttogrundfläche von nur ca. 255 m²

Die Ausstattung und Logistik der Küche, Spülküche etc. ist aber auf Produktion von 220 Essen ausgelegt, zudem teilweise auf Frischeproduktion. Dementsprechend sind auch die Lüftungsanlage, Elektroversorgung etc. zu dimensionieren.

Das Verhältnis der KGR 400 an den Kosten KGR 300/400 ist deswegen mit ca. 40% wesentlich höher als bei der BKI Vergleichsgruppe mit 29,7%

Für den Normalfall, nämlich die Essensversorgung im Einschichtbetrieb, würde auf Grund einer größeren BGF (+ ca. 160 m²; KGR 300 + ca.240.000 €) ein Kostenkennwert von rund 2.400 €/m² zu Buche stehen. Ohne Berücksichtigung der Trafostation liegt er bei rund 2.250 €/m².

Bei der Kostenberechnung wurde zudem ein Mehraufwand für die erschwerte Bauausführung kalkuliert. Das Baufeld im Innenhofbereich ist nur durch eine enge Tordurchfahrt zu erreichen, die für schweres Gerät, wie LKW, Kranwagen etc. nicht passierbar ist.

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht den Vorgaben der BQA:

3.3 Außenwände – leichte Außenschale - Es sind robuste Materialien zu wählen, die den Anforderungen einer Schule entsprechen. Hier gewählt: farbige Vollkernplatten z.B. Trespa.

3.4 Außentüren und Fenster – Fenster sind aus Aluminiumprofilen oder Holz auszuführen. Speiseraum: Fensteranlage mit großen Fenstern zur Optimierung des Tageslichteinfalls (Nordlage). Hier gewählt: Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium.

3.6 Dächer – Zitat: „Die Planung von Dachbegrünung ist wünschenswert.“ Ein Gründach bietet auch zahlreiche Vorteile, wie z.B. Abflussbeiwert, Mikroklima.

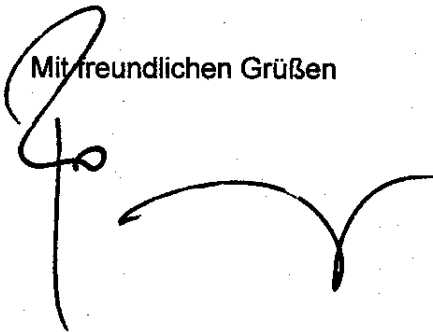
3.10. Bodenbeläge – Linoleum ist im Prinzip nur für Klassenräume vorgesehen. Für eine Mensa wenig sinnvoll zumal dieser Raum unmittelbar an Schulhof grenzt (Eingangsbereich). In Absprache mit 53 und 40 wurde daher Keramikbelag gewählt.

KGR 700:

Es sind zahlreiche Fachplaner und Sachverständige involviert. Kosten für Abnahmen, Gutachten, Bauherrenaufgaben sind teils pauschale Beträge, welche prozentual bei kleineren Bauvorhaben einen höheren Anteil bilden.

Da eine modulare Bauweise mit GU-Ausschreibung geplant ist, ist zudem noch nicht absehbar, in welchem Umfang Leistungen von Fachplanern wegfallen, die vom Systemhersteller zu liefern sind. Hier sind insbesondere Bauphysik und Baustatik zu nennen. In der Berechnung der KGR 700 sind jeweils alle Leistungen der Fachplanung kalkuliert.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small hook.