

14
143

20.03.2017
Frau Reuter
29390
Frau Pirch
22994

56

**Stellungnahme zu der vorgelegten Kostenberechnung
Umbau des ehemaligen Hotels „Antoniuseck“ zur Flüchtlingsunterkunft
Waldstraße 115 in Köln-Porz**

RPA-Nr.: 2017/0432

Summe eingereicht: rund 1.160.000 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 22.02.2017 haben Sie eine überarbeitete Kostenaufstellung zu o. g. Projekt zur Prüfung vorgelegt. Für die Maßnahme soll in der Ratssitzung im April 2017 ein Baubeschluss erreicht werden.

Die Baumaßnahme beinhaltet den Umbau des ehemaligen Hotels „Antoniuseck“ zu einer Flüchtlingsunterkunft. Im Gebäude sollen alleinstehende Frauen mit Kindern untergebracht werden. Das Raumkonzept sieht abgeschlossene Wohneinheiten mit Gemeinschaftseinrichtungen (Küche, Waschraum, Aufenthaltsräume) für maximal 32 Bewohner/ -innen vor. Zudem erhalten Sozialarbeiter und ein Wachdienst ebenfalls Büros vor Ort.

Gegenüber unserer Prüfung aus dem Januar 2017 wurden die nunmehr eingereichten Unterlagen der Kostenberechnung korrigiert und ergänzt, so dass die geplanten Baumaßnahmen nachvollziehbarer wurden. Die Gesamtsumme hat in diesem Zuge nochmals um ca. 153.000 € brutto erhöht.

Insgesamt ist festzustellen, dass die nun vorliegenden Unterlagen nur eine oberflächliche Bewertung zulassen, dass jedoch insbesondere für eine kostenmäßige Bewertung noch Detailunterlagen fehlen (ggf. auch nur nicht vorgelegt wurden z. B. Mengenermittlungen). Die festzustellenden Einheitspreise sind eher hoch angesetzt. Hier wird sich im Laufe des Wettbewerbs das tatsächliche Marktpreisniveau einstellen.

Als Folge der hoch angesetzten Baukosten liegen auch die Planungskosten auf einem hohen Niveau. Sie machen mit insgesamt ca. 277.254,57 € netto fast 44 % der Summe der Kostengruppen 300 und 400 aus, was erheblich über vergleichbaren Planungsanteilen liegt. Selbst dann, wenn die für 26 angesetzten Kosten für die Bauherrentätigkeiten aus dieser Summe herausgerechnet werden (dann noch 248.274,57 € netto), liegen die Kosten für den Planungsanteil noch bei über 39 %. Mit einem insgesamt durchschnittlicheren Ansatz der Einheitspreise würde auch das Planungskostenniveau gemäß HOAI niedriger ausfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Anmerkungen und Hinweise wird der Fortführung des Projektes grundsätzlich zugestimmt. Die Unterlagen werden zur weiteren Verwendung zurückgereicht. 26 erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

